



De Onderzoekstoren van Erasmus MC

1. Inleiding

Het Erasmus MC wenst, ter voorbereiding op de komende aanbesteding (eind 2022-23) voor de renovatie van de Erasmus MC Onderzoekstoren – “Eread hoog”, een marktconsultatie te houden. In dit marktconsultatiedocument is nader uitgewerkt wat de opgave is waarvoor Erasmus MC voor staat en welke aspecten Erasmus MC wil toetsen.

Het Erasmus MC is in Nederland één van de grootste medisch-academische instellingen. Het zet zich in voor een gezonde bevolking. Ruim 14.000 medewerkers spannen zich dagelijks in voor excellente zorg door internationaal baanbrekend onderzoek en onderwijs. Zij vergroten de kennis over ziekte en gezondheid en verbinden de nieuwste wetenschappelijke inzichten met praktisch én preventief handelen. Zichtbaar beter zijn en voorop blijven lopen op het gebied van complexe, innovatieve en zorg gerichte wetenschap ook door samenwerking met anderen, zijn belangrijke ambities van het Erasmus MC. Vanuit één van de meest dichtbebouwde locaties in de binnenstad van Rotterdam, wordt dagelijks deze ambitie gerealiseerd.

Na de ingebruikname van het nieuwe ziekenhuis in 2018, is een omvangrijk programma gestart om de andere faciliteiten op de Campus uit te breiden en naar een volgende fase te brengen. Een enorme ambitie om de medische wetenschap op het internationaal erkende, hoge niveau te kunnen houden is de basis voor dit programma. Ook al omvat het programma de sloop van enkele gebouwen om ruimte te maken voor nieuwbouw, gaat het vooral om ingrijpende renovaties en conversies van bestaande gebouwen die vrijwel alle een hoge technische uitrustingsgraad kennen.

Onderdeel hiervan is het programma “Eread” dat staat voor Erasmus MC Research and Education Accommodation Development. waarin zowel de onderwijs- als onderzoeksgebouwen uit de jaren '70, met een omvang van circa 100.000m², gerenoveerd worden om de komende jaren weer te kunnen voldoen aan de eisen. Eén van de grootste en meeste complexe opgaves binnen dit programma is de bekende, witte Onderzoekstoren – “Eread Hoog”.

1.2 Doelstelling en verwachtingen marktconsultatie

De renovatie van de Erasmus MC Onderzoekstoren – Eread hoog is een omvangrijke, bouwtechnisch complexe en uitdagende opgave die de binnenzijde en de buitenzijde omvat (zie hierna). Wij willen u uitnodigen om de oplossingsrichtingen die wij hebben onderzocht te valideren, oftewel hebben wij een realistische oplossing en waar dienen wij deze nog te verhelderen?

Dit doen wij graag in een dialoog met de markt. Waarbij de marktpartijen vanuit hun parate kennis en ervaring de aangedragen oplossing vanuit hun perspectief beschouwen. Graag nodigen wij daarom marktpartijen uit, die een project met een dergelijke omvang en complexiteit zouden kunnen uitvoeren, voor de marktconsultatie **op 28 april of op 5 mei**.

Bij deze aannemers spreken wij met die personen die technisch inhoudelijk of (bouw)organisatorisch feedback kunnen geven op oplossingsrichtingen waarvan wij denken dat die werkbaar zouden moeten zijn (o.a. directeuren grote projecten, hoofden bedrijfsbureau, senior tendermanagers en ontwerpmanagers). De oplossingsrichtingen die wij overigens niet zullen voorschrijven, maar enkel tot nut heeft om met alle belemmeringen om te gaan.

1.3 Planning

De planning voor onderhavige marktconsultatie is als volgt:

Activiteit	Datum
1 Publicatie	21 april
2 Deadline moment om aan te melden voor digitale informatiebijeenkomst (via tendered)	27 april 12:00 uur
2 Digitale informatiebijeenkomst - toelichten project - delen van oplossingsrichting van Erasmus MC - vragen/stellingen van Erasmus MC - discussie en vragen	28 april of 5 mei (u kunt kiezen) Van 16:00 tot 17:30 (via teams)
3 Deadline indienen feedback	13 mei 9:00 uur
4 optioneel: Mondelinge toelichting op geleverde reacties op stellingen	14 en 17 mei
5 Afronding	21 mei

2. Context opgave

2.1 Onderzoekstoren en het bouwprogramma Eread

De toren biedt onderdak aan een breed scala aan medisch, wetenschappelijke onderzoeken en de uitwerking daarvan. Er vindt geen behandelingen e.d. plaats. De renovatie omvat de binnenzijde – het interieur – de techniek en vernieuwing van de gevel. Gezien de grootte en hoogte van de toren (ruim 57.000 m² BVO, 22 verdiepingen van ieder 2.600 m² BVO, en zo'n 125 meter hoog) is dit al een forse opgave. De toren is echter in de afgelopen decennia ook ingebouwd en dit blokkeert het inzetten van torenkranen vanwege omliggende bebouwing. Bovendien dwingt de omvang van de nu aanwezige laboratoria Erasmus MC ertoe de toren zoveel mogelijk in gebruik te houden maar dan moet dus ook de bouw hinder kunnen worden beperkt.

Omdat de toren een gemeentelijk monument is, wordt al constructief overleg gevoerd met de gemeente Rotterdam over de nieuwe gevelpanelen waarbij het beeld van de toren in stand zal blijven.

Vanwege de uitvoeringscomplexiteit, heeft het Erasmus MC onderzocht op welke wijze de renovatie zou kunnen worden uitgevoerd. Niet om deze daarmee voor te schrijven, maar om een realistische vraag in de markt te kunnen zetten: hoe kunnen belemmeringen opgelost worden en de risico's fair tussen opdrachtgever en aannemer worden verdeeld. De markt vragen om zelf alle aspecten mee te nemen tijdens een aanbesteding, zien wij als een te hooggespannen verlangen dat teveel tijd en inzet



zou vergen. Wij willen dan ook een aantal bijzonderheden van tevoren een plaats geven die werkbaar is.



2.2 Oplossingsrichting voor de renovatie van Erasmus MC Onderzoekstoren – “Eread Hoog”

Deze bouwtechnisch complexe opgave zal veel van de samenwerking tussen Erasmus MC en de aannemers gaan vragen. De opgave is te complex om “maar even te tenderen” en zou leiden tot enorm langdurige en kostbare inschrijvingen. Tenderen gaat wel gebeuren en is vooralsnog voorzien vanaf eind 2022.

In de aanloop daar naartoe wil Erasmus MC zorgen met inzet van alle kennis die zij zelf heeft, dat er een realistische vraag in de markt wordt gezet, waarin risico's en complexiteit transparant zijn, het commitment van Erasmus MC helder is, en u t.z.t. gericht een aanbieding op kan opstellen vanuit een uitvoerbaar perspectief. Enkele kenmerken hierbij zijn, het kunnen omgaan met:

- 22 etages renoveren waartussen per zes werklagen totaal drie technische lagen (1+6);
- Bereikbaarheid van de toren om gevelpanelen te (de-) monteren tijdens renovatie door het toevoegen van lichte bouwkraan op de gevelwasinstallatie;
- Doorgaand gebruik van een groot gedeelte van de toren tijdens renovatie; telkens zes verdiepingen en één technische laag onderhanden kunnen nemen;
- Asbestverwijdering uitvoeren bij de oude gevelpanelen en rondom installaties op de verdiepingen;
- Vernieuwing van de technische infrastructuur en de opbouw ervan;
- Ruimte blijven geven aan allerlei campusfuncties, zoals dagelijkse bezoekers, wetenschappers;
- Invulling geven aan monument-gebonden eisen (is Erasmus MC al mee bezig)
- Zorgen dat asbestverwijdering bij de panelen van binnenuit kan plaatsvinden zodat niet langdurig buiten en op hoogte gewerkt hoeft te worden.

Met deze situatie voor ogen wil Erasmus MC kort toetsen of wij ook een goed beeld hebben van uw belangen.

Wij zien het volgende scenario als werkbaar, allerlei alternatieven afwegende, en zijn benieuwd naar uw mening. Zien wij wat over het hoofd en niet zozeer of het beter kan. Daarmee kunt u zich te zijner tijd tijdens de aanbesteding onderscheiden. Wij zien het volgende scenario als mogelijk:

Qua **fasering** hebben wij het volgende beeld voor ogen:

1. De onderste drie lagen van het gebouw worden van binnen al verbouwd; de intentie is, om de gevelvernieuwing hiervan als eerste ter hand te nemen als proefserie omdat deze bouwlagen eenvoudig te bereiken zijn;
2. Vervolgens denken wij dat de volgende stap de laag 4 (techniek) en de zes erboven gelegen bouwlagen omvat (daarboven ligt wederom een technische laag die zo als buffer voor bouwoverlast kan fungeren);
3. Daarna, als volgende serie, de lagen 11 (techniek) tot en met 17;
4. Vervolgens de lagen 18 (techniek) en de lagen tot en met 25.

Stapsgewijze uiteenzetting van het door ons realistisch beschouwde **uitvoeringsproces**:

Eerste werkslag per verdieping: strippen binnenzijde, verwijderen asbest aan binnenzijde (bv. sparingen) en tussen gevelpanelen en constructie. Dit gebeurt tegelijkertijd met het verwijderen van oude gevelpanelen en monteren van nieuwe gevelpanelen. Zo zou een werkwijze in te richten zijn die zo weinig mogelijk extra voorzieningen vergt en efficiëntere slagen ondersteunt.

Tweede, zo mogelijk parallel, de technische laag leegruimen, asbest verwijderen en hoofd (technische) infrastructuur voor de erboven liggende zes verdiepingen aan te leggen tot op de verdiepingen.

Derde slag: nu de gevel dicht is, kan inbouw en vertakking van infrastructuur per verdieping worden opgepakt.

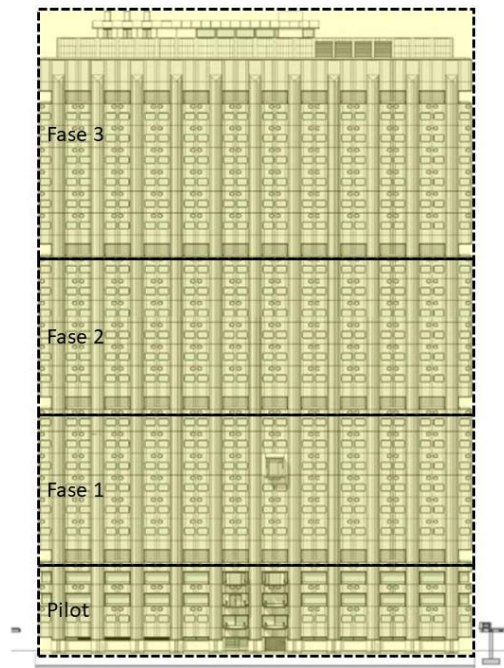
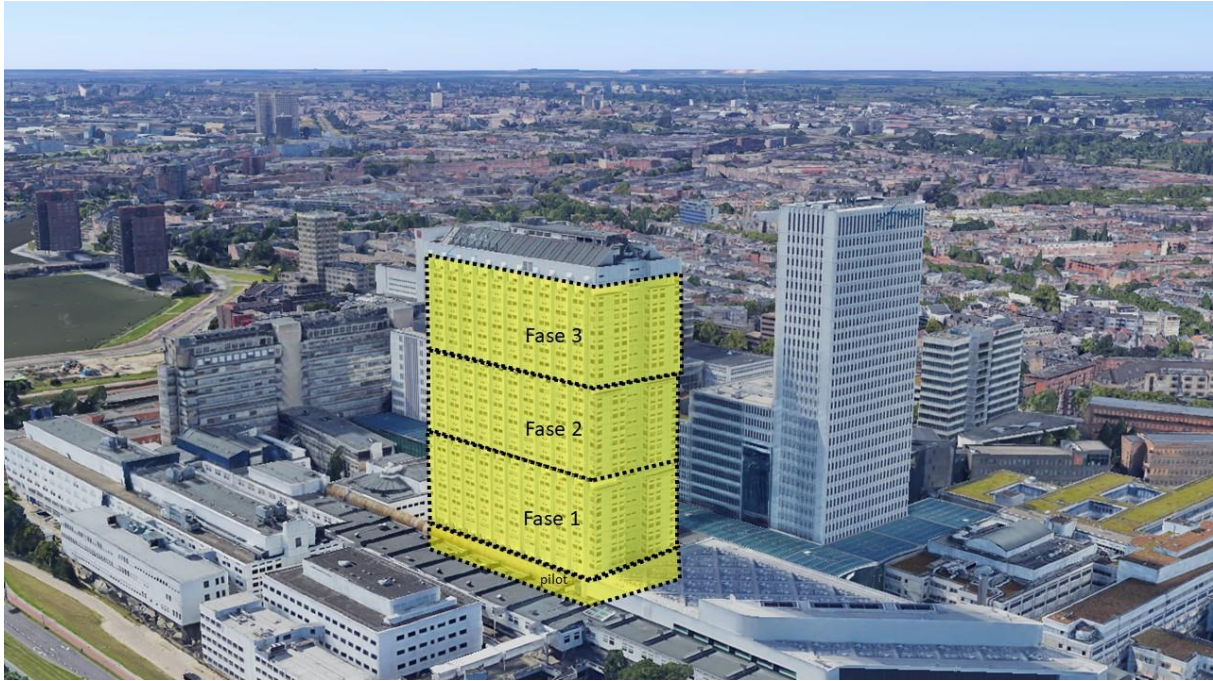
Telkens zullen we de zes verdiepingen volledig uit gebruik nemen en kan dan ook de technische laag afgekoppeld worden.

Als speciale voorzieningen ten behoeve van de renovatie hebben wij volgende hulpmiddelen:

- Het plaatsen van een bouwlift op de kopse kant van het gebouw zodat alle bouwverkeer buitenlangs kan;
- De gevelpanelen af- en aan te voeren buitenlangs m.b.v. een lichte bouwkraan op de gevelwasinstallatie die aan twee zijden gelijktijdig kan werken;
- Een los/laad hub aan de oostzijde van de campus als verlaadstation in te richten, want groter vrachtvervoer kan er niet in.

Zo redenerend, zou dit totale proces zeven tot acht jaar moeten kunnen duren: 2 à 2,5 jaar per blok van 6 verdiepingen (uitvoering en ingebruikname).

De rolverdeling tussen de verschillende specialisten is nog niet bekend, maar wij stellen - zoals boven omschreven - een integrale aanpak voor omdat die een betere beheersing, een betere snelheid en een betere mogelijkheid tot repetitievoordelen ondersteunt.



3. Procedure

3.1 Uitvoering marktconsultatie

Wij kiezen voor een kort, hoogwaardig gesprek over de essentie van het renovatieproces van de toren. Hieronder is het proces weergegeven. Mede vanwege de huidige situatie (COVID-19) vindt deze marktconsultatie geheel digitaal plaats.

De informatie afkomstig uit de marktconsultatie wordt gebruikt om een goed aanbestedingsproces te kunnen doorlopen en een verdere koers te bepalen met betrekking tot de opgave en voorgestelde oplossingsrichting. Hierdoor wil Erasmus MC de kans vergroten op een meer passende aanbieding. Wij vragen daarom feedback om onze uitvraag beter te kunnen richten.

Tijdens de (digitale) informatiebijeenkomst (via Teams) op 28 april of 5 mei, deze duurt 1,5 uur, zal het project en de door ons uitgezochte aanpak/oplossingsrichting worden toegelicht. Wij vragen u zich voorafgaand aan de bijeenkomst hiervoor aan te melden. Aanmelden kan via de berichten-functie in TenderNed onder vermelding van naam, telefoonnummer, e-mailadres, organisatie en functie. Na aanmelding ontvangt de deelnemende marktpartij nadere informatie over de digitale informatiebijeenkomst.

In de bijeenkomst delen wij een aantal stellingen/vragen met u waarop uw feedback na de bijeenkomst gewenst is. De presentatie en de stellingen/vragen worden na afloop gedeeld; de antwoorden echter niet. Uw feedback op de in de informatiebijeenkomst gestelde stellingen/vragen ontvangen wij per mail voor 13 mei om 9:00 uur.

Uw feedback kunt u indienen via TenderNed. Wanneer TenderNed onverhoopt niet werkt kunt u uw reactie per e-mail richten aan:

Contactpersoon	M. van Loo
E-mailadres	aanbestedingen@erasmusmc.nl

3.2 Gesprek over ingediende feedback

Na ontvangst van uw feedback, *kunnen* partijen worden benaderd om individuele toelichting te geven op haar eigen feedback. Doel van deze gesprekken is om meer inzicht te krijgen in de gegeven antwoorden om op die manier beter in staat te zijn de input van de deelnemers goed mee te nemen in de marktbenadering van het project. Erasmus MC zal alleen gesprekken voeren indien zij van mening is dat dit van toegevoegde waarde is. Ze is dus niet verplicht om gesprekken te voeren en deelnemers kunnen ook geen aanspraak maken op een gesprek. Deze gesprekken zullen per partij rond één uur duren en vinden digitaal plaats via Microsoft Teams op 14 en 17 mei. Het precieze moment hiervan zal met desbetreffende marktpartijen worden afgestemd.

3.3 Afrondende communicatie

De reacties die wij van u krijgen worden verwerkt in een eindverslag en een publicatie op tenderNed aan alle partijen en zullen als zodanig niet direct tot u te herleiden zijn.

3.4 Voorwaarden m.b.t. de marktconsultatie

Voor de marktconsultatie gelden de volgende voorwaarden/spelregels:

- De marktconsultatie is geen uitnodiging om in te schrijven op de aanbesteding, waarvoor deze marktconsultatie als voorbereiding dient;
- De marktconsultatie is vrijblijvend voor alle partijen en er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie van de marktconsultatie. Dit geldt voor Erasmus MC en/of door een van de deelnemende marktpartijen verstrekte informatie;
- Deelname hieraan brengt marktpartijen niet in een bevoordeelde of benadeelde positie bij de aanbesteding;

- Erasmus MC behoudt zich het recht om de planningen zoals in dit document geschetst is naar eigen inzicht aan te passen of het traject van de marktconsultatie (geheel of gedeeltelijk) te staken;
- Partijen kunnen geen aanspraak maken op vergoedingen van eventueel gemaakte kosten in het kader van de marktconsultatie;
- Geen der deelnemende partijen -zowel Erasmus MC als de deelnemers- is gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie;
- Door deelname aan deze marktconsultatie verklaart u zich akkoord met de vastgestelde procedure en voorwaarden gesteld in dit document.

