

Projectomschrijving

*Bouwkundige werken en Elektrotechnische- en
Werktuigkundige installaties voor de nieuwbouw van
een Duurzaam Depotgebouw Collecties Utrecht*

VGU
Vastgoedorganisatie Utrecht
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

A.W.I. Forma

1. Inleiding

De gemeente Utrecht is van plan om eind augustus 2021, na de bouwvakantie, de aanbesteding Hoofdaannemer – Depot collecties Utrecht te publiceren.

De aanbesteding verloopt volgens een Europese niet-openbare procedure. Hierbij wordt de gunningsfase voorafgegaan door een selectiefase.

Aanbestedingsplanning op hoofdlijnen:

- Start selectiefase eind augustus 2021.
- Start gunningsfase begin november 2021.
- Ondertekening overeenkomst eind februari 2022.

Met deze projectomschrijving wil de gemeente geïnteresseerden een beeld geven van de achtergrond, de aard en de omvang van de opdracht: de bouw van een nieuwe opslaglocatie voor de Utrechtse museum- en erfgoedcollecties.

De gemeente wil goed zorgen voor de collecties en deze behouden voor latere generaties. Hiervoor wil de gemeente een duurzaam gebouw realiseren dat voldoet aan de huidige eisen voor het beheer van kunst en erfgoed.

2. Opdrachtomschrijving uitvoerende partij

Omschrijving

De opdracht betreft een integraal werk voor bouwkundige en installatietechnische werken, vast meubilair, en transportinstallaties t.b.v. de bouw van een duurzaam depotgebouw voor de collecties Utrecht. De opdracht is exclusief specifieke losse museumrichting (stellingkasten, schilderijrekken etc.).

Bouwteam

De gemeente Utrecht kiest voor de bouwteam contractvorm, met name om:

- de expertise van de uitvoerende partijen in te brengen in de ontwerpfase inzake innovatieve bouwconcepten en daarbij met name te toetsen of het plan technisch uitvoerbaar is om zodoende verrassingen tijdens de realisatiefase zo goed als geheel uit te sluiten;
- de prijsvorming en planning beter te kunnen beheersen.

De opdracht is verdeeld in twee fasen:

1. De bouwteamfase. Deze omvat de fasen, afronding Definitief Ontwerp, Technisch Ontwerp en de definitieve prijsvorming;
2. De realisatiefase.

De opdracht wordt gefaseerd verstrekt. De opdracht voor de realisatiefase wordt pas verstrekt als de uitvoerende partij een conveniërende prijsaanbieding heeft ingediend en overigens adequaat heeft geopereerd in de bouwteamfase.

Bouwteamfase

In de bouwteamfase brengt de uitvoerende partij zijn kennis in om er zorg voor te dragen dat het ontwerp optimaal en technisch uitvoerbaar is en binnen het budget te realiseren is. Van de uitvoerende partij wordt verwacht dat hij een positieve en interactieve bijdrage levert aan het ontwerpteam.

Concreet gaat het dan om:

1. het gevraagd en ongevraagd beoordelen van ontwerpvoorstellen van de adviseurs;
2. het creatief meedenken en aandragen van innovatieve bouwconcepten en materialen;
3. het aandragen van alternatieven met een betere prijs-kwaliteit verhouding;
4. het reviewen van het pve, waarvan de resultaten in een rapportage vervat worden;
5. het adviseren over onderhoud om de exploitatielasten te minimaliseren en de storingsgevoeligheid van installaties te reduceren tot nihil;

6. het uitlokken van onderzoeken van het huidige pand om verrassingen in de uitvoering te voorkomen (de kosten voor dat onderzoek komen ten laste van de opdrachtgever);
7. de demarcatie tussen de disciplines bouwkunde en installaties in de realisatiefase in onderling overleg te concretiseren;
8. het opstellen van een gedetailleerde uitvoeringsplanning;
9. het inbrengen van actuele marktinformatie, onder andere door het opvragen van offertes;
10. het beoordelen van ramingen van de adviseurs en zelf opstellen van een TO-begroting (de prijsaanbieding).
11. Indien noodzakelijk destructief onderzoek.
12. Indien noodzakelijk aandragen van bezuinigingsvoorstellen.
13. Gedeelde verantwoordelijkheid voor het realiseren van een ontwerp binnen het indicatiebudget als vermeld in deze aanbestedingstukken.

Taakstellend budget

Het ontwerpteam werkt met een taakstellend budget voor het bouwkundig en installatietechnisch ontwerp. Dat budget is ook in de bouwteamfase taakstellend.

Realisatiefase

De realisatiefase is verdeeld in twee sub fasen, die gedeeltelijk parallel lopen.

- Het uitwerken van het TO in werktekeningen door de bouwteam aannemer, waarbij het ontwerpteam het bouwkundig en installatietechnisch UO beoordeelt.
- De feitelijke uitvoering, incl. werkvoorbereiding.

Onderhoudstermijn

Tijdens de bouwteamfase is het van belang al te anticiperen op de exploitatiefase. De exploitatiekosten maken onderdeel uit van de ontwerpogave. Het onderhoudscontract zal als optie worden gevraagd en zal los staan van de opdracht tot uitvoering.

Planning

De verwachte start bouw is 2022 en de oplevering is verwacht in 2024.

3. Duurzaam gebouwconcept

Voor de ontwikkeling van het depot is gekozen om gebruik te maken van het zogenaamde Denemarken model, waarbij niet een kostbare en kwetsbare klimaatinstallatie, maar het gebouw zelf zoveel mogelijk het vereiste constante klimaat creëert door een dikke, sterke isolerende buitenschil en een niet geïsoleerde begane grondvloer. Het gebouw zal zo installatie-arm als mogelijk worden ontworpen. Dit vereist een innovatieve uitwerking van de schil van het gebouw die zoveel mogelijk de accumulatie regelt.

- In plaats van een energie-verslindend depot is het streven een energieleverend depot.
- Het depot zal worden voorzien van een innovatief klimaatconcept, waarbij met beperkte technische installaties toch een geleidelijk verlopend binnenklimaat wordt gecreëerd.

Het is de uitdaging een goede balans te vinden in de uitwerking van het ruimtelijk programma in een volume dat past op de huidige plot van ca. 5400 m². Om dat op de kavel te kunnen inpassen is een footprint nodig van grofweg 50 x 50 meter over 4 tot 5 bouwlagen. De inhoudelijke opgave voor het ontwerpteam is om zoveel mogelijk depotruimten op maaiveld te kunnen situeren om het Denemarken Model te kunnen realiseren. Bij de volumestudie zal optimaal gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid om aan te sluiten op geavanceerde compacte opslagconcepten, zoals elektrisch verrijdbare stellingskasten.

Naast het compacte en installatie-arme bouwvolume wordt veel aandacht gegeven aan de bestaande ecologische groenstructuur. Op kavelniveau is het idee om het nieuwe bouwvolume aan de onderzijde (begane grond) in te pakken in een terp zodat zoveel groen als mogelijk behouden blijft. De accumulatie van deze terp is ook weer positief voor het klimaat in het depot. Op creatieve wijze worden oplossingen gezocht die bijdrage aan een duurzaam Utrechts Model.

4. Integraal ontwerpteam

Voor deze opgave is in 2020 gestart met de Europese aanbesteding van een integraal Ontwerpteam. Inmiddels is deze aanbesteding afgerond en is het ontwerpteam gestart met dit project in juni 2021.

Het integrale ontwerpteam bestaat uit alle disciplines die nodig zijn voor de het maken van een ontwerp voor het project. De betrokken adviseurs hebben allen uiteenlopende ervaring met het bouwen van depot-gebouwen. (CCNL, Boymans van Beuningen, Collectiecentrum Friesland etc.).

Het integrale ontwerpteam bestaat uit: projectmanager, architect bouwfysisch adviseur, installatie-adviseur en Constructeur. In aanvulling op het integrale ontwerpteam is ook een adviseur voor de inrichting betrokken en ook de inrichter zelf. Die laatste ook met een bouwteam-contractvorm, met een bouwteamfase vanaf de start van de VO-fase..

Het ontwerpteam zal de opgave uitwerken tot achtereenvolgens een Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO) en Technisch Ontwerp (TO / bestekstukken).

Gezien het specifieke karakter van het gebouw en de voorzieningen en innovatieve vraagstukken in het gebouw is gekozen om de uitvoerende partijen te laten participeren. Op basis van het Voorlopige Ontwerp en de overige projectkaders zal de gunningsfase van de aanbesteding worden uitgezet. Het is de bedoeling dat de uitvoerende partij gedurende de uitwerking van het Definitief Ontwerp bij het team wordt betrokken als adviseur in een bouwteam waarna vervolgens het TO gezamenlijk wordt uitgewerkt.

De ontwerpverantwoordelijkheid zal gedurende het ontwerptraject belegd worden bij het ontwerpteam. Op deze wijze is de invloed van de opdrachtgevers en de gebruikers op het ontwerp maximaal. De uitvoerende partij krijgt eigen taken en verantwoordelijkheden.

5. Bouwkundige uitgangspunten

Al vanaf de eerste voorbereidingen van het project werkt de gemeente intensief samen met alle gebruikers van het depot en andere betrokkenen. Voor het ontwerp en de bouw heeft de gemeente eisen opgesteld op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, en de exploitatie van het gebouw. Ook wordt bij de plannen goed gekeken naar de aanwezige ecologische groenstructuur, de stedelijke inpassing en de verkeersroutes.

Het Ruimtelijk Programma gaat uit van een capaciteit voor de collectie van het Centraal Museum, Erfgoed van gemeente en provincie Utrecht, en het universiteitsmuseum. Daarin is voorzien in een groeifactor voor 20 jaar. Daarnaast is capaciteit toegevoegd voor enkele andere gemeentelijke en provinciale collecties, zoals van Museum Speelklok en Kunst Openbare Ruimte. Gezamenlijk zal het ruimtelijk programma ca. 13.500 m² BVO omvatten.

Het depot heeft geen publieksfunctie. Er zijn naast de depotruimten wel enkele secundaire ruimtes, zoals kantoorruimtes, werkateliers en een collegezaal in het gebouw waar mensen alleen op uitnodiging komen.

Uitgangspunten bij het realiseren van het nieuwe depot zijn:

- Het gezamenlijk creëren van een oplossing met minimale waarde-destructie over de levenscyclus.
- De eisen voor een passend depot zijn als volgt geformuleerd: voldoende m² beschikbaar, stabiele en veilige bewaaromstandigheden (stabiel binnenklimaat en passende beveiliging) en een duurzaam gebouw.
- Daarnaast streven we naar zo min mogelijk stijging in de jaarlijkse exploitatielasten. Bij het ontwerp wordt gestuurd op Life Cycle Costs (LCC). Slimme investeringen verdienen zich terug in de exploitatiekosten;
- een goede logistiek (bereikbaarheid en bundeling van functies) en samenwerking met andere partijen en alle gebruikers om zo efficiency voordelen te bereiken.

6. Locatie

Het college heeft op 19 februari 2020 vastgesteld dat de locatie Isotopenweg (Lage Weide) wordt uitgewerkt als voorkeursscenario voor de realisatie van het 'Duurzaam depot Collecties Utrecht'.

