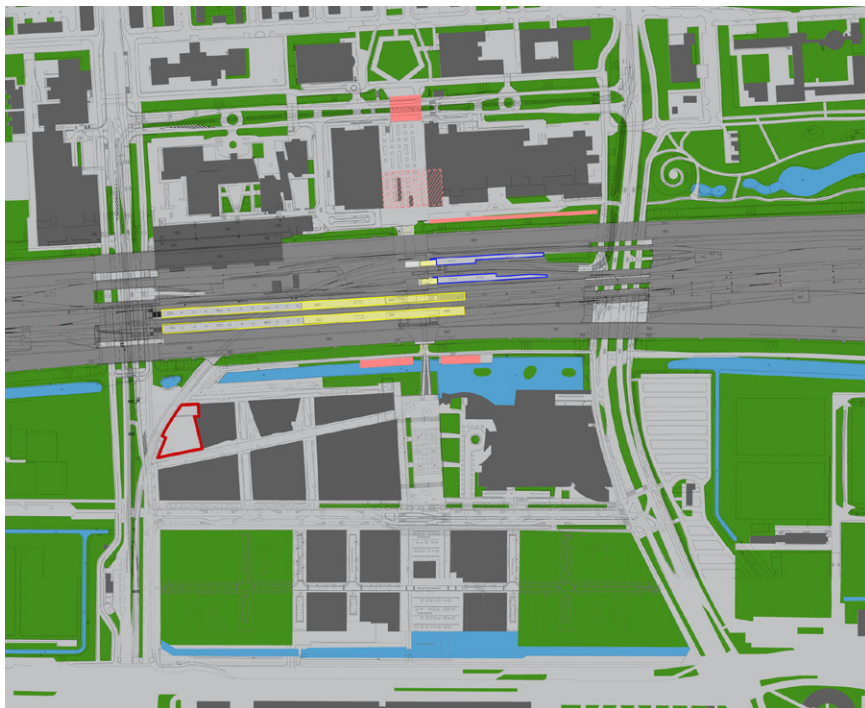




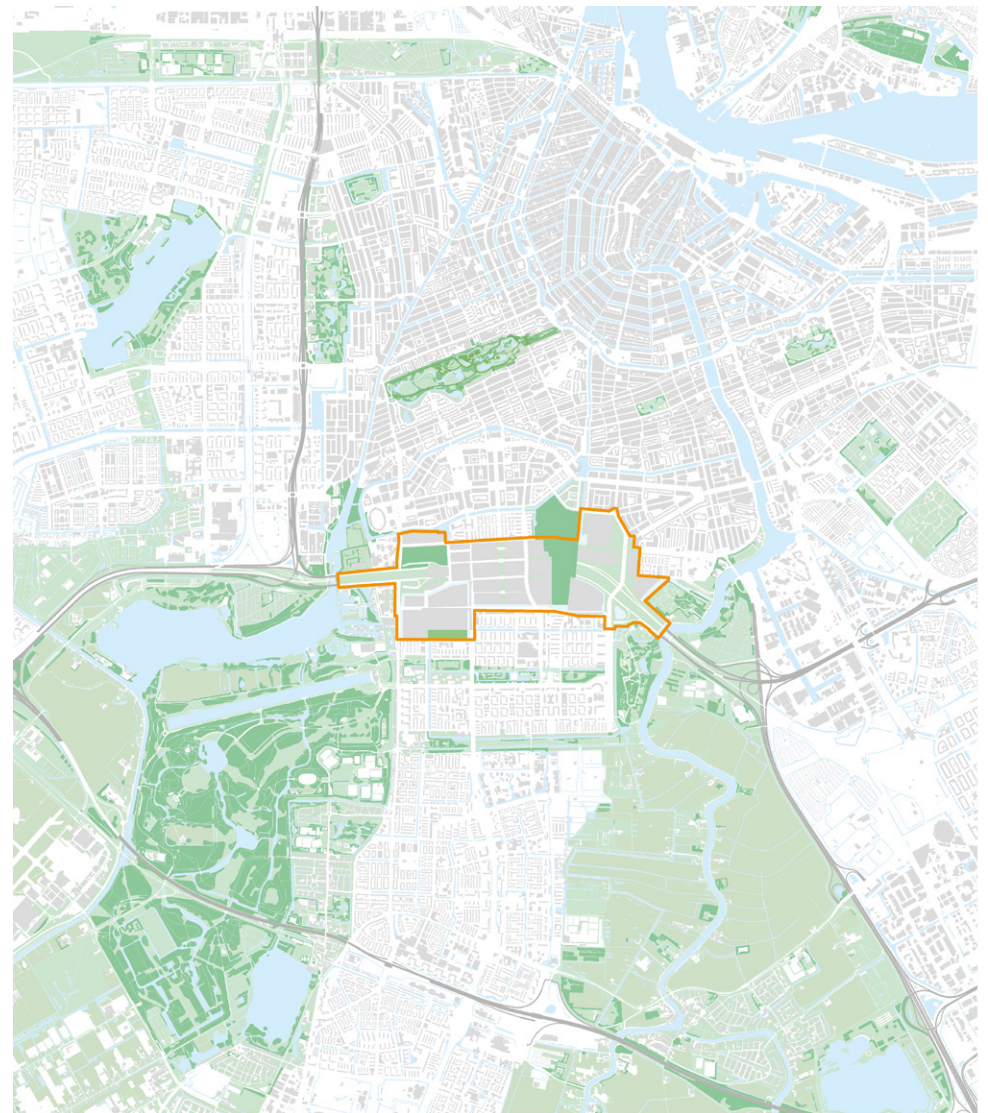
Prijsvraag De Boog Zuidas



Gemeente Amsterdam
Dienst Zuidas



▲ Bestaande situatie: locatie aanduiding



▲ Locatie Zuidas tov Amsterdam

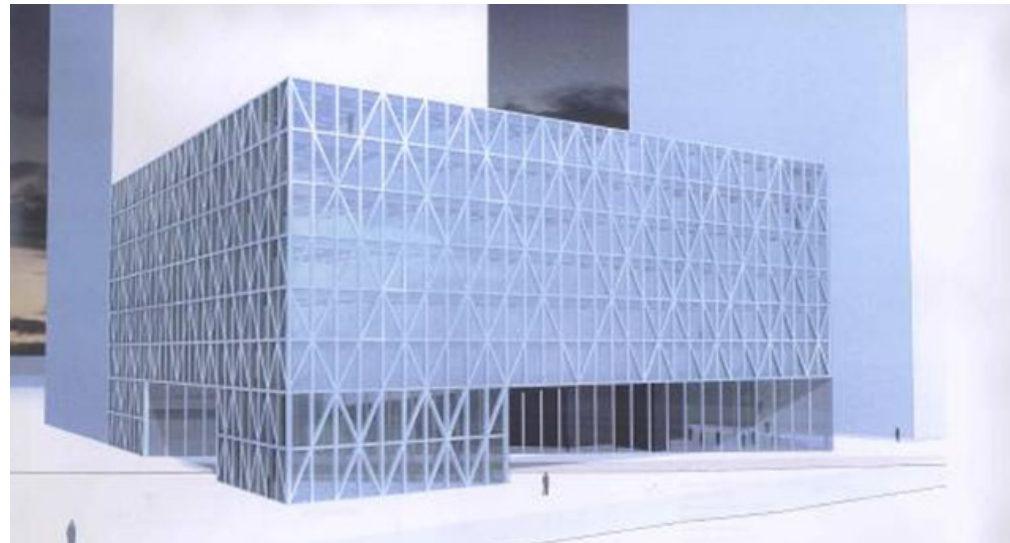
1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor tijdelijke invulling

De Boog is onderdeel van de ontwikkeling van het deelproject Mahler in Zuidas. Met uitzondering van deze kavel is dit deel van de Zuidas inmiddels gerealiseerd. De Boog wordt doorsneden door het gebogen tramspoor van lijn 51. In het oorspronkelijke stedenbouwkundige ontwerp van architect Bosch zou een gebouw over het bestaande tramspoor worden gebouwd. In de uitwerking bleek dat dit technisch en financieel niet haalbaar was. Daarna is besloten dat er pas een gebouw wordt gerealiseerd op de kavel op het moment dat de tramboog is verlegd. De verlegging van tramboog zal nog minimaal 6 jaar op zich laten wachten. Tot die tijd bestaat de mogelijkheid om een andere invulling aan de kavel te geven.

Doel tijdelijke invulling

Het doel van de tijdelijke invulling is om dit deel van Zuidas wat betreft aantrekkelijkheid, levendigheid en bekendheid in positieve zin nog meer te versterken. Daarbij is het noodzakelijk dat de tijdelijke invulling extra bezoekers genereert, bij voorkeur ook door personen die anders het gebied niet aandoen en door personen buiten kantooruren.



▲ Oorspronkelijke stedenbouwkundige ontwerp van architect Bosch

1.2 Ruimtelijke context en toekomstige ontwikkelingen

Inmiddels hebben zich al circa 400 nationale en internationale toonaangevende bedrijven in het gebied gevestigd en herbergt Zuidas één van de grootste universiteiten van Nederland inclusief een universitair medisch centrum. Maar Zuidas is meer. Het is ook een plek om te wonen en te recreëren. Enkele honderden woningen zijn opgeleverd en Zuidas kent diverse horecagelegenheden. In 2030 wil Zuidas de meest ambitieuze en internationaal georiënteerde wijk van Amsterdam zijn. Naast de reguliere werkzaamheden voor de ge-

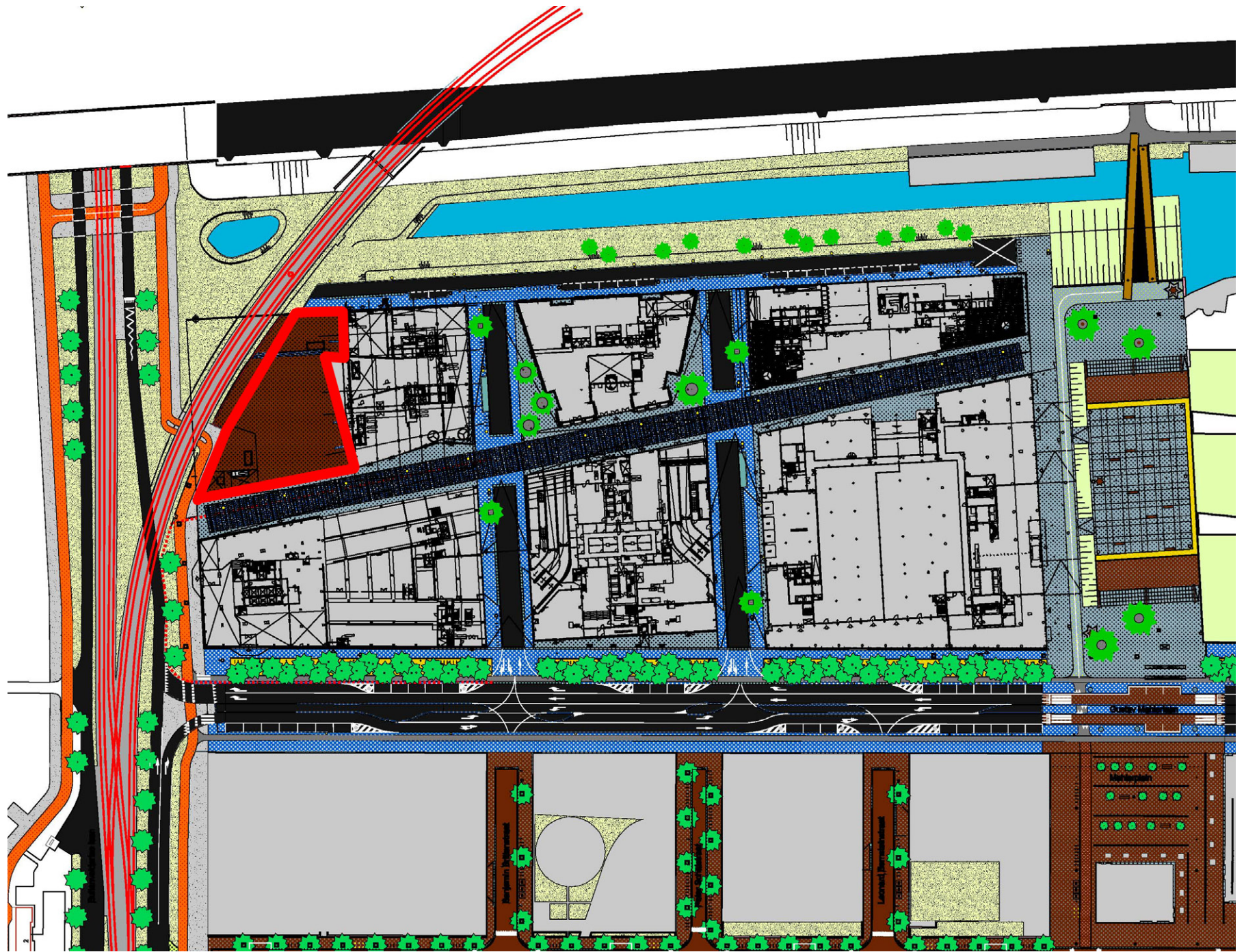
biedsontwikkeling heeft Dienst Zuidas voor de komende vijf jaar 15 acties geformuleerd, die Zuidas voor 2015 wil realiseren, "15 by 15" genaamd. De acties zijn vooral gericht op meer levendigheid in Zuidas. (Het document "15 by 15" is bijgevoegd).

Kernwaarden Zuidas

Zuidas is het nieuwe, internationale kennis- en zakencentrum van Amsterdam. Strategisch gelegen op steenworp afstand van de internationale luchthaven Schiphol en het centrum van Amsterdam. Alle vormen van (openbaar) vervoer komen in Zuidas bij elkaar.

Ten zuiden van de Mahlerlaan wordt het deelproject Gershwin gerealiseerd. In Gershwin wordt een hoogstedelijke gebied ontwikkeld waar de nadruk ligt op wonen. Van de 19 te ontwikkelen kavels, zijn er inmiddels vijf gerealiseerd of in aanbouw (Amsterdam Symphony, Miles building en Djangoo building). Daarnaast zullen nog 14 kavels worden ontwikkeld, 12 woongebouwen en 2 kantoortorens. De meeste gebouwen, in ieder geval aan de stadsstraten en de pleinen, krijgen in de plint voorzieningen. Dit deelproject wordt gefaseerd ontwikkeld. Naar huidig inzicht zullen over circa 5 jaar de laatste gebouwen in aanbouw zijn genomen.

De Boog ligt tussen de westelijke en zuidelijke ingang van Station Zuid. Het huidige station kent onvoldoende transfercapaciteit om de groeiende stroom passanten te kunnen faciliteren en daarnaast is de uitstraling niet passend bij Zuidas en ook niet passend bij de grootte van het station. Het station zal daarom de komende jaren een grote ontwikkeling doorgaan. Er wordt momenteel al gewerkt aan een kwaliteitsimpuls. Aan de buitenkant van het station zal het aantal voorzieningen toenemen, zullen de entrees (noord en zuid) een facelift ondergaan en zal het aantal fietsenstallingen flink uitgebreid worden. Aan de binnenkant zal de informatie-



▲ Locatie in plannen Mahler

voorziening verbeterd worden en de transfercapaciteit vergroot.

De tramboog die de kavel op dit moment doorkruist zal worden verlegd. De verwachting is dat dit nog minimaal 6 jaar op zich zal laten wachten en waarschijnlijk zelfs pas na 2020 het geval zal zijn. Tot die tijd bestaat de mogelijkheid om een andere invulling aan de kavel te geven.

De verwijdering van de tramboog is mede afhankelijk van de ontwikkeling van het Dok. Voor het Dok wordt naar huidig inzicht eind 2011 een voorkeursbeslissing genomen, waarna de bouw van het Dok in 2015 zou kunnen starten. De bouw van de eerste fase van het Dok zal circa 4 jaar beslaan. Direct ten noorden van De Boog, op een afstand van enkele meters, zullen de bouwhekken voor het Dok komen te staan.

1.3 Locatie De Boog

De Boog is de meest noordwestelijke kavel van het deelproject Mahler IV. Het ligt op een zeer strategische plek binnen de Zuidas; tussen het station Zuid en VU en VU/mc. De kavel heeft een goede positie ten opzichte van de avondzon.

Ten westen van De Boog loopt het spoor van sneltramlijn 51, die op deze plek de Parnassusweg snijdt. Aan

de zuidkant loopt de Claude DeBusseylaan, ook wel bekend als de diagonaal. Deze langzaam verkeerstraat vormt de ader van het deelgebied Mahler. De gebouwen FOZ en UN liggen aan de zuidkant van deze diagonaal, de directe buur van De Boog is het gebouw The Rock van de architect Erick van Egeraat. In dit gebouw is het advocaten-/ notarissenkantoor De Brauw Blackstone Westbroek gehuisvest.

Langs de noordzijde loopt de Arnold Schönberglaan, waarboven de Spoor-slagsloot ligt. Deze zullen beiden op het moment dat het Dok in aanbouw wordt genomen (tijdelijk) plaats moeten maken voor een bouwweg/bouwterrein.

De zuidoosthoek van de kavel is gereserveerd voor terrasvoorzieningen voor het aangrenzende gebouw The Rock.

Bereikbaarheid

De locatie is zeer goed ontsloten. Het is direct gelegen aan de westelijke uitgang (Parnassusweg onder het A10-viaduct) van station Zuid. De meeste studenten van de VU die van de trein gebruik maken, nemen deze toegang. In totaal maken circa 60.000 reizigers per dag gebruik van het station wat ongeveer gelijk is aan het station van Arnhem. De komende jaren zal dit doorgroeien naar circa 155.000 reizigers (de grootte van station Den Haag centraal). Onder het viaduct ligt ook een halte van tramlijn 5.

De locatie is aan de zuidzijde en de noordzijde bereikbaar voor het langzaam verkeer.

Ook met de auto is het gebied zeer goed bereikbaar. Mahler IV is eenvoudig te bereiken via de A10 en de S108 en S109. Ook vanuit het centrum van

Amsterdam en vanuit Amstelveen is de locatie via de Parnassusweg/ Buitenveldertselaan en de Beethovenstraat en Van Leijenberglaan zeer goed bereikbaar. Parkeren kan in het deel van de parkeergarage dat onder de kavel is gelegen. Een deel van het totale aantal van 1700 parkeerplaatsen in de parkeergarage is openbaar toegankelijk. Op de Mahlerlaan en beperkt op de Schönberglaan is parkeren op maaiveld mogelijk.

Bevoorrading kan, in ieder geval tot het moment dat het Dok wordt gebouwd, vanaf de noordkant van de kavel, via de Arnold Schönberglaan.



▲ Zicht op het zuiden van Mahler

Legenda



Kavel (1.785 m²)



Maximale rooilijn
(netto plot, 1470m²)



Technische voorzieningen
(ca 225m²)



Onbebouwde ruimte



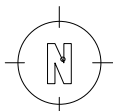
Maximale bouwhoogte



Solitaire lichte constructie
tot 60 m mogelijk

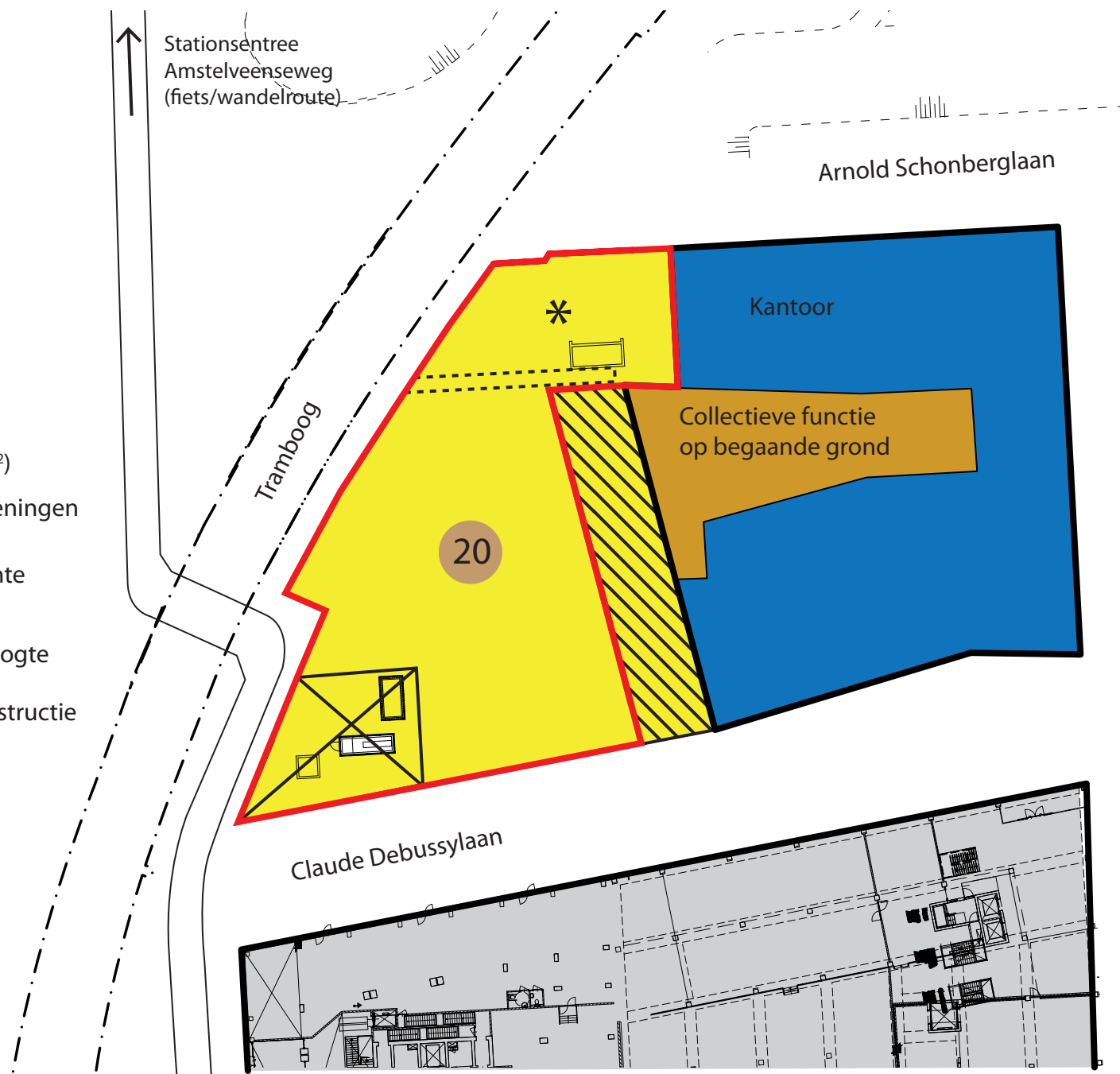


Trap (ca 50m²)



0 10 m 20 m 30 m

▲ Bouwvelop kavel



2. Uitnodiging aan de markt

2.1 De vraag

Deze bijzondere locatie in het centrum van Zuidas vraagt om een interessante invulling: interessant voor de plek en ook voor de, veelal internationale, gebruikers van het gebied. De invulling zou bij voorkeur extra publiek uit een wijdere omgeving trekken zodat de Zuidas in het geheugen van een breder publiek komt te staan. De tijdelijke invulling moet daarom iets bijzonders, levendigs en aanvullends vormen voor Zuidas. Bij voorkeur is het een functie die ook buiten kantooruren open en toegankelijk is. De functie profileert zich op een dusdanige manier, dat dit een beeldmerk of een icoon wordt voor Zuidas.

Kernwoorden zijn:

- Internationale oriëntatie;
- Amsterdamse wortels;
- Publieksgericht;
- Lange openingstijden;
- Een mix aan doelgroepen;
- Icoon/beeldmerk Zuidas;
- Tijdelijk;
- Ambitieuus.

2.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Terreinbeschrijving

De kavel is bruto circa 1785 m² groot. Op de kavel bevindt zich een tweetal gebouwtjes: een nooduitgang voor de onderliggende parkeergarage en een gebouwtje voor techniek. De noordelijke helft kent een hoogteverspringing. Deze wordt overbrugd door een hardstenen trap van vier treden. De randen van de kavel zijn ook afgewerkt met hardsteen, de vloer van de kavel is voorzien van rood/bruin gebakken stenen. Een groot deel van de kavel is in te richten als terras. In totaal is circa 1470 m² beschikbaar voor een voorziening zoals voorgesteld in deze prijsvraag.

De initiatiefnemer moet rekening houden met aanpalende gebouwen en de tramboog.






Belasting van de kavel

De constructieve ontwerpbelasting van de kavel De Boog is afgestemd op verkeersklasse 30. Voor eventuele bebouwing zal een ontwerp moeten worden voorgelegd aan de erfpachter van de onderliggende bebouwing (parkeergarage; Q-park). De constructeur (Van Rossum) zal de additionele belasting moeten controleren en accorderen.

De kavel kent een verkeersbelasting van 1000 kilo/ m². Onder de kavel is de fundering van het beoogde gebouw al gerealiseerd, waardoor op deze funderingspalen een veel hogere belasting mogelijk is.

Nutsvoorzieningen

Langs de westgevel van het gebouw Van Egeraat (The Rock) zal een zone moeten worden vrijgehouden voor vluchtroutes. De opstallen in de zuidwesthoek van de kavel moeten eveneens worden vrijgehouden met een profiel van vrije ruimte van 2 meter aan de noord en oostzijde

	De bruto oppervlakte van de plot is 1785 m ² (begrensd noord: A. Schönberglaan; zuid: Debussylaan; oost: westgevel van Egeraat; oost tramboog, resp de keerwand van voetpad)
	De netto oppervlakte van de plot totaal is 1470 m ² (hoog=noordelijk segment: 270 m ² ; laag: 1200 m ²)
	Onderstaande segmenten zijn niet beschikbaar:
	Langs de westgevel van Egeraat is een strook van ca 10 meter breed vrijgehouden voor vluchtroutes ivm uitgangen
	In de zuidwesthoek staan een aantal opstallen die andere activiteiten belemmeren (ventilatie en ingang parkeergarage) ca 215 m ²
	Het hoge gedeelte en het lage gedeelte is gescheiden door een trap: ca 50 m ²



Toelichting bij bouwenvelop

Juridisch planologisch kader

De geldende bestemming op de kavel is sport/ groen. Om de nieuwe functie mogelijk te maken zal daarom een nieuw planologisch kader moeten worden afgegeven. Dit zal waarschijnlijk tot stand moeten komen door middel van een zogenaamde omgevingsvergunning ten behoeve van een vrijstelling van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunning(en). Dienst Zuidas zal hierbij, indien gewenst, ondersteuning bieden.

2.3 Financiële Uitgangspunten

Investerings

De tijdelijke invulling is afhankelijk van de huidige inrichting van de kavel. De kosten voor de invulling, zoals de bebouwing en eventuele toevoegingen aan de inrichting van de openbare ruimte, zijn voor de initiatiefnemer. Ook de kosten die gepaard gaan met het aansluiten op de nutsvoorzieningen zijn voor de initiatiefnemer. Daarnaast zorgt de initiatiefnemer ervoor dat de tijdelijke inrichting, voor eigen rekening, wordt verwijderd aan het einde van de huurtermijn.

Grondhuur

Met de uiteindelijk geselecteerde initiatiefnemer zal een grondhuurovereenkomst (met een afhankelijk opstalrecht ten behoeve van de bebouwing) worden gesloten. Indien nodig wordt de grondhuurovereenkomst aangegaan onder opschortende voorwaarde dat de vereiste vergunningen/vrijstellingen zijn verkregen. Voor de huur van het terrein wordt een vergoeding gevraagd die afhankelijk is van de te realiseren functies en bijbehorende metrages. Het afgesproken bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd met de CPI. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het gebruik en het beheer van het gehuurde.

Huurperiode

De exploitatie van het terrein is maximaal tot het moment waarop de kavel in ontwikkeling kan worden genomen. Dit is volgens de huidige inzichten tot na 2020.

Vergunningen

Voor het gebruik van de kavel zal een aantal vergunningen nodig zijn. Te denken valt aan een bouwvergunning, terrasvergunning, horecavergunning of evenementenvergunning. Hiervoor dient de exploitant de in de gemeente Amsterdam reguliere vergunningsprocedure te doorlopen.

2.4 Selectieprocedure

De selectieprocedure zal via de onderstaande stappen verlopen.

1. Indienen idee
2. Eerste selectie ideeën door middel van pitchronde
3. Indienen uitgewerkte plannen
4. Selectie winnende plan
5. Afronden selectieprocedure

Ad 1. Indienen idee

Partijen die geïnteresseerd zijn in realisatie en exploitatie van een tijdelijke voorziening op De Boog worden uitgenodigd hun idee in maximaal 1 A4 te omschrijven. Om het voorstel te kunnen beoordelen, moeten de volgende vragen beantwoord worden:

1. Wat is uw idee voor De Boog Zuidas?
2. Op welke manier voegt dit idee iets toe aan Zuidas en aan de stad Amsterdam?
3. Overige toevoegingen / opmerkingen.

Inzenders worden daarnaast gevraagd om de volgende informatie te verstrekken:

- Curriculum Vitae
- Kamer van Koophandel nummer (indien aanwezig)
- Referenties/ervaringen
- Informatie over de eigen organisatie (indien aanwezig)
- Contactgegevens (naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres)

Aanbevolen wordt uw idee voor kavel De Boog persoonlijk af te geven op de receptie van Dienst Zuidas in de centrale hal van het WTC, Strawinskylaan 59 te Amsterdam, waar een ontvangstbevestiging kan worden verkregen met vermelding van datum en tijd van ontvangst.

Als u uw idee per post zou willen opsturen raden wij u aan dit te doen per aangetekende post. Adresgegevens van de dienst Zuidas kunt u vinden aan het einde van deze brochure.

Om voor de volgende ronde in aanmerking te komen dient de gevraagde informatie volledig te worden ingediend. Incomplete inzendingen zullen niet in behandeling worden genomen.

De uiterlijke datum voor indiening van uw idee is 11 maart 2011.



▲ Locatiefoto's kavel

Ad. 2 Eerste selectie ideeën door middel van pitchronde

Als aan de hierboven genoemde voorwaarde voldaan is, krijgt de indiener de uitnodiging om zijn of haar idee te pitchen voor een groep Zuidas-betrokkenen. Door middel van een stemming, in aanwezigheid van een notaris, worden de beste indieners gevraagd hun idee uit te werken tot een plan.

De aanwezigen die gaan stemmen worden gevraagd hun stem vooral te bepalen op de waarde voor/ toevoeging aan Zuidas en het realiteitsgehalte van het idee.

Bij de uitnodiging zal het programma van de Pitchronde met een nadere toelichting meegestuurd worden.

Ad. 3 Indienen uitgewerkte plannen

De indieners van de in de pitchronde geselecteerde ideeën worden gevraagd hun idee uit te werken in een concreet plan. Hierin dienen de volgende onderdelen aan bod te komen:

- Een visie op locatie en omgeving;
- Een omschrijving van de beoogde invulling en programma van de locatie;
- Een idee van de fysieke vormgeving en materialisatie in schetsvorm;
- De maat van de kavel die benodigd is voor de beoogde invulling;
- Referentiebeelden/ visualisaties van de beoogde invulling;
- Globale planning/ realisatietermijn.
- Businessplan op basis waarvan de financiële haalbaarheid te beoordelen is;
- Schetsontwerp op basis waarvan de technische haalbaarheid te beoordelen is.

Ad. 4 Selectie winnende plan

De voorstellen voor de tijdelijke invulling moeten aan een aantal randvoorwaarden voldoen. Voorstellen die hier niet aan voldoen worden uitgesloten van deelname.

De randvoorwaarden:

- Het accepteren van bovengenoemde ruimtelijke uitgangspunten (§ 2.2);
- Volledige indiening van stukken ten behoeve van de selectie (zie ad 3).

De planvoorstellen die voldoen aan de voorwaarden worden aan de hand van selectiecriteria met elkaar vergeleken en beoordeeld, waarna de uiteindelijke selectie plaatsvindt. De voorstellen worden beoordeeld op de volgende aspecten:

Kwaliteit

- De kwalitatieve uitstraling van de te realiseren (gebouwde) voorziening
- Past het idee op de locatie?
- Verrast en verwondert het idee en geeft het een andere kleuring aan het gebied Mahler IV, dat vooral wordt getypeerd als een hoogwaardige kantorenlocatie?

Toevoeging aan Zuidas

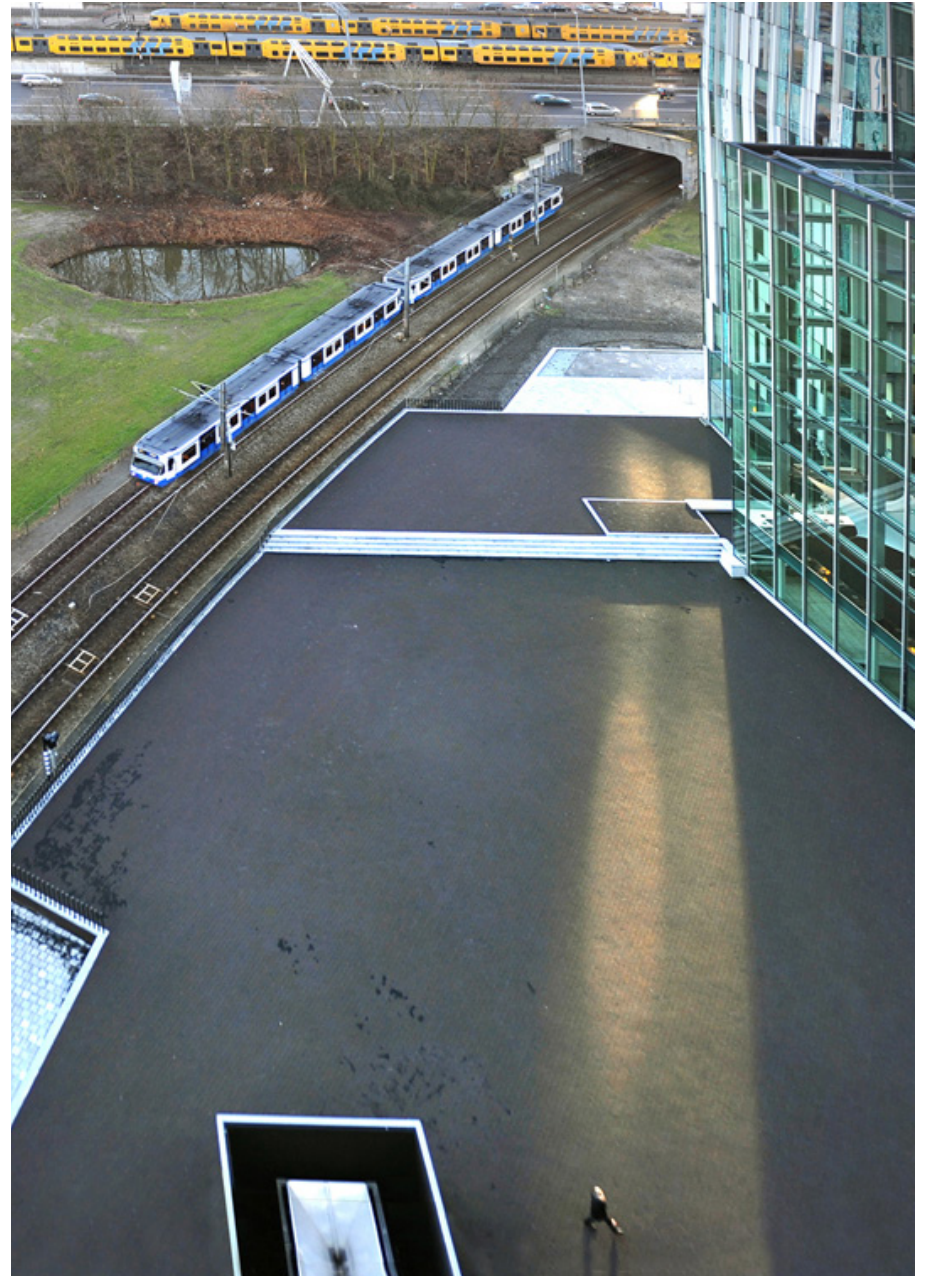
- Visie op wat de voorziening moet betekenen voor Zuidas
- De aansluiting bij en versterking van de kernwaarden van de Zuidas: internationaal, ambitieus, Amsterdams en levendig;
- Vergroot het voorstel de aantrekkelijkheid van het gebied, dat wil zeggen: zorgt het voor meer bezoekers, bij voorkeur óók buiten de kantooruren en bezoekers die momenteel de Zuidas niet aandoen? En de mate waarin het bijdraagt aan de reuring in de omgeving en waarin het voorstel complementair is/iets toevoegt aan hetgeen al in de direct omgeving aanwezig is;
- Ruime openingstijden, ook buiten kantooruren;
- Variatie aan doelgroepen van binnen en van buiten Zuidas;

Duurzaamheid

- Dienst Zuidas acht het van belang dat meewontwikkende partners zich richten op de duurzaamheid van het gebied in de (verre) toekomst, zoals verwoord in de definitie uit het Brundtland rapport (1987): 'Een duurzame



▲ Locatiefoto kavel



ontwikkeling geeft vorm aan de behoeftes van de huidige tijd zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties te beperken'. In deze definitie is ruimte voor economische groei met respect voor het milieu, en aandacht voor klimaatverandering, de planeet en haar natuurlijke hulpbronnen, voor gezondheid, welzijn, leefbaarheid en toegankelijkheid. De cradle to cradle-ontwerpfilosofie van William McDonough en Michael Braungart sluit aan bij deze definitie: het gaat niet alleen om het minimaliseren van negatieve effecten, maar om positief bijdragen aan economie, ecologie en welzijn.

Mate van financiële en technische haalbaarheid

- Het plan moet realistisch en uitvoerbaar zijn. Er dient rekening te worden gehouden met de tijdelijkheid van de locatie. Uit het businessplan moet blijken welk bedrag jaarlijks aan grondhuur afgedragen kan worden.

Op bovenstaande criteria kan worden gescoord in een schaal van 1 (zeer laag) tot 5 (zeer hoog). Daarbij kennen alle criteria hun eigen gewicht die samen met de score leiden tot een totaalscore.

Scoringsmatrix:

criterium	Plan Gewicht	Score	Resultaat
1. Kwaliteit	20		
2. Toevoeging aan Zuidas	20		
3. Duurzaamheid	20		
4. Mate van financiële en Technische haalbaarheid	40		
Totaal	100%		

De planselectie wordt uitgevoerd door de volgende jury:

- Supervisor Zuidas
- Projectmanager Mahler IV
- Directeur Zuidas
- Vertegenwoordiger uit de klankbord groep 15 * 15 (zie bijlage)

Voor het uitwerken van hun idee in een plan krijgen de indieners een vergoeding van € 1500,-.

Ad. 5 Afronden selectieprocedure

Dienst Zuidas zal een gesprek met de winnaar van de prijsvraag aangaan over de grondhuurovereenkomst. Indien deze gesprekken niet mochten leiden tot een getekende overeenkomst, zal de tweede geselecteerde worden uitgenodigd voor het aangaan van een huurovereenkomst.

Dienst Zuidas behoudt zich het recht voor om niet te gunnen.

Dienst Zuidas behoudt zich het recht voor om een (integriteits)onderzoek te verrichten naar de geselecteerde. De uitslag van een dergelijk onderzoek kan aanleiding zijn de exploitatie niet te gunnen aan de geselecteerde. Indien een exploitatie- en/of andere vergunning benodigd is kan in dat kader een toets op grond van de Wet BIBOB plaatsvinden.

2.6 Mijlpalenplanning

De volgende planning wordt gehanteerd:

- uiterlijke datum indienen idee 11 maart 2011
- datum pitch begin april 2011(voorlopig)
- uiterlijke indiening planvoorstel begin mei 2011 (voorlopig)
- winnaar bekend/ huurovereenkomst half/eind mei 2011 (voorlopig)

3 Vertrouwelijkheid

Alle ingediende gegevens/ideeën worden vertrouwelijk behandeld.

4 Informatiebijeenkomst

Op maandagochtend 21 februari 2011 vindt een plenaire informatiebijeenkomst plaats, waarin Zuidas toelichting zal geven op de procedure en op de inhoud van de prijsvraag. Tijdens de bijeenkomst zal er tevens gelegenheid bestaan tot het stellen van vragen. U kunt zich voor de informatiebijeenkomst aanmelden door een mail te sturen naar onderstaand e-mailadres. Graag in uw mail uw naam, adresgegevens, telefoonnummer en bedrijfsnaam (indien van toepassing) vermelden.

5 Contactgegevens dienst Zuidas

Eventuele vragen en/of opmerkingen n.a.v. deze informatiebrochure kunt u schriftelijk of per email richten aan:

Dienst Zuidas
o.v.v. Prijsvraag De Boog Zuidas
Postbus 79092
1070 NC AMSTERDAM

Per mail: prijsvraag@zuidas.nl

Dienst Zuidas is telefonisch te bereiken via 020-5752492.