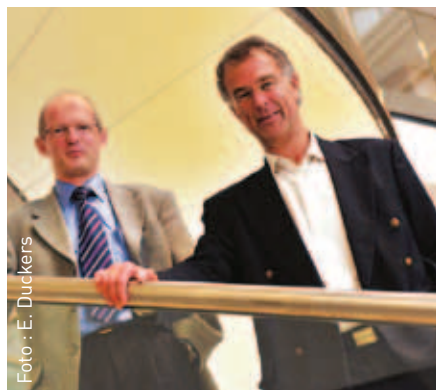




Duurzaam en modulair gebouw van 52.000 m²

Bij de toekenning van de Facility Awards 2010, hebben de specialisten in facility management massaal hun voorkeur uitgedrukt voor het Odyssey-project van GSK Biologicals, dat bovendien de Publieksprijs in de wacht sleepte. Maar dat is nog niet alles: het bedrijf won dit jaar ook een MIPIM Award in de categorie 'business centers'. Achter deze odyssee schuilt een fantastisch project dat niet alleen vernieuwend maar ook duurzaam is.

■ Bruno HODITTE



Voor Benoît Schmits, directeur van de FM-dienst bij GSK Biologicals, en co-projectleider Alain Fortpied, begon de samenwerking al in een zeer vroeg stadium van het project.



Met een gemiddelde van 300 nieuwe medewerkers per jaar in België en een alsmaar toenemend aantal projecten, had GSK Biologicals dringend nood aan nieuwe kantoorruimten. Een eenvoudige constatering waaruit het Odyssey-project ontstaan is. Benoît Schmits, directeur van de dienst Facility Management, herinnert zich nog hoe het allemaal begon: "In 2006 stelden we vast dat er een project uitgewerkt moest worden, dat niet alleen nieuwe kantoorruimten zou creëren, maar ook een flexibelere werkwijze zou invoeren in de onderneming en gebruik zou maken van milieuvriendelijkere technologieën".

Vier jaar later vinden we deze drie eisen terug in het afgewerkte gebouw. Intussen hebben de teams zich kunnen setelen in hun nieuwe werkomgeving en zijn ze vertrouwd met de nieuwe werkwijze in flexibele teams, 'Franchises' genaamd, binnen GSK Biologicals.

Modulariteit is essentieel

Het Odyssey-gebouw moest in de eerste plaats modulair zijn zodat de grootte van de ruimten aangepast kon worden aan het verloop van de verschillende projecten. Om deze modulariteit te garanderen, hebben de ontwerpers massaal gebruik gemaakt van verwijderbare scheidingswanden. De wanden van de kantoren en gedeelde ruimten bevatten geen techniek (geen kabels of leidingen) en kunnen dus probleemloos verplaatst worden.

De gekoelde plafonds bevatten ingebouwde geleidingen, zodat de lichtarmaturen gemakkelijk anders kunnen geschikt worden in geval van een reorganisatie van de werkruimte. Zelfs het auditorium (zie verder) kan in twee kleinere auditoria opgesplitst worden.

Odyssey in het kort

Het nieuwe Odyssey-gebouw heeft een totale oppervlakte van 52.000 m², verdeeld over 4 verdiepingen, en omvat 20.000 m² kantoren, hetzij 1.000 werkposten, die in landschaps- of individuele kantoren opgedeeld kunnen worden. Het nieuwe gebouw voldoet eveneens aan een rist andere behoeften van de vestigingen van GSK Biologicals in

Rixensart en Waver.

Als aanvulling op de andere vestigingen in Waals-Brabant stelt Odyssey de volgende voorzieningen ter beschikking:

- een conferentiecentrum met onder meer een auditorium met een nooit eerder geziene capaciteit in België (350 plaatsen, opsplitsbaar in twee auditoria van 180 en 120).
- drie zalen voor videoconferenties.
- een copy center voor het afdrucken en kopiëren van lijvige documenten (klinische dossiers die aan de overheid bezorgd moeten worden voor de registratie van vaccins en die duizenden bladzijden tellen).

Voor de eigenlijke werking van Odyssey werden 51 vergaderzalen uitgerust met up-to-date multimediamateriaal en copy corners voor dagelijkse afdruk- en kopieertaken. De telefonie binnen het gebouw is gebaseerd op IP-technologie. In het gebouw is zelfs een reisbureau opgenomen voor de vlotte organisatie van professionele verplaatsingen. Op het gebied van catering beschikt het personeel over een restaurant met 500 plaatsen, bestaande uit een gewone eetzaal, een sandwich & coffee bar en een 'gezonde' eethoek. Voor de organisatie van evenementen en het 'selecte' ont-haal van belangrijke gasten is er een zone met 90 plaatsen, 4 zalen en een VIP-restaurant.

Odyssey is tevens voorzien van een Bancontact-automaat om geld af te halen en Proton-kaarten op te laden.

Supergroene technieken

Vanaf het prille begin werd rekening gehouden met het milieuaspect dankzij de rechtstreekse betrokkenheid van de EHS-dienst (Environment, Health & Safety) van GSK Biologicals. Ditzelfde team stond trouwens in voor de veiligheidscoördinatie op de werf.

Voor de bouw, die eind 2009 voltooid werd, stond het Engineering-team van GSK onder leiding van Alain Fortpied in voor het beheer van de technische aspecten, dit in samenwerking met een studie bureau en verschillende onderaannemers. Op de werf waren tot 350 arbeiders tegelijkertijd aan de slag.

"Het Odyssey-project vormt een grote stap vooruit op het gebied van ener-



Odyssey: het nieuwe GSK Biologicals-gebouw met een oppervlakte van 52.000 m² werd ontworpen door het architectenbureau Assar Architects. Met dit project won het bureau een van de drie prijzen die het wegkaapte tijdens de MIPIM Awards 2010.

giebesparing en comfort» zegt Benoît Schmits. “Daarom hebben we geopteerd voor geavanceerde technieken opdat alle milieuparameters optimaal beheerd zouden kunnen worden. De dienst Environment, Health & Safety volgt de evolutie van het energieverbruik van dichtbij”.

Kleinere ecologische voetafdruk

Door het milieuvriendelijke ontwerp kan de ecologische voetafdruk van het Odyssey-gebouw aanzienlijk verkleind worden in vergelijking met een traditioneel gebouw.

Het elektriciteitsverbruik ligt 22% lager dan bij een klassiek gebouw, voornamelijk dankzij een intelligent beheer van de verlichting. De lichtpunten werden uitgericht op de werkposten en hun sterkte beperkt. Overal werden er aanwezigheidsdetectoren geïnstalleerd en softwarematig wordt het kunstlicht aan het invallende buitenlicht aangepast met behulp van dimmers. De stores die geïntegreerd werden in de dubbele beglazing, sluiten automatisch bij sterke lichtinval. Deze automatisering verhoogt het comfort voor de gebruikers, maar resulteert eveneens in energiebesparing en bijgevolg financieel voordeel. Dit zijn niet de enige technieken die toegepast werden om minder afhankelijk te zijn van kunstmatige verlichting. Zo werden de parkings in het wit geschilderd om het licht te weerkaatsen.

Verder is de klimaatregeling gebaseerd op de technologie van gekoelde plafonds. Het principe bestaat erin om koud water te laten circuleren via spiraalbuizen in de valse plafonds. Een ander element om het energieverbruik te verminderen, is de automatische aanpassing van de airconditioning in functie tot het aantal aanwezigen in de vergaderzalen.

De warmterecuperatie naar de HVAC-installaties maakt het mogelijk om het gasverbruik van de installaties met

10% te laten dalen. Dankzij de warmtepompen die energie terugwinnen via de actieve gevel (dubbele schil: aan de buitenkant ontdubbeld met een hoofdzakelijk beglaasde gevel), kan 80% bespaard worden op de verwarming van het water voor de sanitaire voorzieningen en keukens.

Twee ondergrondse tanks van 120.000 liter recupereren het regenwater voor de sanitaire voorzieningen via een netwerk van leidingen, dat volledig gescheiden is van het distributienet. Het gebruik van groendaken speelt niet alleen een rol in de opvang maar ook in het filteren van het water. Het overtollige gerecupereerde water wordt naar bekkens geleid om het daar te bufferen en te zuiveren, zodat het naar de riolering afgevoerde water tot een minimum wordt beperkt. De organische keukenresten worden vermalen, vacuüm getrokken en in tanks opgeslagen. Vervolgens worden ze meegenomen door een bedrijf voor biometaniserings, dat de resten energetisch valoriseert.

Het mobiliteitsluik

Ook dit aspect werd niet vergeten in het Odyssey-project. Naast de nieuwe parking van 22.000 m², die plaats biedt aan 750 auto's en afgestemd werd op het aantal werknemers dat met de wagen, motorfiets of fiets naar het werk komt, werd ook gezorgd voor openbaar vervoer. Zo werden er extra pendeldiensten ingelegd tussen de site in Waver en de stations in de buurt (Waver, Genval en Ottignies).

Rendabele investeringen!

Heel wat aandacht ging uit naar de investering in duurzame technieken, waarvan de return on investment (ROI) in jaren omgerekend werd:

- De HVAC-technieken (Heating, Ventilation and Air-Conditioning) omvatten de technologie voor warmteretugwinning op de instal-

laties en het gebruik van lucht-koelingssystemen. De ROI werd geraamd op 5,8 jaar.

- Op het gebied van elektriciteit werd de sterkte van de verlichting geoptimaliseerd en wordt de kantoorverlichting intelligent beheerd. ROI: 5,4 jaar.
- Alle sanitaire voorzieningen zijn uitgerust met aanwezigheidsdetectoren die de verlichting slechts aanschakelen wanneer de gebruikers in de ruimte zijn. ROI: 4 jaar.
- Het water van alle sanitaire voorzieningen wordt gerecupereerd uit regenwater via een apart netwerk. ROI: 10,9 jaar.

Wie zou er, rekening houdend met deze cijfers, nog durven beweren dat investeren in duurzame oplossingen niet rendabel is? ■

GSK Biologicals in het kort

GlaxoSmithKline Biologicals (GSK Biologicals) is de vaccinafdeling van GlaxoSmithKline. Zij is toonaangevend op het vlak van vernieuwing en behoort tot de wereldleiders in dit domein. Ze verzekert het onderzoek, de ontwikkeling en de productie van vaccins. Ze telt meer dan 30 geregistreerde gecommmercialiseerde producten en 20 nieuwe in klinische ontwikkeling, dit in het domein van voorkomende en therapeutische vaccinatie.

De hoofdzetel van GSK Biologicals is in België gevestigd. Wereldwijd zijn 15 industriële sites strategisch verspreid voor de productie van vaccins. In 2009 verdeelde GSK Biologicals 1,4 miljard vaccindosissen, waarvan 130 miljoen dosissen H1N1, en dat in 182 landen binnen zowel ontwikkelde als ontwikkelingsgebieden.

Dankzij zijn teams past GSK Biologicals zijn expertise toe voor het ontwikkelen van vernieuwende vaccins die wereldwijd bijdragen tot de gezondheid en het welzijn van elke generatie.