



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Project informatie document

Herman Gorterpanden 5, 55, 75
Utrecht

Rijkskantoor
OM, DJI, RvdK
en iCOV

“EEN NIEUWE LENTE EN EEN NIEUW GELUID”

Herman Gorter (Mei, 1889)

COLOFON

VERSIE

definitief

DATUM

juli 2018

CONTACTPERSOON

Frans van Beek

Rijksvastgoedbedrijf
Korte Voorhout 7
Den Haag

PROJECTBETROKKENEN RVB

Frans van Beek
projectmanagement

Rob Vermaas
contractmanagement

Niels Roording
omgevingsmanagement

Sybren Graafsma & Lisa Wollenberg
aanbesteding & inkoop

Jurgen Hielema & Joeri Bijster
technisch management

Merdy Derksen
architectuur & huisvesting

Riette Bosch & Anne Linde van Gameren
stedenbouw

Rob van Roon & Marten de Bruin
energie & duurzaamheid

Simone Huijbregts-Breitkopf & P  p   Niemeijer
Atelier Rijksbouwmeester

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

PROJECTNAAM

Renoveren en verduurzamen rijkskantoor Herman Gortercomplex

BRUTO VLOEROPPERVLAK

Herman Gorterstraat 5: 17.552 m² bvo

Herman Gorterstraat 55: 8.686 m² bvo

Herman Gorterstraat 75: 11.020 m² bvo

Totaal: 37.248 m² bvo

GEBOUWNAAM

Herman Gortercomplex

ADRESGEGEVENS

Herman Gorterstraat 5, 55 en 75

3511 EW Utrecht

BOUWJAAR

Herman Gorterstraat 5: 1998

Herman Gorterstraat 55: 1996

Herman Gorterstraat 75: 1997

ARCHITECT

H. Klunder Architecten (HG 5)

van Tilburg en partners (HG 55)

buro voor architectuur en stedebouw ir. G.A. Schiller BV (HG 75)

INHOUDSOPGAVE

	INLEIDING	05
1	KERN VAN DE OPGAVE	07
1.1	PROJECTDOELEN	07
1.2	TOEKOMSTIGE GEBRUIKERS	09
2	AMBITIES	11
2.1	AMBITIE ENERGIE	11
2.2	AMBITIE ARCHITECTUUR & STEDENBOUW	13
2.3	AMBITIE SAMENWERKEN	19
3	PROJECTSCOPE	21
4	AANBESTEDINGSPROCES	27



Luchtfoto Herman Gortercomplex, ligging vlakbij Utrecht Centraal

Inleiding

Een nieuwe lente en een nieuw geluid.

Het is inmiddels zomer, de lente is voorbij maar een nieuw geluid klinkt in de Herman Gorterstraat. Het is een bijzonder geluid dat ook bij een groot aantal rijksorganisaties rondzingt, met één duidelijke collectieve wens: een nieuw ambitieus energiezuinig project realiseren in het logistieke centrum van Nederland, in drie gebouwen aan de Herman Gorterstraat.

Om deze ambitieuze renovatie te realiseren wil het Rijksvastgoedbedrijf samenwerken met de markt; ondernemingen met gekwalificeerde experts die kennis en kunde hebben van eigentijds ontwerpen, bouwen en onderhouden van unieke energiezuinige projecten.

De drie vrijstaande kantoorgebouwen worden daarvoor getransformeerd tot één groot energiezuinig rijkskantoor waar meer dan 2000 mensen effectief en met plezier kunnen werken. Eén gebouw dat voor gebruikers, bezoekers en burgers herkenbaar wordt; een verleidelijke, goed gefaciliteerde, efficiënte en aantrekkelijke werkomgeving die samenvloeit met het (toekomstige) groene buitengebied.

Een gebouw dat een verrijking zal zijn voor haar gebruikers, de rijksvastgoedportefeuille, de omgeving en voor de stad Utrecht.

Renovatie & verduurzaming Herman Gortercomplex

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) ontwikkelt de drie aaneengesloten panden aan de Herman Gorterstraat 5, 55 en 75 in Utrecht tot een eigentijds en duurzaam rijkskantoor. De aanleiding is dat deze panden inmiddels ruim 20 jaar oud zijn. Daarmee is een natuurlijk moment aangebroken om het gebouwcomplex grootschalig te renoveren en verduurzamen. Ook biedt dit moment de kans om de panden te laten voldoen aan de nieuwste rijkskaders zoals de fysieke werkomgeving rijk (FWR). Hierdoor kunnen de mensen straks hun werk beter uitvoeren.

Vanaf 2021 nemen verschillende instanties van het ministerie van Justitie en Veiligheid (J&V) gefaseerd hun intrek in dit rijkskantoor. Het gebouw krijgt werkplekken, diverse publieksfuncties en een vergadercentrum voor de specifieke J&V-diensten.

Het gebied nabij station Utrecht Centraal - waar het Herman Gortercomplex ligt - maakt onderdeel uit van het masterplan Utrecht en sluit aan bij de toekomstige gebiedsontwikkeling 'Tuinen van Moreelse'.

Daarnaast past de ontwikkeling van dit rijkskantoor in het programma 'Compacte Rijksdienst', dat sinds 2007 wordt ingezet voor een kleinere en betere overheid. Vanuit het motto 'efficiënt & aantrekkelijk' maakt het nieuwe rijkskantoor een besparing mogelijk op de kosten van de rijkshuisvesting door een veel intensievere benutting van de beschikbare ruimte, met bijdetijds ICT, passende cateringfaciliteiten en een goede beveiliging. Gebouw HG 75 en HG 55 worden door het RVB gehuurd. HG 5 is eigendom van het RVB.

Doel projectinformatiedocument

Dit document wordt bij de voor aankondiging op TenderNed gepubliceerd. Het heeft als doel om marktpartijen te informeren over de aanbesteding en het verschaft een helder beeld van het project zodat partijen kunnen bepalen of zij geïnteresseerd zijn en zich kunnen voorbereiden op de aanbesteding. Het RVB zal de aanbesteding na de zomer opstarten met de publicatie van de aankondiging op TenderNed.

Leeswijzer

In dit projectinformatiedocument vertellen we de kaders en ambities voor de ontwikkeling van het Herman Gortercomplex.

Dit document is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 1 t/m 3 wordt de context van de opdracht omschreven: de ambities en doelen, de projectscope, de betrokken organisaties en de locatie. In hoofdstuk 4 worden het aanbestedingsproces en de contractbeheersingsfilosofie toegelicht.

Het document is voorzien van foto's van de bestaande situatie om beelden bij de woorden te voegen. Daarnaast zijn er referentiebeelden. Deze dienen ter verduidelijking van de beschreven ambities voor het gebouw en representeren geen voorkeuren voor de uitkomst van het aanbestedingstraject.

Hoewel aan de teksten in dit projectinformatiedocument uiterste zorg is besteed, kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Het document is informatief van aard.



Zicht op een van de doorgangen vanuit het Vrouwe Justitiaplein

1

KERN VAN DE OPGAVE

1.1 Projectdoelen

1. Realiseren van een efficiënt en aantrekkelijk rijkskantoor conform de principes van de FWR

- een aantrekkelijke en gezonde werkomgeving;
- een efficiënte huisvesting;
- een flexibel rijkskantoor;
- een architectuur met identiteit;
- voorzien van een harmonieuze en samenhangende vormgeving.

Een efficiënte huisvesting wordt onder andere bereikt door synergie van functies en maximale flexibiliteit (in gebruik, gebouw en complex). Maar ook door het minimaliseren van exploitatiekosten, door efficiënte dienstverlening door de concern dienstverlener (CDV) en de ICT dienstverlener (IDV) mogelijk te maken, efficiënt onderhoud en het maximaliseren van het aantal mogelijke werkplekken.

Een aantrekkelijke huisvesting wordt onder andere bereikt door een functioneel en architectonisch aantrekkelijk gebouw, met aandacht voor ruimtelijke en architectonische beleving, aandacht voor identiteit, herkenbaarheid en vindbaarheid binnen en buiten en een huisvesting die ondersteunend is aan de werkprocessen.

2. Realiseren van een duurzaam rijkskantoor

- verbeteren energieprestatie;
- een duurzaam rijkskantoor.

Een duurzame huisvesting wordt onder andere bereikt door bovenop de wettelijke- en rijkseisen, een ambitie ten aanzien van energie, materiaal en omgeving mee te geven in de uitvraag.

3. Realiseren van een veilig rijkskantoor

- een veilig gebouw;
- een veilige omgeving;
- een veilige en vertrouwde publieks- en werkomgeving.

Een veilig gebouw en een veilige werkomgeving worden onder andere bereikt door te zorgen voor gebouwgebonden veiligheid (o.a. brand-, installatie- en constructieve veiligheid), functionele veiligheid (o.a. beveiliging binnen en buiten, verkeersveiligheid) en door het borgen van sociale veiligheid (beleving binnen en buiten, privacy).

4. Minimaliseren van overlast

- overlast voor omgeving minimaliseren;
- overlast voor gebruikers tijdens bouwactiviteiten minimaliseren;
- overlast voor gebruikers tijdens exploitatie minimaliseren.

De overlast voor gebruikers en omgeving wordt geminimaliseerd. Wij begrijpen dat het volledig voorkomen van overlast niet altijd mogelijk is, maar wij vinden het belangrijk dat de overlast tijdens de exploitatie (ten aanzien van o.a. onderhoud en schoonmaak) en tijdens de realisatie (o.a. overlast door bouwactiviteiten voor aanwezige gebruikers of tijdens verhuisbewegingen) zo minimaal mogelijk is.



Illustratieve schets van het gebied door OKRA uit de gebiedsvisie Moreelse Tuinen (2018)

1.2 Toekomstige gebruikers

De huisvesting moet functioneren als een rijkskantoor waarvoor geldt dat het in principe niet uitmaakt welke gebruikers er na oplevering worden gehuisvest. Het is niet ondenkbaar dat binnen enkele jaren een aantal van deze gebruikers vertrekken en er voor hen nieuwe gebruikers in de plaats komen. Ook is het mogelijk dat aanwezige justitieonderdelen krimpen of uitbreiden, waardoor de huisvesting op de nieuwe situatie eenvoudig moet worden aangepast. Dat vraagt flexibiliteit van het complex. Ideaal gezien zouden alleen de specifieke ruimten van de vertrekkende rijksdiensten moeten worden aangepast zodat deze geschikt zijn voor de nieuwe gebruikers, binnen het aangewezen kantoorgebied.

De eerste gebruikers van het Herman Gortercorplex zijn drie onderdelen van het ministerie van Justitie en Veiligheid die - naast de standaard werkplekmix vanuit de FWR - allemaal gebruik maken van een aantal specifieke ruimtes.

De Raad voor de Kinderbescherming (RvdK) en de Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI) hebben naast de kantoorwerkplekken en overlegplekken ook een publieksfunctie en zullen voor dat deel gepositioneerd worden in de nabijheid van de publieksruimten in HG 5. In het publieksgebied worden cliënten ontvangen in een wachtgebied en op afspraak opgehaald voor gesprekken in de spreekkamers.

Het Openbaar Ministerie (OM) komt in gebouw HG 75, zowel met kantoor- en overlegwerkplekken als met een publieksfunctie. In het kantoordeel is een extra beveiligde zone aanwezig, de publieksfunctie ligt in de nabijheid van de publieksruimten. Hier zijn onder meer spreekkamers en een aantal TOM-zittingskamers aanwezig waar strafzaken door het OM kunnen worden afgedaan. Ook de dienst Infobox Crimineel en Onverklaarbaar Vermogen (iCOV) is gehuisvest in het Herman Gortercorplex. Vanuit de vertrouwelijkheid van persoonsgegevens en dossiers valt deze dienst binnen een hogere beveiligingszone.

Tenslotte is er nog een vertegenwoordiging van CDV aanwezig die met een aantal beveiligings- en schoonmaakfunctionarissen het facilitair beheer uitvoert op Herman Gortercorplex.



Binnenterrein



Restaurant HG 75



Gang in vergadercentrum HG 55



Hoofdentree Herman Gorterstraat 5



Daken HG 75 en HG 55

2 AMBITIES

Om een adequate, gezamenlijke huisvesting voor de onderdelen van het ministerie van Justitie en Veiligheid te realiseren moeten hun primaire processen optimaal worden gefaciliteerd. Kwalitatieve en esthetische huisvesting hoort daar als vanzelfsprekend bij. Dit wordt in de ambitie voor architectuur en stedenbouw toegelicht. Daarnaast hebben we als Rijk een energieambitie neergezet. Onze gebouwen - en dus ook het Herman Gortercomplex - maken een belangrijk deel uit van deze ambitie. De architectonische, stedenbouwkundige en energie ambities zijn integraal met elkaar vervlochten.

Als derde onderkennen we samen met de markt dat we in de bouw een andere manier van samenwerken nodig hebben om onze doelen te behalen. Dit heeft geleid tot het ontwikkelen van de RVB Marktvisie en een op het project toegesneden ambitie samenwerken. In dit project spreken we bijvoorbeeld van projectpartners in plaats van opdrachtnemer en opdrachtgever. In dit project krijgen bovengenoemde ambities een prominente plek. Hieronder lichten wij de ambities verder toe.

2.1 Ambitie energie

Zoals hierboven beschreven is een belangrijke ambitie in dit project het energieneutraal maken van de bestaande panden. De projectpartner wordt gedurende de exploitatieperiode van 15 jaar verantwoordelijk voor het energieverbruik, waarbij hij het beschikbare energiebudget kan inzetten om de panden extra te verduurzamen. Om deze energie ambitie te halen, zijn we op zoek naar een projectpartner die samen met ons dit kan en wil verwezenlijken.

De ambitie richt zich op:

- Vermindering van het energieverbruik;
- Zoveel mogelijk energieopwekking op de locatie.

De invulling vindt stapsgewijs plaats:

Minimaal niveau

Eerst moeten de panden energetisch worden opgewaardeerd om te voldoen aan de eisen van energielabel A+. Bij het vaststellen van het projectbudget is rekening gehouden met een upgrade van de panden naar energielabel A+.

Stap 1

Voor een verdergaande besparing (het gebouwgebonden energieverbruik zo dicht mogelijk bij nul) moeten aanvullende oplossingen worden bedacht. Dit zal in de gunning worden meegewogen. Als indicatie voor de energetische verbetering, hanteren we de drie indicatoren van de BENG methodiek (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Dit zijn: de maximale energiebehoefte gebouw [kWh/m²], het maximale primair energieverbruik [kWh/m²] en het minimale aandeel hernieuwbare energie [%]

De maatregelen dienen te worden genomen binnen het beschikbare plafondbedrag. Gedurende de looptijd van het onderhoudscontract (15 jaar) verstrekt het Rijksvastgoedbedrijf daarnaast een energievergoeding gebaseerd op een energiebudget dat minimaal past bij een label A+ hetgeen een financiële prikkel oplevert.

Het uitgangspunt is dat voor stap 1 de benodigde hernieuwbare energie binnen de kaders van het gebouw en eigen terrein opgewekt wordt.

Stap 2

Indien het plafondbedrag, energiebudget en beschikbare ruimte voor een gegadigde ontoereikend is om de gebouwen energieneutraal (gebouwgebonden energie) te maken, wordt een aanvullende optie gevraagd voor het wél energieneutraal maken van de gebouwen. Deze optie zal tevens worden meegewogen in de gunning. Aangezien de optie in dat geval buiten het projectbudget valt, zal afname van de optie afhangen van beschikbare budgetten.

Voor stap 2 geldt als grens een maximale afstand van 10 km rondom de panden voor opwekking van hernieuwbare energie.

Vermindering energieverbruik

Naast het gebouwgebonden energiedeel is het verminderen van het gebruiksgebonden energiedeel ook van belang. Tijdens de marktconsultatie 4 juli 2017 is door de Markt aangegeven dit onderdeel tevens uit te laten uitmaken van de energie ambitie. Dit is de reden dat het beschikbare energiebudget het gebruiks- en gebouwgebonden energie omvat.



Illustratieve schets van de Herman Gorterstraat door OKRA, gebiedsvisie Moreelse Tuinen, 2018

Integratie van energiezuinige maatregelen

Technische maatregelen moeten consistent geïntegreerd zijn in het ontwerp van het interieur en exterieur. En de maatregelen moeten bijdragen aan de uitstraling van een energiezuinig Rijkskantoor. Dit wordt meegewogen in de gunning.

2.2 Ambitie architectuur & stedenbouw

Architectuur

Het Rijksvastgoedbedrijf wil op deze bijzondere plek in Utrecht een uniek rijkskantoor realiseren waarbij een hoogwaardige en duurzame architectuur ontstaat, die een verrijking is voor de omgeving. Een huisvesting die volledig aansluit op de visie van een efficiënt en aantrekkelijk rijkskantoor.

Vanwege de ligging in het centrum van Utrecht is het project Herman Gortercomplex een uitstekend voorbeeld voor het publiek maken van het rijksvastgoed, inclusief de buitenruimte, waardoor maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd. Een aantrekkelijk hoogwaardig publiek domein leidt tot een inspirerende werkomgeving die bijdraagt aan de waarde van rijksvastgoed op langere termijn.

Het complex is een representatief voorbeeld van renovaties van rijkskantoren waarin hoge energieambities en architectuur met elkaar zijn vervlochten.

De projectpartner krijgt de opgave om de drie autonome gebouwen met elkaar te laten samenvloeien zodat gebruikers en bezoekers het als één rijkskantoor beleven.

Aan de basis van deze ambities liggen de ideeën van de FWR, aangevuld met een aantal specifieke ruimtelijke programmaonderdelen.

De uitstraling van dit project is aantrekkelijk en in samenhang met de buitenruimte ontworpen als geheel. De positionering van functies is intuïtief en logisch. Hieronder zijn enkele aspecten uitgelicht, die onmisbaar zijn om het voorgaande te realiseren.

De hoofdentrees

De hoofdentree van het complex moet in het meest herkenbare en representatieve gebouw HG 5 komen, dicht bij het station, gelegen aan Park Nieuweroord, een bijzondere stedelijke open ruimte met veel potenties en hoge ambities van de gemeente Utrecht. Dit entreegebied is ook te bereiken vanaf de hofzijde.

De entree voor het publieksgebied in HG 75, het derde gebouw vanaf het station, is functioneel meer beveiligd, maar moet net zo uitnodigend en zichtbaar zijn vanaf de buitenruimte. Deze entree is voor een specifieke gebruiker: het Openbaar Ministerie.

Deze twee entrees moeten op een heldere en logische manier toegang geven tot een grote representatieve entree-ruimte met publieksgebied. Daarnaast kent het gebouw ook andere entrees en personeelssingangen aan zowel de straatzijde als de hofzijde.

De entree- en publieksruimten

De entreegebieden moeten vanaf buiten goed zichtbaar zijn en in omvang en uitstraling waardig zijn als entree van het complex. De wachtruimten van de publieksruimten en de entreegebieden met recepties zijn permanent verlichte gebieden die uitermate geschikt zijn om het gebouw een meer open en toegankelijk karakter te geven. De relatie die ontstaat tussen binnen en buiten verbetert de sociale belevingswaarde van het buitengebied. De levendigheid wordt hierdoor zichtbaar.

De luchtbruggen

Om het groeien en krimpen van gebruikersorganisaties goed op te vangen, worden de gebouwen op de bovenste drie bouwlagen met elkaar verbonden. Door de onderste twee bouwlagen open te houden ontstaat een poorteffect dat het binnenterrein op een aantrekkelijke wijze met de omgeving verbindt.

De corridor

Er wordt één krachtige rode draad door het complex gegaan die de drie gebouwen als een verbindt. Deze rode draad is de corridor van het gebouw. Alle primaire en secundaire functies moeten hiermee eenvoudig en logisch ontsloten worden, zoals vergaderen, opleidingen, restaurant, café, et cetera, zonder beveiligingsgrenzen. Deze route begint bij de entree van HG 5 op de begane grond, zet zich voort op de tweede verdieping en eindigt bij de entree van HG 75. De corridor, de luchtbruggen en de entrees vormen samen de identiteit van het gebouw en zijn de spil voor de architectuurambitie.



Voorbeeld voor een representatieve entree- en publieksruimte met open en toegankelijk karakter - OVT Breda Rijkskantoor



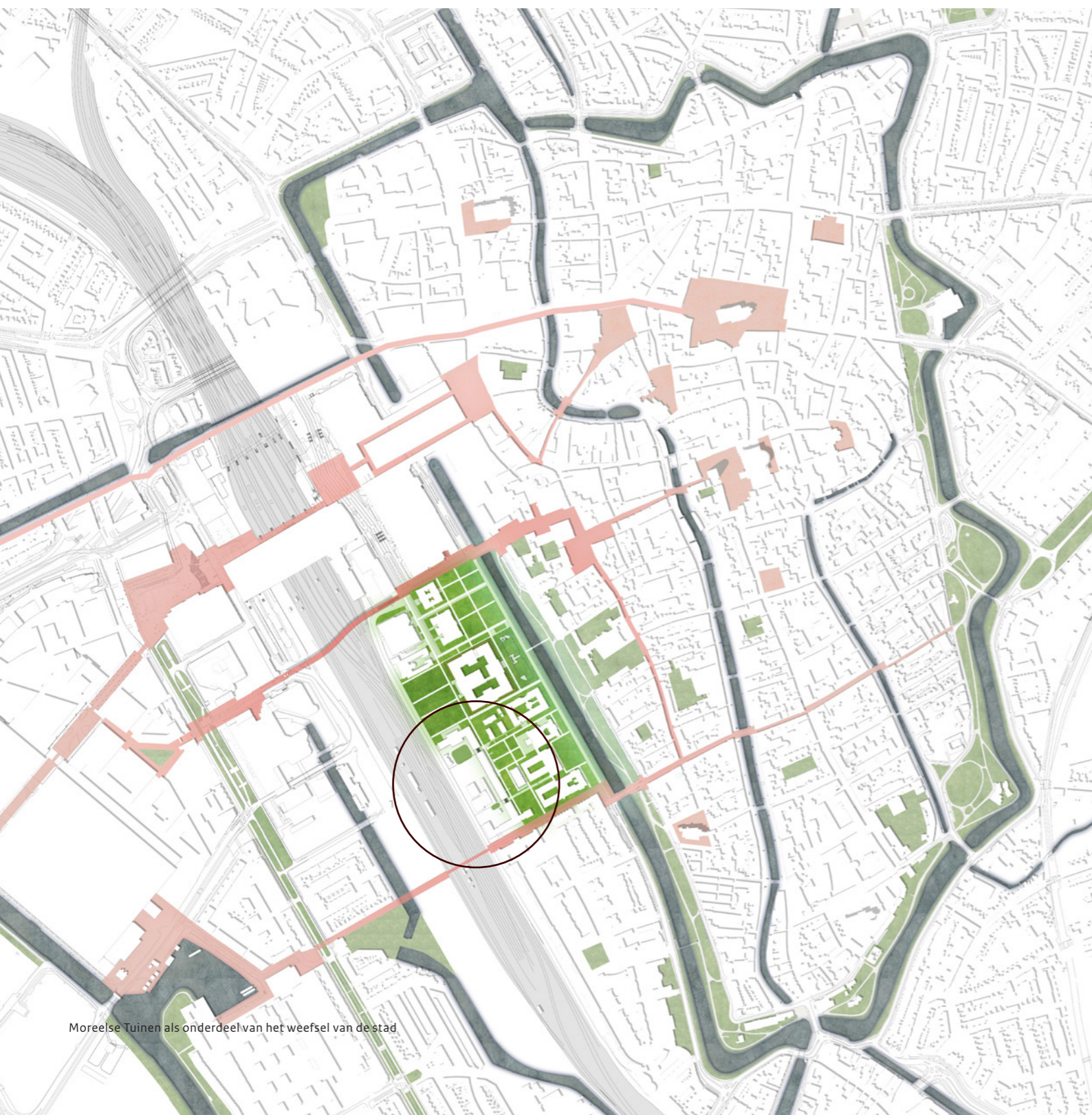
Voorbeeld van een aantrekkelijke verkeersruimte (corridor) - Nederlands Instituut voor Ecologie (NIOO-KNAW)



Deel van het nieuwe centrum



Referentie binnentuin: Pandhof Domkerk, Utrecht



Moreelse Tuinen als onderdeel van het weefsel van de stad

Stedenbouw

In april 2017 is door de gemeente Utrecht, het Rijksvastgoedbedrijf en de Rijksbouwmeester een onderzoeksagenda voor het gebied Moreelse opgesteld waarin diverse panden in rijksbezit een belangrijke rol spelen. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de gebiedsvisie 'De Moreelse Tuinen' die de toekomstige ontwikkeling in het gebied beschrijft.

Het gebied Moreelse (grofweg van de singel tot het spoor en vanaf het station tot de Nicolaas Beetsstraat) is door de eeuwen heen van buiten de stad naar binnen 'verhuisd' door het ontwikkelen van de stad rondom het gebied heen. Moreelse ligt centraal in het nieuwe stadscentrum van Utrecht met een direct adres aan het water van de herstelde singelstructuur. Moreelse bevat groen en biedt rust. Dit geeft een meerwaarde in de verdichtende en verstedelijkende stad. Nu wordt het gebied echter nog niet gezien en gebruikt als groene plek, bovendien is de auto en parkeren op straat momenteel erg bepalend voor de kwaliteit van het gebied. Daarnaast hebben de gebouwen in Moreelse, monumenten maar ook de kantoorgebouwen uit de jaren '90, lage energieprestaties.

De gebiedsvisie, gedragen door het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente, het Atelier Rijksbouwmeester en verschillende organisaties uit het gebied zet in op een gezamenlijke aanpak voor een rustige, maar levendige lommerrijke plek in het intensieve, vergrote stadscentrum van Utrecht. Een gebied waar het primaat van het gebruik bij de voetganger en fietser ligt en de auto te gast is. Een serie van tuinen appelleert aan de lange geschiedenis, versterkt het monumentale karakter van de gebouwen en sorteert voor op de toekomst van een klimaatadaptieve, biodiverse en gezonde stad. Programmatisch spelen de lobby's van gebouwen, samen met de tuinen een belangrijke rol in het uitnodigend publieke karakter. Overige publieke functies zijn zoveel mogelijk opgenomen in de plint van gebouwen gekoppeld aan de lobby's. Om te komen tot een energieneutraal gebied wordt ingezet op energiebesparing en duurzame opwekking van energie in het gebied.

De renovatie van het Herman Gortercomplex loopt vooruit op de realisatie van de gebiedsvisie maar biedt de mogelijkheid hier vast op te anticiperen. Concreet betekent dit dat er rekening wordt gehouden met:

- het ontwerp van de verschillende buitenruimtes rondom het gebouw;
- het ontwerp van de entrees en de poorten naar het binnenhof;
- met het op den duur uitfasen van een gedeelte van de parkeerplaatsen in de publieke ruimte;
- met een hoge ambitie voor het bezuinigen op energieverbruik en het lokaal opwekken van energie.

De herinrichting van het binnen terrein valt functioneel direct binnen de scope van de opgave. Het ontwerp voor de overige aanpalende ruimtes (Herman Gorterstraat, Vrouwe Justitiaplein en Nieuweroord) zal in de loop van het project uitkristalliseren. Een uitgesproken ontwerp van de nieuwe hoofdentree en de poorten naar de Binnenhof dragen bij aan het publieke karakter van het rijkskantoor richting de omgeving. De nieuwe entree is al vanaf het nieuwe stationsplein zichtbaar. Vanaf de singel kijkt men via het Sterrenbos door de poort naar de tuin.



2.3 Ambitie samenwerken

Zowel de markt als de verschillende overheidspartijen willen de samenwerking tussen opdrachtnemers en opdrachtgevers veranderen en vooral verbeteren. Het programma 'baanbrekers in de bouw' en de RVB-marktvisie zijn voorbeelden van initiatieven om op een betere manier met elkaar samen te werken, met als basis vertrouwen in elkaar. Binnen dit project willen we samen met onze projectpartner - vanuit een onderzoek naar de verschillende belangen - komen tot een gemeenschappelijke visie die het projectbelang verwoordt. Deze gezamenlijke visie is het kader voor al het handelen van iedereen in dit project.

Het motto van het projectteam van het RVB is: 'Wij zijn succesvol in het realiseren van onze ambitie door een positieve, respectvolle en open sfeer. Het maken van de perfecte verbinding met opdrachtnemer leidt tot verrassende oplossingen voor de uitdagingen die we onderweg tegenkomen.'

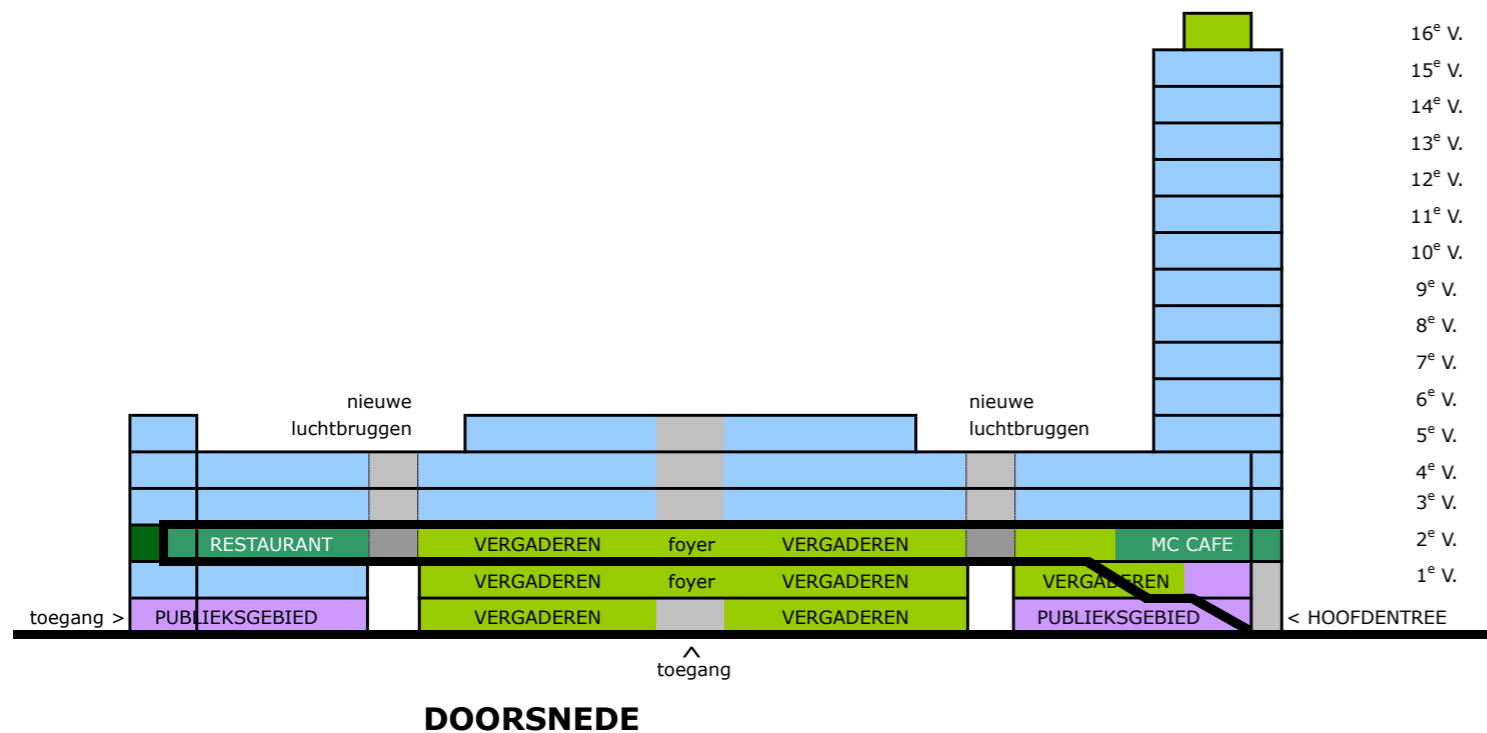
De waarden die hierbij horen, zijn:

- Consistent
- Posit(ieve attitude)
- Durf
- Aanvullen
- Succesvol zijn

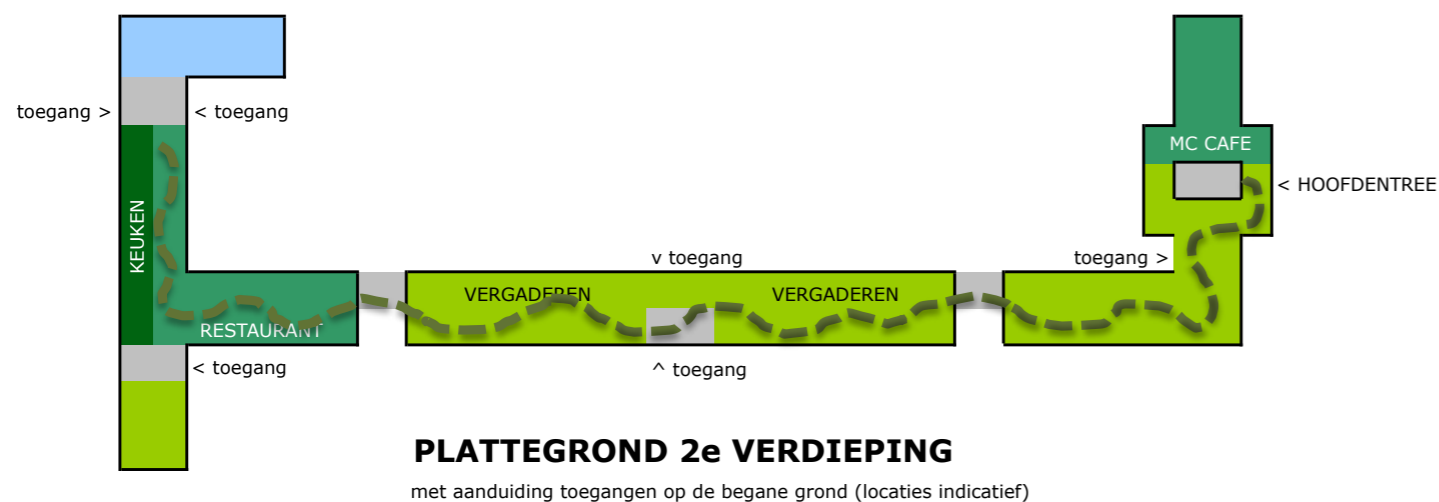
Direct na gunning stellen de teams van beide projectpartners hun collectieve ambitie vast door gezamenlijk de missie en visie te bepalen die in het verlengde van de belangen van betrokkenen ligt. Ook spreken zij gezamenlijke waarden af die aangeven hoe zij de onderlinge interactie vorm willen geven. De waarden worden vertaald in concreet gedrag. Dit maakt de verwachtingen helder.

De ambitie samenwerken loopt integraal door het project, vanaf het eerste moment in het aanbestedingsproces tot de oplevering aan het einde van de overeenkomst. Tijdens de dialoofase wordt bijvoorbeeld een 'development center' op het gebied van de onderlinge samenwerking gehouden met de gegadigden. Het is onze intentie hiermee de onderlinge samenwerking tussen projectpartners direct na gunning een 'vliegende start' te geven in hun proces van eenheidsvorming. Dit doen we door vooraf te waarderen wat er al aanwezig is en te verkennen waar wij, als toekomstige projectpartners, onszelf in de onderlinge samenwerking kunnen verbeteren. Het 'development center' is geen beoordeling en weegt niet mee in de gunning, maar het geeft handvatten om de samenwerking tussen teams van projectpartners te ontwikkelen.

3 PROJECT SCOPE



- PUBLIEKSFUNCTIES
- KANTOORFUNCTIES
- VERGADERFUNCTIES
- RESTAURATIEVE FUNCTIES



Gebouwschema's met de indicatieve locaties van de grootste functies

Demarcatie

De drie gebouwen vallen geheel binnen de scope van het project, inclusief het binnenterrein en de voorzieningen en opstellen die bij de kavels van de gebouwen horen. Aan de zuidzijde grenst het Herman Gortercomplex aan het tracé van de Uithoflijn. Hier gelden specifieke randvoorwaarden (o.a. bereikbaarheid, werkvergunningen) tijdens realisatie en onderhoud. De gebouwen en terreinen van Eneco vallen buiten de scope van het project. Het is belangrijk dat deze gebouwen bereikbaar blijven gedurende de gehele contractperiode, zeker ook tijdens de uitvoeringsfasen.

Hieronder lichten wij de globale scope van het project toe aan de hand van verschillende onderdelen.

Algemeen

Voor de drie gebouwen aan de Herman Gorterstraat wordt door onze projectpartner een ontwerp gemaakt voor het aanpassen, realiseren en in twee fasen opleveren van deze gebouwen tot één rijkskantoor: het Herman Gortercomplex. De fasering houdt in dat een deel van de panden gedurende de bouwfase in bedrijf zal blijven en dat algemene voorzieningen blijven functioneren. De ruimten die gerealiseerd moeten worden zijn het buitengebied met opstellen, verschillende entreegebieden, twee publieksgebieden, verkeersgebieden, kantoorgebieden, vergader- en opleidingsruimten, twee restauratieve gebieden, facilitaire ruimten, sanitaire ruimten en technische ruimten. In het kantoorgebied worden 1540 bureau- en communicatiewerkplekken gerealiseerd conform de FWR en de basis werkplekmix. Ook voor mensen met een beperking zijn de gebouwen en de ruimtes toegankelijk. Het coördineren van de realisatie van nieuwe kunst behoort ook tot de projectscope, waarbij de bestaande kunstwerken worden behouden.

Architectuur exterieur

De aanpassingen aan de buitengevels beperken zich met name tot de entreegebieden en de loopbruggen. Voor gebouw HG 5 betekent dit de grootste aanpassing: een nieuwe hoofdentree voor het Herman Gortercomplex met droogloop (luifel), zowel aan straatzijde als aan de hofzijde.

De bestaande luchtbruggen worden uitgebreid/vernieuwd tot een volwaardige verbinding tussen de gebouwen op de tweede, derde en vierde verdieping. In de nieuwe luchtbruggen worden extra stijppunten aangebracht.

Vanuit de ambitie energie is het mogelijk om aanvullende aanpassingen te realiseren aan buitengevels of daken ter bevordering van de energieprestatie.

Architectuur interieur

Samen met de aanpassingen van de buitengevel worden ook de toegangen en de entreegebieden bij de drie gebouwen aangepast. In HG 5 en HG 75 worden entree- en publieksgebieden gerealiseerd. Ook zijn er verschillende (nieuwe) entrees voor personeel en goederen. Naast de luchtbruggen zijn er nog twee belangrijke nieuwe verkeersgebieden, namelijk een corridor die alle gebouwen op de tweede verdieping met elkaar verbindt, en een nieuwe verticale verkeersruimte tussen de hoofdentree in HG 5 en deze corridor. De restauratieve gebieden hebben een totale omvang van 620 zitplekken en zijn aan de uiteinden van de corridor gepositioneerd.

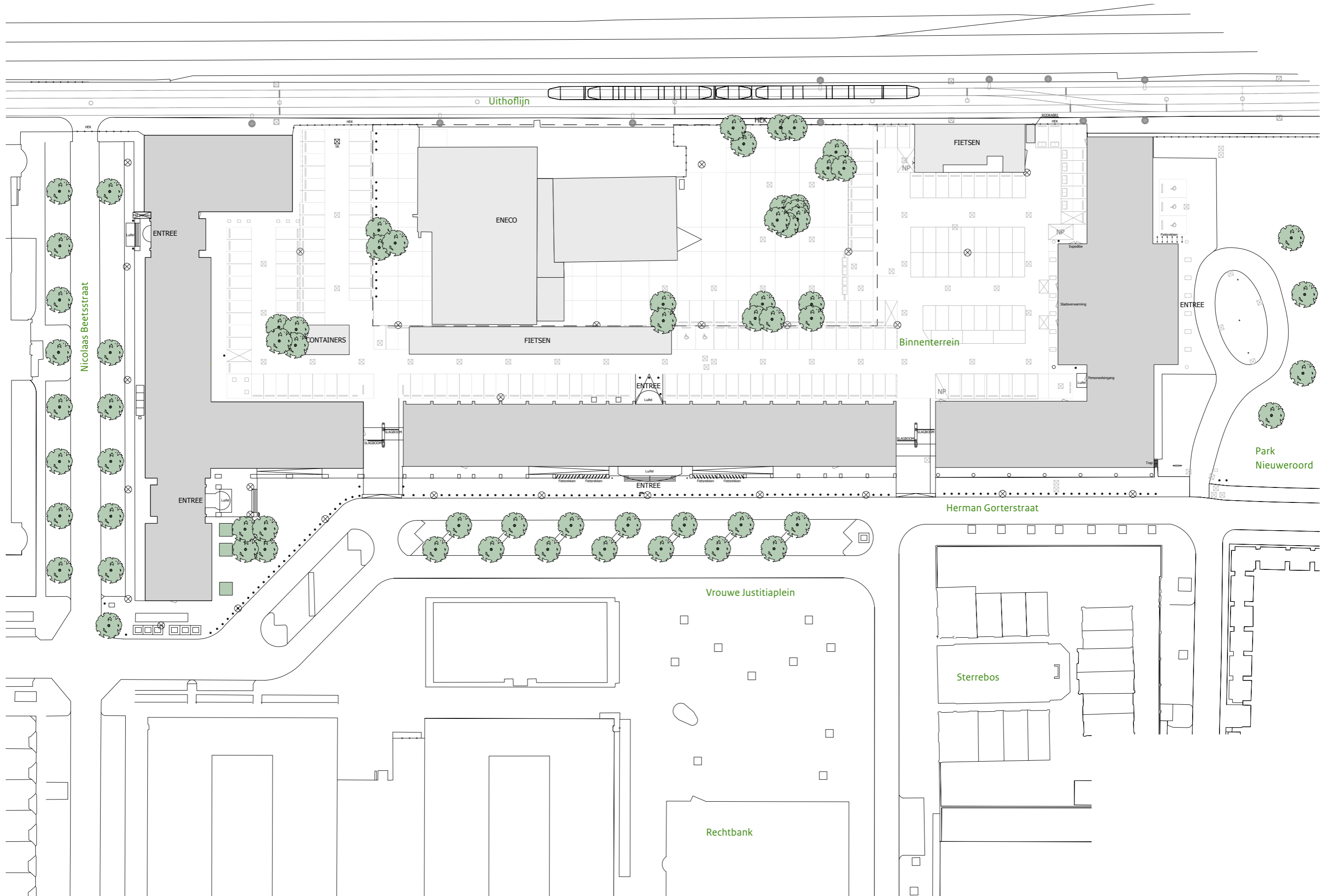
In de publieksgebieden en de kantooromgeving worden verschillende vaste inrichtingselementen ontworpen en gerealiseerd zoals balies en ankerpunten. Vanuit het architectonische ontwerp wordt met de gebruikers van de panden afgestemd en geadviseerd over de keuze voor de losse inrichting en los meubilair. Binnen en buiten de gebouwen wordt een logische zonerings- en routing ontworpen en gerealiseerd, waarbij bezoekers en gebruikers door middel van bewegwijzering, ruimtenummering en -namen gemakkelijk hun weg kunnen vinden.

Terrein en omgeving

De omgeving van het gebouw bestaat uit de straatzijde en het hof (binnenterrein). Twee toegangen op straatniveau onder de luchtbruggen verbinden deze gebieden.

In het buitengebied aan de straatzijde moet in aansluiting op de omgeving een aantal aanpassingen worden gedaan en voorzieningen worden geplaatst.

De scope van de werkzaamheden op het binnenterrein bestaat uit het verwijderen van bestaande opstellen en het volledig opnieuw inrichten en herbestraten van dit terrein. Op het nieuw ontworpen



Bestaande stedenbouwkundige situatie

hof komen twee fietsenstallingen (waarvan één overdekt) voor totaal 900 fietsen en twee overdekte milieustraten. Het terrein moet voorzien worden van 150 parkeerplaatsen waaronder een aantal met oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's en een duidelijke markering (en parkeerzones) voor hulpdiensten en benodigd vrachtverkeer voor de exploitatie van de gebruikers op en rond het binnenterrein.

Belangrijke aandachtspunten voor de herinrichting van het binnenterrein zijn de gebouwen van Eneco, deze moeten bereikbaar blijven. Daarnaast zijn er specifieke randvoorwaarden in relatie tot de Uithoflijn die zich vlak achter het hof bevindt.

Op het terrein en in de omgeving kunnen ook opstallen en/of gebouwde voorzieningen ten behoeve van de ambitie energie gerealiseerd worden.

De toekomstige gebiedsontwikkeling heeft invloed op het binnenterrein. Vanuit de gebiedsvisie 'Tuinen van Moreelse' wordt beoogd een deel van het binnenterrein (achter HG 5) te transformeren in een groen hof. Dit betekent dat het ontwerp voor het binnenterrein zo flexibel moet zijn dat het groene hof in de toekomst gerealiseerd kan worden door het aantal parkeerplaatsen te verminderen, maar zonder ingrijpende aanpassingen aan het gerealiseerde, heringerichte binnenterrein en de opstallen.

Duurzaamheid en energie

Het energielabel van de gebouwen moet per gebouw afzonderlijk worden opgevaardeerd tot minimaal label A+. Daarnaast behoren het ontwerp en de realisatie van de ambitie energie tot de scope van het project, zie ook paragraaf 1.1.

De aanpassingen die voortkomen uit de ambitie energie worden door de projectpartner bepaald. Dit zijn zowel installatietechnische aanpassingen als ook mogelijke aanpassingen en/of toevoegingen aan gevel, dak en terrein. De projectpartner is daarbij verantwoordelijk voor de correcte aanpak van alle aspecten die hierbij komen kijken (waaronder o.a. de correcte afstemming met de eigenaren van de auteursrechten volgens de beginselen van de BNA).

Vanuit de visie op circulariteit moeten bijvoorbeeld de binnenwanden zoveel mogelijk worden hergebruikt waarbij de gestelde comforteisen gehaald moeten worden. Het staat de projectpartner vrij om ook andere aanwezige bouwelementen zoveel mogelijk opnieuw te gebruiken, waarbij het resultaat een nieuwbouwwitstraling heeft en geschikt is voor een huisvesting van 15 jaar.

Techniek

Nagenoeg alle werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties in de gebouwen worden vervangen. Dit kan niet los worden gezien van de ambitie energie en de specificaties ten aanzien van duurzaamheid.

Ook de ICT infrastructuur wordt vernieuwd.

De liften worden allemaal gereviseerd voor hergebruik, en er wordt één lift toegevoegd in het hoofdentree gebied.

Het gehele gebouw wordt beveiligd conform het Normenkader Beveiliging Rijk (NkBR) voor standaard rijkskantoren, waardoor bijvoorbeeld alle toegangen beveiligd worden met gegarandeerde eenpersoonstoegangen en de gevel tot vijfenhalve meter hoogte voldoet aan de vereiste veiligheidsklasse.

Ook de voorzieningen en installaties voor brandveiligheid in de gebouwen worden vernieuwd of aangepast. De sanitaire ruimten in het gebouw worden vernieuwd, aangepast en deels uitgebreid. Daarnaast behoort het ontwerpen en realiseren van nieuwe of aangepaste dakveiligheidssystemen en gevelonderhoudsinstallaties tot de scope.

Tot slot worden aansluitingen van de voorzieningen zoals audiovisuele middelen en meubels met geïntegreerde aansluitingen afgestemd met de gebruikers (vertegenwoordigd door de CDV- en IDV-organisaties).

Onderhoud en energie

Na gunning is de projectpartner verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gebouwen. Het gaat om onderhoud van de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties in het complex gedurende een periode van 15 jaar. Gedurende deze periode levert de projectpartner de energie voor het gebouw en aan de gebruikers. Onderhoud en energieleverantie vinden ook al plaats na oplevering van de eerste realisatiefase.

Bouwkundig onderhoud wordt mogelijk toegevoegd aan de projectscope.

Fasering

In de eerste fase van de realisatie worden HG 55 en HG 75 verbouwd. In HG 5 bevinden zich op dat moment nog verschillende rijksdiensten. De overlast voor deze gebruikers is tijdens de bouw minimaal. Zij kunnen gebruik blijven maken van alle voorzieningen zoals ze gewend zijn, ook op een deel van het binnenterrein. In de tweede fase verhuizen de gebruikers in één keer van HG 5 naar de dan opgeleverde panden HG 55 en/of HG 75. Op dat moment vindt de verbouwing van HG 5 plaats en moeten de andere twee panden en een gedeelte van het binnenterrein zijn opgeleverd. Wederom is de overlast en hinder voor de gebruikers minimaal en kan gebruik gemaakt worden van alle voorzieningen binnen en buiten de gebouwen.



De Uithoflijn ligt op slechts een paar meter van het binnenhof en twee gevels



Foto gang in huidige kantoorverdieping Herman Gorterstraat 75



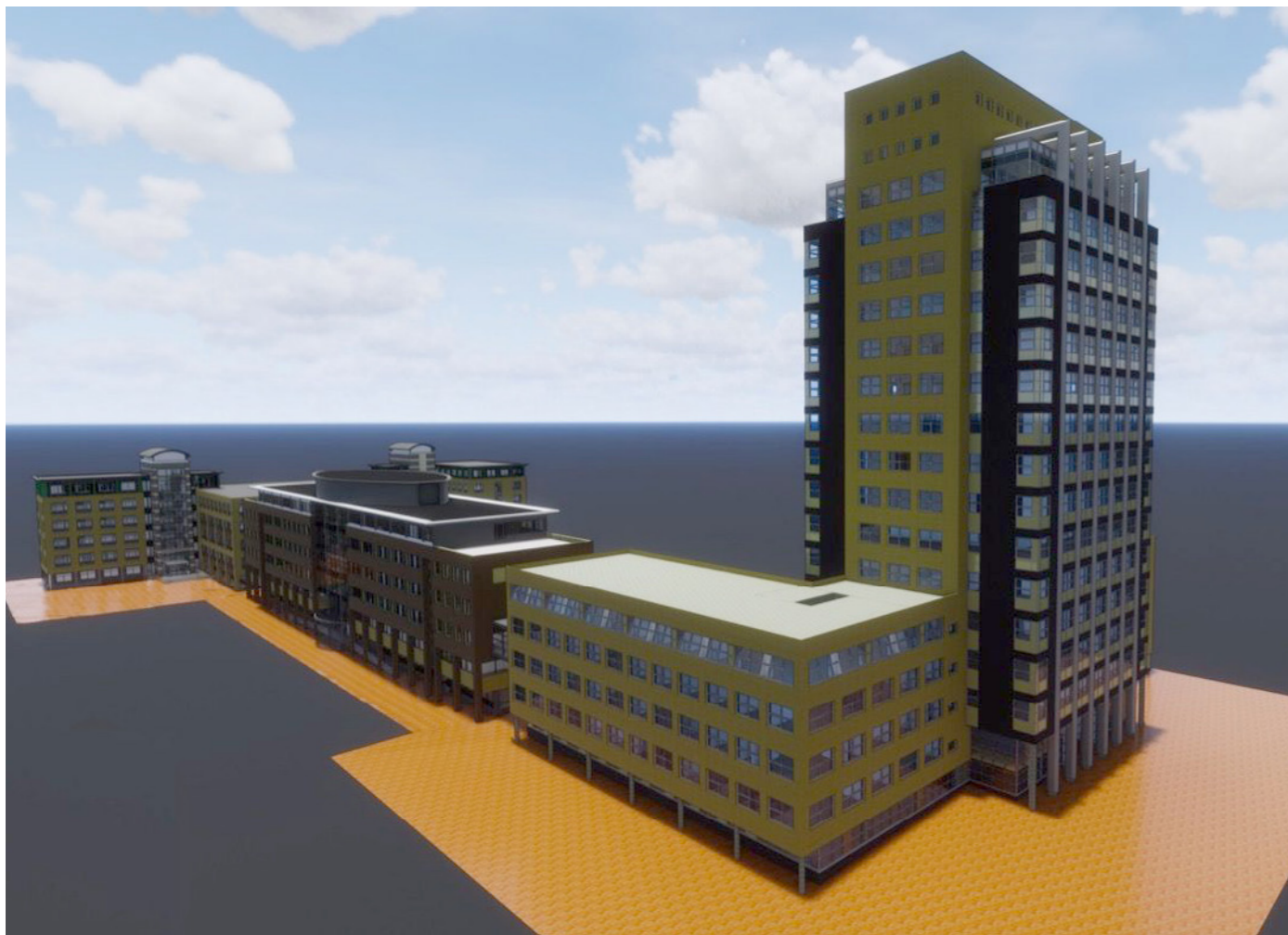
Foto hoofdentree Herman Gorterstraat 55 (tevens vergadercentrum)



Foto hoofdentree Herman Gorterstraat 75

4

AANBESTEDINGSPROCES



Screenshot uit het 3D model dat door het Rijksvastgoedbedrijf ter beschikking zal worden gesteld

Contractvorm

Dit project bevat de onderdelen ontwerp, realisatie en 15 jaar onderhoud en energie (DBM+E). De opdracht wordt verleend op basis van een overeenkomst onder de UAV-GC 2005. We kiezen voor deze geïntegreerde contractvorm omdat de opgave verder strekt dan alleen ontwerpen en bouwen. De drie gebouwen vormen een eenheid. Om onze ambities waar te kunnen maken is een langdurige en integrale overeenkomst essentieel.

Kwaliteitssturing

Een geïntegreerd contract betekent een andere rolverdeling tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever, wij gebruiken de term 'projectpartner' waarbij onze projectpartner aantoont dat hij voldoet aan de overeenkomst. Daarom verlangen wij dat de het project onder kwaliteitsborging (ISO 9001) gerealiseerd wordt. Wij zullen ons door middel van audits, in combinatie met toetsing en acceptatie volgens de UAV-GC, laten overtuigen dat het kwaliteitssysteem vertrouwen geeft en dat het project aan de gestelde eisen voldoet.

Bij een geïntegreerd contract past een integrale benadering van de opgave. Wij vinden een integrale benadering, ook van de processen, van deze complexe opgave zeer belangrijk. Het hebben van een dergelijke integrale benadering levert volgens ons meerwaarde op voor beide partijen en voorkomt onduidelijkheden. Daarom geven wij hier extra aandacht aan in de dialoofase.

Contractbeheer

Het Rijksvastgoedbedrijf gebruikt als sturingsinstrument bij geïntegreerde contracten de methode van systeemgerichte contractbeheersing (SCB). SCB gaat in op alle activiteiten die door onze projectpartner worden uitgevoerd en is erop gericht dat de eisen uit de overeenkomst worden nagekomen en dat men de projectrisico's beheerst. De contractbeheersing richt zich logischerwijs vooral op het functioneren van het kwaliteitssysteem van onze projectpartner na gunning. Met SCB willen wij de vrijheid geven om eigen methodes en processen te hanteren en met eigen oplossingen te komen. Wij geven duidelijk aan waar wij risico's zien en vooraf maken wij duidelijk hoe en waarop wij controleren. Wij denken dat deze openheid de samenwerking en het vertrouwen ten goede komt.

Monitoring

Deze overeenkomst houdt niet op na de realisatie. We hebben ervoor gekozen om na de realisatiefase de overeenkomst nog 15 jaar door te laten lopen zodat onze lange termijn ambities waargemaakt worden. In de ontwerp- en realisatiefase gebruiken we toets- en acceptatiemomenten om de kwaliteit te waarborgen. Gedurende de onderhoudsfase van 15 jaar hebben we ook een methode nodig om te zorgen dat de gemaakte afspraken en eisen blijvend gehaald worden. Hiervoor hanteren wij het monitoringssysteem van het Rijksvastgoedbedrijf. Hierin staat onder andere beschreven op welke wijze storingen gemeld en verwerkt moeten worden en binnen hoeveel tijd ze opgelost moeten zijn.

Vergoedingen en betalingsmechanisme

Tijdens de overeenkomst ontvangt de projectpartner op verschillende momenten een vergoeding. Het principe per fase lichten wij hieronder toe. Daarbij merken wij op dat deze bedragen nog kunnen wijzigen en dat er daarom geen rechten aan kunnen worden ontleend

Dialoofase

Tijdens de aanbesteding maken de gegadigden kosten. Voor het doen van een aanmelding stelt het Rijksvastgoedbedrijf geen vergoeding ter beschikking. In de tweede fase (de dialoog- en inschrijvingsfase) blijven uiteindelijk drie partijen over die inschrijven. Van deze laatste drie vallen er twee af. Deze partijen krijgen een tendervergoeding waarvan de hoogte projectspecifiek is bepaald.

Ontwerp- en realisatiefase

Voor het uitvoeren van de ontwerp- en realisatiefase maken we gebruik van een plafondbedrag. Op basis van de projectscope is dit bedrag €56.600.000 exclusief BTW. Dit bedrag is na een zorgvuldige raming tot stand gekomen. Geïnteresseerde partijen dienen er echter rekening mee te houden dat zich omstandigheden kunnen voordoen waardoor dit bedrag kan wijzigen. Een dergelijk geval wordt niet opgevat als een wezenlijke wijziging in de zin van de aanbestedingswet.

Onderhoudsfase

In de onderhoudsfase ontvangt onze projectpartner voor zowel energie als voor onderhoud over 15 jaar een vastgestelde vergoeding per jaar.

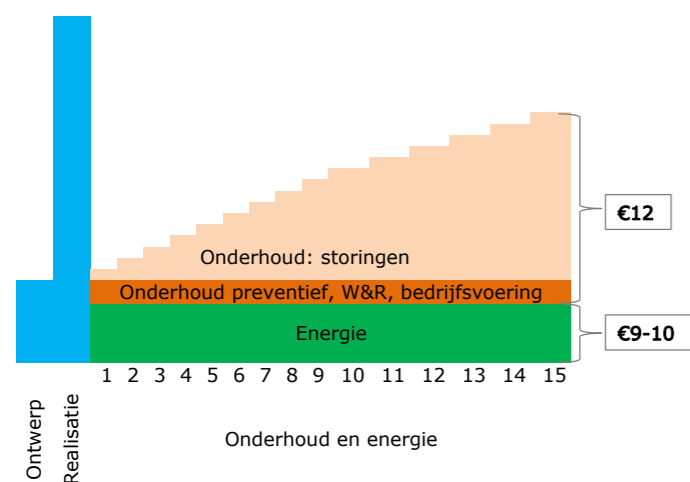
Vergoeding onderhoudsfase: onderhoud

Voor de vastgestelde scope van het onderhoud (van elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties) over 15 jaar zijn we uitgegaan van het huidige bedrag voor onderhoud per vierkante meter (circa €12) keer het totaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (37.248 m²). Dit is het bedrag voor preventief onderhoud, bedrijfsvoering, W&R en correctief onderhoud. De kosten voor correctief onderhoud zullen naar verwachting bij oplevering lager zijn dan aan het einde van de looptijd van de overeenkomst. Daar is de vergoeding op afgestemd: dus een kleinere vergoeding aan het begin die jaarlijks oploopt naar een grotere vergoeding aan het einde van het contract. De projectpartner kan niet inschatten wat de prijsontwikkeling is voor onderhoud. Daarom zullen wij dit bedrag indexeren.

Vergoeding onderhoudsfase: energie

Voor de gebouwgebonden en gebruiksgebonden energie samen betalen wij een vergoeding via een vast bedrag per vierkante meter bruto vloeroppervlak (circa €9-10) keer het totaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (37.248 m²). Omdat onze projectpartner voor de looptijd van de overeenkomst niet de prijsontwikkeling op de energiemarkt in kan schatten, zal het prijsrisico bij Rijksvastgoedbedrijf liggen en jaarlijks worden geïndexeerd en verrekend.

Hieronder staan de vergoedingen schematisch weergegeven:



Aanbestedingsprocedure

De aanbesteding verloopt volgens de Europese procedure uit hoofdstuk 4 van het ARW 2016, de concurrentiegerichtede dialoog. Dit betekent dat de aanbesteding in twee fasen plaatsvindt.

In de eerste fase (de aanmeldingsfase) worden alle geïnteresseerde partijen in de gelegenheid gesteld zich aan te melden als gegadigde. Het doel van deze fase is om maximaal 5 gegadigden te selecteren en uit te nodigen tot deelname aan de Dialoog.

In de tweede fase (de dialoog- en inschrijvingsfase) worden deze 5 gegadigden uitgenodigd tot deelname aan de Dialoog. Deze Dialoog bestaat uit twee gedeelten. In het eerste gedeelte van deze fase vindt er een nadere selectie plaats (van 5 naar 3 gegadigden). Deze 3 gegadigden worden vervolgens, na het tweede gedeelte van deze fase, uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.

Het RVB behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de planning aan te passen en er kunnen geen rechten worden ontleend aan de aangegeven planning. In het schema hiernaast is de indicatieve planning van de inschrijvingsfase op hoofdlijnen weergegeven.

Uitgangspunten Selectie en Gunning

Bij de selectie van 5 partijen zal worden gekeken naar, de mate waarin het consortium aantoont ervaring te hebben met:

- Energie ontwerpvermogen;
- Energie realisatievermogen;
- Architectuur flexibele huisvesting met duurzame uitstraling;
- Prestatiegericht onderhoud;
- Organisatie vermogen .

Bij de nadere selectie van 3 partijen zal worden gekeken naar de mate waarin het consortium aantoont een goede invulling te geven aan:

- Werken onder kwaliteitsborging;
- De ambitie samenwerken.

Voor de gunning aan 1 partij wordt gekeken naar de mate waarin het consortium invulling geeft aan:

- De hoge energie ambitie, aan te tonen conform de BENG bereken methode, te realiseren op het plot. Aangevuld met een 'optie' voor energie opwekking binnen een straal van 10 kilometer.
- De invulling van de architectonische ambitie voor een duurzaam rijkskantoor.

Aanbestedingsprocedure inschrijvingsfase

Omschrijving	Datum
Aankondiging TenderNed	SEPTEMBER 2018 - NOVEMBER 2018
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen aanmeldingsfase	
Publicatie Nota van Inlichtingen aanmeldingsfase op www.TenderNed.nl	
Sluitingsdatum indienen aanmelding	
Mededeling selectiebeslissing	
Verzenden uitnodiging tot inschrijving	

Aanbestedingsprocedure Eerste fase dialoog: nadere selectie van 5 > 3

Omschrijving	Datum
Informatiesessie	NOVEMBER 2018 - FEBRUARI 2019
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen Eerste fase dialoog	
Uiterste datum beantwoording Eerste fase dialoog op www.TenderNed.nl	
Uiterste datum indienen Projectkwaliteitsplan	
Presentatie inschrijvers	
Mededeling beslissing nadere selectie 3 partijen	

Aanbestedingsprocedure Tweede fase Dialoog: inhoudelijke dialoogrondes

Omschrijving	Datum
Informatiesessie met locatiebezoek	FEBRUARI 2019 - JUNI 2019
Inhoudelijke dialoogrondes	
Development center	
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen inschrijvingsfase	
Publicatie Nota van Inlichtingen inschrijvingsfase op www.TenderNed.nl	
Indienen indicatieve aanbieding	
Sluitingsdatum indienen inschrijving	
Presentatie inschrijvers	
Mededeling gunningsbeslissing + beroepsperiode tegen gunningsbeslissing (20 kalenderdagen)	
Opdrachtverstrekking, ondertekenen overeenkomst	

