



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Informatie document

Gerechts-
gebouw
Utrecht

Modernisering
kantoor-
verdiepingen

COLOFON

VERSIE

1

DATUM

7 november 2019

CONTACTPERSOON

Remco Bruins

Remco.Bruins@rijksoverheid.nl

DISCLAIMER

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

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

PROJECTNAAM

Gerechtsgebouw Utrecht, Modernisering kantoorverdiepingen

BRUTO VLOEROPPERVLAK

15.857 m2 waarvan 12.881 m2 kantoor

ADRESGEGEVENS

Vrouwe Justitiaplein 1, 3511 EX Utrecht

BOUWJAAR

2000

Inleiding

Het gerechtsgebouw in Utrecht is een complex van acht bouwdelen met daarin verschillende functies. Dit project behelst de herinrichting, verduurzaming en het partieel grootschalig onderhoud van de kantoorvleugels A tot en met E.

De verbouwing zal gefaseerd uitgevoerd worden, zodat de gebruikers het gebouw niet hoeven te verlaten.

Doel informatiedocument

Dit document heeft als doel om marktpartijen te informeren over de aankomende aanbesteding van dit project. Zij kunnen dan bepalen of zij geïnteresseerd zijn en zich hierop voorbereiden bijvoorbeeld door consortia te vormen. Het RVB zal de aanbesteding naar verwachting voor de kerst van 2019 opstarten met de publicatie van de aankondiging op TenderNed.

Projectscope

Het project bestaat uit drie onderdelen: herinrichting van kantoorverdiepingen, partieel grootschalig onderhoud en verduurzaming.

Herinrichting

Het projectgebied bestaat uit vijf bouwdelen, A tot en met E, met daarin totaal 24 kantoorverdiepingen. 7 van deze verdiepingen zijn reeds opnieuw ingericht, maar behoeven nog aanpassingen op technisch vlak. De overige 17 verdiepingen worden in dit project geheel aangepakt, dat wil zeggen zowel heringericht als technisch aangepast.

Onderhoud

Het betreft hier de gebouwschil, zoals daken, zonwering en schilderwerk alsmede vervangingsonderhoud van diverse installatie onderdelen.

Verduurzaming

Daken worden extra geïsoleerd en ledverlichting wordt aangebracht.

Techniek

De installatietechnische werkzaamheden zijn beperkt tot het deel dat zich binnen het projectgebied bevindt. Opwekkende installaties en kanalenwerk in leidingschachten vallen buiten de scope. Werktuigbouwkundige onderdelen worden zoveel mogelijk gereviseerd en aangepast op de nieuwe indeling. Elektrotechnische en databekabeling wordt vervangen, maar kabel- en wandgoten worden zo veel mogelijk hergebruikt.

Engineering

Ten behoeve van de aanbesteding zijn functionele plattegrondindelingen gemaakt. Deze plattegronden kunnen voor realisatie nog maximaal 10% afwijken op de indeling. De Opdrachtnemer stelt in samenspraak met RVB en gebruikers de mogelijk resterende 10% vast en werkt deze vervolgens uit tot uitvoeringsniveau. Voor installaties zijn systeemkeuzes gemaakt en is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de engineering hiervan.

Fasering

De herinrichting en technische aanpassing van de 17 kantoorvleugels vindt per cluster van twee verdiepingen plaats.

De technische aanpassingen van de 7 reeds heringerichte verdiepingen vindt eveneens gefaseerd plaats.

2

Doelen

Flexibele huisvesting met één uitstraling

Ten behoeve van maximale flexibiliteit is het belangrijk dat de huisvesting geschikt is als kantoorruimte voor verschillende gebruikersorganisaties. 30% van de kantoorverdiepingen is recent al opnieuw ingericht en om één identiteit te waarborgen is het belangrijk dat de uitstraling van de nieuw in te richten verdiepingen hiermee in harmonie is.

Minimale overlast

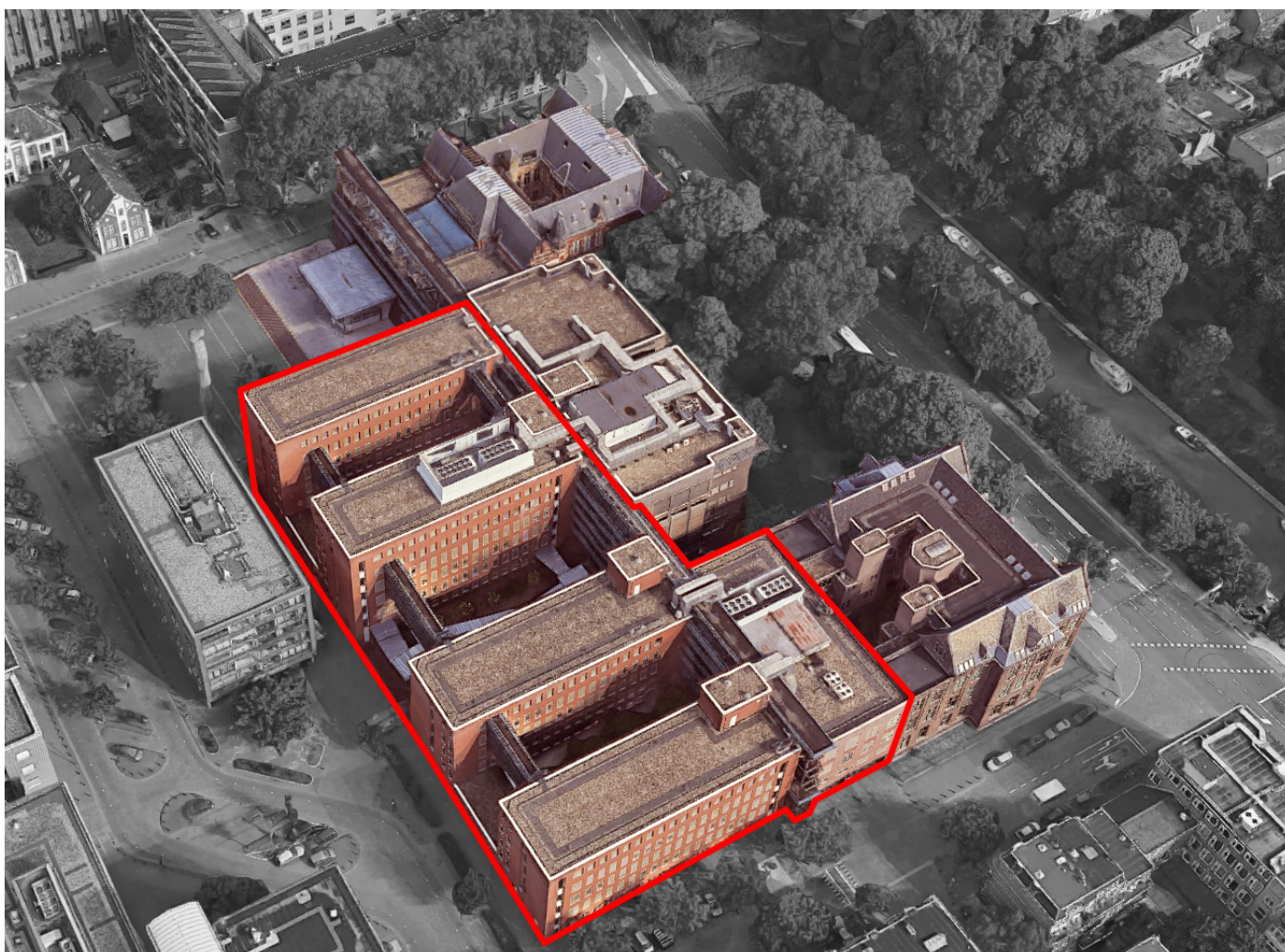
Aangezien de kantoren rondom de bouwplaats in gebruik zullen blijven is het minimaliseren van overlast voor de gebruikers essentieel. Het voorkomen van overlast voor de buurt is ook belangrijk.

Minimale milieu-impact

De huisvesting moet zodanig ontworpen en gerealiseerd worden dat zorgvuldig, effectief en efficiënt gebruik wordt gemaakt van duurzame processen, materialen en technieken. Reductie van afval en minimaliseren van transportbewegingen zijn hier voorbeelden van.

Focus op circulariteit

Met de R-ladder als leidraad willen we het interieur zo circulair mogelijk aanpakken. Hiervoor willen we de creativiteit uit de markt gebruiken. Binnen het project zijn vrijkomende materialen geïnventariseerd, maar ook hergebruik van materialen van elders is mogelijk. Er dient gewerkt te worden binnen het kader van de beeldkwaliteit van de recent heringerichte kantoren.



Aanbestedingsproces

Contractvorm

Dit project bevat de onderdelen engineering en realisatie (E&B). De opdracht wordt verleend op basis van een overeenkomst onder de UAV-GC 2005. We kiezen voor deze geïntegreerde contractvorm vanwege de mogelijkheid om een iteratief, gefaseerd engineering- en uitvoeringstraject mogelijk te maken.

Kwaliteitssturing

Een geïntegreerd contract betekent een andere rolverdeling tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever. Daarom verlangen wij dat 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.

Contractbeheer

Het Rijksvastgoedbedrijf gebruikt als sturingsinstrument bij geïntegreerde contracten de methode van systeemgerichte contractbeheersing (SCB). SCB gaat in op alle activiteiten die door onze Opdrachtnemer worden uitgevoerd en is erop gericht dat de eisen uit de overeenkomst worden nagekomen en dat men de projectrisico's beheerst. 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.

Inschrijvergoeding

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 maximaal drie partijen over die inschrijven. De geldig ingeschreven partijen, aan wie niet gegund wordt, krijgen een tendervergoeding waarvan de hoogte projectspecifiek wordt bepaald en in de aanbestedingsleidraad staat vermeld.

Aanbestedingsprocedure

De aanbesteding verloopt volgens de Europese procedure uit hoofdstuk 4 van het ARW 2016, de concurrentiegericht 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 3 gegadigden te selecteren en uit te nodigen tot deelname aan de Dialoog.

In de tweede fase (de dialoog- en inschrijvingsfase) worden deze 3 gegadigden uitgenodigd tot deelname aan de Dialoog. Deze 3 gegadigden worden na de dialoogronden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.

Uitgangspunten Selectie en Gunning

Bij aanmelding moeten partijen minimaal voldoen aan onderstaande geschiktheidseisen:

1. Werken met een Arbo-managementsysteem;
2. Werken in een in gebruik blijvend kantoorgebouw;
3. Organiseren en borgen van een multidisciplinair bouwproces in een omgeving met strikt gescheiden logistieke stromen, openbaar en niet-openbaar;
4. Ervaring met het organiseren van de correcte uitvoering van een geïntegreerd contract.

Bij de nadere selectie van 3 partijen wordt gekeken naar de mate waarin het consortium aantoont een goed werkend kwaliteitsmanagementsysteem te hebben.

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

1. Het organiseren van ongestoorde voortzetting van de bedrijfsvoering binnen het Gerechtsgebouw;
2. Een risico-gestuurde aanpak om de opleverdatum op een beheerste wijze te behalen of te versnellen;
3. Het maken van een zo circulair mogelijk ontwerp en het minimaliseren van milieu-impact, zowel bij de afvoer van oude materialen als bij de toepassing van nieuwe materialen.

