

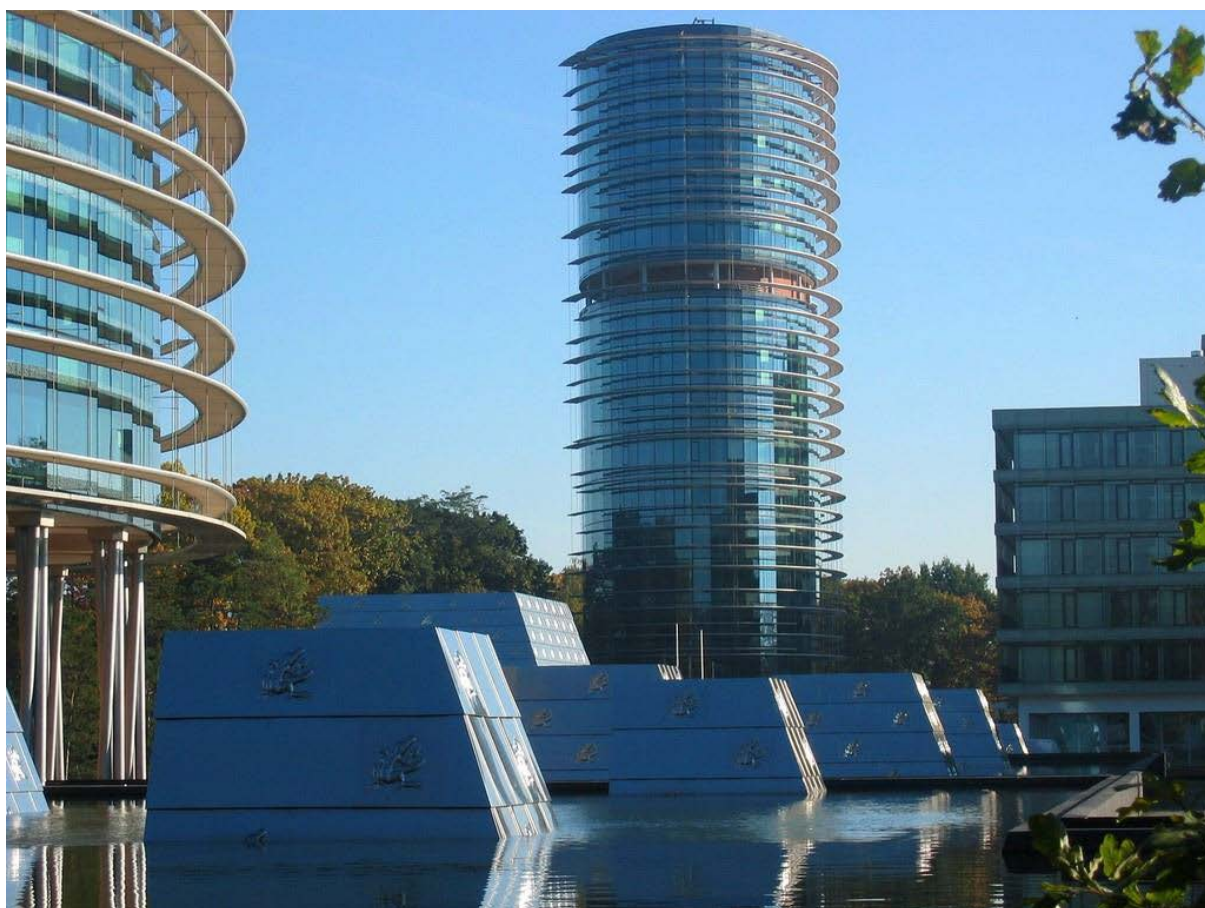


Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

21211 | Vervangen brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie Walterboscomplex en Quintax te Apeldoorn

*Opdracht informatiedocument voor potentieel
geïnteresseerde marktpartijen*

Datum 10 juli 2020



Inhoudsopgave

Inleiding	1
1. Context van de opdracht.....	2
1.1 Locatie van de opdracht	2
1.2 Gehuisveste organisaties.....	3
1.3 Bijzonderheden locatie en gebruikers	3
2. Scope van de opdracht	4
2.1 Doelen en kritische succesfactoren	4
2.2 Vervangen brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie	4
2.3 Raakvlakken	5
2.3.1 Veiligheid	5
2.3.2 Primair proces van de gebruikers.....	5
2.3.3 Onderhoudscontractant.....	5
2.3.4 Lopende opdrachten vanuit het PGO	5
3. Wijze van contracteren en aanbesteden van de opdracht	6
3.1 Contractvorm.....	6
3.2 Aanbestedingsvorm	6
3.3 Uitgangspunten selectie en gunning.....	6
3.4 Indicatieve planning	7

Inleiding

Een taak van het Rijksvastgoedbedrijf (hierna RVB) is het instandhouden van het Rijksvastgoed. Met meerjarige uitvoeringsprogramma's wordt het reguliere beheer en onderhoud geprogrammeerd. Het doel van deze uitvoeringsprogramma's is het kwaliteitsniveau te behouden gedurende de resterende levens- en/ of gebruiksduur van het Rijksvastgoed. Eén van deze uitvoeringsprogramma's is gericht op het Walterboscomplex (hierna WBC) en Quintax (hierna Q) te Apeldoorn. Dit zijn twee locaties die meerdere gebouwen bevatten met een totale omvang van ca. 155.000 m² bruto vloeroppervlakte (hierna BVO).

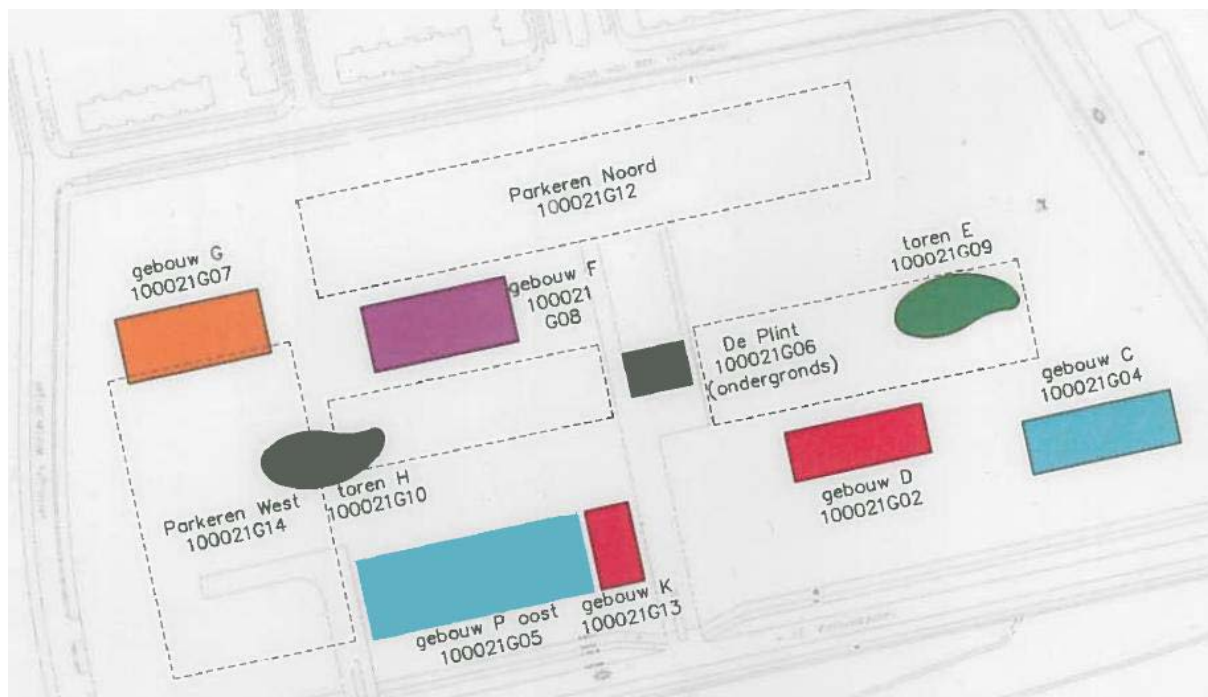
Om voor deze twee locaties al het noodzakelijke vervangingsonderhoud te realiseren is het meerjarig Programma Groot Onderhoud (hierna PGO) gestart. Het PGO omvat meerdere projecten die als losse opdrachten in de markt worden gezet. De technische levensduur van de installaties uit het PGO is ca. 15 tot 25 jaar. Het doel van het PGO is dat na de uitvoering van de vervangingsmaatregelen er een ongehinderde voortgang van de installaties is vanaf ca. 2023 tot ca. 2050.

Eén van de opdrachten die onderdeel uitmaakt van het PGO betreft de vervanging van de brandmeldinstallatie (hierna BMI) en de ontruimingsalarminstallatie (hierna OAI) van het WBC en Q te Apeldoorn. Dit omdat de BMI en OAI 20 jaar oud is en zijn technische levensduur heeft bereikt. Voor deze opdracht vraagt het RVB, aan marktpartijen met ervaring en expertise op het gebied van BMI en OAI, om de vervanging uit te voeren. In dit document wordt aan potentieel geïnteresseerde marktpartijen de context van de opdracht, de scope van de opdracht en de wijze van contracteren en aanbesteden van de opdracht beschreven. Dit alles met als doel om geïnteresseerde marktpartijen voor te bereiden op een aanbesteding, waarvan de aankondiging in september wordt gepubliceerd.

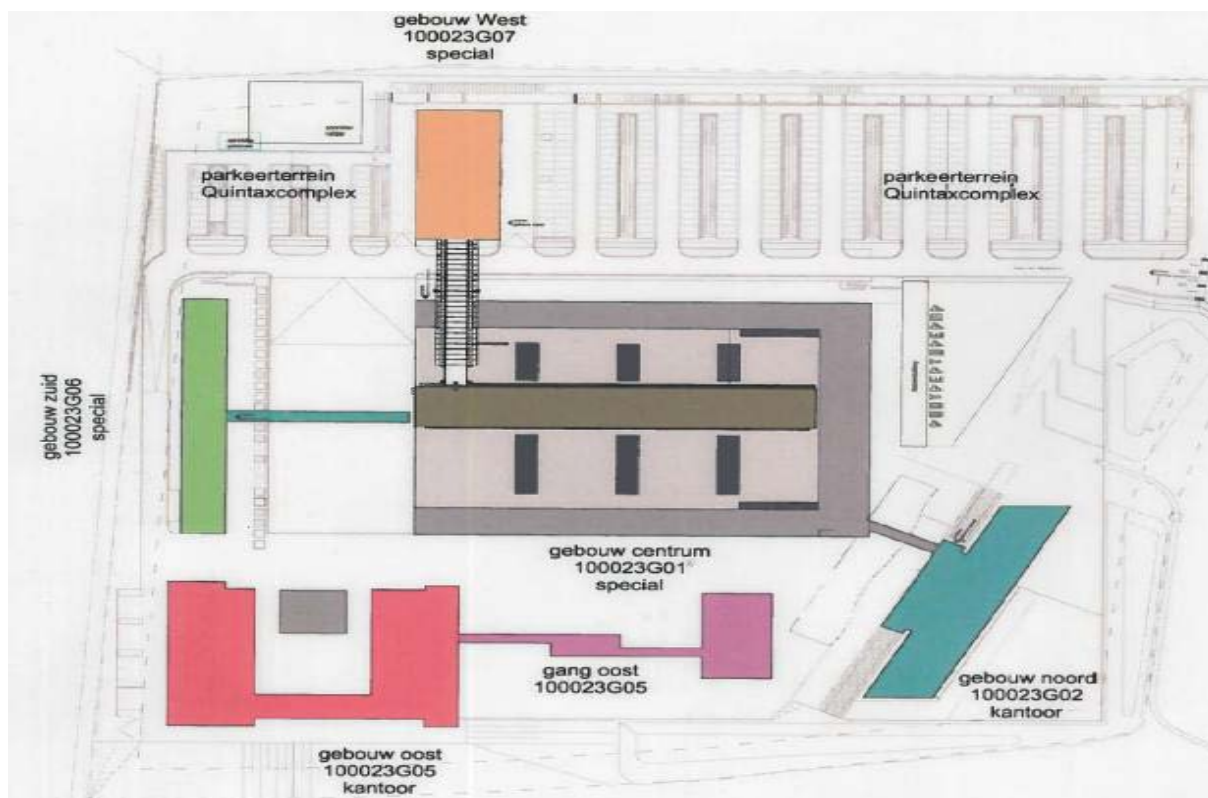
1. Context van de opdracht

1.1 Locatie van de opdracht

Het WBC en Q zijn eigendom van het RVB en gevestigd aan de John F. Kennedylaan (WBC) en aan de Laan van Westenenk (Q) te Apeldoorn. Het WBC en Q bevatten meerdere gebouwen met een totale omvang van ca. 155.000 m² bruto vloeroppervlakte.



Figuur 1: Locatie WBC te Apeldoorn



Figuur 2: Locatie Q te Apeldoorn

1.2 Gehuisveste organisaties

De primaire gebruiker van het WBC en Q is de Belastingdienst. Het PGO beoogt een ongehinderde werking van het dagelijks primaire proces van de Belastingdienst. Het primaire proces van deze gebruiker betreft onder meer de automatiseringssystemen van de Belastingdienst.

De Belastingdienst is onderverdeeld in de volgende gebruikersgroepen:

- Belastingdienst Centrum voor Infrastructuur en Exploitatie;
- Belastingdienst Centrum voor Applicatieontwikkeling en –Onderhoud;
- Belastingdienst Centrum Facilitaire Dienstverlening;
- Belastingdienst Datacentrum en de printfaciliteiten.

Naast de Belastingdienst maken de volgende organisaties gebruik van de locaties:

- Technische Specialist Apeldoorn (TSA);
- Beveiliging;
- Schoonmaak.

1.3 Bijzonderheden locatie en gebruikers

Voor beide locaties geldt een streng toegangsbeleid. Daarnaast bevinden zich op beide locaties gebouwen, gebouw- en/of complexdelen waar de toegang zonder begeleiding niet is toegestaan. Tijdens de campagnetijd van de Belastingdienst moet daarnaast rekening worden gehouden met het feit dat werkzaamheden op bepaalde locaties niet of onder zeer strikte voorwaarden zijn toegestaan. In 2021 is bijvoorbeeld de campagnetijd van week 07 2021 (15 februari 2021) tot week 17 2021 (30 april 2021).

2. Scope van de opdracht

2.1 Doelen en kritische succesfactoren

Voor deze opdracht zijn vijf projectdoelstelling vastgesteld, waaruit één of meerdere kritische succesfactoren (hierna KSF-en) zijn afgeleid.

Projectdoelstelling 1	Continuïteit en betrouwbaarheid van het primaire bedrijfsproces
KSF 1.1	Opdrachtnemer zorgt ervoor dat het primaire proces van de gebruikers (m.n. de Belastingdienst, Technische Specialisten Apeldoorn en de beveiliging) altijd operationeel blijft.
KSF 1.2	Opdrachtnemer veroorzaakt zo min mogelijk overlast op het gebied van geluid, veiligheid, bereikbaarheid en stof.
Gewenst resultaat	- Geen verstoringen van het operationele bedrijfsproces van de gebruikers van de complexen. - Geen veiligheidsincidenten / onwerkbaar omstandigheden tijdens werkuren en daarbuiten.
Projectdoelstelling 2	Uitvoerbaarheid van noodzakelijke werkzaamheden
KSF 2.1	Opdrachtnemer zorgt dat geplande en ongeplande noodzakelijke werkzaamheden door derden uitvoerbaar zijn tijdens de realisatieperiode en binnen een vooraf afgestemd tijdspad.
Gewenst resultaat	(Deel)werkzaamheden worden optimaal geïntegreerd en afgestemd waardoor de verschillende processen elkaar niet negatief beïnvloeden.
Projectdoelstelling 3	Veilig operationeel zijn tijdens de realisatieperiode en na oplevering
KSF 3.1	Opdrachtnemer zorgt dat werkzaamheden in de panden van de Belastingdienst altijd veilig kunnen worden uitgevoerd en dat de veiligheid van aanwezige personen hierbij gewaarborgd wordt.
KSF 3.2	Opdrachtnemer realiseert een veilige en naadloze overgang naar het nieuwe BMI en OAI-systeem.
KSF 3.3	Opdrachtnemer kiest voor oplossingen die onderhoudsarm zijn en zorgt dat deze zo worden ingeregeld dat hier weinig onderhoudswerkzaamheden aan plaats zullen hoeven vinden.
Gewenst resultaat	Geen veiligheidsincidenten / onwerkbaar omstandigheden tijdens werkuren en daarbuiten.
Projectdoelstelling 4	De werkzaamheden worden volgens een betrouwbare en voorspelbare planning uitgevoerd
KSF 4.1	Opdrachtnemer zorgt voor een realistische planning, met oog voor flexibiliteit, om zo alle planningsmijlpalen te realiseren ondanks tegenvallers die in de invloedssfeer van Opdrachtnemer liggen.
KSF 4.2	Opdrachtnemer zorgt ervoor dat gebruikers op de hoogte zijn van de werkzaamheden, planning en planningswijzigingen wanneer dit ongeplande verhuisbewegingen tot gevolg heeft.
KSF 4.3	Opdrachtnemer zorgt ervoor dat het opleverdossier t.b.v. beheerorganisatie uiterlijk gereed en beschikbaar is bij moment van bouwkundige oplevering.
Gewenst resultaat	Betrouwbare planning en geen klachten van gebruikers vanwege onverwachte hinder door werkzaamheden.

2.2 Vervangen brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie

Het vervangen van de BMI en de OAI heeft betrekking op alle gebouwen in het WBC en Q. Ten behoeve van de vervanging zijn alle gebouwen geïnspecteerd en heeft een inventarisatie plaatsgevonden om de scope van de vervanging te bepalen. De BMI en OAI werken integraal over de twee locaties en bijbehorende gebouwen.

In verband met de instandhouding zijn de brandmeldcentrales en brand(neven)weerpanelen reeds vervangen. Om deze zelfde rede is ook het managementsysteem vervangen, maar deze dient nog *inhoudelijk* aangepast te worden. De nieuwe brandmeldcentrales zijn van het fabricaat Siemens. Het nieuwe managementsysteem is van het fabricaat Siemens, type Desigo CC.

Op het WBC dient het reeds vervangen netwerk van brandmeldcentrales te worden uitgebreid met één extra brandmeldcentrale. De bestaande *veldcomponenten* bestaande uit o.a. automatische- en handbrandmelders, sturingen, etc. dienen incl. bekabeling vervangen te worden. Projectie en sturingen dienen hierbij aangepast/geoptimaliseerd te worden.

De ontruimingsalarminstallatie (type A, luidalarm met gesproken woord) dient op beide locaties in zijn geheel vervangen te worden. Op beide locaties dient in de meldkamers de bestaande meldtafel te worden heringericht.

2.3 Raakvlakken

Voor het vervangen van de BMI en OAI op het WBC en Q zijn er raakvlakken met de in bedrijf zijnde omgeving waar in het primaire proces van de gebruikers rekening gehouden dient te worden.

2.3.1 Veiligheid

Tijdens de vervangingswerkzaamheden en na oplevering moet de veiligheid van alle aanwezigen in het gebouw geborgd zijn. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere:

- bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten;
- bedrijfshulpverlening (hierna BHV);
- brandveiligheid;
- arbeidsveiligheid van medewerkers en bezoekers van de gebruikers, medewerkers van opdrachtnemer en medewerkers van onderhoudsaannemers.

2.3.2 Primair proces van de gebruikers

Gedurende de vervangingswerkzaamheden zijn de verschillende gebouwen van de locaties continu in gebruik. Dit betekent dat de uitvoerende partij rekening dient te houden met de aanwezigheid van gebruikers gedurende de hele uitvoering. Voor deze gebruikers dient de overlast beperkt te worden. Daarnaast vinden er in bepaalde gebouwen en gebouwdelen kritieke activiteiten plaats zoals m.n. in het overheidsdatacenter (ODC), de printnabewerking en meldkamer. Het is van belang dat de overlast zoveel mogelijk beperkt wordt zowel in maatregelen als in fasering van de werkzaamheden.

2.3.3 Onderhoudscontractant

Voor het dagelijks- en storingsonderhoud, zowel bouwkundig als op het gebied van installaties, voor alle gebouwen in het WBC en Q is er één onderhoudscontractant. Met deze onderhoudscontractant dient gedurende de uitvoering veelvuldig afgestemd te worden.

2.3.4 Lopende opdrachten vanuit het PGO

Naast de opdracht voor het vervangen van de BMI en OAI zullen vanuit het PGO verschillende opdrachten in uitvoering zijn tijdens de uitvoeringsperiode. Dit zorgt voor raakvlakkenmanagement en afstemming waarbij het RVB verwacht dat een marktpartij goede plannings- en communicatievaardigheden beheerst. Onder andere de volgende opdrachten lopen of gaan lopen op het WBC en Q:

- Vervangen gebouwbeheersysteem;
- Vervangen verlichting;
- Vervangen computervloeren gebouw P WBC;
- Vervangen plafondeilanden gebouw Centrum Q.

3. Wijze van contracteren en aanbesteden van de opdracht

3.1 Contractvorm

Dit project bevat alleen de onderdelen vervangen die zijn voorgeschreven door het RVB. De opdracht wordt verleend op basis van een werkschrijving onder de UAV 2012. Er wordt gekozen voor deze traditionele contractvorm omdat de eisen rondom BMI/OAI volledig zijn vastgelegd in wettelijke kaders en NEN-normen. Doordat het RVB reeds invulling heeft gegeven voor een oplossing die bovenwettelijk is, zou er met een geïntegreerd contract weinig sprake zijn van ontwerp vrijheid voor een te contracteren marktpartij.

3.2 Aanbestedingsvorm

De aanbesteding verloopt volgens de Europese procedure uit hoofdstuk 3 van het ARW 2016, de niet-openbare procedure. Dit betekent dat de aanbesteding in twee fasen plaatsvindt. In de eerste fase (de aanmeldingsfase) worden alle geïnteresseerde marktpartijen in de gelegenheid gesteld zich aan te melden als gegadigde. Tijdens deze fase is er gelegenheid om vragen te stellen over het proces om te komen tot een aanmelding. Het doel van deze fase is om maximaal vijf gegadigden te selecteren en uit te nodigen tot deelname aan de tweede fase (de inschrijvingsfase). Dit wordt gedaan door alle gegadigden achtereenvolgens te toetsen op uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen en vervolgens te beoordelen op selectiecriteria.

In de inschrijvingsfase worden deze vijf gegadigden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving. Tijdens deze fase is er gelegenheid om het WBC en Q te bezoeken en inhoudelijke vragen te stellen over de contractdocumenten en het proces om te komen tot een inschrijving. Het doel van deze fase is om uiteindelijk één inschrijver als economisch meest voordelige inschrijving aan te wijzen. De economisch meest voordelige inschrijving wordt bepaald door de inschrijver die de beste prijs-kwaliteit verhouding heeft.

3.3 Uitgangspunten selectie en gunning

Voor het toetsen van de geschiktheidseisen en beoordelen van de selectiecriteria om zo uiteindelijk tot vijf gegadigden te komen wordt gekeken naar de mate waarin de gegadigden de volgende competenties bezitten:

- Ervaring als hoofdaannemer in een in bedrijf zijnde omgeving;
- Ervaring als aannemer in een werk met een brandmeldinstallatie;
- Ervaring als aannemer in een werk met een ontruimingsalarminstallatie type A;
- Bezitten van kwaliteitskeurmerken voor leveren en installeren van brandmeld- en ontruimingsalarminstallaties;
- Ervaring met omschakeling van (brand)beveiligingsinstallatie;
- Ervaring als aannemer in een in bedrijf zijnde datacenter.

Voor het beoordelen van de kwaliteitscriteria, om zo uiteindelijk tot één winnende inschrijver te komen, wordt gekeken naar de mate waarin de gegadigden invulling geven op situaties uit een casus over:

- Overlastbeperking en continuïteit van de bedrijfsvoering tijdens vervangingswerkzaamheden;
- Planning en fasering van de vervangingswerkzaamheden.

De definitieve uitwerking van de geschiktheidseisen, selectiecriteria en kwaliteitscriteria volgt in de aanbestedingsleidraad die bij de aankondiging wordt gepubliceerd.

3.4 Indicatieve planning

In onderstaand schema is de indicatieve planning van de aanbesteding en de uitvoering weergegeven.

Omschrijving	Periode
Aankondiging	4 september 2020
Aanmelding	5 oktober 2020
Uitnodiging tot inschrijving	26 oktober 2020
Inschrijving	7 december 2020
Gunningsbeslissing	24 december 2020
Opdrachtverstrekking	18 januari 2021
Uitvoeringstermijn opdracht	Ca. 34 maanden

Het RVB behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de planning aan te passen. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de aangegeven planning.