



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

22074 | Herstel breedplaatvloeren Turfmarkt 147 te Den Haag

*Opdracht informatiedocument voor potentieel geïnteresseerde
marktpartijen*

Datum 7 september 2020



Inhoudsopgave

Inleiding	1
1. Context van de opdracht.....	2
1.1 Locatie van de opdracht	2
1.2 Gehuisveste organisaties.....	2
2. Scope van de opdracht	3
2.1 Doelen en kritische succesfactoren	3
2.1.1 Hoofddoel	3
2.1.2 Kritische succesfactoren.....	3
2.2 Constructief herstel breedplaatvloeren	3
2.3 Aanpak	4
2.4 Buiten de scope	5
2.5 Raakvlakken	5
2.5.1 Installaties	5
2.5.2 Bouwfysica	5
2.5.3 Architectuur	5
2.5.4 Bouwtechniek.....	5
2.5.5 Veiligheid	5
2.5.6 Beveiliging	6
2.5.7 Primair proces van de gebruikers	6
3. Wijze van contracteren en aanbesteden van de opdracht	7
3.1 Contractvorm.....	7
3.2 Kwaliteitssturing.....	7
3.3 Contractbeheersing	7
3.4 Aanbestedingsvorm	7
3.5 Uitgangspunten selectie en gunning.....	8
3.6 Indicatieve planning	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Inleiding

In mei 2017 is de parkeergarage op het vliegveld van Eindhoven ingestort. Uit onderzoek van TNO en adviesbureau Hageman bleek dat de constructie van de breedplaatvloeren de oorzaak was van de instorting. Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna RVB) onderzocht naar aanleiding van dit incident waar deze breedplaatvloeren zijn toegepast in zijn vastgoedportefeuille en waar een mogelijk veiligheidsrisico aanwezig is. Uit dit onderzoek bleek dat in veel Rijks- en Defensiegebouwen breedplaatvloeren zijn toegepast. Op basis hiervan zijn alle gebouwen met een veiligheidsrisico met tijdelijke (beheers)maatregelen veiliggesteld, waaronder ook de Turfmarkt 147 te Den Haag.

In mei 2019 is door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een informatiedocument gepubliceerd waarmee beoordeeld kan worden of de breedplaatvloeren voldoende draagkracht hebben. Vanuit het RVB is vervolgens aan Zonneveld opdracht gegeven de draagkracht van de, in de Turfmarkt 147 aanwezige, breedplaatvloeren te beoordelen met de rekenregels uit het informatiedocument. Op basis van deze opdracht is een rapportage ontstaan waarin aangegeven is welke plaatnaden wel en niet voldoen aan de eisen. Voor de plaatnaden die niet voldoen is herstel nodig. Om over te gaan tot herstel moet er, na het doorlopen van een aanbesteding, opdracht worden gegeven aan een geschikte marktpartij.

Voor deze opdracht vraagt het RVB, aan marktpartijen met ervaring en expertise op het gebied van constructies, om te komen tot de engineering van een herstelmethode voor de plaatnaden die niet voldoen en het herstel hiervan vervolgens 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 op korte termijn wordt gepubliceerd.

1. Context van de opdracht

1.1 Locatie van de opdracht

Algemene locatiegegevens:

Adres: Turfmarkt 147

Postcode: 2511DP Den Haag

Bouwjaar: 2012

Functie: kantoorfunctie

BVO totaal: 132.030 m²

Capaciteit: ca. 4000 werkplekken



figuur 1: locatie Turfmarkt 147 Den Haag

1.2 Gehuisveste organisaties

De volgende organisaties zijn gehuisvest op de te herstellen verdiepingen:

- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna BZK);
- Ministerie van Justitie en Veiligheid (hierna J&V).

Plaatselijk moet rekening worden gehouden met belangrijke werkzaamheden van de gebruikers in het primaire proces en technische ruimtes die dit primaire proces ondersteunen. Denk hierbij aan 19 belangrijke werk- en verkeergebieden in het gebouw, serverruimtes en de meldkamer met beheer over Turfmarkt 147, Rijnstraat 8 en de Haagse Ring. In de contractdocumenten wordt duidelijk gemaakt welke kritieke activiteiten er zijn en waar rekening mee gehouden dient te worden.

2. Scope van de opdracht

2.1 Doelen en kritische succesfactoren

Voor deze opdracht is één hoofddoel vastgesteld, waaruit de volgende kritische succesfactoren (hierna KSF-en) zijn afgeleid.

2.1.1 Hoofddoel

Het hoofddoel van deze opdracht is als volgt geformuleerd:

“Het opheffen van de veiligheidsrisico's als gevolg van de constructieve tekortkomingen in de breedplaatvloeren en het **handhaven** van de volledige functionaliteit in het gebouw”.

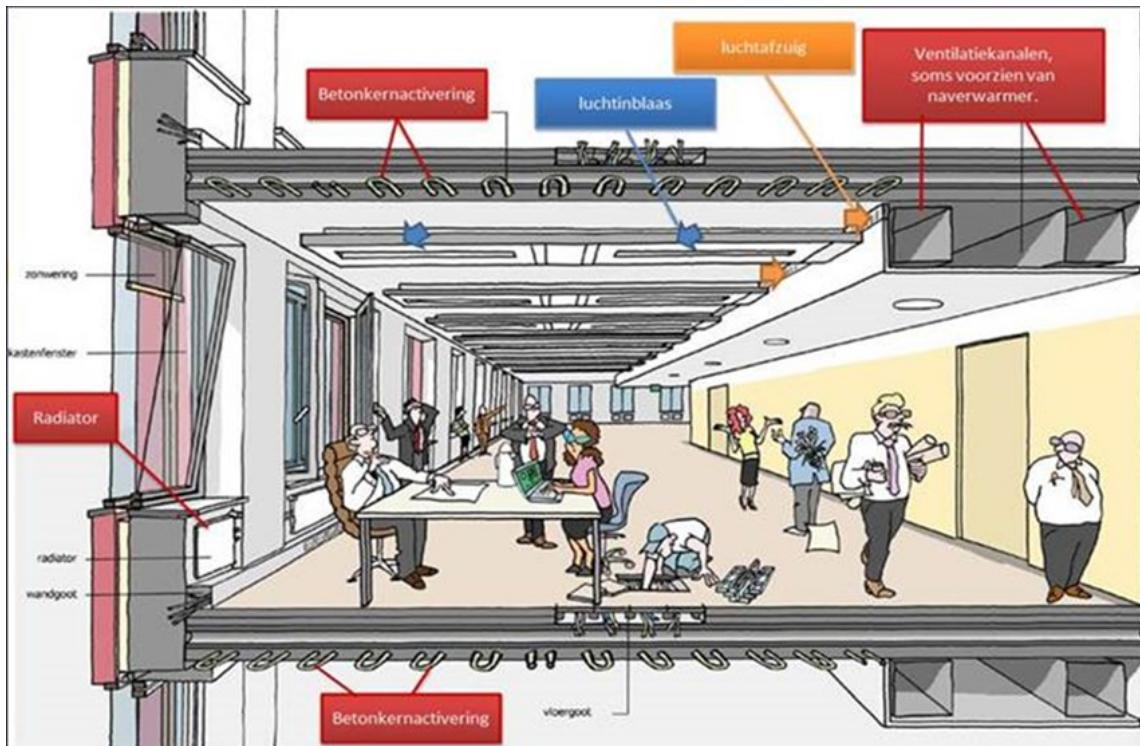
2.1.2 Kritische succesfactoren

Voor de opdracht moet op verschillende plekken op alle verdiepingen van de twee torens de breedplaatvloeren worden verstevigd, zodat deze voldoen aan het ontwerpniveau van de draagconstructie. De te nemen constructieve maatregelen in relatie tot de functionaliteit van het gebouw en de bedrijfsvoering van het ministerie van BZK en het ministerie van J&V vertalen zich in de volgende KSF-en:

KSF	Toelichting
Succesvol managen van kwaliteit, comfort en beleving	Opdrachtnemer zorgt ervoor dat de oplossing voor het herstellen van de breedplaatvloeren, waarbij de bestaande functionaliteiten gehandhaafd blijven, zodanig betrouwbaar en voldoende gevalideerd wordt uitgevoerd dat dit ertoe leidt dat de draagkracht op het niveau komt zoals dat in het ontwerp beoogd is met minimale verstoring van de beleving en esthetica.
Minimale verstoring primaire proces gebruiker	Opdrachtnemer beperkt of elimineert tijdens de uitvoering overlast op het gebied van geluid, materiaal, materieel en bereikbaarheid.
Pro actief veiligheidsbeleid	Opdrachtnemer creëert een veiligheidsbewustzijn en een veilige werkomgeving waarbij uitvoerend personeel en de Gebruiker van het pand worden beschermd tegen gevaarlijke situaties die kunnen leiden tot letsel en tot blootstelling aan fijnstof en andere schadelijke stoffen.

2.2 Constructief herstel breedplaatvloeren

De scope van de opdracht “Herstel breedplaatvloeren Turfmarkt 147 Den Haag” omvat het engineeren van een herstelmethode en het herstellen van de breedplaatvloeren met plaatnaden en koppelwapeningen die niet voldoen. Deze zijn toegepast op de alle 37 verdiepingsvloeren van het pand. Het herstel van de vloeren op de 10^e verdieping wordt in een eerder stadium uitgevoerd en valt niet binnen deze opdracht. In totaal gaat het om in ca. 5100 m¹ plaatnaad, verdeeld over 36 verdiepingen. Zie figuur 2 voor een indruk van de verdiepingsvloeren.



figuur 2: Verdieping Turfmarkt 147

2.3 Aanpak

De opdracht bestaat uit een engineeringfase en een uitvoeringsfase. Tijdens de engineeringfase wordt een herstmethode bedacht om te komen tot het herstellen van de breedplaatvloeren met plaatnaden die niet voldoen. Tijdens en na de uitvoeringsfase moet het primaire proces van de gebruikers door kunnen gaan.

Om dit te realiseren moet daarom voor start van de herstelwerkzaamheden een opname van de feitelijke situatie worden uitgevoerd, waarbij met name de functies en de esthetische waarden van het gebouw in beeld worden gebracht. Na afloop van de herstelwerkzaamheden wordt wederom de situatie in beeld gebracht, hiermee wordt aangetoond dat de situatie gelijk is aan de situatie voor start van de herstelwerkzaamheden.

Daarnaast moeten tijdens de uitvoeringsfase de functies van installaties, veiligheid en beveiliging in stand worden gehouden. De uitvoering zal hierdoor gefaseerd plaats moeten vinden, waarbij bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden nodig zijn. Met name geluid producerende herstelwerkzaamheden zijn van invloed op het bedrijfsproces van de gebruiker. Om overlast te voorkomen zullen deze werkzaamheden binnen vastgestelde tijdvakken uitgevoerd moeten worden.

2.4 Buiten de scope

Buiten de scope van de opdracht vallen:

- De 10^e verdiepingsvloer;
- (Meerjarig) onderhoud na oplevering van het Werk.

2.5 Raakvlakken

Het herstel van de breedplaatvloeren heeft raakvlakken met het bestaande ontwerp van het gebouw en met de organisatie van de gebruiker.

2.5.1 Installaties

Het merendeel van de verdieping is voorzien van betonkernactivering, dit is een water gevuld systeem dat in de vloer is opgenomen voor verwarming en koeling. Meerdere werktuigbouwkundige installaties zijn lokaal ingestort in de vloeren. Te denken aan luchtkanalen in de kantoren, riolering nabij de pantry en toiletten.

Het pand is voorzien van de volgende installaties:

- Verwarming en koeling: betonkernactivering (BKA), ingestort in de betonvloer, liggend op de prefab betonplaat;
- Elektrische installatie is veelal ingestort in de betonvloer t.b.v. de armaturen. Van hieruit worden de armaturen, noodverlichting, brandmeldinstallatie (hierna BMI) en ontruimingsalarminstallatie (hierna OAI) gevoed naar de onderliggende verdieping.
- ICT is deels ingestort in de deklaag van de betonvloer;
- Sprinklerleidingen en voorzieningen t.b.v. de BMI en OAI zijn niet ingestort in de verdiepingsvloeren, maar in de kern onder een verlaagd plafond zijn aangebracht.
- OAI is ingestort in de betonvloer;
- Luchtbehandeling, op de betonvloer.

2.5.2 Bouwfysica

Na oplevering van de herstelwerkzaamheden zijn de bouwfysische eigenschappen van het gebouw ten minste gelijk aan de eigenschappen voor aanvang van de herstelwerkzaamheden.

2.5.3 Architectuur

Omdat er in grote delen van het pand geen verlaagd plafond onder de verdiepingsvloeren is aangebracht, zal de versterkingsoplossing in het zicht blijven.

2.5.4 Bouwtechniek

In, op en aan de te herstellen vloeren zijn de volgende gebouwdelen verbonden:

- Verankering geveldelen;
- Binnenwanden;
- Computervloer;
- Verlichtingsarmaturen;
- Verlaagd plafond in bepaalde bouwdelen (o.a. verkeersruimtes en sportzaal);
- Vloerbedekking.

2.5.5 Veiligheid

Tijdens de herstelwerkzaamheden en na oplevering moet de veiligheid van allen in het pand aanwezig geborgd zijn zoals het was voor start van de werkzaamheden. Denk hierbij aan:

- Constructieve veiligheid, de beheersmaatregelen die genomen zijn moeten in stand blijven zolang het betreffende vloerdeel nog niet hersteld is;
- Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten;
- BHV;
- Brandveiligheid;
- Arbeidsveiligheid medewerkers en bezoekers gebruiker, medewerkers opdrachtnemer en medewerkers onderhoudsaannemers.

2.5.6 *Beveiliging*

Verspreid over het gebouw zijn diverse kritische installaties aanwezig waarvan het essentieel is dat deze in bedrijf blijven, zoals de koeling voor serverruimtes, klimaatbeheersing voor ruimtes met kritische bedrijfsvoering (Zone 3 werkgebieden en de meldkamer met beheer over verschillende panden in de omgeving).

In het algemeen dient het beveiligingsconcept van het gebouw gedurende en na de werkzaamheden gehandhaafd te blijven.

2.5.7 *Primair proces van de gebruikers*

Gedurende de herstelwerkzaamheden is het gebouw grotendeels in gebruik. Met name voor geluid producerende herstelwerkzaamheden worden beperkingen opgelegd in de vorm van tijdsvakken. Voor het gefaseerd uitvoeren van de werkzaamheden zal in overleg met het facilitair management (FM Haaglanden) en de gebruiker een plan moeten worden gemaakt.

2.6 Uitdagingen

Voor deze opdracht zijn er globaal twee grote uitdagingen, waarbij het RVB een opdrachtnemer zoekt die deze uitdagingen aan kan en de zorgen hierover uit handen kan nemen.

De grootste uitdaging voor deze opdracht is de validatie van de herstelmethode die wordt toegepast om de breedplaatvloeren te versterken. Het RVB wil hiervoor samen met de opdrachtnemer optrekken, om zo tot een validatie te komen die door alle partijen geaccepteerd wordt. Indien de opdrachtnemer en het RVB echter niet tot overeenstemming kunnen komen over de volledigheid van de validatie, kan het RVB een onafhankelijke derde (TNO) inschakelen voor een bindend advies.

De tweede grootste uitdaging is om te komen tot een integrale aanpak van de opdracht, die rekening houdt met alle raakvlakken zoals beschreven in paragraaf 2.5.

3. Wijze van contracteren en aanbesteden van de opdracht

3.1 Contractvorm

Deze opdracht bevat de onderdelen engineeren en herstellen (Design & Build). De opdracht wordt verleend op basis van een vraagspecificatie en overeenkomst onder de UAV-GC 2005. Er wordt gekozen voor deze geïntegreerde contractvorm omdat de opgave uitermate geschikt is om een functionele vraag te stellen, waarbij marktpartijen zelf met een oplossing voor de herstmethode van de breedplaatvloeren moeten komen en deze na voldoende verificatie en validatie toepassen op de te herstellen verdiepingen van het pand.

3.2 Kwaliteitssturing

Een geïntegreerd contract betekent een andere rolverdeling tussen opdrachtnemer en opdrachtgever. Opdrachtgever beschrijft in de vraagspecificatie en overeenkomst de eisen, waarbij opdrachtnemer aantoont dat er wordt voldaan aan de eisen van vraagspecificatie en de overeenkomst. Daarom wordt er verlangd dat het project onder kwaliteitsborging (ISO 9001) of een gelijkwaardig certificaat gerealiseerd wordt. Het RVB zal zich door middel van audits, in combinatie met toetsing en acceptatie volgens de UAV-GC 2005, laten overtuigen dat het kwaliteitssysteem van opdrachtnemer vertrouwen geeft en dat de opdracht aan de gestelde eisen voldoet.

3.3 Contractbeheersing

Het RVB gebruikt als sturingsinstrument bij geïntegreerde contracten de methode van systeemgerichte contractbeheersing (SCB). SCB gaat in op alle activiteiten die door opdrachtnemer worden uitgevoerd en is erop gericht dat enerzijds de eisen uit de vraagspecificatie en overeenkomst worden nagekomen en anderzijds dat de risico's worden beheerst. De contractbeheersing richt zich logischerwijs vooral op het functioneren van het kwaliteitssysteem van opdrachtnemer na gunning. Met SCB wordt vrijheid gegeven om eigen methodes en processen te hanteren en met eigen oplossingen te komen. Het RVB geeft duidelijk aan waar er risico's worden gezien en vooraf wordt er duidelijk gemaakt hoe en waarop gecontroleerd wordt. Het RVB denkt dat deze openheid de samenwerking en het vertrouwen ten goede komt.

3.4 Aanbestedingsvorm

Bij een geïntegreerd contract past een integrale benadering van de opgave. Het RVB vindt een integrale benadering van de eisen op het gebied van constructie, installatietechniek, bouwfysica en architectuur en de bijbehorende proceseisen om het primaire proces van de gebruikers niet te verstoren van deze complexe opgave zeer belangrijk. Het hebben van een dergelijke integrale benadering levert meerwaarde op voor alle partijen en voorkomt onduidelijkheden. Daarnaast is het belangrijk om te komen tot een evenwichtige risicoverdeling. Daarom wordt ervoor gekozen om aan beide onderdelen al extra aandacht te geven tijdens de aanbesteding.

De aanbesteding verloopt volgens de Europese procedure uit hoofdstuk 4 van het ARW 2016, de concurrentiegerichte dialoog. 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 drie gegadigden te selecteren en uit te nodigen tot deelname aan de tweede fase (de dialoog- en inschrijvingsfase). Dit wordt gedaan door alle gegadigden achtereenvolgens te toetsen op uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen en vervolgens te beoordelen op selectiecriteria.

In de dialoog- en inschrijvingsfase worden deze drie gegadigden uitgenodigd tot deelname aan de dialoog. Tijdens deze fase is er gelegenheid om het pand 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 wederzijds te dialogen over de eisen in de vraagspecificatie en zo te komen tot een oplossing voor de herstmethode die voldoende betrouwbaar wordt en voor zo min mogelijk overlast zorgt. Na het afsluiten van de dialoog worden deze drie gegadigden vervolgens uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.

Het doel van deze inschrijvingsfase 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.

Tijdens deze aanbesteding maken de gegadigden kosten. Voor het doen van een aanmelding stelt het RVB geen vergoeding ter beschikking. In de dialoog-en inschrijvingsfase ontvangen de gegadigden die een volledige en geldige inschrijving hebben gedaan een tendervergoeding waarvan de hoogte projectspecifiek is bepaald.

3.5 Uitgangspunten selectie en gunning

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

- Ervaring met geïntegreerde contractvormen;
- Ervaring met engineeren van betonconstructies;
- Ervaring met werken in een in gebruik zijnde omgeving;
- Ervaring met werken onder kwaliteitsborging;
- Ervaring met versterken dan wel herstellen van bestaande betonconstructies.

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 aan:

- Oplossingsrichting van de herstelmethodes en het verificatie & validatieproces hiervan;
- Oplossingsrichting van de herstelmethodes in samenhang met het beperken van overlast in het primaire proces en fasering van de werkzaamheden.

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