

Bijlage R.01 – Scope omschrijving

Datum: 07-05-2021

Versie: 1.0

1 Algemeen

Deze bijlage bij de raamovereenkomst vormt de werkbeschrijving ten behoeve van de Raamovereenkomst technische en architectonische adviesproducten. De werkbeschrijving beschrijft wat wordt uitgevraagd en gecontracteerd binnen de Raamovereenkomst.

De binnen de raamovereenkomst gevraagde werkzaamheden zijn (multidisciplinair): Deze Raamovereenkomst heeft betrekking op advies- en ingenieursdiensten zoals studies, onderzoek- en ontwikkelopdrachten, beleids- en strategische advisering en overige werkzaamheden door de Adviseur ten behoeve van Opdrachtgever voor de taakvelden en vakgebieden zoals aangegeven in DNR STB 2014 Taakverdelingsoverzicht ('kruisjeslijst'), deze is onderdeel van bijlage R.06.

Het resultaat is een concreet product, zoals een Ambitiedocument, Haalbaarheidstoets, Diagnoserapport kantoren, Programma van Eisen of Kwaliteitstoets.

2 Werkzaamheden / taken

In de diverse fases van een project (lees: initiatief, opdracht, definitie) dient het Rijksvastgoedbedrijf aan haar klanten bepaalde producten te overleggen. Bij het realiseren van deze producten vraagt het Rijksvastgoedbedrijf de markt deze op te stellen en uit te werken tot kwalitatief hoogwaardige stukken waarop (beleids)beslissingen kunnen worden genomen.

3 Vakgebieden

De multidisciplinaire werkzaamheden hebben hoofdzakelijk betrekking op de in de Standaardtaakbeschrijving omschreven thema's zoals architectuur/ bouwkunde, interieur, bouwfysica en akoestiek, constructie, installaties, bouwkosten, veiligheid, duurzaamheid, kwaliteitsborging en risico's.

De gevraagde werkzaamheden vallen in de fasering STB 2014

01 Initiatief /haalbaarheid

02 Projectdefinitie

03 Structuurontwerp (SO)

07 Prijs- en contractvorming met thema's gericht op functioneel uitvragen.

Projectmanagement over alle fasen heen.

Per deelopdracht kan één product of een palet aan producten uitgevraagd worden.

De eisen aan deze producten zullen bij de deelopdrachten nader worden gespecificeerd. De deelopdrachten worden waar nodig onderbouwd met de kruisjeslijst uit de STB 2014, bijgevoegd als bijlage.

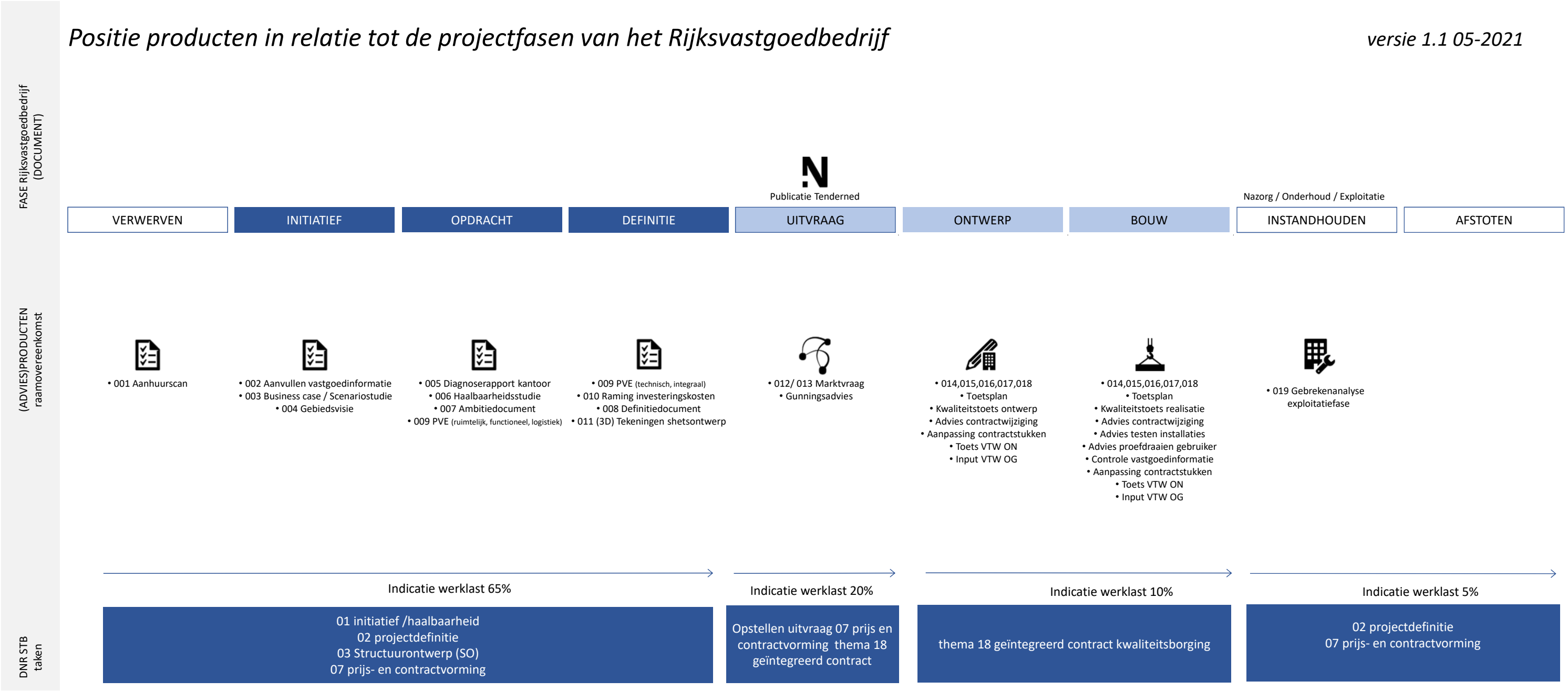
4 Overzicht producten

Een niet limitatieve opsomming. De opsomming geeft wel de meest voorkomende producten die zullen worden uitgevraagd. In hoofdstuk 5 worden de producten gedefinieerd.

ID	Type product
001	Aanhuurscan; advies voor aanhuren vastgoed
002	Aanvullen vastgoedinformatie
003	input business case/ scenariostudie
004	Gebiedsvisie; advies en scenario's voor een integrale gebiedsgerichte benadering van een locatie;
005	Gebouwscan t.b.v. Diagnoserapport
006	Haalbaarheidstoets; techniek en architectuur
007	Ambitiedocument ; techniek en architectuur
008	Definitiedocument; techniek en architectuur
009	Functioneel, ruimtelijk & logistiek programma van eisen (FRL-PvE)
010	Raming investeringskosten (life cycle cost)
011	Schetsontwerp tbv haalbaarheidsstudies. (3D) Tekeningen impressie
012	Marktvraag; Outputspecificatie / prestatie-eisen / Leveren bijdrage aan Vraagspecificatie
013	Marktvraag; Formulering ontwerpogave+ DNR kruisjeslijst tbv ontwerpende partijen.
014	Toetsplan techniek & architectuur
015	In regie toetsen integraal (aangepast) ontwerp na prijsvorming aan marktvraag en toepasselijke wettelijke regelgeving
016	Toetsen Ontwerp na prijsvorming
017	Kwaliteitstoets ontwerp en realisatie
018	Advisering bij contractwijziging
019	Gebrekenanalyse exploitatiefase

Op de volgende pagina is schematisch de positie van de adviesproducten in relatie tot de projectfasen van het Rijksvastgoedbedrijf weergegeven.

Scope bepaling



5 Definitie producten

001 Aanhuurscan

Bij het aanhuren van een object kan een advies gevraagd worden om op basis van een aanhuurscan aan te geven in welke mate het object voldoet aan de specifieke wensen en eisen van de gebruiker en eigenaar en welke risico's beheerst moeten worden.

002 Aanvullen vastgoedinformatie

De beschikbare vastgoedinformatie toetsen, of deze op orde (volledig, actueel en van voldoende kwaliteit) is om een project op te starten/uit te voeren en wordt een advies gegeven over de scope en kwaliteit bij het laten aanvullen van vastgoedinformatie. Opdracht kan worden uitgebreid met het aanvullen van de ontbrekende gegevens beschreven in het advies.

003 Input business case scenariostudie

In een business case worden mogelijke oplossingsrichtingen verkend voor een probleem/situatie en een analyse gemaakt van de voor- en nadelen van elk om tot een afgewogen besluit te komen op gebied van kosten en technische kwaliteit. Dit is gericht op vastgoed.

004 Gebiedsvisie; advies en scenario's voor een integrale gebiedsgerichte benadering van een locatie

In een gebiedsvisie worden mogelijke oplossingsrichtingen verkend voor een probleem/situatie en een analyse gemaakt van de voor- en nadelen van elk om tot een afgewogen besluit te komen op gebied van kosten en technische kwaliteit. Dit advies is meer gericht op de buitenruimte in tegenstelling tot 003 input business case scenariostudie.

005 Gebouwscan t.b.v. diagnoserapport

Analyse van de opgave in relatie tot de beschikbare ruimte, gebouw en omgeving. Een integraal advies over de ruimtelijk functionele, technische en architectonische kwaliteit, die nodig zijn om in de diagnosefase de haalbaarheid van een masterplanproject in het betreffende gebouw, te toetsen.

Een Masterplan project wordt gestart met een diagnosefase. Hiervoor schrijft het Rijksvastgoedbedrijf een diagnoserapport. Het doel van de diagnosefase is een project te toetsen op haalbaarheid.

De gebouwscan is onderdeel van het diagnoserapport en draagt bij aan de benodigde informatie voor een robuust en integraal advies voor de projectopdracht. De gebouwscan betreft een globale scan.

De gebouwscan richt zich niet alleen op het gebouw. De ervaringen van de gebruiker(s) in de huidige situatie is een belangrijke bron van informatie. Ook de omgeving waar het gebouw zich bevindt, wordt in beeld gebracht om duurzaamheidskansen in brede zin te verkennen.

Na het afronden van de diagnosefase, zal de definitiefase volgen en het project inhoudelijk verder gedefinieerd worden.

Voor de gebouwscan wordt een Rijksvastgoedbedrijf format gebruikt.

006 Haalbaarheidstoets architectuur en techniek

Met deze toets wordt op hoofdlijnen onderzocht of de beoogde resultaten en doelen in relatie tot alle projectkaders technisch en architectonisch haalbaar zijn op een specifieke locatie. De toetsing bevat mogelijke wijzen waarop de huisvestingsopgave te realiseren is en de onderlinge afweging om te komen tot besluitvorming over het best passende scenario. Dit scenario zal vastgelegd worden en formeel aangeboden ter besluitvorming binnen het Rijksvastgoedbedrijf.

007 Ambitiedocument; techniek en architectuur

Elk project start met het formuleren van ambities die vastgelegd worden, waar nodig in een separaat 'ambitiedocument'. De ambities geven primair input aan de omschrijving van de doelen van het project.

Ambities zijn een abstracte beschrijving van subjectieve doelen zoals bijvoorbeeld beleving, uitstraling, imago of karakter, die nader uitgewerkt moeten worden in meer concrete doelen, uitgangspunten en eisen (en mogelijk ook referenties). Alle inhoudelijke documenten die in een project worden opgesteld zoals een programma van eisen, een beeldkwaliteitsplan, een marktvraag, gunningcriteria, zijn gebaseerd op deze ambities.

008 Definitiedocument; techniek en architectuur

In het definitiedocument wordt op heldere en volledige wijze de uitgangspunten en uitkomsten van het onderzoek in de definitiefase en het daarbij behorende advies weergegeven.

Bij instemming met het project dient het definitiedocument tevens als uitgangspunt voor de inkoop van externe adviesdiensten Product 012/013 en zal als referentiekader voor de toetsing opgevoerd worden in de contractstukken.

Het Definitiedocument is een opsomming van de vastgestelde projectkaders met een rapportage van de verschillende onderzoeken naar de realiseerbaarheid ervan.

Het Definitiedocument bestaat uit:

1. overzicht van neven-doelen die relevant zijn voor de technische prestaties (als uitwerking van de project-hoofddoelen);
2. overzicht van noodzakelijke Ruimtelijke, technische en functionele eisen, technische prestaties, nader gedifferentieerd in categorieën/disciplines, (alleen nog) functioneel omschreven;
3. omschrijving van technische kwaliteit per ruimtetype eisen functioneel omschreven (geen technische eisen) detailniveau afgestemd op het kunnen maken van een kostenraming;
4. ruimtelijke studies, gebouwscan, definitieraming en een risicoanalyse.

009 Functioneel, ruimtelijk, logistiek en technisch programma van eisen

Het functioneel, ruimtelijk, logistiek en technisch programma van eisen beschrijft alle eisen vanuit de gebruiker, die nodig zijn voor een succesvol gebruik en functioneren van de huisvesting en is onderdeel van het integraal programma van eisen.

010 Raming

Een raming van de kosten voor investering (bouwkosten en bijkomende kosten zoals grond, vergunningen en belastingen, met een marge voor afdekking van de risico's) en indien gewenst de exploitatiekosten zoals life cycle costs (LCC).

011 Schetsontwerp t.b.v. haalbaarheidsstudies. (3D) Tekeningen impressie

In het schetsontwerp worden o.a. verschillende schetsen gemaakt om de wensen visueel te maken en de mogelijkheden en onmogelijkheden van het bouwproject te verkennen.

012/ 013 Marktvraag

Een marktvraag beschrijft alle functionele-, prestatie-, proces-, en juridische eisen die nodig zijn om een huisvestingsproject in de markt te zetten.

Na het afronden van de definitie fase wordt er middels een contract afweging overwogen hoe het project verder kan worden aangelopen.

Hierin zijn twee mogelijkheden.

- Traditioneel VO-DO-UO bestek op basis van de DNR en bouw op basis van de UAV 2012;
- Geïntegreerd ontwerp/bouw/(onderhoud) DB/M middels de UAV GC.

012 Marktvraag; Outputspecificatie / prestatie-eisen / leveren bijdrage aan vraagspecificatie

Bij product 012 levert de adviseur input voor het schrijven van een vraagspecificatie op basis van de UAV-GC. Het Rijksvastgoedbedrijf beschikt over een gestandaardiseerd model en werkt hiervoor in relaties. De adviseur zal in dit traject samenwerken met de intern adviseur (technisch manager) van het Rijksvastgoedbedrijf.

013 Marktvraag; Formulering ontwerpopgave+ DNR kruisjeslijst t.b.v. ontwerpende partijen

Bij product 013 levert de adviseur input voor het opstellen van een ontwerp opgave middels de DNR. Input leveren ten behoeve van:

- Selectie- en gunningscriteria;
- Nota's van inlichtingen.

014 Toetsplan techniek & architectuur

De raamcontractant wordt gevraagd om met name de technische input te geven aan het toetsplan.

In een toetsplan (als onderdeel van of afgestemd met het contractbeheersplan) is de toetsstrategie van een specifiek project (contract) beschreven. Het plan beschrijft de mix van systeem,- proces- en product toetsen, waarin is opgenomen wie, wanneer, wat, op welke wijze toetst. Deze toetsmix maakt onderdeel uit van systeemgerichte contractbeheersing.

015 In regie toetsen integraal (aangepast) ontwerp na prijsvorming aan de marktvraag en toepasselijke wettelijke regelgeving

De raamcontractant wordt gevraagd om met name de technische producten te toetsen aan de marktvraag.

Betreft hier toets van ontwerpstukken die komen uit een DNR ontwerp opdracht VO DO Bestek

016 Toetsen ontwerp na prijsvorming

Adviesrapportage met de kwalitatieve beoordeling van het ontwerp cf. het kwalitatief gunningsadvies en op basis van het 016 Toetsplan techniek & architectuur.

Betreft hier de manier van toetsen bij een uitvraag op basis van de UAV GC

017 Kwaliteitstoets ontwerp en realisatie

Adviesrapportage met de kwalitatieve beoordeling van het ontwerp en realisatie, cf. het kwalitatief gunningsadvies en op basis van het 016 Toetsplan techniek & architectuur.

Zowel in UAV 2012 als UAV GC projecten mogelijk.

018 Advisering bij contractwijziging

Vanuit een nieuwbouw/aanpassingsproject of tijdens het instandhouden van vastgoed kan vanuit de gebruiker/opdrachtgever, opdrachtnemer of vanuit het projectteam initiatief genomen worden voor het aanpassen van contractstukken.

De raamcontractant wordt gevraagd een bijdrage te leveren aan dit proces door vanuit technisch/architectonisch/kostentechnisch oogpunt het verzoek te beoordelen, een bijdrage te leveren aan het opstellen van het voorstel tot wijziging (VTW) richting de betreffende opdrachtnemer en uiteindelijk de uitvraag aan te passen.

019 Gebrekenanalyse exploitatiefase

Analyse en advies over optredende gebreken voortkomend uit de exploitatiefase.

Voorbeelden;

- Een storingsanalyse uit het gebouw beheersysteem
- WKO's in onbalans onderzoek en oplossingsrichting
- Gebreken in de brandveiligheid etc.