

Informatie
document
Mandemaat
Assen

Mandemaat 1
Mandemaat 3

December
2021



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1	
— Kern van de opgave	4
· 1.1 Projectdoelen en succesfactoren	4
· 1.2 Gebruikers	6
2	
— Ambities	7
· 2.1 Vastgoedvisie	7
· 2.2 Architectuur	8
· 2.3 Duurzaamheid	12
· 2.4 Kunst	14
· 2.5 Duurzaam partnerschap	15
3	
— Projectscope	16
4	
— Aanbestedingsproces	17
· 4.1 Design & Build opdracht	17
· 4.2 Contract	17
· 4.3 Vergoedingen en betalingsmechanisme	17
· 4.4 Aanbestedingsprocedure	17
5	
— Contractbeheersing	18

Colofon

Versie:

1.0

Datum:

23 december 2021

Contactpersoon:

Mark Dunnebacke

Rijksvastgoedbedrijf

Korte Voorhout 7

Den Haag

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.

Inleiding

Dit project omvat de realisatie van de kantoorhuisvesting op de locatie Mandemaat 3 te Assen. De gebruiker is het Ministerie van Economische Zaken, bestaande uit de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en de Dienst ICT Uitvoering (DICTU). Het gebouw wordt ingericht volgens de principes van de Fysieke Werkomgeving Rijk (FWR) en de eisen, die gesteld zijn in het document 'Het Nieuwe Rijkskantoor, efficiënt en aantrekkelijk'. Het pand wordt klimaatadaptief, natuurinclusief, circulair en energiezuinig en omvat ca. 19.400 m² m² bvo. Tijdens de realisatie is Mandemaat 3 in zijn geheel een bouwlocatie omdat de de gebruikers elders worden gehuisvest. Samenwerking met de marktpartij wordt voor en na gunning expliciet gemaakt.



Luchtfoto Mandemaat 3, vanuit oostelijke richting (19 maart 2020)

1

Kern van de opgave

1.1 Projectdoelen en succesfactoren

De drie doelen en onderliggende kritische succesfactoren van het project zijn:

1. Het realiseren van een efficiënt, gezond en aantrekkelijk rijkskantoor conform de principes van de FWR.

- Een efficiënte huisvesting realiseren.
- Een toekomstbestendige flexibele huisvesting conform FWR 21/22 die eenvoudig aanpasbaar is aan veranderende kantoorwerkfuncties en voorbereid is op het eenvoudig aanpassen aan een andere werkplekmix.
- De huisvesting is landschappelijk ingebed.
- De huisvesting is integraal ontworpen met inachtneming van architectonische waarde.
- De huisvesting is een aantrekkelijke werkomgeving met een eigen identiteit, die uitnodigt tot ontmoeten, samenwerken en delen van ervaringen.
- De huisvesting draagt zorg voor een gezonde werkomgeving.

2. Het realiseren van een duurzaam rijkskantoor.

- De duurzaamheidsprestaties werken imago-versterkend en dienen als inspiratie voor gebruikers en bezoekers.
- De huisvesting is energiezuinig volgens de wettelijke eindnorm 2050 en wekt extra duurzame energie op voor de gebruikersprocessen.
- De huisvesting is natuurinclusief.
- De huisvesting is circulair.
- De huisvesting is klimaatadaptief.



Mandemaat 3 gevelbeeld



Mandemaat 3 gevelbeeld

3. Duurzaam partnerschap, waar we het volgende onder verstaan: een constructieve en doelmatige samenwerking met optimale aandacht voor het projectresultaat, elkaars belangen en verantwoordelijkheden.

- De projectpartners (opdrachtnemer en opdrachtgever) kennen elkaars belangen. De basishouding betreft vertrouwen in elkaar door openheid en respect. De projectpartners opereren met een positieve attitude en met lef. Zij vullen elkaar aan en geven feedback.
- De projectpartners bereiden zich goed voor, communiceren consistent en maken duidelijke afspraken. Deze worden vastgelegd.
- Het lerend vermogen van de projectpartners wordt gestimuleerd door per twee maanden te reflecteren op eigen gedrag en het projectproces te evalueren in het projectoverleg.



Mandemaat 3 gevelbeeld



Mandemaat 3 hoofdingang



Mandemaat 3 ontmoetingsplek

1.2 Gebruikers

In het pand Mandemaat 3 zullen de medewerkers van twee dienstonderdelen van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat worden gehuisvest. Het gaat hierbij om de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en de Dienst ICT en Uitvoering (DICTU).

De Rijksoverheid zet zich in voor een uitstekend ondernemersklimaat. Ondernemend Nederland kan bij de RVO terecht met vragen op het gebied van duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. RVO telt ruim 4.500 medewerkers verdeeld over 5 vestigingen waarvan Mandemaat er één is. Het kantoorgebied voor RVO bestaat hoofdzakelijk uit bureau- en communicatiewerkplekken volgens de FWR werkplekmix en ondersteunende ruimten en voorzieningen. Daarnaast bevinden zich in het kantoorgebied specials zoals een klantcontactcenter en projectruimten. In het kantoorgebied kunnen verschillende typen activiteiten en werkprocessen onderscheiden worden. Elke kantoorverdieping beschikt ook over een ankerpunt (huiskamer). Ankerpunten zijn dynamische zones in het kantoorgebied; 'huiskamers' waar medewerkers elkaar ontmoeten, koffiepauzes houden, verjaardagen vieren, maar ook informeel overleggen en aanlanden. Ankerpunten zijn open, licht (met goede zichtlocaties naar buiten) en uitnodigend met een huiselijke uitstraling en zijn primair bedoeld om de identiteit, onderlinge binding en herkenbaarheid van en binnen een organisatie(onderdeel) te versterken.

DICTU is één van de grotere ICT-dienstverleners binnen de Rijksoverheid. DICTU ondersteunt de primaire processen van de ministeries van EZK en LNV, inclusief de uitvoeringsorganisaties. Daarnaast levert zij ICT-dienstverlening aan onderdelen van het Rijk, zoals de Rijksdienst voor Identiteitsgegevens, de Inspectie Leefomgeving en Transport en de Inspectie SZW. In Assen werken ca. 580 mensen van DICTU. DICTU werkt in toenemende mate met de agile werkvorm. Een aantal teams werkt inmiddels al volledig agile (en in DevOps teams met klanten) en het aantal teams zal de komende jaren toenemen. De agile werkvorm stelt specifieke eisen aan de werkomgeving, zowel qua inrichting, functionaliteit als gebruik. De multidisciplinaire agile teams werken langere tijd in vaste formatie aan productontwikkelingen (en uitvoering). Een belangrijk kenmerk van de agile werkvorm is dat teams structureel bij elkaar zitten voor een optimale samenwerking en kennisuitwisseling. Binnen het team vindt continue uitwisseling van kennis en informatie plaats.

Ambities

2.1 Vastgoedvisie

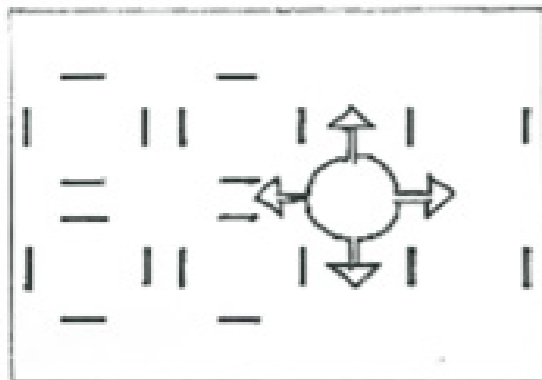
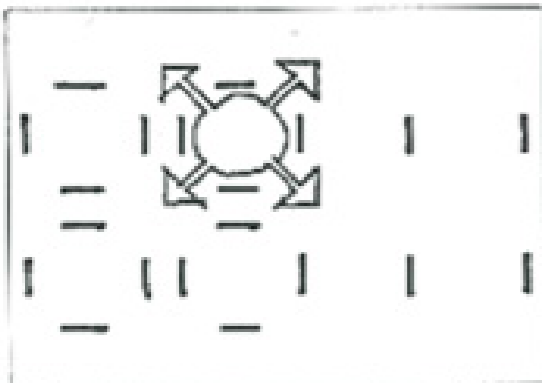
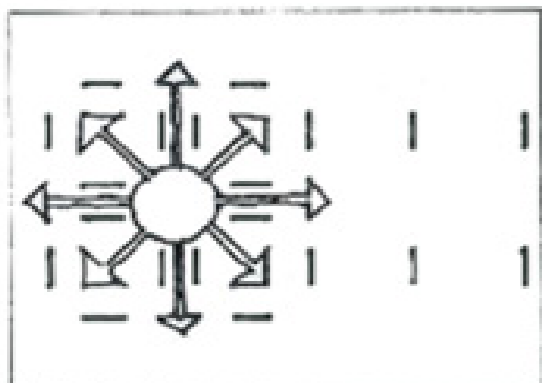
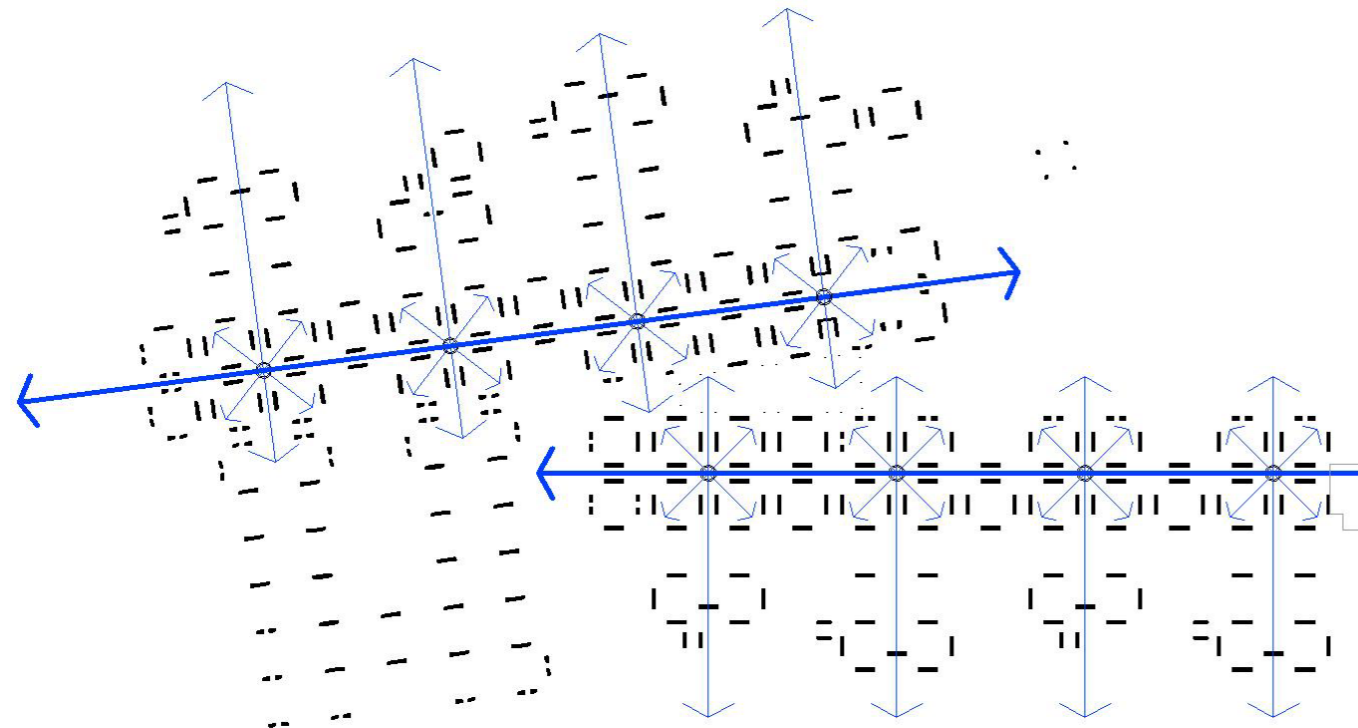
De locatie is gelegen op ongeveer 1,6 km ten zuiden van het NS-station Assen (20 min lopen). En vanaf de Europaweg-Zuid gelegen bushalte rijden vijf bussen per uur. Via deze weg is de locatie ook goed bereikbaar voor het autoverkeer. Veel medewerkers zijn aangewezen op het gebruik van een auto vanwege beperkte OV-verbindingen in het buitengebied van Assen. Een kantoorlocatie dicht bij het NS-station heeft niet voor iedereen voordelen. Overigens is er in het centrum van Assen geen alternatieve locatie voorhanden voor een kantoor van deze omvang qua metrages.

In de businesscase is bekeken wat het oplevert om de functies in het kantoor Mandemaat 1 samen te voegen bij het kantoor Mandemaat 3. Dit levert een substantieel voordeel op in de jaarlijkse facilitaire kosten, beveiliging en onderhoud, en ook voor de bedrijfsvoering van de gebruikers.

Vanuit maatschappelijke en politieke context is besloten om deze locatie aan te houden als Rijkskantoor. Hiermee wordt voorkomen dat een incourant kantoorgebouw achterblijft. De herontwikkeling van de locatie voor woningbouw is geen aantrekkelijk alternatief vanwege de ligging naast het spoor. Ter beperking van het leegstandsrisico is meegenomen dat delen van het Rijkskantoor afstootbaar zijn in separate units.



Omgevingskaart Mandemaat



2.2 Architectuur

Het kantoor Mandemaat is ontworpen door De Jong en van Olphen en in het jaar 1980 gerealiseerd. Dit pand is representatief voor zijn tijd en als karakteristiek goed bewaard gebleven. De panden aan Mandemaat 1 en 3 zijn ooit gebouwd voor zes provinciale diensten. In de uitvraag stond destijds omschreven dat de gebouwen een bebouwingsprincipe moesten nastreven waarbinnen alle diensten met hun verschillende processen konden worden gehuisvest. De Jong en Van Olphen kwamen met een langgerekte bebouwing. Deze bebouwing bestond uit 12 kantoorunits gelegen aan een centrale as waarbinnen zich de ontsluiting en de gedeelde voorzieningen bevonden. Mandemaat 3 is opgebouwd uit 8 bouwdelen variërend in hoogte van één laags tot drie lagen. Toentertijd, in 1980, kreeg elke dienst één of meerdere kantoorunits toegewezen en had elke dienst zijn eigen entree.

Elke kantoorunit is opgebouwd uit drie type ruimtes. Ruimtes voor circulatie, voorzieningen en kantoor. De circulatie vindt plaats in de centrale straten die de verschillende kantoorunits en de binnen en buitenruimten verbinden en heeft een openbaar karakter. Het pand is opgebouwd uit 1.000 betonschijven met een maat van 240x360 cm en zijn ieder ten opzichte van elkaar in een andere richting geplaatst. Elk bouwdeel heeft acht potentiële relatiemogelijkheden. Het basisraster waarop dit zich afspeelt is opgebouwd uit 2,40 x 2,40 meter met een verdiepingshoogte van 3,60 meter. Tussen de bouwdelen zijn de primaire trappen geplaatst. Aan het einde van de kantoorunits bevinden zich de secundaire circulatie trappen. Deze zorgen voor een interne verbinding in de kantoorunits. Het gebouw is gestandaardiseerd, waardoor er enkele principedetails zijn gemaakt. Aansluitingen tussen inbouw- en constructie elementen zijn zo gedetailleerd dat er onderscheid is te maken tussen deze elementen. De basis kamermaat is 3,60 x 4,80 meter en de separatiewanden zijn geplaatst op een module van 1,20 meter. Hierdoor ontstaat er een ritmisch opbouw van het complex.

In 2001 is het gehele gebouw gerenoveerd door G.W. Koekoek (RGD). Er is toen gekozen voor een centrale ingang waardoor niet elke dienst zijn eigen ingang meer heeft. Het restaurant zit ook ook in het centrale gedeelte.



Luchtfoto tunnel De Maten met bovenin kantoor Mandemaat 1



Tekening analyse constructie koudebruggen

Recent is in het gebied de tunnel De Maten gerealiseerd. Door de tunnel hebben Assen-Oost, GGZ en Diepstroeten een betere en meer directe aansluiting op de Stadsboulevard gekregen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de meest noordelijke vleugel van Mandemaat 3 gesloopt. De ingrijpende coupure van de nieuw aangelegde weg heeft ervoor gezorgd dat Mandemaat 1 en Mandemaat 3 definitief ruimtelijk en functioneel van elkaar zijn gescheiden.

De kantoren zijn gedateerd en voldoen niet aan de huidige functionele en technische uitgangspunten. Uitgangspunt is dat de gestelde ambities voor een Rijkskantoor worden gerealiseerd. Aanvullend zijn specifiek voor Mandemaat de onderstaande ambities geformuleerd.

In het gebouw vindt een verdeling van functies plaats, die het mogelijk maakt dat medewerkers worden ondersteund om zowel samen als zelfstandig te kunnen werken. Voorzieningen zijn op een dusdanige wijze gepositioneerd dat deze efficiënt door de dag heen worden benut. De oriëntatie in het gebouw wordt ondersteund door herkenbare elementen en kleurgebruik in het gebouw. De keuze voor materialisatie en kleuren wordt gecombineerd met de uitstraling van de inventaris voor een evenwichtig geheel.

Natuurlijke elementen in het gebouw en zicht op de natuur dragen bij aan het welbevinden van de gebruikers. Het buitenterrein is aantrekkelijk en uitnodigend om in te bewegen en in te verblijven. Op het terrein is aandacht besteed aan sociale controle door een open karakter en goede verlichting. De inrichting en het meubilair stimuleren een actieve werkhouding en door het zorgvuldig positioneren van voorzieningen, zoals de ankerpunten, wordt aangezet tot beweging. De fysieke omgeving ondersteunt activiteit gerelateerd werken afgestemd op de behoeften van de gebruikers.

Voor de gebruikers geldt dat het kantoor aantrekkelijk moet zijn voor het aantrekken en behouden van medewerkers. En dat voor de gebruiker RVO het kantoor een visitekaartje is voor duurzaamheid en innovatie. Een flexibele indeling wordt gevraagd zodat met geringe aanpassingen een andere balans tussen ontmoeten, samenwerken en geconcentreerd werken in het kantoor mogelijk is.

In het vooronderzoek is gezien hoe de ambities op een integrale wijze benaderd kunnen worden. Uit een variantenstudie is een variant vernieuwbouw naar voren gekomen. In deze variant zijn de architectonische en duurzame uitgangspunten verenigd.

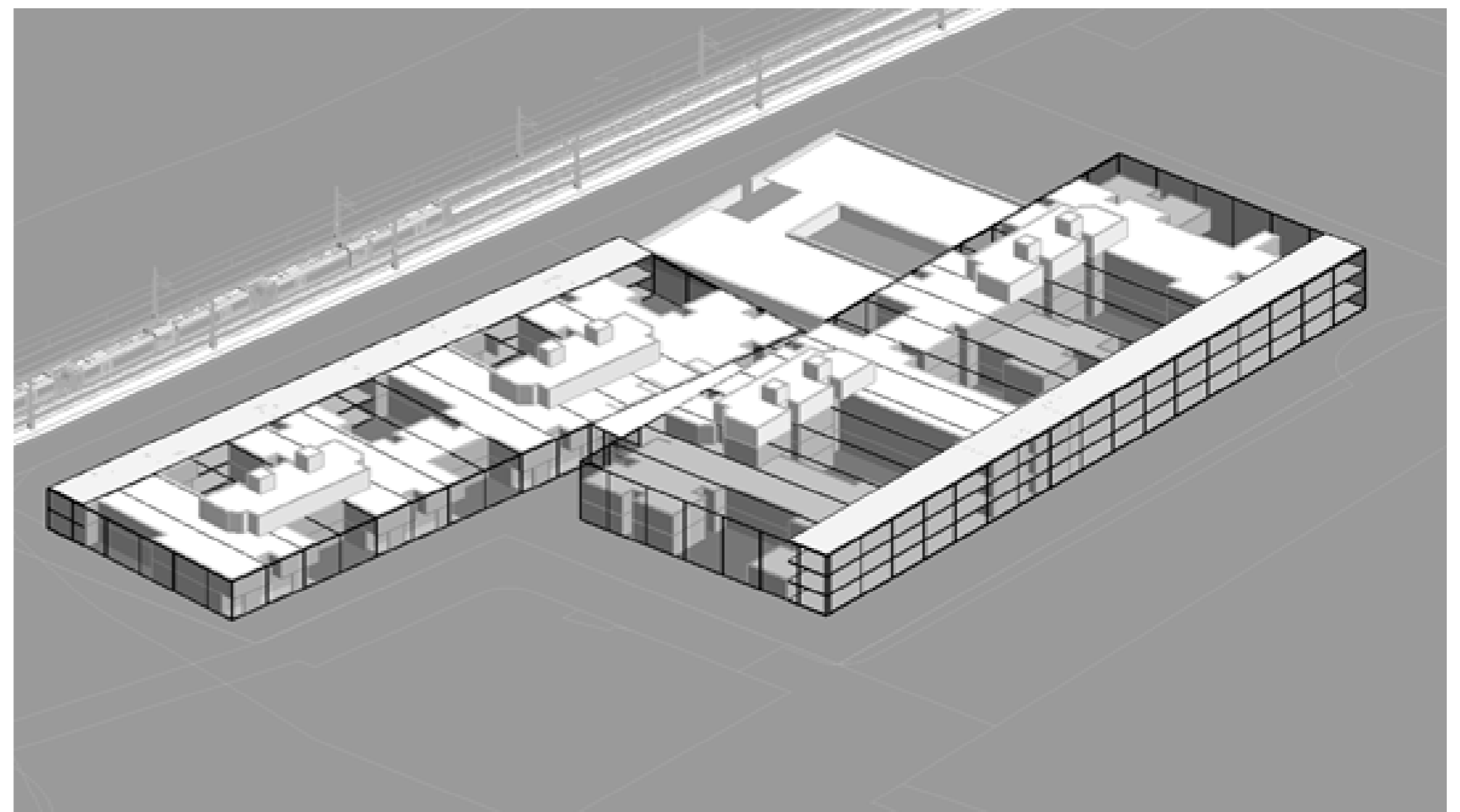
Variant vernieuwbouw

In deze variant wordt Mandemaat 1 afgestoten en wordt Mandemaat 3 uitgebreid. Bij vernieuwbouw wordt uitgegaan van verbouw van de bestaande gebouwen van Mandemaat 3 tot kwaliteitsniveau van nieuwbouw. Om dit te halen worden de bestaande buitengevels getransformeerd tot een klimaatgevel door het toevoegen van vliesgevel rondom én het toepassen van atria. Functioneel worden de verloren vierkante meters van het afstoten van Mandemaat 1 gecompenseerd met het doorkoppelen van zijvleugels zodat een carré-structuur ontstaat. Door deze gebouwtoevoegingen neemt het functioneel oppervlakte toe. Met het doorkoppelen van de zijvleugels wordt de vormfactor geoptimaliseerd waardoor de investeringen in isolatiemaatregelen in de bestaande gevels beperkt blijven omdat er een extra klimaatzone wordt gecreëerd. In deze variant zou de intermediaire, niet geconditioneerde ruimte gebruikt kunnen worden binnen het klimaatconcept van het gebouw waardoor er nog verdere optimalisatie van de energiehuishouding zou kunnen plaatsvinden.

Referentie

We willen benadrukken dat deze variant een studiemodel is waarmee de haalbaarheid van de functionele eisen binnen het beschikbare budget is onderzocht. Wij staan open voor andere ontwerpideeën die invulling geven aan de projectdoelen, eisen en plafondprijs. De (maximaal 3) geselecteerde Gegadigden worden daarom in de dialoog- en inschrijvingsfase uitgedaagd om met een eigen ontwerpvisie en ontwerp te komen binnen de gestelde eisen en plafondprijs.

Op de volgende pagina staan een aantal impressies die bij het studiemodel ondersteunen.





Referentie: Greenhouse - Wageningen, Lumen (architect Stefan Behnisch)



Referentie: atrium - Den Haag, Ministerie van Financiën (architect Meyer en Van Schooten)



Referentie: groene gevel - Antwerpen, Greenhouse Antwerp (architect CONIX RDBM)



Referentie: groene vliesgevel - Venlo, Stads Kantoor Venlo (architect Kraaijvanger)



2.3 Duurzaamheid

Bij de realisatie van gebouw en terrein Mandemaat 3 in Assen vraagt het Rijksvastgoedbedrijf een integrale afweging van duurzaamheid. In dit project gelden duurzaamheidsprincipes die in ieder denkbaar scenario dat de Opdrachtnemer voorstelt van toepassing zijn.

Klimaatadaptatie | De huisvesting (gebouw en terrein) anticipeert op extremer klimaat. De klimaateffecten zijn afhankelijk van de locatiespecifieke omstandigheden en gaan in ieder geval over droogte, hitte en wateroverlast. De maatregelen maken de huisvesting klimaatrobuust en worden circulair en natuurinclusief uitgevoerd.

Natuurinclusiviteit | Alle activiteiten op, aan, om en in het gebouw voorkomen een negatief effect voor bodem, water, lucht, flora en fauna. Als door vereiste maatregelen negatieve impact niet kan worden voorkomen compenseert opdrachtnemer dit lokaal. De huisvesting verbetert bovendien de soortenrijkdom van flora en fauna. Opdrachtnemer verzilvert de potentiële natuurwaarden van de locatie.

Circulariteit - inkomende materialen | Ingrepen in het bestaande gebouw voorkomen onnodig materiaalgebruik. Als door vereiste ingrepen materialen nodig zijn, kiest de opdrachtnemer voor hergebruikte en/of hernieuwbare materialen. Als aantoonbaar is gemaakt dat dit niet mogelijk is, pas dan kiest de opdrachtnemer voor nieuw materiaal met recyclede content.

Circulariteit - vrijkomende materialen | Vrijkomende materialen en bouwafval worden voorkomen, tenzij dit volgt uit vereiste ingrepen en tenzij de opdrachtnemer vrijkomende materialen elders herbestemt in Nederland. Het hergebruik elders is een-op-een, een reparatie of een opwaardering. Pas als hergebruik aantoonbaar niet mogelijk is voert de opdrachtnemer materialen af voor recycling in Nederland. Stort en verbranding mag niet, tenzij dit vanuit de eisen en vigerende wetgeving noodzakelijk is.



Circulariteit - toekomstwaarde | De materiaalkeuze, het ontwerp en de samenstelling van de toegevoegde gebouwonderdelen creëren de voorwaarden voor een circulair uit te voeren beheer en onderhoud. Meerjarig onderhoud gedurende de gebruiksduur van de huisvesting is niet onderdeel van het contract. Toch vragen we opdrachtnemer vooruit te denken zodat na oplevering kleine ingrepen (in beheer en onderhoud) en grote aanpassingen (bij toekomstige renovaties) de milieudruk minimaal blijft, grondstoffenbehoefte zo weinig mogelijk is en herbruikbaarheid mogelijk is.

Energieprestatie | De huisvesting presteert energetisch op het niveau van de Eindhoven 2050 (onder voorbehoud van vooronderzoek energieprestatie). Bij de toepassing van installaties en aanpassingen in gevel en dak die daarvoor nodig zijn minimaliseert Opdrachtnemer de milieu-impact bovendien. De 'Whole Life Carbon' afweging tussen energieprestatie en benodigde (bouw-)materialen wordt navolgbaar en bespreekbaar gemaakt.

Validatie | Bovenstaande duurzaamheidsprincipes maakt opdrachtnemer inzichtelijk, navolgbaar en bespreekbaar in een materiaalstroommodel. Dit overzicht monitort gemaakte keuzes en duurzaamheidsprestatieindicatoren die opdrachtnemer voorstelt (harde en zachte) real-time van gunning tot en met oplevering. Het Rijksvastgoedbedrijf vraagt opdrachtnemer dit proces voor te stellen en in te richten.

2.4 Kunst

De percentageregeling voor nieuwe kunst is voor dit project van toepassing omdat de bouwkosten boven de 1.000.000 euro vallen. Door het Rijksvastgoedbedrijf wordt een kunstcommissie gevormd welke zal toezien op een juiste besteding van dit budget. In deze commissie zal ook een vertegenwoordiging van de gebruikers en de opdrachtnemer zitting nemen.

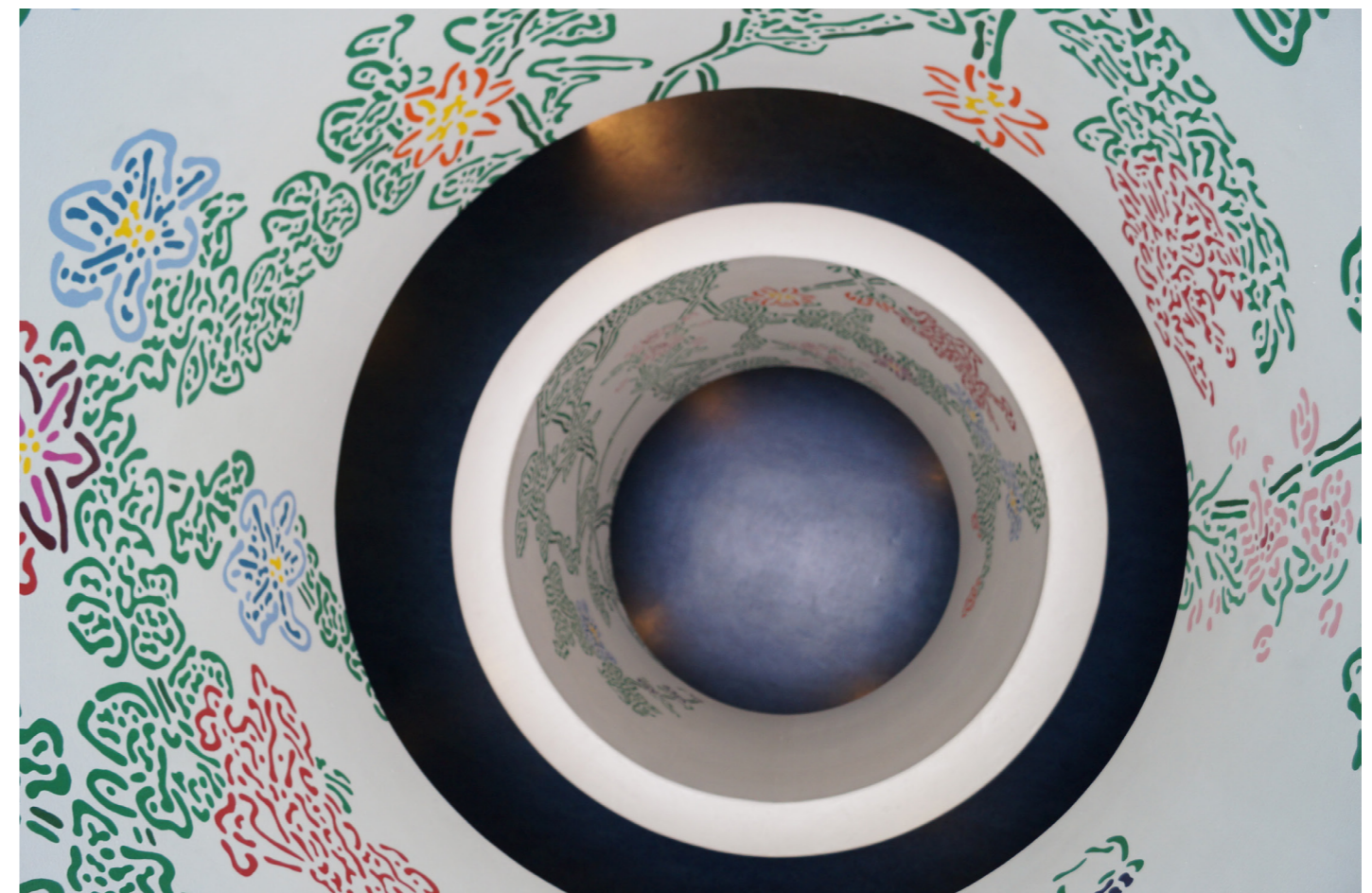
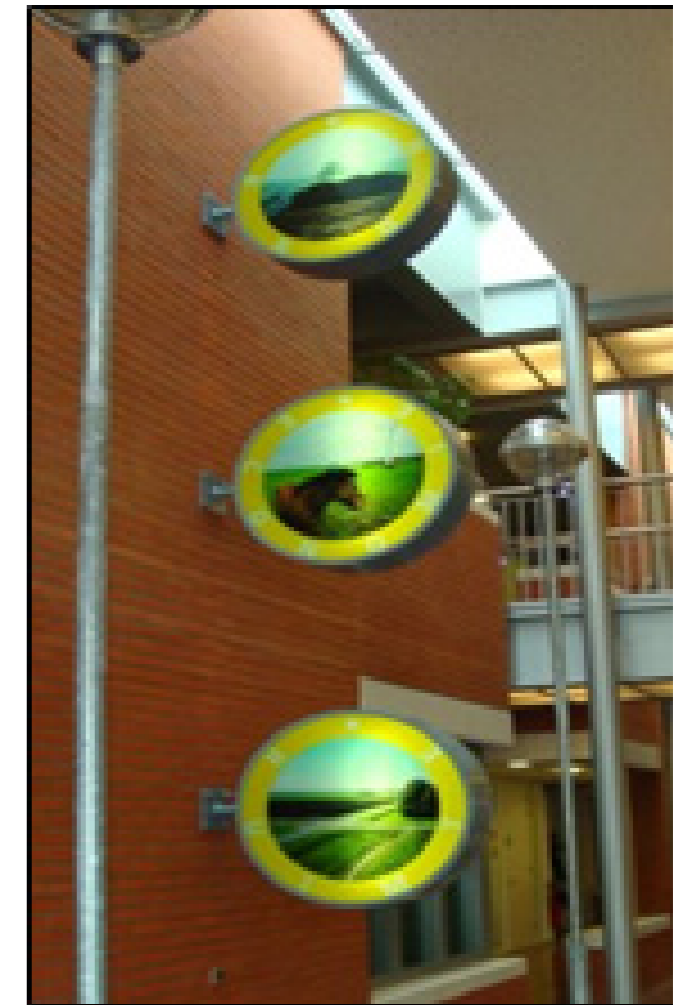
De aanwezige kunst in Mandemaat 3 is gerealiseerd door:

- Joost van Roojen, 300 tapijtpalen in zestig kleuren (1982).
- Margriet Kemper, drie cirkelvormige lichtbakken (2001).
- Mischa Rakier, Overgroeiing 01 (2007/8).

Tijdens de realisatie van Mandemaat 3 is Joost van Roojen betrokken geraakt als beeldende kunstenaar. Joost van Roojen ontwierp 300 verdiepingshoge elementen. Er is een grote mate van affiniteit ontstaan tussen zijn ontwerp voor deze elementen en de wijze waarop het gebouw tot stand kwam. Joost van Roojen bekleedde de elementen met drie kleurstellingen; blauw, grijs en geel. De elementen zijn in twee richtingen geplaatst in groepen van twee, vier of zes. Bij het komen te vervallen van bouwdeel 9 is het de bedoeling dat de daar aanwezige elementen van Joost van Roojen bewaard of hergebruikt worden.

Tijdens de renovatie in 2001 is er een nieuw bedrijfsrestaurant gerealiseerd op de eerste verdieping tussen bouwblok 4 en 5. Aan het bouwdeel 5 zijn drie cirkelvormige lichtbakens gerealiseerd door Margriet Kemper, deze lichtbakens verwijzen naar de landelijke diensten die hier gehuisvest waren.

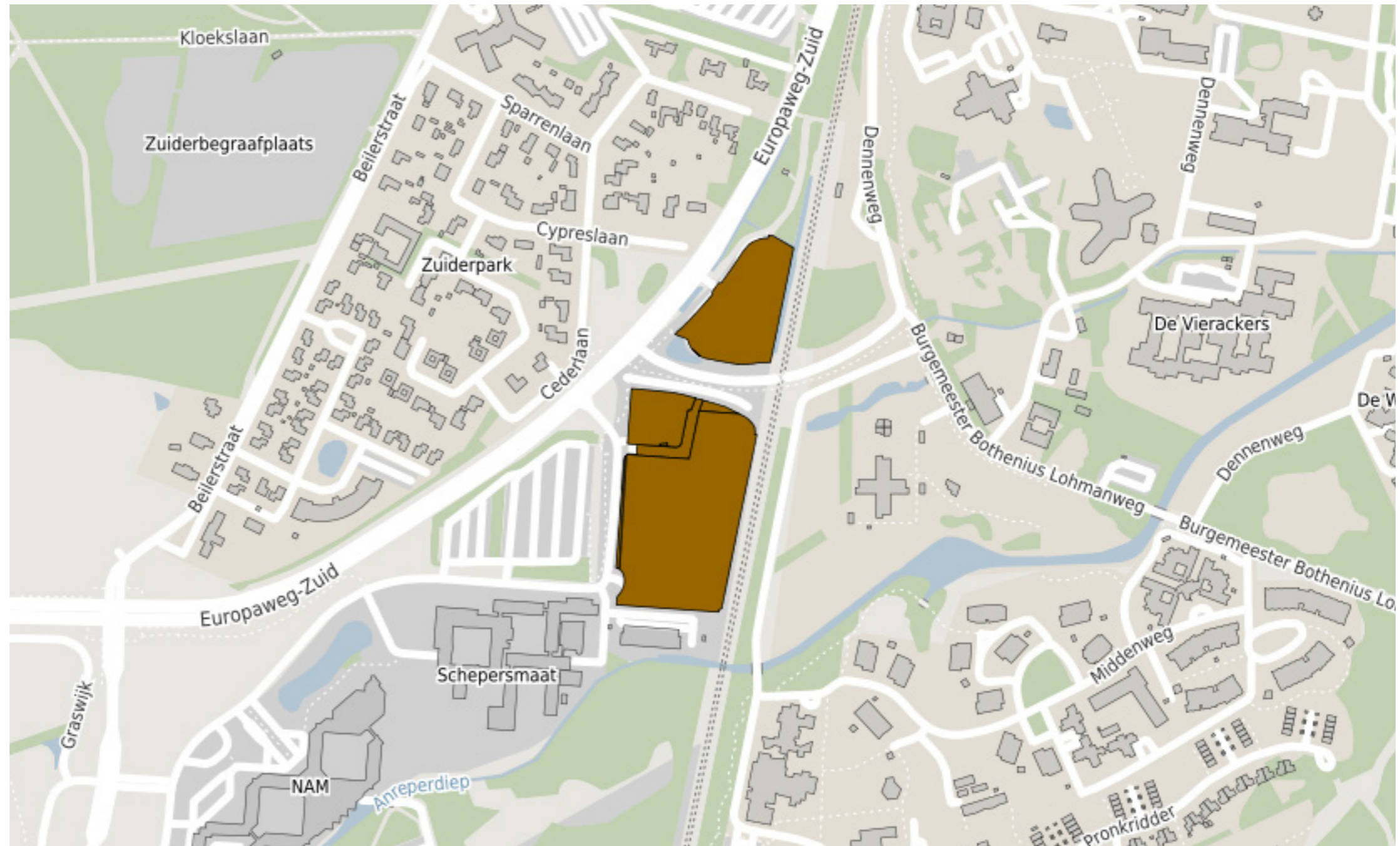
In 2007 kwam er een kunstbudget vrij waarbij Mischa Rakier de opdracht kreeg om een wandschildering te realiseren. Deze wandschildering is gerealiseerd in de drie delen van de lichtkoepel van bouwdeel 3.



2.5 Duurzaam partnerschap

We vragen bij de inschrijving een visie op partnerschap van de marktpartijen. De wijze waarop partnerschap bijdraagt aan het aantoonbaar behalen van de doelstellingen waarbij een constructief en doelmatige samenwerking met optimale aandacht voor het projectresultaat, elkaars belangen en verantwoordelijkheden als specifiek doel wordt omschreven. Deze beoordeelde meerwaarde wordt meegewogen bij gunning.

Partnerschap is geen statisch begrip. Het vraagt aandacht voor zowel de harde aspecten van samenwerken (contract, controle en communicatie) als de zachte aspecten van samenwerken (vertrouwen, betrokkenheid en wederkerigheid). De kritische succesfactoren van partnerschap staan beschreven in paragraaf 1.1.



Eigendomskaart Mandemaat

3

Projectscope

Binnen scope

De scope van het project is de locatie Mandemaat 3, in eigendom van het Rijk. Het terrein wordt begrensd door de weg tussen de Europaweg-Zuid en de tunnel de Maten, de Schepersmaat en de spoorlijn tussen Assen en Zwolle.

Door de samenwerking met de projectpartners worden de projectdoelen en succesfactoren en ambities realiteit. Het te realiseren Rijkskantoor omvat een programma van 1.370 FTE, 1.051 FWTE (Fysieke werkomgeving rijk Tel-Eenheid) met alle bijbehorende ondersteunende en facilitaire functies en gebruiksspecifieke functies. Het ruimtelijk programma resulteert in een functioneel nuttig oppervlakte van 10.890 m². Daarnaast bestaat het programma uit de buitenruimte met stallingsplaatsen voor 250 auto's en 300 fietsen met benodigde oplaadfaciliteiten.

Voor mensen met een beperking zijn de gebouwen en het terrein integraal toegankelijk. Het coördineren van de realisatie van nieuwe kunst behoort ook tot de projectscope, evenals het behouden van de bestaande kunstwerken. De vaste inventaris is onderdeel van de projectscope en voor de losse inrichting wordt in de ontwerpfase een advies gevraagd.

Bij start uitvoering zal de gehele locatie met alle opstallen buiten gebruik worden gesteld.

Buiten scope

Het tijdelijk huisvesten van de huidige gebruikers van Mandemaat 3 op een andere locatie valt buiten de scope. Ook buiten de scope valt het leveren van de losse inventaris en de ICT middelen.

Facts & figures

Adres

Mandemaat 1, 9405 TS Assen

Mandemaat 3, 9405 TG Assen

Bouwjaar

Realisatie 1980,

architect De Jong en Van Olphen

Renovatie en centrale hal 2001,

architect G. Koekoek

Bestaand bruto vloeroppervlakte

Mandemaat 1	3.808 m ²
-------------	----------------------

Mandemaat 3	<u>15.923 m²</u>
-------------	-----------------------------

Totaal	19.731 m ²
--------	-----------------------

Parkeerplaatsen auto

Programma 250 pl.

Werkplekken

Huidig 890 FWTE

Programma 1.051 FWTE

4

Aanbestedingsproces

4.1. Design & Build opdracht

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft ervoor gekozen om deze opgave op de markt te zetten als een Design & Build opdracht met hieraan gekoppeld een onderhoudsperiode van 2 jaar (DB). Het Rijksvastgoedbedrijf is ervan overtuigd dat op deze wijze de kritische succesfactoren van de opgave door een opdrachtnemer in samenhang kunnen worden opgepakt.

Deze DB opdracht omvat:

- Ontwerp: bedenken en technisch uitwerken van het ontwerp.
- Uitvoering: Realiseren van het ontwerp.
- Onderhoud: Uitvoeren van het onderhoud met als doel het in stand houden van het werk.

Geplande doorlooptijden:

- DB fase, 2 jaar.
- Meerjarig Onderhoudsfase, 2 jaar (inclusief de groenvoorziening).

De genoemde data en/of looptijd zoals vermeld in de contractdocumenten zijn leidend.

4.2 Contract

Contractvorm

De basisovereenkomst wordt gesloten op basis van de UAV-gc 2005 (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen). Als contractvoorwaarde geldt dat de door de opdrachtnemer ingeschakelde architect, landschapsarchitect en interieurarchitect ingeschreven moeten zijn in het architectenregister.

4.3 Vergoedingen en betalingsmechanisme

Hieronder een toelichting van de van toepassing zijnde vergoedingen.

Tegemoetkoming inschrijvingskosten

Tijdens de aanbesteding maken de gegadigden kosten. Voor het doen van een aanmelding stelt het Rijksvastgoedbedrijf geen vergoeding ter beschikking. Na selectie nemen maximaal drie gegadigden deel aan de dialoog- en inschrijvingsfase. Elk van deze gegadigde ontvangt een tegemoetkoming in de inschrijvingskosten van € 210.000,- exclusief BTW indien een geldige inschrijving is ingediend. NB. Dit bedrag kan nog wijzigen, er kunnen daarom geen rechten aan worden ontleend.

Plafondprijs

Voor het uitvoeren van de ontwerp-, realisatie- en onderhoudsfase maken we gebruik van een plafondbedrag. Dit bedrag is na een zorgvuldige raming tot stand gekomen en zal bij aanvang van de dialoogfase worden gecommuniceerd aan de geselecteerde gegadigden.

4.4 Aanbestedingsprocedure

De aanbesteding verloopt volgens de Europese Concurrentiegerichte dialoog uit hoofdstuk 4 van het ARW 2016. Dit betekent dat de aanbesteding in fasen plaatsvindt. In de eerste fase (de aanmeldingsfase) worden alle geïnteresseerde ondernemingen in de gelegenheid gesteld zich aan te melden als gegadigde. Het doel van deze fase is om maximaal drie gegadigden te selecteren die worden toegelaten tot de dialoog- en inschrijvingsfase.

Dialoogfase

De dialoog heeft tot doel de aanbesteder en de deelnemers de gelegenheid te bieden tot het verhelderen van de vraag en het optimaliseren van de oplossingsrichting.

Uitgangspunten hierbij zijn;

- Tweerichtingsgesprek, open sfeer en elkaar bevragen;
- Focus op succesfactoren van de opgave en risico's die dit succes in de weg kunnen staan.

De dialoog bestaat uit:

- Een informatiesessie/locatiebezoek.
- Drie dialooggesprekken (per geselecteerde deelnemer), gericht op bespreken van het eisenpakket, de belangrijkste risico's en de oplossingsrichtingen.

Na de dialoofase worden deze drie gegadigden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.

Planning op hoofdlijnen

1. Aankondiging (aanvang selectiefase): tweede kwartaal 2022.
2. Aanvang dialoog- inschrijvingsfase: + 3 maanden.
3. Opdrachtverstrekking: + 12 maanden.

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

Uitgangspunten Selectie en Gunning

Voor de geschiktheid van gegadigden wordt beoogd te kijken naar de volgende items:

- Certificering ISO 9001:2015.
- Bekwaamheid en kundigheid aansturen multidisciplinair team onder kwaliteitsborging.

Bij de nadere selectie van drie gegadigden wordt beoogd te kijken naar de mate waarin de gegadigde aantoont een goede invulling te geven aan:

- Vakkundig ontwerpen.

Voor de gunning aan een gegadigde wordt beoogd te kijken naar de mate waarin gegadigde invulling geeft aan:

- Kwaliteit ontwerp.
- Duurzaamheid.
- Samenwerking.
- Kwaliteitsborging.
- Verificatie.

De eerste twee van bovengenoemde items zijn beoogd als het meest zwaarwegend.

5.0 Contractbeheersing

Van opdrachtnemer wordt verlangd dat het project onder kwaliteitsborging wordt gerealiseerd. Het is derhalve aan opdrachtnemer om de eisen te analyseren en om aan te tonen dat het resultaat voldoet aan hetgeen op grond van de overeenkomst wordt verlangd.

De opdrachtgever zal zich door middel van audits, in combinatie met toetsing en acceptatie (UAV-GC), overtuigen dat het kwaliteitssysteem van opdrachtnemer in beginsel vertrouwen geeft dat het werk en de werkzaamheden aan de gestelde eisen zullen gaan voldoen.

De audits worden op basis van het risicoregister ingepland en richten zich op de werking van het kwaliteitsmanagementsysteem en de betrouwbaarheid van de registraties van de opdrachtnemer. De audits zijn een mix van systeem-, proces- en producttoetsen. Deze werkwijze noemt de opdrachtgever: Systeemgerichte Contract Beheersing (SCB).