



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Informatiedocument Aanbesteding

Project 35130 | Ontwikkeling Rijkskantoor Universe
Maanplein 55, Den Haag

Colofon



Versie en versiedatum 1.0 d.d. 23 oktober 2023

Contactpersoon: Roel Rentenaar

M 06-1121 7952

E roel.rentenaar@rijksoverheid.nl

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD Den Haag

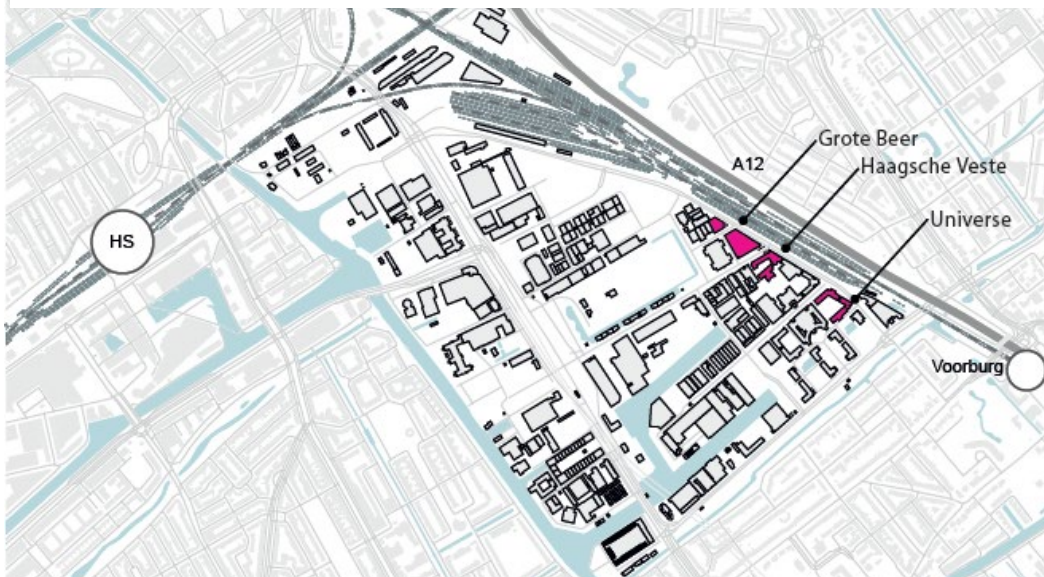
Auteur(s): Roel Rentenaar (Projectmanager RVB)
Lars Capota (Inkoopadviseur RVB)
Tessa Teunissen (Contractmanager RVB)

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
Doel van dit Informatiedocument	
Kerngegevens bestaand gebouw	
Leeswijzer	
2. Kern van de opgave	5
2.1 Projectdoelen en kritische succesfactoren	
2.2 Toekomstige gebruikers	
2.3 Scope van de werkzaamheden	
3. Functionaliteiten en kwaliteit	6
3.1 Bestaand gebouw	
3.2 Fysieke Werkomgeving Rijk	
3.3 Functies	
3.4 Onderhoud en Beheer	
4. Aanbesteding en contractvorm	9
4.1 Design & Build (DB) contractvorm	
4.2 Kwaliteitssturing	
4.3 Contractbeheer	
4.4 Inschrijvingsvergoeding	
4.5 De aanbestedingsprocedure: Europese concurrentiegerichtte dialoog	
4.6 Uitgangspunten selectie en gunning	



Binnenhof en het recente gerealiseerde atrium (geen eindbeeld, ontwerp ZZDP)



Aangekochte panden Rijksvastgoedbedrijf in paars

1. Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft drie panden gekocht op het bedrijventerrein Binckhorst. Dit bedrijventerrein is volop in ontwikkeling waarbij ook een transformatie plaatsvindt naar kantoren en bedrijven naar woningen. Het gebied blijft een mix van bedrijven, wonen en kantoren. De aangekochte panden betreffen:

- Kantoorgebouw Universe, gelegen aan het Maanplein 55, omvang ca. 28.526 m² bvo;
- Kantoorgebouw Haagse Veste IV, gelegen aan de Regulusweg 1, omvang ca. 38.310 m² bvo;
- Kantoor-/bedrijfsruimte, gelegen aan de Grote Beerstraat 32-34, omvang ca. 2.655 m² bvo.

Dit Informatiedocument heeft alleen betrekking op het pand Universe. RVB is voornemens om dit pand te transformeren tot een aantrekkelijk en duurzaam Rijkskantoor. Een Rijkskantoor dat voldoet aan de rijkskaders zoals de Fysieke Werkomgeving Rijk (FWR) en de recente Routekaart 2.0 met betrekking tot duurzaamheid.

Het pand is door RVB aangekocht op het moment dat de vorige eigenaar bezig was om het pand te renoveren als 'multi tenant' gebouw. Het gebouw bestond oorspronkelijk uit twee aparte panden welke in 2022 met elkaar verbonden zijn door de vorige eigenaar. De vorige eigenaar heeft het pand op de begane grond uitgebreid met een half rond atrium en nieuwe liften. Het inbouwpakket is nagenoeg geheel gesloopt, behoudens het merendeel van de kabels en leidingen boven het verwijderde verlaagde plafond.

Het gebouw zal tijdens de realisatie niet in gebruik zijn.

Doel van dit Informatiedocument

Dit document wordt bij de vooraankondiging op TenderNed gepubliceerd. Het heeft als doel om marktpartijen te informeren over de aanbesteding en het verschaft een helder beeld van het project zodat partijen kunnen bepalen of zij geïnteresseerd zijn en zich kunnen voorbereiden op de aanbesteding.

Het RVB zal 6 november 2023 de aanbesteding starten met de publicatie van de aankondiging op TenderNed.

Kerngegevens bestaand gebouw

Bouwjaar:	2001
Architect oorspronkelijk gebouw:	Witt & Jongen architecten en ingenieurs
Architect casco 2021:	ZZDP architecten
Architect interieur 2021:	Heyligers architects 2021*
Aantal bouwlagen:	11
Bouwlagen boven maaiveld:	10
Bouwlagen onder maaiveld:	1 (parkeerdek)
BVO Totaal:	28.526 m ²
BVO parkeren:	6.564 m ²
BVO exclusief parkeren:	21.962 m ²
Aantal parkeerplaatsen auto:	200 parkeerplekken bestaand
Bestaand gebruik:	Tijdelijk gebruik door leegstandsbeheerder

*Op de BG en 1e verdieping is voor een zeer beperkt deel een nieuw interieur gerealiseerd door de vorige eigenaar.

Leeswijzer

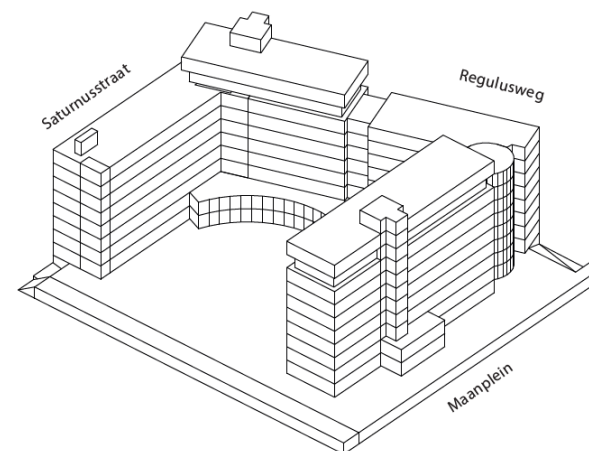
In dit Informatiedocument vertellen we de kaders en ambities voor de ontwikkeling van het Rijkskantoor Universe. Dit document is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 1 t/m 3 wordt de context van de opdracht omschreven: de ambities en doelen, de projectscope, de betrokken organisaties en de locatie. In hoofdstuk 4 worden het aanbestedingsproces en de contractbeheersingsfilosofie toegelicht.

Het document is voorzien van foto's van de bestaande situatie om beelden bij de woorden te voegen. Daarnaast zijn er referentiebeelden. Deze dienen ter verduidelijking van de beschreven ambities voor het gebouw en representeren geen voorkeuren voor de uitkomst van het aanbestedingstraject.

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.



Bovenstaand, gebouw Universe op Green Campus



Bovenstaand, gebouwstructuur en aanliggende straten

2. Kern van de opgave

2.1 Projectdoelen en kritische succesfactoren (KSF's)

Projectdoel 1): Het snel beschikbaar komen van hoogwaardig, flexibel inzetbare en duurzame kantoorruimte voor het Rijk in Den Haag.

- **KSF 1.1** Snel; slimme en efficiënte processtappen verzorgen duidelijke borgingsmomenten en zijn gericht op een korte doorlooptijd van het project.
- **KSF 1.2** Hoogwaardig; representatief rijkskantoor met een comfortabel en kwalitatieve werkomgeving.
- **KSF 1.3** Flexibel; het rijkskantoor is ruimtelijk en functioneel eenvoudig aanpasbaar aan de standaard rijkskantoorgebruiker voor de komende 30 jaar, het gebouw biedt ruimte voor toekomstige inpasbaarheid van innovatieve technologieën en voor veranderende ideeën over de werkomgeving en gebruik van het gebouw.
- **KSF 1.4** Duurzaam; het gebruik, gebouw en buitenruimte hebben een zo laag mogelijke milieu-impact over de volledige levensduur.

Projectdoel 2): De huisvesting is functioneel, aantrekkelijk en passend voor alle standaard rijkskantoorgebruikers.

- **KSF 2.1** Functioneel; het gebouw ondersteunt met integraal afgestemde keuzes op een vanzelfsprekend wijze de processen en logistieke stromen.
- **KSF 2.2** Aantrekkelijk; het gebouw heeft een duurzame ruimtelijke kwaliteit waarin het welbevinden van de gebruiker centraal staat.
- **KSF 2.3** Passend; de kaders van Fysieke Werkomgeving Rijk zijn zo vormgegeven dat de processen optimaal worden gefaciliteerd; prettig ontmoeten, samenwerken en kennisdelen.

2.2 Toekomstige gebruikers

Het gebouw is momenteel in gebruik bij een leegstandsbeheerder. Op dit moment is nog niet bekend welke gebruikers gehuisvest worden. Voor de aanbesteding en uitvoering van de projectopdracht vormt dit geen belemmering.

Het Rijkskantoor Universe moet namelijk hoogwaardige en duurzame kantoorruimte bieden voor generieke rijksgebruikers en -organisaties.

Daarnaast is ook de nodige flexibiliteit nodig om bijvoorbeeld toekomstige krimp of uitbreiding eenvoudig te realiseren en/of aanpasbaar is om veranderingen in de werkprocessen op te vangen. Deze flexibiliteit maakt onderdeel uit van het contract en de aanbesteding van dit project.

2.3 Scope van de werkzaamheden

RVB wil het esthetische beeld van de buitengevel en de vorm van het gebouw intact houden. Daarbij wordt de mogelijkheid opengelaten voor een aparte logistieke ingang. Het inbouwpakket is nagenoeg geheel gesloopt. Op de meeste verdiepingen zijn wel nog de kabels en leidingen aanwezig die boven het verlaagd plafond zaten.

Op hoofdlijnen heeft de scope betrekking op de volgende werkzaamheden en vakgebieden:

- Sloop en vervangen van werktuigkundige en elektrotechnische installaties;
- Aanbrengen van inbouwpakket zoals binnenwanden, vloerafwerking, maatwerkmeubilair, keuken, etc.;
- Aanbrengen en opwaarderen van beveiligingsmaatregelen:
 - Inbraakdetectie, toegangscontrole, CCTV
 - Beveiligde zoneringen, onder andere tourniquets en opwaardering inbraakwerendheid van de gevel.
- Uitbreiden fietsenstalling in de kelder;
- Optimaliseren en renoveren parkeergarage;
- Inrichten van de binnentuin;
- Duurzaamheidsmaatregelen:
 - Toepassen van duurzame energiebronnen;
 - Verbeteren van de isolatie;
 - Nemen van maatregelen voor circulair bouwen, hierbij gaat het met name om de toepassing van hergebruikte materialen van andere projecten.

3. Functionaliteiten en kwaliteit

3.1 Bestaand gebouw

Universe is onderdeel van een ensemble, genaamd The Green Campus. Deze campus is van oorsprong een grootschalig kantoorcomplex, ontwikkeld door KPN, bestaande uit 12 verschillende gebouwen op het Maanplein. De gebouwen kenmerken zich door metselwerk gevels met een rigide structuur waarboven verschillende optoppings zijn gepositioneerd. De entrees zijn uitgevoerd als grote en herkenbare gebaren.

Universe bestond oorspronkelijk uit twee aparte gebouwen die nu zijn verbonden door een glazen trappenhuis aan de Regulusweg en middels een recentelijk gerealiseerd half rond transparant volume in de binnenhof. Dit transparant volume zorgt voor een verbeterde connectie met binnenhof welke zal worden uitgevoerd als een kwalitatieve buitenruimte.

Het gebouw staat op een verhoogde plint en heeft in de directe nabijheid een tweetal trappen die aansluiten op het maaiveld (één aan de Regulusweg en één aan de Saturnusstraat). De verhoogde plint dient als parkeerlaag (souterrain) en ligt circa 0,7m onder het maaiveld; deze is middels een tweetal hellingbanen bereikbaar vanaf de Regulusweg en Saturnusstraat.

Het gebouw heeft in de basis 8 lagen (excl. parkeerlaag) met aan het Maanplein en Regulusweg een ophoging van twee lagen (in totaal dan 10 lagen). Het atrium is twee lagen hoog en heeft een vrije hoogte van circa 7 meter.

3.2 Fysieke Werkomgeving Rijk

Het rijkskantoor dient conform het kader 'Fysieke Werkomgeving Rijk' (FWR) te worden uitgewerkt. Er dienen minimaal 1.115 FWTE gerealiseerd te worden. De mogelijke overmaat in het gebouw dient te worden geoptimaliseerd als werkomgeving in lijn met de ruimtelijk-functionele en technische eisen. Rekening houdend met een flexfactor van 0,5 betekent dit het huisvesten van 2.230 FTE.

Een FWTE bestaat uit de optelling van bureauwerkplekken en communicatiewerkplekken. De communicatiewerkplekken tellen daarbij voor de helft mee.

De werkomgeving biedt veilige en comfortabele werkplekken waar Rijks(kantoor)medewerkers kunnen (samen)werken en kennis kunnen delen, met ruimte voor ontspanning en ontmoeting. De huisvesting moet de uitwisseling van kennis kunnen vergroten, communicatie bevorderen en het samenwerken en ontmoeten stimuleren. De werkomgeving dient efficiënt en plezierig werken te ondersteunen. Om hier een goede invulling aan te geven dienen de factoren die invloed hebben op het comfort en welbevinden van de gebruiker een focuspunt te zijn bij de uitwerking.



Atrium (afbeelding is niet bedoeld als eindbeeld, ontwerp ZZDP)

In de kantoorwerkomgeving wordt zoveel mogelijk het principe 'van reuring naar rust' toegepast, zodat activiteiten optimaal ondersteund worden die vragen om rust, focus en/of privacy.

3.3 Functies

De ontwerpopgave bestaat voornamelijk uit het ontwerpen van een kantoorinrichting in een bestaand kantoorgebouw. De uitdaging bestaat uit het realiseren van een aantrekkelijke en aansprekend kantoor waar mensen zich prettig voelen (welbevinden) en graag naar toe gaan om te werken en om elkaar te ontmoeten. Het huisvestingsconcept 'Fysieke Werkomgeving Rijk' (FWR) is onderhevig aan veranderende inzichten onder invloed van het 'hybride werken'. De ontwerper wordt uitdaagt hier met visie en vormgeving een goede invulling aan te geven.

Naast de kantoorinrichting, zijn de volgende voorzieningen van belang voor een aantrekkelijk rijkskantoor:

Entreegebied

Het entreegebied bestaat uit de hoofdentree met receptiebalie en een wachtruimte met zitjes en aanlandmogelijkheid. Tevens wordt er voorzien in een pantry voor bezoekers en een aantal spreekruimten (buiten de beveiligingszone van het werkgebied).

Ontmoetingsgebied

Het ontmoetingsgebied is een aantrekkelijk en multifunctioneel verblijfsgebied waar ook buiten lunchtijd gebruikt van gemaakt kan worden voor bijvoorbeeld overleg, samenwerken en aanlanden.

Restauratieve voorzieningen

De Rijksoverheid biedt gedurende de hele werkdag binnen de Rijkspanden een verscheidenheid aan lekker en gezond eten en drinken. Het aanbod aan eten en drinken geeft in hoge mate invulling aan prettig ontmoeten en samenwerken met collega's. Een zelfservicerestaurant voorziet tijdens de lunch aan de behoefte van de medewerkers.

Grand café

Het Grandcafé is onderdeel van het ontmoetingsgebied en wordt ingericht als een aanland, ontmoetings- en informeel overleggebied. Medewerkers en hun gasten kunnen gedurende de hele dag terecht voor een gezond sapje, lekkere thee of een goede kop koffie van de barista bar.

Vergadergebied

Het vergadergebied bestaat uit diverse vergaderruimten, variërend in grootte. Een aantal ruimten zijn middels schuifwanden samen te voegen tot een grote ruimte. Om cateringvoorzieningen aan te bieden ten behoeve van de pauze- en lunchbehoefte van de gebruikers van de vergaderzalen, wordt een centraal pauzeplein voorzien.

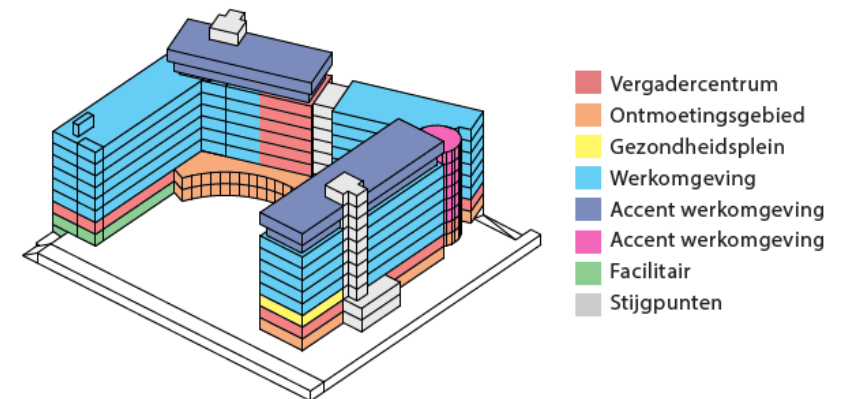
Ankerpunten

Ankerpunten zijn gebieden waar ontmoeten en interactie wordt gefaciliteerd. Het zijn centraal gelegen plekken waar het prettig en logisch is om elkaar te treffen.

Capaciteit toegang

Gezien het langgerekte U-vorm van het gebouw in combinatie met looproutes en spreiding capaciteit van toegangspoortjes/tourniquets is het uitgangspunt om de twee bestaande toegangen te blijven gebruiken zowel vanaf maaiveld als vanuit de parkeerkelder -1. Het gaat dan om:

- Bestaande hoofdingang Maanplein
- Bestaande zijgingang Regulusweg



Principeschema functionele indeling (geen eindbeeld, verkenning RVB)

Toegang gebruikers:

- Aan de Zonweg bevindt zich de recente gerealiseerde ingang van de parkeerkelder voor automobilisten.
- De entree voor de fietsers bevindt aan de zijkant van gebouw aan de Regulusweg.
- Voetgangers hebben toegang via de huidige ingangen aan het Maanplein en de Regulusweg.

Logistieke aan- en afvoer

Ten aanzien de logistiek zijn er mogelijkheden: Logistiek moet zoveel als mogelijk centraal plaatsvinden waarbij de zijde Saturnusstraat de voorkeur heeft voor wat betreft opstelplaats vrachtverkeer en containers. De Regulusweg mag niet als opstelplaats gebruikt worden.

De keuken moet op korte afstand rechtstreeks bevoorraad kunnen worden, de ingang hiervoor mag op een andere locatie zitten. Al naar gelang de definitieve locaties voor de keuken, hoofdentree, opslag afval, papier, etc kunnen de routes bepaald worden en daarmee ook het gewenste gebruik voor de logistieke toegangen. Hierbij wordt rekening gehouden dat het mogelijk noodzakelijk is om een nieuwe logistieke ingang te maken aan de zijde van de Saturnusstraat.

3.4 Onderhoud en Beheer

Meerjarig onderhoud maakt geen onderdeel uit van de projectscope. Wel is er sprake van een tweejarige onderhoudstermijn. Daarin worden de daadwerkelijk gebouwprestaties, onder andere de energiezuinige prestaties, gemonitord.

Het gebouw behoudt door de jaren heen zijn waarde (gebruiks-, belevings-, economische en technische waarde). Bij wisseling van gebruikers moet het mogelijk zijn om de functionele indeling te wijzigen.



Bovenstaand, impressie uitgiftegebied Universe (ontwerp ZZDP architecten)



Bovenstaand, toegang tot de parkeergarage en trap richting het Maanplein en de binnentuin

4. Aanbesteding en contractvorm

4.1 Design & Build (DB) contractvorm

Dit project bevat de onderdelen ontwerp en realisatie. De opdracht wordt verleend op basis van een Basisovereenkomst onder de UAV-GC 2005. We kiezen voor deze geïntegreerde contractvorm omdat door het integraal ontwerpen en realiseren van een rijkskantoor bij één marktpartij partij te beleggen, er maximaal gebruik wordt gemaakt van de kennis en innovatiekracht van de markt. Om onze projectdoelen en -ambities waar te maken is deze meerwaarde die de markt ons kan bieden essentieel.

De opdracht bestaat uit alle management, advies-, onderzoek-, ontwerp- en realisatiewerkzaamheden die nodig zijn om aan de vraagspecificatie te voldoen waaronder het aanvragen en verkrijgen van de omgevingsvergunning.

4.2 Kwaliteitssturing

Een geïntegreerd contract betekent een andere rolverdeling tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever. Wij gebruiken de term 'projectpartner' waarbij onze projectpartner aantoont dat hij voldoet aan de overeenkomst. Daarom verlangen wij dat de 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.

Bij een geïntegreerd contract past een integrale benadering van de opgave. Wij vinden een integrale benadering, ook van de processen, van deze complexe opgave zeer belangrijk. Het hebben van een dergelijke integrale benadering levert volgens ons meerwaarde op voor beide partijen en voorkomt onduidelijkheden. Daarom geven wij hier extra aandacht aan in de dialoogfase.

4.3 Contractbeheer

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

De contractbeheersing richt zich logischerwijs vooral op het functioneren van het kwaliteitssysteem van onze projectpartner na gunning. 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. Wij denken dat deze openheid de samenwerking en het vertrouwen ten goede komt.

4.4 Inschrijvingsvergoeding

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 uiteindelijk drie partijen over die inschrijven. Deze partijen krijgen na het doen van een geldige inschrijving een inschrijvingsvergoeding van €170.000,-.

4.5 De aanbestedingsprocedure: Europese concurrentiegerichte dialoog

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 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 geselecteerde gegadigden uitgenodigd tot deelname aan de Dialoog. Na het doorlopen van de dialoogfase worden die 3 gegadigden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.

Het RVB behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de planning aan te passen en er kunnen geen rechten worden ontleend aan de aangegeven planning. In het schema op de volgende is de indicatieve planning op hoofdlijnen weergegeven.

4.6 Uitgangspunten selectie en gunning

Bij de selectie van 3 partijen zal worden gekeken naar de mate van aantoonbare ervaring met vergelijkbare en geïntegreerde ontwerp- en realisatieopdrachten.

Voor de gunning aan 1 partij wordt gekeken naar de mate waarin invulling wordt gegeven aan:

- Een kwalitatief hoogwaardig onderwerp dat bijdraagt aan het realiseren van een hoogwaardig, flexibel inzetbaar en duurzaam Rijkskantoor;
- Een toekomstbestendig gebouw, dat energiezuinig is en eenvoudig aanpasbaar is aan de standaard rijkskantoorgebruiker. De ingebracht materialen zijn zoveel als mogelijk hergebruikt of biobased;
- Het rijkskantoor wordt middels een betrouwbare projectplanning opgeleverd.

Aanbestedingsprocedure aanmeldingsfase	
Omschrijving	Datum
Aankondiging op TenderNed	6 november 2023
Informatiesessie en locatiebezoek	n.t.b.
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen aanmeldingsfase	Week 48 2023
Publicatie nota van inlichtingen aanmeldingsfase	Week 49 2023
Sluitingsdatum indienen aanmelding	18 december 2023
Mededeling selectiebeslissing	Week 2 2024
Verzenden uitnodiging tot dialoofase	Week 4 2024

Aanbestedingsprocedure dialoog- en inschrijvingsfase	
Omschrijving	Datum
Informatiesessie en locatiebezoek	Week 4 2024 t/m week 28 2024
Inhoudelijke dialoogrondes (2x)	
Publicatie nota van inlichtingen dialoofase	
Sluitingsdatum indienen inschrijving	
Presentatie inschrijvers	
Mededeling gunningsbeslissing + beroepsperiode (20 kalenderdagen)	
Opdrachtverstrekking, ondertekenen overeenkomst	

Indicatieve aanbestedingsplanning. De actuele planning vindt u TenderNed en in de aanbestedingsleidraden bij publicatie van de aanbesteding.



Zicht op gebouw Universe vanaf de A12