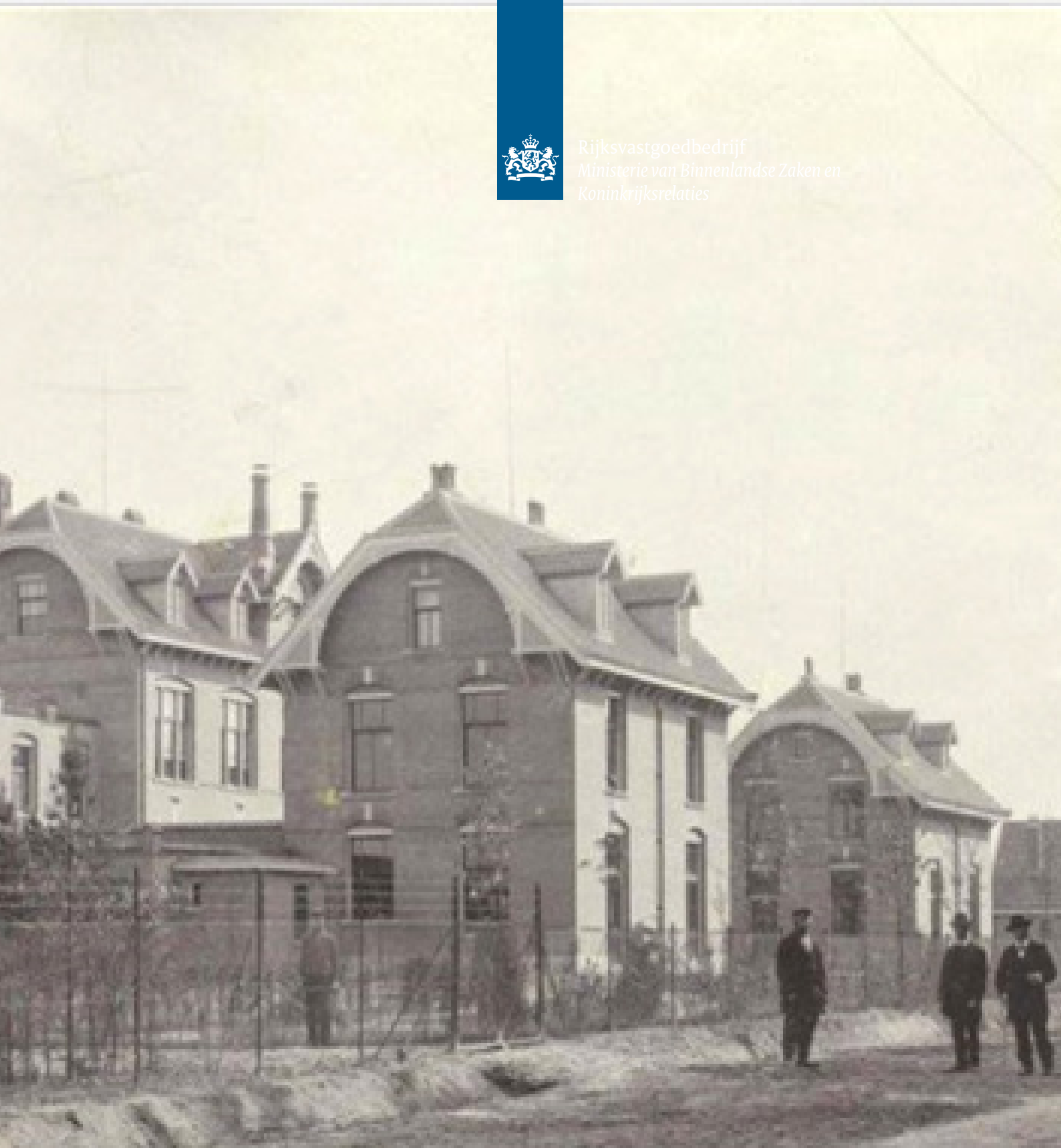




Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Informatiedocument

RJI Den Hey-Acker

6-11-2023

Colofon

Versie
1.0

Datum
6-11-2023

Contactpersoon
T. Bruijn
Thom.Bruijn@rijksoverheid.nl

Rijksvastgoedbedrijf
Korte Voorhout 7
Den Haag

Algemene projectinformatie

Projectnaam
Grootschalige renovatie incl. nieuwbouw Rijks Justitiële Jeugdinrichting Den Hey-Acker te Breda

Projectnummer:
20664

Adresgegevens
Galderseweg 7

Bouwjaar
1906

Inhoudsopgave

1	
—	
Inleiding	4
2	
—	
Context	6
3	
—	
Project doelen	8
4	
—	
Project scope	10
5	
—	
Project opgave	12
6	
—	
Aanbestedingsproces	14
7	
—	
Fasering en planning	16
8	
—	
Uitdagingen	18

Inleiding

Het complex van de Rijks Justitiële Jeugdinrichting (RJJI) Den Hey-Acker te Breda voldoet niet aan de huidige eisen en standaarden van de Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI). Ook zijn er zijn door de jaren heen knelpunten ontstaan als gevolg van de verschillende uitbreidingen en verbouwingen. Er is onderzocht hoe het complex programmatisch, qua veiligheid, logistiek, functioneel, technisch en qua beeldkwaliteit geactualiseerd kan worden om de justitiabelen beter voor te bereiden op terugkeer in de maatschappij.

Doel informatiedocument

Dit informatiedocument heeft als doel om ondernemingen te informeren over de aankomende aanbesteding voor dit project. Op basis van de inhoud van dit document krijgen ondernemingen de kans om in een vroeg stadium kennis te nemen van de achtergrondinformatie van het project, de projectscope, de projectopgave, de uitdagingen van het project en het voorgenomen aanbestedingsproces.

Samen met de eventuele deelname aan de marktconsultatie, conform het marktconsultatiedocument, kunnen onderneming bepalen of zij geïnteresseerd zijn in dit project en meedenken op welke wijze dit project gecontracteerd wordt en zich hierop voor te bereiden. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) zal de aanbesteding naar verwachting in Q4 2024 opstarten met de publicatie van de aankondiging op TenderNed.



Context

Omgeving

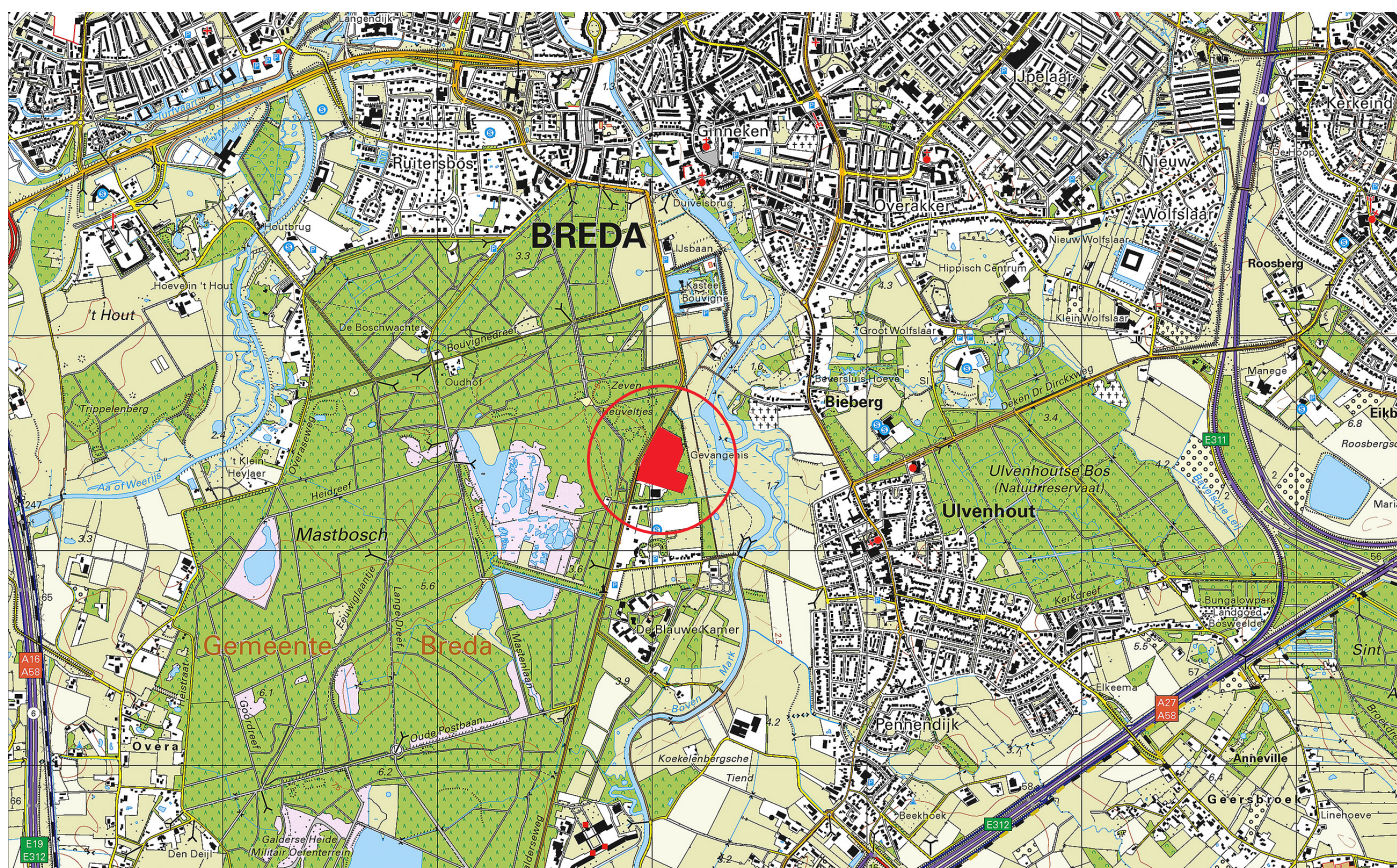
RJJI Den Hey-Acker is gelegen in het Mastbos te Breda. Het Mastbos is een oud bos aangelegd in 1212 door graaf Hendrik III van Nassau. RJJI Den Hey-Acker is gelegen aan de Galderseweg, één van de doorgaande wegen in het Mastbos tussen Galder en Breda. RJJI Den Hey-Acker is een ensemble van gebouwen dat vrij in het bos ligt. In de directe nabijheid van de inrichting liggen een aantal gebouwen. Ten westen liggen twee woningen, waarvan één in gebruik is. Deze woningen zijn eigendom van het RVB. Woonvoorziening de Vliet ligt ten zuiden van de inrichting en vormt geen onderdeel van de inrichting.

Aan de Galderseweg liggen de van elkaar gescheiden hoofdentree: personeel & ambtelijk bezoek en de secundaire entree: goederen & justitiabelen. Het complex is goed bereikbaar met de auto. De parkeerterreinen zijn vanaf de Galderseweg bereikbaar en worden door personeel en bezoek gelijktijdig gebruikt, maar bieden onvoldoende capaciteit. Voor de deur ligt een bushalte. De inrichting is met de fiets bereikbaar. Een stalling is buiten de inrichting gelegen nabij de entrees.

In het oosten op 1.5km afstand van de onderzoekslocatie ligt natura-2000 gebied Ulvenhoutse Bos. Op basis van de effectenindicator van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit worden de chemische effecten door stikstof uit de lucht als 'niet-gevoelig' omschreven. Met de voorgenomen ingreep is het aannemelijk dat er geen negatieve effecten op Natura-2000 gebieden plaats vinden.

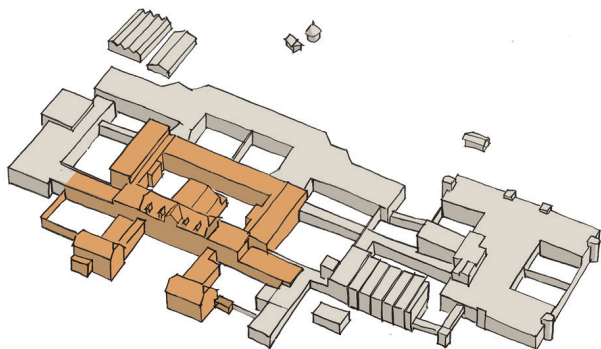
Gebouw

De Rijks Justitiële Jeugdinrichting Den Hey-Acker te Ginneken onder Breda werd in 1906 als tuchtschool gesticht. De oudste bebouwing – het huidige hoofdgebouw - van architect W.C. Metzelaar is grotendeels nog goed behouden en werd in 2002 als Rijksmonument aangewezen, mede vanwege het feit dat het één van de weinige bewaarde voorbeelden van een tuchtschool in Nederland betreft. In 1991 en in 1998 is het complex uitgebreid door Heijdenrijk. Momenteel biedt het onderdak aan 94 jeugdigen tussen de 14 en 21 jaar.

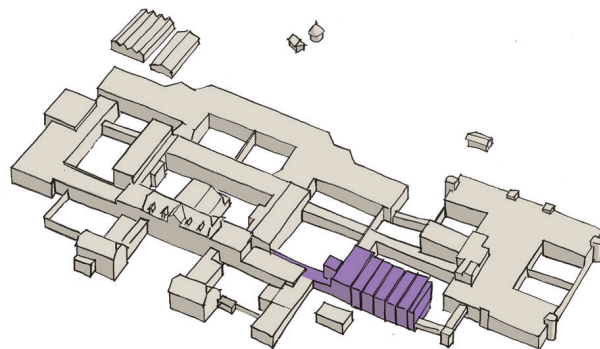


Locatie RJJI Den Hey-Acker

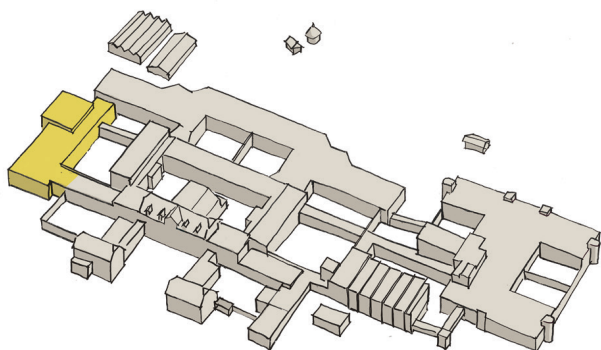
De huidige inrichting is in fases tussen 1908 en nu uitgebreid en verbouwd. In hoofdlijnen is de huidige inrichting in 6 fases gebouwd.



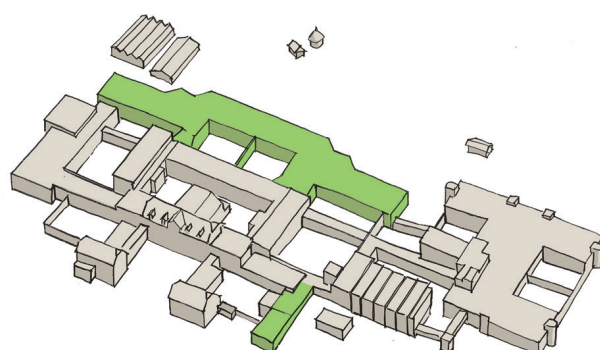
1906 - bouw van de tuchtschool



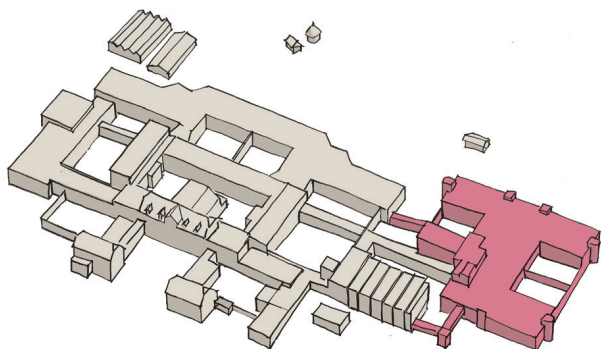
1963 - bouw gymnastieklokaal



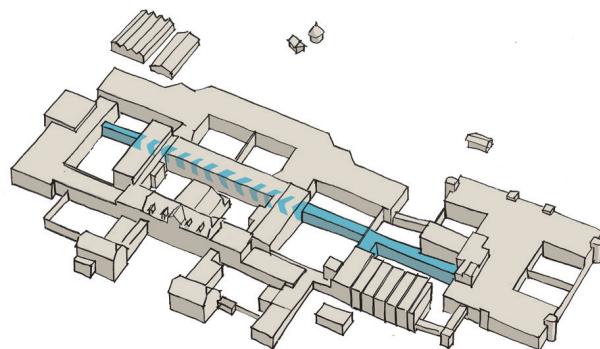
1979 - bouw cellenvleugel, berging, keuken en recreatiezaal en tuinschuur



1991 - uitbreiding en afzonderingslokalen



1998 - nieuwbouw ZW-vleugel en renovatie voorbouw



2004 - bouw 'pupillengang'

Bouwfases van verschillende bouwdelen

3

Project doelen

Doel 1: De renovatie van de Rijks Justitiële Jeugdinstelling Den Hey-Acker leidt tot een veilig complex met een positieve belevingswaarde en een pedagogisch verantwoord leefklimaat.

KSF 1.1: Het gerenoveerde complex biedt te allen tijde een fysiek veilige omgeving voor alle gebruikers.

KSF 1.2: Het gerenoveerde complex creëert een optimale balans tussen functionele, technische en esthetische kwaliteit van de (buiten)ruimten, in harmonie met de ligging van het complex en de monumentale waarde

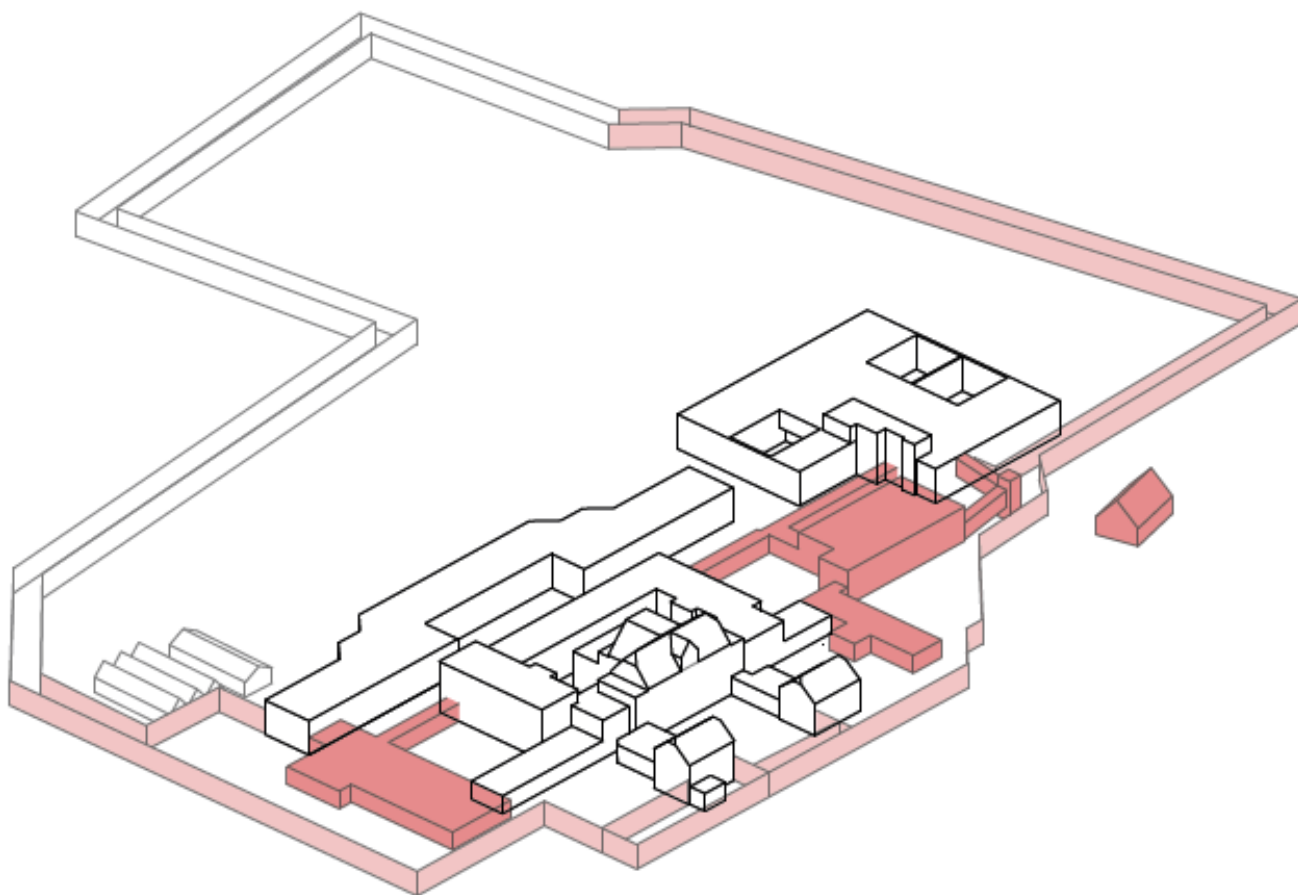
KSF 1.3: Het gerenoveerde complex richt zich met aandacht voor de menselijke maat op een succesvolle terugkeer van de justitiabelen in de maatschappij.

Doel 2: De renovatie van Rijks Justitiële Jeugdinstelling Den Hey-Acker leidt tot een flexibel en duurzaam complex, waarin een efficiënte en beheersbare bedrijfsvoering wordt gefaciliteerd.

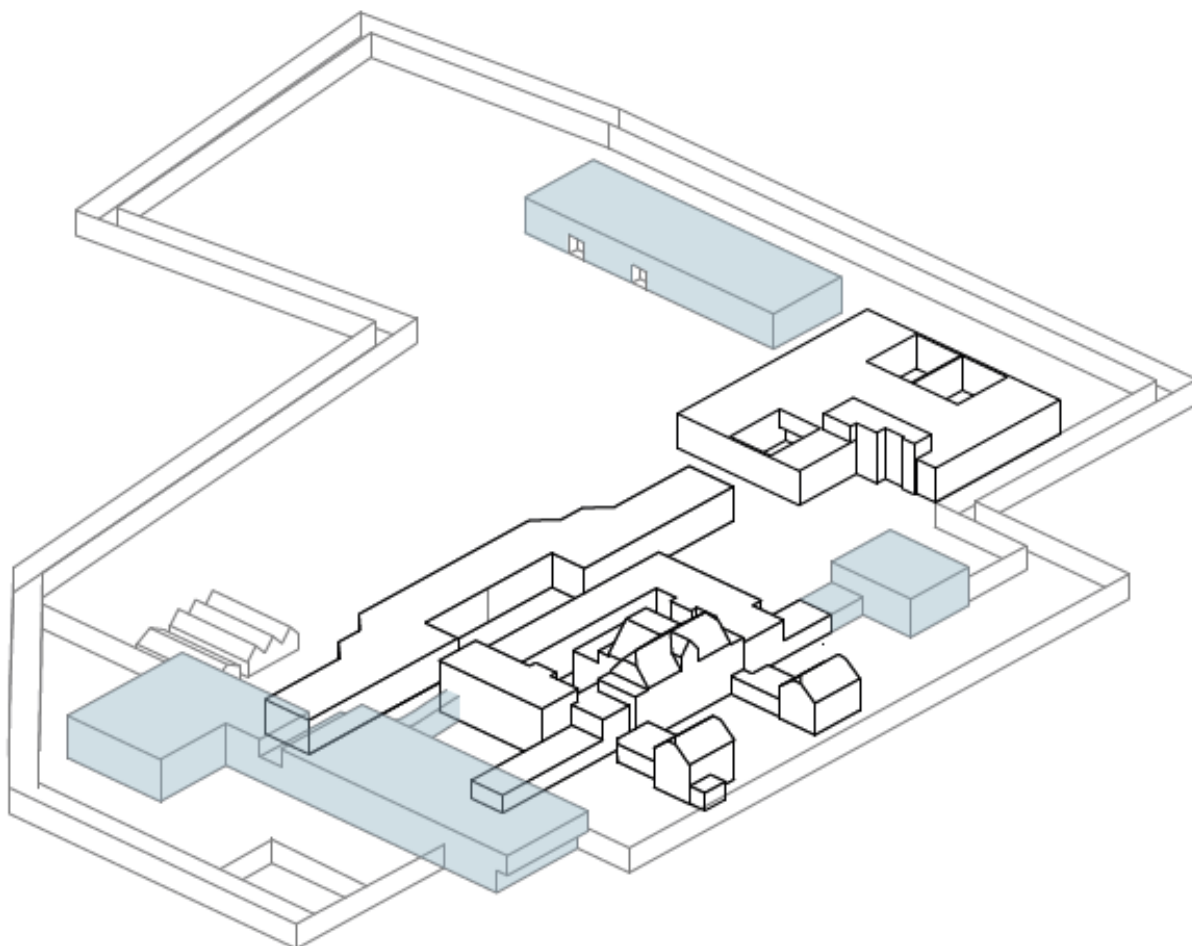
KSF 2.1: Het gerenoveerde complex biedt flexibiliteit door de optimale positionering van bouwdelen, beveiligingszones, ruimtes en logistieke lijnen, waardoor verschillende jeugd doelgroepen van justitiabelen gehuisvest kunnen worden.

KSF 2.2: Het gerenoveerde complex biedt een optimale invulling aan Rijksbrede doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, energie, ecologie en waterhuishouding al dan niet door gebruik te maken van de omgevingsfactoren.





Bestaande situatie + sloop (bron: Inpassingsstudie EGM)

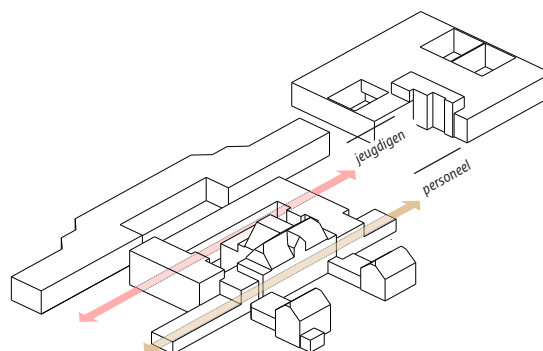


Nieuw te bouwen volumes (bron: Inpassingsstudie EGM)

Project scope

Het project betreft de totale renovatie van het complex inclusief het terrein. De hoofdlijnen zijn:

- Op orde brengen van de omtrekbeveiliging door het realiseren van een dubbele barrière rondom het gehele justitiabelen-gebied;
- Sloop huidige sportgebouw en bestaande energievoorziening
- Sloop huidige bezoekszaal / restaurant
- Sloop woningen straatzijde
- Realisatie nieuwe energievoorziening
- Realisatie nieuw onderwijsgebouw inclusief sportzaal CO2 neutraal (ambitie 2050)
- Realisatie nieuw entreegebouw en transporthof CO2 neutraal (ambitie 2050)
- Renovatie begane grond gebouw 97, waarbij het activiteitencentrum wordt vernieuwd
- Renovatie / restauratie van het monument en een uitbreiding van het monument met een nieuw kantorengedeelte, bedrijfsrestaurant en keuken. Gestreefd wordt om dit bouwdeel binnen de beperkingen van het monument zoveel mogelijk CO2 neutraal (ambitie 2050) uit te voeren.
- Uitbreiding van bestaande parkeercapaciteit
- Diverse zaken uit de Meerjaren Onderhouds- en Investeringsplanning (MOIP). Onderdelen vanuit de MOIP, zoals NSA, hoofdverdelinrichting, grootkeuken, diverse LBK's, terreinafwerking etc.



Scheiding stromen personeel en jeugdigen



Randvoorwaarden en uitgangspunten

Aan het project liggen een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten ten grondslag. Deze zijn hieronder weergegeven.

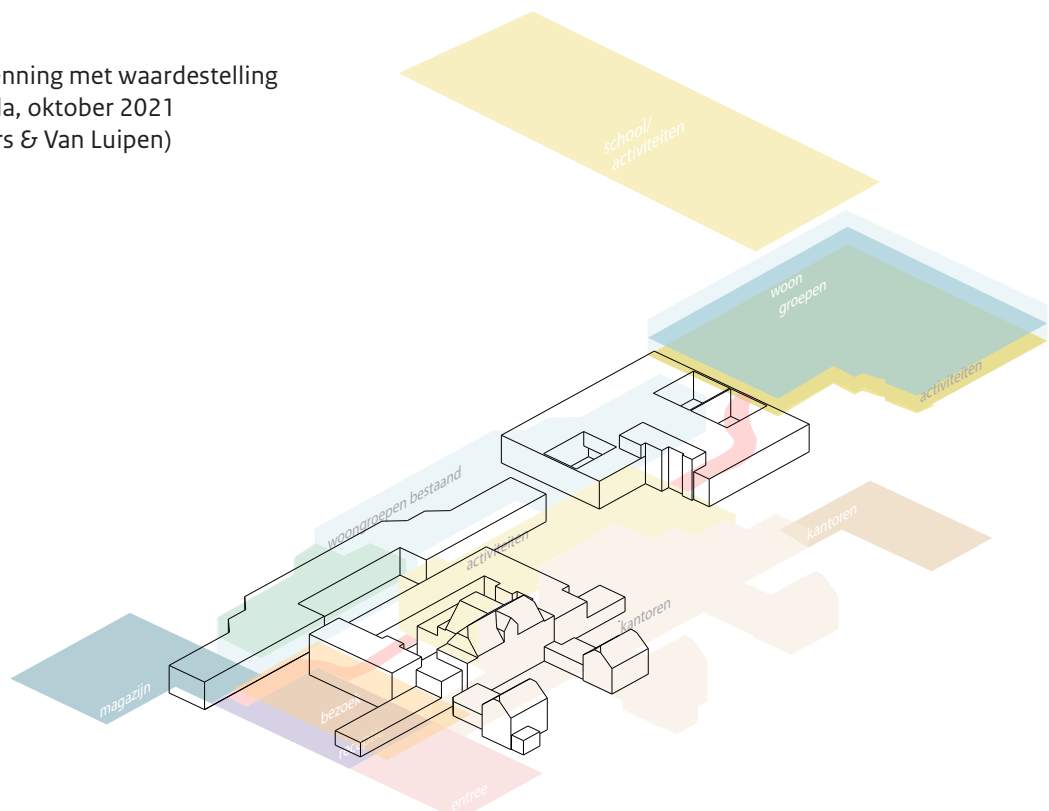
Randvoorwaarden:

- Het complex blijft gedurende het gehele project in gebruik.
- Het terrein is integraal onderdeel van het project.
- Leefgroepen in gebouwen 92 en 97 vallen (op enkele raakvlakken na) buiten de demarcatie van het project.
- Het hoofdgebouw heeft de status Rijksmonument, wat in de verdere planuitwerking beperkingen met zich mee kan brengen.
- Voor het onderwijs programma is het PvE DJI Jeugd 2003 aangehouden.
- Vanwege stikstofdepositie tijdens de uitvoering zullen maatregelen, zoals emissiearm bouwen, nodig zijn.
- In de regio Breda is momenteel sprake van netcongestie. De impact hiervan wordt nader onderzocht.

De volgende uitgangspunten hebben gediend als input voor de definitiefase en zullen worden verstrekt in de aanbestedingsfase.

Uitgangspunten:

- PvE DJI Jeugd 2003 (tenzij daarvan af is gegaan)
- BIM-model van de bestaande situatie (opgesteld door van Ierssel Vastgoeddatabeheer)
- Ruimtestaten per (sub) zone
- Ruimtestructuren
- Processchema's
- Eisenmatrix
- Technisch PvE
- Bouwhistorische verkenning met waardestelling Den Hey-Acker te Breda, oktober 2021 (opgesteld door Wevers & Van Luipen)



Project opgave

Het complex is deels monumentaal, waar in verschillende perioden uitbreiding van de gebouwen en functies heeft plaatsgevonden. Het huidige complex heeft knelpunten op het gebied van beveiliging en veiligheid, ruimtelijke functionaliteit (pedagogisch, therapeutisch en educatief), bedrijfsvoering en Rijksbrede doelstellingen. Daarmee voldoet het complex niet meer aan het huidige programma van eisen (PVE) nieuwbouw van DJI Jeugd en sluit het tevens niet meer aan op de bedrijfsvoering en hierbij horende gewenste processen.

Oorspronkelijk was de vraagstelling van DJI aan het RVB welke aanpassingen gedaan zouden moeten worden aan de huidige beveiligingsschil aan de straatzijde, zodat de concertina's die er nu liggen verwijderd kunnen worden. De probleemstelling heeft zich echter gedurende het onderzoekstraject verder ontwikkeld. In respectievelijk 2017 en 2018 zijn er onderzoeken uitgevoerd, waarmee onder meer is gekeken naar de (behoeften vanuit de) bedrijfsprocessen in relatie tot de bestaande gebouwen van het complex. Hieruit zijn verschillende adviezen geformuleerd, waarbij een grote renovatie van dit complex nodig blijkt. Belangrijke onderdelen van de voorgenomen renovatie betreffen het aanpassen van de routing binnen het complex, aanpassingen welke voortkomen uit het verandertraject Vrijheidsbeneming op Maat (VOM) van DJI, aanpassen van diverse verouderde installaties en het doorvoeren van de duurzaamheidsambities.

Het groot aantal verbouwingen en uitbreidingen hebben eraan bijgedragen dat er concessies zijn gedaan aan een heldere en veilige inrichting.

De knelpunten zijn in hoofdlijnen:

- Geen gesloten 2e beveiligingsschil aan de voorzijde;
- Vermenging van justitiabelen en niet-justitiabelen;
- Onwenselijke spreiding van functies;
- Belevingswaarde van onvoldoende kwaliteit;
- Gebruikswaarde van onvoldoende kwaliteit;
- Toegankelijkheid / bereikbaarheid;
- De techniek is oud, op veel gebieden niet duurzaam en is niet toekomstbestendig.



Programma

Samengevat wordt het volgende gerealiseerd:

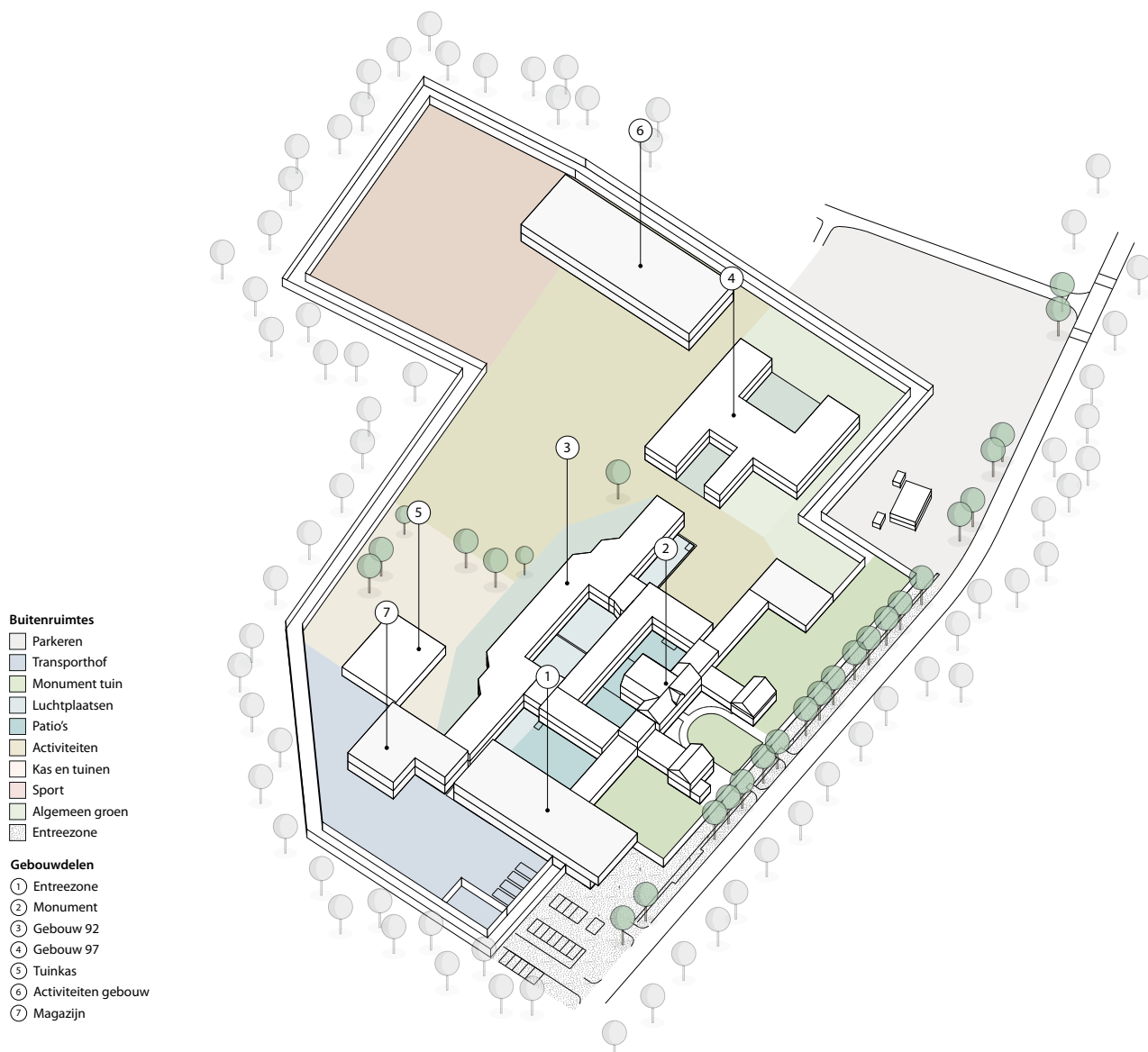
- Nieuw transporthof
- Nieuwe magazijnen
- Nieuwe receptieafdeling
- Herindeling en verduurzaming van de kantoorzone in het monument
- Gedeeltelijke nieuwbouw van vergaderfaciliteiten aan de kantoorzone
- Activiteiten- en dienstenzone in het monument
- Nieuwe sport- en schoolzone als onderdeel van de activiteitenzone

De renovatie en nieuwbouw beslaat ca.	12.800 m ² bvo.
De huidige oppervlakte beslaat	13.300 m ² bvo
Het sloop oppervlakte beslaat ca.	2.000 m ² bvo.
Het totale toekomstige oppervlakte ca.	17.700 m ² bvo.
Het terrein beslaat	69.931 m ² bvo

De financiële omvang van de bouwkosten wordt geraamd tussen 60 en 70 miljoen, exclusief btw.

Ambities

Binnen dit project zijn de ambities gericht op het creëren van een jeugdinstelling die een positieve belevingswaarde biedt voor alle betrokkenen. Dit omvat een professionele uitstraling die past bij het maatschappelijk belang, met aandacht voor transparantie en effectiviteit, terwijl tegelijkertijd robuustheid en betrouwbaarheid worden gewaarborgd. Een veilig en aangenaam werk- en leefklimaat staat centraal, met nadruk op het voldoen aan de behoeften van justitiabelen, personeel en bezoekers door natuurlijke elementen en een uitnodigende buitenruimte te integreren. Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en veiligheid is van groot belang, en het ontbreken van hoge muren draagt bij aan een rustgevende sfeer. Deze ambitieuze aanpak is bedoeld om het welzijn van alle gebruikers te ondersteunen en hen te helpen bij een succesvolle terugkeer in de samenleving na detentie.



Aanbestedingsproces

Contractvorm

De scope van het project omvat de fases ontwerpen en uitvoeren, welke geïntegreerd worden in één Design & Build (DB) contract. Het DB-contract zal op basis van een basisovereenkomst, vraagspecificatie en annexen onder de UAV-GC 2005 worden aanbesteed. Er wordt gekozen voor deze geïntegreerde contractvorm omdat het RVB en DJI voor dit project voordelen zien om de met een Opdrachtnemer zowel vroegtijdig tijdens het ontwerp, als daarna tijdens de uitvoering te werken. Dit voornamelijk gezien het feit dat het primaire proces van de inrichting door moet gaan tijdens de bouw. De voordelen voor een DB-contract voor dit project zijn:

1. In de ontwerpfase met een oog op de uitvoering zoveel mogelijk alle raakvlakken en risico's beheersen tussen de scope onderdelen en onderdelen die buiten de scope van het project vallen;
2. In de ontwerpfase met een oog op de uitvoering afstemming hebben met de gebruiker. Zo kan de juiste fasering en planning van de sloop- renovatie- en nieuwbouwwerkzaamheden incl. tijdelijke voorzieningen gerealiseerd worden.

Een DB-contract betekent dat het RVB in Relatics (relationele database) een vraagspecificatie met functionele eisen opstelt. Opdrachtnemer zal hiermee middels verificatie en validatie aantonen dat er met zijn ontwerp oplossing wordt voldaan aan de gestelde eisen. Hierom wordt er verlangd dat de opdrachtnemer het project onder kwaliteitsborging (ISO 9001) uitvoert. Het RVB zal zich door middel van audits, in combinatie met toetsing en acceptatie conform de UAV-GC 2005, laten overtuigen dat het kwaliteitsmanagementsysteem van de opdrachtnemer vertrouwen geeft.



Contractbeheersing

Het RVB gebruikt als sturingsinstrument bij dit DB-contract de methode van systeemgerichte contractbeheersing (SCB). SCB gaat in op alle activiteiten die door de opdrachtnemer worden uitgevoerd. Het is erop gericht dat enerzijds de eisen uit de vraagspecificatie worden nagekomen en anderzijds dat de risico's worden beheerst. De contractbeheersing richt zich logischerwijs vooral op het functioneren van het kwaliteitsmanagementsysteem van de opdrachtnemer na gunning van het DB-contract. Met SCB wordt vrijheid gegeven aan de opdrachtnemer om eigen methodes en processen te hanteren en met eigen ontwerp oplossingen te komen. Het RVB zal zowel gedurende de aanbestedingsfase, als de uitvoeringsfase duidelijk aangeven waar er risico's worden gezien en vooraf duidelijk maken hoe en waarop getoetst wordt. Het RVB is van mening dat deze vorm van openheid de gewenste samenwerking en het onderlinge vertrouwen ten goede komt.

Aanbestedingsvorm

Het betreft een complex project. Deze complexiteit betekent dat het belangrijk is om reeds in de aanbesteding al veelvuldig contact te hebben met gegadigden. Zo kunnen aan beide kanten onduidelijkheden over verantwoordelijkheden, eisen en verwachtingen weggenomen worden. Daarnaast is het zo mogelijk om voor dit project tot een passende en evenwichtige risicoverdeling te komen.

Om dit te realiseren verloopt de geplande aanbesteding volgens de Europese procedure uit hoofdstuk 4 van het ARW 2016: de concurrentiegerichte dialoog. Dit betekent dat de aanbesteding in drie fasen plaatsvindt:

1. Aanmeldingsfase;
2. Dialoofase;
3. Inschrijvingsfase.

In de aanmeldingsfase worden alle geïnteresseerde ondernemingen in de gelegenheid gesteld zich aan te melden als gegadigde. Tijdens de aanmeldingsfase is er zowel gelegenheid om vragen te stellen over het proces om te komen tot een aanmelding, als vragen te stellen over de scope van het project. Het doel van de aanmeldingsfase is om maximaal drie gegadigden te selecteren en uit te nodigen tot deelname aan 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 dialoofase worden deze drie gegadigden uitgenodigd tot deelname aan de dialoog. Tijdens de dialoofase is er gelegenheid om de RJJI Den Hey-Acker uitgebreid te bezoeken, en inhoudelijke vragen te stellen over de contractdocumenten en het proces om te komen tot een inschrijving. Het doel van de dialoofase is om per gegadigde in meerdere rondes een individueel dialooggesprek te houden over de scope van het project en de eisen in de vraagspecificatie. Zo kan tot wederzijds begrip van de opgave gekomen worden en hier een passende (ontwerp)oplossing voor worden gevonden.

Na het afsluiten van de dialoofase worden deze drie gegadigden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving. Het doel van de inschrijvingsfase is om één inschrijving als economisch meest voordelige inschrijving aan te wijzen. Dit wordt gedaan door alle inschrijvers te beoordelen op gunningscriteria en daarmee de inschrijving met de beste prijs-kwaliteit verhouding vast te stellen. 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 nog nader wordt bepaald.

Fasering en planning

Fasering

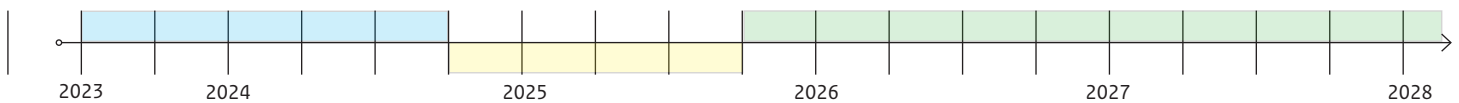
De uitvoering van het project zal niet in één keer in zijn geheel worden uitgevoerd, maar per bouwdeel gefaseerd. Dit is vanwege de randvoorwaarde dat het primair proces van de RJI Den Hey-Acker doorgang moet blijven vinden tijdens de uitvoering. De voorlopige gedachte over de fasering is om in eerste instantie te starten met het realiseren van een nieuwe energievoorziening en warmteopwekking. Vervolgens ligt het voor de hand om de nieuwbouw voor onderwijs en sport te realiseren, waarna deze in gebruik genomen kan worden. Daarna zal een tijdelijke remise gecreëerd worden en zullen de functies bezoekszaal en kantine worden verplaatst, waarna pas gestart kan worden met de nieuwbouw voor het entreegebouw, transporthof en remise, enzovoort. In dit stadium is rekening gehouden met een fasering die in potentie mogelijk is. In de ontwerpfase zal echter de opdrachtnemer in samenspraak met het RVB en de gebruiker verantwoordelijk zijn om deze definitief te bepalen.

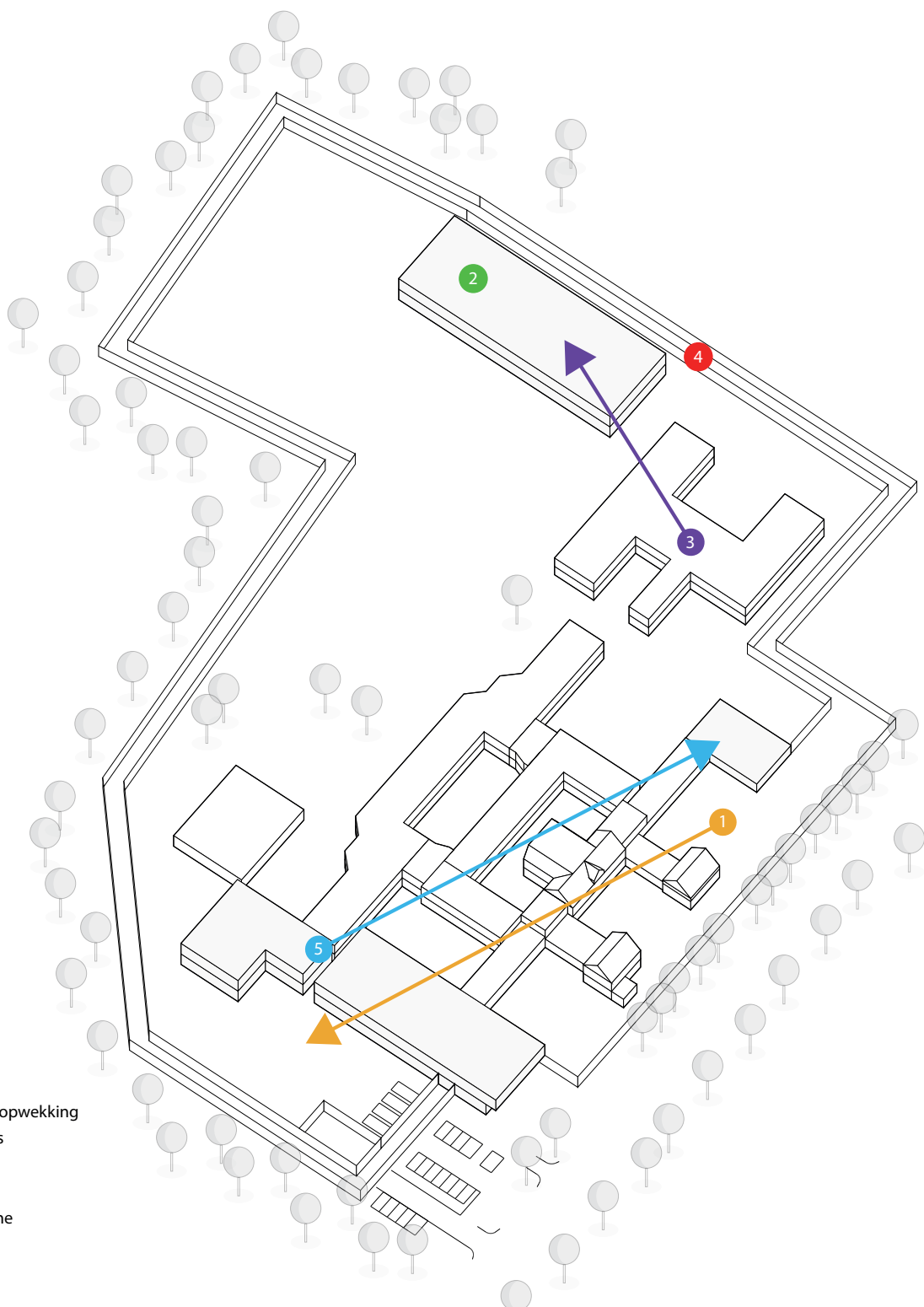
Indicatieve planning

Het RVB bevindt zich momenteel in de afrondende fase van de projectdefinitie, waarna de voorbereidingsfase start waarin alle contract- en aanbestedingsdocumenten worden opgesteld. Hierna wordt gestart met de aanbestedingsfase, op basis van de concurrentiegericht dialog. Na de aanbestedingsfase start de ontwerp- en uitvoeringsfase. Vanwege de fasering en ander nog onbekende factoren is de looptijd van de volledige ontwerp- en uitvoeringsfase nog onzeker. In onderstaand schema is de indicatieve planning van de interne voorbereidingsfase vanuit het RVB en DJI, de aanbestedingsfase en de ontwerp- en uitvoeringsfase weergegeven.

De globale planning is als volgt:

- Voorbereidingsfase: oktober 2023 - oktober 2024
- Aanbestedingsfase: november 2024 - oktober 2025
- Ontwerp- en uitvoeringsfase: november 2025 - december 2030





Fasering

- 1 Energievoorziening + warmteopwekking
- 2 Nieuwbouw sport + onderwijs
- 3 Verhuizen sport + onderwijs
- 4 Realiseren tijdelijke remise
- 5 Verhuizen bezoekzaal + kantine

Uitdagingen

De beoogde contractvorm en contractbeheersing middels SCB impliceert een risico- en kansen-gerichte benadering. De uiteindelijke risicoverdeling is van belang voor een succesvol proces en eindresultaat. De op dit moment belangrijkste onderkende uitdagingen, gericht op de contractvorm, zijn hieronder inclusief beknopte toelichting weergegeven. Dit overzicht is niet limitatief. Het is de bedoeling over deze uitdagingen tijdens de marktconsultatie met de gegadigden de dialoog aan te gaan.

Omgeving

1.	Bevoegd gezag stemt niet in met plannen. In zijn algemeenheid geldt dat, indien dit te maken heeft met onrealistische eisen, dit normaliter verantwoordelijkheid van de opdrachtgever is. Indien dit voortkomt uit de planvorming van opdrachtnemer, dan verschuift deze verantwoordelijkheid naar de opdrachtnemer. Er spelen de volgende bijzonderheden: Om het project te realiseren is een afwijking op het bestemmingsplan noodzakelijk. Dat heeft te maken met het feit dat een gedeelte van de nieuwbouw buiten het bouwvlak is gesitueerd. Beoogd wordt om de bestemmingsplanprocedure doorgevoerd te hebben voordat het D&B contract wordt gegund. Daarnaast is een monumentenvergunning vereist voor de aanpassingen aan het huidige voorgebouw. Tenslotte spelen er uitdagingen op het gebied van stikstof om uiteindelijk een omgevingsvergunning voor de bouw te krijgen
2.	Stagnatie en/ of extra kosten als gevolg van beperkingen vanwege stikstof, flora en fauna en netcongestie Er vindt momenteel uitgebreid onderzoek plaats naar deze aspecten. Desondanks blijft er een restrisico. Wederom geldt dat, indien dit te maken heeft met onrealistische eisen, dit risico bij opdrachtgever ligt. Indien met uitwerking planvorming, dan bij opdrachtnemer. Er wordt gezocht naar een manier om de expertise van de toekomstige opdrachtnemer hier maximaal in te benutten. De voorgenomen plannen zijn doorgerekend op stikstofdepositie. Er is geconstateerd dat er een verhoogde stikstofdepositie is, waardoor stikstofarm gebouwd moet worden. Dat heeft consequenties voor de bouw-methode en de uitvoeringsmethode. Van de opdrachtnemer wordt verwacht dat hij hiervoor de benodigde expertise in huis heeft. Ten aanzien van flora en fauna heeft een QuickScan plaatsgevonden. Er zal komende periode verder onderzoek plaatsvinden. Op basis van de QuickScan wordt niet verwacht dat de plannen hierop zullen stagneren. Mogelijk zullen wel mitigerende maatregelen nodig zijn voorafgaand of tijdens de bouw. Netcongestie is in zoverre een risico dat onbekend is wanneer het vereist vermogen t.b.v. de renovatie beschikbaar is. In verband met de verduurzamingsopgave en uitbreiding van het complex is een capaciteits-verzwarende noodzakelijk. Zonder de beschikbaarheid over dit vermogen kunnen de nieuwe/ gerenoveerde bouwdelen niet in gebruik genomen worden. Komende periode vindt nader onderzoek plaats ten aanzien van dit onderwerp. Zekerheid omtrent dit onderwerp wordt idealiter verkregen voorafgaand aan de opdrachtverstrekking van dit project.
3.	Niet voldoende elektrisch materieel beschikbaar om aan stikstofeisen tijdens de bouw te kunnen voldoen Opdrachtnemer dient hier in een vroeg stadium (reeds tijdens aanbesteding) rekening mee te houden. Zie tevens toelichting onder punt 2.

Technische Raakvlakken

4. **Bestaande situatie blijkt significant anders in elkaar te zitten dan verwacht**

De complexinformatie (gebouw en terrein) zal in kaart zijn gebracht voor start aanbesteding voor alle relevante en risicovolle voorzieningen en installaties.

Omdat het project gefaseerd uitgevoerd gaat worden zal het onvermijdelijk zijn dat bepaalde oude- en nieuwe bouwdelen en installaties, al-dan-niet tijdelijk, aan elkaar gekoppeld moeten worden. Aangezien er van tevoren geen destructief onderzoek plaatsvindt, kunnen er afwijkingen tussen de revisiegegevens en de werkelijkheid zijn. In dat geval zal er aanvullend onderzoek en/ of bijsturing nodig zijn om de werking van installaties en het functioneren van de inrichting te garanderen. Van opdrachtnemer wordt in een vroeg stadium een gedegen onderzoek verwacht om op voorhand te verifiëren of de aangeleverde documentatie afdoende is. Dit om stagnatie, storingen en latere problemen te voorkomen.

5. **In gebruik zijnde inrichting**

Een uitvoeringsplanning wordt onderdeel van de aanbesteding, inclusief tijdelijke voorzieningen w.o. tijdelijke bouwplaats(en). Gedurende de uitvoering zal het primaire proces doorgang vinden. De fasering die is voorgesteld houdt daar zoveel mogelijk rekening mee. Desondanks zal het onvermijdelijk zijn dat als gevolg van bijvoorbeeld calamiteiten de uitvoering anders verloopt dan gepland is. Dit vereist een flexibele houding van alle betrokkenen gedurende de uitvoering. Het vermijden van of beperken van onveilige situaties en overlast voor het primaire proces van de inrichting is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

6. **Geen goede samenwerking tussen oude en nieuwe installaties/ systemen**

De actuele installatietechnische revisiegegevens zullen bij aanbesteding worden gedeeld met de gegadigden.

De leefgroepen vallen buiten de scope van de renovatie. Dit betekent dat de bestaande systemen (beveiliging) en installaties (E en W) aangesloten moeten worden op de nieuwe systemen en installaties. Mogelijk levert dat een complexiteit op met betrekking tot de raakvlakken en koppelingen.

7. **Lopende onderhoudscontracten die onder verantwoordelijkheid vallen van het RVB clashen met voorgestelde uitvoerings-werkzaamheden en oplossingen**

Er wordt overwogen om het totale onderhoud gedurende de uitvoeringsperiode onderdeel te maken van de opdracht.

Planning en Financiën

8. **Opdrachtnemer kan dit langlopende contract niet waarmaken binnen de overeengekomen prijs/ of planning**

Onderzocht wordt hoe dit risico gedurende de totale doorlooptijd zo evenwichtig mogelijk kan worden verdeeld tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.

Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf.

6-11-2023

www.rijksvastgoedbedrijf.nl