



Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie



SLOOP INBOUWPAKKET

GATWICK – AMSTERDAM SLOTERDIJK

INHOUD

1. PROJECTINFORMATIE

- 1.1 Introductie
- 1.2 Aanleiding
- 1.3 Doelstelling

2. PROJECTKADERS

- 2.1 Scope van het project
- 2.2 gebouwinformatie

3. PROJECTORGANISATIE

- 3.1 Algemeen
- 3.2 Projectbetrokkenen
- 3.3 Projectorganisatie

4. WERKZAAMHEDEN

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Bouwkundig
- 4.3 Installaties
- 4.4 Asbest
- 4.5 Circulair - duurzaamheid

5. PLANNING

- 5.1 Uitgangspunten

6. RISICO'S EN KANSEN

- 6.1 Algemeen

1. PROJECTINFORMATIE

1.1 INTRODUCTIE

Gebouw Gatwick aan de Gatwickstraat 1 te Amsterdam is in 2019 aangekocht door het Rijksvastgoedbedrijf met als doel het transformeren van het pand tot adequate, gezamenlijke huisvesting van meerdere rijksdiensten, waarbij het nieuwe complex een positieve en duurzame impuls levert voor de omgeving. Het huidige pand is gebouwd in 1989 en gesitueerd op een kavel van 8.300 m². Gatwick omvat ca. 16.000 m² en zal gefaseerd geheel gesaneerd en gerenoveerd moeten worden, waarna een uitbreiding plaatsvindt tot 40.000 m². De sloopwerkzaamheden inbouwpakket vormen de eerste fase en dragen door middel van een referentieverdieping bij aan de uitvraag voor het hele project Gatwick. Dit document is opgesteld ten behoeve van de sloopwerkzaamheden inbouwpakket van het gebouw Gatwick te Amsterdam.

Document gegevens

Titel: Sloop inbouwpakket
Ondertitel: Gatwick – Amsterdam Sloterdijk
Plaats: Utrecht
Datum: 10 november 2023
Versie: 0.3

1.2 AANLEIDING

Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens om op voorhand van de renovatie- en nieuwbouwwerkzaamheden aan Gatwick het huidige inbouwpakket circulair te strippen. In dit document zijn de aandachtspunten en uitgangspunten opgenomen. Het verzoek aan de geselecteerde marktpartijen is om op basis van een prijs en plan van aanpak tot een voorstel te komen hoe dit gezamenlijk uit te werken. In de gunningsleidraad zullen de voorwaarden en selectiecriteria omschreven staan.

1.3 DOELSTELLING

Dit document is de leidraad voor de voorwaarden van het slopen van het inbouwpakket van verdieping 2 t/m 9 van Gatwick. Het totale interieur en de afwerkingen van deze verdiepingen dienen gestript te worden en installaties dienen afgekoppeld te worden. Er wordt gewerkt met een referentieverdieping (verdieping 7), die als eerste gestript dient te worden ten behoeve van de uitvraag van het hele werk voor project Gatwick. Van belang is het operationeel houden van de begane grond en de 1^e verdieping tot de uitvoering realisatiefase.

2. PROJECTKADERS

2.1 SCOPE VAN HET PROJECT

De scope van het project omvat het strippen/slopen van het inbouwpakket verdieping 2 t/m 9. Het is hierbij van belang dat de begane grond, 1^e verdieping en de installaties van de begane grond en 1^e verdieping operationeel blijven.

Buiten de scope vallen:

- Kelder
- Begane grond
- 1^e verdieping
- Technische ruimtes
- Trappenhuizen
- Dak

Zie ook de slooptekeningen voor een scope omschrijving per verdieping.

2.2 GEBOUWINFORMATIE

Constructief

De draagconstructie van Gatwick bestaat uit een in het werk gestorte betonnen constructie welke intact blijft. Met dragende kolommen en wanden, en een aangehouden stramienmaat van 7,2 x 7,2 meter. De begane grondvloer bestaat uit een (type Dycore) systeemvloer en de kelder- en verdiepingsvloeren zijn in het werk gestorte vloeren. Het dak is opgebouwd uit staal ten behoeve van de installaties. Tot slot zijn de gevel en de borstwering niet dragend en zullen later in het project worden verwijderd.

De veranderlijke belastingen die mogen worden aangehouden op de vloeren zijn als volgt:

- Keldervloer: 2,5 kN/m²
- Begane grond: 4,0 kN/m²
- Begane grond buiten: 2,5 kN/m²
- Verdiepingsvloeren: 3,5 kN/m²
- Dak verdieping: 1,0 kN/m²

Het gebouw beschikt tevens over 3 trappenhuizen. Waarvan twee reguliere (vlucht)trappenhuizen met een breedte van ca. 1,06 m en één wenteltrap. De capaciteit van de wenteltrap bij vluchten is beperkt.

Een resterend aandachtspunt is de constatering van asbest tussen de constructieve vloeren. Hierover meer in §4.4.

Installaties

Het gebouw bevat een in pandige centrale MER-ruimte op de begane grondvloer en decentrale SER-ruimtes op de 1^e, 2^e, 4^e, 6^e en 7^e verdieping. Er is een universeel bekabelingssysteem aangelegd in het gebouw. Waarvan de data-outlets hoofdzakelijk zijn ondergebracht in de wandgoot langs de gevel.

Gatwick telt 3 personenliftinstallaties. Deze liften zijn naast elkaar opgesteld en geschakeld in een 3-groeps besturing. Lift 2 dient tevens als goederen- en de brandweerlift. Op de liften zijn waarschuwingen aangebracht, dat deze niet gebruikt mogen worden.

3. PROJECTORGANISATIE

3.1 ALGEMEEN

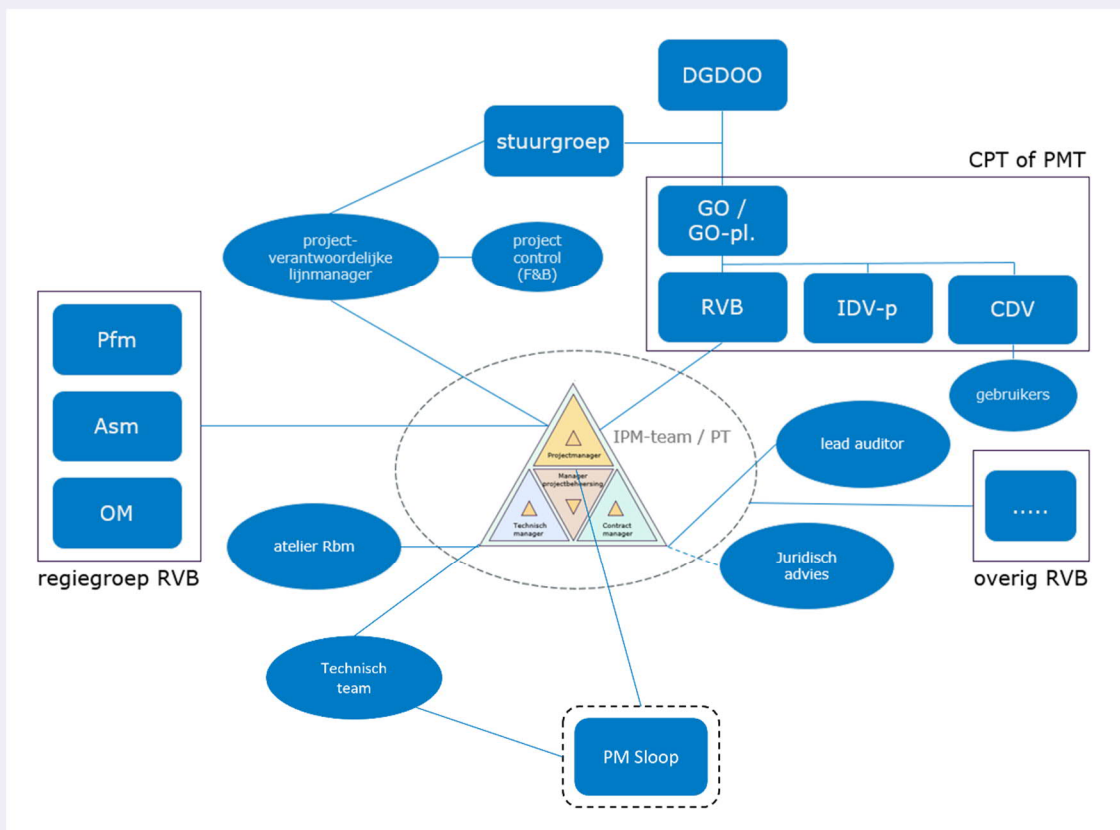
Project Gatwick maakt gebruik van een Integraal Project Management (IPM) team. Onderdeel hiervan zijn een manager projectbeheersing, contractmanager, technisch manager en een algemene projectmanager. Deze zijn elk verantwoordelijk voor de aansturing van hun eigen team van adviseurs. Het slopen van het inbouwpakket van Gatwick is een deelproject van project Gatwick. Vanuit dit deelproject wordt door de projectmanager Sloop gerapporteerd aan de algemene projectmanager binnen het IPM-team.

3.2 PROJECTBETROKKENEN

Voor het slooppject wordt gerapporteerd aan Stefan Spansier en Mark Bollen, die beiden optreden als projectmanager Sloop. Stefan Spansier en Mark Bollen rapporteren de stand van zaken rondom het project aan algemeen projectmanager Frans van Beek.

3.3 PROJECTORGANISATIE

De projectorganisatie van Gatwick, met het slooppject als deelproject, is als volgt opgezet:



4. WERKZAAMHEDEN

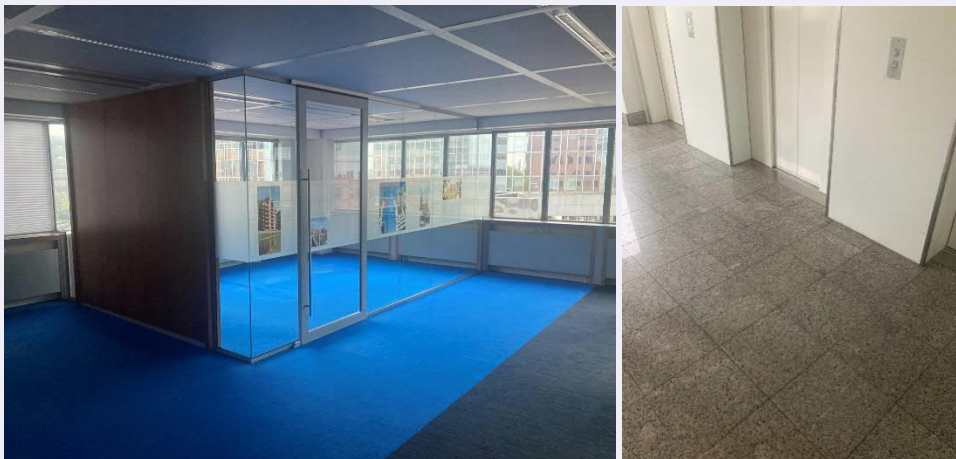
4.1 ALGEMEEN

Het werk omvat het circulair strippen/slopen van het inbouwpakket van de 2^e t/m 9^e verdieping van Gatwick. Er wordt gewerkt met een referentieverdieping (verdieping 7), die als eerste gestript dient te worden ten behoeve van de uitvraag van het hele werk voor project Gatwick. In de slooptekeningen is exact aangegeven welke werkzaamheden per verdieping uitgevoerd dienen te worden.

4.2 BOUWKUNDIG

De bouwkundige werkzaamheden omvatten:

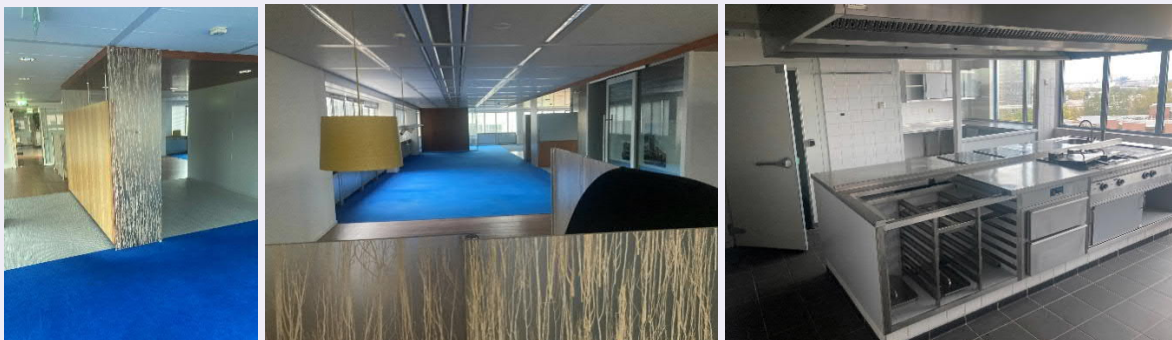
- Alle vloerafwerkingen verwijderen op de totale verdiepingen.



- In de lift hal alle afwerkingen verwijderen.
- Alle plafonds verwijderen op de totale verdiepingen.
- Binnenwanden verwijderen (volgens tekeningen sloop inbouwpakket).
- Toiletruimtes compleet strippen (volgens tekeningen sloop inbouwpakket).
- Pantry ruimtes strippen (volgens tekeningen sloop inbouwpakket).



- Interieur en keuken componenten verwijderen.



- Aftimmering van de vensterbanken dienen verwijderd te worden.



Buiten de scope valt:

- Inventaris patchruimte, deze wordt door Rijksvastgoedbedrijf zelf afgevoerd.



- Dak, buitengevel en vensterbanken.
- Afwerking in de noodtrappenhuizen.

- Schilderijen en inventarisgebruiker.



- Installatieruimte.



4.3 INSTALLATIES

De installatietechnische werkzaamheden omvatten:

- Installaties en ICT-bekabelingssysteem afkoppelen en verwijderen (let op Begane Grond en 1^e Verdieping blijven operationeel).
- Afkoppelen installaties per verdieping organiseren en afsluiten. Dit is via installatieruimte te organiseren (brandscheidingen intact houden).

Buiten de scope valt:

- Brandmeldinstallaties intact houden in verband met gebruik van het gebouw op de Begane Grond en 1^e Verdieping.
- Brandslanghaspels handhaven tot moment van uitvoering realisatiefase.

4.4 ASBEST

In een eerder stadium is vooronderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest in Gatwick. Tijdens de visuele inspectie is gebleken dat op verdieping 2 t/m 9 resten van verloren bekisting zijn achtergebleven in het betonplafond. Er dient aanvullend kleefmonsteronderzoek uitgevoerd te worden alvorens alle verlaagde plafonds

verwijderd worden. Zie voor een uitgebreide beschrijving van het asbestonderzoek het Asbestinventarisatie rapport d.d. 22 april 2022.

Aanvullend is er extra destructief onderzoek gedaan waarna er ook extra kleefmonster onderzoek is gedaan. In het rapport van SGS Search is onderstaande conclusie opgenomen.

2.1.2 Conclusie en aanbevelingen van het onderzoek

Tijdens het onderzoek is gebleken dat resten verloren bekisting achtergebleven zijn aan het betonwerk, deze variëren van grotere nog intacte bekistingstroken met een breukrand tot vezelachtige afdrukken, verkleefd aan het beton. Alle delen die aan het betonplafond vast zitten moeten intact blijven (beugels, ophangingen), ter inkadering van verontreinigingen aangetroffen in 2018 dient aanvullend kleefmonsteronderzoek uitgevoerd te worden. Tot die tijd dienen ALLE verlaagde plafonds intact te blijven (behalve kelder, bgg en 1e verdieping)

Bij het aanvullend destructief onderzoek in april 2022 is in de pantrys op de 5e t/m 9e verdieping extra verloren bekisting aangetroffen. Ook in de dakoverstek op de 2e verdieping is verloren bekisting aangetroffen.

Voorafgaande aan renovatie/sloop dient ook de lijst met vermoedens geverifieerd te worden.

Tussen 01-12-22 en 06-12-22 heeft aanvullend inspectie plaatsgevonden, hierbij zijn 178 kleefmonsters genomen boven het verlaagde plafond ter plaatse van de verwijderde stortstroken en ter inkadering van eerder genomen verontreinigde kleefmonsters. Op deze monsters is geen asbest aangetroffen boven de plafonds. Op 3 locaties (op 7e, 8e en 9e etage) zijn in een eerder stadium 30 st. kleefmonsters genomen. Deze waren allemaal schoon. Dit is op tekening aangegeven.

SGS Search Ingenieursbureau B.V. heeft de werkzaamheden met de nodige zorg en vakmanschap uitgevoerd, waarbij aan de inspanningsverplichting is voldaan. Het bereikte resultaat is echter niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning, maar ook van factoren die buiten de invloedssfeer van SGS Search Ingenieursbureau B.V. liggen.

SGS Search Ingenieursbureau B.V. heeft, conform Certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering als bedoeld in de artikelen 4.27 en 4.28 van de Arbeidsomstandighedenregeling, tijdens het asbestinventarisatie project gestreefd naar een zo volledig mogelijke detectie en registratie van aanwezige asbesthoudende materialen. Desondanks adviseren wij de te benaderen asbestsaneringsbedrijven een opname van de saneringslocatie te laten doen teneinde een indruk te krijgen van de situatie ter plaatse.

Dit betekent concreet dat er vanuit de aanvullende onderzoeken geen vervuilingen zijn aangetroffen.

4.5 CIRCULAIR - DUURZAAMHEID

Er wordt ingezet op hergebruik van materialen en grondstoffen die vrijkomen bij de transformatieopgave van het bestaande kantoorgebouw. Dit betekent dat er circulair gesloopt wordt, waarbij gebruik wordt gemaakt van een materialenbank. Onder circulaire sloop wordt verstaan; het zinvol en zo hoogwaardig mogelijk terugbrengen van de vrijgekomen elementen, producten en grondstoffen in het systeem, waarbij een zo laag mogelijke milieu impact wordt nagelaten. Er heeft reeds een visuele inventarisatie op locatie plaatsgevonden. De belangrijkste bevindingen met betrekking tot hergebruik van materialen zijn vastgelegd in de memo 'Hergebruik inventarisatie' van Alba Concepts d.d. 20 januari 2022.

In de beoordeling van het plan van aanpak van de te selecteren aannemer is circulariteit een belangrijk onderdeel waarop beoordeeld wordt of hier voldoende aan wordt gedaan. Voor dit onderdeel zien wij de hoogst te behalen score en is daarmee een van de belangrijkste speerpunten van het Gatwick team.

5. PLANNING

5.1 UITGANGSPUNTEN

Voor de sloopwerkzaamheden van het inbouwpakket zijn de volgende uitgangspunten qua data bekend.

Aanmeldfase	10 november 2023
Inschrijffase	22 januari 2024
Sluitingsdatum	26 april 2024

Tijdens de aanmeldfase kunnen partijen zich aanmelden voor de gevraagde werkzaamheden. Aan het einde van deze fase wordt er een selectie gemaakt om met 3 partijen de inschrijffase in te gaan. De inschrijffase wordt gestart met een schouw op locatie, waarbij we per partij een ronde door het gebouw zullen lopen. Tijdens deze ronde is het mogelijk om vragen te stellen en de dialoog te voeren. De vragen die gesteld worden zullen schriftelijk geformuleerd worden en met alle partijen gedeeld worden.

Na de sluitingsdatum start het inkoopproces en de definitieve gunning. Met vervolgens de start van de uitvoering.

Start inkoop	6 mei 2024
Start uitvoering	3 juni 2024
Gereed referentieverdieping	12 juli 2024
Gereed totale uitvoering	1 oktober 2024

De referentieverdieping (7^e verdieping) dient ten behoeve van de dialoogrondes van de aanbesteding voor het totale werk gereed te zijn op 12 juli 2024. De deelnemende partijen van de dialoogrondes krijgen dan inzichtelijk hoe het afleveringsniveau van het gebouw zal zijn en welke onderdelen in de scope van de totale uitvoering opgenomen dient te worden.

De planning voor de sloopwerkzaamheden van het inbouwpakket is als volgt:

[illegible]

6. RISICO'S EN KANSEN

6.1 ALGEMEEN

Van de geselecteerde partijen wordt een prijsopgave en plan van aanpak gevraagd bij inschrijving. In dit plan van aanpak dienen ten behoeve van een circulaire sloop de risico's en kansen van het traject in kaart gebracht te worden.

Locatie Utrecht

Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
088 – 0 215 330

Locatie Assen

Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen
088 – 0 215 340



Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie