



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Informatiedocument Aanbesteding

Project 27703 | Renovatie Rijkskantoor
Avenue Ceramique 125, Maastricht

Colofon



Versie en versiedatum 1.0 d.d. 07022024

Contactpersoon: Livio Tahamata

M 06-52 42 83 38

E livio.tahamata@rijksoverheid.nl

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

Auteur(s):

Livio Tahamata (Inkoopadviseur RVB)
Jeroen van de Velde (Projectmanager 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 concurrentiegericht dialoog	
4.6 Uitgangspunten selectie en gunning	



Bestaande deels open atrium

1. Inleiding

Avenue Céramique 125 is een eigendomspand van het Rijk. Het pand staat op circa 7 minuten lopen van het treinstation Maastricht. Het maakt deel uit van de strategische voorraad rijkskantoren van het RVB. De huidige bewoners zijn Rijkswaterstaat (RWS - Zuid-Nederland, Grote Projecten en Onderhoud (GPO), Programma's, Projecten en Onderhoud (PPO), Corporate Dienst (CD) en Centrale Informatievoorziening (CIV)).

Het OM is vertrokken uit het pand naar de Rechtbank Limburg, Sint Annadal in Maastricht, hierdoor komt er ruimte vrij naast RWS voor nieuwe gebruikers, de Belastingdienst en de Raad voor de Kinderbescherming zullen worden gehuisvest op Avenue Céramique 125.

De huidige inrichting van het pand voldoet niet aan de Fysieke Werkomgeving Rijk (FWR) en is nog niet volledig gericht op Tijd-, Plaats- en Apparaat onafhankelijk Werken (TPAW). In de toekomst zal TPAW en naar verwachting ook hybride werken steeds meer worden toegepast in dit gebouw. Ook de klimaatbeheersing in dit gebouw werkt niet optimaal. Dit dient verbeterd te worden.

Met de nieuwe gebruikerssamenstelling is het ook de wens van de gebruikers om het atrium in het gebouw meer te gaan benutten als gebruiksruimte en er een uitnodigende ruimte van te maken. De ruimte in het atrium is in de nieuwe situatie ook nodig om alle gevraagde functies binnen het gebouw te huisvesten.

Dit Informatiedocument heeft alleen betrekking op het pand Avenue Céramique 125. RVB is voornemens om dit pand te transformeren tot een aantrekkelijk en duurzaam Rijkskantoor.

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 10 april 2024 de aanbesteding starten met de publicatie van de aankondiging op TenderNed.

Kerngegevens bestand gebouw

Bouwjaar:	1998
Architect:	Hubert Jan Henket (BiermanHenket).
Aantal bouwlagen:	6
Bouwlagen boven maaiveld:	5
Bouwlagen onder maaiveld:	1 (parkeerdek)
BVO (incl. parkeerdek Totaal:	15.000 m2



Figuur 1 Roodomrand het perceel van Avenue Céramique 125. (open street map, kadastrale percelen en BAG panden)

Leeswijzer

In dit Informatiedocument vertellen we de kaders en ambities voor de ontwikkeling van het Rijkskantoor pand Avenue Céramique 125. 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.



Gebouw Rijkskantoor aan de Avenue Ceramique 125

Kern van de opgave

2.1 Projectdoelen en kritische succesfactoren (KSF's)

Projectdoel

Het renoveren van AC125 tot comfortabel en duurzaam rijkskantoor voor RWS, Belastingdienst en de Raad voor de Kinderbescherming.

KSF-07 duurzaamheid: Het gebouw voldoet aan het duurzaamheidskader Rijksoverheid zoals beschreven in de Routekaart 2.0

KSF-03 flexibiliteit: werkruimtes en overleg ruimtes in het kantoorgebied zijn zonder bouwkundige en installatietechnische ingrepen uitwisselbaar.

KSF-12 overlast: overlast tijdens de bouw wordt geminimaliseerd voor gebruikers en omwonenden.

KSF-14 vitaliteit: beweging van medewerkers wordt gestimuleerd in het gebouw.

KSF-15 transparantie en openheid: de plint van het gebouw verbindt het kantoor met de omgeving en biedt een levendige toevoeging aan de omgeving.

KSF-16 veiligheid en privacy: het gebouw biedt de juiste beveiliging van medewerkers en informatie en biedt privacy aan de bezoekers op een manier dat de beveiliging geen barrière vormt voor werkprocessen en de beleving van het gebouw.

2.2 Toekomstige gebruikers

Het gebouw is momenteel in gebruik. Het Rijkskantoor Avenue Céramique 125 moet namelijk hoogwaardige en duurzame kantoorruimte bieden voor de basisgebruikers en aanvullende Rijks gebruikers 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

Dit project behelst de verbouwing van het Rijkskantoor Avenue Céramique 125 te Maastricht:

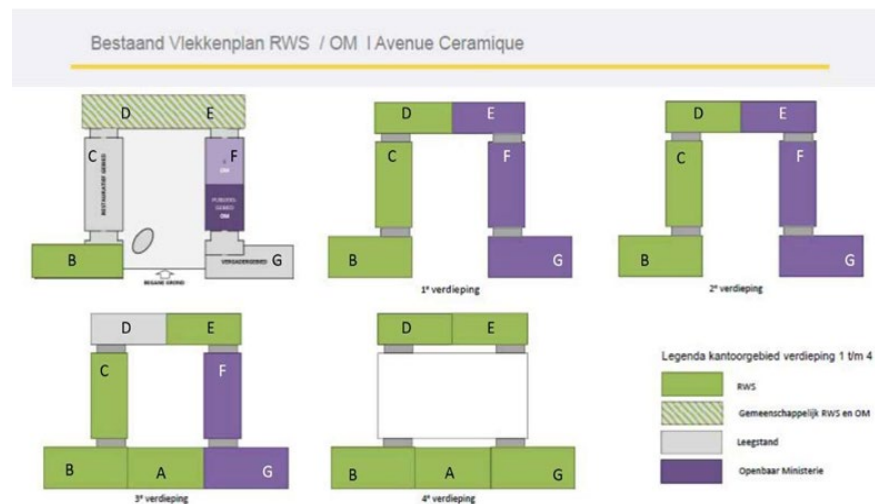
- Bouwkundige inrichting: er dient een inrichting van het gebouw ontworpen te worden die aansluit bij de ruimtelijke en functionele behoeftes van de gebruikers. Ook de afwerking van ruimten moet aansluiten bij de functies van de ruimten.
- Nabij de entree en in het atrium dient extra sanitair gerealiseerd te worden. Het atrium krijgt een relatie met de restauratieve voorzieningen en de vergaderruimten, dit betekent eventueel het openmaken van de binnen gevel naar het atrium, krijgt het atrium een gebruiksfunctie en is niet langer een buitenruimte. Dit betekent dat de ruimte afgesloten (aanpassingen langs de rand van het dak) en geklimatiseerd moet worden.
- Duurzaamheid: het gebouw dient na de verbouwing minimaal te voldoen aan BREEAM Excellent BRL 2014 aangevuld met credits uit de BRL 2020.
- Klimaat: het binnenklimaat moet verbeterd worden zodat de prestaties daarna voldoen aan het programma van eisen.
- Energie: energiebesparing realiseren door onder andere: verbeterde thermische schil, energiezuinige installaties, smart building gebouwbeheer. Het gebouw voldoet aan het duurzaamheidskader Rijksoverheid zoals beschreven in de Routekaart 2.0.
- ICT: De gehele data installatie dient te worden vernieuwd.
- Vervangen installaties: de bestaande W/E installaties worden grotendeels vernieuwd zodat de levensduur en het onderhoud voor minimaal 15 jaar weer gewaarborgd is.
- De buitenzonwering dient te worden vervangen en er dient lichtwering aan de binnenzijde te worden voorzien.
- Vitale gebouwvoorzieningen in de kelder moeten "overstromingsbestendig" te worden gemaakt.
- Brandveiligheid: Er dient een brandbeheersinstallatie te worden aangebracht in het gehele gebouw, om het gebouw (inclusief atrium met gebruiksfunctie) te laten.

3. Functionaliteiten en kwaliteit

3.1 Bestaand gebouw

Het gebouw is onderdeel van de wijk Céramique. De wijk ontstond in de jaren 90 op het terrein van de voormalige keramiektfabriek Sphinx Céramique. Architect en Rijksbouwmeester Jo Coenen heeft de wijk vormgegeven, waarin een aantal markante bouwwerken staan zoals het Centre Céramique, het Bonnefantenmuseum en de toren van Siza. In de wijk zijn kantoor-, winkel- en woonfuncties gecombineerd. In de nabijheid van het Rijkskantoor staan appartementencomplexen waarvan de bewoners problemen ondervinden door het uitzicht op het kantoorpand.

De Avenue Céramique wordt door de gemeente in de structuurvisie geduid als stedelijke boulevard.



Figuur 2 Indeling AC125 met bestaand vlekkenplan RWS/OM.

Het gebouw heeft een carré-vorm en bestaat uit vleugels rondom een atrium. Het gebouw heeft 6 bouwlagen (inclusief kelder). Het atrium is in de huidige situatie (een beschutte) buitenruimte.

De entree bevindt zich in het atrium op de begane grond. In de kelder is de parkeergarage gesitueerd.

Op de begane grond bevindt zich het restaurant inclusief de keuken.

De overige ruimten op de begane grond en de verdiepingen erboven zijn werkruimten.

De trappenhuizen, liftkernen, het sanitair en de werkkasten bevinden zich in de vier hoeken van het atrium. In deze hoeken zijn ook zonneshoorstenen gesitueerd (onderdeel van het originele installatieconcept).

Op de 2^e verdieping zijn er twee loopbruggen door het atrium, tussen vleugels B en G en langs vleugels D en E.

Vleugel A komt alleen voor op de 3^e en 4^e verdieping.

Op de vierde verdieping bevinden zich alleen bouwdelen aan de voorzijde en de achterzijde van het gebouw. Deze zijn niet direct verbonden met elkaar.

Het gebouw heeft een wateropvangsysteem aan beide zijde van het gebouw en in de kelder. Dit water wordt hergebruikt in het gebouw voor het doorspoelen van toiletten.

Het pand is aangewezen als Rijksverzamelkantoor voor Rijkswaterstaat (RWS), de Belastingdienst (BD), en de Raad voor de Kinderbescherming (RvdK).

3.2 Fysieke Werkomgeving Rijk

Het rijkskantoor dient conform het kader 'Fysieke Werkomgeving Rijk' (FWR) te worden uitgewerkt. Er dienen minimaal 550 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 0,6 voor Rijkswaterstaat en de Belastingdienst, flexfactor 0,7 voor Raad van de Kinderbescherming betekent dit het huisvesten van 809 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.

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

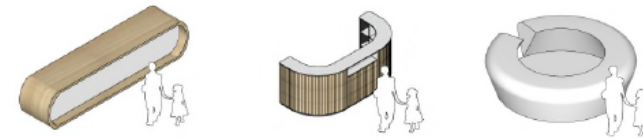
De ontwerpopgave bestaat voornamelijk uit het ontwerpen van een kantoorinrichting in een bestaand kantoorgebouw. De uitdaging bestaat uit het realiseren van een aantrekkelijke en aansprekend kantoor waar mensen zich prettig voelen (welbevinden) en graag naar toe gaan om te werken en om elkaar te ontmoeten. 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).

Sleutelwoorden: Ruimtelijk, Groen, Verwelkomend, Professioneel, Hoogwaardig, Kalm.



Figuur 3 Referentiebeelden van aangenaam groen dat bezoekers een kalm, rustig en beschut gevoel geeft (Next Delft: foto Ossip van Duivenbode).

Ontmoetingsplein

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



Figuur 4 Referentiebeelden Links: Stimulatie beweging door aantrekkelijke en zichtbare stijgpunten in vormgeving te integreren. Groen creëert een rustig beeld wat een aangename omgeving oplevert. Rechts: Tapijt wordt ingezet om plekken te definiëren, dit draagt ook bij aan de akoestiek, meubels en (groene) wanden dragen hier ook aan bij (Next Delft: foto Ossip van Duivenbode).

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

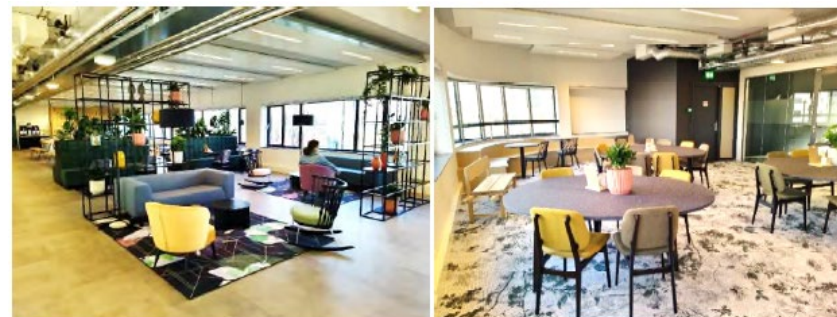
Het Grandcafé is onderdeel van het ontmoetingsgebied en wordt ingericht als een aanland, ontmoetings- en informeel overleggebied. Medewerkers en hun gasten kunnen gedurende de hele dag terecht voor een gezond sapje, lekkere thee of een goede kop koffie van de barista bar.

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.



Figuur 5 Voorbeelden van kleine ankerpunten waar informele ontmoetingen op de werkvloer worden gefaciliteerd. (Beelden uit 'RO-pleinen Onmisbaar fenomeen in kantorenlandschap?')

Toegang gebruikers:

- Aan de Kristallunet bevindt zich de in- en uitgang van de parkeerkelder voor automobilisten en voor fietsers.
- Fietsenstalling voor bezoekers die geen toegang hebben tot de parkeerkelder, bevindt zich aan de zijkant van gebouw aan de Mosalunet.
- Voetgangers hebben toegang via de huidige ingang aan het Avenue Ceramique.

Logistieke aan- en afvoer

Aan de Kristallunet bevindt zich de ingang voor logistiek verkeer, zowel voor het inladen als uitladen. Mosalunet mag niet als opstelplaats gebruikt worden.

3.4 Onderhoud en Beheer

Meerjarig onderhoud maakt geen onderdeel uit van de projectscope. Wel is er sprake van een eenjarige 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.

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 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 gebruik 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 €150.000,-.

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 o.a. gekeken naar de mate waarin invulling wordt gegeven aan:

- Een kwalitatief hoogwaardig ontwerp 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 zorgvuldig beheerde en betrouwbare projectplanning opgeleverd.
- De impact voor de omgeving bij de voorbereiding en realisatie van het gebouw op de omwonenden.

Aanbestedingsprocedure aanmeldingsfase	
Omschrijving	Datum
Aankondiging op TenderNed	10 april 2024
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen aanmeldingsfase	Week 18 2024
Publicatie nota van inlichtingen aanmeldingsfase	Week 19 2024
Sluitingsdatum indienen aanmelding	22 mei 2024
Mededeling selectiebeslissing	Week 25 2024
Verzenden uitnodiging tot dialoofase	Week 26 2024

Aanbestedingsprocedure dialoog- en inschrijvingsfase	
Omschrijving	Datum
Informatiesessie en locatiebezoek	Week 26 2024 t/m week 17 2025
Inhoudelijke dialoogrondes (3 x)	
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.