Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Informatiedocument

Green Gatwick, Amsterdam

Gastvrije schakel in de stad

Versie 2.0 | mei 2024

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

PROJECTNUMMER
22409

PROJECTNAAM
Green Gatwick, Amsterdam

BRUTO VLOEROPPERVLAK
.Huidig: 16.243 m² BVO

GEBOUWNAAM
Green Gatwick

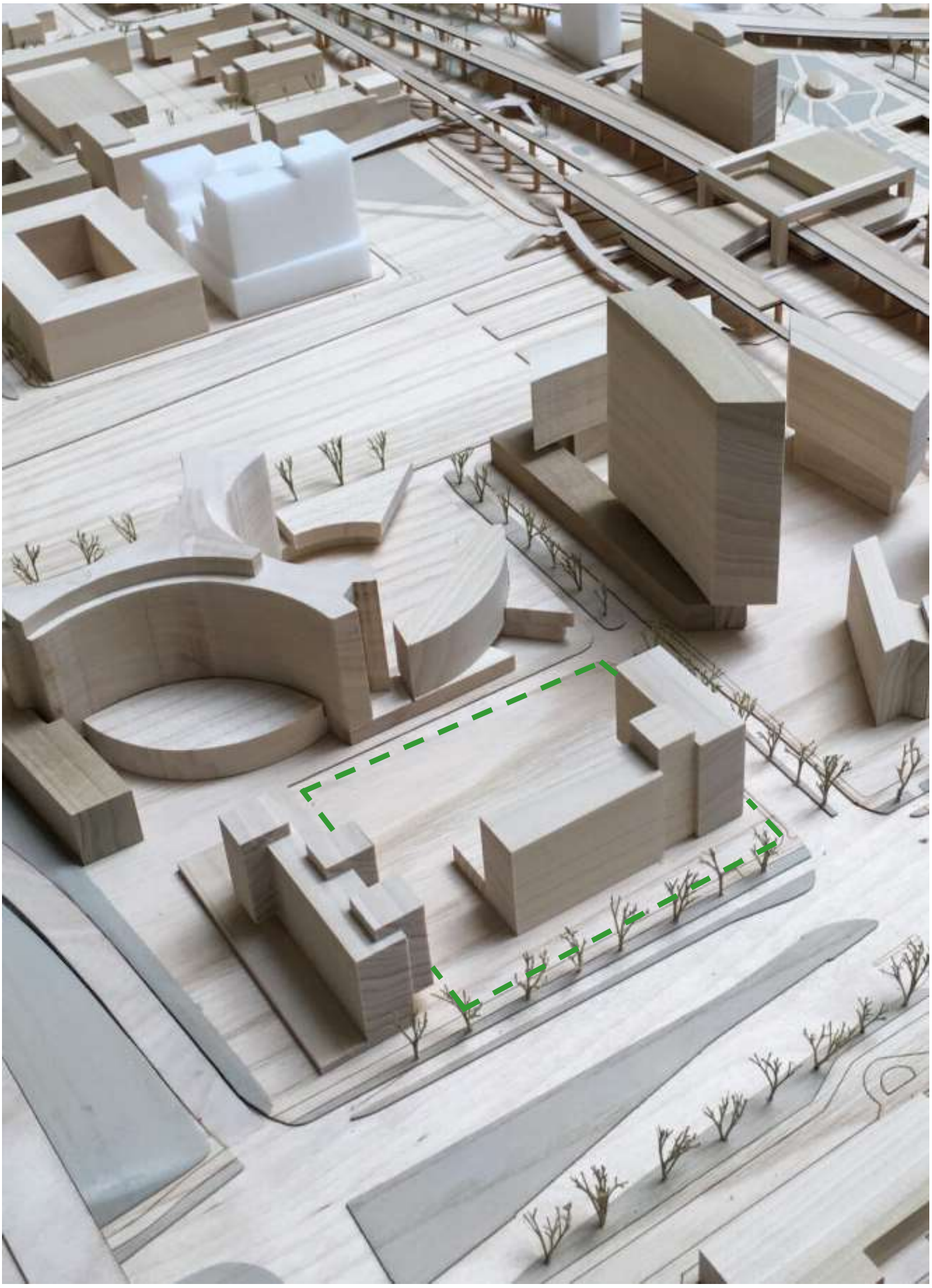
ADRESGEGEVENS
Gatwickstraat 1, Amsterdam

BOUWJAAR
1989

JURIDISCHE STATUS
In eigendom

INHOUDSOPGAVE

	INLEIDING	4
1	KERN VAN DE OPGAVE	6
1.1	PROJECTDOELEN EN KRITISCH SUCCESFACTOREN	6
1.2	TOEKOMSTIGE GEBRUIKERS	6
2	PROJECTSCOPE EN PLANNING	7
2.1	PROJECTSCOPE	7
2.2	PROJECTPLANNING	14
3	AANBESTEDINGSPROCES EN CONTRACTBEHEERSING	15
3.1	AANBESTEDINGSPROCEDURE	15
3.2	CONTRACT EN CONTRACTBEHEERSING	16



Inleiding

Het huidige rijkskantoor Sloterdijk (voorheen de Knip) aan Kingsfordweg 1 te Amsterdam-Sloterdijk is met ca 46.000 m² BVO één van de grootste huurpanden van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Dit strategische pand wordt al circa 30 jaar gehuurd en fungeert inmiddels als verzamelkantoor voor meerdere rijksdiensten.

Het RVB heeft in 2019 een pand aan de Gatwickstraat in Amsterdam aangekocht met als doel, na uitbreiding van het pand, de rijksdiensten uit rijkskantoor Sloterdijk te verplaatsen naar het vernieuwde pand.

Dit Informatiedocument heeft betrekking op het pand "Green Gatwick" aan Gatwickstraat 1 in Amsterdam. Het RVB is voornemens om dit pand uit te breiden en te transformeren tot een aantrekkelijk en duurzaam rijkskantoor. Een rijkskantoor dat voldoet aan de Rijkskaders zoals o.a. de Fysieke Werkomgeving Rijk (FWR) en de duurzaamheidsdoelen uit de recent vastgestelde Routekaart 2.0. Daarbij is het onze ambitie om het nieuwe rijkskantoor bovenmatig te laten presteren, zodat duurzaamheidsdoelen van het Rijk ruimschoots worden behaald. Tevens dient het nieuwe rijkskantoor een positieve en duurzame impuls te leveren voor de omgeving.

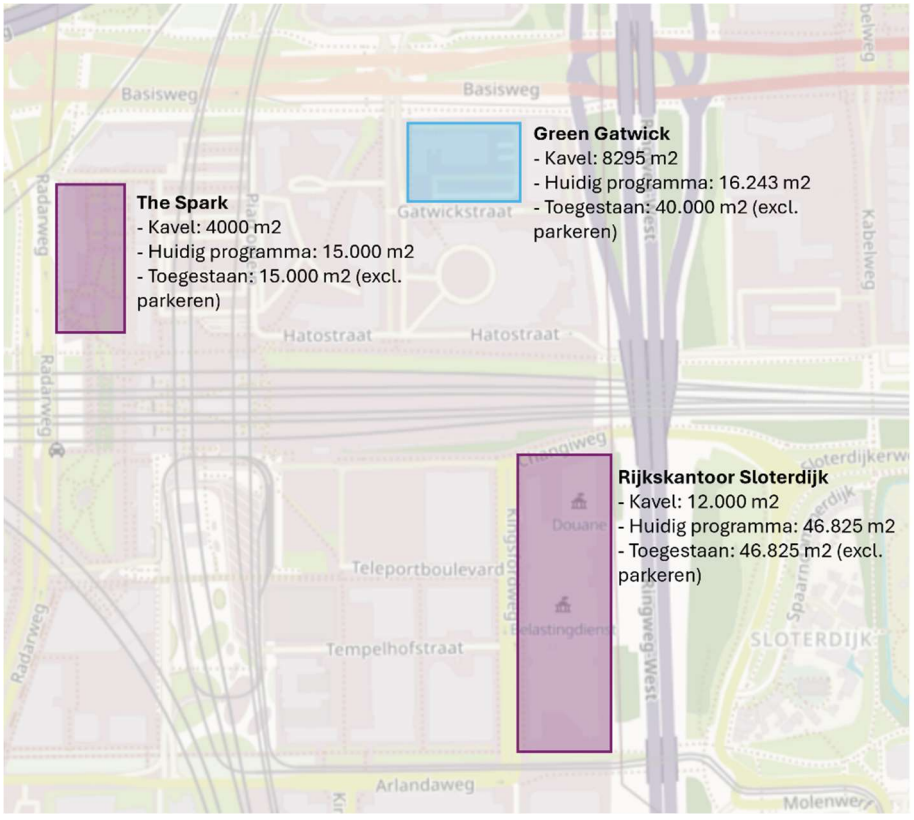
Het nieuwe rijkskantoor met werktitel "Green Gatwick" zal na oplevering samen met gebouw "The Spark" (Orlyplein 24 te Amsterdam-Sloterdijk) de toekomstige "Campus Sloterdijk" gaan vormen.

De gedachte achter de Campus is het gebruik maken van elkaars faciliteiten, zoals vergaderzalen, parkeren, en een gezondheidsplein, aangezien beide panden op loopafstand van elkaar liggen. Campus Sloterdijk zal duurzame en functionele huisvesting bieden, die tevens bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving.

Het huidige pand aan de Gatwickstraat is 16.243 m² BVO groot en zal – naast de noodzakelijke uitbreiding tot ruim 47.000 m² BVO – geheel gesaneerd en gerenoveerd worden, waarbij het uitgangspunt is dat het bestaande casco in tact blijft.

Het inbouwpakket wordt middels een afzonderlijke opdracht in de eerste helft van 2024 nagenoeg geheel gesloopt, behoudens de kelder, begane grond en eerste verdieping en de installaties die benodigd zijn om deze verdiepingen in gebruik te houden tot de start van het realisatieproject. Het slopen van het inbouwpakket valt daarmee buiten de scope van deze opdracht met uitzondering van het restant van het te verwijderen pakket. Op de kavel is een bouwvolume van 40.000 m2 kantoorruimte toegestaan door de gemeente Amsterdam. Dit is exclusief circa 7.000 m² overige ondersteunende ruimten, zoals o.a. parkeren, bergingen, technische ruimten, etc.

De projectscope betreft in de basis de realisatie van zo'n 1390 werkplekken voor meerdere rijksdiensten, de uitbreiding van de huidige parkeerkelder, de realisatie van een multifunctionele, levendige plint gecombineerd met een Rijksontmoetingsplein en de inpassing van bijzondere faciliteiten zoals een Douane- en FIOD laboratorium.



Omgeving Green Gatwick met The Spark en Rijkskantoor Sloterdijk

Doel Informatiedocument

Dit document wordt bij de vooraankondiging op TenderNed gepubliceerd. Het heeft als primair 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 secundaire doel is om overige belangstellenden op hoofdlijnen informatie te verstrekken over dit project.

Leeswijzer

In dit Informatiedocument van project Gatwick vertellen we de kaders en ambities voor de ontwikkeling van rijkskantoor Green Gatwick.

- In hoofdstuk 1 en 2 wordt de context van de opdracht omschreven: het bestaande gebouw, de ambities en doelen, de projectscope en -planning, en de functionaliteiten van het gebouw.
- In hoofdstuk 3 worden het aanbestedingsproces en de contractbeheersingsfilosofie toegelicht.

Het document is voorzien van visualisatie van de bestaande situatie en referentiebeelden om beelden bij de woorden te voegen. Deze dienen ter verduidelijking van de beschreven ambities voor het gebouw, maar representeren geen voorkeuren voor de uitkomst van het aanbestedingstraject.

Hoewel aan de inhoud van dit Informatiedocument uiterste zorg is besteed, kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Het document is informatief van aard.

Dit Informatiedocument is een weergave van de situatie zoals bekend is in april 2024. In de periode tot de officiële verstrekking van de aanbestedingsdocumenten vinden mogelijk verschillende wijzigingen plaats.



Huidig pand

1. Kern van de opgave

1.1 Projectdoelen en kritische succesfactoren (KSF's)

Projectdoel 1: een rijkskantoor met een maximale duurzaamheids-ambitie.

- **KSF 1.1** energiezuinig en hernieuwbaar: een energie-neutraal gebouw voor het gebouw gebonden gebruik, waar-bij de volledige gebouw gebonden energiebehoefte lokaal wordt opgewekt en opgeslagen.
- **KSF 1.2** CO2-emissies beperken: het nieuwbouwdeel wordt CO2-neutraal uitgevoerd.
- **KSF 1.3** Circulair: er dient gebruik gemaakt te worden van duurzame materialen.
- **KSF 1.4** Klimaatadaptief: het voorkomen van hittestress (toepassen van groen- en watervoorzieningen).
- **KSF 1.5** Natuurinclusief en biodiversiteit: toepassen van natuurinclusief bouwen en biodiversiteit. Dit dient tot uiting te komen in de architectuur.

Projectdoel 2: een flexibel en gezond rijkskantoor: de huisvesting is functioneel en flexibel inzetbaar en draagt bij aan het welzijn van de gebruikers en de omgeving.

- **KSF 2.1** Flexibel: het gebouw is flexibel van opzet dat aanpassing in gebruik optimaal faciliteert.
  Inclusief flexibel indeelbaar interieur: alle omsloten werkplekken zijn zonder aanpassing bruikbaar als bureauwerkplekken en 10% van de omsloten werkplekken kunnen (zonder grote installatietechnische ingrepen) worden gewijzigd tot overlegplekken e.e.a. conform PvE's. In de indeling dient er flexibiliteit te zijn t.a.v. bouwkundige en installatietechnische aanpassingen. De indeling is flexibel indeelbaar en in de toekomst verplaatsbaar.
- **KSF 2.2** Gezondheid en welzijn: het gebouw dient de gebruiker te stimuleren om te bewegen, bijvoorbeeld om de trap te nemen en voorziet in mogelijkheden om gemakkelijk naar buiten te gaan, bijvoorbeeld naar een dakterras of binnentuin.

Projectdoel 3: een rijkskantoor volgens het beeldkwaliteitsplan van de opdrachtgever.

- **KSF 3.1** Architectuur: een gebouw maken waarbij beeldkwaliteitsplan, biodiversiteit en duurzaamheid integraal samen komen.

Projectdoel 4: verbinding maken met omgeving, mobiliteit en toegankelijkheid.

- **KSF 4.1** Omgeving: verbindingen realiseren met mobiliteit omgeving.
- **KSF 4.2** Toegankelijkheid: maximale integrale toegankelijkheid realiseren.

1.2 Toekomstige gebruikers

In Green Gatwick is huisvesting voorzien voor de volgende (beoogde) gebruikers:

1. Douane (incl. Douane laboratorium)
2. Nederlandse Arbeidsinspectie (voorheen i-SZW)
3. Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)
4. Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO)
5. Belastingdienst, waaronder FIOD (incl. Onderzoeksruimte); Medewerkers Banenafspraak (voorheen Switch); Particulieren; Centrale Administratie Processen (CAP); Trafi (onderdeel van Groot Ondernemen); Centrum voor Facilitaire Dienstverlening (CFD); Organisatie en Personeel (O&P); On Site Support (OSS); Auditdienst Rijk (ADR); Rijksschoonmaakorganisatie (RSO); Rijks Beveiligingsorganisatie (RBO); Midden en Kleinbedrijf (MKB).

Op het moment van schrijven van dit Informatiedocument zijn deze gebruikers niet gehuisvest in Green Gatwick.

De te huisvesten diensten worden conform de principes van de FWR 3.0 (Fysieke Werkomgeving Rijk) gehuisvest. Alle ruimten worden opgebouwd uit eenheden van 6 m2 FNO, als basisprincipe van de FWR, om deze te ontwikkelen naar een standaard (FWR) kantooromgeving. Voor zowel de Douane als de FIOD wordt een laboratorium opgenomen als specialty's binnen het rijkskantoor.

2. Projectscope en Planning

2.1 Projectscope

Het RVB wil het pand uitbreiden en transformeren tot een aantrekkelijk en duurzaam rijkskantoor. Green Gatwick moet huisvesting realiseren voor meerdere rijksdiensten, waarbij hun primaire processen optimaal worden gefaciliteerd.

Op hoofdlijnen heeft de scope betrekking op de volgende integrale sloop-, ontwerp- en realisatieopgave:

- Slopen van de gevel, dakwerken en installaties tot betoncasco en het slopen van de huidige entree met bovenliggende ruimten inclusief inbouwpakket (2 bouwlagen);
- Saneren van resterend asbest op de begane grond, eerste verdieping, in de kelder en in de installaties;
- Het integraal ontwerpen van de nieuwe huisvesting met werkplekken voor meerdere rijksdiensten. Er dient speciale aandacht te zijn voor de realisatie van een levendige plint;
- Het integraal ontwerpen, renoveren (ca. 16.243 m2 BVO) en nieuw bouwen van een rijkskantoor (ca. 30.757 m2 BVO) conform de principes van de FWR 3.0 (Fysieke Werkplek Rijk). Het rijkskantoor bestaat op hoofdlijnen uit:
    - Ca. 1.390 werkplekken voor meerdere rijksdiensten;
    - Een te renoveren parkeerkelder onder het huidige pand, welke wordt vergroot tot de buitengrenzen van de kavel;
    - Een multifunctionele, levendige plint middels een Rijksontmoetingsplein;
    - Inpassing van bijzondere faciliteiten zoals een Douane- en FIOD laboratorium;
    - Een binnentuin die openbaar toegankelijk is als looproute tussen het woongebied van Sloterdijk achter de A10 en treinstation Sloterdijk.

Buiten de scope van de opdracht van het RVB aan de markt vallen:

- Sloop van de bestaande inbouwpakketten op verdieping 2 t/m 10. Het inbouwpakket is, m.u.v. de huidige entree met de bovenliggende bouwlaag, geheel gesloopt op moment van opdrachtverstrekking;
- Losse inrichting en operatieve exploitatie van het rijkskantoor (inclusief de voorbereiding daarvan);
- Realisatie van de niet-gebouw gebonden ICT (zoals actieve werkplekapparatuur, inclusief de voorbereiding daarvan);
- Ontwerp en realisatie van kunst.

Bestaand gebouw

Het huidige Gatwick gebouw is in 1989 gebouwd en omsloten door de Basisweg, La Guardiaweg en de Gatwickstraat. De Basisweg is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg. De Gatwickstraat is een utilitaire, doodlopende weg die voor Green Gatwick en omliggende gebouwen dient als ontsluiting van de parkeergarages en expeditie. De bereikbaarheid van het gebied is zeer goed; het nabij gelegen Station Sloterdijk is een belangrijk knooppunt in de regio voor zowel trein, metro, tram en bus. Het Gatwick gebouw is 4 minuten lopen vanaf het station. De verwachting is dat de meeste medewerkers en bezoekers, mede door het beleid van de Rijkoverheid, via het openbaar vervoer naar de locatie reizen.

Daarnaast ligt het kavel direct aan een oprit van de A10. Voor medewerkers en bezoekers die met de auto komen zal er een parkeervoorziening op en nabij het plot gerealiseerd worden.

Het kavel c.q. het gebouw zijn goed zichtbaar vanaf de A10 en de A5. De ligging op de hoek van de Basisweg en La Guardiaweg maakt het kavel tot een entree van Sloterdijk Stationskwartier.



Zicht op Green Gatwick vanaf de A10 en de Basisweg

De 16.243 m² bruto vloeroppervlak is verdeeld over tien verdiepingen (exclusief parkeergarage) en is voornamelijk in gebruik geweest als kantoorruimte. Het kavel telt in de huidige situatie 228 parkeerplaatsen waarvan een deel op maaiveld is gelegen en een klein deel in de parkeerkelder onder het gebouw.

Het gebouw is verouderd en voldoet momenteel niet aan de hedendaagse standaarden voor rijkskantoren.

Uitgevoerde onderzoeken

- Asbestinventarisatie: Op diverse plekken in het gebouw is asbest aanwezig. Deze asbest zal bij de start van het realisatieproject grotendeels gesaneerd. Het saneren van het resterend asbest is onderdeel van de scope van de opdracht aan de markt.
- Stikstofrapportage en AERIUS berekening: In de beoogde gebruikersfase dient er rekening mee gehouden te worden dat maximaal 14.375 m² BVO van het nieuwe gebouw traditioneel met gas kan worden verwarmd. In dat geval vindt er geen toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden plaats. Bij opvolging van bovengenoemde aanbeveling vormt stikstof geen belemmering voor de ontwikkeling van Green Gatwick. Gezien de duurzaamheidsambities van het RVB kan ervan uitgegaan worden dat het maximum van 14.375 m² niet wordt overschreden.
- Flora en fauna QuickScan: Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Wel heeft het de voorkeur in het nieuwe ontwerp rekening te houden met de ecologie van het gebied.

Binnenstedelijk bouwen op een krappe plot

De realisatie van Green Gatwick vindt plaats op het huidige krappe en kleine plot. Er is geen terrein in eigendom in het omliggende gebied om dit plot verder uit te breiden. Er dient nagedacht te worden over de inrichting van de bouwplaats en de overlast die de realisatie kan geven voor de omgeving. Er is in opdracht van het RVB een BLVC-plan opgesteld, maar het is tevens aan de opdrachtnemer om mee te denken over (creatieve) oplossingen voor de realisatie op het krappe plot en de implementatie hiervan.

Omgevingswaarde

De locatie is onderdeel van een grotere ontwikkeling in Amsterdam-Sloterdijk, waarbij onder andere ontwikkelingen ten noorden van de Basisweg gerealiseerd zullen worden. Hieruit voortkomend zal de route over het plot een belangrijk element worden.

Vrijwel alle gebouwen in de omgeving zijn te omschrijven als 'hard'. De kenmerkende spiegelglazen maken dat de menselijke schaal en tactiliteit ontbreekt in de gebouwde omgeving. Daarnaast zijn de gebouwen programmatisch weinig uitnodigend. De ontwikkeling van een nieuw gebouw biedt daarom de kans om deze aspecten toe te voegen aan de omgeving. Hierbij kan gedacht worden aan materiaalgebruik, schaalniveau en het toepassen van belevingsgroen vanaf het maaiveld.
Daarnaast draagt belevingsgroen ook bij aan het verminderen van de aangetoonde hittestress in de directe omgeving en het oplossen van het huidige gebrek aan waterberging.

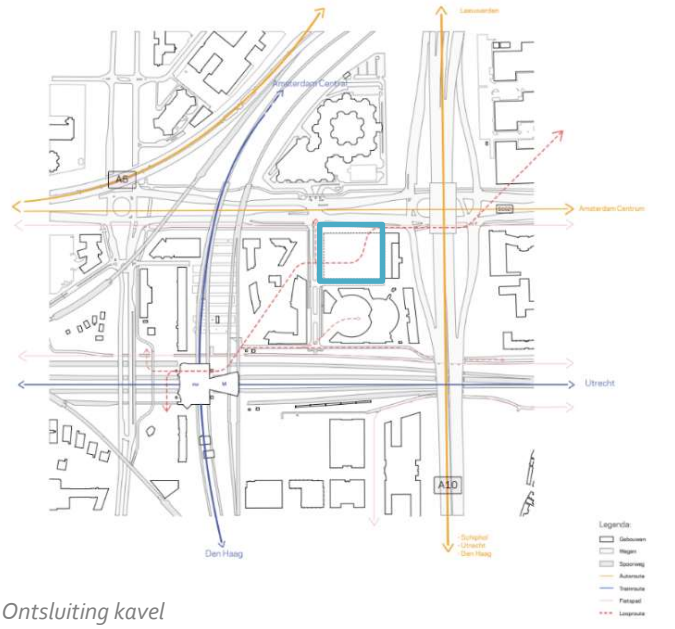


1. Edge Amsterdam West
2. Clipper building / Watt offices
3. Coen Building
4. Quarter Plaza
5. Quarter Avenue
6. Quarter Podium
7. Main Court
8. Bright Offices
9. Millennium Tower
10. Crystal Tower
11. Busitel
12. Spark
13. Motion Building
14. The Book

Kantoren in de omgeving



Gebiedsvisie Sloterdijk



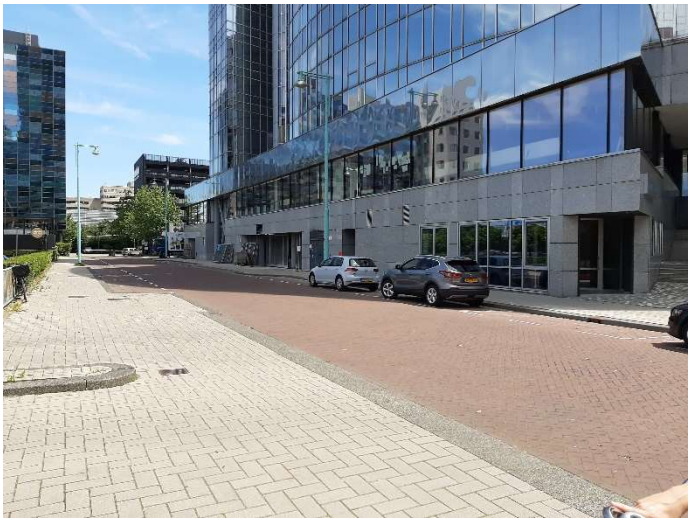
Ontsluiting kavel



Zicht op de plint van het Gatwick gebouw



Zicht vanaf het dak



Gatwickstraat



Looproute vanaf het station



Huidig parkeerterrein Gatwick

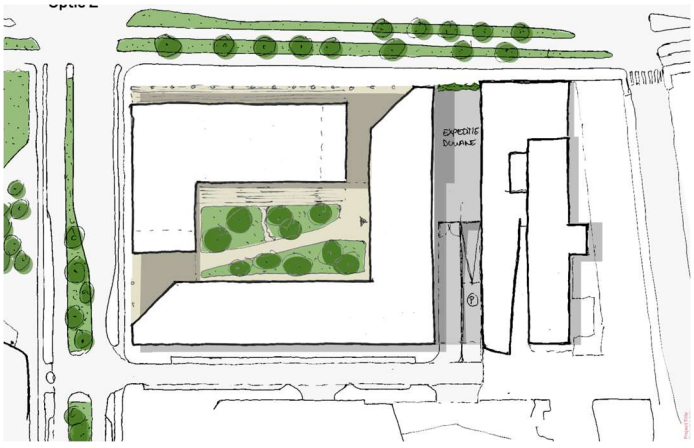
Huidig ontwerp

Green Gatwick zal een rijkskantoor worden voor zowel een aantal specifieke afdelingen van het Rijk als voor aanlanden en ontmoeten van rijksambtenaren uit het hele land. Het gebouw wordt een uithangbord voor de Rijksoverheid en wordt niet alleen op het gebied van duurzaamheid, maar ook op het gebied van architectuur beoordeeld als zodanig. Het gebouw dient daarom representatief en herkenbaar te zijn.

In het voortraject is de massa van Green Gatwick vastgelegd. Meerdere scenario's zijn onderzocht, waarbij de gekozen carré-vorm de beste optie bleek met oog op het stedelijk weefsel en de logistieke stromen in en rondom het plot. Een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerp was om het bestaande kantoorgebouw zoveel als mogelijk te hergebruiken. De benodigde geveloppervlakte voor een passende invulling van de Fysieke Werkomgeving Rijk (FWR) heeft geleid tot de torenvormige opbouw. Tevens biedt deze optie zowel dakoppervlak voor het toepassen van PV panelen als het creëren van bruikbaar groen. Om de menselijke maat in het ontwerp te waarborgen is een duidelijke splitsing gemaakt tussen de plint en de verdiepingen erboven. Hierbij is rekening gehouden met een multifunctionele, levendige plint met zowel publieke functies als een door rijksambtenaren te gebruiken Rijksontmoetingsplein. De ontwerpopgave dient het huidig ontwerp verder uit te werken en naar een hoger niveau te tillen, waarbij rekening wordt gehouden met de afwegingen die in het voortraject zijn gemaakt en de beeldkwaliteitsplannen.



Massastudie ontwerp



Kavelindeling

Fysieke Werkomgeving Rijk

Het rijkskantoor dient conform het kader 'Fysieke Werkomgeving Rijk' (FWR) te worden uitgewerkt. Er dienen minimaal 1390 FWTE gerealiseerd te worden. FWTE's bestaan uit bureauwerkplekken en communicatiewerkplekken. De communicatiewerkplekken tellen daarbij in de FWR werkplektelling voor de helft als werkplek 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 kantooromgeving wordt zoveel mogelijk het principe 'van reuring naar rust' toegepast, zodat activiteiten optimaal ondersteund worden die vragen om rust, focus en/of privacy.

Specials

Naast de FWR moet er voor Green Gatwick ook rekening gehouden worden met een aantal zogenaamde 'specials' binnen de huisvesting. Dit zijn gebruikers of functies die afwijken van de FWR. Green Gatwick bestaat voor circa 50% uit specials.

<u>Douane lab</u>

In het huidige rijkskantoor Sloterdijk bevinden zich een laboratorium en kantoorruimten van de Douane. De Douane als gebruiker van het toekomstige Green Gatwick neemt een aanzienlijk deel van het pand in beslag met specifieke eisen voor het laboratorium. In dit laboratorium worden goederen onderzocht die door de douane in beslag zijn genomen. Hierbij gaat het om etenswaren, gassen, chemische stoffen, etc.

<u>FIOD Onderzoeksruimte</u>

De FIOD Onderzoeksruimte bestaat (naast standaard, beveiligde kantoorwerkplekken) uit een klein laboratoriumdeel en een Data onderzoeksruimte. Deze ruimten hebben speciale eisen die afwijken van een gangbare laboratoriumruimte.

<u>Rijksontmoetingsplein</u>

Het Rijksontmoetingsplein is een ontmoetingsgebied waar ruimte is voor overleg, samenwerken en aanlanden. Daarnaast is er ook interne dienstverlening te vinden zoals servicebalies voor ICT-vragen. Het Rijksontmoetingsplein wordt gecombineerd met restauratieve voorzieningen, zodat het gedurende de hele werkdag en mogelijk ook in de avonduren, voorziet aan de behoefte van de medewerkers.

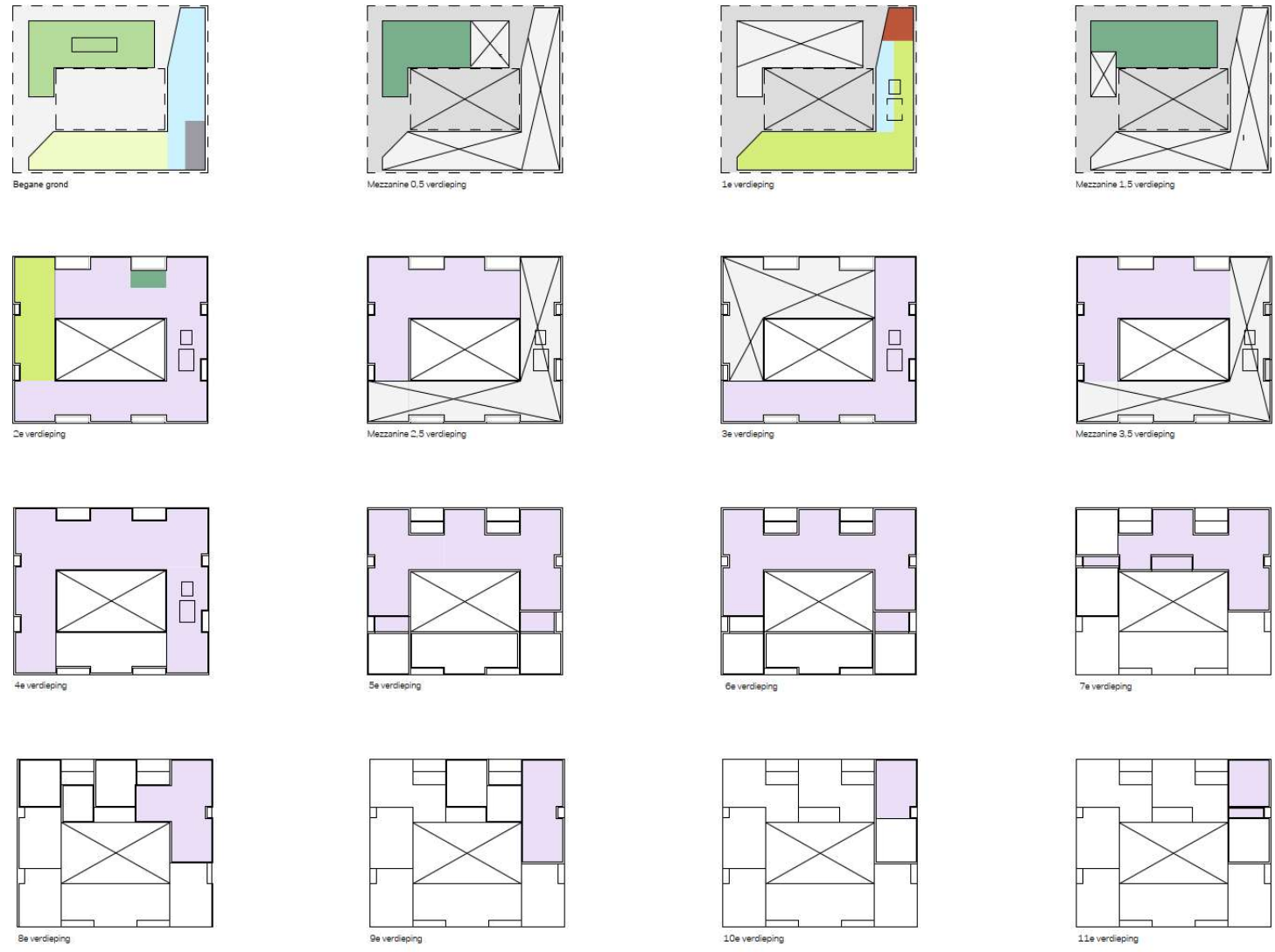
<u>Gebruikersspecials</u>

Per gebruiker zijn er ruimte(n) die afwijken van de FWR. Deze ruimten zijn in het programma van eisen aangegeven.

Functies

De ontwerpopgave bestaat uit het ontwerpen van een kantoorinrichting en verschillende 'specials'. De uitdaging bestaat uit het realiseren van een aantrekkelijk en aansprekend kantoor waar mensen zich prettig voelen (welbevinden) en graag naar toe gaan om te werken en om elkaar te ontmoeten. In het voortraject is integraal nagedacht over de aansluiting van de werkomgeving en overige functies vanuit de FWR op de specials. In de ontwerpopgave dient dit naar een hoger niveau getild te worden door o.a. materiaalkeuzes en groen.

Het huisvestingsconcept 'Fysieke Werkomgeving Rijk' (FWR) is onderhevig aan veranderende inzichten onder invloed van het 'hybride werken'. De ontwerper wordt uitgedaagd hier met visie en vormgeving een goede invulling aan te geven, waarbij de in het voortraject ontwikkelde plattegronden doorontwikkeld worden.



Schematische plattegronden met concept functievlekken

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

Publieksgebied
Het publieksgebied bestaat uit een Rijksbalie omgeving en een restauratief gedeelte. De Rijksbalie omgeving heeft een eigen entree met receptiebalie en een wachtruimte met zitjes. Er zijn balies en spreekruimten voor de dienstverlening vanuit de verschillende gebruikers van Green Gatwick. Binnen de restauratieve voorzieningen wordt gedurende de hele (werk)dag en mogelijk in de avonduren een verscheidenheid aan lekker en gezond eten en drinken geboden. Het aanbod aan eten en drinken geeft in hoge mate invulling aan het prettig ontmoeten en samenwerken. Het publieksgebied valt buiten de beveiligingszone van het werkgebied.

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 lunchbehoeften van de gebruikers van de vergaderzalen, wordt een centraal pauzeplein voorzien.

Ontmoetingsgebied
Het ontmoetingsgebied is een aantrekkelijk en multifunctioneel verblijfsgebied waar ook buiten lunchtijd gebruik van gemaakt kan worden voor bijvoorbeeld overleg, samenwerken en aanlanden. Het Rijksontmoetingsplein is onderdeel van het ontmoetingsgebied.

Duurzaamheid

In de beweging naar een circulaire wereld in 2050 heeft het Rijk de Routekaart 2.0 opgesteld voor de verduurzaming van het (eigen) vastgoed. Het RVB heeft voor Green Gatwick een duurzaamheidsambitie waarbij maximaal op duurzaamheid wordt ingezet.

Een duurzame huisvesting wordt onder andere bereikt door bovenop de wettelijke- en Rijkseisen, een uitdagende ambitie ten aanzien van energie, materiaal, omgeving en circulaire economie mee te geven. Specifieke duurzaamheidsthema's voor Green Gatwick zijn:

- Energiezuinig en hernieuwbaar (KSF 1.1), het verminderen van energiegebruik en CO_2-emissies (KSF 1.2); Het Rijk heeft ten aanzien van energieverbruik een duurzaamheidseis van minimaal label A+;
- Circulair of biobased materiaalgebruik (KSF 1.3), het zo min mogelijk toepassen van primaire grondstoffen;
- Klimaatadaptief (KSF 1.4), realisatie van een klimaat-bestendig en water robuust pand;
- Aandacht voor natuurinclusief bouwen en biodiversiteit (KSF 1.5), zoals groen op daken en aan gevels.

Daarnaast moet Green Gatwick voldoen aan de criteria voor Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) en renovatie.

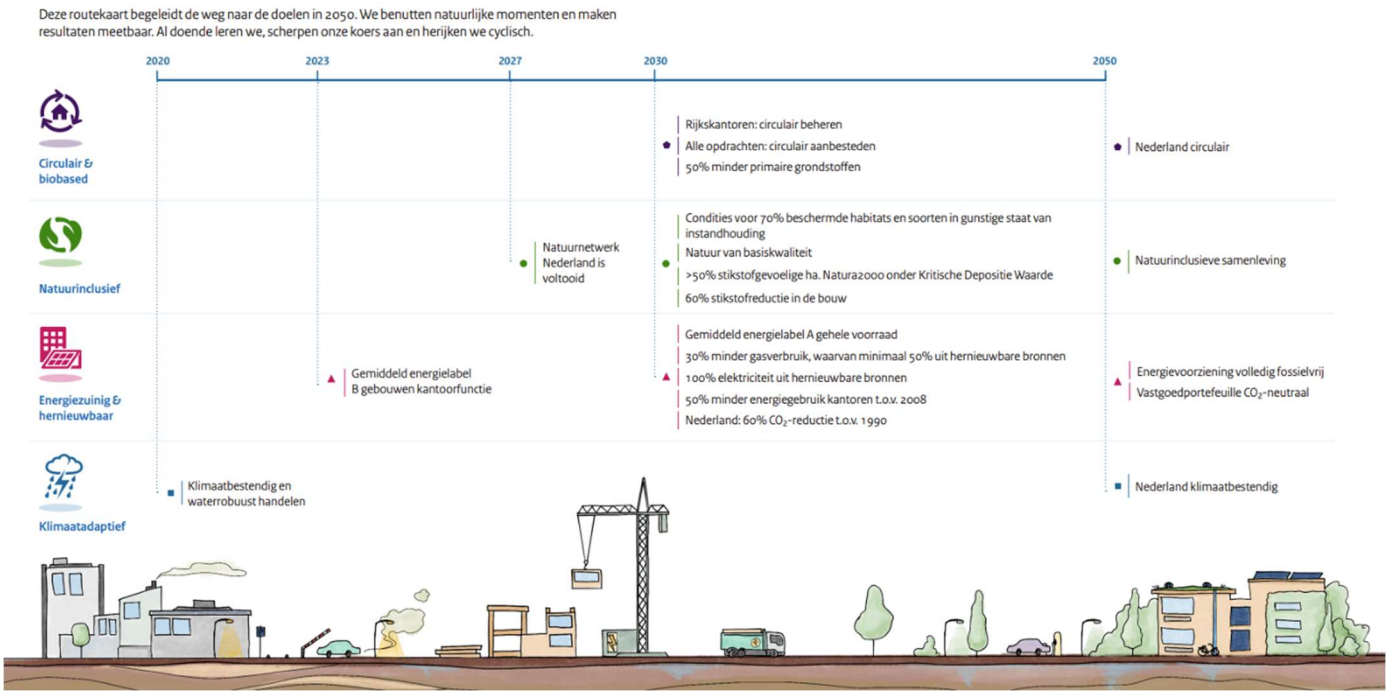
Constructie

De gewenste MPG-score van maximaal 0,50 excl. PV panelen voorziet in het gebruik van houtbouw voor de constructie van Green Gatwick. Het uitgangspunt is dat het bestaande betonnen casco behouden blijft en dat de nieuwbouw zoveel als mogelijk wordt gerealiseerd in hout. Bij deze ontwerpkeuze zijn ook diverse typen vloersystemen overwogen. Met oog op de duurzaamheidsscore en de beschikbare vrije hoogtes zouden CLT-vloeren een goede keuze zijn om toe te passen voor de nieuwbouw.

Onderhoud en Beheer

Meerjarig onderhoud maakt geen onderdeel uit van de projectscope. Wel is er sprake van een korte onderhoudstermijn met verlengingsopties. In deze periode worden de daadwerkelijke gebouwprestaties, onder andere de energiezuinige prestaties, gemonitord en indien nodig geoptimaliseerd.

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



Routekaart 2.0

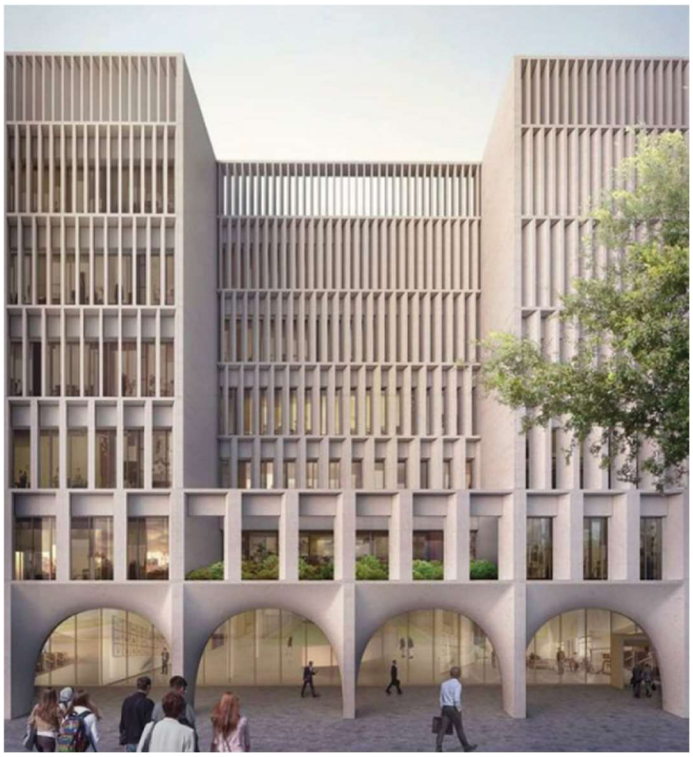
Beeldkwaliteit

De directe omgeving van Green Gatwick kenmerkt zich door een grove, grootschalige vormentaal in uiteenlopende volumes, waarin natuursteen en spiegelglas de boventoon voeren. De ambitie voor Green Gatwick is om meer rust, warmte, menselijke maat en verfijning aan de omgeving toe te voegen. Geen harde scheiding tussen buiten en binnen, maar diepte in de gevel. Geen weerspiegeling van de buitenwereld, maar een relatie tussen buiten en binnen. Geen anonieme gevels, maar juist duidelijk afleesbare verdiepingen, accenten en details. Hiermee wordt het gebouw uniek in haar omgeving.

Materialisering

Gedacht wordt aan warme materialisering, waarmee een hiërarchie en verfijning kan worden bereikt. Het materiaalgebruik is onderhoudsarm, hoogwaardig, tijdloos en ingetogen. Bij de materiaalkeuze wordt rekening gehouden met circulaire ontwerpprincipes en lage milieulast van materialen. Groen zal in het ontwerp een prominente rol krijgen en is afgestemd op de architectuur.





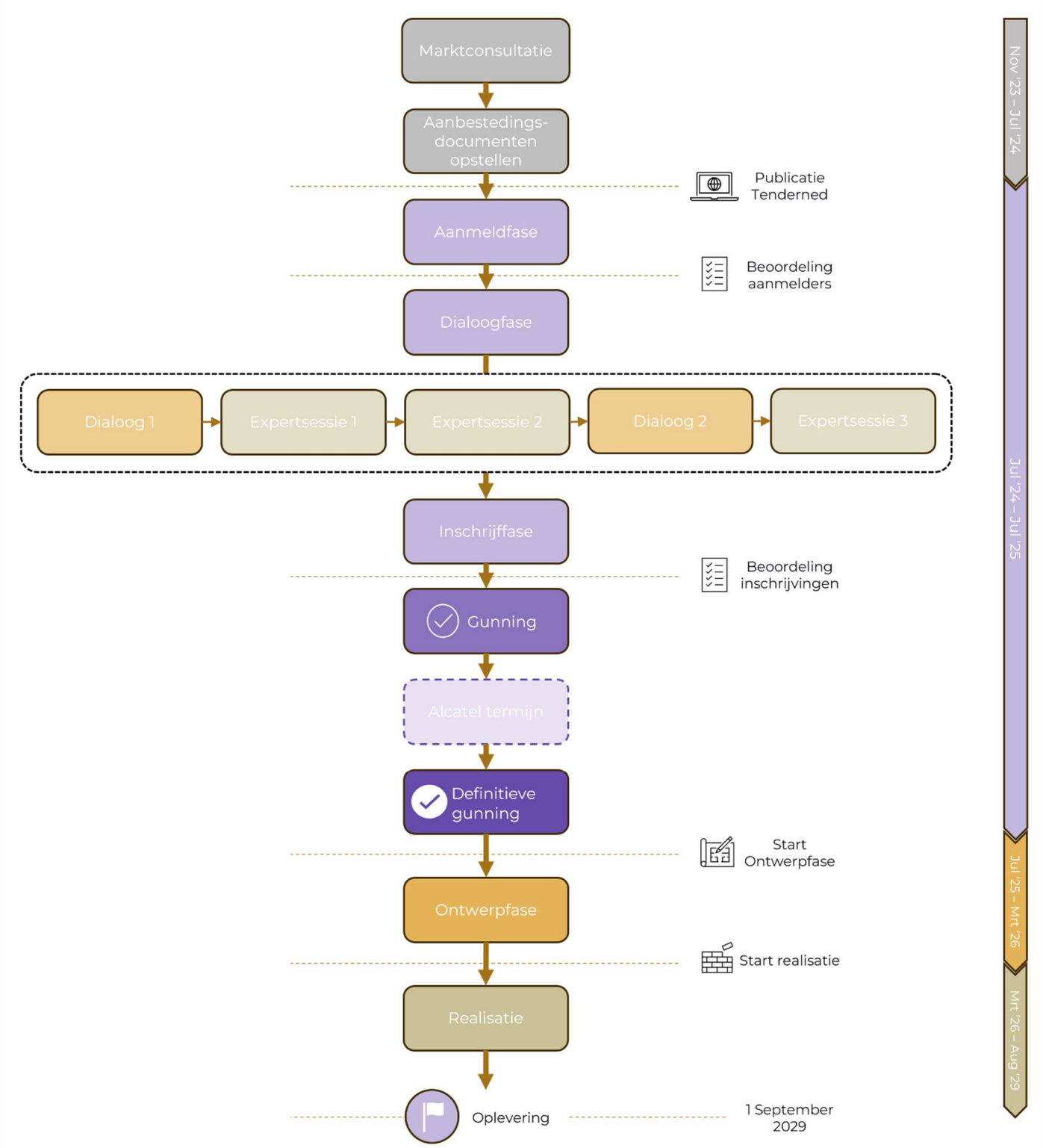








2.2 Projectplanning



Projectplanning

3. Aanbestedingsproces en contractbeheersing

3.1 Aanbestedingsprocedure: de 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 drie gegadigden te selecteren en uit te nodigen tot deelname aan de Dialoog.

In de tweede fase (de dialoog- en inschrijvingsfase) worden deze drie geselecteerde gegadigden uitgenodigd tot deelname aan de Dialoog en vervolgens tot het doen van een inschrijving. De (uit)enginering en prijsvorming van onderdeel Douane lab vindt plaats na gunning (uitgestelde aanbesteding).

In de tabel hieronder is de indicatieve planning van de aanbestedingsprocedure op hoofdlijnen weergegeven. Het RVB behoudt zich uitdrukkelijk het recht de planning aan te passen en er kunnen geen rechten worden ontleend aan de aangegeven planning.

Aanbestedingsprocedure aanmeldingsfase	
Omschrijving	Datum
Aankondiging op TenderNed	Juli 2024
Sluitingsdatum indienen aanmelding	September 2024
Verzenden uitnodiging tot dialoogfase	Oktober 2024
Aanbestedingsprocedure dialoog- en inschrijvingsfase	
Omschrijving	Datum
Informatiesessie en locatiebezoek	Januari 2025 t/m juli 2025
Inhoudelijke dialogen (2x) en expertsessies (3x)	
Publicatie nota van inlichtingen dialoogfase	
Uitnodiging tot inschrijving	
Sluitingsdatum indienen inschrijving	
Presentatie inschrijvers	
Mededeling gunningsbeslissing + beroepsperiode (20 kalenderdagen)	
Gunning van de opdracht, ondertekenen, overeenkomst	

Indicatieve aanbestedingsplanning. De definitieve planningsmijlpalen worden bij publicatie van de aanbesteding bekend gemaakt in de aanbestedingsleidraden en op TenderNed

Uitgangspunten selectie en gunning

Het uitgangspunt voor de selectie en de gunning zijn de projectdoelen en kritische succesfactoren die beschreven staan in hoofdstuk 1.1. Het RVB is op zoek naar een projectpartner die de projectdoelen en KSF's naar tevredenheid kan vertalen in de uitwerking van de toelichtingen en plannen van aanpak.

Selectiefase

Het RVB is op zoek naar een gegadigde die zowel ervaring heeft in het realiseren van een utiliteitsgebouw, als het ontwerpen hiervan. Dit is vertaald in een aantal geschiktheidseisen, waarin ervaring gevraagd wordt op de volgende thema's op het gebied van technische bekwaamheid:

- Realisatie:
  - Renovatie;
  - Nieuwbouw;
  - Houtbouw;
  - Integratie special(s).
- Ontwerp:
  - Interieur
  - Exterieur
- Geïntegreerd proces.

Bij gelijke geschiktheid wordt verder geselecteerd op thema's die belangrijk zijn voor Green Gatwick en waar gegadigden meerwaarde kunnen bieden voor het RVB: de selectiecriteria. Op basis van de volgende ervaring kan de gegadigde meerwaarde bieden:

- Aansluiting houtbouw op bestaande bouw, niet zijnde houtbouw;
- Integrale verantwoordelijkheid bij een geïntegreerd proces.

Gunningsfase

De gunning vindt plaats op basis van de projectdoelen en KSF's. Daarnaast zijn de uitkomsten van de marktconsultatie zoveel mogelijk meegenomen in de formulering van de gunningscriteria, met als doel om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de markt en optimaal gebruik te maken van de meerwaarde die de markt kan bieden in relatie tot verschillende thema's. Het RVB vraagt meerwaarde uit op de volgende kwaliteitsthema's:

- Proces:
  - Planning;
  - Borging expertise;
  - Risicomanagement;
  - Financiële projectbeheersing.
- Ontwerp:
  - Functioneel ontwerp;
  - Architectuur en gezondheid;
  - Flexibel ontwerp.
- Duurzaamheid:
  - Energiezuinig en hernieuwbaar;
  - Circulariteit.

De uiteindelijke geschiktheidseisen, selectie- en gunningscriteria worden opgenomen in de aanbestedingsleidraden en gepubliceerd op TenderNed bij publicatie (aanvang) van de aanbestedingsprocedure.

Inschrijvingsvergoeding

Tijdens de aanbesteding maken de partijen kosten. Voor het doen van een aanmelding stelt het Rijksvastgoedbedrijf geen vergoeding ter beschikking. In de tweede fase (de dialoog-en inschrijversfase) blijven uiteindelijk drie partijen over die inschrijven. De inschrijvers aan wie het werk niet wordt gegund krijgen na het doen van een geldige inschrijving een inschrijvingsvergoeding waarvan de hoogte in de leidraad wordt gespecificeerd.

3.2 Contract en contractbeheersing

Design & Build (DB) contractvorm

De opdracht bevat de onderdelen ontwerp en realisatie. De opdracht wordt opgesteld op basis van een Basisovereenkomst conform de UAV-GC 2005. We kiezen voor deze geïntegreerde contractvorm omdat door het integraal ontwerpen en realiseren van een rijkskantoor bij één marktpartij 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 kan bieden essentieel.

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 van de projectpartner 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.

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 aantoonbaar 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 toetsen. Wij denken dat deze openheid de samenwerking en het vertrouwen ten goede komt.

Monitoring gebouwprestaties tijdens de onderhoudstermijn

Na de realisatie fase is er een periode van één, mogelijk twee jaar, waarin door middel van monitoring de afgesproken gebouwprestaties getoetst en indien nodig geoptimaliseerd worden. Hiervoor zijn monitoringseisen opgesteld en hanteren wij het monitoringssysteem van het Rijksvastgoedbedrijf. Dit heeft bijvoorbeeld betrekking op de energieprestaties van het pand in de eerste periode na oplevering.



Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf.

Gastvrije schakel in de stad
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Mei 2024