



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

23074 – Renovatie en vernieuwbouw Rijkskantoor Hanzelaan 280 te Zwolle

Pre-informatiedocument

Juli 2025



Doel pre-informatiedocument

- Dit document heeft als doel om marktpartijen op hoofdlijnen te informeren over de aankomende aanbesteding voor de geïntegreerde DBM opgave voor dit project.
- We stellen hierdoor marktpartijen in de gelegenheid om tijdig te kunnen bepalen of zij geïnteresseerd zijn en om zich adequaat voor te kunnen bereiden. Bijvoorbeeld voor samenwerkingsverbanden en/of het vormen van consortia.
- Het Rijksvastgoedbedrijf zal de aanbesteding naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 starten met de publicatie van de aankondiging op TenderNed. In het najaar van 2025 volgt een uitgebreider informatiedocument.



Projectlocaties Hanzelaan – t.b.v. Zwolse schuif



Spoorzone Zwolle
A-locatie, gemeente heeft hoge ambities gebiedsontwikkeling

Wensen spoorzone

- Multifunctioneel
- Ontmoeten
- Verblijven
- Verbinding stad



Karakteristieken Hanzelaan 280: Pas de Deux

Rijkskantoor met publiek karakter

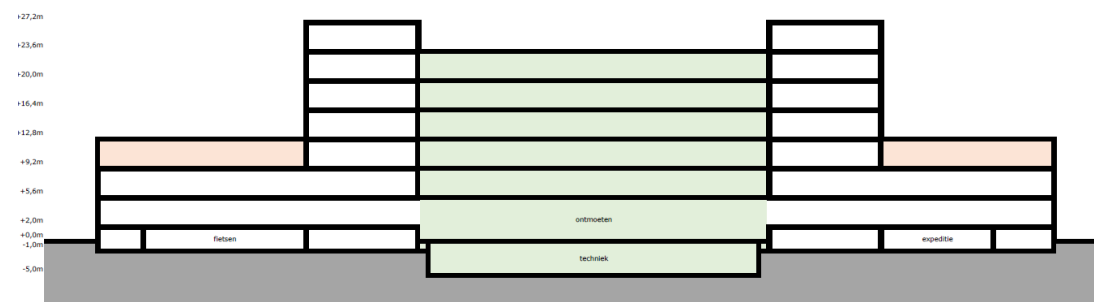
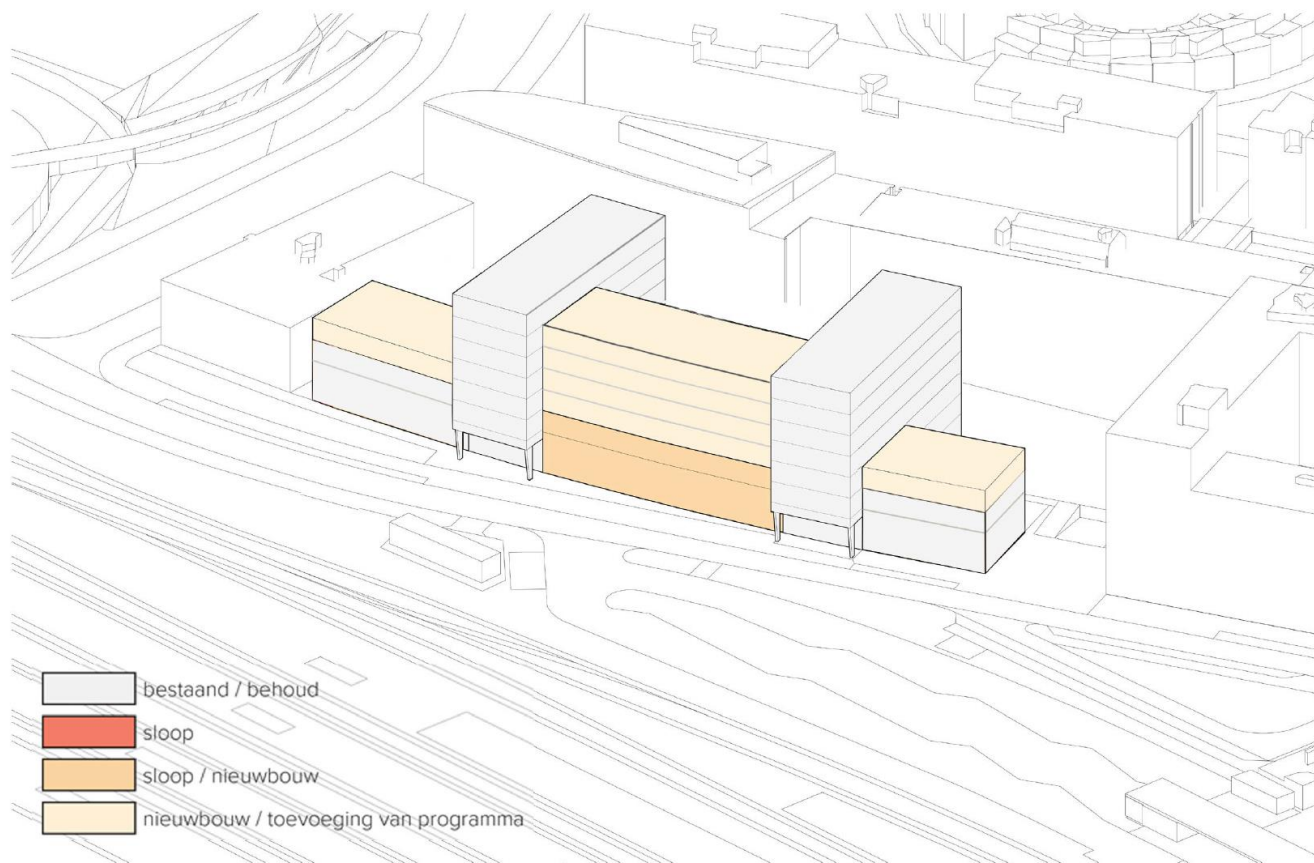
- Rijkskantoor, zonder gebruiker tijdens renovatie
- Oppervlakte: ca. 13.900 m² bvo met 1.400 m² publieke functie
- Grootteklasse: 50-100 miljoen euro excl. BTW

Scope DBM

- Verbouwen kantoorruimtes
- Uitbreiden met multifunctionele plinten en Rijksontmoetingsplein
- Aanpassingen op bestaande systeemniveau (gebouw en terrein) ten aanzien van energie



Visuele weergave uitbreiding (optie)



**N.B. dit betreft een
mogelijke uitwerking
voor de uitbreiding
van circa 4.000 m²**



Doelen en kritische succesfactoren

Omgevingswaarde

D1 Rijkskantoor is een aansprekend, goed stedenbouwkundig ingepast en vervult een koplopersrol in ontwikkelkader Spoorzone.

Toekomstwaarde

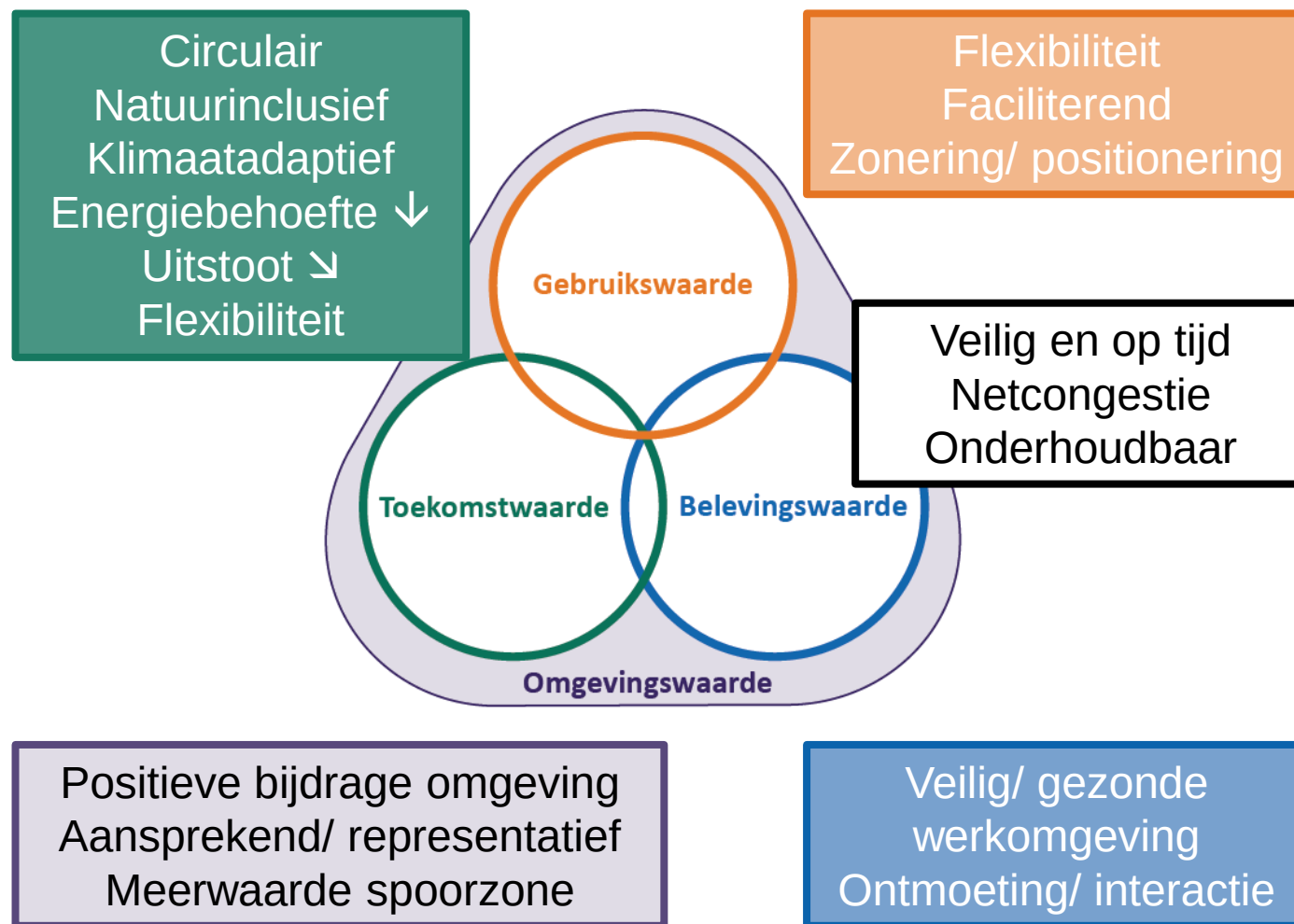
D2) Toekomstbestendig kantoor met hoge duurzaamheidsambities.

Gebruikswaarde / belevingswaarde

D3) Kantoor dat optimaal faciliterend is voor verschillende gebruikers

Toekomstwaarde & proceswaarde

D4) Complex bouwproject dat veilig en op tijd gereed is met een beheerst proces en waarbij het eindresultaat goed te onderhouden is.





Aanbesteding Design, Build, Maintain

- Concurrentiegericht dialogoog
- UAV-gc
- Vraagspecificatie in Relatics
- EMVI: beste prijs-kwaliteit verhouding
 - Kwalitatieve gunningscriteria worden op later moment verstrekt.
 - Prijs: ontwerp vanaf VO-fase + realisatie + langjarig onderhoud (15 jaar)



Planning (concept)

- Informatiedocument najaar 2025
- Start aanbesteding ~~Q3 2025~~ > Q1 2026
- Dialoog Q2 – Q3 2026
- Inschrijving en gunning Q3 – Q4 2026

- Ontwerpfase *Q1 2027 – Q1 2028*
- Realisatiefase *Q2 2028 – Q1 2030*
- M: Meerjarig onderhoud 15 jaar

Rood = in afwijking van de inkoopplanning RVB maart 2025



Disclaimer en contact

Alle in dit document verstrekte informatie is onder voorbehoud en in concept. Het document is puur ter informatie om de opdracht te kunnen doorgronden.

Contactpersoon

Tjerk Bultman, inkoopadviseur
tjerk.bultman@rijksoverheid.nl
06-15473095