



Datum besluit B&W 25 mei 2021  
Forumverg. d.d. 22 juni 2021  
Agendapunt nr. 5  
Portefeuillehouder(s) B.D. Lugthart - Mobiliteit, Dienstverlening,  
Gezondheid, Sport en Organisatie  
J.N. Besteman - Welzijn, Cultuur, Onderwijs &  
Wonen  
Redacteur  
Doorkiesnummer  
Domein / Team  
Corsanummer 21.043934

Aan de Raad,

1. Onderwerp  
Huis van de Stad: investeringsbudget fase 2
2. Voorstel
  1. kennis te nemen van het voor fase 2 opgestelde programma van eisen;
  2. in te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringsbudget voor de 2e fase van de realisatie van het Huis van de Stad van € 11,9 mln..
3. Inleiding



In uw vergadering van 3 maart 2020 heeft u een voorbereidingskrediet van €1,2 mln. beschikbaar gesteld voor het aanbestedingsgereed maken van fase 2 van de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4. Op 2 februari 2021 (IB 21 017) hebben wij u in kennis gesteld van de start van de aanbestedingsprocedure voor fase 2. Met dit voorstel vragen wij u nu om een investeringsbudget beschikbaar te stellen.

In onze brief van 2 februari 2021 refereerden wij reeds aan het door u op 10 november 2020 genomen besluit tot het instellen van een extra investeringsbudget voor fase 1 van het Huis van de Stad. Dit extra budget was benodigd vanwege een aantal onvoorziene ontwikkelingen op het gebied van asbestsanering en flora en fauna (slechtvalkenvraagstuk). De asbestsaneringsopgave in het voormalige stadhuisgebouw had ook consequenties voor de beoogde aanpak van de multifunctionele raad-/theaterzaal tijdens fase 2. Budgettair betekende dit dat bovenop het in eerdere raadsvoorstellen aan u opgegeven taakstellend budget van fase 2 van € 11,342 mln. er een extra investering nodig was van ruim € 0,5 mln. voor de aanpak van deze zaal.

Fase 2 omvat kort samengevat het gebruiksgereed maken van het gebouw voor het inhuisen van de gemeentelijke organisatie en de realisatie van de multifunctionele raad-/theaterzaal op de 1e verdieping. Tot deze fase behoort ook de realisatie van 8 werkplekken voor het personeel van de bibliotheek, het verplaatsen van de MER-ruimte vanuit het souterrain naar een hoger gelegen etage – ten behoeve van een verdere minimalisering van het risico op bedrijfsuitval in geval van wateroverlast - en het inrichten van de begane grond ten behoeve van de gewenste vorm van publieke dienstverlening.

De herinrichting van het openbaar gebied rondom het gebouw zullen wij eerdaags separaat bij u agenderen. In navolging van de door ons college op 21 mei 2019 overgenomen moties van de fracties van Wij., Rijswijks Belang en Beter voor Rijswijk inzake parkeer-, verkeer- en herinrichtingsvraagstuk rondom het Huis van de Stad en de Rijswijkse Schouwburg is hier een breed integrale aanpak benodigd die uitstijgt boven de opgaven die het Huis van de Stad voor haar directe omgeving vraagt. Wij hebben u hierover reeds op 19 december 2019 (IB 19 139) en in ons voorstel inzake het aanvullend investeringskrediet voor fase 1 (20 038) geïnformeerd.

In dit voorstel gaan wij in het kort in op het (proces van totstandkoming van het) programma van eisen, de stichtingskostenberekening en de nu lopende aanbestedingsprocedure. We schetsen het vervolg op laatstgenoemde procedure en de stappen die wij, ook samen met u, nog zullen doorlopen tot aan de start van de bouwwerkzaamheden van fase 2.

Op een aantal bij dit voorstel behorende bijlagen hebben wij geheimhouding opgelegd. Enerzijds omdat deze documenten onderdeel uitmaken van de aanbestedingsprocedure en op grond van de Aanbestedingswet – vanwege de gevolgde Europese aanbestedingsprocedure - niet openbaar gemaakt mogen worden, anderzijds omdat de bijlagen feiten en gegevens bevatten die bij het openbaar worden het financieel-economisch belang van de gemeente Rijswijk kunnen schaden gelet op de lopende aanbestedingsprocedure.

4. Beoogd effect



We benadrukken nogmaals de visie die wij - in samenspraak met u en de partners Trias, Bibliotheek aan de Vliet en Stichting Welzijn Rijswijk – hebben ontwikkeld. Het Huis van de Stad is het kloppend hart van Rijswijk: een icoon voor de stad. Zowel door haar bijzondere bouw, de historische ligging als door de verbindende functie die ze vervult. Het Huis is een plek die de verbinding legt tussen publiek en politiek. Die ertoe aanzet dat de gebruikers elkaars kennis en die van ondernemers en inwoners benutten om zo de kracht van de stad nog verder te versterken. Waar aandacht is voor inwoners van alle leeftijden. Dit zal al zichtbaar zijn in de eerste fase. In fase 2 zorgt de inhuizing van de gemeentelijke organisatie voor een verdere versterking van de gebundelde krachten. Door de aanwezigheid van dan vier verschillende partijen die allen hun eigen cultuur meebrengen en toch samenwerken aan een gezamenlijk doel, ontstaat een unieke bruisende plek waar ruimte is voor advies, kennis, kunst, zorg en educatie.

Met het beschikbaar stellen van het investeringsbudget voor fase 2 kunnen we de verdere realisatie van het Huis van de Stad in het voormalige stadhuisgebouw aan de Generaal Spoorlaan 2 ter hand nemen, om te beginnen met het gunnen van de werkzaamheden aan de partij(en) met de beste prijs-/kwaliteitsaanbieding vanuit de lopende aanbestedingsprocedure.

5. Argumenten

***Aanbestedingsprocedure en gunningsleidraad***

Op 2 februari 2021 hebben wij u geïnformeerd over de stappen die wij zouden zetten op weg naar het contracteren van de ontwerpende en uitvoerende partijen voor fase 2. Tevens hebben wij u toen onze keuze voor een ‘Design & Build-aanbesteding’ toegelicht, juist ook om uiteindelijk de huidige huisvesting in Hoogvoorde vóór einde huurcontract (1 januari 2023) te kunnen verlaten.

In vervolg op de in februari 2021 gepubliceerde selectieleidraad hebben wij op 22 april 2021 de geselecteerde combinanten de gunningsleidraad gestuurd. Onderdeel van deze gunningsleidraad is het programma van eisen voor de diverse onderdelen van fase 2. In dit proces is omwille van de zorgvuldigheid gekozen om de uiterste inschrijfdatum door te schuiven naar 21 juni 2021. Op dat moment is bekend of de inschrijvingen binnen de kaders vallen die in de gunningsleidraad zijn meegegeven. Eén van deze kaders betreft de meegegeven bandbreedte voor de inschrijfsom. Deze bandbreedte garandeert ons vooraf dat uiteindelijk voldaan kan worden aan het taakstellend budget zoals in onderhavig voorstel aan de orde is.

Andere kaders die in de gunningsleidraad zijn opgenomen betreffen o.a. het Social Return On Investment, de uiterste opleverdatum en de afstemming met de uitvoerende partijen van fase 1.

Bij deze aanbestedingsprocedure is het gunningscriterium ‘Economisch Meest Voordelige Inschrijving’ van toepassing. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de subgunningscriteria ‘Prijs’ en ‘Kwaliteit’. Bij het subcriterium ‘Kwaliteit’ zijn vervolgens o.a. onderdelen als projectorganisatie aannemer, communicatie en coördinatie alsmede duurzaamheid aan de orde.

De gunningsleidraad met bijbehorende bijlagen ligt voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

***Programma van Eisen (PvE) fase 2***

Een ander kader binnen de gunningsleidraad betreft het programma van eisen. In dit uitgebreide PvE zijn bouwkundige en installatietechnische (o.a. comfort en klimaat) eisen opgenomen ter realisatie van fase 2. Naast eisen voor algemene ruimten en voorzieningen zijn voor drie essentiële functionaliteiten de wensen en eisen uitgeschreven:

- Realisatie Publieksbalie
- Realisatie multifunctionele raadzaal
- Inrichting kantoorruimte met werkplekken en -voorzieningen op basis van “Het Nieuwe Werken”



Hieronder zetten wij in het kort (de totstandkoming van) het PvE uiteen. Het volledige PvE ligt voor dus als onderdeel van de gunningsleidraad vertrouwelijk voor u ter inzage bij de griffie.

### **Publieksbalie**

De positie van deze Publieksbalie is bij de planvorming voor fase 1 al schematisch vastgelegd en wel op de begane grond in het atrium van het Huis van de Stad. In overleg met de verantwoordelijken en medewerkers van front- en back-office is in dit PvE omschreven waar de nieuwe Publieksbalie aan moet voldoen. In dit PvE zijn naast praktische, ARBO-technische en veiligheidsaspecten ook comfort eisen (thermisch, licht, geluid enz.) opgenomen. Op basis hiervan wordt aan de ontwerpende partijen gevraagd een voorstel te leveren ter realisatie van minimaal 6 balies. Dit concept zal in nauw overleg met de betrokken medewerkers van de Publieksbalie uitgewerkt worden tot een definitief ontwerp en zal vervolgens ook gerealiseerd worden zodat in de tweede helft van 2022 deze balies in gebruik genomen kunnen worden.

### **Multifunctionele raadzaal**

Deze ruimte zal gerealiseerd worden op de eerste etage van het Huis van de Stad. De zaal is in fase 1 casco opgeleverd en zal dus in zijn geheel nieuw opgebouwd en ingericht worden. Primair is deze zaal een raadszaal van de gemeente Rijswijk. Daarnaast is reeds bij de planvorming van fase 1 uitgesproken ook de maatschappelijk partners gebruik te kunnen laten maken van deze zaal. De Bibliotheek en Trias hebben aangegeven dat ook graag te willen en hebben daar afzonderlijk een eigen PvE met wensen en eisen voor aangeleverd. De Bibliotheek wil deze zaal o.a. gaan gebruiken voor filmvoorstellingen. Trias wil de zaal vooral gebruiken voor muziek- en dansvoorstellingen. Prioritering en programmering dient onderling vooraf goed afgestemd en ingeregeld te worden om het medegebruik goed te kunnen regelen. Op het moment zijn een aantal werkgroepen actief, een daarvan ziet op de inhoudelijke programmering door de partners.

#### *Input van uw raad*

Op 15 februari 2021 is er een Klankbord bijeenkomst gehouden met een afvaardiging van alle partijen uit de raad. Vanuit het Projectmanagement alsook door de architect van fase 1 (INBO), die wij tevens opdracht hadden gegeven de kaders te beschrijven voor aansluiting op fase 2, is een toelichting gegeven op de mogelijkheden voor deze zaal in het gebruik als raadszaal, maar ook in combinatie met het gewenste gebruik van de maatschappelijk partners.

Alle fracties hebben in deze bijeenkomst na de presentatie van de architect een zienswijze gegeven waar volgens de desbetreffende fractie de zaal qua uitstraling, inrichting, technische voorzieningen en functionaliteit (ook qua ondersteuning) aan moet voldoen. Naast veel gemene delers kwamen er ook verschillende inzichten met name op uitstraling en inrichting naar voren. Al deze zaken zijn zoveel als mogelijk meegenomen in het PvE en ook hier zal de ontwerpende partij een voorstel neerleggen waar in gezamenlijkheid met de raad tot een definitief ontwerp gekomen zal worden. Een voorstel voor het nader betrekken van de raad zal tijdens het ontwerptraject aan uw college worden voorgelegd. De losse inrichting (vergaderstoelen e.d.) zijn omschreven in het PvE maar maken geen deel uit van de D&B-aanbesteding. Dit om de wensen en keuzemogelijkheden voor uw raadsleden in een participatietraject zo breed mogelijk te kunnen benutten.

#### *Input Griffie*

De Griffie heeft een functioneel en technisch PvE aangeleverd waarin de hoofdfunctionaliteit van deze zaal als raadszaal is beschreven. Deze wensen en eisen zijn opgenomen in het PvE voor de toekomstige multifunctionele zaal. De Griffie zal betrokken worden in het uitwerken van een concept ontwerp naar een definitief ontwerp.

#### *Input Bibliotheek*

De Bibliotheek wil de zaal met name gebruiken voor filmvoorstellingen. Met name op inrichting en installatietechnisch gebied vraagt dit aanpassingen en investeringen die vooralsnog geen belemmeringen opwerpen. De Bibliotheek zal betrokken worden in het uitwerken van een concept ontwerp naar een definitief ontwerp.



### *Input Trias*

Trias wil naast de in het Huis van de Stad in fase 1 gerealiseerde “Studio” deze zaal regelmatig gaan gebruiken voor grotere voorstellingen. In het PvE is op het gebied van licht en geluid ingespeeld om Trias deze zaal voor dit doel te kunnen laten gebruiken. Voor de minder frequent voorkomende voorstellingen waar op het gebied van licht en geluid een hoger niveau aan voorzieningen noodzakelijk is, zal Trias een beroep doen op de faciliteiten van de naastgelegen Schouwburg. Dit is besproken met Trias en de directeur van de Schouwburg. Trias zal betrokken worden in het uitwerken van een concept ontwerp naar een definitief ontwerp.

### **Inrichting kantoorruimte met werkplekken en -voorzieningen op basis van “Het Nieuwe Werken”**

Met als basis o.a. de opgestelde Huisvestingsvisie en de ervaringen van ATAP op Hoogvoorde is met de medewerkers een participatietraject opgestart. Hiertoe is er een “focusgroep” ingericht waarin een afvaardiging van de medewerkers alsook de OR is vertegenwoordigd. In gehouden workshops en met de resultaten van een gehouden enquête (verzonden aan alle medewerkers) is uitgevraagd hoe men straks in het Huis van de Stad zijn of haar werkzaamheden zou willen uitvoeren.

De uitkomsten hiervan, zoveel als mogelijk werken aan een basiswerkplek met voldoende bel-overlegruimte in de nabijheid en goede voorzieningen en faciliteiten ter ondersteuning van de uitvoering van de werkzaamheden, zijn opgenomen in het PvE. Naast algemene werkplekken worden ook de wensen vertaald die de organisatie heeft om het Nieuwe Werken mogelijk te maken op aanlandplekken, in coupés, stilleruimten en een variatie aan vergadermogelijkheden. Ook zijn eisen opgenomen voor functioneel positie gebonden werkplekken als van het KCC, Documentaire Informatievoorziening, het college en secretariaat van B&W en de Griffie. De leden van de focusgroep, de OR en hierboven genoemde specifieke functionarissen worden in het uitwerken van een concept ontwerp naar een definitief ontwerp betrokken.

De losse inrichting (werkplekken, bureau- en vergaderstoelen enz.) zijn omschreven in het PvE maar maken geen deel uit van de D&B-aanbesteding. Dit om de wensen en keuzemogelijkheden voor medewerkers zo breed mogelijk te kunnen benutten bij een afzonderlijke aanbesteding. De toekomstige gebruikers worden door middel van proefopstellingen betrokken bij deze aanbesteding en hebben zo ruimschoots invloed op de nog aan te schaffen werkplekvoorzieningen.

### ***Demarcatie fase 1 en fase 2***

Bij de aanbesteding van fase 1 van het Huis van de Stad hebben we een vrij stringente demarcatiegrens gelegd tussen de interne verbouwingswerkzaamheden van beide fasen. Tijdens de uitvoering van fase 1 is deze grens op bepaalde onderdelen uit kostentechnisch oogpunt niet efficiënt gebleken. Vandaar dat een aantal werkzaamheden voor fase 2 reeds in uitvoering gegeven zullen worden aan de uitvoerende aannemers van fase 1 en geen deel uitmaken van de D&B-aanbesteding. Te denken valt hierbij aan de situering van de MER, de aanpassing van de leidingschachten ten behoeve van de verdiepingen 1 t/m 3 en de vervanging van de pui op de beletage/1<sup>e</sup> verdieping ter afscheiding van de centrale entreehal met het nieuwe atrium. De laatste twee punten zijn budgettair wel meegenomen in de onderhavige investeringskredietaanvraag.

## 6. Kanttekeningen

Het huurcontract voor de huidige huisvesting in het gebouw Hoogvoorde loopt tot 1 januari 2023, maar dient vóór 1 januari 2022 opgezegd te worden om verlenging met 10 jaren te voorkomen. Deze termijnen leggen een stevige druk op het te doorlopen tijdspad van het ontwerp- en uitvoeringsproces. Mede om die reden is ook gekozen voor een D&B-aanbesteding om het gehele proces tot oplevering te versnellen.

Tot het moment dat de inschrijfdatum verloopt is er een risico dat er geen juiste inschrijvingen worden gedaan. Dit kan komen door procedurele fouten maar ook door keuzes van gegadigden om niet in te schrijven. Op het moment dat zich die situatie voordoet (direct na 21 juni 2021) zal bekeken moeten worden welke opties procedureel op dat moment mogelijk zijn. Een oriëntatie op een bouwteamconstructie is daarbij een optie.



## 7. Financiën

In de voor u bij de griffie ter inzage gelegde documenten vindt u een gespecificeerde raming van zowel de bouw- als de stichtingskosten van fase 2 op basis van het opgestelde programma van eisen. Op basis hiervan wordt nu aan u een investeringsbudget gevraagd van € 11,9 mln. (inclusief niet-verrekenbare BTW). Het door u op 3 maart 2020 geaccordeerde voorbereidingskrediet van € 1,2 mln. is hierin opgenomen. De financiële consequenties van het hier onderhavige investeringsbudget zijn in eerdere jaren reeds in de (meerjaren)begroting verwerkt. Het onderhavige besluit heeft daarom geen directe financiële gevolgen.

## 8. Vervolg

Het tijdpad voor de gunningsfase ziet er als volgt uit:

Uitnodiging tot inschrijving	23-03-2021
Schouw op locatie	28-04-2021
Sluitingstermijn tot stellen van schriftelijke vragenronde 1 door inschrijvers	07-05-2021
Publiceren nota van inlichtingen	18-05-2021
Sluitingstermijn tot stellen van schriftelijke vragenronde 2 door inschrijvers	01-06-2021
Publiceren nota van inlichtingen	08-06-2021
Sluitingsdatum van aanbidding inschrijvers	21-06-2021, 12:00
Openen digitale kluis TenderNed	21-06-2021, 12:15
In kennisstelling van voorgenomen gunning	07-07-2021
Bezwaartermijn 20 kalenderdagen	
Verstrekken van definitieve gunning en contractondertekening	nader te bepalen
Publicatie resultaten aanbestedingsprocedure	nader te bepalen

Met het door u beschikbaar te stellen investeringsbudget kan het werk voor fase 2 gegund worden. Vervolgens zal met de vergunde combinant het ontwerp- en uitvoeringproces verder ingevuld en uitgerold worden. Uitgangspunt daarbij is dat met het verdere ontwerpproces reeds voor de zomer begonnen wordt.

In de gunningsleidraad is een uiterste opleverdatum van september 2022 meegegeven.

## 9. Communicatie

In paragraaf 3 hebben wij reeds uiteengezet op welke wijze wij de direct belanghebbenden, waaronder dus ook uw raad, betrokken hebben het opstellen van het PvE voor fase 2 van het Huis van de Stad. Overeenkomstig zullen wij ook het ontwerpproces met hen verder uitrollen. Via de reguliere kanalen zullen wij ook de inwoners van Rijswijk op de hoogte brengen van de nu voorgestelde aanpak.

## 10. Bijlagen

Voor uw vertrouwelijk ter inzage bij de griffie:

1. 21.036928 Gunningsleidraad Europese niet – openbare aanbesteding ontwerp en realisatie Huis van de Stad, fase 2 - V1.7 d.d. 22 april 2021 van Multical ingenieursbureau, inclusief bijlagen A.1 t/m A.9.
2. B5275-D5 Bouwkostenraming inbouwpakket verd. 1 2 en 3 d.d. 15 april 2021 van Multical ingenieursbureau.
3. B5275-E3 Raming Investeringskosten volgens NEN2699 - Fase 2 d.d. 15 april 2021 van Multical ingenieursbureau.



Burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr.drs. G.A.A. Verkerk



De gemeenteraad van Rijswijk,  
Bijeen in openbare vergadering op 6 juli 2021  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders  
d.d. 25 mei 2021, nr. 21-033

**BESLUIT:**

1. kennis te nemen van het voor fase 2 opgestelde programma van eisen;
2. in te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringsbudget voor de 2e fase van de realisatie van het Huis van de Stad van € 11,9 mln..

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 6 juli 2021

De gemeenteraad,  
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

mr.drs. G.A.A. Verkerk