

Gemeente Den Helder
T.a.v. de heer R. Reus
Drs F. Bijlweg 20
1780 AA Den Helder

Amsterdam, 2 februari 2017

Betreft: CA_PH_Overeenkomst architectenwerkzaamheden renovatie gemeentehuis Den Helder_20170201

Geachte heer Reus,

Naar aanleiding van het zeer gewaardeerde verzoek om u een overzicht te verschaffen van de architectenwerkzaamheden die nodig zijn om tot een compleet ontwerp te komen, omschrijven wij hieronder de werkzaamheden en de daarmee gepaard gaande kosten.

Scope:

Het bestaande gebouw als zijnde het gemeentehuis Den Helder gelegen aan de Drs. F. Bijlweg 20 dient getransformeerd te worden tot een nieuwe, eigentijdse, inspirerende werkomgeving en zal gaan functioneren als een ontmoetingsplaats voor de inwoners en medewerkers van de gemeente Den Helder.

Het ontwerp hiervoor zal zich vooral toespitsen op:

- het ontwikkelen van conceptuele ideeën met betrekking tot aanpassingen aan het bestaande gebouw kijkende naar de financiële kaders en het programma van eisen (PVE);
- het opstellen van een beeld en kwaliteitsplan (BKP) wat als leidraad zal gaan functioneren voor het verdere ontwerpproces;
- het omschrijven en doormiddel van principetekeningen duidelijk maken van de noodzakelijke aanpassingen binnen de randvoorwaarden van het programma van eisen en binnen het taakstellend budget.

Bij de implementatie van het concept op basis van het programma van eisen (PVE) en het hierboven omschreven ontwerp- en adviesproces zal COARE Architectuur in directe samenwerking met COARE Realisatie de maximaal mogelijke verantwoordelijkheid nemen op gebied van wet- en regelgeving.

Ontwerpfases:

Inventarisatiefase (IF)

Om een optimaal inzicht te kunnen verkrijgen in de ambities en verwachtingen van de medewerkers, gemeenteraad en B&W wordt gestart met het houden van workshops. De workshops zijn een onderdeel van de inventarisatie fase. Graag organiseren wij in nauw overleg met u een aantal workshops. We hebben veel en goede ervaringen met het houden van workshops met de gebruikers, enerzijds om inzicht in de cultuur en identiteit van de organisatie te krijgen en anderzijds ook om vooral draagvlak te creëren bij de gebruikers voor de geplande veranderingen. Tevens dienen de workshops ertoe om subjectieve duidingen in het programma van eisen helder te krijgen.

De ervaring leert dat de workshops optimaal renderen als alle bedrijfsafdelingen vertegenwoordigd worden. Het aantal deelnemers bedraagt maximaal twaalf per workshop. De inventarisatie workshops zijn gericht op het vergaren van informatie en in de terugkoppel workshops wordt de vergaarde informatie teruggekoppeld. Een workshop duurt ongeveer twee en een half uur.

Uitgaande van +/- 400 medewerkers, stellen wij voor om vier "inventarisatie" workshops te houden met ieder acht tot twaalf personen en twee "terugkoppel" workshops met eenieder die daar in geïnteresseerd is. Hierdoor betreft u het maximale aantal medewerkers bij het inventarisatie traject.

De workshops zijn een onlosmakelijk deel van het ontwerp/adviestraject, uitgevoerd door COARE Architectuur.

Het beeld & kwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van inventarisatiefase. Bij het opstellen van het BKP projecteren wij het programma van eisen op het gebouw en laten wij zien hoe deze vertaling er concreet uitziet. We stellen een vlekkenplan op, maken voorstellen m.b.t. tot mogelijke geveelaanpassingen hetgeen samen met de 3D visualisaties een belangrijk onderdeel van het BKP gaat vormen.

In nauwe samenwerking met COARE Realisatie zullen wij de absoluut noodzakelijke uit te voeren elementen, zowel bouwkundig als installatietechnisch, in beeld brengen.

Op deze manier wordt een lijst van alle mogelijk uit te voeren zaken opgesteld waarmee wij in combinatie met het financiële inzicht, het PVE en de uitkomsten van de workshops de mogelijkheden aan u voorleggen zodat wij in gezamenlijkheid de juiste combinatie kunnen kiezen van "must-have" en "nice-to-have". In het BKP worden deze keuzes op adequate wijze opgenomen.

Vervolgtraject architectenwerkzaamheden:

Ontwerptraject

Met het beeld & kwaliteitsplan en het programma van eisen wordt het ontwerptraject opgestart en in nauwe samenwerking een nieuw inrichtings- en verbouwingsconcept voor u ontwikkeld. Tevens worden de ontwerpwerkzaamheden uitgevoerd onder totale regie van COARE Realisatie dit mede om de kwaliteit te bewaken binnen het vastgestelde beschikbare budget.

Schetsontwerp (SO)

Onze standaard "kruisjeslijst" gaat uit van een start met het Schetsontwerp. Gezien de voorbereidingen (inventarisatie) die dan al zijn uitgevoerd en uitvoerig zijn omschreven, menen wij dat we werkzaamheden voor deze fase snel kunnen doorlopen. In de fase voorlopig ontwerp zullen we ons hoofdzakelijk richten op drie onderdelen binnen het ontwerpproces:

- upgradering gevels naar meer architectonische uitstraling;
- aanpassingen aan entree en trouwzaal/raadzaal;
- interne verbouwing en herinrichting van de begane grond tot en met de derde verdieping.

Voorlopig Ontwerp (VO)

Voor upgradering van de gevels zullen wij in de Voorlopig Ontwerp fase in nauw overleg met de ontwerpteamleden heldere voorstellen presenteren die ook geschikt zijn om alvast in vooroverleg met de betrokken welstandscommissie te treden. Principe details, materialisering en kleurgebruik zijn belangrijke onderdelen van onze presentaties. Het zwaartepunt van de Voorlopig Ontwerp fase ligt bij de renovatie van de begane grond mede om het feit dat deze de meest belangrijke en publieke functies krijgt, en hier ook het contact met de omgeving en de uitstraling van de Gemeente Den Helder het sterkst aanwezig moeten zijn. Belangrijk gegeven bij het ontwikkelen van de plannen is de scheiding van de toegang naar de bovenliggende kantoorruimten. De uitdaging van het ontwikkelen van routing en entree(s) is een combinatie van openheid op begane grond niveau, locatie en bereikbaarheid van de openbare functies en de aanwezigheid van constructieve elementen en vluchtroutes. In onze voorstellen dient verder bijzondere aandacht gegeven te worden aan de aansluiting op het maaiveld in het kader van bereikbaarheid en toegankelijkheid. Over het aanpassen van bestrating profielen en groenvoorzieningen zullen wij tijdig contact hebben met de betrokken instanties.

Het voorlopig ontwerp voor de kantoorvloeren is vooral gebaseerd op een goede keuze in waar welke vierkante meters gebruikt gaan worden en welke afgestoten kunnen worden voor gebruik door derden. Na goedkeuring van deze ontwerponderdelen (inclusief de door ons opgestelde kostenramingen) schakelen we over naar de fase Definitief Ontwerp.

Definitief Ontwerp (DO)

In deze fase worden de ontwerpen verder uitgewerkt en afgestemd met het ontwerpteam. We zorgen voor een juiste integratie en coördinatie van de constructieve en installatietechnische aspecten. In deze fase verrichten wij tevens de werkzaamheden die behoren bij het aanvragen van de omgevingsvergunning zoals indieningstekeningen, toets welstand, voorzieningen brandveiligheid e.d. Met de ontwerp onderdelen, die wij per fase aan u zullen presenteren en uitgebreid met u zullen bespreken, komen we tot een eindontwerp dat volledig aan uw wensen en eisen voldoet en vergezeld gaat van de benodigde begrotingen.

Technisch Ontwerp (TO)

In de fase Technisch Ontwerp worden de werktekeningen vervaardigd. Deze tekeningen worden gebruikt voor de aanbesteding(en) van de diverse percelen en vormen een onderdeel van de straks op te stellen contractstukken tussen de opdrachtgever en de aannemer(s). Met behulp van deze tekeningen, overzichten en hoeveelhedenstaten wordt door COARE Realisatie de aanbestedingsprocedure uitgewerkt waarin uitgebreid wordt beschreven hoe de verantwoordelijkheden van te contracteren aannemers liggen en wat specifiek door de inschrijvers zal moeten worden aangeleverd als onderdeel van de te vertrekken opdrachten, denk aan bijvoorbeeld. bouwplaatsinrichtingstekeningen, tekenwerk geprefabriceerde elementen en detailplanningen.

Onderdeel van de door COARE Architectuur aan te leveren technisch ontwerp zijn gedetailleerde en gemaatvoerde plattegronden, deelplattegronden, gevels en doorsneden;

- ruimtestaat met afwerkingen;
- kozijnoverzichten en principe details;
- plafond en wandaanzichten (inclusief verlichting);
- terreintekening;
- maatwerktekeningen;
- directiebegroting.

Honoraria Ontwerpproces:

Honorarium Inventarisatiefase (IF)	€ 22.470,-
Honorarium Schetsontwerp fase (SO)	€ 24.660,-
Honorarium Voorlopig Ontwerp fase (VO)	€ 48.965,-
Honorarium Definitief Ontwerp fase (DO)	€ 57.420,-
Honorarium Technisch Ontwerp fase (TO)	€ 42.800,-

Totaal Ontwerpproces € 196.315,-

=====

In de bijgevoegde kruisjeslijsten worden alle werkzaamheden per fase omschreven.

Alle bovengenoemde bedragen zijn exclusief btw.

Risico's:

Gezien het feit dat het ontwerpproces in relatief kleine delen is opgebouwd is het mogelijk om eventuele noodzakelijke correcties in de volgende fase mee te nemen en te verwerken. Mochten deze correcties meer tijd in beslag nemen dan al opgenomen in de kruisjeslijsten dan is COARE Architectuur verantwoordelijk voor deze overschrijdingen en zijn de hiermee gepaarde kosten voor rekening van COARE Architectuur.

Voorwaarden:

Aanvullend op onze standaard voorwaarden 2011 rechtsverhouding opdrachtgever-architect (DNR2011) conformeren wij ons volledig aan het VNG-model algemene inkoopvoorwaarden van de Gemeente Den Helder vastgesteld op 10 februari 2015.

Planning:

Hieronder volgt het globale tijdschema tot en met het gereedkomen van het Technisch Ontwerp.

Workshops	week 7 t/m week 10
Opstellen beeld & kwaliteitsplan, Inventarisatie	week 7 t/m week 11
BKP + Projectomschrijving gereed	week 12
Schetsontwerp (SO)	week 13 t/m week 16
Voorlopig Ontwerp (VO)	week 17 t/m week 27
Definitief Ontwerp (DO)	week 28 t/m week 35
Technisch Ontwerp (TO)	week 36 t/m week 41

Wij hopen u hierbij een passende overeenkomst te hebben aangeboden.

Mocht u eventueel nog vragen hebben dan vernemen wij die graag.

Met vriendelijke groet,

Aldo Meijer

COARE Architectuur BV.

Bijlage 1: Kruisjeslijst honorariumberekening