



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

17506 | Uitvoeringsfase transformatie bouwdeel H Gerechtsgebouw
te Utrecht

Informatiedocument
behorende bij de aanbestedingsleidraad
aanmeldingsfase
Europese niet-openbare procedure

Datum 22 juni 2022



Colofon

Contactpersoon mr. R. Bruins

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties en Projecten
Inkoop en Contractmanagement
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl/inkoop

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	<i>Algemeen</i>	1
1.2	<i>Kerngegevens</i>	1
2	Beschrijving project en opdracht	2
2.1	<i>De huisvesting</i>	2
2.2	<i>Projectscope</i>	2
2.3	<i>Projectgebied</i>	3
2.4	<i>Projectdoelen</i>	3
2.5	<i>Kritische succesfactoren</i>	4
3	Administratieve uitgangspunten	5
3.1	<i>Inleiding</i>	5
3.2	<i>Algemene voorwaarden</i>	5
3.3	<i>Bouwgebied & bouwplaats</i>	5
3.4	<i>Complexbeveiliging tijdens realisatie</i>	6
3.5	<i>Overlast tijdens realisatie</i>	6
3.6	<i>Tijdpad</i>	6
3.7	<i>Asbest</i>	7
3.8	<i>Vergunningen</i>	7
3.9	<i>V&G</i>	7
3.10	<i>BLVC plan</i>	7
4	Werkzaamheden	8
4.1	<i>Algemeen</i>	8
4.2	<i>Bouwkunde</i>	8
4.3	<i>Constructie</i>	9
4.4	<i>Klimaattechniek</i>	9
4.5	<i>Elektrotechniek en data</i>	10
4.6	<i>Beveiliging</i>	10
4.7	<i>Brandveiligheid</i>	10
4.8	<i>Terrein</i>	10

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit informatiedocument bevat een nadere omschrijving van het project voor de aanmeldingsfase van de Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure van de opdracht "17506 | Transformatie bouwdeel H Gerechtsgebouw te Utrecht" van het Rijksvastgoedbedrijf.

Om te voorkomen dat eenieder via raadpleging van door het Rijksvastgoedbedrijf op TenderNed gepubliceerde aankondigingen in het bezit kan raken van gevoelige informatie, zullen de contractdocumenten met bijbehorende stukken pas in de inschrijvingsfase via TenderNed beschikbaar worden gesteld en wel uitsluitend aan de gegadigden die een uitnodiging tot inschrijving hebben ontvangen. Het Rijksvastgoedbedrijf beroept zich in dit verband op artikel 3.8.2 ARW 2016.

1.2 Kerngegevens

Bruto vloeroppervlak: 3.746 m² , waarvan 50% publieksgebied en 50% kantoorgebied

Adresgegevens: Catharijnesingel 63 te Utrecht

Bouwjaar: 1903

Laatste renovatie: 2000

Aantal verdiepingen onder de grond 1 verdieping (gedeeltelijk)

Aantal verdiepingen boven de grond 4 verdiepingen

Verdeling m² BVO per verdieping

bouwlaag	m ² BVO
0	1000
1	977
2	977
3	972
Totaal (excl. kelder)	3746

2 Beschrijving project en opdracht

2.1 De huisvesting

Het gerechtsgebouw in Utrecht is een complex van acht bouwdelen met daarin verschillende functies. Dit project behelst de transformatie van het bouwdeel H tot het nieuwe opleidingsinstituut van SSR (Studiecentrum Rechtspleging), herinrichting van de kantoorverdiepingen en groot onderhoud aan het pand.

Gebouw H heeft een eigen karakter. Hoewel er geen sprake is van een formele status als monument, is dit gebouw uit 1903 zowel qua exterieur als in het interieur op hoofdlijnen nog een goed bewaard gebleven architectuurhistorisch geheel, waar met zorg en met de juiste expertise mee omgesprongen dient te worden.

2.2 Projectscope

Het project bestaat uit vier onderdelen:

1. Transformatie van de onderste twee verdiepingen ten behoeve van het opleidingsinstituut SSR met o.a. cursuszalen en een centrale lounge-, ontmoeting- en cateringruimte.
2. Herinrichting van twee kantoorverdiepingen tot een flexibel kantoorconcept.
3. Partieel grootschalig onderhoud en herstel historische waarde. Gevels en dak vormen hiervan het grootste deel.
4. Verduurzaming.

Transformatie semipublieke gebied opleidingsinstituut SSR

Het studiecentrum Rechtspleging (SSR) is al sinds 1960 het unieke en eigen opleidingsinstituut van de Rechtspraak en het Openbaar Ministerie. Het leidt medewerkers in en uit de rechterlijke organisatie op opdat de kwaliteit van rechtspraak, opsporing en vervolging en de rechtseenheid gewaarborgd blijft. Als het eigen opleidingsinstituut van en voor de Rechtspleging geeft SSR al 60 jaar vorm aan een eigen herkenbare identiteit.

De transformatie en verduurzaming van Bouwdeel H van het Gerechtsgebouw is een unieke kans om een herkenbare plek met een eigen identiteit te creëren voor SSR.

De rijke historie van dit statige gebouw met haar symmetrische opzet vormt hiervoor een sterke basis. Het ontwerp laat de heldere structuur van het gebouw weer duidelijk spreken en omarmt tegelijk een nieuwe laag die de identiteit van SSR weerspiegelt en de uitstraling heeft

van een vertrouwde, gastvrije en inspirerende leer- en werkomgeving.

De leeromgeving is een semipubliek gebied en bevindt zich op de begane grond en eerste verdieping. Dit betreft een ontvangstreceptie, cursuszalen en een *social hub*; een lounge met daarin ook ruimte voor de uitgifte van catering. Aan het gebied liggen ook beeld & geluid studio's.

Herinrichting kantoorverdiepingen

De bovenste twee etages worden ingericht als een eigentijdse en open werkomgeving. De kantoorverdiepingen bieden naast werkplekken ook vergaderruimtes. Voor ontmoeten en informeel overleggen worden ankerpunten met een pantry gerealiseerd.

Groot onderhoud

Het groot onderhoud betreft vooral herstel van de monumentale gebouwschil (daken en gevels), vloerherstel, schilderwerk binnen en buiten en aanpak van bouwkundige defecten die om herstel vragen. De installaties worden grotendeels vernieuwd.

Verduurzaming

Daken en gevels worden (extra) geïsoleerd en ledverlichting wordt aangebracht.

Buiten de scope van dit Werk:

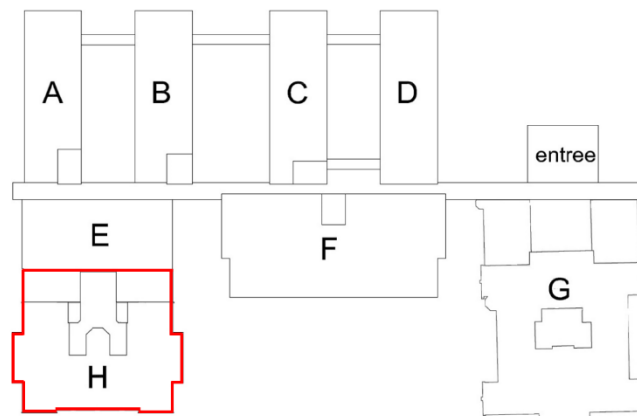
- Sloop inbouwpakket, installaties & asbest
- Stadsverwarmingsinstallatie in de kelder van bouwdeel H
- ICT (actieve apparatuur)
- Los meubilair en beplanting

2.3

Projectgebied

Het projectgebied omvat geheel bouwdeel H incl.

- eigen terrein aan de gevelzijden t.b.v. diverse bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden
- de Binnentuin t.b.v. herinrichting
- de technische ruimten en dak van bouwdeel E t.b.v. werkzaamheden aan installaties



Figuur 1: projectgebied

2.4

Projectdoelen

Functionaliteit, herkenbaarheid & flexibiliteit

- De huisvesting biedt technisch en esthetisch maximale ondersteuning in het uitvoeren van de specifieke opleidings- netwerkfunctie van SSR.
- De kantoorhuisvesting biedt de flexibiliteit om meerdere gebruikers te huisvesten, nu en in de toekomst, zonder grootschalige aanpassingen.

Inspirerende omgeving

- Cursisten, docenten en medewerkers kunnen optimaal leren, ontmoeten en werken in een inspirerende omgeving die past binnen de monumentale gebouwwaarden en tegelijkertijd duidelijk herkenbaar als de identiteit van SSR.

Toekomstbestendigheid van het gebouw

Het gebouw en het gebruik daarvan dragen bij aan de volgende
rijksoverheidsdoelen:

- Borgen van de betrouwbaarheid en functionaliteit van de installaties, het oplossen van bouwkundige gebreken en achterstallig onderhoud.
- Behoud en herstel cultuurhistorische waarden van het gebouw (en beschermd stadsgezicht).
- Verduurzamen ten behoeve van energieverbetering, minimaliseren van milieu impact en het maximaliseren van flexibiliteit in het kader van duurzaam gebruik.

2.5

Kritische succesfactoren

Er zijn 8 kritische succesfactoren gedefinieerd:

1. De voortgang van het primaire proces (zittingen draaien) in de bouwdelen F en G van het gerechtsgebouw moet ongestoord kunnen blijven plaatsvinden tijdens realisatie.
2. De huisvesting biedt functioneel en esthetisch maximale ondersteuning in het uitvoeren van de specifieke opleidings- netwerkfunctie van SSR. Cursisten, docenten en medewerkers kunnen optimaal leren, ontmoeten en werken in een inspirerende omgeving, gebruikmakend (en rechtdoend aan) de cultuurhistorische waarden van het gebouw maar ook van nieuwe elementen (architectuur, inrichting) die duidelijk een weerspiegeling zijn van de identiteit van SSR.
3. De huisvesting biedt technische flexibiliteit t.b.v. gebruik en toekomstbestendigheid door o.a. uniforme toepassing van de technische eisen en innovatieve oplossingen.
Hiermee wordt gebruik van en uitwisselbaarheid tussen de organisaties eenvoudig mogelijk, evenals de technische mogelijkheid voor multifunctioneel gebruik van de specifieke opleidingsruimten van SSR.
4. De cultuurhistorische waarden van het gebouw worden behouden en (waar mogelijk) hersteld. Dat geldt voor zowel de gebouwkarakteristieken aan de binnenzijde als aan de buitenzijde van het gebouw.
5. Realiseren van energielabelverbetering d.m.v. reële duurzaamheidsmaatregelen, afgestemd op de mogelijkheden binnen de cultuurhistorische waarden van het gebouw en de routekaart duurzaamheid.
6. Het gezamenlijk gebruik van de huisvesting draagt bij aan synergievoordelen tussen de drie gebruikers in het gerechtsgebouw.
7. Synergie wordt behaald door het gezamenlijk gebruik van facilitair gebouwbeheer, ondersteuning en gebruik van ruimten zoals personeelsingang, parkeervoorzieningen, horecavoorziening, centrale vergaderfaciliteiten, facilitaire en technische ruimtes. De hoofdentree en publieksvoorzieningen worden niet voor SSR ingezet. SSR krijgt haar eigen entree.
8. De beveiliging van het complex, alsmede brand/vluchtveiligheid van medewerkers in het gerechtsgebouw dient ook tijdens de realisatie van bouwdeel H geborgd te zijn.

3 Administratieve uitgangspunten

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft beknopte informatie over de relevante algemene uitgangspunten. Nadere detailgegevens staan vermeld in de contractdocumenten met bijbehorende stukken die in de inschrijvingsfase via TenderNed beschikbaar worden gesteld.

3.2 Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van de UAV 2012 (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012).

3.3 Bouwgebied & bouwplaats

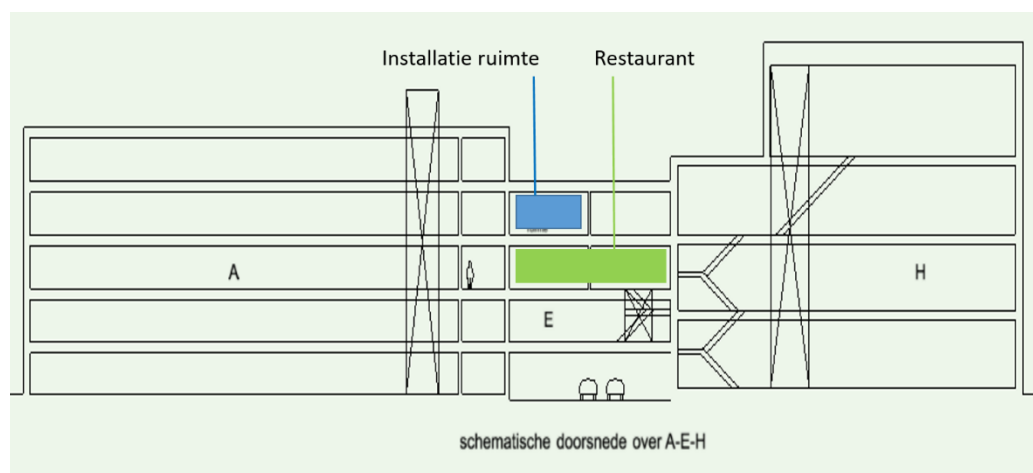
De werkzaamheden worden uitgevoerd in bouwdeel H, waarbij voor enkele installatie onderdelen tevens werkzaamheden verricht moeten worden in het belendende bouwdeel E. Bouwdeel H wordt geheel ter beschikking gesteld aan aannemer. Bouwdeel E blijft in gebruik.

Bouwplaats

Bijlage: [Bouwplaats inrichtingsschema](#)

Belendingen

Binnen het gebouwcomplex grenst het projectgebied direct aan bouwdeel E, waaronder de entree naar de (parkeer)kelder is gesitueerd. In bouwdeel E zijn momenteel kantoren van Rechtbank Midden-Nederland en het restaurant voor het gehele complex gevestigd. Onderstaande doorsnede geeft schematisch de relatie tussen de beide bouwdelen weer.



Figuur 2 schematische doorsnede

Installaties

Binnen het complex zijn de installaties niet per gebouw gescheiden. De luchtbehandelingskast op de derde verdieping van bouwdeel E en de koelers op het dak daarboven bedienen bouwdelen A, B, E en H. De stadsverwarming voor deze

bouwdelen is gesitueerd in de kelder van bouwdeel H. Bij aanpassing van de installaties mag het primaire proces in de bouwdelen buiten het projectgebied in principe niet verstoord worden.

Sloop

Voorafgaande aan de realisatie van het Werk wordt het inbouwpakket, de installaties en eventueel aangetroffen asbest verwijderd door een derde partij.

3.4 Complexbeveiliging tijdens realisatie

Het gehele rechtbankcomplex is beveiligd gebied. De veiligheid van het gerechtsgebouwcomplex dient tijdens de realisatiefase ten alle tijden geborgd te zijn. Het bouwterrein dient daarvoor afgesloten te zijn en enkel te betreden door een gecontroleerde toegang van bevoegde personen. Tevens dient de beveiliging richting het belendende bouwdeel E geborgd te zijn.

3.5 Overlast tijdens realisatie

Het gerechtsgebouw is gelegen in binnenstedelijk gebied én blijft bovendien in bedrijf tijdens de realisatie. De voortgang van het primaire proces (zittingen draaien) in de bouwdelen F en G moet ongestoord kunnen blijven plaatsvinden tijdens realisatie. Om het functioneren van de Rechtbank te garanderen zijn geluidsrestricties vastgesteld. De Opdrachtnemer is te allen tijde verplicht de optredende geluidsoverlast binnen de toelaatbare grenzen te houden ten opzichte van deze vigerende regelgeving. Daarnaast worden ook de volgende restricties en werktijden gehanteerd:

De Rechtbank			
Geluids-restrictie	Tijden	Maximaal aantal decibel (dB)	Toelichting
1	06:30 – 08:30	Wettelijke eisen	Alleen wettelijke restricties van toepassing.
2	09:00 – 19:00	50 dB	Gelijk aan 1 waarbij zware geluid producerende werkzaamheden niet uitgevoerd mogen worden (slopen, haken, breken, boren in beton, drillen, slijpen, zware geluid producerende elektrische machines en alle andere zware geluid veroorzakende werkzaamheden/apparatuur).

Ook voor onze burens aan de Nicolaas Beetsstraat geldt dat de overlast in de vorm van stof, geluid of trillingen zo goed mogelijk wordt geminimaliseerd. Voor passanten geldt dat zij op veilige wijze langs het bouwterrein moeten kunnen passeren.

3.6 Tijdpad

De bouwvoorbereiding- en uitvoeringstijd start 1 dag na gunning van het Werk en bedraagt ca. 17 maanden. De bouwkundige opleverdatum voor het werk is gesteld op 19 juli 2024.

3.7 Asbest

Er is een asbestinventarisatierapport aanwezig waaruit blijkt dat het gebouw "asbestschoon" is. Dit rapport is echter verjaard. De sloopaannemer voor het perceel "sloop inbouwpakket" is gevraagd de asbestinventarisatie te actualiseren.

3.8 Vergunningen

De omgevingsvergunning is aangevraagd door opdrachtgever. De procedure loopt. Overige meldingen die betrekking hebben op de uitvoering, zoals start bouw, afstemming BLVC etc., dienen door de aannemer gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

3.9 V&G

Het V&G plan ontwerpfase en de bijbehorende RI&E worden in de volgende fase gedeeld.

3.10 BLVC plan

De gemeente Utrecht stelt een BLVC plan verplicht. Opdrachtgever heeft hiervoor een BLVC ontwerpfase ingediend. De aannemer vult deze aan met de uitvoeringsgegevens en dient deze opnieuw in voor start uitvoering.

4 Werkzaamheden

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft beknopte informatie over de aard van de werkzaamheden. Nadere detailgegevens staan vermeld in de contractdocumenten met bijbehorende stukken die in de inschrijvingsfase via TenderNed beschikbaar worden gesteld.

4.2 Bouwkunde

Onderhoud & duurzaamheid

1. gevels buitenzijde

Het gevelherstel omvat o.a.

- metsel- en voegwerk
- gevel ornamenten en natuursteen elementen
- gietijzeren roosters
- glas-in-lood ramen
- herstel- en schilderwerk kozijnen
- Gevelreiniging van 1 geveldeel in de binnentuin

2. daken en dakbedekkingen

Werkzaamheden betreffen o.a.

- na isoleren van alle dakvlakken
- vervangen dakbedekking platte daken
- plaatselijk herstel pannendak en leiendak
- herstel van c.q. verwijderen dakkapellen en dakramen
- herstel dakgoten, hwa, zinkwerk, pironnen
- aanbrengen voorzieningen in het kader van Veilig Werken op Hoogte

3. vloeren en trappen

Werkzaamheden betreffen o.a.

- herstel Terrazzovloer in entréehal
- herstel en plaatselijk vervangen van anhydrietvloer verdiepingen
- herstel hoofdtrap

optioneel uitgevraagd:

- vervangen van de in de vorige renovatie toegevoegde ophoging bestaande trap voor een nieuwe stalen trap van de 2^{de} naar de 3^{de} verdieping

4. gevels binnenzijde

Werkzaamheden betreffen o.a.

- na-isoleren
- de- en montage oorspronkelijke plinten en lambrisering
- herstel stucwerk en sauzen
- schilderwerk kozijnen

Bijlagen: [Specificatie restauratie \(selectie\)](#)

Herinrichting

Voor de transformatie/herinrichting omvat o.a. de volgende werkzaamheden:

- nieuwe binnenwanden, binnenkozijnen- en deuren
- herstel dragende wanden en kozijnen
- nieuwe buitenwandopeningen
- diverse nieuwe vloerafwerkingen
- aanbrengen nieuwe akoestische plafonds en plafondeilanden
- afbouw-timmerwerk
- tegelwerk
- saus- en schilderwerk
- akoestische en esthetische wandafwerkingen
- vast maatwerkmeubilair
- binnenzonwering
- hang- en sluitwerk

Het project kenmerkt zich door een aantal specifieke ruimten die bijzondere aandacht in detaillering en uitvoeringszorgvuldigheid verlangen. Het betreft:

- opnamestudio's voor beeld- en geluid
- bijeenkomstruimte (de "social hub") en bijbehorend cateringgebied
- grootkeuken

Bijlagen: [Architectonische impressies](#)

4.3 Constructie

De bestaande constructie betreft dragende metselwerk wanden en houten vloeren en kapconstructie. Lokaal zijn ook andere vloertypen (gewapend beton, staal en metselwerkboogjes) geconstateerd. Er is een kleine kelder aanwezig onder de entreehal. Het gebouw is gefundeerd op staal. Stabiliteit komt uit (nominale) schijfwerking in de vloeren en schorende werking van de metselwerk binnenwanden en gevels. Het gebouw is in 2000 voor het laatst ingrijpend verbouwd, maar daarbij is de constructie in principe volledig intact gebleven.

In dit project wordt een aantal dragende en/of stabiliserende metselwerkwanden verwijderd. Ook worden kleinere openingen in wanden gemaakt om zichtlijnen te creëren. Nieuwe constructie elementen zijn nodig om deze ingrepen mogelijk te maken. De werkzaamheden omvatten o.a.:

- Constructieve sloop, inclusief tijdelijk ondersteuning
- Realiseren sparingen t.b.v. installaties
- Aanbrengen nieuwe stalen portalen en lateien

4.4 Klimaattechniek

Werkzaamheden betreffen o.a.:

- Plaatsen van een nieuwe LBK in de kelder
- Nieuw kanalenwerk tbv ventilatie
- Plaatsen nieuwe lage temperatuurradiatoren
- Aanpassen riolering binnen en buiten
- Tapwaterinstallaties
- Sanitaire voorzieningen
- Koelinstallatie
- Regelinstallatie
- Gebouwbeheersysteem

4.5

Elektrotechniek en data

Werkzaamheden betreffen o.a.:

- Aanbrengen van een gecertificeerde data installatie
- Aanbrengen complete elektrotechnische installatie
- Verlichtingsinstallatie
- Communicatie installaties
- Oproepinstallatie mindervaliden toilet
- Gebouwbeheersysteem

4.6

Beveiliging

Werkzaamheden betreffen o.a.

- Toegangscontrolesysteem
- Installeren 1- persoons doorgangspoorten
- CCTV
- Beveiliging/alarmeringsinstallatie

4.7

Brandveiligheid

Werkzaamheden betreffen o.a.:

- Brandcompartimentering bouwkundige schil
- Brandwerende doorvoeringen
- Brandveiligheidsinstallaties (OAI, BMI)
- Brandbestrijdingsinstallatie

4.8

Terrein

De werkzaamheden bestaan o.a. uit:

- Realiseren hellingbaan t.p.v. hoofdentree
- Vervangen vetvangput
- Herinrichten binnenterrein met o.a. straatwerk, vlonder, hellingbaan, vast plantenbakken, verlichting