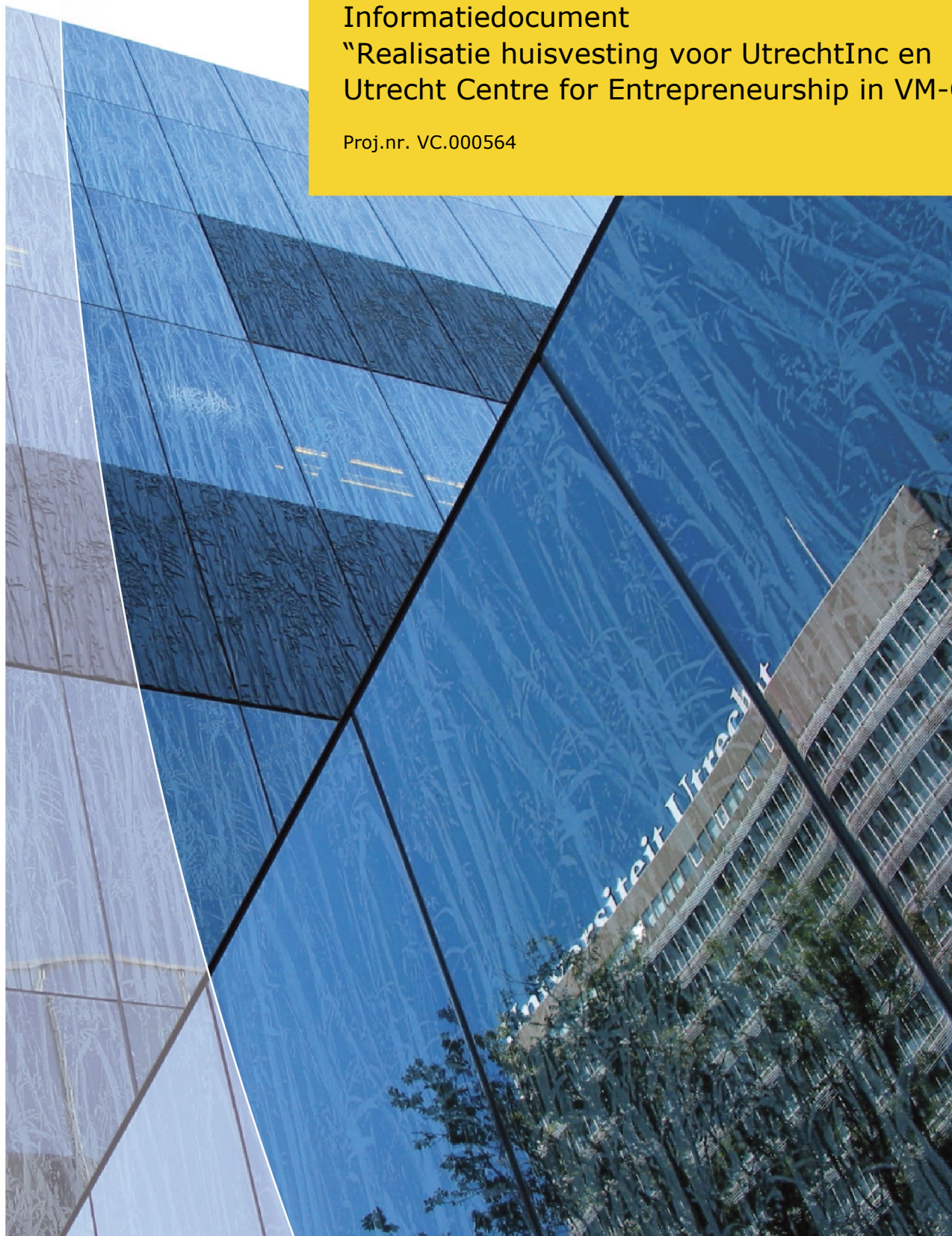




Bijlage 8

Informatiedocument "Realisatie huisvesting voor UtrechtInc en Utrecht Centre for Entrepreneurship in VM-C"

Proj.nr. VC.000564



Bijlage 8

Informatiedocument "Realisatie huisvesting voor UtrechtInc en Utrecht Centre for Entrepreneurship in VM-C"

Universiteit Utrecht
Directie Vastgoed & Campus,
Heidelberglaan 8, 3584 CS Utrecht
(Postbus 80125, 3508 TC Utrecht)

Datum	: 31 augustus 2023
Opsteller	: Sabine Hoffmann
Gecontroleerd	: -
Status	: Vastgesteld
Versie	: 01

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Gebruikers en locatie	4
1.3	Aanleiding project	5
2	Scope	6
2.1	Projectomvang	6
2.2	Projectdemarcaties en afhankelijkheden	6
2.3	Zonering en ruimtegebruik	6
3	Toelichting ontwerp	9
3.1	Bouwkunde	10
3.2	Werktuigbouwkunde	11
3.3	Elektrotechnisch	12

1 Inleiding

1.1 Algemeen

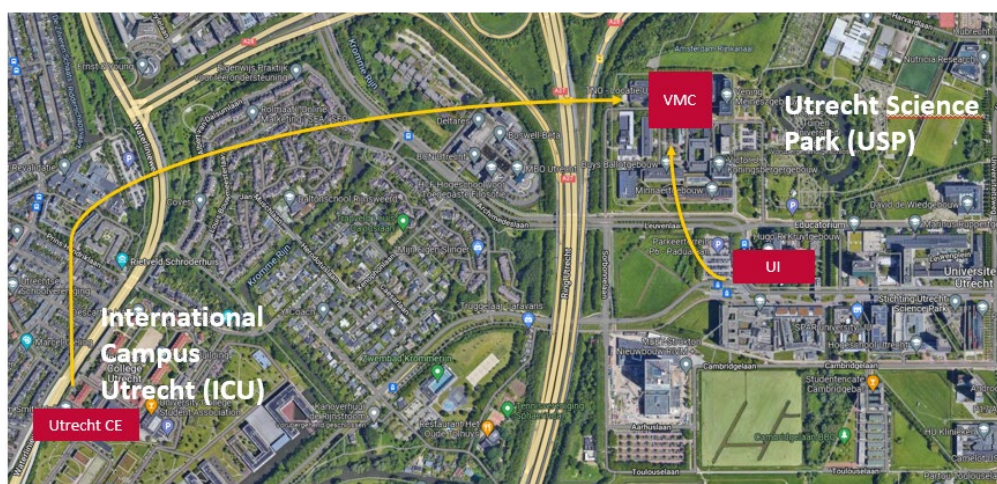
Dit informatiedocument bevat de projectinformatie van het project 'Realisatie huisvesting voor UtrechtInc en Utrecht Centre for Entrepreneurship in VM-C' op het Utrecht Science Park voor de selectiefase van de aanbesteding. Met dit document wil de opdrachtgever u voorzien van de belangrijkste informatie.

1.2 Gebruikers en locatie

Het beoogde resultaat van het project is het realiseren van een passende huisvesting voor UtrechtInc en Utrecht Centre for Entrepreneurship in het Vening Meineszgebouw C.

Utrecht Inc (UI) is een incubator die startende ondernemers (start-ups) faciliteert en huisvest in het H.R. Kruytgebouw op het Utrecht Science Park (USP).

Het Utrecht Centre for Entrepreneurship (UtrechtCE) verzorgt onderwijs en training voor studenten van de Universiteit Utrecht (UU). Hun huisvesting bevindt zich momenteel op de International Campus Utrecht (ICU). UtrechtCE is een onderwijsvoorziening die met hun onderwijs aansluit bij de activiteiten van UI. Om synergieën zullen beide gebruikers gehuisvest worden in het Vening Meineszgebouw C (VM-C).



Figuur 1: Huidige locatie van de nieuwe gebruikers en locatie van het project

VM-C is een bedrijfsverzamelgebouw in het noordwesten van het USP met verschillende huurders zoals TNO en Alliantie. Op de begane grond (BG) en de 2e verdieping zijn ruimtes beschikbaar voor UI en UtrechtCE. Deze ruimtes staan al enige tijd leeg of zijn tijdelijk in gebruik tot eind 2023. Met dit project worden de ruimtes opnieuw ingedeeld, aangepast en bruikbaar gemaakt voor UI en UtrechtCE.



Figuur 2: Ligging Vening Meineszgebouw C (rode stip)

1.3 Aanleiding project

De (tijdelijke) verhuizing van UI naar VM-C is noodzakelijk vanuit de herontwikkeling van het Kruytgebouw. UtrechtInc is momenteel gehuisvest in drie vleugels (Noord, Zuid en West) op de 1^e verdieping van het Kruytgebouw. Door de verhuizing van UI als laatste huurder in de westvleugel kan deze vleugel helemaal afgesloten worden. Dit is urgent omdat de technische onderdelen dan ter beschikking staan voor onderhoud van de overige vleugels. Door vertrek van UI uit het Kruytgebouw wordt ook energiereductie in het Kruytgebouw gerealiseerd, passend bij de duurzaamheidsambities van UU.

UtrechtCE werkt momenteel vanuit kantoorruimtes bij de Faculteit Recht, Economie, Bestuur en Organisatie (REBO) op de International Campus Utrecht (ICU). Met "The playground" creëert UtrechtCE een fysieke plek op het USP voor ondernemerschapsonderwijs. Het is belangrijk dat hun ruimtes voor het nieuwe academisch jaar 2024/2025 in gebruik worden genomen.

2 Scope

2.1 Projectomvang

De scope van het project betreft:

Bouwkundige, elektrotechnische en werktuigbouwkundige aanpassingen m.b.t.

- huisvesting voor UI en hun start-ups op de BG
- huisvesting voor UI en hun start-ups op de 2^e verdieping
- huisvesting voor UtrechtCE op de BG
- realiseren nieuwe entreesituatie VM-C

Inrichting

- vaste inrichting
- aanschaffen van meubilair UtrechtCE (door UU)
- aanschaffen van AV-middelen voor Utrecht CE (door UU)

Overig

- de verhuizing UI (door UU)

2.2 Projectdemarcaties en afhankelijkheden

Dit project heeft raakvlakken met onderstaand Facilitair Service Centrum (FSC) onderhoudsproject:

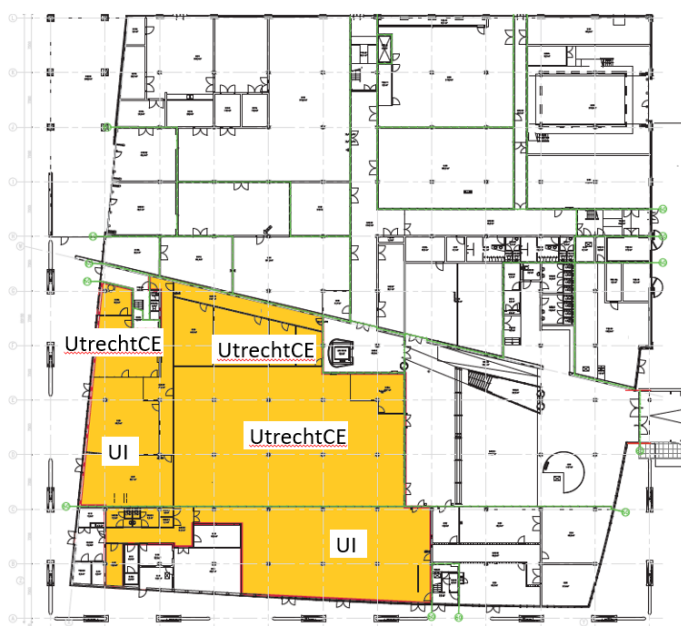
- Groot onderhoud VM-C. Dit project omvat onder andere het onderhoud van luchtbehandelingskasten (LBK's) en warmtepomp en het vervangen van regelkasten.

Bovengenoemd FSC-project hebben een nauwe relatie met dit project waardoor er frequente afstemming nodig is.

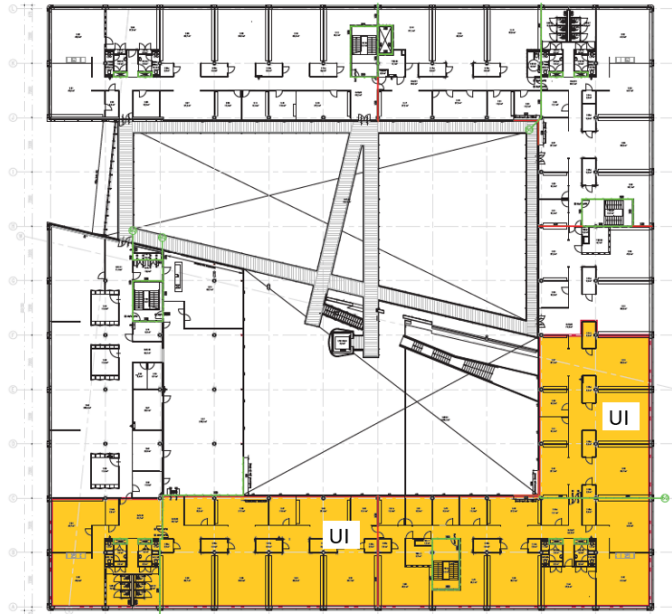
2.3 Zonering en ruimtegebruik

Binnen de scope zijn de zones voor de desbetreffende gebruikers ingevuld met volgende functiegroepen:

- Kantoor- en evenementruimtes op de BG voor UI en Utrecht CE (figuur 3)
- Kantoor- en meetingruimtes op de 2^e verdieping voor UI (figuur 4)

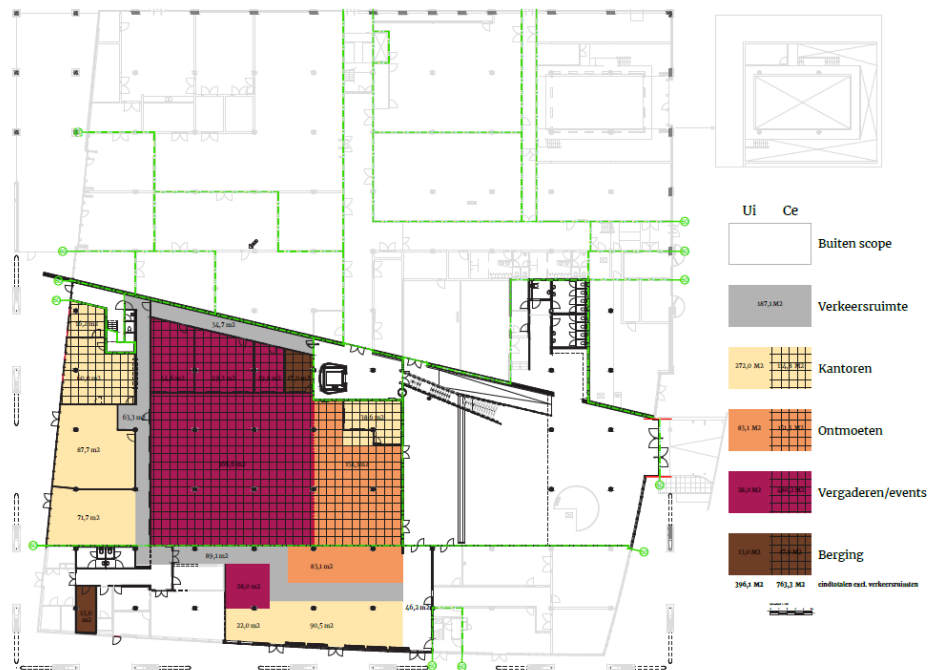


Figuur 3: Scope gebied BG, bestaande situatie

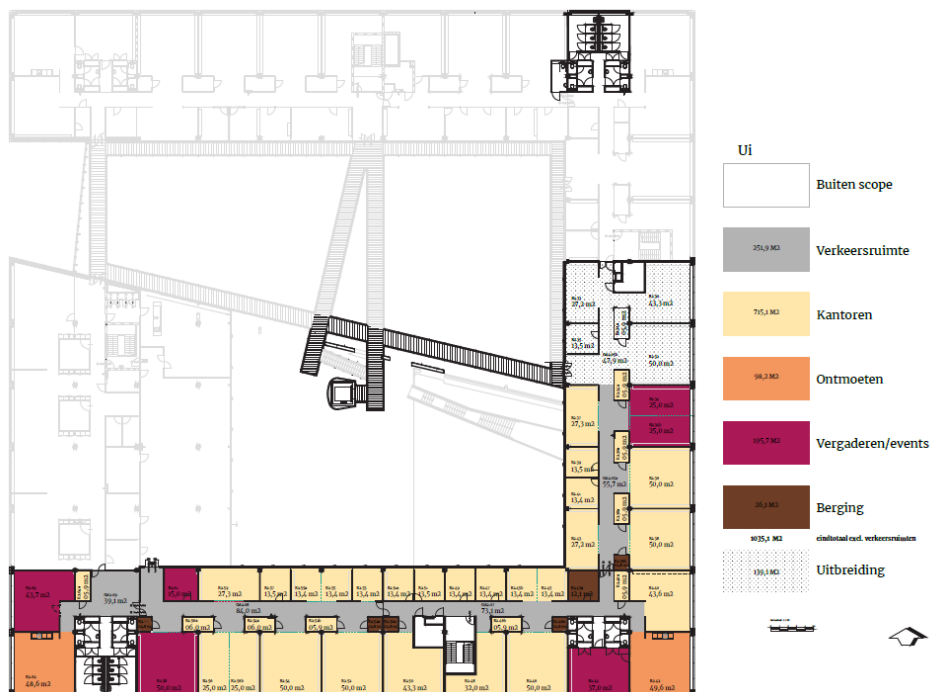


Figuur 4: Scope gebied 2^e verd., bestaande situatie

Het vlekkenplan d.d. 08.12.2022 is samen met de gebruikers (UI en Utrecht CE) in meerdere gebruikersoverleggen opgesteld en vastgelegd. Het vlekkenplan laat de toekomstige functies van de ruimtes zien (zie figuur 5 en 6).



Figuur 5: vlekkenplan BG d.d. 08.12.2022



Figuur 6: vlekkenplan 2e verd. d.d. 08.12.2022

3 Toelichting ontwerp

In het VM-C is in het zuidwestelijke deel van de begane grond en het zuid- en oostelijke deel van de 2^e verdieping ruimte beschikbaar voor het inhuizen van UI en UtrechtCE.

Hiervoor zijn aanpassingen aan het inbouwpakket nodig. Sommige ruimtes krijgen een nieuwe bestemming, kantoren worden opnieuw verdeeld/opgesplitst en er worden nieuwe ruimtes gecreëerd.

UI krijgt op de begane grond kleine tot middelgrote vergaderruimtes. Hun kantoren en gezamenlijke (ontmoetings-)ruimtes worden op de plek van de voormalige kantine gerealiseerd. Voor zichtbaarheid en benaderbaarheid wordt aan de zuidgevel de bestaande vluchtdeur opgewaardeerd tot een volwaardige ingang.

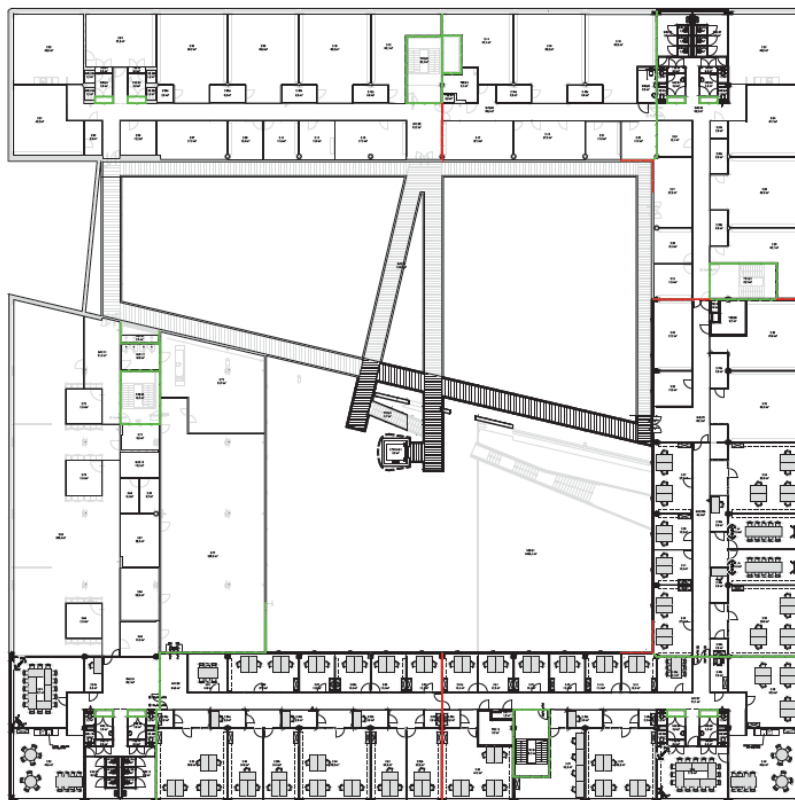
Op de 2^e verdieping worden de startups van UI in verhuurunits gehuisvest. De bestaande ruimtes (bestaande binnenwanden, inbouw, plafonds en techniek) worden aangepast zodat ze voldoen aan de geluidseisen en afsluitbaarheid om zo vertrouwelijke gesprekken te kunnen voeren.

UtrechtCE krijgt een nieuwe fysieke plek op de begane grond met kantoor- en onderwijsruimtes. Op de plek van de voormalige bibliotheek wordt een zogenaamde "playground" als multifunctionele ruimte ingericht, waar onderwijsactiviteiten en evenementen plaats kunnen vinden. Deze ruimte kan indien beschikbaar ook door andere UU-gebruikers gebruikt worden.

Samen met de gebruikers is een voorstel voor de inrichting opgesteld (zie figuur 7 en 8).



Figuur 7: Inrichtingsplattegrond BG d.d. 17.04.2023



Figuur 8: Inrichtingsplattegrond 2^e verd. d.d. 17.04.2023

De oppervlakteverdeling (nieuwe locatie VM-C) is als volgt:

- Oppervlakte functioneel nuttig oppervlakte (FNO) voor UI (zie figuur 9):
ca. 1.490 m² FNO
- Oppervlakte functioneel nuttig oppervlakte (FNO) voor UtrechtCE (zie figuur 9):
ca. 740 m² FNO

UI - FNO (m ²)					
VM-C	Kantoren (Bedrijfsvoering)	Kantoren (Verhuurunits)	Ontmoeten	Vergaderen	
BG	111,4		172,2	195	
2e verdieping		753,3	98,2	157,8	
totaal	111,4	753,3	270,4	352,8	1487,9
Utrecht CE - FNO (m ²)					
VM-C	Kantoren (Bedrijfsvoering)		Ontmoeten	Vergaderen	
	105,9	0	517,7	113,6	737,2

Figuur 7

3.1 Bouwkunde

Volgende basisingrepen zijn voorzien:

- Nieuwe binnenwanden plaatsen en waar nodig bestaande binnenwanden (akoestisch) verbeteren en schilderen.

- Plaatsing van nieuwe puien (raamopening en (vlucht)deuren) in bestaande en nieuwe wanden.

Specifiek voor de begane grond:

- Binnenwandopeningen voor meer transparantie in ruimtes zonder daglicht.
- Samenvoeging van twee gangen tot een verbinding tussen het westelijk en zuidelijk deel van de begane grond. Dit is tegelijkertijd een noodzakelijke aanpassing van de vluchtroute voor de "playground" (evenementruimte). Hiervoor moeten bergruimtes verdwijnen. Sloop binnenwanden.
- Verbetering akoestiek van de bestaande glazen wand (scheiding tussen playground UtrechtCE en het kantoorgedeelte UI). Optioneel is het verbeteren van de brandwerendheid van 30 na 60 minuten.
- Extra entree voor UI met tochtsluis en gang aan de zuidelijke straatgevel. De bestaande vluchtdeur is bedoeld voor incidenteel gebruik (volgens FSC). We gaan uit van dezelfde toegangsdeur die moet worden aangepast (evt. verzwaaard) voor dagelijks/frequent gebruik.
- Vervangen vloerbedekkingen in alle ruimtes behalve toiletten en berging.

Specifiek voor de 2^e verdieping:

- Voor de kantoren voor de startups van UI wordt het open kantoorconcept veranderd in meer gesloten kantoorlandschap. Hiervoor worden meerdere ruimtes opgedeeld.
- Plaatsen van een nieuwe hoofdtoegangsdeur in ganggedeelte GA2.05.
- Verbetering akoestiek tussen de kantoorruimtes met behoud van de bestaande systeemwanden.
- Verwijderen van ingebouwde boekenkasten in bestaande systeemwanden.
- Aanpassingen aan verlaagde plafonds, vloerbedekkingen en verduisteringen als gevolg van nieuwe wanden door nieuwe ruimte indelingen.
- Vloerbedekkingen worden gehandhaafd.

3.2 Werktuigbouwkunde

Binnen het technisch ontwerp worden de W-installaties zoveel mogelijk hergebruikt, indien toepasbaar binnen het nieuwe ontwerp.

Specifiek voor de begane grond:

- Het buitenbedrijfstellen van keukenapparatuur en verwijderen van leidingwerk in voormalige keuken
- Het buitenbedrijfstellen van keukenapparatuur en drukloos maken van koelmeubels in de voormalige kantine; koudemiddel verwijderen.
- Verwijderen van leidingen in de voormalige keuken i.v.m. buiten bedrijf stelling
- Nieuwe tappunten voor pantry's en koffieautomaat, wateraansluiting voor spoelbakken
- Afvoer van pantry's aansluiten op bestaande afvoeren
- Aanbrengen van afzuigpunten voor de pantry's
- Verwijderen/verplaatsen van CV-leidingen en radiatoren
- Bestaande toiletgroepen voor gebruik geschikt maken
- Brandslanghaspel met inbouwkast en brandblusser
- Aanpassing van luchtkanalen en luchthuishouding voor nieuwe ruimtes

Specifiek voor de 2^e verdieping:

- Regeling van de hoeveelheid lucht per ruimte op CO2 sensor/wanddisplay
- Luchtkanalen, roosters, VAV's en naverwarmers

De benodigde ventilatie moet worden geleverd door de bestaande luchttoevoer en luchtafvoer. Uitgangspunt voor de luchttechnische installatie is dat er gebruik gemaakt wordt van de aanwezige hoeveelheid toevoerlucht zoals die door het aanwezige luchtbehandelingssysteem aan het scopegebied wordt toegevoegd.

De verwarmingsinstallatie blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. Daar waar nodig dienen radiatoren te worden verwijderd, verplaatst of bijgeplaatst.

3.3 Elektrotechnisch

Binnen het technisch ontwerp worden de E-installaties zoveel mogelijk hergebruikt, indien toepasbaar binnen het nieuwe ontwerp.

Op hoofdlijnen omvat de scope volgende werkzaamheden:

- Aanpassing van de verlichtingsinstallatie inclusief armaturen
- Aanpassing van de brandmeld-/ontruimingsinstallatie
- Aanpassing van de noodverlichtingsinstallatie
- Aanpassing verdeelinrichtingen en aardingsinstallatie
- Wandcontactdozen en data-installatie voor de werkplekken
- 230V voedingen ten behoeve van de regelinstallatie

Specifiek voor de begane grond:

- Het buitenbedrijfstellen van keukenapparatuur in de voormalige kantine
- Theaterinstallatie en AV-voorzieningen voor de playground en/of meetingrooms
- Pendelarmaturen voor de werkplekken op de begane grond
- Krachtinstallatie t.b.v. pantry
- Aanpassing van de beveiligings- en toegangscontrole-installatie conform UU-Beleid

Specifiek voor de 2^e verdieping:

- Aanpassing van de verlichtingsinstallatie
- Aanpassing toegangscontrole (online en offline toegangssysteem) conform UU-Beleid