



Transitiegebouw

Casusbeschrijving

Directie Vastgoed & Campus



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Universiteit Utrecht	3
1.2.	Doelstelling	3
1.3.	Randvoorwaarden en uitgangspunten	4
1.4.	Marktconsultatie	4
1.5.	Leeswijzer	4
1.6.	Afkorting	4
2.	Kaveluitgifte in erfpacht	6
2.1.	Kavel, kavelpaspoort	6
2.2.	Circulair gebruik, bestaande skelet	6
2.3.	Energievoorziening(-en)	7
2.4.	Te verwachten contracten	7
3.	Benodigde tijdelijke huisvesting UU	8
3.1.	Laboratoria	8
3.2.	Expeditie, Logistiek en overig	9
3.3.	Kantoren	9
3.4.	Algemene ruimten en de plint	10
3.5.	Exploitatie van de hard en soft-services en overige	10
3.6.	Demarcatie	11
3.7.	Te verwachten contracten	11
4.	Vervolgproces	12
4.1.	Aanbestedingsplanning	12
4.2.	Planning	12
5.	Bijlagen	13

1. Inleiding

Voor u ligt de casusbeschrijving van het Transitiegebouw. U begrijpt na het doorlezen dat de Universiteit Utrecht op zoek is naar een partij die op een kavel van de Universiteit Utrecht voor eigen risico een gebouw gaat realiseren en exploiteren. Ook begrijpt u de doelstelling van het project Transitiegebouw.

Na het lezen begrijpt u de eisen die de Universiteit Utrecht stelt als het gaat om het gebruik van de kavel en de wensen en eisen van de tijdelijke huisvesting van de laboratoria en kantoren van de onderzoeksafdelingen IEB en IBB van het departement Biologie, en het Bijvoet Centrum van het departement Scheikunde. Tevens wordt duidelijk dat een marktconsultatie nodig is in aanloop naar aanbesteding en contractering van de marktpartij.

1.1. Universiteit Utrecht

De Universiteit Utrecht is een brede, internationale onderzoeksuniversiteit van hoge kwaliteit. Haar zeven faculteiten bestrijken gezamenlijk het hele wetenschappelijke spectrum van onderzoek en onderwijs.

De Universiteit Utrecht heeft een sterke band met de stad Utrecht en haar wortels reiken tot diep in het verleden (1636). Vanuit uiteenlopende perspectieven werkt de Universiteit Utrecht in haar onderzoek wereldwijd samen aan maatschappelijke sleutelvraagstukken. Het interdisciplinaire onderzoek richt zich op vier thema's: life sciences, pathways to sustainability, dynamics of youth and institutions for open societies. De Bèta-faculteit is voornamelijk betrokken bij de eerste twee thema's. Op het Utrecht Science Park komen deze thema's ook nadrukkelijk terug, waarbij aan de Oostzijde van het Utrecht Science Park, met de faculteit Diergeneeskunde, de ziekenhuizen en verschillende start-, scale-ups en gevestigde bedrijven, de nadruk op Life Science & Health ligt. De UU wil de Westkant van de UU, waar het perceel van deze marktconsultatie gelegen is, sterker gaan profileren als cluster voor Pathways to Sustainability

De UU werkt aan een betere wereld. Dat doen we door complexe vraagstukken te onderzoeken over de grenzen van disciplines heen. We verbinden denkers aan doeners, zodat nieuwe inzichten worden toegepast. We geven studenten de ruimte om zich te ontwikkelen. Zo leveren we substantiële bijdragen aan de samenleving, nu en in de toekomst.

We versterken de hele onderzoeks-innovatieketen, van stimuleren en ondersteunen van ondernemerschap en startups tot passende business intelligence en business development ondersteuning.

We ontwikkelen creatieve werkplaatsen en proeftuinen als de broedplaatsen voor innovatie in samenwerking met alliantiepartners, partners in het Utrecht Science Park, de stad en de regio.

Meer informatie van de betrokken onderzoeksgroepen, departementen en Faculteit via de onderstaande linkjes:

- Universiteit Utrecht
 - [Faculteit Bètawetenschappen](#)
 - [Departement Scheikunde](#)
 - Bijvoet Centrum
 - [Departement Biologie](#)
 - Institute of Biodynamics and Biocomplexity (IBB)
 - Institute of Environmental Biology (IEB)

1.2. Doelstelling

De doelstelling van het project

- Kaveluitgifte in erfpacht, voor een permanent gebouw voor onder andere start-ups en scale-ups passend in het bedrijvenprofiel op USP(researchbedrijven) met een focus op Sustainability. Denk daarbij aan Urban Sustainability, Green Chemistry, Food & Health.

- Tijdelijke huisvesting van de onderzoeksgroepen IEB, IBB en Bijvoet Centrum voor minimaal vijf jaar. De technische en functionele eisen zijn geschikt voor het onderzoek, en liggen zo dicht mogelijk bij het niveau dat de toekomstige huurders voor de rest van de erfpachtperiode nodig hebben.

De doelstelling van de marktconsultatie

- Informatie ophalen om onze eisen en demarcatie bij te stellen.
- Informatie ophalen voor het bepalen van de aanbestedingsstrategie.
- Valideren kosten voor de huurperiode, huurprijzen, servicekosten.
- Valideren overall-planning.
- Onderzoek naar de interesse van de markt voor dit project, en verbeteren van de slagingskans van de aanbesteding.

1.3. Randvoorwaarden en uitgangspunten

De belangrijkste randvoorwaarden voor het project zijn:

- Tijd:
 - huurduur minimaal 5 jaar (met verlengingsopties)
 - oplevering maart 2027, ingebruikname augustus 2027.
- Geld:
 - kostenefficiënt, in beginsel zoveel mogelijk in de huur en servicekosten verdisconteerd.
 - Europese aanbesteding omdat de kosten het EU-drempelbedrag overschrijden.
- Programma (zie hoofdstuk 3):
 - circa 12.800 m² fno laboratoria en kantoren, zie hoofdstuk 3 voor nadere uitwerking.
 - nadruk ligt onderzoeksruimten, dus geen onderwijs- en practicumruimten.

1.4. Marktconsultatie

De Universiteit Utrecht heeft het afgelopen jaar gewerkt aan de voorbereiding van deze opgave. Het door een erfpachter (en verhuurder) laten realiseren van tijdelijke huisvesting voor laboratoria en kantoren in deze omvang is nieuw voor de Universiteit Utrecht. Hoewel het programma, de 'vraag', van de Universiteit Utrecht in beeld is gebracht, willen we voor aanvang van de aanbesteding de markt vragen of onze eisen en wensen en financieel perspectief realistisch zijn. Zo komen we te weten hoe de markt tegen het project aankijkt, of we de kaders en uitgangspunten moeten aanpassen en of er voldoende partijen geïnteresseerd zijn.

Voor de marktconsultatie hebben we onze vragen in de vragenlijst verwerkt. In eerste instantie ontvangen we graag antwoorden via de vragenlijst. Eventueel volgt een verzoek van de Universiteit Utrecht om schriftelijk of in een gesprek de beantwoording van de vragenlijst te verduidelijken.

De uitkomst van de marktconsultatie verwerken we in de aanbestedingsstrategie (Europese aanbesteding) en bijbehorende documenten.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk twee kunt u meer informatie vinden over de kaveluitgifte. In hoofdstuk 3 kunt u de wensen en eisen vinden van de tijdelijke huisvesting IEB, IBB (Biologie) en Bijvoet (Scheikunde). In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het vervolgtraject na de marktconsultatie, en het overzicht van de bijlagen is in hoofdstuk 5 te vinden.

De procesmatige kant van de marktconsultatie, hoe u zich kunt aanmelden, en hoe u de beantwoording van de vragenlijst kunt indienen en de eventuele uitnodiging voor een gesprek vindt u in de Leidraad Marktconsultatie.

1.6. Afkortingen

Bvo	Bruto vloeroppervlak
Fte	Full time equivalent
Fno	Functioneel nuttig oppervlak
IEB	Institute of Environmental Biology
IBB	Institute of Biodynamics and Biocomplexity

NWC Noordwestcluster
UAVgc Uniforme administratieve voorwaarden – geïntegreerde contracten
USP Utrecht Science Park
Vvo Verhuurbaar vloeroppervlak
WKO Warmte-koudeopslag

2. Kaveluitgifte in erfpacht

De Universiteit Utrecht is voornemens om een kavel in erfpacht uit te geven voor bepaalde tijd, namelijk 80 jaar, in tijdvakken van 40 jaar. De eerste erfpachtcanon is voor periode van 40 jaar, waarna herwaardering van de canon op basis van taxatie plaatsvindt. De bedoeling is dat de marktpartij op de kavel een gebouw voor eigen rekening en risico realiseert. Het gebouw is geschikt voor onder andere start-ups en scale-ups, met een huisvestingsbehoefte van 150 m² tot 1.500 m² vvo. De marktpartij verhuurt aan partijen uit de Sustainability sector.

De verwachte erfpachtcanon is € 620 per m² bvo voor 40 jaar. excl. btw prijspeil 1 januari 2023.

De uitgifte van de kavel gaat uit van:

- Kavelpaspoort
- Hergebruik van het bestaande constructie/skelet van het voormalig Aardwetenschappengebouw
- Energievoorziening: het gebouw is aangesloten op de WKO-ring van het Noordwestcluster.

In de paragrafen hierna worden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten van de uitgifte van de erfpacht toegelicht:

- Kavel, kavelpaspoort
- Circulair gebruik van het bestaande skelet
- Energievoorziening(-en)
- Te verwachten contracten

De vragen in de vragenlijst gaan over:

- Periode erfpacht
- Erfpachtcanon
- Herwaardering na 40 jaar
- Thema Sustainability.
- Koopoptie in de overeenkomst.

2.1. Kavel, kavelpaspoort

De Universiteit Utrecht heeft van de kavel een kavelpaspoort (zie bijlage) opgesteld, waarin de randvoorwaarden voor de kavel, en de positie en bijdrage van de kavel voor het Noordwest-cluster als geheel zijn opgenomen.

In het kavelpaspoort zijn veel onderwerpen benoemd. De Universiteit Utrecht hecht veel waarde aan de gebiedskwaliteit die daar in omschreven is. Te denken valt aan de ruimtelijke inpassing, de gebouwhoogten, de afstanden tussen de gebouwen, maar vooral de looproute' door het gebied en de verdere vergroening van het USP.

De vragen in de vragenlijst gaan over:

- Bouwvolume in relatie tot de te verhuren vierkante meters.

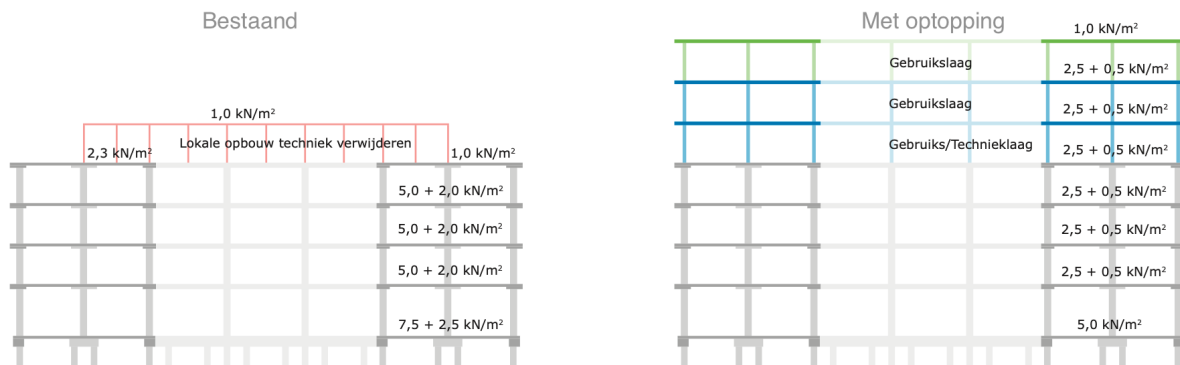
2.2. Circulair gebruik, bestaande skelet

De Universiteit Utrecht wil graag bijdragen aan het verminderen van haar impact op het klimaat en milieu. Naast het realiseren van duurzame opwekking van energie op en buiten de campus, wordt ook ingezet op zoveel mogelijk hergebruik van materialen. Recent is bijvoorbeeld het Marinus G. de Bruingebouw beschikbaar gesteld op de [Gebouwenmarktplaats](#).

Om circulair hergebruik te stimuleren heeft het College van Bestuur van de Universiteit Utrecht besloten om het Aardwetenschappengebouw niet geheel te slopen, maar de constructie beschikbaar te maken voor hergebruik. Er is onderzoek gedaan naar de huidige constructie, en het beheersplan voor het conserveren van de constructie wordt uitgevoerd.

Door de firma ABT is een studie gedaan naar de mogelijkheden van hergebruik van de constructie. Als onderdeel daarvan is ook gekeken of het mogelijk is om een aantal bouwlagen boven op de bestaande constructie te plaatsen. Op basis van deze eerste studie is het mogelijk om drie extra

bouwlagen te realiseren, met als gevolg dat de beschikbare vloerbelasting verlaagd van 500 kg per vierkante meter naar 250+50 kg per vierkante meter. (in de bijlage uitsneden uit het onderzoek van ABT)



De vragen in de vragenlijst gaan over:

- Het hergebruik van de bestaande constructie.
- Optoppen van het gebouw.

2.3. Energievoorziening(-en)

Als onderdeel van de erfpachtovereenkomst wordt een leveringsovereenkomst gesloten voor de aansluiting op de bestaande WKO-ring in het Noord-West-cluster (NWC) op basis van marktconforme tarieven en aansluitvoorwaarden.

Op het Utrecht Science Park (USP) zien we ook de gevolgen van de congestie van het Elektriciteitsnet. Dat heeft zonder maatregelen ook gevolgen voor de E-aansluiting van het Transitiegebouw. De Universiteit Utrecht is met de netbeheerder in gesprek om binnen de bestaande ruimte nieuwe E-aansluitingen te kunnen realiseren. Doelstelling is aanvullende afspraken te maken zodat de bouw en de ingebruikname van het Transitiegebouw gerealiseerd kan worden.

Aansluiting van overige nutsvoorzieningen zoals water, glasvezel, cai etc. regelt de marktpartij via reguliere nutsleveranciers.

De vragen in de vragenlijst gaan over:

- de aansluiting op de WKO-aansluiting.

2.4. Te verwachten contracten

Voor de uitgifte van de kavel in erfpacht worden de contracten opgesteld.

- Erfpachtovereenkomst.
 - bijlagen¹ zijn o.a. leveringsovereenkomst WKO, kavelpaspoort
- Koopovereenkomst bestaande constructie

¹ Bijlagen zijn situatietekeningen Kavel, Conceptakte vestiging van erfpacht, Erfpachtovereenkomst, Algemene Voorwaarden erfpacht Universiteit Utrecht, Bodemonderzoek Kavel, Onderzoek constructie, Grondwaterprotocol, Bodemenergieplan, Kavelpaspoort incl. Beeldkwaliteitsplan, Concept Bouwplaatsovereenkomst, AKRI, Vaststellingsovereenkomst rioolrecht tussen de gemeente Utrecht en de Universiteit, Berekening Canon, Parkeerovereenkomst

3. Benodigde tijdelijke huisvesting UU

Binnen het strategisch huisvestingsplan is de renovatie van het Hugo R. Kruytgebouw opgenomen. Om deze renovatie mogelijk te maken is er schuifruimte nodig voor het huisvesten van onderzoeksgroepen van de departementen Biologie en Scheikunde. Het gaat daarbij om het tijdelijk huisvesten het EIB, IBB en het Bijvoet Centrum. Met tijdelijk wordt bedoeld een periode van vijf jaar met mogelijkheden om te verlenging met een of meerdere jaren.

Het gaat daarbij om:

- | | |
|--|--------------------------|
| • Laboratoria | 7.540 m ² fno |
| incl. Aquaria, Bacteriologische Keuken | |
| Expeditie/Logistiek/Overig | ntb |
| • Kantoren | 5.300 m ² fno |
| • Algemene ruimten | ntb |
| • Exploitatie van de hard en soft-services en overige verplichtingen | |

In de paragrafen hierna worden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten van de benodigde tijdelijke huisvesting UU toegelicht:

- Laboratoria
- Expeditie, logistiek en overig
- Kantoorzone
- Algemene ruimten, de plint
- Exploitatie van de hard en soft-services en overige verplichtingen
- Demarcatie
- Te verwachten contracten

De vragen in de vragenlijst gaan over:

- Huurtermijn
- Verlengingsopties en huuropzegging

3.1. Laboratoria

Laboratoria worden gebruikt voor het onderzoek bij de onderzoeksgroepen IEB, IBB en Bijvoet Centrum. De verschillende onderzoeksgroepen benadrukken dat er een belangrijke relatie is tussen het gebruik van de laboratoria en kantoren. Het werken in de laboratoria is vooraf niet indetail planbaar, doordat opstellingen of proeven regelmatig gecontroleerd en bij afwijking bijgesteld worden. Deze werkzaamheden worden afgewisseld met het uitwerken van resultaten in de kantooromgeving. Op dit moment wordt samen met de gebruikers gewerkt aan efficiënter gebruik van laboratoria en voorzieningen in het Transitiegebouw, onder andere door verdere samenwerking van de onderzoeksgroepen en inrichten van shared-facilities.

Uit een analyse van het gebruik van de laboratoria blijkt dat een groot deel van de laboratoria vergelijkbare eisen stellen aan het casco en de fit-out. Deze eisen zijn vervat onder de noemer basis-lab. Een voorbeeld van een belangrijk uitgangspunt is dat alle laboratoria moeten voldoen aan de eisen voor onderzoek op ML-II niveau. In de bijlage zijn de eisen van het basis-lab te vinden.

Voor een aantal bijzondere laboratoria gelden aanvullende technische eisen, die ook in de bijlage te vinden zijn. We hebben ons in de bijlagen beperkt tot de eisen per zone, voor de aanbesteding zullen deze nader gedetailleerd worden.

De bijzondere laboratoria met aanvullende eisen betreffen de volgende onderzoeksgroepen.

CBK	Centraal Bacteriologische Keuken, autoclaafruimte
Fytotron	Fytotron
Aquaria	Aquaria shared facility
FACS	Fluorescence activated cell sorting (FACS) flow cytology
LC-MS	Biomoleculaire massaspectrometry

Serverruimte BioInf	Theoretisch Biologie en Bio Informatica
RA-C lab	CPC en MBB en Microbiologie
BIC (microscopie)	Bio Imaging Center Dept Biology

De vragen in de vragenlijst gaan over:

- Eisen die gesteld worden aan het basis-lab.
- Aanvullende eisen bij de bijzondere laboratoria.

3.2. Expeditie, Logistiek en overig

Om de laboratoria goed te kunnen laten functioneren is de logistiek tussen de expeditie en de rest van het gebouw van belang. Belangrijk daarbij is een expeditie-ingang voorzien van overheaddeur + loopdeur, waarna er ruimte is voor ontvangst en registratie en uitgifte van goederen. Er is voldoende opslag voor disposables, monsters/samples/pakketjes, en als nodig (tussen) opslag in koel (+4C) en vriescellen (-20C) en vriezers(-80C). De verwachting is dat ook een aparte stikstof vriezerruimte (opslag van samples) nodig is. Voor de opslag van bijzondere stoffen (chemicaliën, GGO en RA) zijn ruimten ingericht. Voor de afvalstromen en reststoffen uit de laboratoria zijn ook ruimten ingericht. Opslag van gevaarlijke stoffen (chemicaliën met de kwalificatie gevaarlijke stof, RA stoffen en ggo's) moet voldoen aan de PGS-15.

Op het terrein is een gasflessenopslag en een LN₂-voorziening, die nodig zijn bij de werkzaamheden in de laboratoria.

Voor het verticale transport van goederen is een lift voorzien met voldoende hefvermogen en afmetingen, en is geschikt voor het transporteren van de genoemde bijzondere stoffen, stikstofvaten en gasflessen die lokaal in de laboratoria gebruikt worden. Deze lift is alleen bedoeld voor goederenvervoer en alleen toegankelijk voor bevoegde personen.

3.3. Kantoren

Uit een analyse uit 2021 van de Bètafaculteit blijkt onder de medewerkers van het departement Biologie en Scheikunde dat de behoefte om te werken op de campus groot is. Gemiddeld werken de medewerkers het liefst 4 dagen op de campus, en ze willen graag slechts 1 dag per week thuiswerken, en dat volgens een wisselend patroon. Onder ondersteunend personeel is de verhouding 2-3 dagen op de campus, rest thuis en dan liefst op vaste dagen.

Onderstaand de inschatting van het aantal fte in 2027

<i>Functiegroep</i>	<i>Aantal fte</i>
<i>Staf</i>	<i>116</i>
<i>Promovendi en postdocs</i>	<i>322</i>
<i>Ondersteunend en beheerspersoneel</i>	<i>77</i>
<i>Masterstudenten</i>	<i>105</i>
<i>Totaal fte</i>	<i>620</i>
<i>Piek bezoek door studenten (bovenop totaal fte)</i>	<i>200</i>

In de nieuwe werkomgeving is extra aandacht nodig voor voorzieningen om goed geconcentreerd te kunnen werken zowel thuis als op kantoor, goed videogesprekken te kunnen voeren en eenvoudig een-op-een gesprekken te voeren, maar ook om in kleine groepen informeel te overleggen. Voor de medewerkers op het lab is de nabijheid van de laboratoria erg van belang, deze afhankelijkheid verloopt niet volgens een standaardpatroon en varieert gedurende dag en per week. Technisch eisen worden gebaseerd op marktstandaarden².

² Programma van Eisen Gezonde Kantoren 2021, klasse B (TVVL en Binnenklimaat Nederland).

De vragen in de vragenlijst gaan over:

- Relatie kantoor en laboratoria.
- Invulling werkplekconcept.

3.4. Algemene ruimten en de plint

Om het gebouw een goede inpassing te geven zijn er verschillende eisen gesteld in het kavelpaspoort, bijvoorbeeld de verbinding met de omringende gebouwen en de bijdrage aan de pleinfunctie van het NoordWestCluster. Het thema "Sustainability" is zichtbaar in de uitwerking van het gebouw, de entree, plint³ van het gebouw. Het is een gebouw met een ecosysteem/collectieve community en zal (letterlijk) centraal staan in het uitbouwen van het Sustainability proefiel aan de Westkant van het USP. De tijdelijke bèta 'bewoner' en de huurders die erna volgen zijn vanzelfsprekend onderdeel van dit cluster en waaraan men deelneemt.

Er is op de eerste bouwlagen, voldoende ruimte voor binnenkomst en ontvangst, stilteruimte, gebedsruimte, kolfruimte en voorzieningen voor EHBO en BHV.

Natuurlijk is het gebouw voorzien van toegankelijke toiletten en douchevoorzieningen. Voor schoonmaak en afvalverzameling zijn er per verdieping voldoende ruimten. Voor de ICT-ruimten is voldoende ruimte gereserveerd om voor de UU benodigde apparatuur te plaatsen. Daarnaast is er een ruimte voor verzamelen van gescheiden afval, en opslag van postpakketjes.

De vragen in de vragenlijst gaan over:

- De invulling van de plint.
- Additionele voorzieningen die de marktpartij gaat realiseren.

3.5. Exploitatie van de hard en soft-services en overige

De Universiteit Utrecht is voor haar vastgoed zelf goed in staat de hard en soft-services te realiseren zodat het onderzoek en onderwijs zonder al te veel beperkingen kan plaatsvinden. De gebruikers zijn gewend aan een hoge uptime en lange tijd tussen falen (MBTF) van installaties en voorzieningen zodat onderzoek kan plaatsvinden en verlies voorkomen wordt, daarmee wordt ook dat een snelle respons bij falen, en downtime tot een minimum beperkt blijft. Het is het voor tijdelijke huisvesting de bedoeling dat de hard- en soft-services door de marktpartij te laten doen, deels ook te leren van en te wennen aan marktconforme service- en dienstverlening. Onderstaand de services die de marktpartij gaat realiseren.

Hard services

Onderhoud gebouw (dagelijks, correctief en preventief)

Onderhoud installaties (dagelijks, correctief en preventief)

Onderhoud buitenruimte (dagelijks, stoep en groenvoorziening)

Soft services

Servicepunt/balie

Catering⁴ en koffiemachines voor medewerkers

Vending

Beveiliging brand en sluitrondes (fysiek)

Calamiteiten dienstverlening, BHV-organisatie

24/7 toegang tot het gebouw voor medewerkers (paslezers)

Schoonmaak, glasbewassing, sanitaire artikelen, conform eisen UU

Afval, gescheiden verzamelen en afvoeren

³ De plint is de onderste zone van de gevel, die anders vormgegeven is dan de verdiepingen erboven.

⁴ In het Noordwestcluster zijn al veel catering en restauratieve voorzieningen.

Chemisch, GGO en RA-afval⁵ verzamelen/afvoeren

Overige service

Kleine verhuizingen intern

Persoonlijke lockers (Inclusief datapunt)

Bewegwijzering in het gebouw, naambordjes, ruimtebordjes, digitaal bij vergaderen

Service: te organiseren en beheren door de marktpartij

BHV-organisatie⁶

Omgevingsvergunning, bouw en brandveilig ingebruikname etc.

Omgevingsvergunning, milieumelding/vergunning inclusief inpassing van werkzaamheden GGO, ML-II, RA-C van de onderzoeksgroepen.

Onze vragen gaan over:

- Welke services kunt u realiseren.
- Kunt u invulling geven aan de te organiseren en beheren onderdelen.

3.6. Demarcatie

Voor de huur van de marktpartij gaat de Universiteit Utrecht uit van het volgende:

- In de huur zijn alle kosten voor casco en de fit-out opgenomen.
- In de servicekosten zijn de kosten voor de hard services en de soft services en de overige services opgenomen.

De Universiteit Utrecht gaat zelf het volgende realiseren:

- De verhuizing IEB, IBB en Bijvoet Centrum van het Hugo R. Kruytgebouw, inclusief gebruikersapparaten.
- Het realiseren van labmeubilair, inclusief zuurkasten, brandveiligheidskasten, gasflessenkasten, en biologische veiligheidskasten (BSC).
- Het realiseren van de klimaatkamers ten behoeve van het Fytotron.

Onze vragen gaan over:

- Indicatie huur en servicekosten
- Kostenbepalende factoren
- Demarcatie

3.7. Te verwachten contracten

Voor de huur van de ruimten worden de volgende contracten opgesteld.

- Huurovereenkomst
- Realisatieovereenkomst
 - Op basis van UAV-gc
 - Vraagspecificatie in Briefbuilder
 - Inclusief ontwerp-, commissioning⁷- en coördinatieverplichtingen
 - Mogelijk aangevuld met een deel van fit-out dat niet in de huur wordt verdisconteerd door verschuivingen in de demarcatie.

⁵ RA- afval moet conform ADR eisen afgevoerd worden.

⁶ De BHV wordt door de marktpartij georganiseerd, er moet ingespeeld worden op de risico's in het gebouw. UU kan bijdragen in samenwerking met de marktpartij, bijvoorbeeld door inzet van getrainde BHV-ers die al in het gebouw werkzaam zijn.

⁷ Commissioning van ruimten is nodig, voor ingebruikname instemming van de veiligheidsfunctionarissen nodig.

4. Vervolgproces

De Universiteit Utrecht is een aanbestedingsplichtige dienst. Omdat er strengere eisen gesteld zijn aan het gebouw via de erfpachtovereenkomst en de Universiteit voor een aantal jaren ruimten wil huren, en de huur het Europese drempelbedrag overschrijdt, wordt deze opdracht Europees aanbesteed.

4.1. Aanbestedingsplanning

Even afhankelijk van de respons op de marktconsultatie gaan we een aanbestedingsprocedure starten waarin in de gunningsfase ruimte is om gesprekken te voeren over en bijstelling van de vraagspecificatie zodat meerdere partijen kunnen inschrijven. De aanbesteding zal gepubliceerd worden op TenderNed (daarvoor is een account nodig, houdt rekening met een doorlooptijd voor aanmelden) en verloopt volgens de Aanbestedingswet (AW) en het AanbestedingsReglement Werken (ARW 2016). Als bewijsmateriaal voor voldoen aan minimale eisen denken we aan een Gedragsverklaring Aanbesteding (GVA).

Voor de vraagspecificatie maken we gebruik van Briefbuilder, voor de contractuele eisen wordt aangesloten op de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (UAV-gc 2015). Voor de aanbesteding zal gebruikt worden gemaakt van TenderNed.

In dit stadium denken we aan het beoogd aantal gegadigden voor de dialoofase is 5, en later in de inschrijvingsfase 3. Van deze marktpartijen zal naast een aanbieding in tekst een inpassingsstudie/schets ontwerp worden verlangd (de UU betaald een inschrijfvergoeding). Er zal gegund worden op basis van de beste prijs- kwaliteitverhouding.

Onze vragen gaan over:

- Ervaring met de AW, het ARW 2016 en TenderNed, GVA.
- Ervaring met contracten op basis van UAV-gc
- Ervaring met Briefbuilder

4.2. Planning

Voor het project is de volgende planning opgesteld.

Aanbestedingsfase:

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| • Start selectiefase: | januari 2024 |
| • Start dialoog- en gunningsfase: | april 2024 |
| • Gunning | september 2024 |

Overall planning

- | | |
|-------------------------|----------------|
| • Opdracht | september 2024 |
| • Contracten | oktober 2024 |
| • UU labmeubilair start | december 2026 |
| • UU Fytotron start | december 2026 |
| • Oplevering | maart 2027 |
| • Ingebruikname | augustus 2027 |

Onze vragen gaan over:

- Haalbaarheid aanbestedingsplanning.
- Haalbaarheid van de overall-planning.

5. Bijlagen

Onderstaand vindt u de bij deze casusbeschrijving behorende bijlagen:

Bijlage 1	Kavelpaspoort Transitiegebouw V5.1
Bijlage 2	Uitsnede constructief onderzoek
Bijlage 3	Eisen basis lab en bijzondere labs
Bijlage 4	Demarcatielijst