

Programma Verduurzaming Provinciaal Vastgoed

Projectplan

Verduurzaming van Het huis van de Provincie



Auteur:	J.R. Buddenberg
Datum:	31-10-2023
Versie:	03
Status:	Goedgekeurd in PG of SG
Opdrachtgever:	Has Bakker
Opdrachtnemer:	Nathalie van Woensel
Projectleider:	Jeffrey Buddenberg
Projectnummer:	PR202301



Inhoudsopgave

1	Aanleiding.....	3
2	Projectdoelstellingen.....	4
3	Projectafbakening en -omgeving.....	4
	3.1 Omvang, Scope en Uitsluitingen	4
	3.2 Randvoorwaarden en beperkingen:.....	4
	3.3 Aannames.....	5
	3.4 Relaties met andere projecten / activiteiten	5
	3.5 Lopende programma's	6
	3.6 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.....	6
	3.7 Veiligheid, Gezondheid en Milieu.....	6
4	Projectaanpak.....	7
	4.1 Initiatiefase.....	7
	4.2 Definitiefase	7
	4.3 Engineeringsfase.....	8
	4.4 Aanbestedingsfase	8
	4.5 Uitvoeringsfase.....	9
	4.6 Afrondingsfase.....	9
5	Acceptatiecriteria en toleranties.....	9
6	Beheeraspect Risico.....	9
7	Beheeraspect Organisatie	10
8	Beheeraspect Tijd	10
9	Beheeraspect Informatie.....	10
10	Beheeraspect Kwaliteit.....	10
11	Bijlagen	12

1 Aanleiding

In het coalitieakkoord 'Nieuwe energie voor Utrecht' is vastgesteld dat het vastgoed van de Provincie Utrecht energie-neutraal moet zijn in 2035. In februari 2021 heeft een expertteam een advies uitgebracht ("Van Utrecht naar Parijs") over de mogelijkheden om het vastgoed van de Provincie Utrecht te laten voldoen aan de gestelde eisen conform het coalitieakkoord.

Het huis van de Provincie is in eigendom gekomen nadat deze is overgenomen van de Verenigde Spaarbank (Fortis) in 2012. Het gebouw is gerealiseerd in 1991 en ontworpen door Peter Vermeulen en Roeland Dreissen van Van Mourik Vermeulen architecten.

In 2012 is het bouwwerk in opdracht van de Provincie Utrecht gerenoveerd door Strukton waarbij Peter Vermeulen en Joost Glissenaar betrokken zijn vanuit Architecten Van Mourik.

Het Provinciehuis huisvest bijna alle ambtenaren en bestuurders van de provincie en gebruikt de meeste energie van al het provinciale vastgoed waardoor het Provinciehuis de grootste prioriteit heeft om te voldoen aan de energie-neutrale eisen.



Figuur 1 Impressiebeelden Het Provinciehuis

2 Projectdoelstellingen

Het doel van de verduurzaming is om Het Provinciehuis te renoveren en gefaseerd energieneutraal te maken. De werkzaamheden betreffen / hebben tenminste betrekking op;

- Het isoleren van de gebouwschil (wanden, vloeren en daken)
- Klimaatinstallaties optimaliseren en/of vernieuwen
- Voorgestelde conceptuele technieken uitwerken (Van Utrecht naar Parijs)
- Behouden van architectonische waarde van het bouwwerk.

3 Projectafbakening en -omgeving

3.1 Omvang, Scope en Uitsluitingen

Binnen de Scope:

- Gebouwschil
 - Beglazing
 - Penanten
 - Gevel(afwerking)
 - Liftkern
 - Vloervelden
 - Daksysteem
- Klimaatinstallaties
 - Opwekking warmte / koeling
 - Distributiesysteem (incl. verdeler)
 - Afgiftesysteem
- Liftinstallatie
- Blusinstallatie
- E-installatie
 - Schakelsystemen
 - Verdeelkasten (groepenkast)
 - Noodstroomvoorziening (NSA + UPS)
 - Aarding
 - Verlichting

Bovengenoemde opsomming is niet limiterend. Werkzaamheden benodigd om het Huis van de Provincie energie neutraal te maken zijn onderdeel van de opdracht.

Buiten de Scope:

- Overige werkzaamheden niet specifiek toebehorend aan het verduurzamen van het Huis van de Provincie en de integratie met de directe omgeving.

3.2 Randvoorwaarden en beperkingen:

- De benoemde innovatieve concepten uit het document 'Van Utrecht naar Parijs' worden getoetst aan haalbaarheid en investeringskosten middels een TCO (Total Cost of Ownership).
- De innovatieve concepten worden ter beoordeling aan de opdrachtgever gegeven. De definitieve verduurzamingsplannen worden verder afgestemd op basis van deze keuze.

- In het onderzoek door Klimaatverbond Nederland is vastgesteld dat per ton CO₂-uitstoot €875,- aan maatschappelijke kosten worden gemaakt. Dit vastgestelde bedrag wordt gebruikt voor de terugverdientijd en ondersteunende berekeningen
- Het Provinciehuis is architectonisch beschermd, wijzigingen aan de esthetica en vormgeving dienen voorgelegd te worden aan de architect.
- Constructief dient het Provinciehuis doorgerekend te worden indien verduurzamingsmaatregelen massa toevoegen of verplaatsen, sparingen noodzakelijk maken of constructieve wijzigingen omvat.
- In de directe omgeving van het provinciehuis zijn meerdere WKO-installaties geïnstalleerd, deze geven mogelijk beperking op het gebruik van de bodem.
- Momenteel worden renovatiewerkzaamheden uitgevoerd op diverse verdiepingen. Door de verduurzaming van het pand is het mogelijk dat deze verdiepingen nogmaals aangepast moeten worden.
- Het bestaande elektriciteitsnet is druk bezet, meer aansluitingen of het vergroten van de elektriciteitsvraag kunnen afgewezen worden door de elektriciteitsleverancier.
- Documentatie van het Provinciehuis is niet goed vindbaar, mogelijk dienen tekeningen uit het archief verwerkt te worden in het digitale systeem.
- Gedurende het ontwikkeltraject zijn meerdere projecten bezig of worden deze opgestart. Tijdens de onderzoeksfase worden projecten met raakvlakken geïnventariseerd.
- De salderingsregeling wordt in de komende jaren verder afgebouwd, hierdoor is het niet mogelijk het gebouw op basis van saldering energieneutraal te maken.

3.3 Aannames

- Verdiepingen worden niet tot casco (betonconstructie) gestript om het bouwwerk energieneutraal te krijgen.
- Onderzoeken worden uitgevoerd op basis van de huidige beschikbare informatie, oudere rekenmodellen dienen geactualiseerd te worden.
- Kostenramingen worden opgesteld zonder indexatie op basis van het jaar waarin deze is opgesteld.
- Projectmanagementkosten worden niet meegenomen in de ramingen van de onderzoeksfase.
- Onderzoeken worden uitgevoerd tijdens de standaardbedrijfsvoering.

3.4 Relaties met andere projecten / activiteiten

- Aanbesteding zonnepanelen;
- Verduurzamen van het MJOP;
- Opstellen van EED-rapportages;
- Plaatsen van laadpalen;
- Verbouwingen op meerdere verdiepingen;
- Strategisch huisvestingsplan;
- Uitvoeringsplan CO₂-routekaart;
- Onderzoek Ontwikkeling vastgoed.

3.5 Lopende programma's

Er zijn binnen de Provincie Utrecht diverse programma's die een relatie hebben met het verduurzamen van ons vastgoed, hieronder een overzicht van de diverse programma's.

Programma's:

- Klimaatcentraal;
- Energietransitie;
- Circulariteit;
- Covenant nieuwbouw;
- Biodiversiteit;
- Klimaatadaptatie;
- Vergroening buitenruimte.

Om zo veel mogelijk van de doelstellingen te halen worden de bovengenoemde programma's betrokken bij de verduurzaming van het Huis van de Provincie.

De raakvlakken worden waar mogelijk opgenomen in de marktuitvraag en in het technisch ontwerp. Op een passend(e) moment(en) in het project worden de betreffende programma's uitgenodigd om input te leveren. Relevante ontwikkelingen en/of processenstappen worden tijdig besproken met de diverse programma's.

3.6 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

In het project wordt rekening gehouden met het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). Concreet betekent dit:

- Indien mogelijk worden werkzaamheden uitgevoerd door ondernemers actief in de provincie Utrecht;
- De op te stellen rapportages worden indien mogelijk voorzien van betreffende garantie/keurmerken;
- Het verduurzamen van de panden reduceert de CO₂-footprint van de Provincie Utrecht.

3.7 Veiligheid, Gezondheid en Milieu

Veiligheid, gezondheid en milieu (VGM) worden in het project gebord middels een VGM-plan. De opdrachtnemer stelt een VGM-plan ontwerp op. De opdrachtnemer dient voor aanvang van de uitvoering een VGM-plan uitvoering op te stellen en te laten controleren door de Provincie Utrecht.

Aanvullend worden in het VGM-plan uitvoering maatregelen beschreven op basis van de lijst met kritieke punten, voortkomend uit de risicosessies.

4 Projectaanpak

Het project bevindt zich in de definitiefase. Het onderstaande projectplan geeft een korte terugblik op de initiatiefase en een doorkijk naar het vervolg van de definitiefase en de overige projectfases.

Bij de markttuitvraag zal een splitsing worden gemaakt tussen het ontwikkelen van een technisch concept op basis van de gestelde beleidskaders en het uitwerken van het gekozen technisch ontwerp. De definitiefase wordt in de toekomstige uitvraag gezien als fase 1, de engineeringfase wordt gezien als fase 2 van de ontwerp uitvraag.

De projectkaders worden vastgesteld in de aanbestedingsstrategie waarna een aanbestedingsleidraad zal worden opgesteld voor de gedetailleerde invulling van de opdracht.

4.1 Initiatiefase

In de initiatiefase zijn de volgende documenten reeds opgeleverd:

- Beleidsdocument “Van Utrecht naar Parijs”;
- Uitvoeringsplan CO₂-routekaart;
- Memorandum Verduurzaming panden;
- Pilot DMJOP Huis ter Heide;
- GeoOntwerp Provinciehuis V2;
- Haalbaarheidsstudie WKO-systeem Provinciehuis definitief v1
- Effectenstudie Provinciehuis Utrecht V2;
- Vergunning WKO;
- Sectorale routekaart provincies 2019.

4.2 Definitiefase

Gedurende de definitiefase worden de doelstellingen vanuit de diverse programma's geïnterviewd. Om de doelstellingen te bespreken worden informele gesprekken gehouden met vertegenwoordigers, waar mogelijk worden de doelstellingen verwerkt in de aanbestedingsstrategie en aanbestedingsleidraad.

In de definitiefase worden de volgende documenten opgeleverd:

Onderzoeken:

- Bouwfysische rapportage isolatiemogelijkheden;
- Onderzoeksrapport optimalisatie huidige klimaatinstallatie;
 - Inclusief mogelijk nieuwe installaties
- Onderzoeksrapport Liftinstallatie;
- Onderzoeksrapport Blusinstallatie;
- Onderzoeksrapport E-installatie;
- Onderzoeksrapport conceptuele verduurzamingsoplossing;
- Constructierapportage impact verduurzamingsmaatregelen;

Besluiten:

- Definitieve isolatieoplossingen het Provinciehuis;
- Definitieve klimaatoplossing huidige installatie;
- Definitieve oplossing liftinstallatie & E-installatie;
- Mogelijke implementatie conceptuele verduurzamingsoplossingen;

Documenten:

- Projectplan;
- Stakeholder-analyse;
- Risico inventarisatie;
- Projectplanning;
- Vergelijking technische oplossingen versus kosten;
- Vergelijking technische oplossingen versus milieubelastingen;
- Kostenraming o.b.v. gekozen verduurzamingsoplossingen.

4.3 Engineeringsfase

Bij de uitwerking van het gekozen technische concept worden de doelstellingen vanuit de diverse programma's verder verwerkt tot technische uitgangspunten. Voor de vaststelling van het technisch ontwerp worden de programma's geïnformeerd op welke wijze de doelstellingen zijn verwerkt in het ontwerp.

In de engineeringsfase worden de volgende producten geleverd / acties uitgevoerd:

Algemeen:

- Aanbestedingsvorm uitvoeringsfase onderzoeken;
- Opstellen aanbestedingsdocumenten;
- Onderzoeken impact renovatie op dagelijkse bedrijfsvoering;
- Interne / externe stakeholders informeren;
- Architect bestaande bouw betrekken bij project;
- Interne stakeholders betrekken bij engineering;
- Updaten risico inventarisatie.

Documenten:

- VO tekeningen set opstellen van Het Provinciehuis;
- DO tekeningen set opstellen van Het Provinciehuis;
- Bestek(ken) opstellen met betrekking tot werkzaamheden;
- Begroting opstellen (+/- 15%);
- Budgetaanvraag uitvoeringsfase;
- Planning updaten (doorlooptijd uitvoering);

4.4 Aanbestedingsfase

Voor de aanbesteding van het technisch ontwerp worden de volgende producten geleverd / acties uitgevoerd:

Algemeen:

- Aanbestedingstraject, selecteren geschikte opdrachtnemer(s).
- Informeren stakeholders

Documenten:

- Updaten risico inventarisaties;
- Inventariseren uitvoeringsplannen;
- Concept uitvoeringsplanning invoegen in projectplanning;
- Directiebegroting opstellen (+/- 10%).

4.5 Uitvoeringsfase

In de uitvoeringsfase van het technische ontwerp worden de volgende producten geleverd / acties uitgevoerd:

Algemeen:

- Werkoverleg uitvoerende partijen;
- Directieoverleg;
- Updaten risico-inventarisatie;
- Technische documentatie doornemen;
- Verbetervoorstellen beoordelen;
- Inventariseren meer- en minderwerk;
- Updaten uitvoeringsplanning;
- Oplevering aan opdrachtgever incl. opleverdocumenten.

Documenten:

- Weekrapporten;
- Voortgangsrapportages;
- Overzichtslijst meer- en minderwerken;
- Opleveringsdocumenten.

4.6 Afrondingsfase

In de afrondingsfase worden de volgende producten geleverd / acties uitgevoerd:

Algemeen:

- Afhandeling restpunten;
- Projectevaluatie;
- Onderhoudstermijnen.

5 Acceptatiecriteria en toleranties

Aan de opdracht is voldaan zodra het technisch plan is opgesteld en uitgevoerd om het Provinciehuis energieneutraal te maken waarbij zo veel mogelijk van de beleidsdoelstellingen worden behaald en de Provincie Utrecht een voorbeeld is naar haar inwoners.

Indien het Provinciehuis niet geschikt is om energieneutraal gemaakt te worden zal worden afgeweken op basis van kosten en baten van de reële technische mogelijkheden en ruimtelijke beperkingen.

6 Beheeraspect Risico

Tijdens het project worden minimaal twee risicosessies gehouden met betrokken stakeholders, de resultaten hiervan worden verwerkt in een risicomatrix.

Indien nodig worden er voor specifieke werkzaamheden een TRA (Taak Risico Analyse) gehouden, betreffende werkzaamheden worden beschreven in de V&G-nota Ontwerp.

7 Beheeraspect Organisatie

De organisatie ziet er als volgt uit:

Opdrachtgever:	Has Bakker	(Gedeputeerde Staten)
Opdrachtnemer:	Nathalie van Woensel	(Facilitair manager)
Projectmanager:	Jeffrey Buddenberg	
Technisch adviseur:	Extern: N.T.B.	
	Extern: N.T.B.	
Toezichthouder:	N.T.B.	
Projectgroep:	J. Buddenberg	
	Interne stakeholders (op afroep)	
	Extern(e) ingenieursbureau(s)	
Stuurgroep:	R. Umboh	
	N. van Woensel	
	J. Buddenberg	

8 Beheeraspect Tijd

Om sturing te geven aan de projectdoorlooptijd is een inschatting gemaakt voor de te doorlopen fases.

Marktuitlevraag Fase 1 & Fase 2:

- Aanbesteding november 2023 – januari 2024
- Definitiefase januari 2024 – mei 2024
- Engineering juni 2024 – september 2024

Marktuitlevraag Fase 3:

- Aanbesteding oktober 2024 – december 2024
- Realisatie januari 2025 – n.t.b.
- Afronding n.t.b.

Bovenstaande planning is onderhevig aan wijzigingen voortkomend uit interne besluiten, ontwerpkeuze, aanbestedingsvorm(en), marktwerking en onvoorziene omstandigheden.

9 Beheeraspect Informatie

Het project wordt gearchiveerd in de Teams omgeving binnen het Team van facilitair. Betreffende verslagen worden digitaal gedeeld met projectdeelnemers, programma's, stakeholders en ook opgeslagen in de Teams omgeving van facilitair.

10 Beheeraspect Kwaliteit

In de engineeringfase wordt kwaliteitsborging op de volgende wijze invulling gegeven:

- Geselecteerde partijen beschikken over de volgende certificering conform:
 - NEN-ISO 9001 (kwaliteitssysteem)
 - NEN-ISO 14000 (milieuzorgsysteem)
 - VCA**



- Erkend installateur (InstallQ)
- BRL

Niet elke certificering is van toepassing in de diverse fases. Indien noodzakelijk / gewenst worden de certificaten opgevraagd.

11 Bijlagen

- 9 Sectorale Routekaart Provincies 01 mei 2019
- 10 Rapport Van Utrecht naar Parijs
- 11 CO₂-voetafdruk Provincie Utrecht 2019
- 13 Nota Kapitaalgoederen bedrijfsvoering 2022
- 14 Haalbaarheidsstudie WKO-systeem Provinciehuis Utrecht Definitief v1
- 15 Energielabel Huis van de Provincie
- 16 Thermografisch onderzoek Utrecht Provinciehuis
- 17 Definitieve beschikking waterwet WKO Provinciehuis Utrecht
- 18 GeoOntwerp Provinciehuis Utrecht
- 19 Effectenstudie Utrecht V2
- 20 M.E.R. beoordeling WKO Provinciehuis
- 21 Begeleidende brief beschikking WKO Provinciehuis Utrecht