Addendum

1. Demarcatie

Binnen de ProRail-gebouwen zoals benoemd in de ROK zijn meer Assets aanwezig dan omvat in de uitvraag. Deze maken geen onderdeel uit van deze overeenkomst aangezien deze elders zijn belegd. Dit is een bewuste keuze vanuit organisatorisch en contractueel perspectief.

Zo is ICT bijvoorbeeld een eigen entiteit binnen ProRail, en ICT is daarmee zelf verantwoordelijk voor de benodigde software en hardware en bijbehorende leveranciers. De ICT-hardware staat echter wel opgesteld in ruimtes van ProRail die deel uitmaken van de ROK. Opdrachtnemer voorziet hier onder andere in het Onderhoud en Beheer van activiteiten rond verlichting, koelcapaciteit, GBS-bewaking, etc.

Middels demarcatietekeningen heeft Opdrachtgever getracht de scheiding tussen de diverse afdelingen en andere Opdrachtnemers in beeld te brengen. Middels systeemprincipes is de demarcatie, tussen hetgeen wel of geen deel uitmaakt van de ROK, gevisualiseerd. Op basis hiervan is het voor Opdrachtnemer visueel gemaakt welke samenwerking er gezocht dient te worden om storingen (Scope 1) of projecten (Scope 2) op te pakken.

Dit geldt ook andersom: Opdrachtnemer kan benaderd worden door andere partijen vanuit de ProRail-organisatie om gezamenlijk storingen en/of projecten op te pakken.

De partijen die we hierbij (minimaal) onderscheiden zijn:

- *Asset Management (AM)*
  Interne ProRail-afdeling die spoorgerelateerde Assets binnen en buiten de gebouwen onderhoudt. (Bijv. relaisrekken, wisselverwarming en (spoor)communicatieapparatuur);
- *ICT*
  Interne ProRail-afdeling die middels haar Assets binnen en buiten de gebouwen (kantoor) automatisering verzorgt/onderhoudt. (Bijv. patchrekken, switches, servers);
- *Security / Beveiliging*
  Betreft een HFM-contract met betrekking tot beveiligingsassets. Met deze Assets wordt zowel de toegang tot de gebouwen als de beveiligde schil geregeld. (Bijv. speedgates, paslezers, toegangscontrole hardware);
- *Croon Wolter & Drost (GBS)*
  Betreft een HFM-contract met betrekking tot een aantal activiteiten gerelateerd aan het gebouwbeheersysteem (GBS). Te weten:
  - Bewaken/uitgeven van de laatste versie van de projectsoftware (GBS) per locatie/systeem;
  - Verzorgen van een systeem waarmee veilig op afstand (VLAN) gecontroleerd toegang gegeven kan worden tot het GBS;
- *Meubilair (Gispen via HFM)*
  Betreft een HFM-contract met betrekking tot meubilair in de breedste zin. Dit betekent dat al het meubilair dat niet aard- en nagelvast zit onder dit contract valt;
- *Lora (Beyond Eyes via HFM)*
  Betreft een HFM-contract met betrekking tot het meten van de bezettingsgraad van onze gebouwen middels sensoring. Dit gebeurt middels (batterij)sensoren en een bijbehorend LORA-netwerk;

- *Keukenequipment (Metos via HFM)*
  Betreft een HFM-contract met betrekking tot grootkeukens en keukenapparatuur, alsmede regulier (klein) witgoed;
- *Koffiemachines (Maas via HFM)*
  Betreft een HFM-contract met betrekking tot koffiemachines en bijbehorende dienstverlening;
- *Laadpaal (E-Mobility via HFM)*
  Betreft een HFM-contract met betrekking tot de laadpalen en bijbehorende (backoffice) dienstverlening;
- *Netbeheerder*
  Betreft een HFM/ProRail-contract met betrekking tot het uitlezen en afrekenen van (tussen) bemetering van zowel gas (m3), elektra (KWh) als warmte en koude (GJ);
- *Regionale- en Particuliere AlarmCentrale (RAC en PAC)*
  Betreft een HFM-contract met betrekking tot de doormelding van veiligheidssystemen (brand-, ontruiming-, gasblus-, en sprinklermeldinstallaties).

Dit onderscheid wordt gevisualiseerd middels twee demarcatietekeningsets, te weten;

a. Principetekeningen

In deze tekeningen worden de demarcaties in beeld gebracht. Deze zijn generiek toepasbaar op alle locaties.

In onderstaande tabel 1: 'Principetekening op disciplineniveau' worden deze tekeningen nader toegelicht. De tekeningen zelf zijn te vinden in de map 'Demarcatie principetekeningen'.

Tabel 1: Principetekening op disciplineniveau

Tekening naam	Omschrijving behorende bij tekening.
0AL_PROJ-D—AM.pdf	Demarcatie tussen AM en Opdrachtnemer, waarbij zichtbaar wordt welke assets binnen/buiten de OLO2 vallen.
0AL_PROJ-D—GBS.pdf	Demarcatie tussen Opdrachtnemer, ICT en CWD met betrekking tot het gebouwbeheersysteem en bijbehorende koppelingen.
0AL_PROJ-D—GSM.pdf	Demarcatie tussen Opdrachtgever en HFM. Hieronder vallen: - belcellen (ombouw, vergadertafel -> Gispen); - sprinkler en voeding 230V Opdrachtnemer; - reguliere werkplekken, waarbij de vaste voeding 230V van Opdrachtnemer is, en spanningssloffen, bureaus, etc. van Gispen; - het Lora-netwerk (smart sensoring) waarbij OLO2 voorziet in de 230V-voeding.
0AL_PROJ-D—ICT.pdf	Demarcatie tussen ICT en Opdrachtnemer, waarbij zichtbaar wordt welke assets onder Opdrachtnemer vallen en welke onder ICT.

Tekening naam	Omschrijving behorende bij tekening.
0AL_PROJ-D—KEU.pdf	- demarcatie tussen keukenequipment en Opdrachtnemer; - vaste keukenvoorziening (niet grootkeuken) is van Opdrachtnemer. - inbouwapparatuur is van HFM. De voorzieningen (stopkraan, WCD en afzuigkanaal) van deze inbouwapparatuur zijn echter van Opdrachtnemer.
0AL_PROJ-D—LDP.pdf	Demarcatie tussen Opdrachtnemer en laadpaalleverancier, waarbij de primaire voeding tot en met de laagspanningschakelaars van Opdrachtnemer zijn.
0AL_PROJ-D—NET.pdf	Demarcatie tussen Opdrachtnemer en netbeheerder. Dit geldt zowel bij eindmeters als tussenmeters.
0AL_PROJ-D—PAC.pdf	Demarcatie tussen Opdrachtnemer en Particuliere AlarmCentrale (PAC) en/of Regionale AlarmCentrale (RAC) bij brand-, ontruimings-, gasblus-, en sprinklermeldinstallaties.
0AL_PROJ-D—SEC.pdf	Demarcatie tussen Opdrachtnemer en Security, waarbij zichtbaar gemaakt wordt waar de technische overgang tussen installaties onderling is uitgewerkt.
0AL_PROJ-D—TER.pdf	Demarcatie tussen Opdrachtnemer, ICT, AM, Security. Het betreft hier een principetekening waarop middels een schets van het terrein in beeld wordt gebracht hoe deze disciplines en assets samenkomen.
0AL_PROJ-D—SYM.pdf	Tekening met symbolen zoals toegepast binnen demarcatieset

b. Specifieke locatietekeningen.

Deze specifieke locatietekeningen geven op verdiepingsniveau weer welke ruimten gebruikt worden door AM en/of ICT. In deze ruimten gelden dan ook de demarcaties zoals ze op principetekening 0AL_PROJ-D—AM.pdf en 0AL_PROJ-D—ICT.pdf zijn aangebracht.
De overige principes kunnen overal binnen de gebouwen voortkomen, al naar gelang het gebruik van de ruimten.
In elke locatiemap bevindt zich een map ‘Demarcatietekeningen gebouw’. In deze map zijn twee bestanden aanwezig:

- een demarcatietekening-locatiedocument met plattegronden en terreintekening, waarbij de AM en ICT-ruimten zijn ingetekend;
- een ruimtelijstdocument waarin alle ruimten worden benoemd met hun specifieke functie en de AM of ICT-eindgebruiker.

2. V-lijsten (alleen perceel 1 en 2)

Op de lijst met panden van Opdrachtgever zijn ook enkele huurpanden aanwezig. ProRail en verhuurder hebben afspraken gemaakt over verantwoordelijkheden van onderhoud en ontstoren. Om deze afspraken correct op te tekenen is er gebruikgemaakt van V-lijsten (met verantwoordelijkheid). Deze maken een onderscheid in huurder en verhuurder op NLSFB-niveau.

In het kader van deze overeenkomst, dient Opdrachtnemer het woord ‘huurder’ te lezen als Opdrachtnemer. Uitsluitend de Assets die overeenkomen met de scope van deze overeenkomst moeten door Opdrachtnemer worden onderhouden zoals beschreven in het PvE Scope 1.

Het onderhoud aan deze Assets zal dan ook conform de eisen gesteld in de Normkaarten uitgevoerd dienen te worden.

De locatie-/pandspecifieke V-lijsten staan in de map ‘V-lijsten’ van de specifieke locaties.

3. Flora & Fauna (alleen perceel 3)

Beide gebouwen binnen dit perceel hebben een lange historie en zijn indertijd bewust en onbewust het domein geworden van diverse flora en fauna. Om op de juiste manier rekening te houden met de beperkingen die dat geeft, heeft ProRail het bijgevoegde Ecologische WerkProtocol (EWP) laten schrijven om generieke onderhoudswerkzaamheden te kunnen uitvoeren aan de panden aan Moreelsepark 2 (Tulpenburgh) en Moreelsepark 3 (De Inktpot) in Utrecht, binnen de kaders van de Wet natuurbescherming.

Opdrachtnemer dient kennis te nemen van dit werkprotocol aangezien dit deel uitmaakt van de ROK, waarmee Opdrachtgever de zorgplicht delegeert aan Opdrachtnemer. Door dit werkprotocol op te volgen wordt verstoring voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen door onderhoudswerkzaamheden. Tevens wordt hiermee voldaan aan de wettelijk vereiste bescherming van verblijfplaatsen van vleermuizen.

Opdrachtgever eist van Opdrachtnemer dat die zich houdt aan de afspraken en (tijds)beperkingen die in de EWP omschreven staan.

Dit document is te vinden onder de titel ‘Ecologisch werkprotocol Utrecht’.

4. Asbestbeheersplannen (alleen perceel 3)

Beide gebouwen binnen perceel 3 hebben een lange historie. Ze zijn gebouwd in een tijd waarin nog materialen gebruikt mochten worden die heden ten dage niet meer als veilig bestempeld worden. Een van deze materialen is Asbest.

Opdrachtgever heeft hiertoe voor beide gebouwen een Asbestbeheersplan laten opstellen, waarin in beeld gebracht is waar asbest aanwezig kan zijn en waar asbest reeds gesaneerd is.

Het is aan Opdrachtnemer kennis te nemen van deze bijlage(n) en ervoor te zorgen dat Opdrachtnemer en zijn onderaannemers voldoende geïnformeerd zijn om veilig te kunnen werken aan en binnen deze panden.

Het actueel houden van de Asbestbeheersplannen is een verantwoordelijkheid van Opdrachtgever. De documenten zijn te vinden in de locatiemappen, te weten;

Tulpenburg: R235732_AI Moreelsepark 2 Tulpenburgh.def.V1.20250207

Inktpot: R235725_AI Moreelsepark 3 te Utrecht.V1.def.20241224

5. Waarderingskaart (alleen perceel 3)

Beide gebouwen binnen perceel 3 hebben een lange historie en zijn intussen geoormerkt als rijksmonument. De rijksmonumentenomschrijving geeft minutieus weer welke onderdelen van de gebouwen hieronder vallen.

Om ervoor te zorgen dat er op een ‘normale’ manier gebruikgemaakt kan worden van het gebouw, heeft ProRail een waarderingskaart laten maken van de Inktpot.

Hierbij is voor elke ruimte aangegeven waar de monumentale waarde zit en waar dat in mindere mate het geval is. Op deze manier kunnen, bij het onderhoud van en/of aanpassingen aan het gebouw, de monumentale elementen zo goed als mogelijk worden ontzien.

De werkinstructie behorende bij de waarderingskaart(en) en de waarderingskaarten zelf zijn te vinden in de locatiemap Inktpot, in de map ‘Waarderingskaart’.