

Bijlage 1 Projectinformatie realisatie nieuwbouw Indoor Sportcentrum

Dit document is een bijlage bij de vooraankondiging. Hierin wordt project specifieke informatie gegeven inzake de toekomstige niet-openbare aanbestedingsprocedure voor de realisatie nieuwbouw Indoor Sportcentrum te Leiden.

Deze informatie is bedoeld ter info en onder voorbehoud. De definitieve informatie die uiteindelijk bij de publicatie van de aanbesteding wordt meegestuurd, is leidend.

Aanleiding

De gemeenteraad van Leiden heeft besloten een nieuw Indoor Sportcentrum te gaan bouwen ter vervanging van de bestaande Vijf Meihal en de 3 Oktoberhal. Het nieuwe Indoor Sportcentrum bestaat uit twee hallen:

- Topsporthal (53x32x11 meter) met een tribune voor 2.000 toeschouwers. De topsporthal wordt gebruikt door de Leidse sportverenigingen en mbo Rijnland. Daarnaast maakt de Stichting Eredivisie Basketball Leiden voor haar topbasketbal teams gebruik van deze hal. De topsporthal is deelbaar in drie zaaldelen die afzonderlijk of gecombineerd kunnen worden gebruikt.
- Breedtesporthal (44,2x24x7 meter) met een tribune voor 200 toeschouwers. De breedtesporthal wordt op doordeweekse dagen overdag vrijwel volledig gebruikt door het Leonardo College voor lichamelijke opvoeding (gymnastiekonderwijs) en sport. Op doordeweekse avonden en in de weekenden maken de Leidse sportverenigingen gebruik van deze hal (trainingen en wedstrijden). Ook de breedtesporthal is op te delen in drie kleinere zalen.

Het nieuwbouwproject zal worden gerealiseerd aan de Telderskade in Leiden, niet ver van de huidige Vijf Meihal. De gemeente Leiden beschikt al over een voorlopig ontwerp (VO) voor het nieuwe Indoor Sportcentrum en is thans met een eerder geselecteerd Ontwerpteam bezig met het uitwerken van het definitief ontwerp (DO). De gemeente Leiden wil met het DO dat het ontwerpteam eind januari 2021 oplevert de aanbesteding starten. Parallel daaraan worden de vergunningen aangevraagd en werkt het ontwerpteam verder aan het technisch ontwerp (TO).

Beschrijving van de Opdracht

De opdracht wordt onverdeeld in de volgende drie percelen:

- Perceel 1: Bouwkundige aannemer (inclusief de coördinatie);
- Perceel 2: Installateur Elektrotechniek;
- Perceel 3: Installateur Werktuigbouwkundig.

Werksaamheden op hoofdlijnen

- **Perceel 1: Bouwkundige aannemer (inclusief de coördinatie);**

De Opdracht Aannemer ISC omvat het gereedmaken van het Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO) op basis van het TO (controle en afstemming zal plaatsvinden door/met het ontwerpteam). De aannemer is vervolgens verantwoordelijk voor de voorbereiding, coördinatie en realisatie van alle bouwactiviteiten binnen een contractueel overeen te komen termijn en prijs van een volledig voltooid Indoor Sportcentrum met een topsporthal, breedtesporthal, sportmedisch centrum en gemeenschappelijke/ondersteunende voorzieningen.

- **Perceel 2: Installateur Elektrotechniek;**

De opdracht omvat de realisatie van de elektrotechnische werken van een nieuw te bouwen Indoor Sportcentrum met een topsporthal, breedtesporthal, sportmedisch centrum en gemeenschappelijke/ondersteunende voorzieningen. Gedurende de afronding van de ontwerpfase (Technisch Ontwerp) zal de Elektrotechnisch Installateur in bouwteamverband advies op maakbaarheid en planning van het ontwerp inbrengen.

- **Perceel 3: Installateur Werktuigbouwkundig.**

De opdracht omvat de realisatie van de werktuigbouwkundige werken van een nieuw te bouwen Indoor Sportcentrum met een topsporthal, breedtesporthal, sportmedisch centrum en gemeenschappelijke/ondersteunende voorzieningen. Gedurende de afronding van de ontwerpfase (Technisch Ontwerp) zal de Werktuigbouwkundig Installateur in bouwteamverband advies op maakbaarheid en planning van het ontwerp inbrengen.

Na vaststelling van het definitieve krediet door de gemeenteraad (planning Q2 2021) kunnen de aannemingsovereenkomsten met de Bouwkundig Aannemer, de Installateur Elektrotechniek en de Installateur Werktuigbouwkunde worden getekend en kan de uitvoeringsfase starten.

De opdrachten worden tijdens de ontwerpfase op basis van DNR 2011 uitgevoerd en tijdens de uitvoeringsfase op basis van UAV 2012.

Buiten de scope van de opdracht:

- De realisatie van het buitenterrein maakt geen onderdeel uit van de opdracht. Hiervoor zal een separate aanbesteding plaatsvinden.
- De levering van sportvloeren, sporttechnische inrichting en scoreborden valt ook buiten de scope van de opdracht.

Kenmerken Indoor Sportcentrum Leiden

Functionaliteit, duurzaamheid, stedenbouw & architectuur en kwaliteitsborging zijn belangrijke aspecten. Het Indoor Sportcentrum dient als sportief knooppunt waar sporters, publiek en andere belangstellenden elkaar kunnen ontmoeten. De atmosfeer buiten en binnen dient uit te nodigen tot sporten of het bezoeken daarvan (vriendelijk, uitnodigend en sociaal veilig).

De gemeente Leiden is opdrachtgever en toekomstig eigenaar van de accommodatie. Het beheer en de exploitatie van het nieuwe Indoor Sportcentrum zal worden uitgevoerd door de gemeente.

De horeca wordt verpacht aan een professionele partij.

Het energieverbruik, het onderhoud en de personele kosten hebben tijdens de levensduur grote impact voor de gemeente Leiden op het beheer en de exploitatie van het Indoor Sportcentrum. Het Indoor Sportcentrum dient compact en efficiënt ingericht te zijn opdat optimaal wordt voldaan aan de hedendaagse eisen voor zowel gebruik als beheer. Dit zonder in te boeten op kwaliteit of functionaliteit van de programmaonderdelen. Een investering dient altijd gekoppeld te zijn aan de effecten daarvan op de exploitatie. De gemeente Leiden stelt hoge voorwaarden aan het thema milieu en duurzaamheid. De gemeente streeft naar een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau en grote maatschappelijke waarde binnen de door haar gestelde financiële kaders. De gemeenteraad heeft gekozen voor een hoog ambitieniveau met betrekking tot het energieverbruik: het nieuwe Indoor Sportcentrum dient meer energie op te wekken dan het nodig heeft. De gemeente wil mogelijke maatregelen die een bijdrage kunnen leveren aan haar ambities op het gebied van klimaatadaptatie, biodiverse vergroening en circulair bouwen nog nader laten verkennen door het ontwerpteam.

In het nieuwe Indoor Sportcentrum zijn de navolgende functiedoelen opgenomen:

1. Topsportal:

- a. Zaalruimte 53 x 32 x 11 meter;
- b. Zaalruimte op internationaal + nationaal topsportniveau;
- c. Trainingen en wedstrijden Stichting Eredivisie Basketball Leiden en op termijn andere topsportverenigingen
- d. Trainingen en wedstrijden zaalsporten Leidse breedtesport-verenigingen;
- e. Bewegingsonderwijs middelbaar beroepsonderwijs en incidenteel voortgezet onderwijs
- f. Tribunecapaciteit 2.000 toeschouwers (deels vast, deels uitschuifbare tribunes);
- g. Kleedruimtes en bergingen.

2. Breedtesportal:

- a. Zaalruimte 44,2 x 24 x 7 meter;
- b. Zaalruimte op nationaal + regionaal + lokaal sportniveau;
- c. Trainingen en wedstrijden zaalsporten Leidse breedtesport-verenigingen;
- d. Bewegingsonderwijs voortgezet onderwijs en incidenteel middelbaar beroepsonderwijs;
- e. Tribunecapaciteit 200 toeschouwers (vast);
- f. Kleedruimtes en bergingen.

3. Gemeenschappelijke/ondersteunende voorzieningen, zoals:

- a. Entree met ontvangsthal;
- b. Ondersteunende horeca;
- c. Diverse multifunctionele ruimten;
- d. Personeels- en bezoekersvoorzieningen;
- e. Sportmedisch Centrum.

Locatie en beeldkwaliteit

De locatie van het nieuwe Indoor Sportcentrum wordt het meest zuidelijk gelegen veld van sportpark Boshuizerkade. Met de ontwikkeling van deze grote sportvoorziening gaat deze locatie meedoen met het centrumgebied van Zuidwest. De locatie ligt aan de drukke en stedelijke Churchillaan en is daardoor een zichtlocatie in de stad. Via de Telderskade is de locatie met een groene fietsvriendelijke

route direct verbonden met het centrum. Bijzonder aan de locatie voor deze sportvoorziening is dat deze in een stedelijke woonwijk ligt. De entree van het Indoor Sportcentrum komt aan de Telderskade. Het complex wordt op het huidige hoofdveld van FC Boshuizen gebouwd. Het hoofdveld van FC Boshuizen wordt daarvoor verplaatst naar het meest noordelijk gelegen voetbalveld van het sportpark. Binnen sportpark Boshuizerkade resteren dan nog 3 voetbalvelden (het nieuwe hoofdveld van FC Boshuizen (natuurgras) en twee kunstgrasvelden tussen het nieuwe hoofdveld en het nieuwe Indoor Sportcentrum).



Het Indoor Sportcentrum ligt in de huidige situatie in een strook met sportvoorzieningen aan de Churchilllaan.

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) is op 19 september 2019 door de gemeenteraad van Leiden vastgesteld. In het Beeldkwaliteitsplan staan de volgende aspecten benoemd met daarbij kwaliteitscriteria: (1) ligging in het groen, (2) massa en volume, (3) uitstraling, (4) materialisering en (5) signing en reclame. De locatie in de stedelijke woonomgeving en de grootte van de voorziening vereisen een goede communicatie van het gebouw met zijn omgeving. Daarbij is de begane grond en de vormgeving van de plint essentieel in het verbinden van het gebouw met het leven in de stad. De plint zorgt op maaiveldniveau voor een open en vloeiende aansluiting van het gebouw met de openbare ruimte. Dit geldt zeker aan de zijde van Churchilllaan en de Telderskade. Aan de Churchilllaan toont het gebouw zich expressief en grootstedelijk. Aan de Telderskade is het gebouw het meest uitnodigend. Het Bestemmingsplan is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.