

Uitnodiging schriftelijke marktconsultatie Windesheim Almere

Project	220117 Almere, Marktconsultatie nieuwbouw Windesheim Almere
Kenmerk	1307220928-1254
Betreft	Marktconsultatie nieuwbouw Windesheim Almere
Datum	13 juli 2022

Inleiding

Windesheim is voornemens om een nieuw hogeschoolgebouw te realiseren midden in het stadscentrum van Almere. De ambitie is om van dit gebouw een inspirerend gebouw te maken dat de komende decennia meegaat. Ten behoeve van duurzaamheid en circulariteit van het project zijn een aantal ambities in het voortraject geformuleerd en vastgelegd in een raamwerk. Het raamwerk bevat concrete prestaties die bijdragen aan de ambitie. De prestaties worden op dit moment uitgewerkt door het ontwerpteam. Windesheim denkt dat uitvoerende partijen van meerwaarde kunnen zijn in het ontwerpproces en expliciet op het thema duurzaamheid en circulariteit. Derhalve organiseert Windesheim een schriftelijke marktconsultatie.

Doel marktconsultatie

Met de marktconsultatie beoogt Windesheim een beeld te krijgen van hoe de markt aankijkt tegen de opgave, bouworganisatievorm en de mogelijkheden die marktpartijen zien om deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure. De uitkomst van de marktconsultatie zal dienen als informatiebron die ten grondslag ligt aan de keuze voor de bouworganisatie, contractvorm en aanbestedingsprocedure.

Via deze marktconsultatie wenst Windesheim tevens inzicht te krijgen in hoeverre de duurzaamheid ambities reëel zijn in combinatie met andere wensen en eisen. Hiertoe is reeds een schetsontwerp opgesteld door BDG architecten (zie bijlage 2), Windesheim wilt het schetsontwerp graag aan potentiële inschrijvers voorleggen. Uit de middels deze marktconsultatie verkregen informatie bepaalt Windesheim hoe en in hoeverre duurzame ambities worden opgenomen in de aanbesteding en worden de definitieve aanbestedingsstukken opgesteld.

Vertrouwelijkheid

Windesheim zal de input van de deelnemende marktpartijen vertrouwelijk behandelen. De informatie zal niet verder worden verspreid dan aan medewerkers en adviseurs die direct bij de marktconsultatie en/of bij de aanbesteding zijn betrokken, tenzij Windesheim op grond van wettelijke voorschriften gehouden is tot openbaarmaking. Windesheim is gerechtigd de verstrekte informatie te gebruiken ten behoeve van het opstellen van de aanbestedingsdocumenten.

Aanpak op hoofdlijnen

Windesheim heeft de uitnodiging voor de schriftelijke marktconsultatie gepubliceerd via TenderNed. De marktconsultatie zal worden gehouden in de vorm van schriftelijke beantwoording van de vragenlijst die als bijlage bij deze uitnodiging is verstrekt. Naar aanleiding van de uitkomsten van de analyse zal Windesheim besluiten of er individuele gesprekken zullen plaatsvinden met (enkele) geïnteresseerde partijen.

Beschrijving Opdrachtgever

In dit hoofdstuk is algemene informatie over Windesheim te vinden.

Strategisch beleid

Windesheim wil behoren tot de top drie van de grote hogescholen in Nederland.

Missie en maatschappelijke opdracht

Onze missie is om actief bij te dragen aan een inclusieve en duurzame samenleving, door het opleiden van waardenvolle professionals en het verrichten van praktijkgericht onderzoek. Zoveel mogelijk talentvolle mensen de kans geven om hoger onderwijs te volgen: dat is de maatschappelijke opdracht van Windesheim. Ongeacht afkomst, vooropleiding, achtergrond of leeftijd: elke student met talent telt en verdient de kans zich ten volste te ontplooiën.

Ambities

Deze missie en maatschappelijke opdracht zijn vertaald in drie ambities die de koers van Windesheim voor de komende jaren bepalen:

1. elke student heeft een eigen leerroute die persoonlijk, uitdagend en flexibel is;
2. het onderzoek op onze hogeschool richt zich op een inclusieve en duurzame samenleving;
3. we verbeteren de doorstroom van studenten in de onderwijsketen.

Deze ambities staan uitgewerkt in onze strategische koers 2017-2022. Deze koers is getoetst bij en tot stand gekomen met input van medewerkers, studenten en externe stakeholders.



Figuur 1 - Strategische koers Windesheim

Beschrijving van de opgave

Windesheim wil in het stadscentrum van Almere een huisvestingsopgave realiseren met een oppervlakte van ongeveer 18.500 m² BVO. Het is de bedoeling om de nieuwe locatie 1 september 2026 in gebruik te nemen. Het ontwerpteam werkt momenteel aan het Voorlopig Ontwerp.



Figuur 2 - Impressie nieuwbouw © BDG architecten

Gezien de huidige en toekomstige verwachte groei van de studentenpopulatie in Almere is uitbreiding van de huisvesting noodzakelijk. Na een aantal jaren op verschillende huurlocaties in het centrum te hebben doorgebracht heeft Windesheim nu behoefte aan een eigen, speciaal voor het onderwijs ingericht hoofdgebouw in het centrum van Almere. Dit gebouw zal beeldbepalend zijn voor de skyline van Almere.

Het is daarbij belangrijk dat dit hoofdgebouw zichtbaar en herkenbaar is op een manier die passend is bij Windesheim. Daarom wordt geïnvesteerd in een herkenbare, uniforme en uitnodigende uitstraling. Het aanzicht van het gebouw dient direct 'Hogeschool Windesheim' uit te stralen en een gevoel van welkom en interactie te geven. De kleinschaligheid en persoonlijke aandacht voor de student zijn kenmerkend voor Windesheim.

Het faciliteren van ontmoeting is een belangrijke functie van de campus als geheel. Bij de inrichting van het hoofdgebouw wordt rekening gehouden met faciliteiten om ontmoetingen mogelijk te maken en te stimuleren. Omdat de campus zich middenin de stad bevindt, zal aansluiting en afstemming plaatsvinden met de organisaties en faciliteiten in omringende panden.

Het hoofdgebouw wordt geheel ingericht om multidisciplinaire samenwerking en nieuwe onderwijsvormen te faciliteren. Dat betekent veel community-ruimtes en leerpleinen, gecombineerd met informele ontmoetingsruimten. Het aantal klassieke leslokalen zal kleiner worden. Bij de inrichting van de ruimtes wordt rekening gehouden met een grote mate van flexibiliteit in termen van

uitwisselbaarheid, aanpasbaarheid en schaalbaarheid van ruimtes en functies. De inzet van digitale faciliteiten zal niet alleen de samenwerking verbeteren, maar ook bijdragen aan het optimaal gebruik van ruimte.

Het structuurontwerp laat de vertaling van het PvE naar plattegrondniveau en hoofdverschijningsvorm duidelijk zien. Onder het onderwijsgebouw van Windesheim is een eigen parkeergarage gesitueerd. Deze sluit aan bij de openbare parkeergarage die door de gemeente gerealiseerd wordt en deelt een gezamenlijk ingang voor gemotoriseerd verkeer.

Het SO is gebaseerd op de stedenbouwkundige kaders die door de gemeente zijn opgesteld. Deze kaders zijn onderdeel van de opdracht en geven inzicht in de hoogteprofielen van het terrein en gebouwdelen. Het nieuwe gebouw voor Windesheim is onderdeel van een grotere campusontwikkeling.

Naast de nieuwbouw voor Windesheim wordt ook een studentencampus gerealiseerd inclusief parkeergarage (die garage sluit aan op die van Windesheim). In de vervolgfase dient naast de gebouwinstallatie ook de terreininstallatie (inclusief afvalverwerking, kabels en leidingen en de noodzakelijke aansluitingen uitgewerkt te worden. Voornoemde is integraal onderdeel van de projectscope.

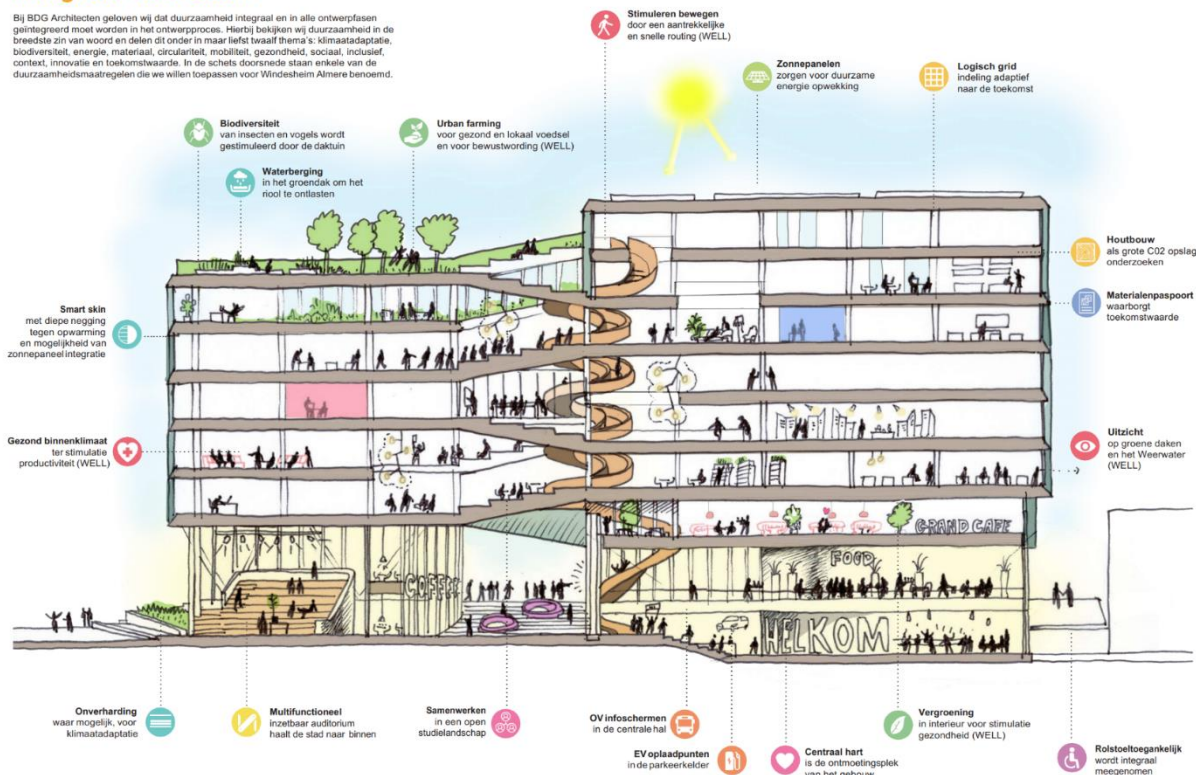
Windesheim wil ten aanzien van duurzaamheid en circulariteit een koploperpositie en voorbeeldfunctie vervullen. Dit betekent beperken van de energievraag van gebouwen en het verduurzamen van de warmte- en elektriciteitsvraag. Om de ambitie van een circulair en gezond gebouw te realiseren, zal worden ingezet op minimalisering van verspilling en hergebruik van grondstoffen (op een voor de exploitatie verantwoorde wijze).

Ambities op duurzaamheid

Windesheim heeft voor zichzelf als ambitie gesteld dat al haar onderwijsgebouwen zoveel als mogelijk circulair worden gebouwd. Ook al haar ontwerppartners en bouwer worden geconformeerd aan deze ambitie. Daarbij is het de kunst om koplopers te betrekken die ver zijn in circulair denken om een zo circulair mogelijk gebouw te ontwerpen. In het ontwerpproces dienen circulaire doestellingen verder concreet gemaakt te worden. Het gaat daarbij om herbruikbaarheid van materiaal en losmaakbaarheid van de gebouwelementen. Daarbij dient tijdens het ontwerpproces gekeken te worden naar toekomstbestendigheid, herbruikbaarheid, beheer en onderhoud. Daarnaast dient de milieu impact (co² footprint) van het gebouw zoveel als mogelijk gereduceerd te worden. Windesheim en het integraal ontwerpteam zien daarin ook een hele belangrijke rol voor de markt weggelegd.

Integraal duurzaam

Bij BDG Architecten geloven wij dat duurzaamheid integraal en in alle ontwerpfases geïntegreerd moet worden in het ontwerpproces. Hierbij bekijken wij duurzaamheid in de breedste zin van woord en delen dit onder in maar liefst twaalf thema's: klimaatadaptatie, biodiversiteit, energie, materiaal, circulariteit, mobiliteit, gezondheid, sociaal, inclusief, context, innovatie en toekomstwaarde. In de schets doorzichte staan enkele van de duurzaamheidsmaatregelen die we willen toepassen voor Windesheim Almere benoemd.



Figuur 3- Afbeelding duurzaamheidsambitie © BDG Architecten

BDG architecten vertaalt duurzaamheid in 12 speerpunten; klimaatadaptatie, biodiversiteit, energie, materiaal, circulariteit, mobiliteit, gezondheid, sociaal, inclusief, context, innovatie en toekomstwaarde. Bijbehorende maatregelen zijn gevisualiseerd (middels cirkels) in bovenstaande illustratie. De overige betrokken partijen hebben de opdracht om deze ambitie te versterken, concretiseren en in het ontwerp te integreren. Een gezond binnenklimaat en de bijdrage van het gebouw aan het welbevinden van de gebruiker is een belangrijk speerpunt. De adviseur wordt gevraagd om de ambitie van een gezond gebouw verder uit te werken in WELL-eisen. Certificering is geen onderdeel van de opgave, het doel is om de eisen van een gezond gebouw met elkaar vast te leggen en te borgen in ontwerp- en bouwproces.

In het kader van herbruikbaarheid / hernieuwbaarheid is het ontwerpteam bezig om te onderzoeken of de draagconstructie (kolommen en liggers) vanaf de 2^e verdieping grotendeels in hout uitgevoerd kunnen worden. Binnen het brede ontwerpteam worden diverse afwegingen gemaakt voor de keuze waarin de hoofdconstructie wordt uitgevoerd.



Figuur 4 - Ontwerp hoofddraagconstructie

Windesheim investeert in een modern gebouw dat aanpasbaar is voor het hedendaagse onderwijs. Flexibiliteit en toekomstbestendig is voor Windesheim een noodzaak. Tegen beperkte ombouwkosten moet het gebouw aanpasbaar zijn. Goede basisvoorzieningen per stramien is een must. Een leerplekmix of werkplekmix moet eenvoudig te wijzigen zijn, net als het maken van meer of minder instructieplekken, werkplekken of ondersteunende faciliteiten.

In het kader van herbruikbaarheid en registratie van toegepaste materialen is het voor Windesheim van belang dat alle gebruikte materialen geregisterd worden in een materialenpaspoort. Dit is onderdeel van de projectscope.



Figuur 5 - Aanzicht gebouw - © BDG architecten

Gezien de genoemde duurzaamheidsdoelstelling wilt opdrachtgever onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor het bouwen en onderhouden van het gebouw en welke bouworganisatievorm het beste zou passen bij onderhoudig project. Doel is om een afweging te maken voor de meest optimale bouworganisatievorm voor onderhoudig project. Uit de marktconsultatie zal moeten blijken welke vorm het meest kansrijk is en welke elementen, kaders en uitgangspunten in de aanbesteding verder meegenomen moeten worden. Daarbij zal een aannemer geselecteerd moeten worden welke coöperatief samenwerkt met het ontwerpteam om te voldoen aan de doelstellingen welke Windesheim heeft geformuleerd. Eigenschappen waar Windesheim waarde aan hecht en waar de aannemer aan zal moeten voldoen zijn meedenkend, oplossingsgericht, proactief en innovatief.

Tijdsplanning ontwerptraject – realisatie op hoofdlijnen

Onderstaande planning op hoofdlijnen is het uitgangspunt voor het ontwerp- en realisatietraject:

Het VO-traject is recentelijk gestart. Onderstaande fasen worden doorlopen:

- + Voorlopig Ontwerp: doorlooptijd vanaf q2 2022 t/m q4 2022
- + Definitief Ontwerp: doorlooptijd vanaf q1 2023 t/m q2 2023.
- + Technisch ontwerp: doorlooptijd vanaf q3 2023 t/m q4 2023
- + Prijs en contractvorming: doorlooptijd vanaf q3 2023
- + Uitvoeringsgereed ontwerp: doorlooptijd q3-q4 2023
- + Realisatie vanaf begin 2024 – t/m q3 2026.

Procedure marktconsultatie

Schriftelijke vragenlijst

Windesheim heeft een vragenlijst opgesteld ten behoeve van onderhavige openbare schriftelijke marktconsultatie. De bijlage is voorzien van een format waar per vraag de beantwoording kan worden geformuleerd. Wij verzoeken u om conform onderstaande planning uw beantwoording in te dienen via de berichtenmodule op TenderNed.

Planning

Windesheim kiest ervoor om een schriftelijke marktconsultatie te laten plaatsvinden. De planning ziet er als volgt uit:

Onderdeel		Datum
1	Verstrekken uitnodiging tot deelname marktconsultatie	Woensdag 13 juli 2022
2	Bouwwak (regio midden)	Maandag 25 juli t/m vrijdag 12 augustus
3	Indienen beantwoording vragenlijst uiterlijk vóór	Maandag 5 september 2022 vóór 12.00 uur
4	Optioneel: Individuele gesprekken	Maandag 12 september 2022
5	Verstrekken eindverslag	medio september 2022
6	Opstarten selectiefase Europese aanbestedingsprocedure	Begin oktober 2022

Aan bovenstaande planning kunnen geen rechten worden ontleend.

Publicatie eindverslag marktconsultatie

Tijdens de gesprekken met de marktpartijen zal een gespreksverslag worden gemaakt. De verslagen zullen worden verwerkt in een samenvattend eindverslag. Het eindverslag geeft een algemeen beeld van de relevante opmerkingen en input vanuit de markt en bevat de naar het oordeel van Windesheim belangrijkste conclusies van de marktconsultatie. Het eindverslag zal ter beschikking worden gesteld aan de deelnemende marktpartijen.

Spelregels marktconsultatie

De spelregels voor deelname aan de marktconsultatie zijn als volgt:

- + Windesheim benadrukt dat de marktconsultatie geen onderdeel uitmaakt van de aanbesteding en dat aan deelname aan de marktconsultatie geen rechten kunnen worden ontleend.
- + De marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die ten behoeve van de consultatie wordt verstrekt. De informatie is indicatief.
- + Windesheim houdt zich het recht voor om de planning aan te passen
- + Verkregen inzichten uit de marktconsultatie zullen door Windesheim worden gebruikt in de voorbereiding van de aanbesteding en de aanbestedingsstukken. Windesheim houdt zich het recht voor om inzichten niet of niet volledig te gebruiken of te verwerken in de aanbesteding of aanbestedingsstukken.
- + De marktconsultatie zal plaatsvinden middels openbare uitnodiging via TenderNed.
- + Windesheim behoudt zich het recht voor om naar aanleiding van de schriftelijke beantwoording naar eigen inzicht partijen uit te nodigen voor individuele gesprekken.
- + De contactpersoon voor de marktconsultatie is Haris Licina van draaijer+partners.
- + Door deel te nemen aan deze marktconsultatie gaat u ermee akkoord dat de door u verschaft informatie geheel of gedeeltelijk opgenomen wordt in het eindverslag van de marktconsultatie.
- + Het eindverslag bevat de conclusies zoals deze door Windesheim zijn verwoord. De inhoud van het verslag zal niet voorafgaand aan het beschikbaar stellen worden afgestemd met de deelnemende marktpartijen.
- + Alle marktpartijen zullen dezelfde informatie ontvangen.
- + Deelnemers aan de marktconsultatie kunnen geen aanspraak maken op enige vergoeding voor gemaakte kosten.
- + De voertaal tijdens de marktconsultatie is Nederlands.
- + Deelname aan de marktconsultatie leidt niet tot een voorkeurspositie ten aanzien van de aanbestedingsprocedure.
- + Deelname aan de marktconsultatie leidt niet tot uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure.
- + Met deelname aan de marktconsultatie verklaart de deelnemende marktpartij akkoord te gaan met de voorwaarden uit dit document.

Bijlage 1: Vragenlijst

Bijlage 2: SO ontwerpboek BDG Architecten