

Bij bouw Bajeskwartier is samenwerking een prachtig virus

Waar vroeger beruchte boeven bromden in de bekendste bajes van Nederland, verrijst de komende jaren in Amsterdam een duurzame, groene en gezonde wijk met 1350 woningen. Het Bajeskwartier, zoals de nieuwe wijk gaat heten, krijgt verder een middelbare school, werkplekken, een hotel, cultuurfaciliteiten en aansprekende designkenmerken.

De Bijmerbajes zelf is ondertussen verdwenen en heeft ruimte gemaakt voor nieuwe en nu vrijwillige bewoners in moderne en comfortabele woningen. De eersten zullen begin 2024 hun nieuwe woning kunnen betrekken. Vanwege de complexiteit en de omvang van dit project, werkt BAM Wonen zij aan zij met BAM Bouw en Techniek. Het zijn de Speciale Projecten BU's van beide BAM bedrijven die het Bajeskwartier gaan neerzetten. Projectdirecteur Ron van der Horst van Bouw en Techniek is duidelijk: "Hans Spruit en ik vinden dat we dit project als BAM maken. Dat staat ook op de borden bij de ingang van het bouwterrein. Of er nu Bouw en Techniek op je visitekaartje staat of Wonen, we doen het samen, omdat het onze complementaire deskundigheid is waarmee we het Bajeskwartier realiseren. Natuurlijk zijn onze vertrouwde co-makers vitale bondgenoten bij de bouw."

Preferred Supplier

De opdracht en de innovatievisie voor het project komen van het Bajes Kwartier Ontwikkeling C.V (BKO). Dat bestaat uit AM Gebiedsontwikkeling, AT Capital en Cairn. BAM Wonen en BAM Bouw en Techniek kwamen bij de aanbesteding als *preferred supplier* in beeld. Henk Dilweg, directeur Speciale Projecten bij BAM Wonen: "Natuurlijk was dat mooi, maar het betekende in feite dat we dubbel ons best moesten doen om de opdrachtgever te overtuigen van onze geschiktheid. Met marktconformiteit en onderlinge aansluiting als even onverbiddelijke als vanzelfsprekende rechtvaardiging van onze verdere invulling van het overall-plan." Hans Spruit, senior projectmanager CU Noordwest bij BAM Wonen, vult aan: "Dit betekent dat er vanuit een raamcontract met het BKO voor elk gebouw een aparte prijsaanbieding wordt opgesteld. Elke gebouw heeft zijn eigen architect en proces dus we hebben best wel wat te organiseren om het allemaal bij elkaar te brengen. Zou je dat alleen als business unit willen doen dan wordt het veel te omvangrijk. Nu we het samen doen, hebben we veel meer slagkracht en is het ook leuker. Er zit echt wel spanning op maar er is geen negatieve stress en er wordt nog gelachen ook".

Grootschalig

Henk zegt: "Om dit nog 'mondgeschilderde' globale plan verder uit te werken, zoek je bijvoorbeeld naar de beste volgorde van aanleg van woningen, utilitaire gebouwen en voorzieningen, naar het orkestreren van de bouwstromen en naar de nadere uitwerking van de woning- en wijkindelingen. We moeten voortdurend rekeninghouden met de actuele beschikbaarheid van mensen, middelen en materialen. Alle partijen moeten hun plannen en activiteiten dus goed op elkaar afstemmen. Dat maakt het allemaal behoorlijk grootschalig".

BAM genoten

Vooral de samenwerking met BAM Bouw en Techniek is hier belangrijk. Maar niet zonder meer vanzelfsprekend. Ron zegt hierover: “Het begint met de mensen zelf. Hans en ik hebben allebei de persoonlijke wil om dit grote en complexe project samen op weg te krijgen en succesvol te voltooien. Dat uit zich in wederzijdse waardering voor elkaars inspanningen, prestaties en deskundigheid. Mensen voelen zich gehoord en door het vertrouwen dat we elkaar geven, maakt het niet meer uit of je nu onder de vlag van Wonen of van Bouw en Techniek werkt. In feite zijn we één bloedgroep met als doel om van dit opmerkelijke project gezamenlijk een doorslaand succes te maken. Natuurlijk, in het begin moesten we elkaar even leren kennen, maar al snel bleek die wil om echt samen te werken heel aanstekelijk. Een prachtig virus, zeg maar. “

Handen op elkaar

Het elkaar aanvullen en versterken verhoogt de kwaliteit van het resultaat en waardering van de inspanning. Je krijgt meer handen op elkaar voor samenwerken dan voor elkaar de loef afsteken. “Het is ook gewoon leuk”, ervaren Henk Dilweg en Eric Moleman. De expertise, denk- en werkprocessen zijn net iets anders, omdat beide bedrijven in verschillende markten opereren. Tegelijk liggen ze zo dicht bij elkaar dat de BAM-genoten elkaar prima verstaan en onderling vrijelijk kennis en ervaring en zelfs medewerkers kunnen delen. Verder hebben ze bij de opdrachtgever dezelfde contactpersoon, wat samenwerking alleen maar wenselijker en logischer maakt. Bijvoorbeeld bij het invullen van witte plekken in het bestek. Waarbij het vlot beschikbaar hebben van voldoende extra calculatiecapaciteit van grote waarde bleek.

De kop nemen

Net als bij een wielerteam is het Bajeskwartier team een multidisciplinaire samenwerking. Waar wonen centraal staat, neemt BAM Wonen de kop en waar utiliteit de uitdaging is, neemt BAM Bouw en Techniek het voortouw. In deze weken doet vooral Bouw en Techniek het kopwerk bij de aanleg van de tweelaagse parkeergarage voor 410 auto's. Oude heipalen zijn verwijderd, nieuwe aangebracht en de damwanden zijn met enorme horizontale buizen (stempels) verstevigd. Het uitgraven van de kuip vordert gestaag. Op de parkeergarage komen verschillende moderne, architectonisch vormgegeven woongebouwen. Ook bij de latere aanleg van de installatiesystemen gaat Bouw en Techniek voorop. Zij zijn bijvoorbeeld gewend met veel grotere leidingsystemen te werken die aan de plafonds van de parkeergarage bevestigd kunnen worden. Hun BU Speciale Projecten is vertrouwd met hele grote, bijzondere projecten als ziekenhuizen of het onlangs geopende Depot Boijmans Van Beuningen in Rotterdam, het eerste publiek toegankelijke kunstdepot ter wereld.

Breed draagvlak nodig

Bij woningbouw zijn installatiesystemen natuurlijk kleiner in volume en niet zichtbaar bevestigd. Zodra de woningaanleg start, neemt BAM Wonen de kop over. Directeur Speciale Projecten BAM Bouw en Techniek Eric Moleman en Henk Dilweg onderstrepen de noodzaak van draagvlak binnen het hele BAM concern: “Niet alleen bij de mensen op en rond de bouwplaats, maar ook op kantoor en bij het management. Van hoog tot laag is het belangrijk om buiten het eigen hokje te willen denken. En deze organisatiebrede wil om er met en voor

elkaar een succes van te maken, is aanwezig. Dat maakt het Project Bajeskwartier tot een inspirerend verhaal.”

Integraal plan

Eric: “We kunnen onze opdrachtgever het beste bedienen met een integraal plan waarin we alles gezamenlijk aanvliegen. Het beste van onze twee werelden combineren is efficiënt en heel inspirerend. Toch is de intentie om het samen aan te pakken mooi, maar niet meer dan een startpunt. Het gaat er om elkaar in de dagelijkse praktijk te leren kennen.” Hoe werkt dat bij de ander en hoe speel je daar met je eigen werkwijze op in, dat is waar het in de praktijk om draait. Ron van der Horst vult aan: “De uitdaging is om vanuit de eigen operationele systemen bruggen te slaan naar elkaar en het beste uit elkaar te halen. We zijn er trots op als we zelf dat soepel draaiende radertje in die hele grote projectorganisatie kunnen zijn. Als dat weer lukt, dan bal je even je vuist en fluistert yess!” Dat werkt het beste als mensen vanuit zichzelf willen bijdragen aan het best denkbare resultaat. Dat gaat voorbij aan het delen van kennis via rapporten op Sharepoint. Dat gaat via direct collegiaal, menselijk contact. Veel ervaringen worden in de vorm van data bewaard, wat op termijn helpt ontwikkelingen voorspelbaarder te maken. In tweewekelijks overleg houden de projectleider, de projectdirecteur en de calculator het project planmatig en budgettair op koers.

Dynamisch en veranderlijk

De rollen in het gemengde projectteam zullen verschuiven naarmate de bouw vordert. Hans vertelt dat we dat niet al te officieel moeten zien. “We gaan geen naambordjes verhangen in de keet of zo. Het gaat allemaal heel flexibel. Zoals Henk en Eric ook zeggen, het belangrijkste is om goed met elkaar te blijven afstemmen. Daar steken we dus veel energie in.” Ook als in de loop van het project specialisten toetreden en anderen uitstappen omdat hun taak voltooid is. Samenwerken is dus dynamisch en veranderlijk.

Opdrachtgever Bajes Kwartier Ontwikkeling C.V.

Harko Kloeze, projectdirecteur namens het BKO, is blij met de samenwerking. “De kracht van BAM als groep is dat we alle kennis en kunde in huis hebben om met elkaar complexe gebiedsontwikkelingen succesvol te realiseren”. BAM Wonen en BAM Bouw en Techniek zijn in juni van dit jaar gestart met de bouw van de parkeergarage in het Bajeskwartier. “Dit is een spannende ontwikkeling omdat de parkeergarage tevens de fundering vormt voor twee woontorens. Het is dus ook hartstikke belangrijk dat de bouw volgens planning verloopt zodat we ook tijdig kunnen beginnen met de start bouw van de woontorens in september 2022.” De overeenkomst die BKO heeft met BAM Wonen en BAM Bouw en Techniek heeft niet alleen betrekking op de bouw van de parkeergarage. BAM denkt en praat ook mee als het gaat over de gebiedsontwikkeling van het Bajeskwartier. De doelstelling is om een aantal gebouwen met elkaar te realiseren. Uiteraard moeten de afspraken 100% marktconform zijn. “Na de realisatie van de parkeergarage gaan we bouwen aan meerdere gebouwen tegelijk. Dit is een enorme logistieke uitdaging waarbij een ticketsysteem voor alle toeleveranciers ingevoerd wordt. De lessen die we op dit gebied geleerd hebben tijdens de bouw van De Zalmhaven in Rotterdam, komen hierbij goed van pas.

Alles erop en eraan

De samenwerking is noodzakelijk omdat het Bajeskwartier een volledige wijk wordt met alles erop en eraan. De middelbare school Spinoza²⁰First bijvoorbeeld, nadert al zijn voltooiing. Verder blijft een van de voormalige Bajestorens in gebruik. Maar dan als vrij toegankelijke “Groene Toren”. Het wordt een verticaal stadspark en een proeftuin voor het verduurzamen en leefbaarder maken van de stad. In dit ‘Living Lab’ innoveren het AMS Institute (For Advanced Metropolitan Solutions), de Wageningen University & Research (WUR) en de Technische Universiteit (TU) Delft samen rond water, energie, voedsel, afval, gezondheid, mobiliteit en circulariteit.

Codewoord

Uiteindelijk moet de wijk volledig energieneutraal en circulair worden. Zo worden oude celdeuren uit de Bijlmerbajes omgesmolten tot brugleuningen en balustrades in de wijk. Door het parkeren in de wijk grotendeels ondergronds op te lossen, blijft de bovengrondse ruimte vrij voor bijna 70 aaneengesloten, voornamelijk publieke tuinen, hoven en waterpartijen. Wandelaars en fietsers krijgen zo vrij baan. Het is ook niet overdreven om te stellen dat het codewoord voor deze inspirerende wijk dan ook samenwerken is.

