

POTENTIE OUD SCHOOLGEBOUW ZICHTBAAR WAARGEMAAKT

Transformatie MBS Eindhoven



TRANSFORMATIE EN GEDEELTELIJKE NIEUWBOUW MBS EINDHOVEN

Opdrachtgever

Stichting Speciaal
Onderwijs &
Expertisecentra (SSOE)

Risicodragend

Projectmanagement

HEVO

Architect

DAT (De Architecten-
werkgroep Tilburg)

Adviseur constructie

Pieters Bouwtechniek

Adviseur installaties

Valstar-Simonis

Aannemer

Van Wijnen

Bouwkosten

€ 4,14 miljoen excl. btw

BVO

5.400 m²

Ingebruikname

November 2016

KENMERKEN



In oktober 2016 is het nieuwe onderkomen van de Monseigneur Bekkersschool (MBS) in Eindhoven aan Stichting Speciaal Onderwijs & Expertisecentra opgeleverd. Zowel het gebouw als het proces zijn zeer solide en doordacht uitgevoerd.

MBS Eindhoven is een school voor speciaal onderwijs (SO) en voortgezet speciaal onderwijs (VSO). De kinderen die de school bezoeken hebben een leer- en ontwikkelingsachterstand en daarmee een eigen onderwijs- en ondersteuningsbehoefte. SO en VSO waren voorheen apart in Eindhoven gevestigd en zijn op de locatie aan de Venetiëstraat bij elkaar gekomen in een pand dat herbested is en in de jaren 80 als lts is ontworpen. Oorspronkelijk zou de MBS Eindhoven nieuwbouw krijgen, maar de gemeente Eindhoven besloot een paar jaar geleden sterk in te zetten op hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen voor maatschappelijke doeleinden. “Door de transformatie van het gebouw aan de Venetiëstraat is er duurzame huisvesting gerealiseerd voor de MBS Eindhoven. Hierbij is meerwaarde gecreëerd door ook buitenschoolse opvang en faciliteiten voor arbeidstoeleiding onder één dak aan te bieden”, aldus Lilianne Heemels, accountant onderwijshuisvesting van de gemeente Eindhoven.

METAMORFOSE

Het jaren 80 gebouw diende een metamorfose te ondergaan om geschikt te worden voor het speciaal onderwijs. De gebouwindeling, de ruimtelijke sfeer en de technische prestaties van het gebouw zijn ingrijpend gewijzigd. Het



“DE POTENTIE VAN EEN OUD SCHOOLGEBOUW IS VOLLEDIG BENUT EN DAARMEE IS TRANSFORMATIE EEN GOED ALTERNATIEF VOOR NIEUWBOUW”

vernieuwde gebouw voor de MBS Eindhoven functioneert als één geheel, waarbij de verschillende leeftijdsgroepen in de school elk een eigen zone in het gebouw en een eigen entree hebben. Met name het voortgezet onderwijs heeft een eigen plek en eigen sfeer binnen het geheel. Op de begane grond bevinden zich, in het hart van het gebouw, de hoofdentree, een aula, de praktijklokalen voor het voortgezet onderwijs en de vernieuwde gymzalen. Door de gewijzigde indeling is het voor de kinderen een gestructureerd en overzichtelijk gebouw geworden. Het oude, donkere interieur is vervangen door een licht, ruimtelijk en rustgevend interieur.

GOED PROCES

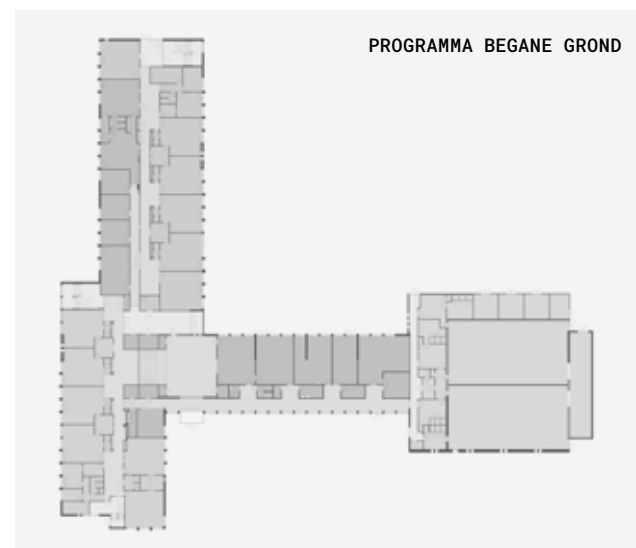
HEVO heeft in samenwerking met de gemeente, Hilbert de Vries als bestuurder van Stichting Speciaal Onderwijs & Expertisecentra (SSOE)) en directeur van de MBS Eindhoven Henk Smeets het proces van de transformatie van de MBS Eindhoven in goede banen geleid. Henk Smeets: “Het was een project met een lange adem en met een heel mooi resultaat, waarbij de samenwerking zeer plezierig, constructief en opbouwend is geweest.” Bart Manders was als projectmanager vanuit HEVO betrokken: “Wat het zeer interessant maakte, was dat we de mogelijkheid kregen om de potentie van een oud schoolgebouw zichtbaar te maken. Dat we met alle partijen hebben kunnen waarmaken om dit oude schoolgebouw naar een nieuwbouwwaardige locatie te transformeren die ook nog eens goed in de omgeving past, is fantastisch!” Dat dit project zo succesvol is verlopen, heeft te maken met een gedegen voorbereiding en uitvoering en de selectie van de juiste partijen. Maar hoe verloopt een proces van transformatie eigenlijk?

INZICHT DOOR BUSINESSCASE

Omdat de gemeente voor hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen koos startte HEVO met haalbaarheidsstudies, dit om de haalbaarheid van de businesscase van de MBS Eindhoven in beeld te brengen. Naast de financiële haalbaarheid zijn ook de functionele, ruimtelijke en duurzame aspecten geanalyseerd. Uitgangspunt van een haalbaarheidsstudie zijn niet alleen de initiële investeringskosten, maar de kosten gedurende de gehele levensduur van het gebouw. Bart: “Oplossingen gaan verder dan ‘rekenen aan vastgoed’, ze dragen bij aan de optimalisatie van bedrijfsprocessen. Ze stellen alle partijen in staat om in de toekomst te kijken en daar adequaat op te anticiperen. Naast de haalbaarheidsstudies is het Programma van Eisen een essentieel onderdeel van het traject. Het Programma van Eisen vormt de basis voor alle volgende stappen in het proces. Betreft het de ontwikkeling van een gebouw voor meerdere gebruikers? Een Programma van Eisen waar alle partijen mee uit de voeten kunnen vergroot het draagvlak en voorkomt mogelijke problemen verderop in het proces. Daarna worden de ramingen van de transformatie opgesteld. Dit gebeurt door het toepassen van de transformatiescan. Deze scan maakt de kansen van verouderd vastgoed inzichtelijk.”

RISICODRAGEND PROJECTMANAGEMENT

Na het in kaart brengen van de haalbaarheidsstudies, het Programma van Eisen en de ramingen van de transformatie is HEVO in het vervolgtraject verantwoordelijk geworden voor het ontwerp en de realisatie. Bart: “Wij voerden dit project risicodragend uit en waren daarmee contractueel verantwoordelijk voor alle partijen die betrokken waren bij het ontwerp en de bouw. Daardoor had SSOE het hele proces te maken met





slechts één contractpartij en één aanspreekpunt.” Hilbert de Vries knikt: “Wij hebben als opdrachtgevers bewust gekozen voor de vorm van Risicodragend Projectmanagement. Er zaten nogal wat uitdagingen in de businesscase en de crisis was een onvoorspelbare factor voor wat betreft de kosten van de bouw. Tegelijk was er een heel duidelijk budget beschikbaar. Daar moest het voor worden uitgevoerd. De wijze waarop HEVO de aanbesteding heeft gedaan, heeft ervoor gezorgd dat het maximale is gerealiseerd binnen het budget. Zonder HEVO was dit project niet op deze wijze gerealiseerd. Ik ben zeer content met de prachtige nieuwe huisvesting voor de leerlingen van de MBS Eindhoven.”

DUURZAAMHEIDSAMBITIES

Waar een transformatie van een bestaand gebouw op zichzelf al duurzaam is, gingen de duurzaamheidsambities van de MBS Eindhoven en de gemeente verder. Deze ambities zijn



op allerlei manieren vertaald in het ontwerp en de realisatie. Zo werd om de isolatie van het pand te verbeteren hoogwaardige isolatie aangebracht. Gevolg hiervan is een toename van de isolatiewaarde. Om duurzamer om te kunnen gaan met onderhoud werden alle houten buitenkozijnen door aluminium versies vervangen en is onderhoudsvrije wandafwerking toegepast. Ook installatietechnisch veranderde er veel met de inzet van energiezuinige warmtepompen, een zonneboiler, PV-panelen en overall ledverlichting. Dit alles heeft geleid tot een A+++ energielabel.

TRANSFORMATIE GOED ALTERNATIEF VOOR NIEUWBOUW

Naast het behalen van het A+++ energielabel heeft de MBS Eindhoven een GPR-score gehaald van 7,7. Dit cijfer is vergelijkbaar met GPR-scores die nieuwbouwprojecten behalen. De GPR-score brengt de duurzaamheid van een gebouw in kaart door een cijfer te geven voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Uit onderzoeksgegevens van HEVO blijkt dat door de transformatie van de MBS Eindhoven de CO₂-emissiereductie van het energieverbruik van dit gebouw met 81% is verlaagd en de CO₂-emissiereductie van het materiaalgebruik met 22%. Bart Manders: “Zowel het behalen van het A+++ energielabel als de GPR-score van 7,7 zijn fantastische resultaten waar alle partijen zeer blij mee zijn. Het doel om de potentie van een oud schoolgebouw zichtbaar te maken is waargemaakt.” Met dit project is bewezen dat transformatie een goed alternatief is voor nieuwbouw. Belangrijker nog; het prachtig gerenoveerde schoolgebouw biedt een nieuw huis voor leerlingen met een leer- en ontwikkelingsachterstand. Want daar gaat het uiteindelijk om.

