

DUURZAME KWALITEIT TIJDENS BOUW EN EXPLOITATIE

De meerwaarde van een DDBME-
aanbesteding voor MFC Atria Leusden



NIEUWBOUW MFC ATRIA LEUSDEN**Opdrachtgever**

Stichting Voila Leusden

Adviseur en projectmanager

HEVO's-Hertogenbosch

Architect

Bureau Bos architecten Baarn

Opdrachtnemer (DDBME)

Pellicaan Bouwbedrijf B.V.

Tilburg

Bouwkosten

€ 3,73 miljoen excl. btw

BVO2.867 m²**Ingebruikname**

September 2016

KENMERKEN

MFC Atria is een wijkvoorziening in Leusden waarin twee basisscholen, een gymzaal en buitenschoolse opvang zijn gehuisvest. De bestaande gebouwen zijn gesloopt en de infrastructuur rondom de kavel is vernieuwd, inclusief een parkeerterrein met kiss & ride-zone. Bijzonder was de Europese DDBME-aanbesteding met een looptijd van 20 jaar na oplevering.

Atria is de helderste ster in het sterrenbeeld Zuiderdriehoek. De gedachte achter de naam is dat iedereen in het MFC de potentie heeft een ster te worden. Of diegene nu op school zit, bij de dagopvang komt of actief is als sporter. MFC Atria is een bijna energieneutraal multifunctioneel centrum in Leusden waarin onder andere de basisscholen KLA4 en De Bongerd, een gymzaal en buitenschoolse opvang zijn gehuisvest. Wichert Eikelenboom voormalig bestuurder van Stichting Voila waaronder MFC Atria valt: "Op deze locatie stonden twee (oorspronkelijk drie) scholen met drie denominaties. De gebouwen waren op en twee scholen fuseerden tot KLA4. We werkten al samen en toen ontstond het beeld van een gezamenlijk gebouw, waarin we ook samenwerken met onze vaste partner Humanitas voor buitenschoolse opvang. Ik vind een wijkvoorziening beter bij dit cluster passen dan een brede school of een samenwerkingsschool. We bieden verschillende faciliteiten aan de buurt aan. Onze kinderen onderhouden de dieren van de kinderboerderij, die ook is



vernieuwd en uitgebreid en aan het MFC grenst. Het is een gebouw met een heldere opbouw; de gymzaal ligt net los van het gebouw en dat maakt zelfstandig gebruik door groepen van buiten de school eenvoudiger. Bij de centrale ruimte met tribune ligt de speelzaal. Aansluitend liggen de leerpleinen met elk vier lokalen met stiltewerkplekken. De kinderen uit de onderbouw zijn bij elkaar in een leerplein geplaatst. Zij maken meer lawaai, terwijl de kinderen uit de bovenbouw meer rust en concentratie nodig hebben. De centrale ruimte, de speelzaal en het kleuterleerplein kunnen één grote ruimte worden. Aan de rand van het gebouw, ook weer met een directe link naar de centrale ruimte en de speelzaal, ligt de buitenschoolse opvang. Het gebouw is ook op lange termijn flexibel doordat er geen dragende binnenwanden zijn, wat medegebruik mogelijk maakt.”

INTEGRALE OPDRACHT

Willem Adriaanssen, partner bij HEVO: “In dit project is gekozen voor een DDBME-aanbesteding. Dat staat voor Design, Demolish, Build, Maintain & Energy, oftewel een integrale opdracht voor het ontwerp, de realisatie inclusief sloop, het technisch onderhoud en het energieverbruik voor een periode van 20 jaar na de ontwerp- en bouwfase. De opdrachtgever wenste namelijk kwalitatief hoogstaande duurzame

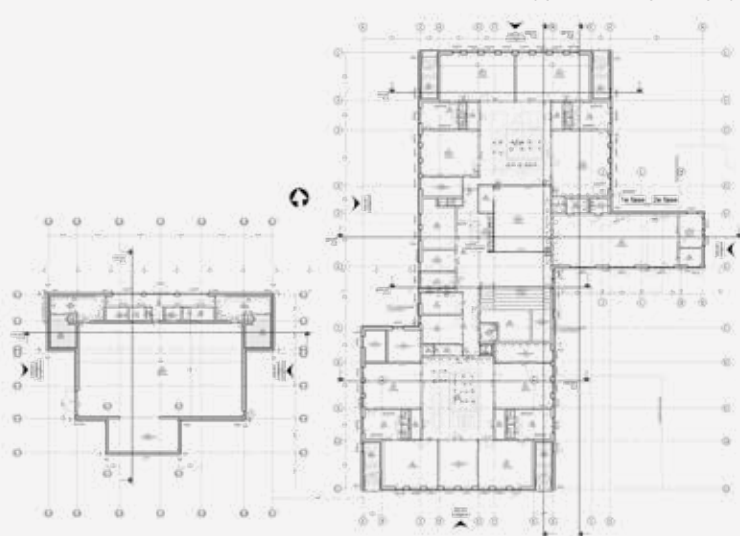


huisvesting en wilde ontzorgd worden op de gebouwprestaties, sloop- en bouw-risico's en financiële lasten in de exploitatiefase. Hierbij is er effectief gestuurd op de realisatie van een optimale Total Cost of Ownership (TCO), waarbij de opdrachtnemer de verantwoordelijkheid droeg voor de duurzaamheid en prestaties van de ontwikkelde gebouwoplossing. Om het totale project goed aan te kunnen besteden stelde HEVO een integrale digitale vraagspecificatie op in de vorm van een Programma van Eisen, met de Prestatiemanager; dat is een tool om de kwaliteit van een huisvestingsproject te controleren. Hierdoor kon de dialoog over de eisen in de aanbestedingsfase goed worden gevoerd en kon vervolgens de kwaliteit van het project worden beheerst overeenkomstig de UAV-GC-overeenkomst. De DDBME-opdrachtnemer moest in dit geval aantonen dat de geëiste prestaties ook echt werden gerealiseerd.”

LANGE CONTRACTDUUR

Vanwege de lange contractduur was de kwaliteit van de samenwerking tijdens de aanbestedingsfase een van de EMVI-criteria. Willem: “De aanbesteding is volgens de methode van Best Value Procurement georganiseerd door HEVO, waarbij de budgetten voor investering, onderhoud en energie bekend

PROGRAMMA BEGANE GROND



“TCO-DENKEN
BETEKENT OP
EEN ANDERE
MANIER NAAR DE
OPGAVE KIJKEN;
KAN IK DAT
GEBOUW WEL
EXPLOITEREN?”



werden gemaakt en de opdrachtnemer geselecteerd is op basis van kwaliteit van de ingediende plannen, de samenwerking, duurzaamheid en Total Cost of Ownership. Het contract heeft een looptijd van bijna 22 jaar, met een exploitatieperiode van 20 jaar.” Vier consortia dienden een complete inschrijving in van bijzonder hoge kwaliteit. In een efficiënt proces met goed overleg en afstemming met gebruikers bleken de marktpartijen forse meerwaarde te kunnen realiseren op basis van de beschikbare budgetten voor investering, sloop, onderhoud en energieverbruik, door deze te optimaliseren voor de gehele contractperiode. In de gunningsfase is het aspect samenwerking verder uitgewerkt in de competenties samenwerkingsgerichtheid en oplossingsgerichtheid. In één van de overleggronden beoordeelde een onafhankelijke deskundige van Motion Consult deze competenties tijdens een drie uur durende ontwerpessie met het complete team van de inschrijver en van de opdrachtgever inclusief gebruikers.

CONSTRUCTIEVE DIALOOG

Willem verder: “Het intensieve overleg over de haalbaarheid van de uitvraag leidde tot een constructieve dialoog. In die context kwamen twijfels over de haalbaarheid op tafel die vervolgens open en transparant werden behandeld. Door

verduidelijking en bijstelling van bepaalde eisen uit de vraagspecificatie bleek het mogelijk om een haalbaar plan in te schrijven. De aanbesteding is gewonnen door Pellikaan Bouwbedrijf in samenwerking met Bureau Bos, Optisport, BerkhoffBoerboom en Kragten. Deze aanbesteding bewijst dat integrale prestatiecontracten ook toepasbaar zijn voor kleinere projecten.”

BEWUST KIEZEN

Wichert over zijn rol als opdrachtgever: “Heel veel opdrachtgevers trappen in de valkuil dat ze aan de investering denken en niet aan de exploitatie. TCO-denken betekent op een andere manier naar de opgave kijken; kan ik dat gebouw wel exploiteren? Kiezen voor dure installaties heeft direct effect op de kosten in de exploitatiefase. Dit betekent bewust kiezen voor eenvoud in materialen, maar ook voor een gebouw dat mee kan groeien met veranderingen. De opdrachtgever moet dus weten wat hij kiest en met wie hij wil samenwerken. Het moet een team zijn. Bij de aspecten akoestiek en klimaat hebben we nadrukkelijk gekeken naar flexibiliteit en functionaliteit. De ruimten kunnen worden gekoppeld en afgesloten. Transparantie en zichtlijnen waren een belangrijk aandachtspunt, zodat kinderen vanuit alle hoeken gezien kunnen worden. Dat heeft weer met het pedagogisch klimaat te maken. Dat levert dan een school zonder gangen op. We hebben per twee groepen een eigen ingang, met een garderobe waar jassen opgehangen kunnen worden en toiletten. Leerlingen lopen zo het lokaal in en van daaruit naar hun eigen leerplein. De leerpleinen zijn met vaste structuur ingericht, omdat leerlingen structuur nodig hebben. Een open leerplein gaat als een chaotische verkeersruimte werken. Het mooie van dit gebouw is dat het open is. Onderwijs verandert en dit gebouw kan dat maximaal faciliteren. We weten niet hoe het onderwijs er over tien jaar uitziet. Dat is onderwerp van gesprek in mijn teams. Dat betekent niet dat de kinderen los gelaten moeten worden; ze moeten anders worden vastgehouden. Als de durf hiervoor ontbreekt, bouw je iets voor de korte termijn. Dat is het spannende en moeilijke in het ontwerpen van scholen.”