

EEN ONTWERP WAARIN DE GEBRUIKSFASE VAN HET PAND NADRUKKELIJK IS MEEGENOMEN. EN BOVENDIEN EEN ONTWERP WAARBIJ NIET ALLEEN IS GEKEKEN NAAR HET ONDERHOUD VAN HET GEBOUW, MAAR OOK NAAR TOEKOMSTIGE SCENARIO'S VOOR HERGEBRUIK. ALS HET GAAT OM INTEGRAAL ONTWERPEN HEEFT HET TOEKOMSTIGE ONDERKOMEN VAN DE INFORMATIE BEHEERGROEP EN DE BELASTINGDIENST IN GRONINGEN EEN VOORBEELDFUNCTIE. DAARVOOR ONTVING HET CONSORTIUM DUO2 DE NEDERLANDSE BOUWPRIJS 2009 IN DE CATEGORIE INTEGRAAL ONTWERPEN EN BOUWEN.

DUO² sleept bouwprijs in de wacht

Bijzonder ontwerp, beperkt budget

Momenteel zijn de Informatie Beheer-groep en de Belastingdienst in verouderde gebouwen uit de jaren zeventig gehuisvest, verspreid over de stad Groningen. Aanvankelijk dachten de instellingen nog aan renovatie. Maar na een haalbaarheidsstudie bleek het uiteindelijk verstandiger om voor nieuwbouw te kiezen. Zo ontstond in samenspraak met de gemeente Groningen het plan voor nieuwbouw in combinatie met de herinrichting van het nogal rommelige stadsdeel Kempkensberg/Engelse Kamp. De twee organisaties krijgen een gezamenlijk rijkskantoor langs de Zuidelijke Ringweg. Het pand dat in maart 2011 moet worden opgeleverd, heeft een inhoud van 47.000 vierkante meter en telt 2500 werkplekken.

Met de bouw komt ruimte vrij voor een wijk met 200 woningen, een grote openbare stadstuin en een multifunctioneel paviljoen met commerciële functies. Het nieuwe gebouw krijgt parkeerfaciliteiten voor 1500 fietsen en 675 auto's, die grotendeels in een parkeergarage onder de stadstuin worden ondergebracht. De bouw van de woningen vormt geen onderdeel van de opdracht van DUO². In maart 2008 werd de opdracht gegund aan DUO², een consortium van Strukton, Ballast Nedam en John Laing. Architect is UNStudio uit Amsterdam. Bij het pps-project zijn Lodewijk Baljon landschaparchitecten, ISS en YNNO betrokken als onderaannemers. 'We wisten dat we alleen met een bijzonder ontwerp konden winnen, maar het budget was beperkt. Dat heeft ons er toe gedwongen het ontwerp integraal af te stemmen op gebruiks- en onderhouds-

kosten. Om zo over de levensduur van het project de kosten zo laag mogelijk te houden. De Staat heeft daarnaast lef getoond door naast de prijs ook kwaliteit zwaar mee te laten wegen bij de selectie. Die kans hebben we als consortium met beide handen gegrepen', licht projectdirecteur Kees van Oosteren van DUO² toe.

Gevelconcept

Bij het ontwerp heeft de opdrachtgever, de Rijksgebouwendienst, de lat heel hoog gelegd. Duurzaamheid en een minimale milieubelasting zijn bijvoorbeeld integraal opgenomen in het ontwerp. Zo heeft DUO² gekozen voor een innovatief gevelconcept waarin zonwering, windregulatie, daglichttoetreding en constructie zijn geïntegreerd. Doordat de horizontale vinnen een groot



■ De pantry.



■ De stadstuin.



■ Het ontmoetingsplein.

deel van de warmte buiten het gebouw houden is minder energie nodig. Met de aerodynamische hoofdvorm van het pand met een windhinderplint en terrassen worden valwinden over het nabijgelegen Sterrebos geleid. Zo wordt de verstoring van de aanvliegroutes van zeldzame vleermuizen voorkomen. Omdat installaties op een slimme manier in de vloerconstructie zijn verwerkt, telt het gebouw minder verdiepingen dan aanvankelijk was voorzien. Dit levert een betere bezonning van de omliggende wijk op en ook nog een aanzienlijke besparing op bouw materiaal en energie. Het gebouw wordt verwarmd en gekoeld met behulp van moderne technieken zoals biowarmtekrachtkoppeling, betonkernacti-

vering en een lange termijn energieopslag. De restenergie kan in de toekomst ook worden gebruikt voor de nieuwe woonwijk, die aan de rand van het plangebied is gepland. Het gebouw zelf kan overigens door kleine aanpassingen ook geschikt worden gemaakt voor woningbouw.

Vooraf over deze flexibiliteit is Van Oosteren zeer te spreken. 'Alle leidingen zijn verwerkt in de vloerconstructies waardoor de ruimtes heel makkelijk en snel zijn aan te passen. Er is rekening gehouden met de toekomstige groei of krimp van de organisaties. Het pand is zo opgezet dat ruimtes kunnen worden uitgewisseld. Maar met wat kleine aanpassingen kunnen ook andere organisaties het pand betrekken of kan het worden gebruikt voor woondoeleinden. Als het gebouw goed wordt onderhouden, en dat gebeurt omdat wij er als consortium verantwoordelijk voor zijn, is het pand over twintig jaar nog steeds even gebruiksvriendelijk. Dat was ook een van de eisen van onze opdrachtgever.'

Een ander punt waar de projectdirecteur trots op is, is de duurzaamheid van het gebouw. Zo zijn er bijvoorbeeld meerdere moderne technieken toegepast op het gebied van energievoorziening. 'Het pand is zo energiezuinig dat alle investeringen over twintig jaar ruimschoots zijn terugverdiend. Dat is niet alleen interessant voor onze opdrachtgever. We hopen dat er zo ook vanuit het bedrijfsleven meer interesse ontstaat voor een duurzame benadering.' De nieuwbouw is een van de publiek-pri-

vate samenwerking (pps)-projecten van de Rijksgebouwendienst. Bij het ontwerp-proces is daarom niet het gebouw, maar de gebruiker centraal gesteld. Alle betrokken partijen zijn vanaf het begin betrokken bij het ontwerp om zo tot de beste en meest onderhoudsvriendelijke oplossing te komen. Andere pps-projecten zijn onder meer de renovatie van het ministerie van Financiën in de Den Haag, de bouw van de Kromhout kazerne in Utrecht en een nieuw kantoor voor de Belastingdienst in Doetinchem. In februari 2007 heeft de Tweede Kamer zich voor publiek-private samenwerking uitgesproken. Bij pps worden ontwerp, bouw, financiering, onderhoud en exploitatie in een pakket voor een periode van in principe twintig jaar aan de markt uitbesteed. De partij die de opdracht krijgt gaat dus ook de exploitatie doen. Van onderhoud en beveiliging tot en met de catering en de glasbewassing. PPS wordt gezien als middel om de aanbesteding beter controleerbaar te maken en ongeoorloofde prijsafspraken tussen bouwondernemers te voorkomen. Daarnaast is de gedachte dat deze manier van werken ook leidt tot innovaties in de bouw. Omdat allerlei disciplines zijn betrokken bij het ontwerp leidt dit tot slimme oplossingen en meer gebruiksgemak.

Juist in deze economisch slechte tijd biedt pps volgens Van Oosteren nieuwe mogelijkheden. 'Het voordeel van pps is dat alle partijen van tevoren precies weten wat ze krijgen. Er zijn vaste afspraken over planning en budget, van het ontwerp tot het onderhoud. Wat dat betreft is deze constructie ideaal. Voor banken is dit een veilige investering. Anderzijds is dat misschien ook de reden waarom sommige partijen nog terughoudend zijn. Ze vrezen onder meer voor de inperking van de vrijheid. Toch kunnen partijen in een later stadium nog terugkomen op een besluit en kiezen voor iets extra's (hierover zijn afspraken gemaakt in het contract), maar dat kost dan wel wat meer moeite. Daarom is het juist bij pps van groot belang dat alle betrokken partijen goed nadenken wat ze willen voordat ze een project opstarten.' ■

Zie voor meer informatie
www.nieuwbouwkwempkensberg.nl

NICOLE KLUIJTMANS