

Herbestemming op z'n best: van oud leegstaand kantoorgebouw naar moderne huisvesting voor de Hogeschool Rotterdam.



Jarenlange leegstand van kantoorpanden is in Nederland helaas een bekend fenomeen. Dat het ook anders kan door deze panden een nieuwe bestemming te geven en ze zodoende weer maatschappelijke waarde te geven, hebben Credit Suisse, Colliers International en Mitsubishi Elevator Europe in 2011 wel aangetoond.

Aan de Rochussenstraat 198 in Rotterdam is in 2011 en 2012 het oude hoofdkantoor van Eneco, een kantoorgebouw dat stamde uit 1989, volledig gerenoveerd en getransformeerd tot de nieuwe huisvesting van de Hogeschool Rotterdam. Met een oppervlakte van 16.500 vierkante meter biedt het gebouw vandaag de dag plaats aan ruim 3.000 studenten en werknemers van de Hogeschool. Het gebouw bevat auditoria, theorielokalen, praktijklokalen, studieruimtes, een restaurant, een kantoorstoren en een parkeergarage.

Een belangrijk aspect van de ingrijpende verbouwing was de doorstroming. Om deze zo optimaal mogelijk te maken en het gebouw zodoende geschikt te maken voor het intensievere gebruik, werden o.a. het aantal trappenhuizen en liftinstallaties sterk aangepast en uitgebreid. Zo werden er zeven bestaande liften vervangen, drie nieuwe liften bijgeplaatst en werd er één lift volledig gerenoveerd. De in totaal elf aanwezige liftinstallaties in het gebouw werden allen verzorgd door Mitsubishi Elevator Europe te Veenendaal.





Dat dit aardig wat voeten in de aarde had, wordt wel geïllustreerd door het feit dat voor de drie nieuwbouwliften een volledig nieuwe liftkern – met drie liftschachten van zes verdiepingen – is bijgebouwd op de plek van de oude ingang van het Eneco kantoor.

Ondanks dat dit slechts een van de vele voorbeelden is van de ingrijpende veranderingen die aan het gebouw nodig waren, belemmerde dit de betrokken partijen niet de uitdaging aan te gaan. Hierbij vormden integrale samenwerking, open communicatie en lange termijn focus de bouwstenen voor het succes van het project. “En dit begint al bij de planvorming van een project” aldus Danny van der Kruit, partner en directeur Project Management bij Colliers International Nederland.

“Alleen door een lange termijn focus met total cost of ownership als uitgangspunt bij alle betrokken partijen, kan je een dergelijk project tot een succes maken. Dat is althans onze overtuiging bij Colliers International. Bij de aanbestedingen aan onderleveranciers voor het project aan de Rochussenstraat waren wij dan ook op zoek naar partijen die samen met ons naar het einddoel werkten. Dat wil dus zeggen een kwalitatief hoogwaardig gebouw realiseren dat de komende decennia volledig voldoet aan de eisen van zijn gebruikers. Dit is ook precies wat Credit Suisse, de belegger voor wie wij het project realiseerden, van ons verwacht. Hoogwaardige kwaliteit en echte duurzaamheid.”

“Dit vraagt ook van leveranciers betrouwbaar partnerschap waarbij vanuit openheid en transparantie met een duidelijk kostenplaatje wordt gewerkt”, aldus van der Kruit. Dat dit vandaag de dag een secuur selectiebeleid voor bijvoorbeeld liftenleveranciers vraagt moge duidelijk zijn. “Maar gelukkig zijn er partijen als Mitsubishi Elevator Europe. Partijen die met je meedenken van begin tot eind en die daarin daadwerkelijk hun verantwoordelijkheid nemen.”

Aan het eindresultaat zal het in ieder geval niet liggen. Sinds augustus 2012 is de Hogeschool Rotterdam voor 15 jaar de trotse huurder van het gebouw, dat in 2013 zelfs genomineerd is voor de Architectuurprijs. En de liften? “Niets dan complimenten. Zeker ook voor het onderhoud van Mitsubishi.” aldus de technische dienst van de Hogeschool.

