

Bart Verheyen (Stramien) in de bres voor bouwteamformule

6/10/2009

Is de traditionele taakverdeling tussen architect en aannemer achterhaald en moet de bouwteamformule meer toegepast worden? Volgens **Bart Verheyen**, architect-vennoot van het Antwerpse architectenbureau Stramien zeker wel. Hij legt in deze column uit waarin deze formule verschilt van de traditionele werkwijze en welke voordelen dit biedt.

Constructieve aanpak, positieve ervaringen

Stramien heeft als multidisciplinair ontwerpbureau voor architectuur en stedenbouw gedurende een lange periode een boeiende ervaring opgebouwd met het werken in BOUWTEAM.

Vanuit het vroegere Buro Voor Architectuur van Paul Van de Poel & Partners werd een ruime expertise opgebouwd met het realiseren van omvangrijke nieuwbouw- en renovatieprojecten in bouwteamformule.

De werkwijze van het bouwteam is eenvoudig. Ze is gebaseerd op een gelijkwaardige samenwerking tussen alle partners in het bouwproces: opdrachtgevers, ontwerpers én uitvoerders, en dit zowel tijdens de uitvoeringsfase als tijdens de conceptfase.

Cyclisch in plaats van lineair

Een klassiek bouwproces verloopt lineair. Eerst trachten opdrachtgevers en ontwerpers ideeën om te vormen tot concrete plannen. Vervolgens worden details bestudeerd en lastenboeken opgemaakt.

Pas als al het denkwerk voorbij is wordt de uitvoerder(s) aangesproken. De prijsbepaling is vaak de scheidsrechter die uiteindelijk bepaalt wie het project zal uitvoeren en realiseren. Tijdens de uitvoeringsfase komt het dikwijls tot discussies over kostprijzen, meerwerken, wijzigingen, ...

Uiteindelijk wordt het project gerealiseerd en heeft elke partij getracht zo hard mogelijk het laken naar zich toe te trekken; de opdrachtgever die bezorgd is om zijn budget, de architect die zijn concept angstvallig moet verdedigen en de aannemer die op zoek moet naar voldoende rendement.

Werken in Bouwteam verloopt volgens een cyclisch proces

Zodra de eerste krijtlijnen van het concept gemaakt worden, komen alle partijen samen aan tafel.

Vanaf deze vroege fase in het denk- en bouwproces wordt de knowhow en de specifieke ervaring van elke partner ingeschakeld in het beslissingsproces dat uiteindelijk het definitieve project zal vormgeven.

Ontwerpen worden verder verfijnd, rekening houdend met de uitvoerbaarheid, plannen worden uitgewerkt met rechtstreekse budgetkoppeling, concepten worden verrijkt met ervaringen en kennis van de uitvoerders, uitvoerders krijgen conceptueel inzicht in het project...

Eenmaal de uitvoering start is het project gekend en voldragen door elke partij.

Conflicten zijn quasi onbestaande. Iedereen heeft zijn aandeel gehad in de totstandkoming en werkt vanuit zijn specifieke rol aan dezelfde ambitie: het project realiseren binnen de krijtlijnen die gezamenlijk zijn gegroeid en bepaald: architecturaal, technisch, budgettair en op tijd.

Ethisch charter

De sleutels voor het succes van deze formule zijn eenvoudig: goede afspraken en onderling vertrouwen.

Goede afspraken worden gemaakt over de rol en de specifieke verantwoordelijkheden die iedereen wordt toebedeeld in het bouwteam. Ontwerpers blijven verantwoordelijk voor hun conceptueel werk en behouden hun beroepsaansprakelijkheden, uitvoerders blijven verantwoordelijk voor de technische kwaliteit van de werken,.....

Bouwtermijn en bouwbudget zijn echter gezamenlijke zorgen.

Tijdens de ontwerpfase zijn deze parameters immers mee geïntegreerd in de optimalisatie van het concept. De bewaking ervan is een taak van elke partner.

Afwijkingen, tegenslagen, wijzigingen,...worden daarom steeds in overleg besproken en door het team beslist. Impact op het concept, gevolgen voor timing of budget worden tegen mekaar afgewogen. Uiteindelijk neemt het team de beslissing en zullen afwegingen steeds in onderling overleg gebeuren.

Tijdens het hele proces zal iedereen hierbij zijn taak met verantwoordelijkheid kunnen opnemen en zijn specifieke rol met enthousiasme kunnen blijven spelen, steeds met een open vizier en een geïnteresseerd oor voor de inbreng van de andere(n).

Beslissingen worden collegiaal genomen, zij het steeds met respect voor eenieders rol en steeds vanuit de gezamenlijke doelstelling die de kwaliteit van het project centraal stelt.

Alle neuzen in één richting

Bij de start van elk bouwteam werken we een ethisch charter uit dat door elke partij wordt onderschreven. Het is een aanvulling op de zuiver juridische en contractuele documenten die uiteraard ook moeten worden afgesloten.

Dit charter legt de interne werkwijze vast. Het stelt dat partijen met respect en onderlinge interesse samenwerken. Het stelt dat het bouwteam een tijdelijke samenwerking is met slechts één gemeenschappelijk doel: het optimaal realiseren van het project, maximaal beantwoordend aan het concept, de vooropgestelde kwaliteiten, het budget en de timing.

Enkele praktijkvoorbeelden

SD WORX KORTRIJK 2001

Bouwteam SD WORX – P.VandePoel & partners-Stramien – Vanhout nv– Cenergie



Dit project was een primeur in vele opzichten:

Het was de eerste maal dat we 100% in bouwteam te werk gingen.

Tegelijkertijd stelde het project hoge eisen aan het energieconcept van het gebouw. Conceptuele integratie van passieve winsten en toepassing van duurzame technieken moesten het energieverbruik van dit gebouw tot 1/6 reduceren, meteen een primeur voor Vlaanderen op dat moment. Tegelijkertijd werden hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de architectuur en het comfort voor de gebruikers.

De intensieve en constructieve samenwerking van alle partners heeft er voor gezorgd dat deze uitdagende combinatie reeds in de conceptfase werd uitgewerkt en grotendeels opgelost.

HAVENBUILDING SD WORX Antwerpen - 2002

Bouwteam SD WORX – P.VandePoel & partners-Stramien – Kumpen nv)



Op korte termijn werd het bestaande kantoorgebouw op het Eilandje in Antwerpen grondig verbouwd en gerenoveerd.

De firma Kumpen werd aangezocht om deze kantooortoren uit de jaren '70 te strippen en volledig te renoveren tot een comfortabel en hedendaags kantoorgebouw.

Het bouwteam kwam in actie en zorgde voor een ontwerp dat binnen het budget de ambities van opdrachtgever en ontwerpers kon realiseren: een glazen toren met intelligente gevel en doordacht energieconcept. Het concept werd uitgewerkt, de werken werden voorbereid.

Bij aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning werd gesuggereerd om het project aan de straatzijde uit te breiden met het oog op een betere stedenbouwkundige integratie.

Ongeacht de aanwezigheid van een bankfiliaal op het gelijkvloers, werd het ontwerp aangepast. Een kantoorblok met 5 bouwlagen werd toegevoegd.

De aanpak in bouwteam liet toe om zeer snel en flexibel op deze wijziging positief in te spelen.

De winst van deze formule zat hem in de uiterst korte doorlooptijd en de (economische) tijdswinst van het project. Ook de flexibiliteit en de wil om constructief samen te werken en wijzigingen om te buigen tot potenties hebben hier de kwaliteiten en de slagkracht van een goed bouwteam aangetoond.

Een resultaat dat met klassieke aanbestedingsformules nooit zo vlot zou verlopen zijn.

Van Breda Risk & Benefits 2007-2008

Bouwteam VAN BREDA – Stramien – VK Engineering – Vanhout nv



Dit kantoorcomplex van 16.000m² werd ingrijpend gerenoveerd.

Een bijzondere moeilijkheid bestond in de gefaseerde aanpak van de werken en de vraag van de bouwheer om tijdens de uitvoeringsfase alle medewerkers in de gebouwen een plaats te blijven bieden.

Zonder toegevingen te moeten doen op het architecturale concept, werd deze moeilijke vraag tijdens de ontwerpfase mee geïntegreerd in het ontwerp. Uitvoeringsmethoden, materialen, ontwerpen werden uitgewerkt (mede) in het raam van deze complex fasering.

KENDALL 2009-2010

Bouwteam SD WORX – Stramien – Vanhout – Cenergie



Dit project is momenteel in voorbereiding. Een ingrijpende renovatie maakt van dit oude pakhuis een kantoorgebouw dat aangepast wordt aan de hedendaagse normen en comforteisen. Het gedurfde concept zorgde voor een intensief overleg bij de vergunnende diensten. De energie (en tijd) die hierin werden geïnvesteerd, wordt teruggewonnen door het uitsparen van lange aanbestedingsprocedures. De bouwvergunning is zopas goedgekeurd en de aannemer staat klaar om de werken te beginnen. De opgebouwde ervaring met het werken in Bouwteam heeft ons hier toegelaten uiterst snel en efficiënt te werken, zonder dat de werkwijze een vervlaking of verlies aan kwaliteit meebrengt.

Kritische vragen

Critici stellen zich vragen bij het financieel mechanisme van deze formule. Bouwheren vragen zich af hoe je een aannemer kan kiezen zonder te selecteren op de prijs. Architecten huiveren bij het idee hun 'machtspositie' in het ontwerp kwijt te spelen, terwijl aannemers hun denkwijze moeten omvormen van uitvoerders tot mee-denkers.

En toch bewijzen bovenstaande voorbeelden dat de formule werkt.
Dat ze marktconform is en efficiënt,
Dat ze doelgericht ieders bijdrage in het resultaat opneemt,
Dat ontwerpers' verrijkt' worden met input vanuit de uitvoering
Dat uitvoerders gemotiveerd kunnen bijdragen aan het resultaat
Dat bouwheren beter en sneller bediend worden.

Samengevat

Het bouwteam is een tijdelijke vorm van samenwerking tussen de opdrachtgever, de architect en de aannemer. Het bouwteam maakt het ontwerp, met behoud van ieders zelfstandigheid en verantwoordelijkheid en op basis van het budget. Elke deelnemer maakt daarbij gebruik van zijn eigen deskundigheid en expertise. Na de ontwerpfase sluit de opdrachtgever een aannemingscontract met de aannemer waarin de overeengekomen bouwsom vermeld staat.

Belangrijke voorwaarden:

Er moet “chemie” en vertrouwen zitten tussen opdrachtgever, architecten en aannemer. Iedereen zal zijn creativiteit in ontwerp, functionaliteit en realisatie goed moeten afstemmen met het beoogde eindresultaat en het budget van de opdrachtgever.

Grote voordelen:

Er komt een ontwerp tot stand dat past in het budget, dat overeenstemt met de ambities van de bouwheer en van de architect en dat op marktconforme wijze kan gebouwd worden.

De energie van elke deelnemer wordt positief en efficiënt aangewend. Er wordt een maximaal rendement gehaald uit het beschikbaar budget door gebruik te maken van de kennis van ontwerpers en aannemers zodat het eindresultaat optimaal is. Tijdwinst en efficiëntie zijn niet te onderschatten.

Nadelen

Deze werkwijze is niet verenigbaar met de wetgeving op de overheidsopdrachten.

Conclusie

Er is de laatste tijd veel te doen over duurzaam bouwen.

Steeds gaat de discussie over de duurzaamheid in het eindresultaat.

Werken in Bouwteam toont aan dat ook het proces om tot dat resultaat te komen, op een duurzame wijze kan verlopen,

dat alle energieën worden gefocust op hetzelfde doel,

dat alle partijen een constructieve bijdrage leveren,

en dat het eindresultaat daarvan op efficiënte en aangename wijze tot stand komt.

Bart Verheyen, architect-vennoot
Stramien cvba