

Stedelijke basisschool De Vlinderboom, afdeling Vlinder Te Boelaarpark 5 te 2140 Borgerhout

SO/18/1173960 – werken (brand)veiligheid en bewoonbaarheid en totaalrenovatie voormalig koetshuis

Renovatie gebouwen afdeling Vlinder - overzicht van de uit te voeren werken

De site van de afdeling Vlinder telt 3 gebouwen:

- **gebouw Vlinder 1:** het voormalige koetshuis (rechthoekig grondplan) uit de eerste helft van de 19^{de} eeuw. Het gebouw kent een planmatige geleding doordat het centrale bouwdeel verspringt t.o.v. rechter en linker bouwdeel (deze zijn symmetrisch aan elkaar). het gebouw telt 2 volwaardige bovengrondse verdiepingen: een gelijkvloers en 1^{ste} verdieping. Het centrale bouwdeel bevat t.h.v. de 1^{ste} verdieping de voormalige conciërgewoning, deze is kleiner in oppervlakte dan de gelijkvloerse verdieping. Het gebouw is slechts gedeeltelijk onderkelderd: een kleine kelder onder het centrale bouwdeel te bereiken met een aparte trap onder de trap naar de conciërgewoning en een kelder onder het rechter bouwdeel (gekeken vanop de speelplaats) te bereiken met een aparte trap onder de trap naar de 1^{ste} verdieping.
Het gebouw is voorzien een combinatie van een plat dak (boven het gelijkvloers van het centrale bouwdeel) en schiddaken (boven de 1^{ste} verdieping van rechter, centrale en linker bouwdeel).
Het voormalige koetshuis is een inventaris pand waarvan de erfgoedwaarde zich vooral t.h.v. de gevels aan de speelplaats (niet de rechter en linker kopse gevels) situeert. De overige gevels maar ook de grootste delen van het interieur werden in de loop van de vorige eeuw gedegradeerd tot betekenis- en waardeloze architectuur. In overleg met de diensten Monumentenzorg en Stedenbouw van de stad Antwerpen werd afgesproken om met geplande werken de waardevolle speelplaatsgevels volop te herwaarderen.
Dit gebouw huisvest - naast de reeds aangehaalde leegstaande conciërgewoning - 10 klassen (4^{de} en 5^{de} leerjaar), de administratieve functies (directie, secretariaat, leraarslokaal, enz.) en een aantal ondersteunende functies (zorglokalen, sanitair, enz.). De beperkte centrale kelder doet dienst als berging en bevat tevens een aantal nutsmeters. De rechter kelder bevat de stookplaats.
- **gebouw Vlinder 2:** een gebouw (L-vormig grondplan) vermoedelijk d.d. 1966. Dit gebouw telt 3 volwaardige bovengrondse verdiepingen: een gelijkvloers, 1^{ste} en 2^{de} verdieping. Het gebouw is bijna volledig onderkelderd.
Het gebouw is voorzien van een combinatie van een platte daken. Het gebouw is aan de zijde van de speelplaats voorzien –van een geïntegreerde organische luifel.
Het gelijkvloers van dit gebouw wordt in hoofdzaak gevormd door de functionele cluster van de turnzaal (echte feestzaal met podium) en de functionele cluster van de refter. Op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping bevinden zich de nodige klaslokalen (6^{de} leerjaar) en enkele ondersteunende functies (sanitair en bergingen). Deze laatste 2 verdiepingen zijn beperkt in oppervlakte: de 1^{ste} verdieping door de aanwezigheid van de dubbelhoge turnzaal met podium en de 2^{de} doordat zij maar over één been van de L loopt. De kelder biedt plaats aan de nodige technische ruimtes (stookplaats, luchtgroep, meters), bergingen en biedt ook beperkt plaats aan een aantal pedagogische ruimtes.
- **gebouw Vlinder 3:** een klein bijgebouw (rechthoekig-grondplan) vermoedelijk d.d. 1966. Dit gebouw telt slechts één volwaardige bovengrondse (gelijkvloerse) verdieping. Het gebouw is voorzien een van een plat dak.
Dit gebouw bevat uitsluitend sanitair voor de leerlingen, opgesplitst in een deel voor jongens en een deel voor meisjes

Gebouw Vlinder 1 kampt samengevat met volgende problemen:

- **(brand)veiligheid:**
 - **toegankelijkheid site:** de toegang voor leerlingen en derden verloopt momenteel via de speelplaats. Hierdoor is er weinig controle mogelijk op wie tijdens de uren die de site betreedt. De toegang via het secretariaat is wenselijk, zodat een betere controle mogelijk is;
 - **evacuatie:** de traphallen (3 stuks) zijn t.h.v. de 1^{ste} verdieping niet met elkaar verbonden. Het gebouw is t.h.v. de 1^{ste} verdieping bijgevolg verdeeld in 3 compartimenten die elk maar over 1 vluchtweg beschikken. Volgens de regelgeving zou 1 traphal volstaan. De brandweer / IDPB vraagt hier toch om te zorgen dat de volledige 1^{ste} verdieping over 2 vluchtwegen beschikt;
 - **compartimentering:** de traphallen (3 stuks) zijn niet gecompartmenteerd;
 - **brandbestrijding:** het gebouw beschikt over te weinig mobiele brandblustoestellen en is niet uitgerust met brandhaspels;
 - **branddetectie:** brandweer / IDPB vragen volledige branddetectie als compenserende maatregel voor het niet toegankelijk zijn van de speelplaatsen.
- **bewoonbaarheid:**
 - **afwerking buitenschil:** de gevelafwerking begint op vele plaatsen los te komen (lokale herstellingen bieden geen soelaas meer) en de ramen in de achtergevel (gekeken vanop de speelplaats) en kopse gevels verkeren in zeer slechte staat (water loopt onderaan en bovenaan binnen).
 - **oude conciërgewoning:** tot 2013 woonde een conciërge in het gebouw. In 2013 werd beslist (door o.a. de capaciteitsproblematiek) de conciërge op een andere naburige locatie te huisvesten en de oude woning te integreren in de school. Dit project werd opgenomen door de technische dienst van het AGSO (dus intern zonder medewerking van externe aannemers of architecten). Bij de afbraak is gebleken dat de vloer van de woning (boven het gelijkvloers) stabiliteitsproblemen vertoont. Er werd beslist om de renovatie / integratie te onderbreken tot er een groot renovatieproject in het gebouw kon opgestart worden;
 - **circulatie:** er is geen continue doorstroming op gelijkvloers en 1^{ste} verdieping mogelijk, waardoor niet efficiënt gecirculeerd kan worden in het gebouw (bijv.: om van de 1^{ste} verdieping van het linker bouwdeel naar die van het rechter te gaan, moet naar het gelijkvloers en naar buiten);
 - **akoestische problemen in klaslokalen:** klassen beschikken niet over verlaagde plafonds (allemaal harde materialen) met een nefaste invloed op het akoestische comfort (en ondertussen veel klachten van personeel);
 - **afwerkingsmaterialen:** zijn volledig verouderd en aan renovatie toe. Zo ontstaan op regelmatige basis lokale verzakkingen van de vloerafwerking (ligt op zavel). Lokale herstellingen bieden geen soelaas meer en een integrale aanpak dient zich aan;

- verouderde verlichting: het ganse gebouw is voorzien van verouderde TL-armaturen. het wordt moeilijker en moeilijker om hier herstellingen aan uit te voeren door het ontbreken van wisselstukken.

In gebouw Vlinder 1 worden in de huidige renovatiefase in hoofdzaak volgende renovatiewerken voorzien:

- **planmatig:**
 - volledige reorganisatie van centrale gelijkvloerse administratieve zone in functie van het creëren van een nieuwe ingang voor derden. Deze nieuwe ingang zal uitgeven op de verharde parkweg tussen de Smetsstraat en de De Brierstraat. Binnen het gebouw zal deze toegang uitgeven op nieuwe ontvangstbalie van het secretariaat, waardoor strikte controle op de toegang van derden mogelijk wordt;
 - herinvulling en integratie van de bestaande conciërgewoning. Deze ruimte zal omgevormd worden tot een groot muzisch atelier dat via een mobiele wand kan opgedeeld worden in twee aparte lokalen met elk hun klemtoon: muziek / woord enerzijds en media / beeld anderzijds. Dit lokaal zal trouwens buiten de reguliere schooluren ook gebruikt worden door de Academie Borgerhout (DKO);
 - optimaliseren van de horizontale en verticale circulatie om een continue doorstroming tussen linker en rechter zijvleugel op zowel gelijkvloerse als 1^{ste} verdieping mogelijk te maken. Ook wordt op het eerste verdiep een vlucht passerelle toegevoegd (op het platte dak boven het gelijkvloerse centrale gedeelte) om er voor te zorgen dat alle lokalen de eerste verdieping over twee onafhankelijke vluchtwegen beschikken;
 - de nodige verbindingen voorzien tussen de klaslokalen zodat er klasoverschrijdend gewerkt kan worden (afstemmen van de bestaande lokalen op nieuwe onderwijsmethodes);
 - implementatie van een lift.
- **Buitenschil:**
 - renovatie / aanpassing (i.f.v. planaanpassingen, herstel erfgoedwaarde speelplaatsgevel en ouderdom) van een gedeelte van het buitenschrijnwerk. ;
 - renovatie van de gevelafwerking
 - Opmerkingen:
 - de daken werden in 2012 aangepakt;
 - een deel van het buitenschrijnwerk werd in 2018 reeds vervangen
- **bouwkundig:**
 - vernieuwen van de bestaande vloerafwerking (incl. deklagen);
 - vernieuwen van de bestaande muurafwerking en plafondafwerking (incl. schilderwerken);
 - vernieuwen van het bestaande binnenschrijnwerk;
 - aanbrengen van nieuwe lokaalverduistering (enkel gevels met bezonning);
 - aanbrengen van nieuwe eerste uitrusting (vast meubilair, binnensignalisatie, kapstokken, enz.).
- **technische installaties:**
 - vernieuwen elektriciteit en verlichting (ALSB-borden, bekabeling, contactdozen, schakelaars, lokaalverlichting en veiligheidsverlichting);
 - vernieuwen en/of aanpassen data-installatie;
 - aanbrengen van nieuwe systemen voor gebouwcontrole (branddetectie, inbraakdetectie, toegangscontrole, schoolbelinstallatie en parlofonie);
 - aanbrengen van nieuw systeem voor verticale circulatie (nieuwe liftinstallatie);
 - vernieuwen van sanitaire installatie: aanvoerleidingen (lood), afvoerleidingen en sanitaire toestellen;
 - aanbrengen van nieuwe systemen voor brandbestrijding: brandblusapparaten en haspels;
 - gedeeltelijk vernieuwen van bestaande verwarmingsinstallatie (stookplaats kan behouden blijven en huidige radiatoren dienen zoveel mogelijk gerecupereerd te worden);
 - implementatie van nieuw ventilatiesysteem (mechanische ventilatie - aan- en afvoer - met warmte recuperatie).

Gebouw Vlinder 2 kampt samengevat met volgende problemen:

- **(brand)veiligheid:**
 - evacuatie: het gebouw telt slechts 1 traphal. Hierdoor is er op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping sprake van een doodlopende evacuatieweg > 15 meter. Volgens de regelgeving volstaat één gecompartmenteerde traphal. IDPB vraagt hier toch om er voor te zorgen dat beide verdiepingen over 2 vluchtwegen beschikken. Ook draaien een aantal van de buitendeuren op het gelijkvloers niet open in vluchtzin;
 - compartimentering: de traphal en aantal van de bestaande risicolokalen (keuken en wasplaats) zijn niet gecompartmenteerd;
 - brandbestrijding: het gebouw beschikt over te weinig mobiele brandblustoestellen en is niet uitgerust met brandhaspels;
 - branddetectie: brandweer / IDPB vragen volledige detectie als compenserende maatregel voor het niet toegankelijk zijn van de speelplaatsen door brandweerwagens.
- **bewoonbaarheid:**
 - sanitair (leerlingen en personeel): het gebouw beschikt over 5 sanitaire clusters. Al deze ruimtes kampen met geurproblemen en zijn volledig verouderd i.z. afwerking en inrichting / invulling;
 - gebrekkige kleedkamers lichamelijke opvoeding: er zijn aparte kleedkamers voor jongens en meisjes. De kleedkamer van de meisjes heeft echter geen aparte toegang (zij moeten door die van de jongens);
 - gebrekkige cluster refter (refter / keuken / berging keuken / inkomzas): deze ruimtes zijn volledig verouderd in zake afwerking en invulling en vooral de refter kampt met akoestische problemen;
 - gebrekkige klaslokalen 1^{ste} verdieping en 2^{de} verdieping: de afwerkingsmaterialen en vaste uitrusting van deze klaslokalen zijn volledig verouderd en zijn aan renovatie toe. Bovendien beschikken de klassen niet over verlaagde plafonds (allemaal harde materialen) met een nefaste invloed op het akoestische comfort (en ondertussen veel klachten van personeel).

In gebouw Vlinder 2 worden in de huidige renovatiefase in hoofdzaak volgende renovatiewerken voorzien:

- **(brand)veiligheid:**
 - plaatsen van twee extra interne vluchtrappen, waardoor al de lokalen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping over twee onafhankelijke vluchtwegen zullen beschikken ;
 - compartimenteren van bestaande traphallen en risicolokalen;

- plaatsen van brandhaspels en branddetectie.
- **bewoonbaarheid:**
 - renovatie / revisie van de cluster van de refter. Beperkte revisie van planconfiguratie en vernieuwen van afwerkingsmaterialen, technische installaties en eerste uitrusting. De refter wordt vergroot in oppervlakte en voorzien van een mobiele wand om de opdeelbaarheid en het polyvalent karakter te vergroten. Ook de keuken wordt vergroot en helemaal vernieuwd. Hierdoor wordt het mogelijk om de keuken in te zetten als didactische ruimte;
 - renovatie / revisie van de kleedkamers van de turnzaal: beperkte revisie van planconfiguratie en vernieuwen van afwerkingsmaterialen, technische installaties en eerste uitrusting. Er worden twee nieuwe kleedkamers (jongens / meisjes) die via een genderneutrale gang te bereiken zijn. Ook wordt een aparte omkleedruimte (met douche) voor de turnleerkrachten voorzien
opmerking: de turnzaal wordt niet gerenoveerd en zal in gebruik blijven gedurende de werken.
 - renovatie / revisie van de verschillende leerlingen- en personeelssanitair: beperkte revisie van planconfiguratie en vernieuwen van afwerkingsmaterialen, technische installaties en eerste uitrusting;
 - renovatie van de 6 bestaande klaslokalen: vernieuwen van afwerkingsmaterialen, technische installaties en eerste uitrusting.

Gebouw Vlinder 3 kampt samengevat met volgende problemen:

- **bewoonbaarheid:**
 - buitenschil: het buitenschrijnwerk verkeert in slechte staat;
 - binnenafwerking/invulling: de ruimtes kampen met geurproblemen en zijn volledig verouderd i.z. afwerking en inrichting / invulling.

In gebouw Vlinder 3 worden in de huidige renovatiefase in hoofdzaak volgende renovatiewerken voorzien:

- **planmatig:**
 - implementatie van een genderneutraal mindervalide sanitair en bijgevolg reorganisatie van bestaande zones voor meisjes en jongens;
- **buitenschil**
 - renovatie / aanpassing (i.f.v. planaanpassingen) van het buitenschrijnwerk;
 - verfraaiing van bestaande gevelafwerking.
- **bouwkundig:**
 - vernieuwen van de bestaande vloerafwerking (incl. deklagen);
 - vernieuwen van de bestaande muurafwerking en plafondafwerking (incl. schilderwerken);
 - vernieuwen van het bestaande binnenschrijnwerk;
 - aanbrengen van nieuwe eerste uitrusting.
- **technische installaties:**
 - vernieuwen elektriciteit en verlichting (ALSB-borden, bekabeling, contactdozen, schakelaars, lokaalverlichting en veiligheidsverlichting);
 - vernieuwen sanitaire installatie: aanvoerleidingen (lood), afvoerleidingen en sanitaire toestellen;
 - re-integratie van bestaand ventilatiesysteem.