



Golfen boven op de parkeergarage

Door slim ruimtegebruik hoefde de architect geen zware oplossingen te verzinnen

Een team van drie fulltime medewerkers onderhoudt de 9-holes baan.

Het Zuid-Afrikaanse Dimension Data is zich bewust van de noodzaak om gekwalificeerd personeel voor de organisatie te behouden. Toen de IT-gigant begin 2000 daarom besloot een nieuw kantoorpark te bouwen, leek een 9-holes golfbaan een mooie manier om het personeel aan zich te binden. Uit ruimteoverweging werd de baan deels aangelegd op het dak van de parkeergarage.

Auteur: Guy Oldenkotte

Terwijl Europa, Noord-Amerika en Azië al lang over de internethype heen zijn, begint zuidelijk Afrika zich op te maken voor aansluiting op de rest van de wereld. De laatste twee jaar zijn ten minste twee grote dataverbindingen tot stand gebracht die zuidelijk Afrika verbinden met de financiële centra in Azië en Europa. Internet begint in toenemende mate toegang te vinden tot de huishoudens. Al in de jaren 80 schreef Dimension Data zich in op de beurs van Johannesburg, maar de beursnotering in Londen in 2000 maakte de eigenaren onmiddellijk multimiljonair. Inmiddels behoort het bedrijf tot de internationale top; een opmerkelijke prestatie voor een bedrijf dat z'n oorsprong heeft in een land waar kennis over IT beperkt is en waar hogeropgeleiden nog altijd liever kiezen voor betere salarissen elders dan in eigen land. Het is daarom niet verwonderlijk dat het Dimension Data er veel aan gelegen is om het personeel in eigen huis te houden. "Toen besloten werd om een campus te bouwen waarop we alle afdelingen in Johannesburg bij elkaar zouden brengen, was het uitgangspunt de verwachting dat personeel zou komen om te werken, maar



Voor slechts EUR 1,- kan personeel dat werkzaam is op de Dimension Data-campus een rondje golfen.

ook om plezier te hebben. We hebben daarom geprobeerd om de aanwezigheid zo aangenaam mogelijk te maken door bijvoorbeeld ook een supermarkt, kapper, reisbureau, crèche en allerlei andere diensten in het complex te huisvesten," zegt Nick Caldwell, die verantwoordelijk is voor

het facilitair management van het complex. De campus biedt tegenwoordig ook onderdak aan tal van andere bedrijven. "Terwijl de voornoemde zaken vooral bedoeld zijn om het leven enigszins te vergemakkelijken, besloten we om ook een golfbaan te leggen. Op een van de



Rory Anderson van Topturf heeft z'n handen vol aan de schade die veel spelers aanrichten.



Met name de tees hebben het zwaar te verduren.

Caldwell schat dat er dagelijks ten minste 100 mensen gebruikmaken van de baan

complexen waar we voorheen kantoren hadden, lag ook een kleine golfbaan en we zagen dat dit geweldig aansloeg bij het personeel.”

Bijzonder populair

Golf is een bijzonder populaire sport in Zuid-Afrika en erg laagdrempelig. Naar schatting 500 000 mensen beoefenen de sport in dat land. Maar hoewel in en rondom Johannesburg verschillende golfbanen aanwezig zijn, blijft het lastig om in de beperkte vrije tijd een moment te vinden om ongestoord te kunnen golfen. “We horen nu vaak dat mensen ‘s ochtends vroeg komen spelen, voordat ze aan de slag gaan, of juist aan het einde van de dag wanneer ze willen voorkomen dat ze in het spitsuur terechtkomen,” vervolgt Caldwell. “In principe is de baan het hele jaar door toegankelijk, maar inmiddels begint de populariteit dusdanige proporties aan te nemen dat we overwegen om de baan één dag in de twee weken te sluiten, zodat het gras de kans krijgt om zich te herstellen.” Caldwell schat dat er dagelijks ten minste 100 mensen gebruikmaken van de baan. “Dat is bijna tweemaal het aantal dat je op andere banen in Johannesburg tegenkomt, en het vergt daarom een goede planning van de onderhoudswerkzaamheden. Want we willen de werknemers in de kantoren

minimale overlast bezorgen. Het maaien van het gras moet daarom voor half negen ‘s ochtends al gedaan zijn,” voegt Rory Anderson van Topturf toe. Het onderhoud van de baan is uitbesteed aan Anderson en zijn team.

Slim ruimtegebruik

Grond is schaars in de metropool Johannesburg. Daarom werd besloten de parkeerfaciliteiten ondergronds aan te brengen. De golfbaan ligt deels op het dak van de parkeergarage en gaat langzaam over in de heuvel waarop de Dimension Data-campus is gelegen. Volgens Anderson geeft dat weinig problemen. “De onderbouw van de greens is wat je tegenkomt op ‘gewone’ golfbanen.” Omdat de golfbaan al onderdeel van het plan was vanaf dag één, is bij de bouw van het complex destijds rekening gehouden met de extra eisen die gesteld zouden kunnen worden. “De baan is zo gesitueerd dat de zijkant aan de ene zijde over het dak loopt, terwijl de holes, bunkers en verhogingen zijn opgenomen in de heuvel waarop het complex ligt. De architect hoefde dus geen zware oplossingen te verzinnen om de constructie zo sterk te maken dat deze in staat was de golfbaan te dragen,” aldus Caldwell. Water van de daken van de kantoorpanden, alsmede van de weg die rondom het complex loopt, wordt naar een speciale vijver geleid. “Het regenwater van de daken en op de weg vangen we op en leiden we naar een stormwatervijver. Daar filteren we het, voordat we het gebruiken voor de beregening. Filtering is nodig omdat algen anders de sproeikoppen doen verstopen. Door deze combinatie voor het verzamelen van water hoeven we nauwelijks nog gebruik te maken van

leidingwater. Bovendien beschikken we over drie putten, waarvan er eentje reserve is. Dat tezamen geeft ons voldoende water om te beregenen,” legt Anderson uit.

De campus in Johannesburg huisvest inmiddels enkele honderden personeelsleden, waarvan velen werkzaam zijn voor de huurders die onderdak op de campus hebben gevonden. Een gevaar vormt de golfbaan echter niet. “Achter elke hole loopt een verhoging die moet voorkomen dat ballen die te ver doorschieten, elders problemen veroorzaken,” merkt Caldwell op. Volgens hem geeft de baan weinig overlast. “De golfbaan is zo gesitueerd dat we van de kantoren af slaan en de ontwerper van de baan, Robert O’Friel, nam bij de plaatsing de baan die het slechtste schot zou kunnen lopen als uitgangspunt. Gelukkig kent Dimension Data alleen maar goede golfspelers,” voegt hij lachend toe.

‘Groen’ gras

Ondanks z’n bijzondere ligging kent de golfbaan op de campus weinig echte problemen. “Er zijn hier, godzijdank, geen bomen rondom de baan die voor problemen kunnen zorgen. Wel zitten we hier in de bebouwde kom, waardoor de wind zich anders gedraagt dan op een baan die in de open ruimte ligt. We hebben hier daarom iets meer last van ‘dollar-spot’ dan op andere banen. Maar buiten dat valt het allemaal wel mee.” Het is niet zozeer de natuur die zowel Caldwell als Anderson grijze haren bezorgt, maar eerder de personeelsleden van de verschillende bedrijven die inmiddels onderdak hebben gevonden op de campus. “Wij hebben gekeken naar de



De uitlopers van de golfbaan liggen op het dak van de ondergrondse parkeergarage.

“Deze golfbaan biedt een beter uitzicht dan het dak van een parkeergarage”

problemen op de golfbaan die we als voorbeeld hebben genomen. Daar liepen de vrouwen met hun hoge hakken dwars over de greens op weg naar het clubhuis dat midden in het complex was gelegen. Daar hebben we veel van geleerd. Maar toch blijft schoeisel een lastige opgave voor ons, omdat veel mensen hier komen die in het weekend elders spelen. Eigenlijk zouden we ze moeten vragen om hun schoenen te ontsmetten, omdat ze anders ziektes en plagen van andere golfbanen meebrengen. Ik schat dat men daardoor de problemen van zo'n vijftig andere banen hier bijeenbrengt.” Ontsmetten hoeft nog net niet, maar Anderson houdt er wel rekening mee. “We doen geen preventief onderhoud, maar gaan pas met middelen aan de slag als er een probleem optreedt. Gelukkig beschikken we over een ruime voorraad aan middelen, zodat we onmiddellijk kunnen ingrijpen als zich een probleem voordoet.” Andere onderhoudswerkzaamheden zijn voornamelijk gericht op het herstellen van de schade die de golfers aanrichten op de tees. “Golfers zijn er doorgaans erg goed

in om zichzelf en andere spelers aan te spreken, maar hier schijnt men te denken dat men overall mee weggkomt.” Dat is ook duidelijk zichtbaar op de vele beschadigingen van de baan. “We zijn elke dag wel zoet met het herstellen van die schade. Behalve dat herstel, richt het werk zich vooral op het verti-drainen en maaien van de baan. Daarnaast richten we ons op het onderhouden van de fairways. We maaien één à twee keer per week, afhankelijk van de tijd van het jaar. Voor de fairways gebruiken we een populair wintergras. Daarbuiten groeit kikuyu.” Inmiddels is ook Dimension Data er veel aan gelegen om de ‘groene trend’, die zich op dit moment overal in Zuid-Afrika laat gelden, in te lossen. “We zijn inmiddels ISO 14001 geaccrediteerd en we gebruiken alleen maar vloeibare kunstmest. Vanwege die voorzichtige benadering ontwikkelt zich zelfs vegetatie die je haast nergens anders in Johannesburg meer ziet,” merkt Caldwell op.

Goede samenwerking

Het onderhoud van de golfbaan is uitbesteed aan Topturf, maar alle overige werkzaamheden komen voor rekening van de facilitaire afdeling van Dimension Data. “We lopen regelmatig samen over de baan, om te kijken of de uitgevoerde werkzaamheden naar wens zijn. Daarnaast geeft de ontwerper, Robert O’Friel, eens per jaar een beoordeling, op basis waarvan

wij kunnen bekijken of Topturf z’n werk voldoende doet,” legt Caldwell uit. “Maar buiten het onderhoud geeft de golfbaan ons geen enkel probleem dat wij als facilitair manager moeten oplossen. In dat opzicht mag ik stellen dat, hoewel ik zelf niet speel, deze golfbaan toch ook plezier aan mijn werk geeft en een beter uitzicht biedt dan het dak van een parkeergarage.”