

# AIT

ABIT

## 10.2025 BÜRO UND VERWALTUNG OFFICE BUILDINGS

CLAP STUDIO  
CARLO RATTI  
STUDIO FRICK  
THISS STUDIO  
HENNING LARSEN  
UNIVERSAL DESIGN  
OMA · SÜD.COM  
SCOPE · HENN  
FYRA · SPACE4  
ONEARTHSTUDIO  
K&L ARCHITEKTEN  
ONO · PRO M<sup>2</sup>



# ALTE MILCHFABRIK

UMBAU AUF DEM CAMPINA-AREAL IN EINDHOVEN IN BÜROFLÄCHEN - VON EX INTERIORS



Allen am Umbau Beteiligten war es wichtig, alte Technik, Oberflächen und Bauteile der Milchfabrik zu erhalten. Kunst ergänzt den Raumeindruck. • It was important to preserve the old technology, surfaces and components of the factory.

Von Eindhoven's reicher industrieller Vergangenheit zeugt die monumentale Milchfabrik auf dem ehemaligen Campina-Gelände. Der neue Eigentümer, der Flächenentwickler BPN, revitalisierte nach Plänen von Niels Oliver Architects die Baumasse aus den 1960er-Jahren, reservierte für sich das zweite Obergeschoss und beauftragte Ex Interiors mit dem Ausbau seiner Büroräume. Entstanden sind ein interessanter Dialog zwischen Alt und Neu sowie ein inspirierendes Arbeitsumfeld mit viel Bezug zum Grün - mitten im quirligen, neuen Viertel De Caai.

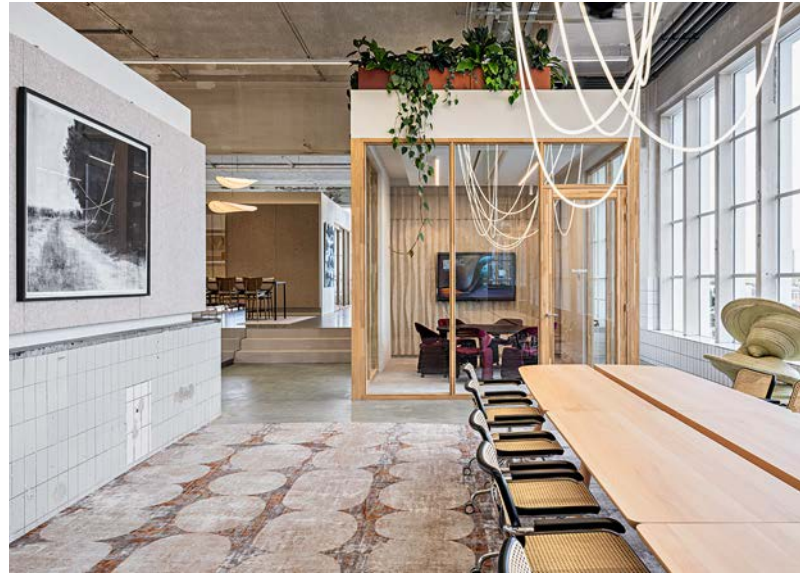
The monumental dairy factory still standing on the former Campina site bears witness to Eindhoven's rich industrial past. The new owner, property developer BPN, revitalized the 1960s building according to plans by Niels Oliver Architects, reserved the second floor for itself and commissioned Ex Interiors to fit out its office space. The result is an interesting dialogue between old and new, as well as an inspiring working environment with plenty of green space - right in the middle of the lively new De Caai district.



**Entwurf** • Design Ex Interiors, NL-Nieuwegein  
**Bauherr** • Client BPD Region Süd, NL-Eindhoven  
**Standort** • Location Melkfabriekstraat 11-J, NL-Eindhoven  
**Nutzfläche** • Floor space 1350 m<sup>2</sup>  
**Fotos** • Photos Stijn Poelstra  
**Mehr Infos auf Seite** • More infos on page 150



Freundlicher Empfang mit Holztheke und Teppichzone • Friendly reception with wooden counter and carpeted area



Alte Fliesen und Industriefenster versus neue Bürogestaltung • Old tiles and windows versus new office design

von • by Petra Stephan

Die „Campina“, wie sie im Volksmund in Eindhoven genannt wird, hat ihren Ursprung 1916. In diesem Jahr gründen die Bauern von Strijp den genossenschaftlichen Milchbetrieb St. Joseph. Eine bestehende Fabrik wird zu einer recht modernen Molkerei umgebaut, mit einer Tagesproduktion von mehr als 1500 Litern. Schon 1929 zieht die Fabrik auf der Suche nach Expansionsmöglichkeiten an einen neuen Standort um. Hier produziert die Genossenschaft Butter, Käse und Milch. Mitte der 1950er-Jahre wird beschlossen, eine moderne, effizientere Fabrik an der Dirk Boutsiaan in Eindhoven zu bauen, am 15. November 1961 das neue Werk „Campina“ offiziell in Betrieb genommen. Es ist „die größte und modernste Milchfabrik der Niederlande“, die Milch, Speiseeis und milchverwandte Produkte herstellt. Nach mehreren Fusionen in den kommenden Jahrzehnten ist 2015 Schluss: Der letzte Tropfen Milch wird abgefüllt und die Fabrik geschlossen – aber unter Denkmalschutz gestellt. Seit Sommer 2017 ist der Flächenentwickler BPD (Bouwfonds Property Development) stolzer Eigentümer – er gewinnt den kommunalen Wettbewerb für die Sanierung des Geländes und für die städtischen Denkmäler gibt es eine zweite Chance. Studioninedots aus Amsterdam erstellt den Masterplan „De Caai“, was auf deutsch „Der Platz“ bedeutet. Es bleiben Eisfabrik, Produktionshalle, Bürogebäude mit Betriebskantine, Personalwaschküchen und Heizungsraum mit Schornstein erhalten und werden durch Wohntürme ergänzt. Auch eine Reihe von Hallen mit den charakteristischen Tonnendächern werden in die Planungen integriert. Das ehemalige Campina-Gelände mit einer Gesamtfläche von zirka 3,5 Hektar wird zu einem neuen, attraktiven Ort in Eindhoven, an dem Menschen leben und arbeiten. Wo 55 Jahre lang die Herstellung von Milchprodukten auf der Tagesordnung stand, wächst seit 2021 das nachhaltige Stadtquartier De Caai mit 550 bis 750 Wohnungen, Büroflächen, Restaurants, Werkstätten.

## De Caai: Bezahlbarer Wohnraum und Wissensaustausch

Der Ort am Rande der Eindhovener Innenstadt verbindet das Stadtzentrum mit dem grünen Ommeland. Hier dreht sich alles um bezahlbaren Wohnraum, Innovation und Vernetzung sowie neue Entwicklungen in den Bereichen Ernährung und Wohlbefinden. Bereits im vergangenen Jahr konnte BPD Region Süd als erster Mieter in die Molkerei in De Caai umziehen und ist jetzt mitten im eigenen Entwicklungsgebiet beheimatet. Inzwischen beherbergt das sanierte Gebäude mehrere Unternehmen unterschiedlicher Größe und Funktionen, das neue BPD-Büro befindet sich im zweiten Geschoss. Gemeinsam

mit dem Kooperationspartner GEVA war das Gebäude nachhaltig saniert und zu einem modernen und dynamischen Bürokomplex umgestaltet worden. Für die technische Revitalisierung und architektonische Gestaltung waren Niels Olivier Architecten aus Rotterdam verantwortlich. Sie brachten die charakteristische Fassade sowie die gesamte Elektro- und Lüftungstechnik auf den neuesten Stand und sanierten sensibel die Decken-, Wand- und Bodenflächen unter Berücksichtigung vorhandener Materialien und Einbauten. Nach wie vor dominieren die typische weiße Verfliesung und der durchlaufende Industrieestrich. Wo immer auch möglich, wurde bestanderhaltend gearbeitet. So trägt die Molkerei selbst aktiv zur Schaffung einer lebendigen, typischen „Caai Community“ bei.

## Unterschiedliche Arbeitsbedürfnisse wurden berücksichtigt

Mit dem Entwurf des gesamten Innenraumkonzeptes für die zweite Etage wurde Odette Ex von Ex Interiors beauftragt. In enger und sorgfältiger Zusammenarbeit mit den Mietern entstand ein Dynamik erzeugendes Konzept, und – wie bei der Gebietsentwicklung – wurde ein integrierter Ansatz verfolgt, bei dem von Anfang an ein offener Dialog mit den NutzerInnen stattfand. Das Ergebnis ist ein Arbeitsumfeld, das die MitarbeiterInnen nicht nur optimal unterstützt, sondern auch in ihrer Kreativität, Innovationsfähigkeit und ihrem intelligenten Arbeiten fordert und inspiriert sowie die Zusammenarbeit und die Kommunikation unter KollegInnen und den Kooperationspartnern fördert. Die Raumgestaltung berücksichtigt die unterschiedlichen Arbeitsbedürfnisse, und es ergab sich schnell eine natürliche Raumaufteilung, die Zusammenkünfte und konzentriertes Arbeiten voneinander trennt. Der Stadtbalkon bildet die „Gemeinschaftszone“ und weitet sich zum öffentlich zugänglichen Flur der Molkerei. Hier finden sich verschiedene Besprechungsräume, offene Beratungsarbeitsplätze und flexible Arbeitsplätze sowie ein Restaurant. Hinter den großen Glaswänden liegt die „Fokuszone“. Ein geschlossener Arbeitsbereich, in dem sich die Privatsphäre von BPD befindet, wechselt sich ab mit offenen Arbeitsplätzen mit individuellen Fokuseinheiten, in denen ungehindert gearbeitet, telefoniert und an Online-Meetings teilgenommen werden kann. Am Ende dieses Bereichs erlaubt der Zugang zur Dachterrasse einen herrlichen Blick auf De Caai. Verbindendes Element zwischen beiden Bereichen ist das Verwaltungsbüro, an das auch die allgemeinen und technischen Dienste angeschlossen sind. Die Innenarchitektur fokussiert folgende Schwerpunkte: Gebäudecharakteristik, akustischer Komfort, Anbindung an den grünen



Offene und geschlossene Zonen für alle Kommunikationsformen • Open and closed zones for communication



Gelungene Mischung aus Historie, Grün und Kunst • A successful blend of history, greenery and art



Gitter dienen als Rankhilfe und nehmen das Fliesenmuster auf. • Trellises serve as climbing aids and echo the pattern.



Akustische Maßnahmen sorgen im Restaurant für Wohlbefinden. • Acoustic measures ensure a pleasant atmosphere

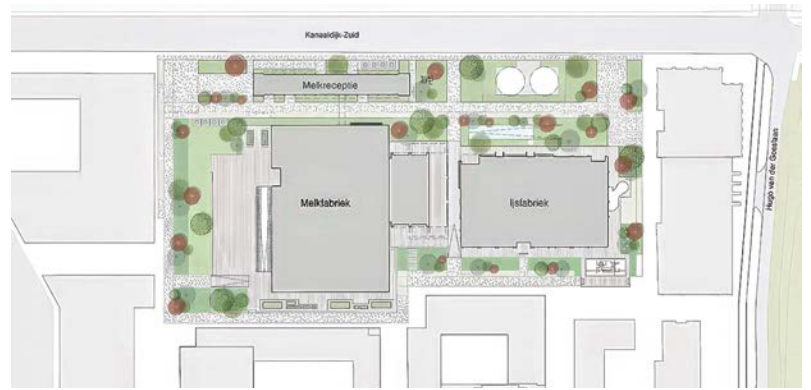
Außenraum, Nachhaltigkeit und Kunst. Zusammen ergeben diese ein unverwechselbares Ergebnis mit ebensolchen Raumatmosphären. Wichtiger Ausgangspunkt war, den bestehenden industriellen Charakter der Milchfabrik so weit wie möglich zu erhalten und ihre Geschichte sichtbar zu machen. Dadurch konnte die Patina des Gebäudes zu einem unverkennbaren Bestandteil der Innenarchitektur werden. Die ursprünglichen Merkmale der sechseckigen Fliesenböden und der weißen Fliesenverkleidung wurden, wo immer möglich, beibehalten, restauriert oder wiederverwendet. So entstand ein Patchwork, das Spuren der Vergangenheit zeigt. Die Abmessungen des Fliesenrasters wurden auf die Gitter übertragen, die als Schutz für die weichen Akustikwände dienen und Kletterpflanzen Halt bieten. Die Betonstützen mit ihrer abgenutzten Oberfläche wurden unbehandelt belassen. Viele der markanten Treppen und Stege aus Edelstahl wurden wiederverwendet oder authentisch erneuert. In den charakteristisch hohen Räumen mit gewölbten Decken und großen Glasfenstern wurde penibel darauf geachtet, so gut wie keine Wände mit der Fassade zu verbinden. Die räumliche Anordnung der Grundrisse mit vielen separaten, geschlossenen Einheiten und Räumen erforderte einen durchdachten Klima- und Gebäudetechnikplan, ein besonderer Schwerpunkt wurde auf den akustischen Komfort gelegt. Bei Beibehaltung der rohen Bausubstanz wurde nach einer Lösung gesucht, die dennoch die Aufenthaltsqualität in den hohen, offenen Räumen gewährleistet. Da für die gesamte Decke und fast alle Wände eine weiche Oberfläche notwendig war, wurden die hohen, gewölbten Tonnendecken mit einem akustischen Sprühputz aus recyceltem, zerkleinertem Zeitungspapier versehen und alle neuen Massivwände mit Filz aus recycelten Uniformen ausgestattet. Die Fokuseinheiten mussten hohe Qualitätsanforderungen erfüllen,

um in dem großen, offenen Raum optimal zu funktionieren, aber auch dieses Konzept sollte funktionieren: Sobald die Tür geschlossen ist, wirkt es, als wäre die Geräuschunterdrückung aktiviert. Diese notwendigen Maßnahmen haben zu einem enormen Komfort im gesamten Gebäude geführt. Arbeiten und der Blick ins Grüne haben bei BPD höchste Priorität und sind unverzichtbare Eigenschaften von Aufenthaltsräumen. Die üppige Kletterbegrünung an den Wänden des zentralen Flurs wurde im zweiten Stock fortgeführt und schafft eine natürliche Verbindung. Über allen geschlossenen Räumen wurden Pflanzkübel aus Stahl in tiefroten Farbtönen platziert. Sowohl in der Gemeinschaftszone als auch in der Fokuszzone schaffen diese üppig bepflanzen Gefäße eine grüne Oase an allen Arbeitsplätzen und Treffpunkten. Der Blick vom Zwischengeschoss der Fokuszzone erstreckt sich über eine Landschaft, in der Grün eine harmonische Symbiose mit der Technologie eingeht. In der Gemeinschaftszone auf dem Stadtbalkon blickt man auf die Wipfel der hohen Bäume in der zentralen Halle und ist auch hier rundum von Grün umgeben. Alle neuen Materialien wurden anhand des Kreislaufwirtschafts- und Bio-Maßstabs bewertet: Neue Fassaden wurden aus lokalem Holz gefertigt, für die Wände wurde Lehmputz gewählt. Zusätzlich zu den kreislauffähigen Akustikmaterialien wurden in allen Besprechungsräumen BioFold-Akustikplatten angebracht, hergestellt aus alten Jutesäcken. Darüber hinaus wird die Nutzung von Elektrofahrzeugen, Fahrrädern und E-Bikes gefördert, Sensoren verhindern unnötigen Lichtbetrieb, Monitore und Geräte werden automatisch in den Standby-Modus geschaltet, und eine Klimaanlage liefert Echtzeitinformationen zum Energieverbrauch. Letztendlich gibt eine außergewöhnliche Kunstsammlung den Räumen eine eigene, raffinierte Note.

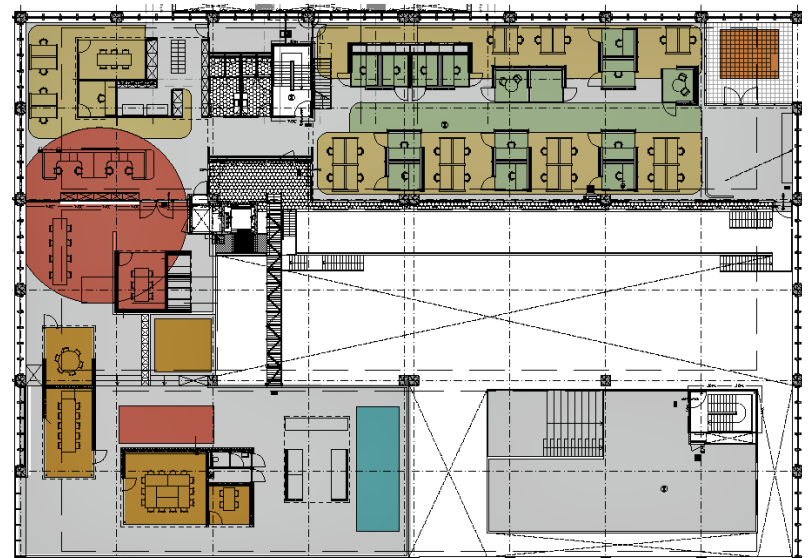
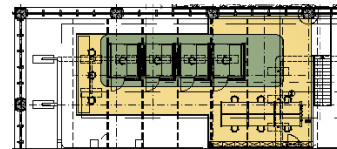


Foto: campinaterreincaai.nl - geschiedenis

Halle mit Tonnengewölbe vor dem Umbau · Hall with barrel vault before the conversion



Lageplan · Site view



Grundriss 2. Obergeschoss · Floor plan level +2



Abbildung: Nieuwe bestemming campina terrein

Aufsicht De Caai mit Wohnbebauung · View of De Caai with residential buildings

The Campina, as it is popularly known in Eindhoven, has its origins in 1916. As early as 1929, the factory moved to a new location in search of expansion opportunities. Here, the cooperative produced butter, cheese and milk. In the mid-1950s, the decision was made to build a modern, more efficient factory and, on 15th November 1961, the new Campina plant officially opened. After several mergers in the coming decades, the end came in 2015: the factory closed - but it was listed. Since summer 2017, the site developer BPD (Bouwfonds Property Development) has been the proud owner. BPD won the municipal competition for the redevelopment of the site, giving the urban monuments a second chance. Studioninedots from Amsterdam created the master plan De Caai. The ice cream factory, production hall, office building with staff canteen, will be preserved and supplemented by residential towers. The sustainable urban quarter De Caai has been growing since 2021, with 550 to 750 apartments, office space, restaurants and workshops.

### De Caai: affordable housing and knowledge exchange

Last year, BPD Region South was the first tenant to move into the dairy in De Caai and is now located in the heart of its own development area. The renovated building now houses several companies of various sizes and functions, with the new BPD office located on the second floor. Together with GEVA, the building was sustainably renovated. Niels Olivier Architecten was responsible for the technical revitalization and architectural design. They brought the characteristic façade and all the electrical and ventilation technology up to date and sensitively renovated the ceiling-, wall- and floor surfaces.

Odetta Ex from Ex Interiors was commissioned to design the entire interior concept for the second floor. The result is a working environment that provides optimal support for employees. The city balcony forms the “community zone” and extends into the publicly accessible hallway of the dairy. Here you will find various meeting rooms, open consultation workstations and flexible workstations, as well as a restaurant. Behind the large glass walls is the “focus zone”. The roof terrace offers a magnificent view of De Caai. The administrative office forms the connecting element between the two areas. The interior design focuses on the following key aspects: building characteristics, acoustic comfort, connection to the green outdoor space, sustainability and art. The spatial arrangement of the floor plans, with many separate, enclosed units and rooms, required a well-thought-out climate- and building-services plan, with a particular focus on acoustic comfort. As a soft surface was required for the entire ceiling and almost all walls, the high, vaulted barrel ceilings were finished with an acoustic spray plaster made from recycled, shredded newspaper, and all new solid walls were covered with felt made from recycled uniforms. Working and having a view of greenery are top priorities at BPD and are indispensable features of break rooms. All new materials have been assessed according to circular economy and organic standards: BPD promotes the use of electric vehicles, bicycles and e-bikes. Ultimately, the tenant is known for its extraordinary art collection. This also shapes BPD’s identity: aesthetics, surprise and togetherness are self-evident and tangible - both inside as well as outside. An important point was to preserve the existing industrial character of the dairy factory as much as possible and to make its history visible. This allowed the patina of the building to become an unmistakable part of the interior architecture.