

Voorbeeldproject

Renovatie en herbestemming van de 2-Torenwijk – Hasselt

Gegevens project

Bouwteam-samenwerking

Bouwheer: Group GL

Hoofdaannemer: TV Kumpen-Reynders

Architect: 50°N5°E – Holistic Architecture (voorheen Groep Delta Architectuur)

Toelichting:



Gebouw bij aanvang renovatie



Situatie na recente renovatie

Gebouwd in 1969 waren de gebouwen aan herbestemming en tegelijkertijd aan een bouwfysische up-dating toe. Dit complex van 2 torens, ligt centraal in de binnenstad van Hasselt en heeft een sterke uitstraling.

Vandaag krijgen de gebouwen na een volledige renovatie een nieuwe gemengde bestemming. Het eerste gebouw wordt een hotel met 128 kamers en het tweede gebouw zal kantoren en wooneenheden bevatten.

De bouwfysische renovatie omvatte de volledige ontmanteling van de gevelhuid en afbraak tot op de basisstructuur. Deze bestaat uit een betonnen kern en kolommen langs de gevel.

Bijzonder zijn de nieuwe geprefabriceerde badkamer-units voor de hotelkamers, volledig ingericht en afgewerkt, die via de nieuwe kamerhoge ramen in het gebouw ingebracht werden.

Een herbruikbare neutrale betonnen structuur als drager en een vernieuwde afbouw

Bij de renovatie werd de basisstructuur volledig als drager behouden. Rondom de bestaande stijve betonnen kern liggen in een vierkant grondplan neutrale en vrij indeelbare ruimten. Deze ruimten kunnen zowel voor wonen als kantoren ingericht worden omwille van de grote overspanning met ribbenvloeren uit beton.

De bestaande dragende gevelstructuur is opgebouwd uit een betonnen skelet met staalprofielen en betonnen borstweringselementen. Deze borstweringselementen werden naar hun verankering gecontroleerd en waar nodig met nieuwe ingrepen voor een

nieuwe periode veiliggesteld.

De vroegere monotone gevelopbouw met panoramische raamopeningen werd geïnterpreteerd met nieuwe openingen en dichte zones. Selectief werden borstweringszones op sommige plaatsen weggenomen en niet-dragende terugliggende beglaasde gevelpartijen ingebracht. Deze geven het gebouw een sculpturale dimensie en nieuwe identiteit.

Vanaf het begin werd de technische bovenverdieping, die oorspronkelijk dienst deed voor de warmwaterbereiding en liftuitrusting, herbekeken en verkleind ingericht als nuttige vloerooppervlakte. Om de beëindiging spitsier te doen lijken werd de 'terugsprong' uitgebreid door deels de onderliggende verdieping bijkomend mee terug te trekken. Door dit terugliggend dakvolume krijgt het gebouw een hedendaagse bekroning en een facelift met een evenwicht tussen variatie en oordeelkundige repetitie.

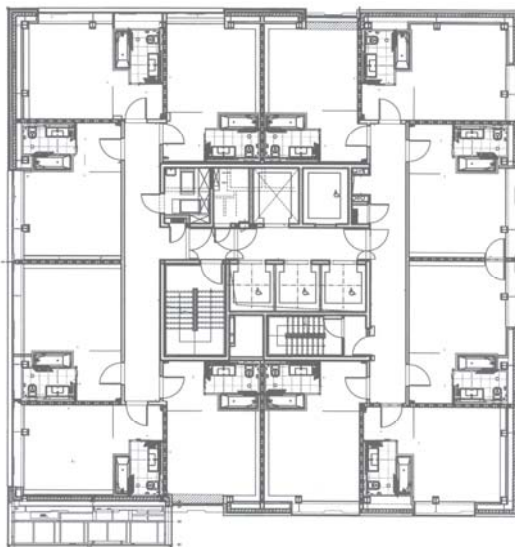


Nieuwe bekroning en raampartijen

De renovatie omvat verder de nieuwe vloer-, muur- en wandbekleding. Samen met de basisstructuur in beton verzekeren de bekleding in gipskartonplaten de brandveiligheid. Aan het geheel werden hogere akoestische eisen gesteld.

Flexibiliteit in gebruik en vrijheid bij de indeling van plattegrond

Door de multifunctionele structuur met kolomvrije ruimten rondom de centrale middenkern zijn zowel kantoorinvullingen als woongelegenheden, hotelkamers en handelsruimten gerealiseerd.



Grondplan hotelverdieping met technische uitbouw in gevel

Technieken gedecentraliseerd voor flexibiliteit

Reeds tijdens het ontwerpproces fluctueerde het aandeel van kantoren en woningen volgens de evoluerende marktsituatie en werd het duidelijk dat een flexibele oplossing nodig was.

Daarom werd gekozen voor een gedecentraliseerde technische zone per verdieping met inrichting van koeling en verluchting aan de buitenzone van de gevel.

Een nieuwe 'uitbouw' op elke vloer werd als technische ruimte aangehecht en afgewerkt met 'buitenroostering'.



Een gedecentraliseerde technische ruimte per verdieping aan de buitengevel toegevoegd

In de centrale kern werden enkel nog de noodzakelijke gemeenschappelijke hoofd aan- en afvoerleidingen voorzien, die niet door de gebruikers van één zone aangepast mogen worden. Voor de elektrische uitrusting zijn op de gevelkolommen geconcentreerde verdeellicingen in gebundelde kabelgoten aangebracht.

Het geprefabriceerde badkamerelement van de hotelkamers, een doordachte industriële werkwijze

De installatie en de afwerking van de badkamer is een vrij arbeidsintensief proces.



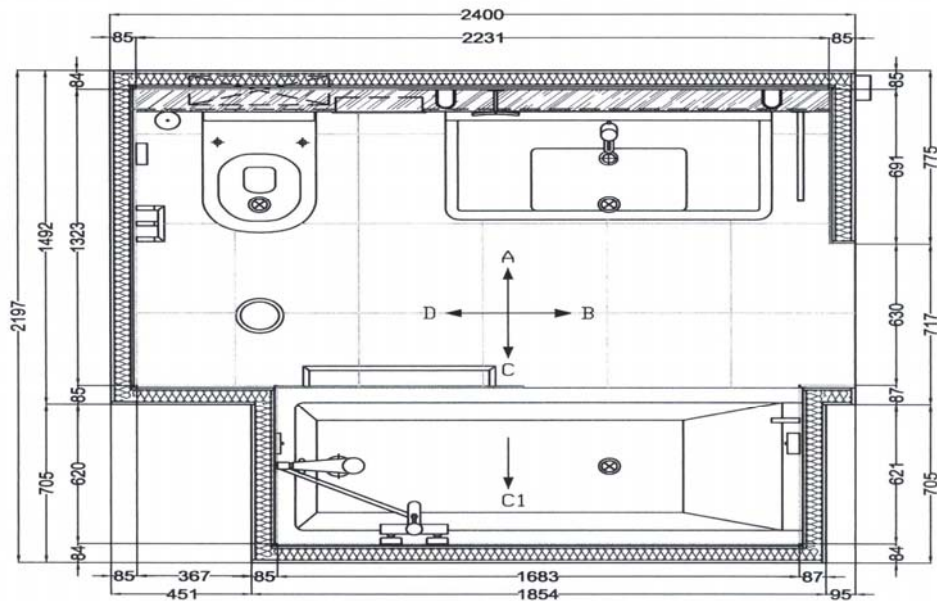
Hijzen van de sanitaire cel



Het binnentrekken van de cel

Op vraag van de aannemer werd de optie genomen om badkamerzellen op een industriële manier te produceren, waarbij aanvoer van grondstoffen en inzet van mankracht geoptimaliseerd werden.

De integratie van ontwerp, prefabricage en montage en een grondige voorbereiding waren hierin belangrijk. De cellen werden als geheel getransporteerd, met een kraan tot op de gewenste verdieping gebracht en met een takel (op rolletjes) naar binnen getrokken. Na het positioneren en opspieën diende enkel de verbindingen met de hoofdleidingen aangebracht te worden.



Grondplan van het geprefabriceerd badkamerelement met integratie van leidingen en afwerking tot één geheel

Dit element bepalend voor de verdere afwerking en maatvoering werd waterpas opgespieëd en afgewerkt met een trede tussen badkamer en slaapkamer, waardoor de toleranties in maten werden opgevangen. Niet alleen zijn hoge kwaliteitseisen gerealiseerd zoals dichting en afwerkingsgraad maar werd het geheel prijsgunstiger door de industriële aanpak.