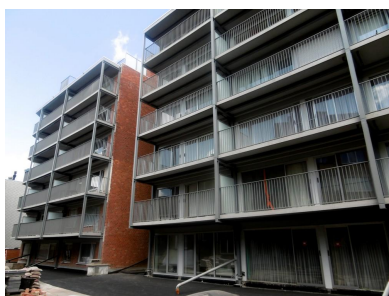
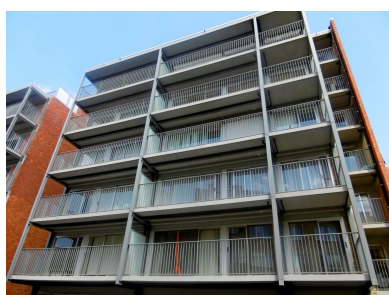


GDR-architecten

RENOVATIE 48 APPARTEMENTEN



Coupure Links, Gent

PROJECT INFO

- **CATEGORIE** : appartementen, gevelrenovatie
- **PROJECT TYPE** : renovatie
- **NAAM OPDRACHTGEVER** : VME Rozemarijn en Platanus. Syncyra – VM vastgoedbeheerder cvba
- **OPLEVERINGSdatum** : 06.09.2018 (VO)
- **BOUWKOST** : € 862.561,10
- **AANNEMER** : Monument Vandekerckhove, Ingelmunster
- **IR STABILITEIT** : Ingenieursbureau Fraeye & Partners
- **HUIDIGE DOSSIERFASE** : Opgeleverd

De 2 appartementsgebouwen Rozemarijn & Platanus zijn sterker aan elkaar verwant dan men op basis van hun verschillende aanblik zou vermoeden.

De beide gebouwen werden in dezelfde periode (begin jaren '70) opgetrokken door hetzelfde bouwbedrijf. Zij hebben een gelijkaardige planmatige organisatie en hun dienstenfuncties (parkeergarage, kelderbergingen, ...) zijn onderling sterk verweven op het gelijkvloers en de kelderverdieping.

Daarnaast vertonen zij allebei dezelfde, voor die periode kenmerkende, bouwpathologie.

Vooreerst dringt een **algemene dakenrenovatie** zich op: de daken zijn niet of nauwelijks geïsoleerd, terwijl de waterdichting op meerdere plaatsen te wensen over laat – zowel op de dakvlakken zelf als ter hoogte van dakaansluitingen en -opstanden.

Naast de te renoveren dakopbouw is een **grondige renovatie vereist van de terrassen**, gelegen aan de achtergevels. Het ver gevorderde en algemeen verspreide schadebeeld laat zich daar als volgt samenvatten:

- ernstig betonrot door carbonatatie, aanwezigheid van chloriden en onvoldoende betondekking van de wapening.
- roestvorming op alle betonnen & stalen bouwelementen: betonplaten en randbalken van de terrassen, stalen brandtrappen, stalen borstweringen, ...
- vorstschade aan de tegelvloeren van de terrassen.
- waterinfiltratie door ontbrekende of verkeerd geplaatste waterkeringen.
- koudebruggen door het thermisch ononderbroken doorlopen van de betonnen terrasplaten van buiten naar binnen.
- niet-waterdichte aansluitingen van RWA-onderdelen op de constructie
- ...

Twee andere aandachtspunten zijn daarnaast kenmerkend voor dit project:

- de moeilijke bereikbaarheid van de te renoveren terrassen doordat het perceel volledig ingesloten zit tussen de bebouwing op de aanpalende percelen.
- de bebouwing over de volledige oppervlakte van het perceel op de gelijkvloerse en de kelderderdieping; de te renoveren terrassen bevinden zich boven de parkeergarages.

Na een grondig onderzoek van de bestaande toestand, een analyse van het aanwezige schadebeeld en een studie van diverse mogelijke scenario 's inzake logistieke werfaanpak blijkt dat een klassieke terrasrenovatie niet de meest aangewezen aanpak is. Daarentegen wordt beslist om de bestaande terrassen **volledig af te breken** en te vervangen door nieuwe terrassen.

De nieuwe terrasstructuur bestaat uit een aantal **stalen portieken**, waarop nieuwe prefab-betonterrassen geplaatst worden. Deze nieuwe structuur wordt volledig afgestemd op de draagstructuur in de bestaande garages en de mogelijke verankeringspunten op de hoger gelegen verdiepingen.

De keuze voor deze **mecanoo-structuur** heeft heel wat voordelen:

- de kostprijs blijkt aanzienlijk lager dan voor een klassieke renovatie en is in tegenstelling tot bij een renovatie in principe onafhankelijk van de hoeveelheid betonherstel.
- een aanzienlijk deel van de uitvoering der werken wordt op atelier in prefabricatie uitgevoerd, waardoor enerzijds de periode met voor de bewoners hinderlijke werken drastisch ingekort wordt, en anderzijds de productie van bvb. de prefab-betonterrassen in ideale omstandigheden gebeurt.
- het aantal werfgangen wordt gereduceerd.
- door de droge montage, eigen aan het mecanoo-systeem, is de uitvoering der werken nagenoeg weersonafhankelijk.
- een aantal bij renovatie onoplosbare problemen zijn bij afbraak en vervangingsbouw wel oplosbaar.

Referentie GDR-architecten: ROZEMA01

