



ENERGETISCHE RENOVATIE RESIDENTIE COLOSSEUM



Oudescheldestraat, Gent

PROJECT INFO

- **CATEGORIE** : appartementen, gevelrenovatie
- **PROJECT TYPE** : renovatie
- **NAAM OPDRACHTGEVER** : VME Residentie Colosseum
- **BOUWKOST** : € 2.898.645,00 (excl. btw) (raming)
- **IR STABILITEIT** : Provoost Engineering Projects
- **IR TECHNIEKEN** : Micconsult
- **EPB VERSLAGGEVER** : Micconsult
- **HUIDIGE DOSSIERFASE** : Voorontwerp

Het gebouw dateert van 1999 en is gelegen in het centrum van Gent, op de hoek van de Kuiperskaai en Oudescheldestraat. Het Urbis-complex (shoppingcenter Zuid) ligt naast het appartementsgebouw. Aan de overzijde van de Muinschelde (kant Kuiperskaai) bevindt zich de stedelijke bibliotheek De Krook.

De Residentie telt 3 commerciële ruimtes op het gelijkvloers en 40 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen. De bouwschil en technieken (elektrische verwarming en ventilatie) zijn verouderd. Met het oog op de nabije toekomst, waarbij goede EPC's en labels belangrijk zijn bij verhuur en verkoop voor elke entiteit in het gebouw, stelde de VME een werkgroep aan. De Energiecentrale van Stad Gent maakt deel uit van deze werkgroep.

GDR-architecten werd aangesteld om een eerste studie uit te voeren. Deze studie omvatte een grondige analyse van het bestaande gebouw. Vervolgens werden er 2 mogelijke scenario's uitgewerkt: de technische en integrale aanpak.

Bij beide scenario's wordt voor elk appartement een label A behaald, ofwel een EPC < 100. Het verschil in beide aanpakken is dat bij de technische aanpak enkel extra isolatie in de bestaande buitenschil wordt geplaatst, waar dit mogelijk is. Zo kan er o.m. geen na-isolatie in de luchtsponw van de buitenmuren worden geplaatst, omdat deze te weinig breedte heeft. Bij de integrale aanpak wordt de bestaande gevelsteen en isolatie afgebroken en voorzien van een nieuw isolatiepakket afgewerkt met natuursteen (gelijkvloers) en gevelsteenstrips (verdiepingen). Het gebouw krijgt op deze manier een volledige nieuwe gevel die meer rust uitstraalt. Bronzen accenten in de gevel refereren naar het gebouw De Krook. Bij deze opwaardering van de Residentie worden de bestaande architecturale kwaliteiten behouden en waar mogelijk versterkt. Bij beide scenario's wordt het buitenschrijnwerk vernieuwd. Bij de integrale aanpak



worden de raamopeningen aangepast, zodat de beleving van binnenuit en het ruimtegevoel in de compacte appartementen vergroot. Ook het betonrot op de gaanderij wordt hersteld en alle appartementen worden rolstoelbezoekbaar.

Zowel bij de technische als bij de integrale aanpak wordt het **hellend dak vernieuwd**: de bestaande dakpanelen zijn namelijk niet draagkrachtig genoeg om extra isolatie en nieuwe technische installaties te dragen.

De bestaande verwarming met accumulatoren wordt vervangen door een **warmtepomp** (type lucht/lucht). Deze units worden samen met ca. 130 **fotovoltaïsche panelen** op het nieuwe dak geplaatst. Het bestaande ventilatiesysteem C is ontoereikend en onvolledig: gezien de ligging aan de drukke Kuiperskaai en de laad- en loskade in de Oudescheldestraat, wordt er **om akoestische redenen** een nieuw **ventilatiesysteem D** voorzien.



Voor zowel de technische als integrale aanpak werd een **raming** opgemaakt met overzicht van de kostprijs voor elke eigenaar – gesplitst in het gemeenschappelijke en privatieve deel.

Beide scenario's werden recent voorgesteld aan de VME: er werd met een ruime meerderheid gestemd voor de verdere voorbereiding van de integrale aanpak. GDR-architecten zal een volledig uitvoeringsdossier opmaken, inclusief aanvraag omgevingsvergunning en prijsoffertes aan aannemers. Het doel is om tegen de algemene vergadering volgend jaar de prijsoffertes van de aannemers voor te stellen. Zodoende kan de VME beslissen om de renovatiewerken toe te wijzen en te starten.

Het project Colosseum is ontstaan naar aanleiding van de **verstrengde EPC-regelgeving**. We zijn er van overtuigd dat het besef dat de regelgeving rond EPC één van de drijvende krachten is bij renovaties van appartementsgebouwen in de toekomst nog aan belang zal winnen. De impact van renovatiewerken op het EPC-label moet gekend zijn en is één van de voornaamste randvoorwaarden bij het ontwerp, om foute investeringen te voorkomen.

Referentie GDR-architecten: COLOSS01