

24.04.2023

Conceptnota & ontwerpvoorstel

9000 Gent, het POMPhuis @deCentrale

Aan :

Dhr. Dirk Schockaert

vzw TOPADOK, 9000 Gent, Klipperstraat 24

Geachte Heer,
Beste Dirk,

Ingevolge ons bezoek aan het Pomphuis aan de Centrale, Gent, met de bevoegde dienst van de Stad Gent, kan ik U volgende conceptnota en ontwerpvoorstel mede delen.

1. ANALYSE

Het betreffende gebouwtje betreft een pomphuis met watertoevoer als afkoeling van de voormalige elektriciteitscentrale in de Ham, hoek Kraankinderstraat.

Het Pomphuis ligt aan de kade van het Handelsdok nabij de Dampoort, waarbij het water tot onder en in het gebouw doorgloeit.

Dit impliceert :

- dat het gebouwtje binnenin, alleen op deze plek, de overwelfde constructie van de kaai prijs geeft en zodoende, samen met de pomp-infrastructuur wel degelijk een (industrieel-archeologisch) belang heeft
- het geen zin heeft het gebouw 'op zich' aan huidige comfort-eisen te gaan aanpassen gezien het water onderaan tot in de constructie aanwezig is (continue koudebrug)

2. CONCEPTVOORSTEL & FUNCTIE

De vzw *Topadok* wil het pand 'multifunctioneel' gaan inzetten, voor zowel kleinschalige activiteiten binnenin als gerelateerde buurt-events buiten.

Dit maakt dat er een minimum aan infrastructuur (toilet, kitchinette/bar met berging) en comfort aanwezig moet zijn.

CONCEPT :

- het industrieel-archeologisch potentieel dient sterk aanwezig te zijn, wat maakt dat de pompinstallatie net boven de waterspiegel (onder het maaiveld) steeds zichtbaar, al dan niet toegankelijk, moet zijn. Dit is de kern van de industriële waarde en betekenis
- gelet op de bouwfysische problematiek (continue koudebrug) wordt geopteerd voor een vochtresistente en selfcontaining 'box in box'. Deze 'doos in doos' wordt geplaatst in langse richting zodat de pompinstallatie langsheen een passerelle steeds zichtbaar blijft. Deze passerelle kan al dan niet 7/7 en/of 24/24 toegankelijk zijn (waarbij de 'doos in doos' wel afsluitbaar is) (zie schetsen in bijlage)
- de 'doos in doos' betreft een volume met buitenafmetingen ca. 3.35m.x 7.45m. en omvat 2 niveau's met respectievelijk op het gelijkvloers een gehandicapten-toilet met zorg-ruimte, een buitenberging, een kitchinette met uitschuifbaar bar-meubel en een open ruimte met trap, en op de verdieping een vergader-, chill- of tento-ruimte. Gelet op de beschikbare hoogtes wordt het volume ietwat verzonken aangebracht (zie schetsen in bijlage)

3. UITWERKING & BEGROTING

BESTAAND GEBOUW & INDUSTRIEEL ERFGOED met passerelle :

Het bestaande gebouw wordt als een open primaire constructie beschouwd. Daartoe dient het volledig ontmanteld (alle losse delen, pleisterwerk en cementeringen, schrijnwerk, ...) en vervolgens duurzaam gefixeerd.

De binnenruimte wordt zodoende ook buitenruimte, wat het feitelijk reeds is, doch nu ook op het niveau van het maaiveld.

De passerelle die aan kaaizijde in langse richting wordt aangebracht kan steeds toegankelijk zijn of kan door hekwerk ter hoogte van de toegangen gedeeltelijk of algeheel afgesloten worden.

Via de passerelle worden enerzijds de kleine niveauverschillen tussen maaiveld en de 'doos in doos' overbrugd en blijft anderzijds de pompinstallatie integraal zichtbaar.

De pompinstallatie met de afsluitkranen en aanpalende werkvloer dient zoveel als mogelijk gerestaureerd. Deze infrastructuur blijft bereikbaar via luiken in de passerelle.

De passerelle is opgevat in galva-staal waarbij de lichte hellingen in traanplaat en de vlakke delen in roosters worden voorzien. Deze passerelle heeft een 'inclusieve' breedte van 1.20m. en is 'zwevend' geplaatst t.o.v. de bestaande muren (zodat o.m. het water onderaan zichtbaar blijft).

Toegankelijkheid, alsook de ingrepen ter hoogte van het gevel-metselwerk, maken deel uit van bespreking met betreffende stadsdiensten. Optimaal zou al het invulmetselwerk aan de 4 zijden van het volume verwijderd kunnen worden en vervangen door respectievelijk toegangen en/of lichten & zichten.

De kosten hieromtrent betreffen het bestaande gebouw, alsook de restauratie van het erfgoed en worden zodoende NIET opgenomen in de onderhavige raming.

Deze posten omvatten het ontmantelen, reinigen, plaatselijk cementeren (sokkels, ...) en/of fixeren van metselwerk en beton, ... alsook de restauratiekost van de pomp- en kraan-installaties met gedeeltelijk behoud van de houten werkvloer (niveau boven waterpeil).

De eerste kost is een eerder minimale, doch noodzakelijk kost terwijl de tweede kost sterk afhankelijk is van het gewenste resultaat (industriële erfgoed).

Uitzondering vormt het dak. Gelet op de beperkte interieure hoogtes dient het bestaande platte dak als boven-schil van de 'doos in doos' beschouwd. Dit betekent dat het dak dient geïsoleerd en de waterdichting en -afvoer vernieuwd. Ook deze kosten maken als dusdanig deel uit van de bestaande en te behouden bouwschil.

DOOS in DOOS :

De 'box in box'-constructie betreft een bouw pakket met aparte onderdelen welke enerzijds vochtresistent moeten zijn (continue aanwezigheid van water) en anderzijds het comfort binnenin moeten garanderen.

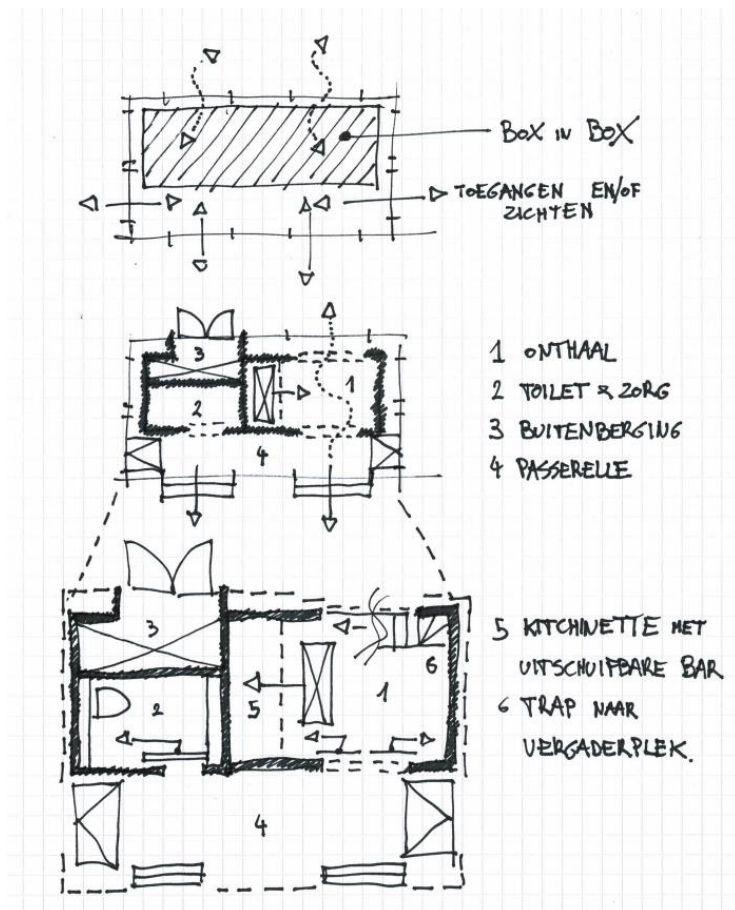
Daartoe wordt de 'doos in doos' geplaatst op een galva-stalen onderstel omvattende 2 hoekprofielen (te bevestigen tegen de kopse binnenwanden) en 2 liggers (te bevestigen haaks op de langse binnenwanden).

Gelet op de beperkte hoogtes en de nodige vochtresistentie worden vloeren en wanden aan buitenzijde afgewerkt met Sendzimir-verzinkte trapezium-plaat (tevens als dragende vloerconstructie). Het industriële aspect hiervan sluit, samen met het galva-staal, aan bij het erfgoed. Er worden grote glaspanelen voorzien ter hoogte van gemaakte buitenopeningen (in de bestaande buitenschil en in overleg met bevoegde diensten).

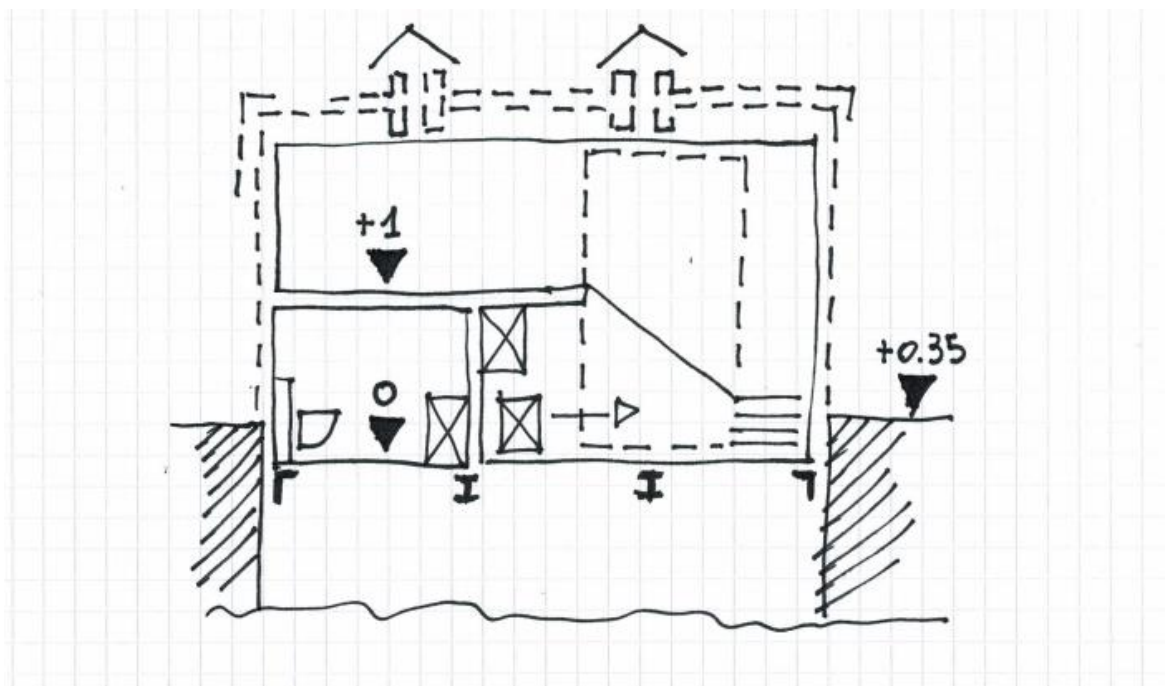
De binnenzijde, wanden en vloeren, en verdere elementen als mobiel meubilair worden afgewerkt met waterbestendige bouw-multiplex. Logischerwijze worden de nodige isolaties en dampschermen aangebracht.

De infrastructuur omvat sanitair (een gehandicaptoilet met zorg-ruimte), een kitchinette met vast aanrecht en uitschuifbaar bar-meubel en een berging voor drank en klein meubilair.

De 'doos in doos' is volledig 'selfcontaining' opgevat met een zuiveringscircuit in het exterieure maaiveld en alternatieve energievoorziening (zonnepanelen, ...). Weliswaar worden een elektrische en H2O-aansluiting voorzien voor bijzondere en/of buitenactiviteiten.



Conceptschetsen & indeling vd 'box in box'



Principe-langse doorsnede van de 'box-in box'

RAMING :

1. Inrichting van de werf (1/2 vh geraamde bedrag) : FF.=	2.500,00-
2. Reiniging, afbraak en afvoer : p.m.	
3. Fixeren van metselwerk, cementeringen en herstel betonrot : p.m.	
4. Platte dak :	
a. isolatie, epdm-dichting en regenwaterafvoer : p.m.	
b. lichtstraten of afwerking lichtgleuven : 2 stuks x 3.500,00- = p.m.	
5. Riolerings, waterzuiveringscircuit en regenwaterput :	
a. graafwerken & plaatsing : 5 dagen x 10u. x 3 man x 50,00/u. =	7.500,00-
b. materiaal (septieken, regenwaterput, filters, ...) : FF.=	5.000,00-
6. Passerelle in galvastaal (met leuning aan langse buitenzijde) : FF.=	10.000,00-
7. Draagconstructie in galva-staal :	
a. plaatsing : 2 dagen x 10u. x 3 man x 50,00/u. =	3.000,00-
b. materiaal (staal en chemische ankers) : FF.=	2.000,00-
8. 'Doos in doos'-constructie :	
a. plaatsing :	
10 dagen x 10u. x 3 man x 50,00/u. = 15.000,00- minus	
inbreng buurt/workshop à 7.500,00- =	7.500,00-
b. materiaal (isolatie, vochtschermen, trapezium-plaat en, multiplex) :	
FF.= 15.000,00- x 50% sponsoring :	7.500,00-
c. buitenschrijnwerk (glas & deur in stalen frames) : FF.=	10.000,00-
d. binnenschrijnwerk (uitschuifbare bar, ...) : p.m. (sponsoring, workshop, ...)	
e. stalen binnentrap : FF.=	5.000,00-
9. Nutsvoorzieningen :	
a. sanitair & kitchinette : FF.=	7.500,00-
b. basis-elektriciteit (incl; veiligheid) : FF.=	4.500,00-
10. Aansluitingen elektriciteit en water : p.m.	
11. Verwarming (zonnepanelen, ...) : p.m. (subsidieëring)	
12. Afsluitingen (hekwerk) t.h.v. de buitenschil (onderhandeling met bevoegde diensten) : p.m.	
13. Architect, incl. voorbereidende vergaderingen en omgevingsloket : FF.=	<u>7.500,00-</u>
Algemeen totaal, excl. btw: (btw te recupereren als vzw)	79.500,00-

Opm.:

NO4MAD heeft bijzondere ervaring met krappe budgetten en werkt daarom enerzijds met een uitgekende en aan de site aangepaste materialiteit (vb. *Troubleyn-laboratorium* te Antwerpen en *ENTR*, het café-resto van het Intercultureel Centrum *de Centrale*) en anderzijds met bijzondere formules als sponsoring (vb. *de STELLING*, een tijdelijke invulling te *Blikfabriek*, Hoboken, gesponsord door *Eurabo*, Gent en *Afix*, stellingbouwer te Aalter) en workshop-activiteiten (Jan Dekeyser doceert aan de afd. Architectuur van de KUL).

Het is duidelijk dat een project als dit uitsluitend kan overleven, zowel in het ontstaansproces als de verdere programmatie en/of uitbating, indien culturele en/of sociale partners aangetrokken kunnen worden.

Hoogachtend,
arch. Jan Dekeyser