Sinds de bouw van de TT-Wijk begin 1970, domineert deze site het Hasseltse stadsbeeld. Na een initiële bloeiperiode trad het trieste verval in door leegstand en een slecht draaiend winkelcentrum. Sommigen namen zelfs het woord 'stadskanker' in de mond...
De durf van een aantal Limburgse ondernemingen, verenigd in de unieke formule van een 'bouwteam', maakt dat de TT-Wijk nu als TT-Center herrijst tot nieuwe Hasseltse trots.

Projectontwikkeling is durven vooruitzien

Het initiatief voor de metamorfose en heropstanding van de 'Tweetorenwijk' (algemeen bekend als TT-Wijk) werd genomen door Group GL, gevestigd te Houthalen. Group GL heeft zich al een tijdje op de stadskernvernieuwing en binnenstedelijke projectontwikkeling gericht. Het kan een aantrekkelijke referentielijst voorleggen met de 'Lamot'-site te Mechelen (een realisatie met twee bouwpartners) en het project 'De Klokke' te Bilzen (gerealiseerd met drie partners) als uitschieters. Group GL gaat zelf op zoek naar geschikte sites voor ontwikkeling en zoekt vervolgens partners voor de realisatie. De bouw van de Hasseltse TT-Wijk ging van start in 1970. Het project bestond uit een winkelgalerij, twee torengebouwen als kantoorruimte, een bioscoopcomplex – de 'Trioscoop' was een voor die tijd vooruitstrevend gegeven met verschillende cinemazalen – en een ondergrondse parkeergarage voor 550 auto's. Het verval van de site begon met de sluiting van de bioscoop. De eigenaars trokken buiten de stadskern voor de bouw van een nog groter complex met meer zalen en een modernere technische uitrusting. Group GL begon met het opkopen van de TT-Wijk in 1995. Een moeilijke opgave, want de winkels behoorden toe aan heel wat verschillende eigenaars, 45 om precies te zijn, die bovendien de kans schoon zagen hoge prijzen te eisen toen ze vernamen dat er interesse bestond voor de vervallen winkelpanden. Op 27 juni 1995 werd het snoepwinkeltje dat aan het cinemacomplex was verbonden als eerste stukje van de grote puzzel verworven door Group GL. Op dat ogenblik stond de hoogste toren leeg, omdat brandonveiligheid verder gebruik als kantoorruimte had uitgesloten. De tweede, lagere toren was nog wel verhuurd. Er werd ook nog onderhandeld over het aanpalende 'Flanders Nippon Center', doch ook hier werd Group GL geconfronteerd met te hoge vraagprijzen. Uiteindelijk besloot men tot herschikking van de plannen en concentreerde de projectontwikkeling zich op de twee torens en de 'sokkel' waarop ze gebouwd waren. Er zou geen winkelgalerij meer komen omdat dergelijk concept voorbijgestreefd is. De voorkeur ging naar een winkelplein met daarrond winkelruimten, die altijd goed zichtbaar en toegang-

Het project voor de metamorfose van de Tweetorenwijk was bijzonder politiek geladen. De inbreng van Groep Delta moest meer halen uit de beschikbare ruimte met respect voor het historische evenwicht van de stadskern.

kelijk zijn. Naar aanleiding van de nieuwe plannen zocht ook het 'Flanders Nippon Center' weer aansluiting, zodat de initiële opzet alsnog zal worden gerealiseerd, zij het in meerdere bouwfasen. De eerste fase is inmiddels al voltooid. Midden oktober 2003 openden de eerste grote winkeloppervlakken hun deuren in het grondig hernieuwde complex.

Herkenbaar en geheel nieuw

De bestaande indeling van de 'Tweetorenwijk' werd volledig herschikt. De architectuuraanpak moest er een zijn zonder 'achterkant': alle gevels zouden aantrekkelijk ogen. Het was van meet af aan de bedoeling om voornamelijk op het gelijkvloers grotere winkeloppervlakten te kunnen voorstellen aan geïnteresseerde winkelketenbedrijven. Het Duitse MediaMarkt pikte als eerste in op deze mogelijkheid en reserveerde 4600 m² verspreid over twee verdiepingen. Dit bedrijf alleen al is een trekpleister die jaarlijks 1,2 tot 1,5 miljoen bezoekers zal aantrekken naar het vernieuwde TT-Center. De resterende 5400 m² werden ingevuld door C&A, Hennes & Mauritz, Deichmann, Torfs, JBC, Casa, Bart Smit en Kreatos. Enkel de ondergrondse parkeergarage, eigendom van de stad Hasselt en uitgebaat door een afzonderlijke beheermaatschappij, bleef ongewijzigd behouden. De hoogste toren – 18 verdiepingen – wordt bijna helemaal ingenomen door een prestigieuze hotelketen. Radisson SAS neemt 13 verdiepingen in gebruik. Daarboven komen luxeappartementen met een woonoppervlakte van 130 tot 200 m² en een paar indrukwekkende penthouses, uitgevoerd als duplexappartement. In de lagere toren worden 5 verdiepingen opnieuw als kantoorruimte ingericht, die mogelijk gehuurd zullen worden door federale diensten. Daarboven worden luxeappartementen en penthouses voorzien. Spectaculair is ook de integratie van een 1800 m² groot fitnesscentrum op de 2e verdieping, inclusief zwembad (17 x 8,5 m). Constructief werd dit een hele opgave, want voor het zwembad dienden verstevigingen tot op niveau-2 van het bouwwerk te worden voorzien. In een tweede bouwfase wordt het Flanders Nippon Center gerenoveerd. Hier worden 12.000 m² verkaveld in 21 units, waarvoor o.a. Carrefour, United Brands, Wibra en De Post intekenden.

Bouwteam als ideale formule voor grote projecten

Voor Ir. Jan Kumpen is het belangrijk als bouwbedrijf een toegevoegde waarde te kunnen bieden door de kennis van het

bedrijf te 'vermarkten'. Het 'Bouwteamconcept' – overgewaaid uit de Angelsaksische landen en het resultaat van de samenvoeging van 'design' en 'build' – biedt daartoe de beste vooruitzichten. '*Het inkoppelen van de uitvoering in het ontwerp biedt bijzonder gunstige toekomstperspectieven voor de realisatie van grote bouwprojecten*', zweert Ir. Jan Kumpen. De laatste jaren realiseerde Kumpen NV ongeveer 60% van de totaalomzet binnen een 'bouwteamconcept'. Werken binnen een 'bouwteamconcept' is grondig verschillend van het klassieke op de voet volgen van een lastenboek. In een dergelijk samenwerkingsverband wordt eigenlijk gewerkt rond een 'prestatielastenboek'. Dat werkt veel creatiever en levert een hogere eindkwaliteit op, omdat er geen eenzijdige beslissingen worden voorgeschreven, maar alle beslissingen in team worden genomen. Bovendien kan men zo soepeler en sneller samenwerken.
Een ernstig engagement binnen een 'bouwteamconcept' resulteert in minder risico's voor alle betrokken partijen. Er wordt beter studiewerk geleverd als voorbereiding door de betrokkenheid van alle partijen vanaf het voortraject. '*De formule vereist wel professionele opdrachtgevers*' stelt Ir. Jan Kumpen, '*die bereid zijn te investeren in een lange termijn samenwerking*'. Met deze argumentatie werd het 'bouwteamconcept' aan de opdrachtgever voorgesteld. Eind 2000, begin 2001 kreeg de formule concreet vorm, met Kumpen, Reynders – Reynders was begin de zeventiger jaren betrokken bij de bouw van de TT-Wijk en was ook eigenaar van een aantal panden in de bestaande site – en de aannemers voor de technieken als partners voor Group GL. Ook Groep Delta Architectuur bvba was in deze fase al aanwezig. Van in de conceptfase zou er meegedacht worden in het ontwerp, dat er aanvankelijk van uitging dat er minimaal zou worden afgebroken en maximaal gerenoveerd. Voor de Tweetorenwijksite werd ongeveer één jaar lang aan de conceptfase gewerkt. De inbreng van het bouwteam werd al vlug voelbaar aan een betere budgetcontrole, wat het ontwerp dan weer bijstuurde en het aandeel nieuwbouw verhoogde. '*Architecten streven esthetiek na en aannemers zoeken naar een maximaal rendement op de werf, wat zich binnen een bouwteam samen met een strenge budgetcontrole laat harmoniëren*', klinkt het overtuigend.

Verantwoordelijkheid tegenover stadsbeeld

Groep Delta Architectuur bvba

TT-Wijk

werd een zestal jaar geleden voor het eerst aangesproken door Group GL voor het uitwerken van een eerste conceptvoorstel voor het TT-Center. De toestand van de site op dat ogenblik, met een groot aantal individuele eigenaars en de onwetendheid over de toekomstige situatie op het vlak van de indeling, maakten de opdracht zeker niet gemakkelijk. Eigenlijk kon het architectenbureau weinig meer doen dan een 'ommanteling' tekenen met maximale flexibiliteit naar indeling en gebruik. Definitieve plannen konden slechts uitgewerkt worden wanneer de eindgebruikers (huurders van de winkeloppervlakte) bekend zouden zijn. Anderzijds was het kunnen beschikken over degelijke plannen essentieel voor het indienen van de aanvragen voor de bouwvergunningen en het bekomen van de nodige kredieten bij de bankinstellingen. De Hasseltse ISP (Ingenieurs- en Studiebureau Peeters) NV werd als studiebureau aangesteld voor het TT-Centerbouwproject. Het project voor de metamorfose van de Tweetorenwijk was ook bijzonder politiek geladen. De torens tekenden immers al bijna drie decennia lang het Hasseltse stadsbeeld en het stadsbestuur stond erop dat daarmee omzichtig zou worden omgesprongen. De inbreng van Groep Delta Architectuur bvba moest meer halen uit de beschikbare ruimte met respect voor het historische evenwicht van de stadskern. Grote winkelbedrijven aantrekken naar de stadskern, zonder deze te schaden, werd een hele uitdaging. Een opvallende, 'blitse' architectuur was dan ook uit den boze. Gezien de gevoeligheid voor het stadsbeeld, werden door Groep Delta Architectuur bvba een groot aantal driedimensionale simulaties bestudeerd. Voor de uiteindelijke buitenarchitectuur zocht men inspiratie bij de historische torens in het Hasseltse centrum. Een grondige studie van deze bouwwerken leverde een soort 'bouwstandaard' op, met een goede basis of sokkel (daar zouden de winkelpanden worden ingetekend), een middendeel en een spits in hout. Het verwerken van duurzame materialen als natuursteen en hout werd in een vroeg stadium bepaald. Vanzelfsprekend moest ook maandenlang worden opgemeten, om opnieuw te kunnen beschikken over een exact plan van de bestaande site. Groep Delta Stedenbouw NV verwierf van de Stad Hasselt tevens de opdracht voor het heraanleggen van het omringende stratenplan, met o.a. een pleintje voor de toekomstige hotelingang. Aldus kon ook de zo belangrijke integratie van het bouwproject in de omgeving geoptimaliseerd worden. Die beleidslijn kon zelfs worden doorgetrokken naar richtlijnen en inspraak voor het ontwerpen en uitvoeren van reclameborden, alsook voor de signalisatie rond en in het gebouw. Het komt erop aan een gezond evenwicht te vinden tussen de esthetiek van deze communicatievormen en de commerciële waarden. Momenteel lopen nog onderhandelingen om ook de hotelinrichting in de hoogste van beide torens toe te vertrouwen aan Groep Delta Architectuur bvba.

De architectuuraanpak moest er een zijn zonder 'achterkant', zodat alle gevels aantrekkelijk ogen. Alle winkelruimten zijn permanent goed zichtbaar en vlot toegankelijk.

Budgetbewaking

Eén van de grootste moeilijkheden waarmee het architectenbureau werd geconfronteerd, was de nood aan een prijsraming voor het grootschalige project, terwijl er nog geen vast omlijnd bouwplan kon worden opgesteld.
De eerste raming kwam ver uit boven het vooropgestelde budget. Door grondige besparingen – elk detail werd uitgespit en er werd op honderden posten bespaard – en een constante budgetbewaking tijdens de ganse uitvoering van de werken, lukte het uiteindelijk toch. Belangrijke besparingen werden gehaald uit het herzien van bepaalde materiaalkeuzen, in het bijzonder de gevelbekleding en Ytong-dakplaten. Bij de budgetbewaking speelt de samenspraak tussen architecten, aannemersbedrijven en opdrachtgever – typisch voor het werken binnen een bouwteamformule – een uiterst belangrijke rol. Deze aanpak is immers sterk verschillend tegenover de klassieke werkwijze, waar verschillen in de uitvoering t.o.v. het lastenboek principieel geweigerd worden. De totale projectkost bedraagt uiteindelijk 13.767.200 euro excl. BTW.

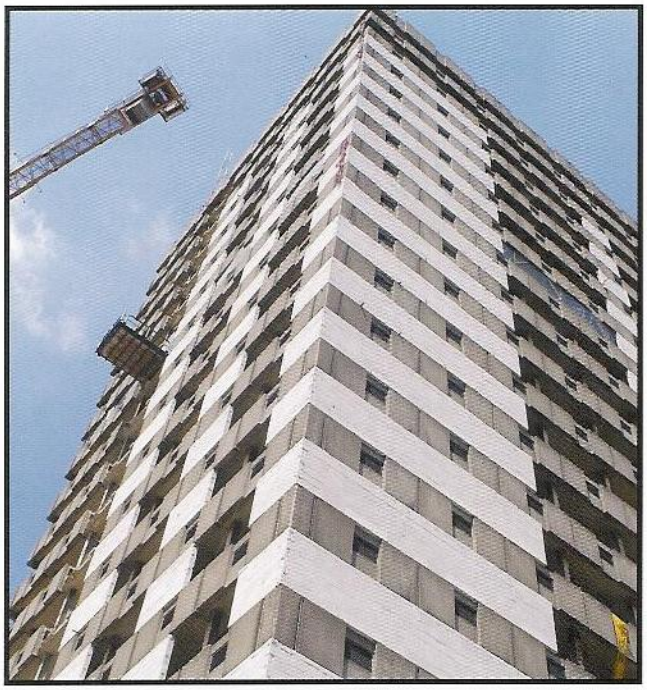
Logistiek stuntwerk

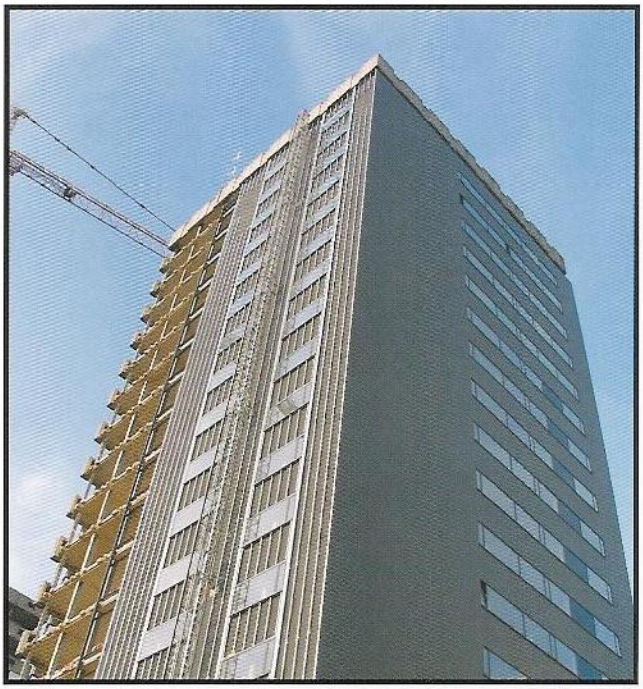
'Naast de uitdaging om de verwaarloosde TT-Wijk te laten heropleven en de architecturale uitdaging om het project accepteerbaar te maken voor de Hasseltse bevolking, werd de werflogistiek een volgende niet te onderschatten uitdaging', vernemen we van projectleider Eric Leyers van Kumpen NV. Het betreft immers een zeer nauw omsloten binnenstedelijke site in een stad die al lang het verkeer heeft geweerd. De hoogste toren telt 18 verdiepingen en het gebruik van een aangepaste torenkraan was dan ook vanzelfsprekend. Er kon echter onmogelijk plaats gevonden worden op straat om een dergelijk gevaarte veilig te steunen en te verankeren. De oplossing werd gevonden in het gebruik van de ondergrondse parking, waar een speciale voet van 6 x 6 m de verankering van de volledig vrijstaande torenkraan verzekert. De torenkraan steekt wel door de winkelvloer van MediaMarkt waar een koker van 3,5 x 3,5 m nodig was voor de doorvoer. Idealiter zou met twee kranen gewerkt worden, doch daartoe ontbrak de nodige ruimte. Door de optimale opstelling van de grote torenkraan konden beide torens van de TT-Wijk bediend worden zonder enige hinder van het verkeer rondom de site. Het TT-Center mag gerust als een bijzonder complexe werf worden omschreven, omdat de parking operationeel diende te blijven gedurende de ganse realisatieperiode – er werd zelfs over de inrit heen gebouwd terwijl er toch wagens in en uit bleven rijden – en het project een samenstelling van heel verschillende 'units' – winkels, kantoren, appartementen – werd.

TT-Wijk

Bouwsprokkels

Het oude complex diende afgebroken te worden tot op het 'dak' van de ondergrondse parking. Het waterdicht houden van de parking werd al gauw een probleem, omdat het blootgelegde dak zich als een 'zeef' ging gedragen. De daken van de fitnessruimte werden met Ytong-dakplaten uitgevoerd. Deze keuze werd o.a. gedreven door de eis dat er rondom de beide torens een veiligheidszone van 4 m moest komen, die twee uur brandweerstand moet bieden tegen overslag van brand naar de sokkel (winkels) van het gebouw. Ytong voldeed niet alleen aan de opgelegde veiligheidsnormen, maar liet bovendien toe deze voordeliger in te lossen. Boven het zwembad van het fitnesscomplex moest een chloorbestand, dampdicht plafond komen. Ook hier boden de Ytong-dakpanelen de gunstigste oplossing naar specificaties en budget. In totaal werden 3000 m² Ytong-dakplaten verwerkt. De technische verdieping bovenop de torens werd gesloopt. Om te voldoen aan de actuele technische eisen, werd m.b.v. een staalstructuur een technische schacht geconstrueerd aan de buitenkant van de torens. De oorspronkelijke schacht in het gebouw bood onvoldoende ruimte. Aanvankelijk was het de bedoeling om de torens geheel te ontmantelen, slechts de centrale kern te behouden en ze te voorzien van een nieuwe gevel. Uiteindelijk werden de niet dragende structuren ontmanteld en bleven de Silex-elementen rond de toren om budgettaire redenen behouden. Ze werden grondig gecontroleerd op hun draagkracht, om de verankeringen voor de nieuwe gordijngevel te kunnen aanbrengen. Er werden extra versterkte regelelementen aangebracht voor het stellen van de gordijngevel. Tegenover de oorspronkelijke gevel werden nu iets kleinere ramen ingezet. Op de verdiepingen werden 10 en 15 cm Ytong-blokken verwerkt, een keuze die bepaald werd vanuit een minimumbelasting van de bestaande structuren en een snelle, praktische manipulatie op de werf. '*Op elke verdieping moeten de bouwmaterialen manueel getransporteerd worden, zodat een vlotte verwerking echt een verschil uitmaakt*', klinkt het overtuigend. Op alle dekken in de torens werden de plafonds met een brandwerend product bespoten. Daar de torens vroeger in gebruik waren als kantoorgebouw, bieden ze vandaag voldoende nooduitgangen om te beantwoorden aan de veiligheidsvoorschriften voor hun nieuwe functie. De nieuwe bekleding van de torens bestaat uit cementvezelplaten (Eternit Natura) in groene kleur en keramische tegels van Buchthal. Er werd een asymmetrisch concept uitgewerkt met een gemengde gevelbekleding, zodat de in gans Hasselt goed zichtbare torens er vanuit elke hoek anders uitzien. De sokkels van beide torens kregen een bekleding in





Door de optimale opstelling van de grote torenkraan in de site, konden beide torens van de TT-Wijk – de hoogste telt 18 verdiepingen – bediend worden zonder enige hinder van het verkeer rondom de site.

volkernlaminaat met houtuitzicht, gecombineerd met Franse savonièresteen. Voor de winkelpanden werd gebruik gemaakt van gordijngevels met glas.

Tijdsdruk

Eind januari 2003 was het contract voor de uitvoering van de werken helemaal rond en eind juni waren de eerste winkelruimten 'casco' beschikbaar voor verdere afwerking. Midden oktober volgde de openingsplechtigheid! De verdere voltooiing van de grote winkeloppervlakten zorgde opnieuw voor logistiek stuntwerk. Het werfverkeer voor de verdere voltooiing van het bouwproject werd immers verstoord door de mensen en het verkeer voor de inrichting en invulling van de winkels. MediaMarkt liet 20 opleggers per dag aanrukken en dat gedurende 20 dagen voor de aanvoer van de goederen! De winkels werden met eigen installatieploegen voltooid. Het zijn goed op elkaar ingespeelde teams die supersnel tewerk gaan en erin slagen uiteenlopende werkzaamheden – vb. holle wanden optrekken, schilderen,... – synchroon te laten verlopen. De huurders van de winkelpanden hebben veel inspraak in de uitvoering en afwerking van de gehuurde ruimte. Zo werden door MediaMarkt zeer veel eisen gesteld aan het ontwerp, in het bijzonder van de inkom. Het definitieve plan hiervoor was pas midden augustus rond, terwijl de opening twee maand later zou volgen... JBC vroeg op 11 september nog om een polybetonvloer en kon toch op 15 oktober de deuren voor het publiek opengooien! C&A vroeg om een hap te halen uit de centrale structuur van de kleinste toren, wat een stabiliteitscorrectie noodzakelijk maakte. HD-kolommen en een aanpassing van de fundering in de kelder brachten soelaas. Een grote flexibiliteit naar ontwerp, planning en uitvoering was dan ook onontbeerlijk. Bovendien liggen de deadlines vaak erg krap: zodra de huurovereenkomst rond is, wil de winkel immers zo snel mogelijk openen. Het bouwteam heeft zich in deze situatie sterk geëngageerd en moet het finaal zien waar te maken. Dat er een groot onderling vertrouwen bestond en uitgroeide tussen de partners in het team, bewijst de verlenging van de samenwerking voor de realisatie van de volgende bouwfase, de aanpak van het 'Flanders Nippon Center'. Hiermee wordt in februari 2004 gestart. Nu al is geweten dat deze bouwfase zo mogelijk nog moeilijker zal worden voor wat de werftoegankelijkheid betreft!

Group GI
Centrum Zuid 3053
3530 Houthalen-Helchteren
T: +32 (0)11 52 55 60
F: +32 (0)11 52 55 65

Groep Delta Architectuur
Ilgatlaan 9
3500 Hasselt
T: +32 (0)11 28 49 69
F: +32 (0)11 28 11 85

Kumpen N.V.
Paalsteenstraat 36
3500 Hasselt
T: +32 (0)11 90 71 11
F: +32 (0)11 23 50 93

Reynders B & I nv
Centrum Zuid 2049
3530 Houthalen-Helchteren
T: +32 (0)11 60 56 56
F: +32 (0)11 60 56 55

ISP (Ingenieurs- en Studiebureau Peeters)
Windmolenstraat 76
3500 Hasselt
T: +32 (0)11 22 87 07
F: +32 (0)11 22 31 73