

PARKHOTEL KORTRIJK



Code:	16.083
Client:	Parkhotel (Kortrijk)
Locatie:	Kortrijk
Architect:	Adins - Van Looveren Architecten
Diensten:	BIM Speciale technieken Stabiliteit
Sectoren:	Leisure / sport / wellness Horeca
Bijkomende informatie:	Beperkte ruimte en stabiliteit verzoenen bij uitbreiding Parkhotel

Het bekende Parkhotel aan het station in Kortrijk ondergaat een grondige metamorfose. De renovatie van bestaande delen wordt gekoppeld aan een ambitieus nieuwbouwproject. De uitdagingen? De stabiliteit van aanpalende gebouwen niet in het gedrang brengen, bestaand naadloos koppelen aan nieuw en de beschikbare ruimte optimaal benutten.

Het Parkhotel strekt zich uit over een groot deel van de 'driehoek' Tolstraat, Stationsplein, Koning Albertstraat en Casinoplein. In 2012 werkten we al mee aan de bouw van een nieuwe vleugel op de hoek van het Casinoplein en het Conservatoriumplein, die appartementen en de wellness van het hotel bevat. Een kelder tot -2 verbindt dit deel met de oudste vleugel aan het Stationsplein en met het nieuw project, naar ontwerp van Bureau DBG, in de Koning Albertstraat. Daar wordt in een U-vorm gebouwd rond de bestaande Residentie Martine, die niet tot het hotelcomplex behoort.

Stabiliteit bewaken én ruimte sparen

Het was cruciaal om de stabiliteit te bewaken van de oudere gebouwen die palen aan de bouwput. Toch wilde de bouwheer zo ruim mogelijk kunnen bouwen, onder meer in functie van de nieuwe ondergrondse parking die bereikbaar zal zijn via de Koning Albertstraat. Daarom werden de secanspalen die de bouwput afbakenen in overleg met de aannemer uitgevoerd in een kleinere diameter dan normaal, om ruimte te winnen in de kelder.

Bioscoop vult verloren ruimte

De ene kant van het nieuwbouwproject in U-vorm is vanaf de eerste verdieping een blok met appartementen die zullen worden verkocht en op het gelijkvloers vergaderruimte voor het hotel. Het andere 'been' van de U omvat op het gelijkvloers de inrit naar de ondergrondse parking en de ruime nieuwe inkomhal voor het hotel, die de verbinding maakt met het bestaande gedeelte. Op de verdiepingen vinden we bijkomende vergaderruimte en extra hotelkamers. Een bijzonder slimme oplossing is de inhouse cinema met 72 zitjes die werd gecreëerd boven de afdalende inrijhelling van de ondergrondse parking. Op die manier zal ruimte die meestal verloren is, toch nuttig worden gebruikt voor films of kleine bedrijfsevenementen.

Aansluiten...

Om vlot manoeuvreren in de nieuwe ondergrondse parkeergarage mogelijk te maken, moest een deel van de al bestaande kelder (zie hoger) worden ingenomen. Met speciale zwelbanden werd een waterdichte aansluiting gemaakt tussen de nieuwe en de bestaande funderingsplaat en - wanden. Daardoor moesten geen nieuwe muren worden opgetrokken om twee aparte waterdichte gehelen te bekomen, én konden naar wens doorgangen tussen oud en nieuw worden gecreëerd.

Een andere uitdaging zat in het feit dat het nieuwbouwluk van dit project door twee verschillende architectenbureaus werd

ontworpen. Tussen hun plannen zat een 'hoekverdraaiing', zodat wij veelvuldig met de beide partijen moesten afstemmen om een efficiënt BIM-model te kunnen opmaken.

... en inpassen

Bovenop een bestaand deel van het hotel langs de Tolstraat werden twee nieuwe verdiepingen met 8 kamers toegevoegd. Actuele bouwplannen waren echter niet beschikbaar. Daarom moest de bestaande structuur eerst minutieus worden geanalyseerd om te weten waar er nog reserve was voor extra belasting. Om zo licht mogelijk te bouwen, werd dit nieuw gedeelte uitgevoerd met traditionele 'potten en balken'.

Ook in het oudste deel van het hotel, aan het Stationsplein, wordt grondig verbouwd. Onder meer een brandtrap en een nieuwe keuken met ventilatieschacht moeten het Parkhotel doen aansluiten bij de meest recente normeringen. Ook hier was er vooraf geen zicht op de bestaande structuur van het gebouw. Daarom werkten we nauw samen met een bijzonder ervaren aannemer, die telkens goed kon inschatten wat er op basis van de vaststellingen in de uitvoeringsfase mogelijk was. Op die manier ontstond een sterke symbiose tussen de wensen van de bouwheer, de mogelijkheden op het vlak van stabiliteit en de praktische haalbaarheid in de uitvoering.

Ook technieken op beperkte ruimte

De stadsomgeving met aaneengesloten bebouwing bezorgde ook onze ingenieurs speciale technieken heel wat uitdagingen, niet in het minst omdat ze pas in een latere fase bij het project werden betrokken. Zo komen er in het nieuw gebouw 2 vergaderzalen (met een maximumcapaciteit van 100 personen) die volledig omsloten zijn door andere gebouwen en bedekt met een terras. Daarom gebeurt verse lucht en koeling en verwarming via een kanalsysteem dat uitmondt in de gevel aan het Casinoplein en afgewerkt is met roosters die passen in de esthetiek van de gevel.

De lichtgroep voor de bioscoop werd in de kelder geplaatst. Van daaruit vertrekken verticale kokers tot op het dak, om verse lucht binnen te trekken en vervuilde lucht af te voeren. Ook voor de technieken van en naar de hotelkamers werd gezocht naar oplossingen in de kelders en op het dak, om zoveel mogelijk functionele ruimte op de tussenliggende verdiepingen over te houden.

Door met centrale verticale kokers te werken, vermeden we bovendien het horizontaal kruisen van technieken in de hotelgangen en -kamers, zodat we de hoogte maximaal intact konden laten.

Op vraag van de bouwheer werden ook de kamers die in het oudste gedeelte aanleunen tegen de nieuwbouw voorzien van nieuwe technieken om de luchtkwaliteit te verbeteren en het kwaliteitsniveau te verhogen.

De kracht van BIM

Hoewel we BIM al consequent toepassen in elk project, werden de voordelen hier nog extra benadrukt. Bij het samenvoegen van de plannen van twee architectenbureaus, het stap voor stap 'ontdekken' en in kaart brengen van de bestaande situatie, het aansluiten van oud op nieuw en het zo slim en compact mogelijk ontwerpen van de technieken om functionele ruimte uit te sparen, was het telkens bijzonder handig om de mogelijke oplossingen eerst te kunnen uittesten in een simulatieomgeving. Zo wordt veel tijd uitgespaard bij de uitvoering op de werf.

Bouwpartners:

- Parkhotel (Kortrijk) – bouwheer
- Bureau DBG (Kortrijk) – architect
- Adins Van Looveren (Kortrijk / Gent-Wondelgem) – architect
- B&V Project (Poperinge) – projectcoördinator
- Govaere (Kuurne) – aannemer

- BM Engineering (Kortrijk) – studiebureau stabiliteit, speciale technieken en BIM-coördinatie

Galerij

