

Geslaagde première met prefab badkamers

Met Young Urban Style (YUST) zet Gands een ongezien concept in de Belgische vastgoedmarkt. Het complex in de oude werkhuisen van ATEA aan de Coveliersstraat in Berchem combineert immers lang en kort verblijf met services en facilities. Het is een project dat het begrip wonen een nieuwe dimensie geeft. En ook qua bouwtechnieken wordt met het verleden gebroken. Zo past hoofdaannemer Vanhout voor de eerste keer het principe van prefab badkamers toe.



YUST is een initiatief van ontwikkelaar Gands die zijn inspiratie haalde in andere grootsteden waar (tijdelijk) wonen op kleine oppervlaktes en 'room sharing' schering en inslag zijn. "De jonge generatie is veel minder honkvast en vaak een adept van 'shared economy', mobiele kantoren, alternatief transport, ...", vertelt Philip Van de Perck, projectmanager van Gands. "Met YUST slaan we de brug tussen al deze nieuwe visies. Het appartementencomplex omvat 75 gemeubelde lofts en een hostel met een capaciteit van zestig personen. De persoonlijke ruimte is zowel bij lang als kort verblijf beperkt, maar dit wordt gecompenseerd met gemeenschappelijke ruimtes en diensten. Zo omvat YUST een restaurant, een rooftopterras, verschillende lounges, meerdere polyvalente ruimtes en coworkingspaces."

Prefab als rode draad

Om de gevels van het oude werkhuis te kunnen behouden, was heel wat creatief denkwerk nodig. Uiteindelijk werd gekozen voor een combinatie van dubbele holle betonwanden, balken en kolommen voor de herinrichting van het ontmantelde gebouw, en vier bijkomende niveaus in staalframebouw. "Prefab was in de constructie dus al het sleutelwoord, zowel voor de beton- als de staalconstructies", vertelt Philip Smits,

projectleider bij Vanhout. "Vandaar het idee om van YUST ook een testcase voor prefab badkamers te maken. Aanvankelijk wilden we enkel in de staalstructuur volgens dit concept werken, maar uiteindelijk bleek het hele project zich voor deze vorm van bouwindustrialisering te lenen, zowel op technisch als financieel vlak."

Concept omarmd door ontwikkelaar

Voor Vanhout was YUST echt wel een testcase, want de bouwfirmas kon nog geen enkele ervaring met prefab badkamers voorleggen. Niettemin bleken de ontwikkelaar en architect meteen oornaar het concept te hebben. "We hebben het voorstel met een open geest onthaald", legt Philip Van de Perck uit. "Een snellere bouwtijd is altijd interessant, maar ook de reductie van het foutenpercentage vonden we een aantrekkelijk idee. Dus hebben we ja gezegd. Voor ons telt het resultaat. Hoe dit wordt bekomen, laten we aan de aannemers over." Natuurlijk was daarmee de kous niet af. Vanhout moest op zoek naar partners die zich wilden engageren om in dit avontuur te stappen. "In onze offertevoraag namen we vooral de contouren en randvoorwaarden op", aldus Philip Smits. "Engineeringcapaciteit, flexibiliteit, BIM en een maximale off-site realisatie waren

de belangrijkste voorwaarden. De reacties waren onverwacht talrijk en vooral positief. Het Nederlandse Portisa stak echter met kop en schouders boven de rest uit dankzij een combinatie van ervaring, een aantrekkelijke prijszetting en de bereidheid om alle partijen met raad en daad bij te staan. Deze producent wilde bovendien de verantwoordelijkheid nemen om technisch een goed voorstel uit te werken.”

Testbadkamer als ultiem hulpmiddel

Om het concept uit te testen, werd in de ruwbouwfase een modelbadkamer ingericht op het gelijkvloers. Hoewel deze naderhand werd afgebroken, was het een ware inspiratiebron. “De ontwerpers en toekomstige exploitant van YUST konden op die manier gemakkelijker de kleuren, materialen en posities bepalen. En ook de uitvoerders kregen informatie die toeliet om hun werk efficiënt te plannen”, legt Philip Smits uit. “Dit was zeker geen overbodige luxe, aangezien alles op voorhand moet worden vastgelegd. De praktijk wijst uit dat veel bouwheren en uitvoerders het lastig hebben om op basis van visualisaties beslissingen te nemen.” Dat is niet onlogisch, want bij prefab badkamers komt er nogal wat kijken. Naast de aan- en afvoer van het water moet ook de verlichting, verluchting en verwarming onder de loep worden genomen. In deze case werd de testbadkamer onder meer gebruikt om de optimale plaats van de ventilo-convectoren te kiezen. “Tevens konden we dankzij dit voorbeeld de exacte afstand van de verlaagde plafonds en de indeling van de schachten bepalen”, vervolgt Philip Smits. “Bovendien kregen we inzicht in de stappen die we moesten nemen en in welke volgorde deze moesten worden uitgevoerd, waardoor we een eerste LEAN-planning konden opbouwen.”

Intense voorbereiding

De voorbereiding was erg intens en nam ongeveer drie maanden in beslag. Deze inspanning betaalde zich wel dubbel en

dik terug door de razendsnelle en vooral relatief probleemloze installatie. “Wij zorgen voor een volledig afgewerkt geheel, inclusief douche, lavabomeubel, garnituren, aansluitingspunten voor elektriciteit en wateraanvoer en -afvoer, vloer- en wandbekleding”, aldus Frederike Cernoia, directrice van Portisa. “Vandaar dat de klant op voorhand alles moet beslissen. Maar we verwachten ook gedetailleerde plannen van de schachtindeling en de wateraanvoer en -afvoer. In het geval van YUST werd de start van onze productie echter voornamelijk bepaald door de levering van de speciale tegels die de architect en bouwheer hadden gekozen. Daarna ging het relatief snel: op amper 2,5 maand stond alles klaar om op de werf te worden geleverd.”

Snelle en rustige implementatie

De modules werden met een kraan in de studio's geplaatst aan een tempo van gemiddeld 25 stuks per dag. Toch was daarmee het verhaal nog niet afgelopen. De badkamers konden pas op hun uiteindelijke positie worden geschoven wanneer de verlaagde plafonds klaar waren en de bekabeling/technieken aan of in het plafond waren bevestigd. Philip Smits: “Dat is nodig omdat alles nadien enkel nog via toezichtluiken bereikbaar is. Tot slot moesten ook nog de buitenwanden van de cellen met gipsplaat worden afgewerkt en alle technieken aangesloten.” “Dankzij de intensieve voorbereiding en het continue overleg met Vanhout en Portisa konden de grenzen van aanneming duidelijk worden bepaald en was het mogelijk om erg gedetailleerde en goed gecoördineerde plannen te maken”, vertelt Jan Verachtert, projectmanager van Belcotec dat voor de schachtindeling en wateraanvoer en -afvoer verantwoordelijk was. “Via intelligente BIM-software voerden we een ‘clash controle’ uit, waardoor we problemen op voorhand detecteerden én oplosten. Met als resultaat een realisatie die veel sneller en rustiger is verlopen dan in eender welk ander project.

Een bijkomend voordeel is dat de cellen met een gesloten deur worden geleverd, waardoor het risico op diefstal van het kraanwerk minimaal was.”



▲ Door de computertekeningen krijgt de klant reeds tijdens het ontwerp een perfect beeld van de badkamer, de keuze van de tegels enz.



▲ De badkamermodules worden in optimale omstandigheden door vakmensen geassembleerd.

Andere aanpak is noodzakelijk

Hoewel YUST een testcase was, houden alle partijen er een positief gevoel aan over. "Het was een beetje het klassieke bouwproces op zijn kop", vertelt Philip Van de Perck. "Finale beslissingen nemen over de afwerking van de badkamers op het moment dat de funderingsplaat wordt gebetonneerd: het vraagt een grondige aanpassing in de organisatie van ontwerpers en aannemers. We zien brood in dit concept, maar weliswaar enkel voor projecten waar eindklanten geen individuele keuzes kunnen maken, zoals hotels, studentenhuisvesting en zorginstellingen. Voor complexen met een gefragmenteerde verkoop lijkt het ons onhaalbare kaart om de klanten zo vroeg in het bouwtraject al definitieve keuzes te laten maken." Jan Verachtert vervolgt: "De toepassing van prefab badkamers vraagt inderdaad wel enige aanpassing van de werkmethodes. Zo zijn wij overgeschakeld op een ander tekenprogramma dat toelaat om gedetailleerde 3D-plannen te maken. Ook moesten we onze mindset veranderen en de leidingen opeens in het atelier maken in plaats van op de werf. Maar YUST heeft bewezen dat deze aanpak zijn voordelen heeft op het vlak van snelheid en kwaliteit van uitvoering." "Inderdaad, op beide vlakken zijn de resultaten erg hoopgevend", besluit Philip Smits. "Of ook het kostenplaatje positief zal uitvallen, is nog niet duidelijk. Dat zullen we pas na de oplevering weten. Toch zijn we ervan overtuigd dat de prefab aanpak niet duurder zal zijn dan een traditionele uitvoering. Dit terwijl we ook van de eerder genoemde voordelen kunnen genieten. Vandaar dat we sterk geloven dat er voor prefab badkamers een mooie toekomst is weggelegd."



Geleerde lessen

- Leg zo snel mogelijk de betrokken bouwpartners vast.
- Maak zo snel mogelijk het ontwerp van de badkamer definitief (afmetingen en inplanting).
- Schenk voldoende aandacht aan brandveiligheid en de aansluiting van technieken.



- ▲ Werken met prefab badkamers vraagt een grondige aanpassing in de organisatie van ontwerpers en aannemers.

Plaats: Berchem
Bouwheer: Gands
Architect: POLO Architects
Hoofdaannemer: Vanhout

 **Portisa**
Prefab Bathrooms

 **Vanhout**

 AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN  **BOUW**
INDUSTRIALISATIE

Samen voor sterk innoveren