

OPSCHRIFT

Nummer: 2013_MC_00104

Onderwerp

Nieuwbouw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde - Filip Van Laecke

Op voorstel van raadslid(-leden):

Paul Goossens - CD&V

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting

In het bestuursakkoord wordt melding gemaakt dat men zal streven naar klimaatneutraliteit bij stedelijke gebouwen. Voor Zwijnaarde werd nog in de vorige legislatuur beslist het parochiaal centrum Melac te slopen en er een nieuw gebouw op te trekken. Uit de eerste ontwerpen die werden voorgesteld aan de inwoners van Zwijnaarde bleek dat er geen sprake was van passiefbouw.

Vraag

1. In hoeverre worden de voorgestelde plannen voor de nieuwbouw behouden?
 2. Overweegt het College alsnog om voor de piste van passiefbouw te kiezen?
 3. Brengt dergelijke overweging een meerkost mee? Zo ja, hoeveel?
 4. Heeft een mogelijke keuze voor passiefbouw ook gevolgen voor de vzw OCZ? Zo ja, welke (inzake uitbating, onderhoud installaties,...)
 5. Welke timings worden in het dossier vooropgesteld voor wat betreft afbraak en start nieuwbouw?
 6. Heeft een mogelijke wijziging van de bouwplannen een impact op de vooropgestelde timings?
-

ANTWOORD

20 februari 2013 08:45

ONTWERPANTWOORD DIENST BOUWPROJECTEN – PHILIPPE DE WAELE

Woord vooraf

Aangezien de Melac vzw niet over de nodige financiële middelen beschikte om hun gebouw

brandveilig te maken na een negatief brandweerrapport, werd eind 2009 een erfpachtovereenkomst voor 99 jaar afgesloten tussen vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde en de stad Gent.

Nadat de stad Gent de nodige, bijkomende brandveiligheidsmaatregelen had uitgevoerd, heeft de brandweerdienst voorlopig en onder bepaalde voorwaarden het gebruik van het huidige Melac-gebouw toegestaan tot 31 mei 2013.

De stad Gent engageerde zich hierbij om een nieuw ontmoetingscentrum te realiseren. Na verschillende besprekingen met de vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde, werd in oktober 2012 in de Melac een infovergadering gehouden voor de buurtbewoners en de verenigingen van Zwijnaarde waarin het voorontwerp werd voorgesteld.

Rekening houdend met een laagenergiegebouw werd in 2011 een ontwerper voor de technische installaties en de energieprestatieberekening aangesteld.

In het nieuwe bestuursakkoord streeft men naar passiefbouw voor nieuwbouwprojecten. Daarom werd uiteindelijk besloten om ook voor dit nieuwbouwproject hiervoor te gaan.

1. Voorgestelde plannen behouden?

De voorgestelde plannen van het voorontwerp blijven de basis vormen voor de verdere uitwerking van het ontwerp.

Het bouwprogramma en het bouwvolume van het voorgestelde voorontwerp blijft dus behouden. Als het ontwerp wordt bijgestuurd, zal dit vooral afhangen van besprekingen die nog moeten gevoerd worden met het studie bureau technieken en de stabiliteitsingenieur, en van de verschillende stedelijke adviezen, zoals van de brandweerdienst en het mobiliteitsbedrijf.

2. Keuze college voor passiefbouw?

Ja

3. Meerkost?

De bouwkost van het project werd tot nu toe geraamd op 2.750.000 euro
De meerkost voor passiefbouw zal ca. 15% bedragen.

4. Gevolgen voor vzw OCZw?

In elk geval positief is dat door de keuze voor passiefbouw de energiekosten in ieder geval een stuk lager zullen zijn.

Anderzijds wordt er wel enige discipline van de gebruikers gevraagd zoals het consequent sluiten van deuren en ramen tijdens koude en warme dagen.

De ervaring leert ook dat er zich bij de ingebruikname van het gebouw meestal nog problemen voordoen zoals het in balans brengen van het ventilatiesysteem en de regeling voor nachtventilatie.

Veel aandacht voor de nazorg is dus aangewezen.

5 en 6. Wijzigingen invloed op vooropgestelde timing?

We schatten een vertraging van 6 maanden. Eerst moet de opdracht van het studiebureau technieken worden aangepast naar het concept passiefbouw.

Daarna is een nauwere samenwerking vereist tussen de verschillende ontwerpers (architect, studiebureau technieken stabiliteitsingenieur, ingenieur akoestiek) om de normen van passiefbouw te halen en zullen de architecturale detailleringen moeten worden uitgewerkt en afgewogen.

Dit leidt in de studiefase uiteraard tot vertraging van het project.

Bovendien is het bij passiefbouw aangewezen is om de uitvoering van bouw en technieken door een en dezelfde aannemer te laten uitvoeren, vooral omwille van de strenge eisen voor luchtdichtheid bij passiefbouw en het afregelen van de ventilatie. Hierdoor moet de volledige kostprijs van dit bouwproject op één begrotingsjaar worden voorzien.

De Preventiedienst van de Brandweer heeft ook begrip voor de nieuwe wending voor het nieuw ontmoetingscentrum en heeft de verlenging van het gebruik van het huidige Melac-gebouw toegestaan tot midden 2014. Hierdoor kan de vzw Ontmoetingcentrum Zwijnaarde de Melac tot midden 2014 verder te gebruiken.

Tegelijk willen we de renovatie van het Kerksken, langs de overzijde van de straat, aanpakken zodat de vzw OCZw het gelijkvloers ervan in gebruik kan nemen vooraleer de Melac wordt gesloopt.

Het bestek voor sloop Melac/bouw OCZw zal eind dit jaar aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

De werken kunnen dan uitgevoerd worden van augustus 2014 tot het 2^{de} kwartaal 2016, wat 6 maand later is dan de vroegere planning.