



HaKa-pand herbestemming



Verbindend

Het HaKa-pand vervult een belangrijke verbindende rol tussen de bestaande stadsdelen Bospolder en het nieuw te ontwikkelen stadsdeel Stadshavens, nu nog in gebruik als haven terrein. Daarnaast is de ambitie om met het gebouw een verbinding tussen het thema duurzaamheid en de stad Rotterdam te creëren.



Intelligent

In opdracht van Walas Concepts werken wij aan de ruimtelijke onderbouwing van de herontwikkeling van het HaKa pand tot de campus van de Dutch Clean Tech Delta. Hierbij staan de transformatiepotentie van het gebouw, het vermogen ruimtelijk een organisch groeiproces te ondersteunen, het ontwikkelen van een "archistructuur" (neutrale ingrepen voor de herontwikkeling) en het ontwikkelen van "de machine" (het geheel van installatietechnische, logistieke, exploitatietechnische ingrepen om een goed functioneren van het complex mogelijk te maken) centraal. Doel is hierbij dat de verschillende deelnemers zelf, met hun eigen architecten, invulling kunnen geven aan het complex.



Duurzaam

De ambitie is dat het gebouw een icoon van duurzaamheid zal worden. Deze icoonwaarde zal twee componenten kennen, het gebouw en het gebruik. Bij de herontwikkeling van het gebouw staat de technische duurzaamheid centraal: transformatiepotentie, installaties e.d. Bij het gebruik staan de innovatieve concepten van de deelnemers van de Dutch Clean Tech Delta centraal, maar ook de sociale duurzaamheid door omwonenden bij de planvorming te betrekken en te sturen op synergie.



Economisch

Het doel is te starten met lage aanvangsinvesteringen om zo met beperkte huren niet alleen gevestigde maar ook startende deelnemers te kunnen huisvesten. De beoogde synergie tussen de deelnemers en de publieke activiteiten op het gebied van duurzaamheid zullen een positieve waardespiraal voor het gebouw creëren. Belangrijk hierbij is om niet te werken met "een oplossing" maar met financiële, programmatische en ruimtelijke strategieën om dit te bereiken: geen masterplan, maar een planmaster. Om dit proces te begeleiden, zullen de gebouweigenaar Estrade en Walas Concepts mogelijk een exploitatiemaatschappij oprichten.



Karaktervol

Het bestaande gebouw is zeer karaktervol. Bij de herinrichting wordt ernaar gestreefd dit verder te versterken.

HaKa-pand Rotterdam

OPDRACHT

Walas Concepts heeft van Estrade opdracht gekregen om een concept te ontwikkelen voor het hergebruik van het HaKa-pand in Rotterdam. De belangrijkste beoogde gebruiker bij deze herontwikkeling is de Rotterdam Climate Campus, onderdeel van het Rotterdam Climate Initiative. De vraag is om kantoorruimten, ruimten voor onderzoek en ruimten voor kennisoverdracht in het gebouw te voorzien, allemaal binnen het thema duurzaamheid.

HET PROCES

Walas Concepts heeft Juli ontwerp en advies gevraagd mee te denken met de verschillende partijen van het RCI in workshop verband en de opgave te analyseren. Daarnaast is er met veel deelnemers individueel gesproken. In aanvulling hierop is met adviseurs gesproken over de mogelijkheden om nieuwe deelnemers bij het RCI te betrekken en hoe het Haka pand hierin een positieve bijdrage kan leveren. Tenslotte is er veelvuldig overleg geweest met Vestia, als gebouweigenaar.

HET PRODUCT

Het Haka-pand is gebouwd in 1935 als hoofdkantoor van de coöperatieve handelsvereniging HaKa. Deze vereniging behartigde de belangen van havenarbeiders, met behulp van gemeenschappelijke inkoop, maar ook met andere zaken als bv onderwijs, bibliotheken e.d. Het pand is ontworpen in de moderne traditie, met een functionalistische hoofdopzet. In de uitwerking van het ontwerp is vrij pragmatisch omgegaan met deze modernistische principes, waardoor het pand de zuiverheid van bijvoorbeeld een Van Nellefabriek mist.

Naast de hoofdkantoorfunctie was het pand ook de centrale plaats voor de verzameling, verpakking en expeditie van de gezamenlijk ingekochte artikelen als graan, zaden en koffie. Het pand was hierdoor verdeeld in drie compartimenten. Een kantoordeel voor het hoofdkantoor met een reguliere kantoor diepte, een "fabrieksdeel" voor de verzameling en verpakking van de goederen met lichte vloeren voor verticaal transport en tenslotte een opslag/expeditie deel met een grotere gebouwdiepte. Alle vloeren bestaan uit een balkenkolommenstructuur met een riante verdiepingshoogte, zodat er veel mogelijkheden zijn voor een goede transformatie van het pand.

Wij hebben voor het gebouw drie sferen voorgesteld, te weten: work-brains-brand. De "work"sfeer bestaat uit meer reguliere kantoorfuncties van bedrijven die participeren in de RCC. Deze past het beste in de oude kantoordelen van het pand. De "brains" sfeer bestaat meer uit experiment, onderzoek e.d.: deze past het beste in het voormalig opslag deel, door zijn grotere vloeroppervlakten en beperkter daglicht. Tenslotte de "brand"sfeer, die bestaat uit kennisoverdracht en evenementen. Doordat op de begane grond vroeger expeditie plaatsvond, zijn hier veel deuren, waardoor deze verdieping gemakkelijk tot een "publieke" verdieping is om te vormen. In aanvulling hierop kan de bovenste verdieping inclusief het daklandschap van kleine glazen gebouwen gebruikt worden voor evenementen. Zo ontstaat er een logische verdeling van de sferen in het pand, gebaseerd op de karakteristieken van het gebouw. Voor alle drie de sferen zal er worden voorzien in ondersteunende faciliteiten zoals repro, vergaderfaciliteiten, lunchfaciliteiten e.d, vanzelfsprekend allemaal met een duurzaam karakter.

Synergie tussen de deelnemers in het pand is een belangrijk onderdeel van het ontwerp. Dit kan worden gestimuleerd door in het gebouw de gemeenschappelijke functies een centrale rol te geven. Daarnaast geven ook gewone functies als toiletten, pantries, rookplekken e.d. veel aanleiding tot ontmoetingen. Ook deze moeten zorgvuldig "geprogrammeerd" worden. Waar nodig worden deze programmadelen ondersteund met ruimtelijke ingrepen. Met name rondom de toekomstige centrale entree zien we hiervoor zowel aanleiding als technische mogelijkheden (lichte vloeren "fabrieksdeel") Naast de synergie binnen het gebouw is de synergie tussen het HaKa-pand en zijn omgeving nog onderwerp van studie.

Het concept voor het HaKa-pand bestaat naast bouwkundige zaken uit een goed beheers- en exploitatiemodel. Hierin staan een zorgvuldige fasering, regulering investeringsniveau, goede branchering/ ballotage en een dynamisch verhuurmodel centraal. Om de gebouweigenaar hierin te ondersteunen heeft Walas Concepts aangeboden om hoofdhuurder te worden van het pand, om zo de beleggersonzekerheid weg te nemen. Walas Concepts zal dan door een actieve exploitatie van het pand, waarbij een sterke sturing op het concept leidend is, een proces van toenemende waardevermeerdering in gang zetten voor de gebouweigenaar. De verschillende gebruikers kunnen binnen die concepten met hun eigen ontwerpers hun inrichting verzorgen.

BETROKKEN PARTIJEN

Opdrachtgever:



SUMMARY

The Haka building in Rotterdam needs a redevelopment concept. It is located on the side of a large harbour area, that will be vacated gradually throughout the coming 20 years. The whole area needs new developments. Industry and harbour activities will be replaced by a complete addition to the city of Rotterdam. The city has declared that the redevelopment needs to be to the highest level of sustainability. This is an important subject in the vision of Rotterdam's future. The Rotterdam Climate Initiative is an initiative in which many large companies are united with the purpose of developing new sustainable techniques.

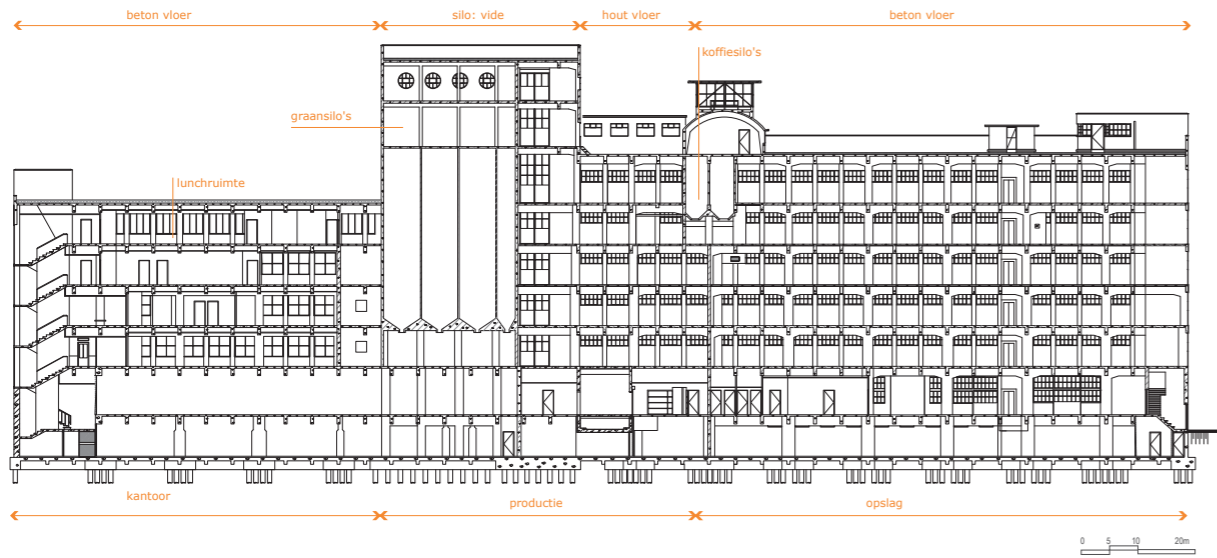
Estrade and Vestia Rotterdam Noord gave an assignment to Walas Concepts to integrate a concept for the HaKa building, the Rotterdam Climate Campus and the Rotterdam Innovation Centre. The HaKa building and the main users will be joint in an integrate concept with three levels: brains, works, brand – all regarding sustainability. Synergy between users and building, marketing and location, exploitation and branding, product development and conceptual development are part of the programming tasks that will likely be performed by Walas Concepts.

INVOLVED PARTIES

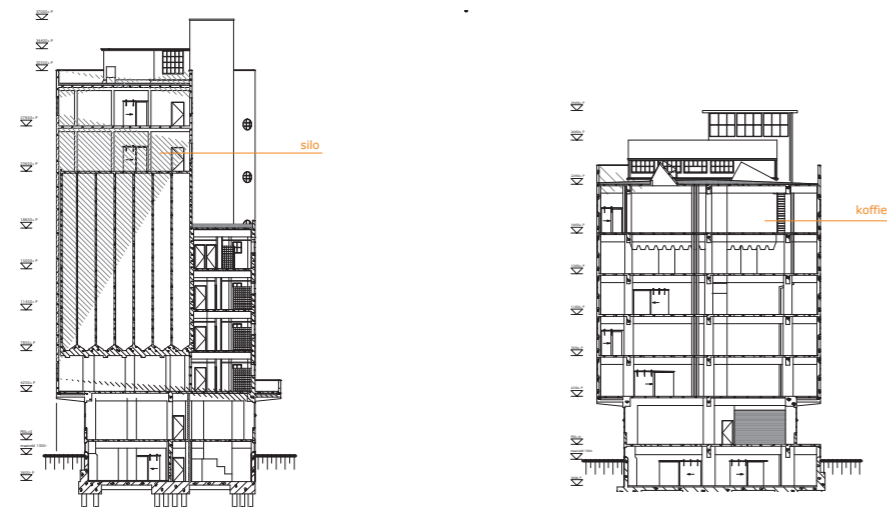
Initiative:

Planning period:

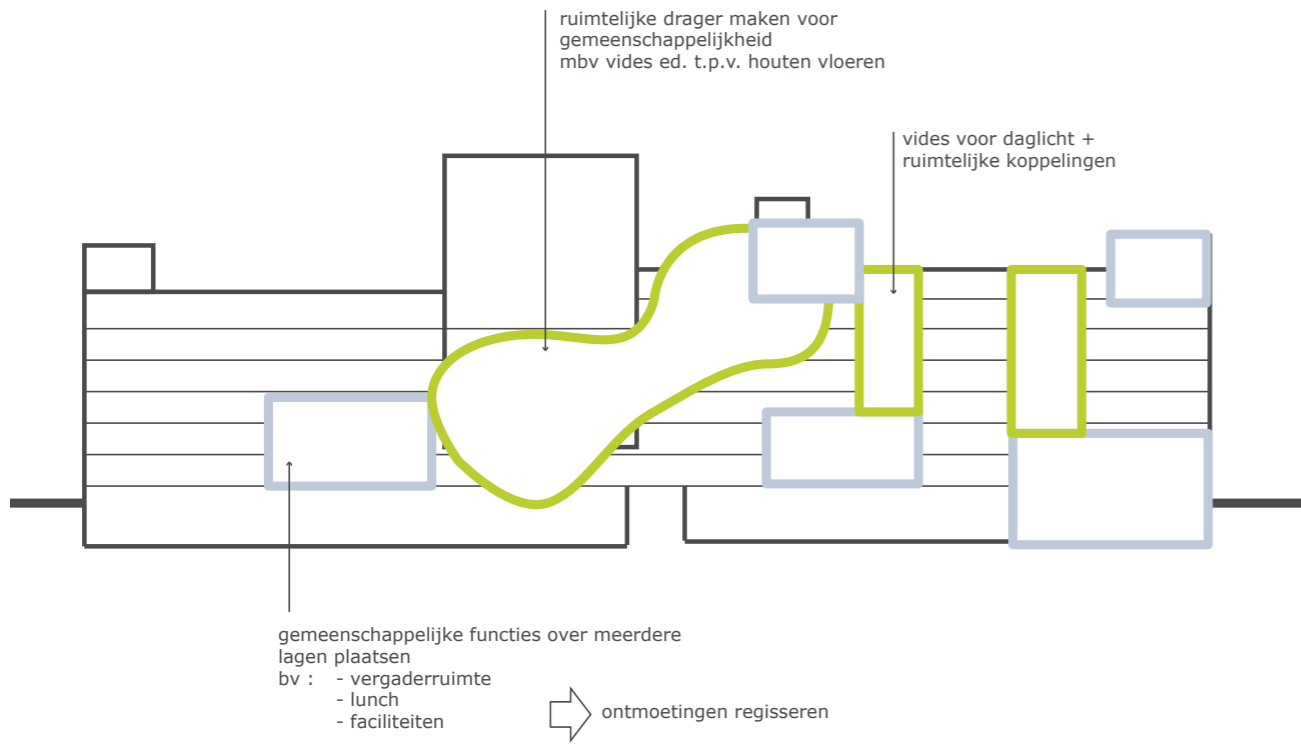
Oorspronkelijke functies
Langsdoorsnede



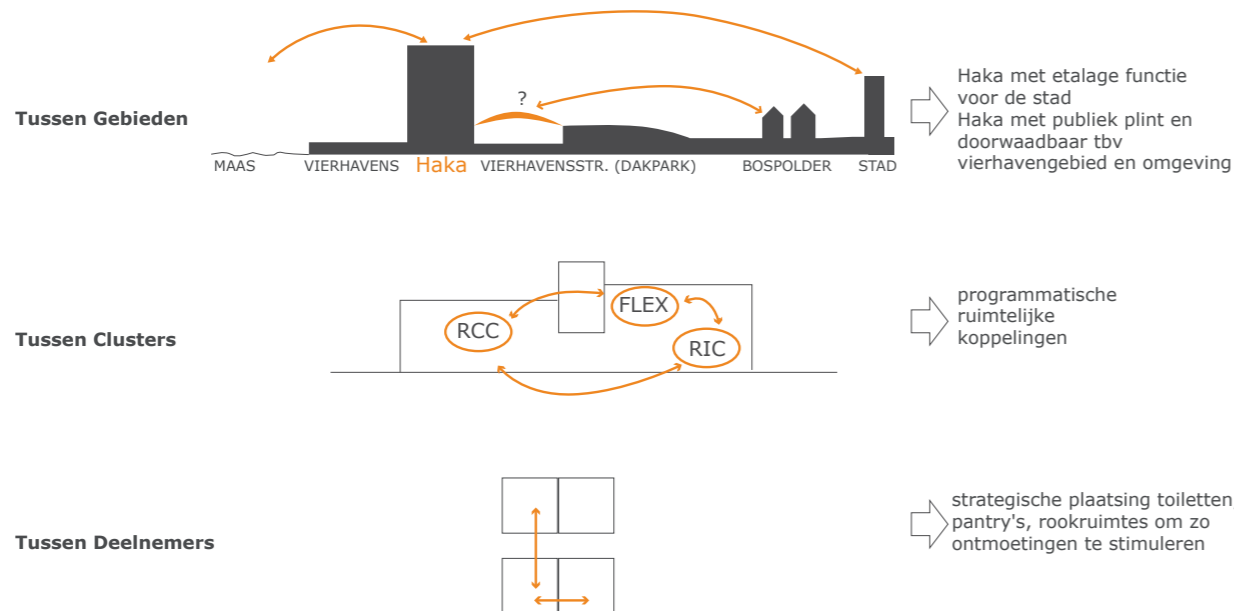
Oorspronkelijke functies
Dwarsdoorsnede



Synergie Clusters



Synergie



Dubo Toepassing Opties Gebouwtechniek

