

**MULTI**

MULTI: transformatie van een blokkade naar een stedelijke ruimtewisselaar: de Brouckèretoren, Brussel.

Opdrachtgever	Whitewood
Locatie	Brussel
Betreft	Renovatie
Programma	Renovatie van een eenzijdig kantoorgebouw naar een gemengd programma
Oplevering	2020
Huidige BVO	37,800 m <sup>2</sup>
Project BVO	44,200 m <sup>2</sup>
Oppervlakte ondergronds	20,907 m <sup>2</sup>
Bouwkosten	€ 58.495.834
Duurzaamheid	3E
Stabiliteit	SGI
Technieken	CES
Circulaire economie	ROTOR Deconstruction



## Samenvatting

Het gaat om het transformeren van een modernistische kantoortoren ('69) in centrum van Brussel, van een eenzijdig kantoorgebouw naar een gemengd programma met een publieke meerwaarde. Het wordt een katalysator voor de voetgangerszone, een connector voor de publieke ruimtes in de omgeving. Het is een transformatie van een zwarte zware doos naar een transparant, uitnodigend geheel.

De ambities voor MULTI (nieuwe naam voor de Brouckèretoren) bestaan uit het realiseren van een actueel en relevant project door een grondig onderzoek naar zijn ruimtelijke en maatschappelijke context. Door het begrijpen van de huidige rol en de potentie van het gebouw wordt het nieuwe project voorgesteld. Als 'Urban Platform' kan het project een connector zijn tussen de verschillende omliggende buurten.

MULTI is een exponent van de Bruxellisation en onderdeel van het Manhattan project – een stedenbouwkundig project voor Brussel in de jaren zestig. Het onderzoek van de huidige performantie en het potentieel van het bestaande gebouw op het gebied van duurzaamheid en transformeerbaarheid leiden tot het realiseren van een hoog performant stedelijk project. Als "Urban Platform" en 'Urban Connector' ambieert het project de realisatie van het voetgangersgebied te ondersteunen en te versterken. Dit kan gebeuren door het gebouw maximaal voor het publiek toegankelijk te maken, door enkele bijzonder plekken en potenties te actualiseren -zoals de stedelijke terrassen, de stedelijke tuinen- en door de buitenruimte rond het gebouw maximaal als waardevolle ruimte met een publiek karakter in te richten. Om tot een gedragen maatschappelijk relevant project te komen, dat reageert op actuele stedelijke urgenties, volgen we een emblematische aanpak. De transparante dialoog, het ontwerpmatig onderzoek, het duurzaamheidsonderzoek (BREEAM) en de herbruikbaarheid nemen daarin een centrale positie.



De nieuwe toren

## Emblematische en exemplarische aanpak

Elke architecturale interventie op een specifieke plek vraagt om een specifieke bedachtzame aanpak. Dat geldt nog meer voor de ontwerpmatige reflectie op dit emblematisch gebouw. Vandaar de emblematische en exemplarische aanpak. Dit project is ook een pertinente referentie voor het deel co-creatie. Zo is het werkzaam op verschillende ambtelijke niveaus: de Brusselse regio en de Stad Brussel.

Het project heeft een hoge architecturale ambitie en wil exemplarisch zijn in de aanpak. MULTI is ook een exemplarisch gebouw. Om het project door alle niveaus te kunnen loodsen, werd aan de hand van een kwalitatief voortraject een draagvlak gecreëerd. Hoewel juridisch niet vereist, werd het project op verschillende ambtelijke niveaus voorgesteld en via de kwaliteitskamer geloodst. Omwille van de herbestemming werd door ons een samenwerking met ROTOR Deconstruction aangegaan. Zo werd de herbruikbaarheid van bestaande materialen onderzocht. Er werd verder gegaan. Er werd ook onderzocht hoe het project een ontvanger van elders gerecupereerde materialen kan zijn. De aanpak bestond uit een transparante 'confraternele', professionele dialoog aan de hand van enkele workshops. De workshops werden op locatie en aan hand van kwaliteitsvolle architecturale documenten georganiseerd. Om tot een gedragen maatschappelijk relevant project te komen dat op actuele stedelijke urgenties reageert, stelde het team een emblematische aanpak voor. De transparante dialoog, het ontwerpmatig en duurzaamheidsonderzoek (BREEAM) en het element herbruikbaarheid namen daarin een centrale positie.

De ambities voor MULTI bestaan uit het realiseren van een actueel en relevant project gebaseerd op een grondig onderzoek naar zijn ruimtelijke en maatschappelijke context. Daarnaast leidt het begrijpen van de huidige rol en de potentie van het gebouw tot een aantal voorstellen. Als 'Urban Platform' kan het project een connector zijn tussen de verschillende omliggende buurten.

MULTI is een exponent van de Bruxellisation, het resultaat van speculatieve werkzaamheden in de jaren '60. Er ontstond een gedrevenheid om het stedelijk weefsel radicaal te moderniseren zonder met de bestaande gebouwen en andere stedelijke context rekening te houden. Het onderzoek van de huidige performantie en het potentieel van het bestaande gebouw op gebied van duurzaamheid en transformeerbaarheid leidt tot het realiseren van een hoog performant stedelijk project. Als 'Urban Platform' en 'Urban Connector' ambieert het project de realisatie van het voetgangersgebied te ondersteunen en te versterken. Dit kan door het gebouw maximaal toegankelijk te maken voor het publiek, door enkele bijzonder plekken en potenties te actualiseren (o.a. stedelijke terrassen, stedelijke tuinen) en door de buitenruimte rond het gebouw als waardevolle ruimte met een publiek karakter maximaal in te richten.

## Situatie

De voormalige Brouckèretoren is gelegen in het centrum van Brussel, tussen de centrale lanen en het Sint-Katelijneplein, grenzend aan het de Brouckèreplein en de toekomstige voetgangerszone. De toren wordt in het noorden door de Augustijnenstraat begrensd, in het oosten door de Anspachlaan, in het westen door de Lakensestraat en grenst aan de zuidzijde aan de Bisschopstraat.

Het basisconcept betracht MULTI tot een 'stedelijk platform' te transformeren. Dit kan letterlijk genomen worden: als een verheven oppervlak vanwaar je het stadsleven kan aanschouwen, maar tegelijk maakt het zelf het stadsleven mogelijk. MULTI als stedelijk platform wordt een nieuwe, 'publieke' actor in het stadsleven: het gemengd gebruik, de verwevenheid met de stad, het overlappen van functies en de circulatie, het komen en gaan. De combinatie van de horizontale beweging van passage en de verticale beweging van leven en werken in het gebouw geeft grootse mogelijkheden om het gebouw tot een echt stedelijk platform om te toveren. Gebouwen zijn een testament van onze gemeen gedragen samenleving: toonaangevend, reflecterend, zin gevend aan ons straatbeeld. Om te komen tot een visie die de stedelijke gevoeligheden van Brussel in acht neemt, stelden we een diagnostiekboek samen waarin de ruimtelijke en

maatschappelijke context centraal staan. Deze diagnostiek werd bij de effectenstudie opgenomen. Hieruit kwam de sterkte-zwakte analyse tot stand.

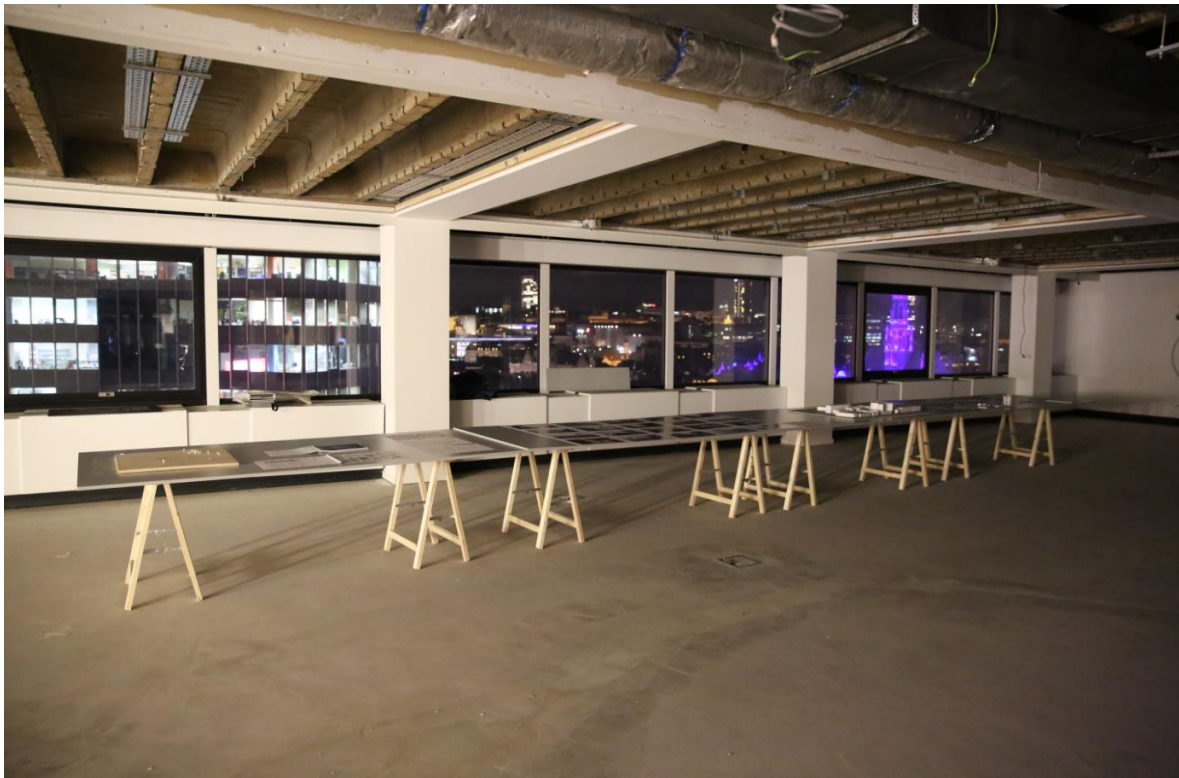


Zijde Sint-Katelijneplein

MULTI, gelegen aan een knooppunt van publiek transport, biedt meer dan 45 000 m<sup>2</sup> extra ruimte aan het centrum van Brussel. Op zo'n optimaal bereikbare locatie is het slim om de ruimte optimaal in te zetten. Het hele project kadert binnen een transformatie van auto-infrastructuur naar een stedelijke ruimte. Dankzij het torenvolume blijft de footprint beperkt.

Vandaag bestaat er een zekere barrière tussen de centrale lanen: het de Brouckèreplein, de Anspachlaan, het Muntplein en de zone rond Sint-Katelijne. Door de basis van de toren en de trottoirzone rondom anders aan te pakken, kunnen we van deze barrière een connectie maken. De centrale lanen worden als een te versterken metropolitane pool gekenmerkt. De interventie van MULTI zorgt voor een kwalitatieve uitbreiding van deze zone van centrale lanen. Het trottoir wordt uitgebreid, de in- en uitrit voor de parking verdwijnen van het publieke domein. Doordat de buspassage verdwijnt aan de zijde van de Lakensestraat ontstaat een nieuw stedelijk plein. Zo wordt de connectie tussen de Anspachlaan en dit nieuwe plein -met in het verlengde Sint-Katelijne- sterk verbeterd. Zo wordt het geen eiland, maar een plein dat zich nestelt tussen de ruimschoots aanwezige publieke ruimtes rondom. Door het gelijkvloerse niveau met ingangen te verrijken, wordt het een alzijdig gebouw dat de buurt oplaadt en extra tot leven laat komen. We creëren publieke interieurs die een verlengde vormen van de publieke exterieurs. Om deze link ook fysiek zichtbaar te maken, zal ook de vloerafwerking van de publieke buiten- en de binnenruimte dezelfde blauwe hardsteen zijn.

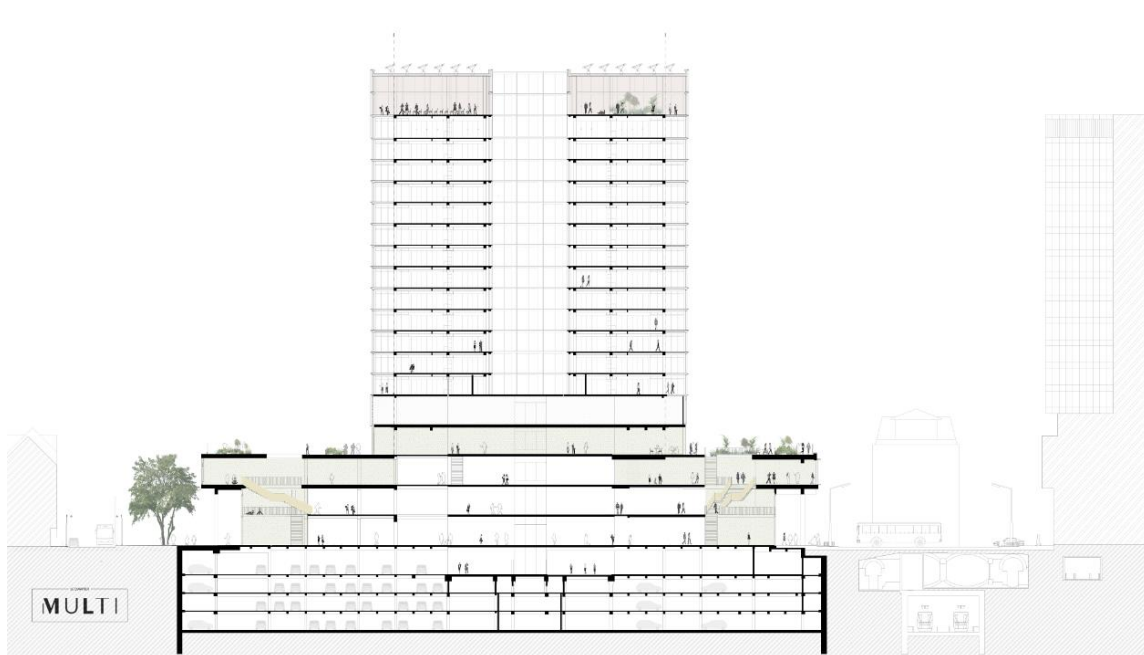




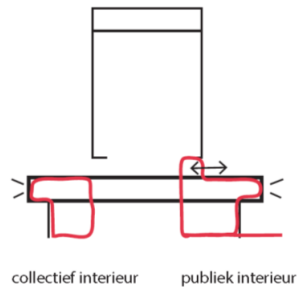
Het resultaat werd analoog op grote tafels gepresenteerd. De focus lag op de maquette en de stedelijke doorsnede.

### Programma

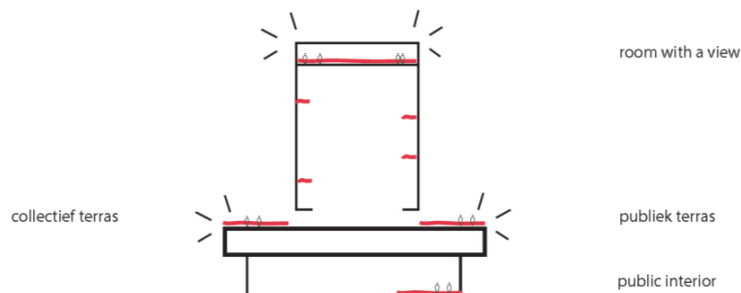
De transformatie van deze kantoortoren heeft als doel van een eenzijdig kantoorgebouw naar een gemengd programma met een publieke meerwaarde te gaan. Het sokkelgedeelte van de toren wordt opengewerkt met twee atria die het geheel opener maken en voor meer lichtinval en voor verticale doorzichten zorgen.



In de sokkel worden ca. 2 500 m<sup>2</sup> aan voorzieningen van algemeen belang voorzien. Deze nestelt zich rond het nieuwe atrium -aan de zijde van de Anspachlaan- en trekt zo de publieke voetgangerszone, via het atrium tot op het terrasniveau door. Verder wordt ook in de sokkel 1 664 m<sup>2</sup> aan handelsruimte voorzien. De oppervlakte aan handelsruimte is niet veel verschillend dan wat er vandaag in het gebouw zit. Deze handelsruimtes dienen om het geheel levendig te maken en de publieke ruimte rondom van levendige functies te voorzien.



Het verdere programma bevat kantoorruimtes met al z'n nevenfuncties en een maximum aan collectieve ruimtes: een sportruimte, een auditorium, een bibliotheek, een meeting centrum, een restaurant;... Deze collectieve functies worden zo veel mogelijk op het bovenste niveau en in de sokkel ingevuld. In de torenverdiepingen zijn de kantoorplateaus aan het nieuwe werken aangepast.

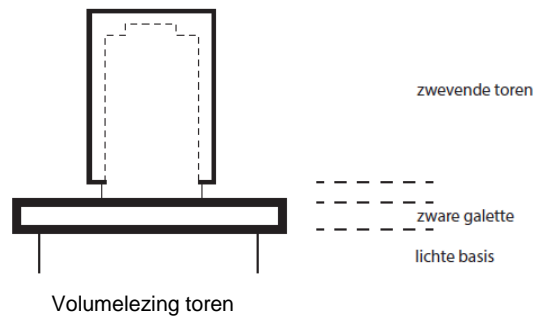


Op het gelijkvloerse niveau wordt een fietsenstalling voor 230 fietsen voorzien. Ondergronds is er een parking voor 527 parkeerplaatsen. Op het niveau -2, -3, -4 blijft de parking in beheer van Interparking en is bijgevolg een publieke parking.

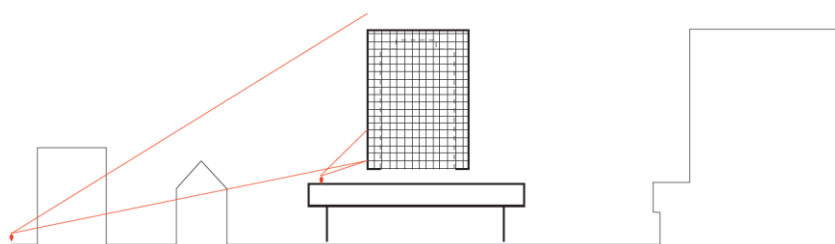
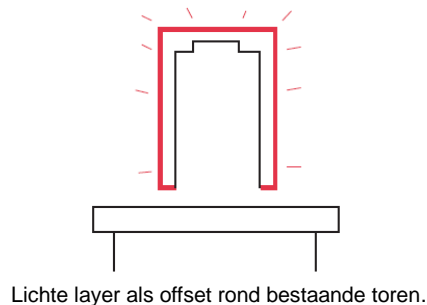
## Concept

Een uitgebreide lezing van het oorspronkelijke gebouw is van belang om de bestaande intenties en krachtlijnen niet teniet te doen. Aan de basis bestaat het gebouw uit een sokkel die met een zware galette wordt bekroond. Boven deze sokkel staat een torenvolume die als het ware tracht te zweven boven door een offset te houden van het volume eronder.

## De toren

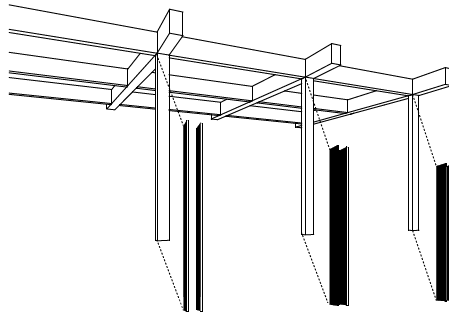


De bestaande toren komt -ondanks het gebruik van een serie verfijnde elementen- heel zwaar over. Dit komt door een combinatie van geslotenheid en donker kleurgebruik. Het vernieuwde MULTI gaat voor een heel licht en transparant geheel. Dit doen we door een offset aan het gebouw toe te voegen, een offset van de bestaande plateaus. Zo kunnen we naar de gevel toe een zo fijn mogelijke structuur garanderen. Een zo hoog mogelijke lichtinval en meer flexibele plateaus zijn een ander positief gevolg. Het glastype wordt zo gekozen dat het een lage g-waarde heeft om maximaal de levendigheid binnenin te tonen. Het resultaat is een toren die leeft, een façade die diepte representeert.

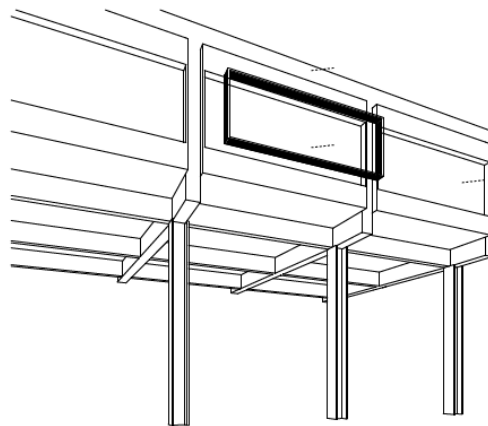


Het gevelvlak zelf krijgt een extra diepte. Er komt een aluminium profiel voor de façade die het geheel structureert en met een extra schaduw diepte creëert. Het gebruikte aluminium is gestructureerd en mat. In combinatie met het ontspiegelde glas absorbeert het gebouw zijn omgeving. Het is geen spiegelende box.

### ***De sokkel***

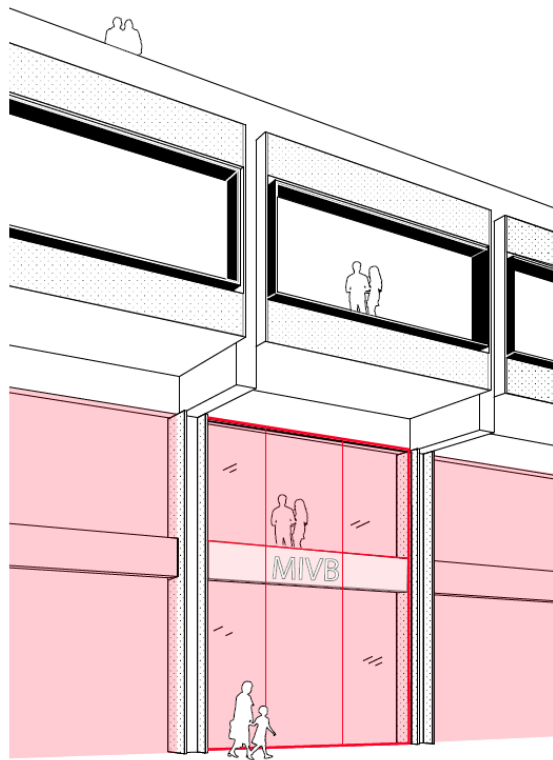


Bestaande structuur benadrukken.  
Benadrukken verticaliteit met behoud van platen blauwe hardsteen.



Behoud van bestaande horizontale 'galette'.  
Toevoegen van oorspronkelijke zwart frame ter versterking van kaders.  
De bestaande platen blauwe hardsteen worden opgekuist. De zware balustrade bovenop wordt door een lichte spijltjesbalustrade vervangen.





Infill van heldere structuur met frame van gestructureerd aluminium.  
Het geheel wordt voor horizontale structuurbalk geplaatst.

### **Gevelmaterialen**

#### **MULTI: genomineerd voor 'be exemplary 2017'**

Het MULTI project is geselecteerd als een van de laureaten voor 'be exemplary 2017'. Uit de 26 ingediende kandidaturen heeft de jury het MULTI project als één van de 7 laureaten geselecteerd. Het gaat om een grootschalige reconversie met grote stedelijke uitdagingen: de herbestemming van een emblematisch, modernistisch kantoorgebouw en de creatie van een verbindende schakel door sterk in te werken op de behandeling en opening van de sokkel en het aanhechten ervan aan de publieke ruimte via een toegankelijke stadsplatform.

Er wordt bewust voor een beperkt materialenpalet gekozen, met de bedoeling om een uitgepuurd ontwerp zonder nodeloze overdaad te realiseren. Het gebouw gaat op zoek naar lichtheid en transparantie. Hiervoor werd een glastype met een heel lage g-waarde geselecteerd.

Het project stelt zich een ambitieuze en nauwkeurige doelstelling op het vlak van hergebruik en behoud van een maximum aan componenten. De ambitie om ter plaatse op grote schaal te gaan hergebruiken is vernieuwend en moet een voorbeeld zijn voor andere vergelijkbare projecten. Een sleutel tot succes is de betrokkenheid van partners in de circulaire economie vanaf het voorontwerp.

De belangrijkste uitgangspunten van het project zijn:

- Het exemplarische aanpakken van het debat publiek te organiseren en door het op te bouwen met pertinente grafische documenten.
- Het transformeren van een eenzijdig kantoorgebouw naar een gemengd programma met publieke meerwaarde.
- Het aangaan van de ontwerpmatig dialoog met de mathematische eigenheid van het bestaande gebouw en het in zijn waarde erkennen en dat versterken.
- Het opvatten van het project als publiek interieur en stedelijk platform: het gebouw omvormen tot een stedelijke ruimtewisselaar: tussen de grootstedelijke ruimte van de Anspachlaan en de historische wijk Sint-Katelijne; tussen publiek exterieur en publiek interieur; tussen 1966 en 2020.
- Het omvormen van de vergeten, stille achterkant van het gebouw tot een levendige voorkant door de creatie van een collectief platform; het weghalen van de uitritten van de parking uit de publieke ruimte om daardoor ruimte voor een nieuwe stedelijke binnen- en buitenruimte te creëren.
- Het hernieuwen en het open maken van de donkere sokkel met democratische functies zoals DePost, MIVB, publiek interieur en horeca.
- Het realiseren van twee atriums in de donkere sokkel.
- Het uitbreiden van een volume die de verhoudingen van het oorspronkelijk gebouw respecteert. Het zorgt ervoor dat het project ruimtelijk en energetisch performant gemaakt wordt. Hierdoor wordt er ruimte gecreëerd voor een unieke wintertuin op de bovenste laag.