



Photo: 5468796 Architecture

## A Winnipeg Winner

### Heritage conversion brings needed housing to the core

by Carolyn Quinn

A rendering of the Avenue + Hample block at 265 Portage Avenue.

*Rendu architectural de l'ensemble Avenue + Hample du 265, avenue Portage.*

Just steps away from Winnipeg's famous intersection of Portage and Main, the tired old Avenue and Hample buildings have been refashioned and relaunched as Avenue + Hample, residential and commercial properties with a modern twist. Once perceived as a blight on the block, their redevelopment is part of a larger CentreVenture revitalization plan that will increase density and the range of activities along Portage Avenue.

In 2010 Mark and Rick Hofer of Hofer Construction and Direct Focus Marketing purchased the buildings from CentreVenture Development Corporation, an arm's-length agency of the City charged with fostering business investment, development and economic growth to rejuvenate Winnipeg's downtown. The Hofers,

motivated by their successful residential conversion of a historic warehouse in the Exchange District the year before—and the demand for unique affordable housing in the downtown—had decided to invest in transforming the century-old Avenue and Hample buildings into 75 loft-style apartments with commercial space at grade. Next, they needed to secure outside financing before their new enterprise could proceed. Help ultimately came from the City and the Province, who—after years of redevelopment deals falling through—this time offered a conditional agreement to provide \$2 million in financial aid to the \$10.8-million project.

“Without the government assistance, it wouldn't have happened,” Mark Hofer is quoted as saying in the *Winnipeg Free Press*, adding, “it was great working with the Province, the City and CentreVenture.”



Photo : M. Peterson

## Du neuf avec de l'ancien à Winnipeg : appartements à louer au centre-ville

par Carolyn Quinn

Vue de l'avenue Portage en 1999, montrant la façade de l'immeuble Avenue peinte en rose et les modifications apportées au rez-de-chaussée de l'immeuble Hample.

*View of Portage Avenue in 1999 shows the Avenue Building's pink-painted façade and the alterations to the Hample Building at street level.*

À quelques pas à peine de la fameuse intersection Portage et Main de Winnipeg, les vieux immeubles fatigués Avenue et Hample ont été remodelés et relancés sous le nom « Avenue + Hample ». L'ensemble résidentiel et commercial affiche maintenant une allure moderne. Les bâtiments étaient jadis considérés comme une tare sur la rue. Leur transformation fait partie d'un projet plus vaste de revitalisation entrepris par la société CentreVenture, qui accroîtra la densité et l'éventail d'activités sur l'avenue Portage.

En 2010, Mark et Rick Hofer, des entreprises Hofer Construction et Direct Focus Marketing, ont acheté les bâtiments de la CentreVenture Development Corporation, un organisme de la municipalité géré de façon indépendante et chargé

de favoriser l'investissement, le développement et la croissance économique en vue de redynamiser le centre-ville de Winnipeg. Les Hofer, motivés par le succès du projet de transformation d'un entrepôt historique en immeuble résidentiel qu'ils avaient réalisé dans le quartier de la Bourse l'année précédente – et par la demande de logements abordables au centre-ville – ont décidé d'investir dans la transformation des immeubles centenaires Avenue et Hample. Ils y aménageront 75 appartements, en laissant des magasins au rez-de-chaussée. Ensuite ils ont cherché avec CentreVenture des sources de financement externes qui assureraient le succès du projet. La ville et la province ont accepté d'apporter leur aide : après avoir vu une succession d'ententes sur le réaménagement échouer au fil des ans, elles ont offert de fournir, à certaines conditions, 2 millions de dollars de soutien financier sur les 10,8 millions de dollars nécessaires au projet.



Photo: Provincial Archives of Manitoba

Portage Avenue between Smith and Gary streets, ca. 1925. The corner building has been replaced with a high-rise.

*L'avenue Portage entre les rues Smith et Gary, vers 1925. Le bâtiment d'angle a été remplacé par un immeuble en hauteur.*

The Avenue Building (1904) and the Hample Building (1906) have had troubled histories. Six and three storeys tall respectively, they were built for commercial and retail uses at a time when Winnipeg's economic growth was booming. The heritage-designated Hample Building, which originally included living quarters in the upper two storeys, was designed by the renowned Chicago-educated architect J. D. Atchison, who used a then state-of-the-art reinforced concrete support system in the building's construction. Despite severe alterations to the ground-floor façade, it remains an excellent example of a two-part commercial/residential block with classical detailing. Over the years the area declined and the residential floors were converted into a billiards hall and bowling alley. The Avenue Building suffered two near-catastrophic fires (one in 1913 and a second in 1931) from which it struggled, but survived. Suffering from neglect for years and vacant since 1999, they were both in near-derelict condition when taken over by the Hofers.

Construction began in May of 2010. Originally, the project involved only the Avenue Building with commercial space on the ground floor and five storeys comprising 59 apartment units. But the Hofers soon realized that it would be a hard sell without parking. By purchasing the adjacent Hample Building they were able to provide underground parking with access through the back alley.

Manitoba START, a non-profit organization that provides arrival services for new immigrants, was a willing new tenant, but it required 22,000 square feet of space, more than was initially

available. Recognizing the value of an anchor tenant, the decision was made to expand the available commercial space into the Hample's two upper levels. The resulting loss of the apartment units earmarked for those floors meant the project's residential capacity fell below the minimum required for a CentreVenture grant.

The project's award-winning young Winnipeg firm known as 5468796 Architecture provided a novel solution. A three-storey, 15-unit addition above the Hample was designed, which brings its rooftop in line with that of the Avenue. To overcome load-bearing challenges, the addition rests on stilts—eight posts that run through the Hample's interior. From the exterior, the new addition is distinctly modern, clearly separating it from the historic façade.

Generating some controversy among heritage specialists was the redesign of the street-level façade and the modern window treatment to the Avenue Building. Conspicuous new powder-coated steel balconies—with mirror-polished aluminium sides that punch out from its original window openings—are seen by some as detracting from the historic façade, while others see a workable juxtaposition of the old and the new.

The resulting Avenue + Hample will add some 58,000 square feet of new living space to Winnipeg's downtown housing stock. The 75 units vary in size from 430 to 1,020 square feet and take advantage of high ceilings, large windows and existing columns. They range in price from \$800 to \$1,100 a month and will include access to a planned rooftop patio and lounge. Work on the Hample side of the project will be completed later in the year.

Stephano Grande, executive director of Downtown Winnipeg BIZ, is ecstatic about the project. "We're really happy. It's a triple win for our prime street—saving historic buildings, bringing needed housing to the area and at-grade retail and commercial development."

Rehabilitation projects like this one are often difficult to finance due to the perceived risk. The success of the Avenue + Hample depended on a public-private partnership that saw \$575,000 in provincial funding coming from the Manitoba Housing and Rehabilitation Fund and \$800,000 from the City of Winnipeg's Downtown Economic Incentive Grant as well as incremental tax credits for the creation of new downtown housing units.

Creative thinking and supportive financing turned around what seemed like an impossible



Photo : 5468796 Architecture

**Le projet de réhabilitation avant le travail de finition.**

*The rehabilitation project with finishing work still to be completed.*

« Sans l'aide gouvernementale, le projet ne se serait pas matérialisé, a déclaré Mark Hofer au *Winnipeg Free Press*. Et la coopération avec la province, la ville et CentreVenture a été une excellente expérience. »

L'immeuble Avenue (1904) et l'immeuble Hample (1906) ont connu des histoires mouvementées. Faisant respectivement six étages et trois étages, ils ont été construits comme immeubles de commerces et de bureaux à une époque d'essor économique à Winnipeg. L'immeuble Hample, qui est désigné comme bien du patrimoine, comprenait à l'origine des appartements aux deux étages supérieurs. Il a été dessiné par le célèbre architecte J.D. Atchison, formé à Chicago, recourant à un système de béton armé qui était alors d'avant-garde. Malgré d'importantes modifications à la façade du rez-de-chaussée, il reste un excellent exemple d'immeuble à double vocation – commerciale et résidentielle – doté de détails classiques. Avec les ans, l'achalandage du secteur a diminué et les étages résidentiels ont été transformés en salle de billard et salle de quilles. L'immeuble Avenue a subi deux incendies qui auraient pu être catastrophiques (en 1913 et en 1931). Il a souffert mais survécu. Négligés depuis

des années et inoccupés depuis 1999, les deux bâtiments étaient presque à l'état de ruines quand les Hofer les ont achetés.

Les travaux y ont débuté en mai 2010. Initialement, le projet visait uniquement l'immeuble Avenue, et consistait à aménager des magasins au rez-de-chaussée et 59 appartements dans les cinq étages. Cependant les Hofer ont rapidement compris qu'ils auraient de la difficulté à les vendre sans stationnement. En achetant l'immeuble Hample voisin, ils ont pu fournir un stationnement souterrain avec accès par une allée à l'arrière.

L'organisme sans but lucratif Manitoba START, qui offre des services aux nouveaux immigrants, voulait y louer de l'espace mais avait besoin de 22 000 pieds carrés – davantage qu'initialement possible. Reconnaisant la valeur d'un locataire majeur, les promoteurs ont décidé d'ajouter de l'espace commercial aux deux étages supérieurs du Hample. Malheureusement la réduction du nombre d'appartements prévu à ces étages signifiait que le projet ne répondait plus au minimum requis pour une subvention de CentreVenture.

Le jeune cabinet d'avocats primé s'occupant du

New mirror-polished metal balconies protrude from the Avenue Building's historic façade.

*Des nouveaux balcons protubérants en métal poli sur la façade historique de l'immeuble Avenue.*



Photo : 5468796 Architecture

situation. “There are tremendous challenges and personal commitments in taking something old and converting it to a new use, but in the end, it is very gratifying,” said Mark Hofer.

The last word goes to Heritage Winnipeg’s executive director, Cindy Tugwell, whose organization has worked closely with the City on preserving its heritage fabric. “The success of this project leads one to hope that once-abandoned historic buildings on Portage Avenue are now recognized as an integral part of the historic fabric of our downtown, and as economically viable in their own right,” she said. “After a decade of neglect the Avenue + Hample has the potential to last another hundred years.”

*This article was written with the generous contribution of Cindy Tugwell, executive director of Heritage Winnipeg, and its Young Canada Works student, Jason Brown. Heritage Winnipeg is a non-profit, membership-based charitable organization with a mission to promote the conservation of Winnipeg’s heritage.*

## Our heritage is our future.

Offering distance courses at both the undergraduate and graduate level, **Athabasca University’s Heritage Resources Management Program** represents a valuable and accessible professional training opportunity for prospective and active heritage professionals across Canada and around the world.

Learn more at [heritage.resources.athabascau.ca](http://heritage.resources.athabascau.ca).

Athabasca University 



AU HRM student David in Drumheller, AB



Photo : 5468796 Architecture

**Un appartement témoin avec ses hauts plafonds et sa finition moderne.**

*A model apartment reveals high ceilings and modern finishes.*

**Une nouvelle façade pour l'immeuble Avenue.**

*A new façade for the Avenue Building.*

projet, 5468796 Architecture, de Winnipeg, a trouvé une solution innovatrice. Il a conçu une addition de trois étages et 15 appartements au-dessus du Hample, élevant son toit au même niveau que celui de l'immeuble Avenue. Pour supporter la charge, ces étages supplémentaires reposent sur des échasses – huit piliers traversant l'espace intérieur du Hample. De l'extérieur, les nouveaux étages présentent une allure résolument moderne les démarquant clairement de la façade historique.

La nouvelle conception de la façade du rez-de-chaussée et les fenêtres modernes de l'immeuble Avenue ont suscité une certaine polémique parmi les spécialistes du patrimoine. Des balcons proéminents en acier poudré avec des parois latérales en aluminium poli se projettent depuis les ouvertures des fenêtres d'origine. Certains considèrent qu'ils constituent une distraction par rapport à la façade historique, alors que d'autres y voient une juxtaposition efficace du nouveau et de l'ancien.

Le nouvel ensemble Avenue + Hample ajoutera quelque 58 000 pieds carrés au parc de logements du centre-ville de Winnipeg. Les 75 appartements varient de 430 à 1020 pieds carrés et tirent parti des hauts plafonds, des grandes fenêtres et des colonnes existantes. Le loyer varie de 800 \$ à 1100 \$ par mois, et comprend l'accès à un futur patio et lieu de détente sur le toit. Les travaux au Hample seront complétés cette année.

De tels projets de réhabilitation d'immeubles sont souvent difficiles à financer en raison du risque perçu. Le succès du Avenue + Hample a été rendu possible par un partenariat public-privé dans le cadre duquel 575 000 \$ de fonds provinciaux ont été fournis par le Fonds de construction et de remise en état de

logements du Manitoba et 800 000 \$ de fonds municipaux, par la voie du programme de Winnipeg de stimulation économique du centre-ville, en plus de crédits de taxe supplémentaires pour la création de nouvelles unités de logement au centre-ville.

Des idées créatives et un appui financier ont transformé ce qui semblait être une situation impossible. « Il y a d'énormes défis à relever et des engagements personnels à prendre pour transformer un bâtiment ancien en vue d'une nouvelle vocation, mais en fin de compte c'est très gratifiant », soutient Mark Hofer.

Le mot de la fin revient à la directrice générale de Heritage Winnipeg, Cindy Tugwell. Son organisation a coopéré étroitement avec la ville afin de préserver le tissu patrimonial. « Le succès de ce projet permet d'espérer que des immeubles historiques jadis abandonnés de l'avenue Portage soient désormais reconnus comme des éléments essentiels du tissu historique du centre-ville et des bâtiments économiquement viables, dit-elle. Après avoir été négligé pendant une décennie, l'ensemble Avenue + Hample a le potentiel de survivre encore 100 ans. »

**Cet article a été rédigé avec le généreux apport de Cindy Tugwell, directrice générale de Heritage Winnipeg, et du stagiaire Jeunesse Canada au travail, Jason Brown. Heritage Winnipeg est une association de bienfaisance sans but lucratif ayant pour mission de favoriser la conservation du patrimoine de Winnipeg.**

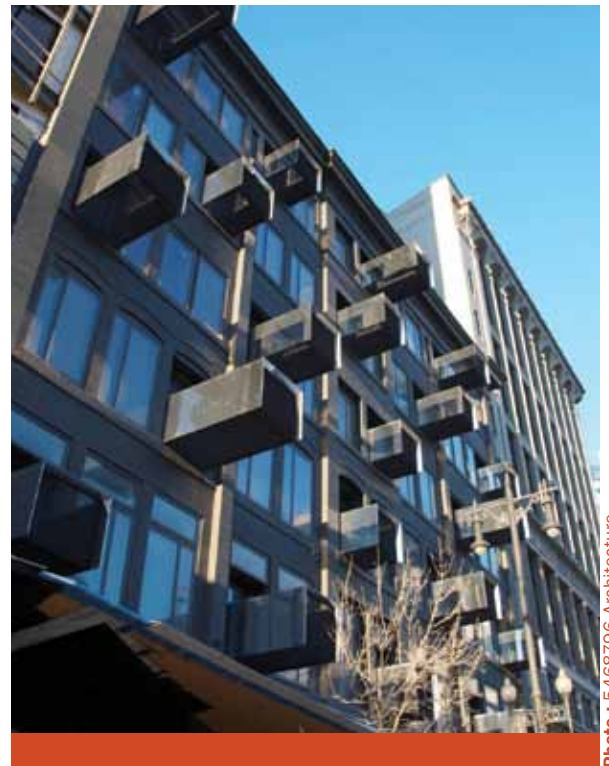


Photo : 5468796 Architecture