



commissie milieu, werk, personeel en FM (MPF)

Openbare dossierstukken van de vergadering van 24 januari
2023

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

e) Ruimte-studie in aanloop naar masterplan Stadhuis (presentatie-met bijlage voor de raadsleden)

e) Ruimte-studie in aanloop naar masterplan Stadhuis (presentatie-met bijlage voor de raadsleden)

Openbare bijlage(n)

- 20230124_DO_MPF_presentatie_Stadhuis_Resultaten verkennend onderzoek.pdf



Stadhuis

Resultaten verkennend onderzoek

Gemeenteraadscommissie

24/01/2023

Inhoudstafel

- > Stadhuis AS IS: knelpunten
- > Verkennend onderzoek: doel + scope
- > Resultaat verkennend onderzoek
 1. Historische analyse
 - > Evolutie van het gebouw
 - > Evolutie van het programma
 - > Evolutie van circuleren
 2. Waardeplannen
 3. Lus met parels
 1. Ingrepen: horizontale circulatie
 2. Ingrepen: verticale circulatie
 4. Passtuk: 2 scenario's
- > Verkennend onderzoek: synthese
 - > Gebruik
 - > Circulatie en toegankelijkheid
- > Kennis en validatietraject
- > Next steps
- > Instandhoudingswerken

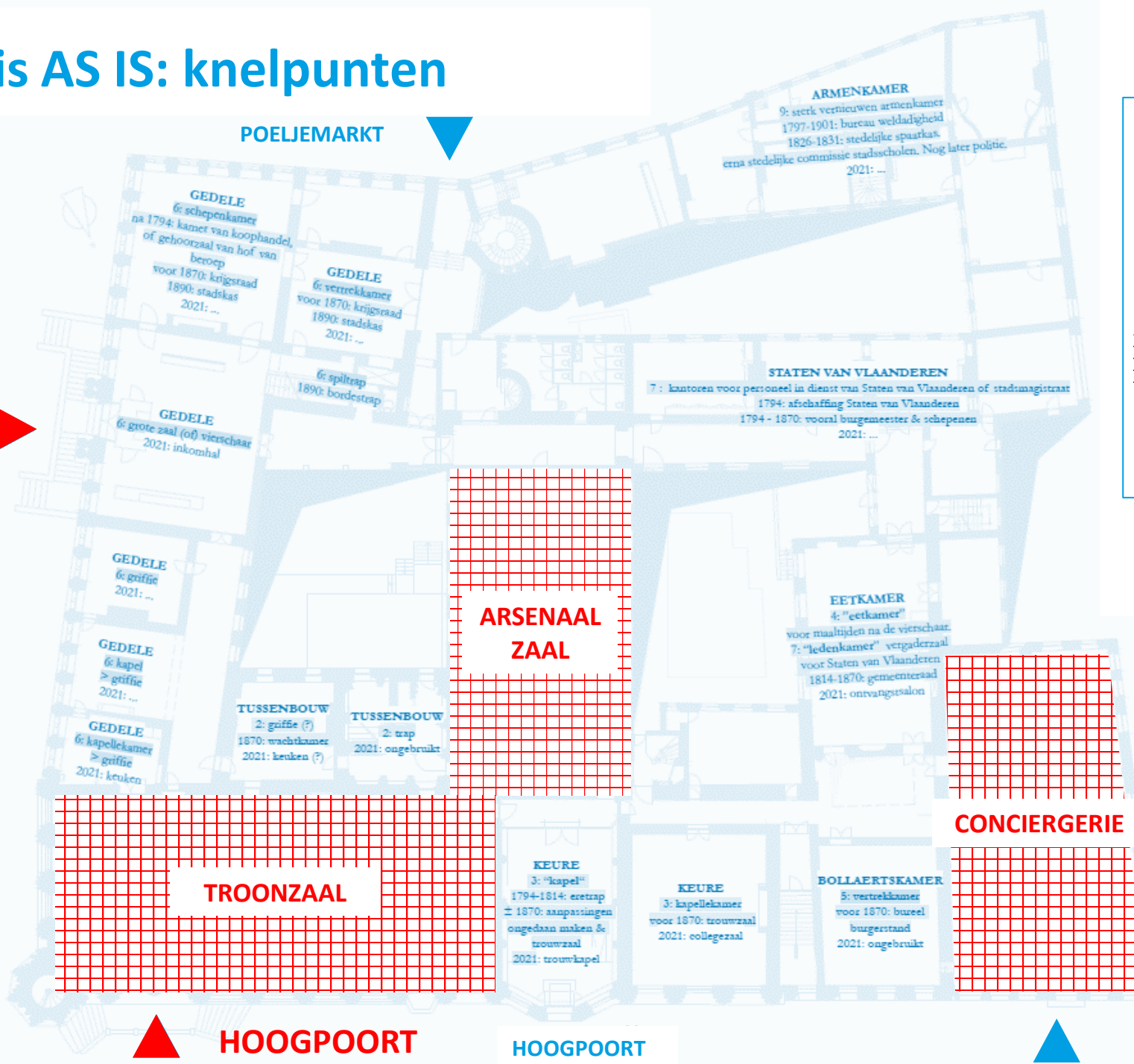
Stadhuis AS IS: knelpunten



BOTERMARKT



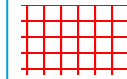
BOTERMARKT



TOEGANG



GEEN INTEGRAAL TOEGANKELIJKE TOEGANG



ONGEBRUIKTE RUIMTES

-

AD HOC RESTAURATIES

STADHUISSTEEG



Verkennd onderzoek

> DOEL

- x **Globale visie**
op de toekomstige ontwikkeling: kader waaraan nieuwe ingrepen getoetst worden
- x **Hefboom**
toont aan dat het Stadhuis intensiever kan gebruikt worden (ingrepen nodig)

> OPPORTUNITEITEN STADHUIS

- x Verhogen integrale toegankelijkheid en veiligheid
- x Stadhuis herwaarderen, grotere bruikbaarheid van de bestaande ruimtes
- x Activeren ongebruikte ruimtes
- x Slim ruimtegebruik



Verkennd onderzoek

- > **SCOPE** Toekomstige ruimtelijke bestemming definiëren. Vertrekkend vanuit:
 - x DE ERFGOEDWAARDE, met aandacht voor:
slim ruimtegebruik, geïntegreerde invulling, duurzame huisvesting, multifunctionaliteit, optimale toegankelijkheid en circulatie
 - x DE ANALYSE VAN HET GEBOUW, vier rollen die een Stadhuis moet opnemen:
 1. **Representatieve rol:** ruimtes te gebruiken voor bv. trouwgelegenheden,...
 2. **Protocollaire rol:** ruimtes waar bv. de burgemeester de Koning, ministers of ander prominenten ontvangt
 3. **Institutionele rol:** ruimtes gelinkt aan de politiek zoals Collegezaal, Gemeenteraadszaal,... (als front office voor het college en de gemeenteraad)
 4. **Kantoren & logistieke ondersteuning:** ter ondersteuning van de drie andere rollen (o.a. backoffice die het institutionele ondersteunt; kabinetten en fracties)
- *Rekening houdend met een mogelijke toeristische ontsluiting van het gebouw.*

Verkennd onderzoek

> GUNNING

Studie gegund aan aNNo Architecten (Gent)



> KERNTTEAM

Stadsbouwmeester Gent

Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg

Dienst Stedenbouw & Ruimtelijke planning

Dienst Protocol

Departement Cultuur, Sport en Vrije Tijd

IVA Historische Huizen Gent

Dienst FM Themagebouwen

Dienst Vastgoed

> EXPERTEN

Onroerend Erfgoed

Brandweerzone Centrum

Toegankelijkheidsambtenaar

IDPBW

Resultaat verkennend onderzoek

1. Historische analyse

> Evolutie van het **GEBOUW**



HISTORISCHE HUIZEN



Resultaat verkennend onderzoek

1. Historische analyse



> Evolutie van het **GEBOUW**



HISTORISCHE HUIZEN

VERSCHILLENDE
STIJLEN 15E-20E

> GOTIEK

> RENAISSANCE

> BAROK, ROCOCO,..

> NEOSTIJLEN



Resultaat verkennend onderzoek

1. Historische analyse

> Evolutie van **CIRCULEREN**
van 15E tot 20E afleesbaar:

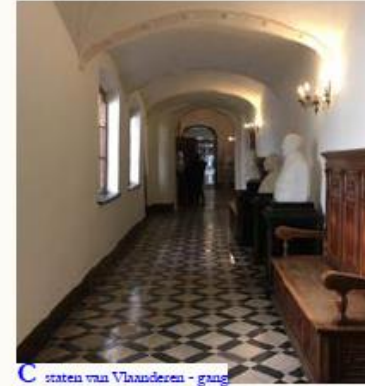
- Spiltrap
- Trappentoren
- Bordestrap
- Trappenhal
- Gang
- Lift



A middensteugel - spiltrap



A schepenhuis van de Keuze - spiltrap



C staten van Vlaanderen - gang



D* bordestrap in de gedele



A ruzemvleugel - trappentoren



B bolleertrikamer - gang



C armenkamer - trappenhal



E enige lift in het bouwblok



B schepenhuis van de Gedele - gang



C consiëgenie - trappenhal

Resultaat verkennend onderzoek

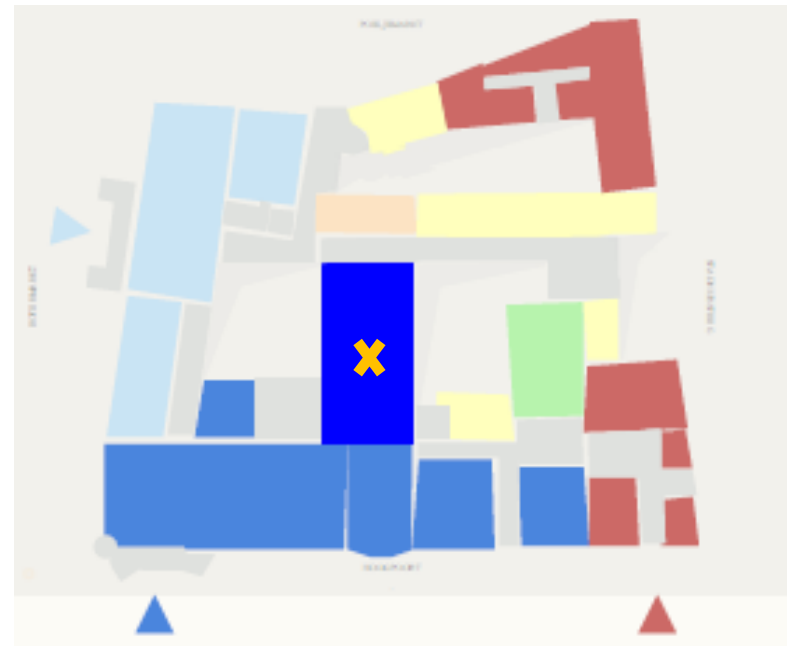
1. Historische analyse

> Evolutie van het **PROGRAMMA**

Het stadhuis is sinds 15E
het politieke hart van de stad Gent.



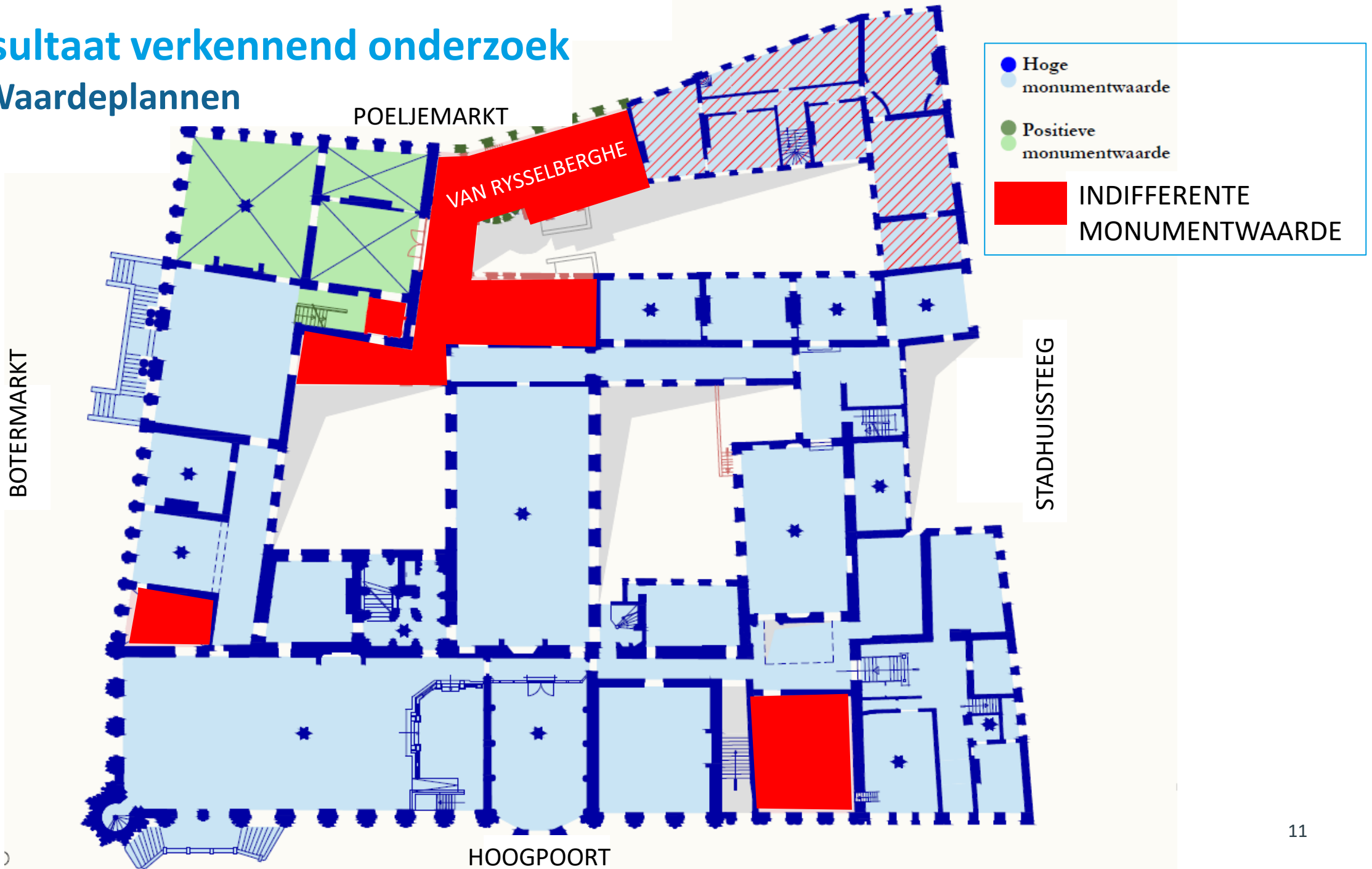
Gemeenteraadszaal (X) in het hart van het bouwblok.
Deze middeleeuwse zaal is quasi onafgebroken de
gemeenteraadszaal, sinds 1480.



- **Institutionele, protocollaire & representatieve functies**
Op gelijkvloers en eerste verdieping.
Bollaertskamers & Staten van Vlaanderen als ondersteuning.
- **Kantoren & logistieke ondersteuning.**
- **Ondergelijkvloers, en hogere verdiepingen.** Samen met de zolders en de kelders.
- **Individuele huizen.**
Concierge & Armenkamer.

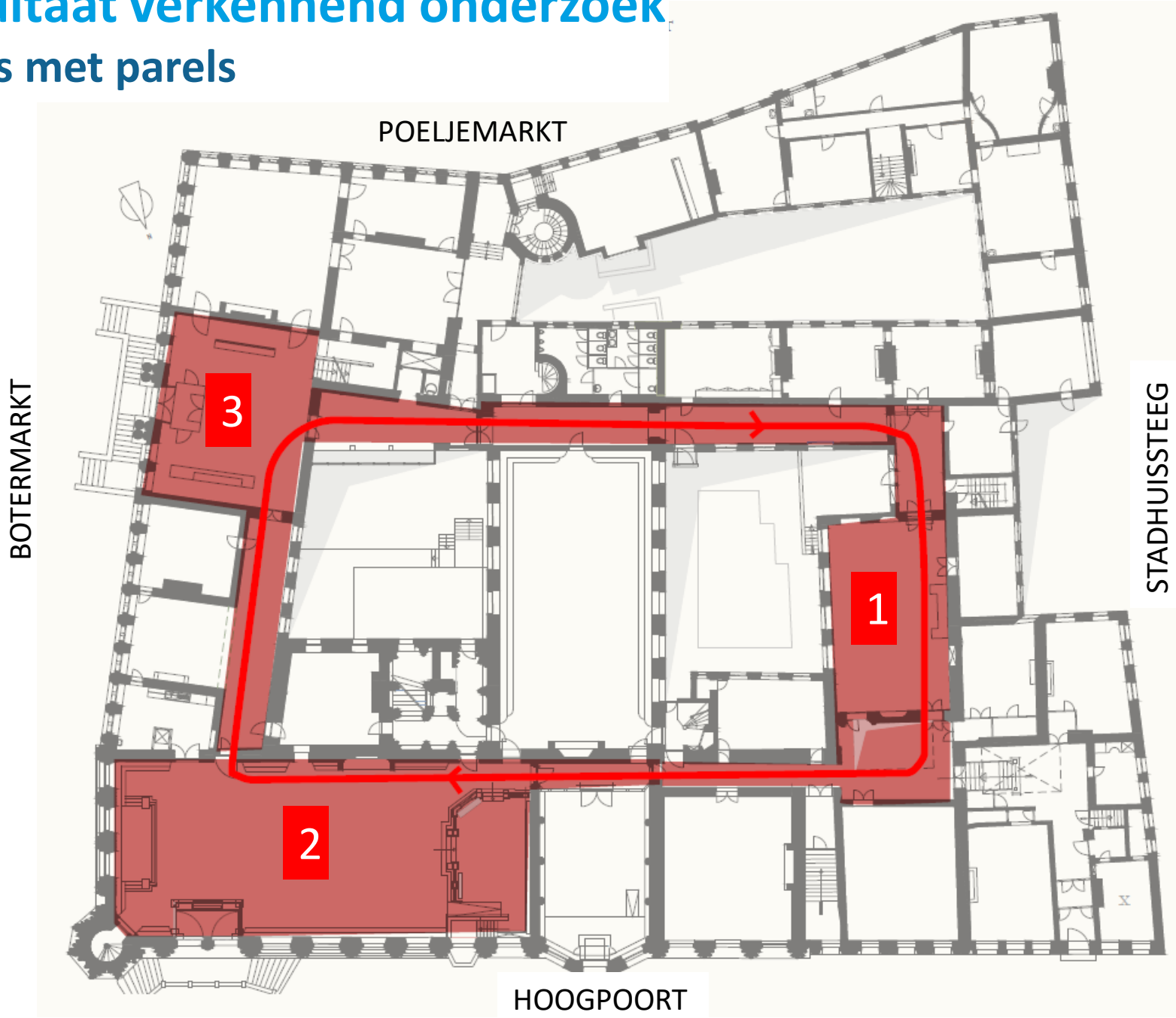
Resultaat verkennend onderzoek

2. Waardeplannen




Resultaat verkennend onderzoek

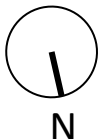
3. Lus met parels



DETECTEREN VAN EEN LUS
MET PARELS:

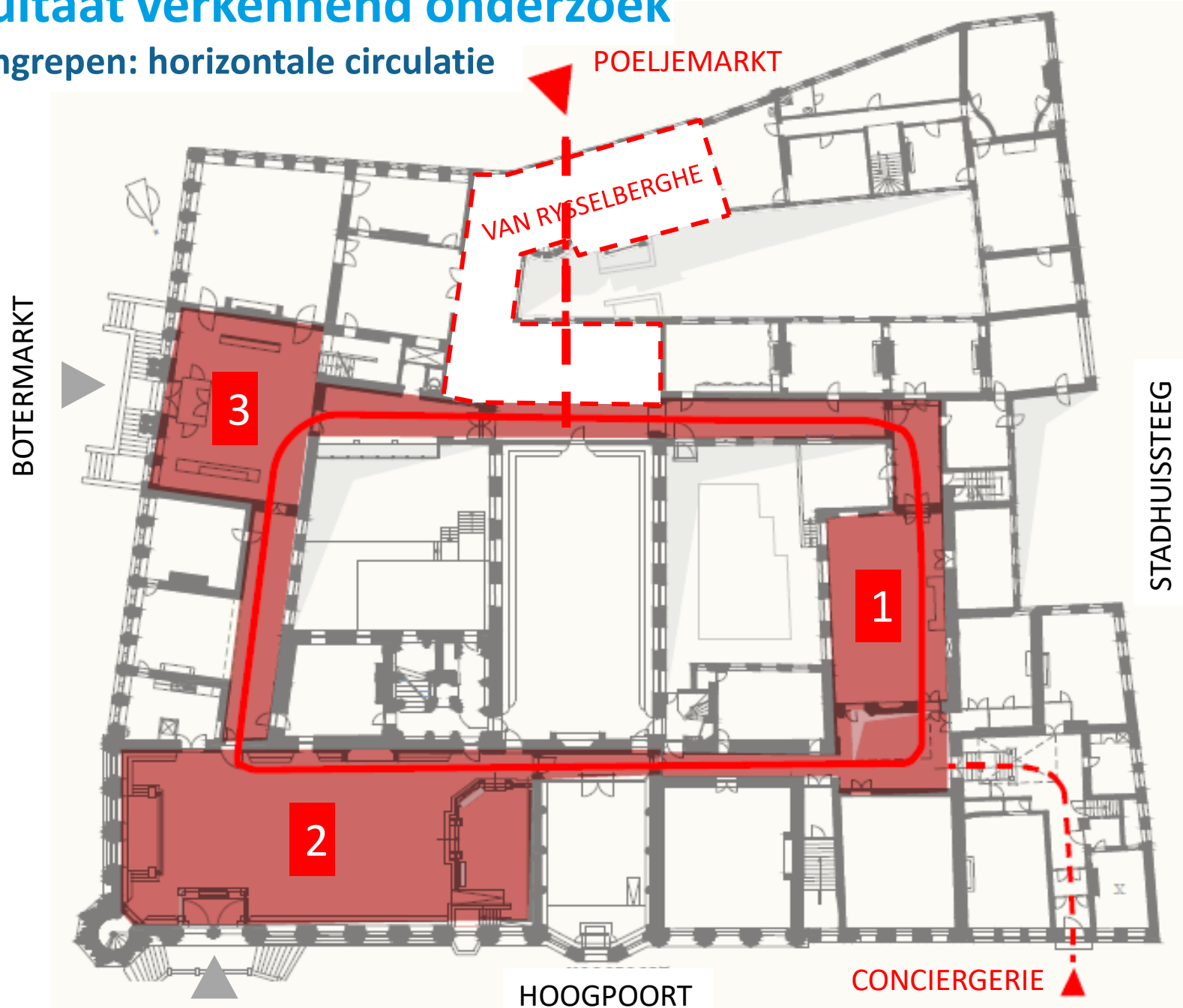
 CIRCULATIELUS

 ONTMOETINGSRUIMTE:
1. Oostenrijks salon
2. Pacifictiezaal
3. Vierschaar Gedele





Resultaat verkennend onderzoek

3.1. Ingrepen: horizontale circulatie



ACTIVATIE VAN DE LUS:

 CIRCULATIELUS:
integraal toegankelijk

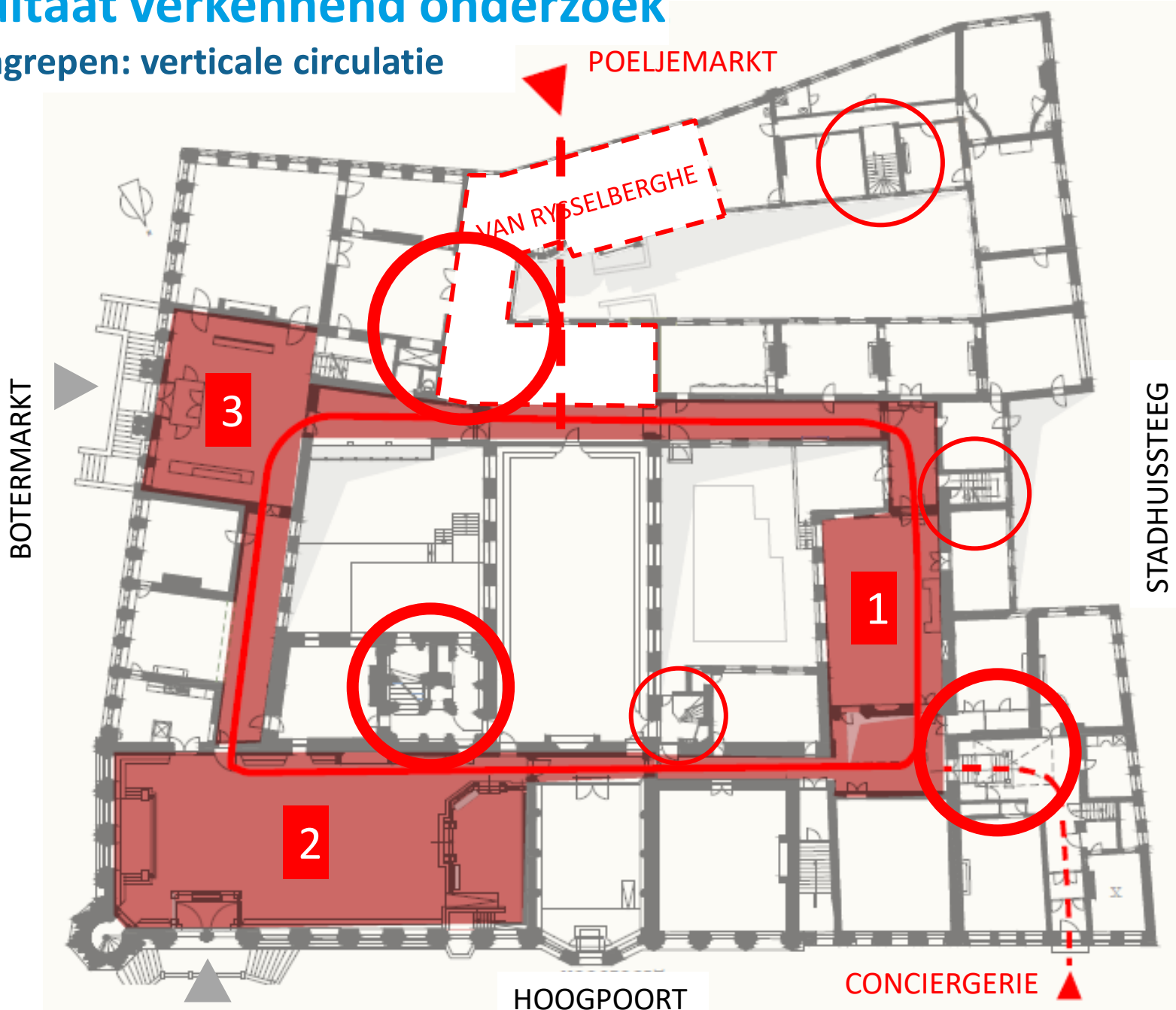
 ONTMOETINGSRUIMTE:
1. Oostenrijks salon
2. Pacificatiezaal
3. Vierschaar Gedele

 INTEGRAAL TOEGANKELIJKE
TOEGANG POELJEMARKT


 INFORMELE TOEGANG
CONCIERGERIE


Resultaat verkennend onderzoek

3.2. Ingrepen: verticale circulatie



ACTIVATIE VAN DE LUS:

 CIRCULATIELUS:
integraal toegankelijk

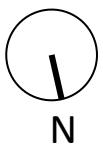
 ONTMOETINGSRUIMTE:
1. Oostenrijks salon
2. Pacificatiezaal
3. Vierschaar Gedele

 INTEGRAAL TOEGANKELIJKE
TOEGANG POELJEMARKT

 INFORMELE TOEGANG
CONCIERGERIE

 MOGELIJKE POSITIE VOOR
INTEGRAAL TOEGANKELIJKE
CIRCULATIEKERNEN: TRAP + LIFT

 BESTAANDE TRAPKERNEN
OPTIE: INTEGRATIE LIFT

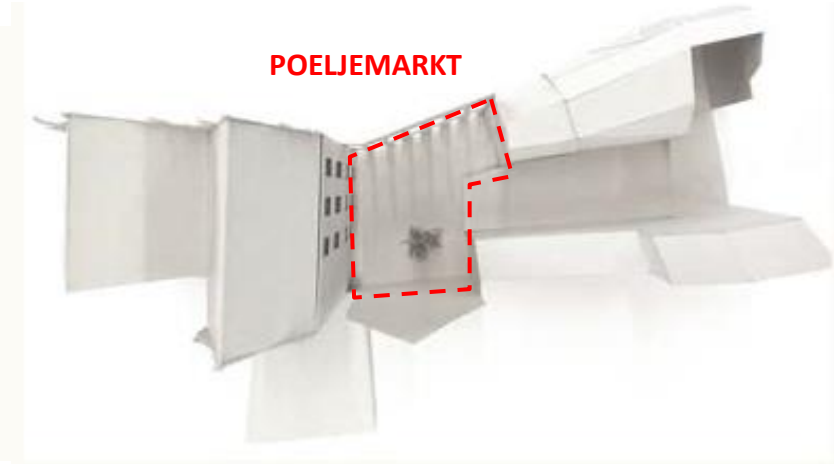
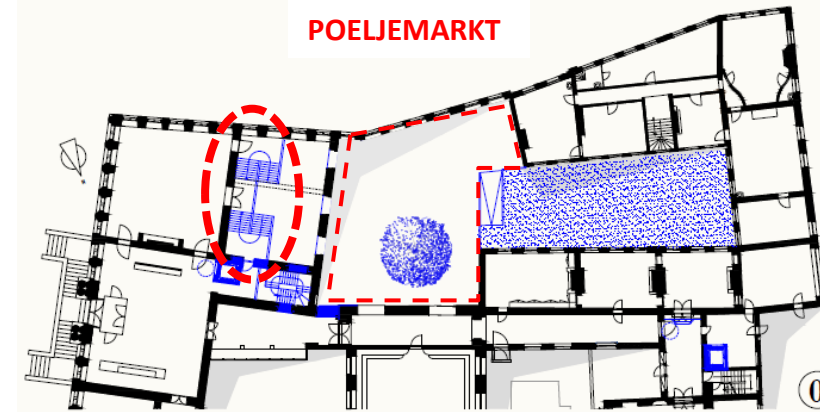


Resultaat verkennend onderzoek

4. Passtuk: 2 scenario's

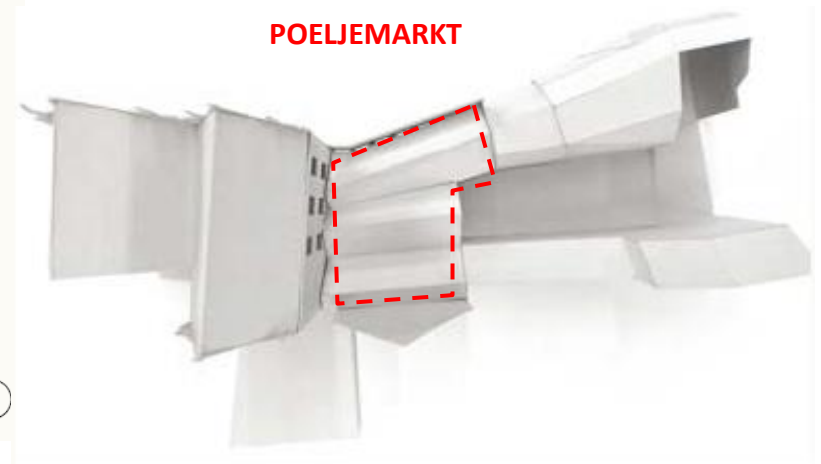
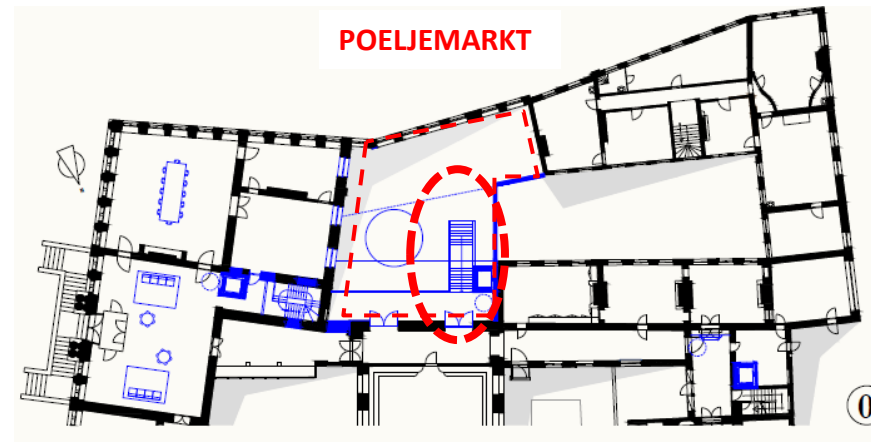
> Scenario 1: niet bouwen

Nieuwe trap naar
bovengelijkvloers **binnen**
historisch volume



> Scenario 2: bouwen

Nieuwe trap naar
bovengelijkvloers in een **nieuw**
te bouwen volume



Verkennend onderzoek: synthese

Gebruik		0 m ² 1000 m ² 2000 m ² 3000 m ²				Toename (+) of Afname (-) oppervlaktes TO BE t.o.v. oppervlaktes AS IS	
		TO BE: scenario 1 niet bouwen		TO BE: scenario 2 bouwen			
	Institutioneel					=	=
	Protocollair & representatief					++	+++
	Kantoren					+	++
	Logistiek					+	+
	Circulatie					+	=
	Zolders & kelders					=	=
	Ongebruikt					-- (0)	-- (0)
	Publieke sokkel					++	++










Slim ruimtegebruik.

Stadhuis
herwaarderen,
grotere bruikbaarheid
van de bestaande
oppervlaktes.

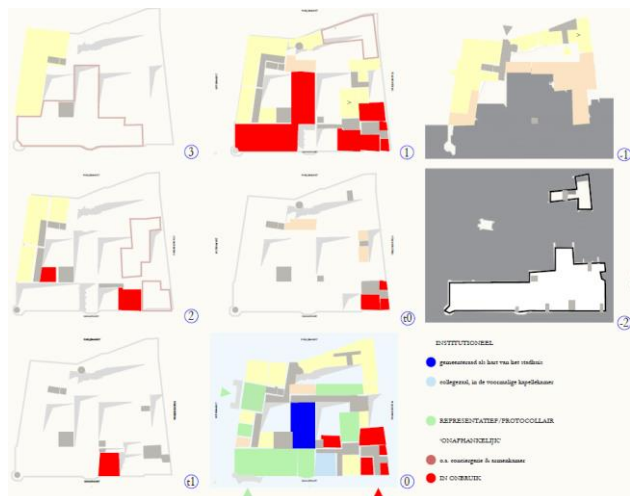
Activeren ongebruikte
oppervlaktes.

Verkennd onderzoek: synthese (plannen*)

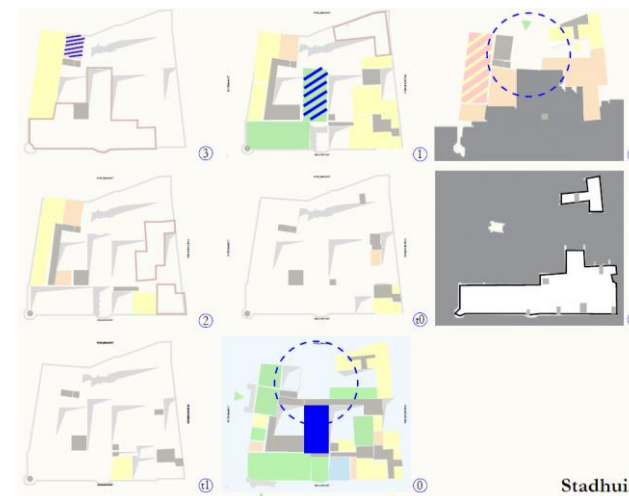
GEBRUIK

-  Institutioneel
-  Protocollair & representatief
-  Kantoren
-  Logistiek
-  Circulatie
-  Zolders & kelders
-  **Ongebruikt**
-  Publieke sokkel
-  Individuele huizen
Conciërgerie & Armenkamer.

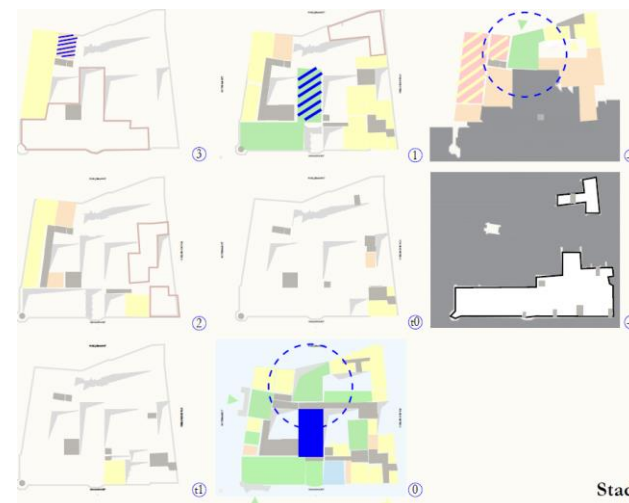
AS IS



TO BE




Stadhuis scenario 1: niet bouwen



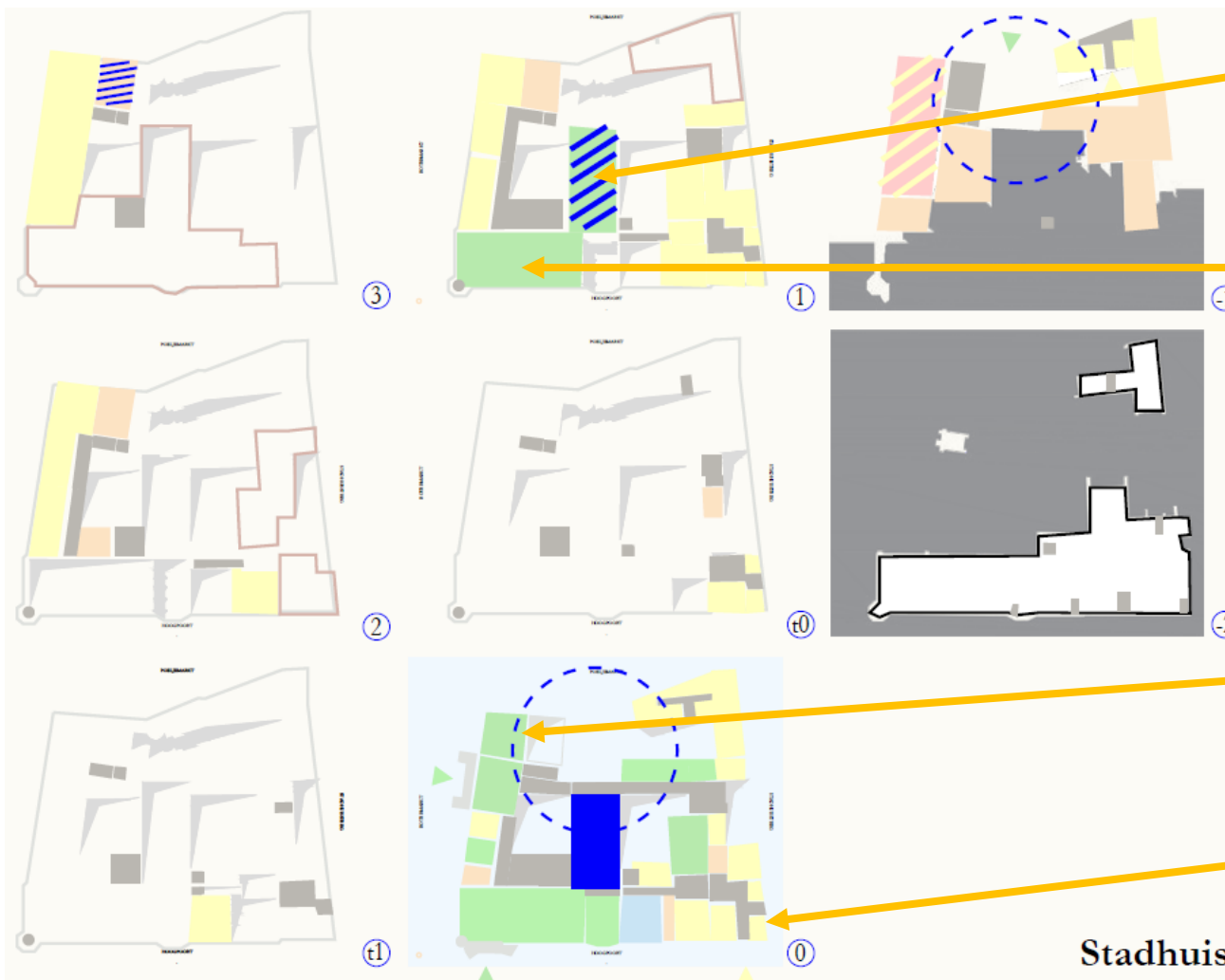
Stadl scenario 2: bouwen

Verkennend onderzoek: synthese (plannen*)

GEBRUIK

-  Institutioneel
-  Protocollair & representatief
-  Kantoren
-  Logistiek
-  Circulatie
-  Zolders & kelders
-  **Ongebruikt**
-  Publieke sokkel
-  Individuele huizen
Conciërgerie & Armenkamer.

TO BE: scenario 1



ROL

Arsenaalzaal:
 > Protocollair&representatief
 > Institutioneel

Troonzaal:
 > Protocollair&representatief

Gedele:
 > Protocollair&representatief

Conciërgerie:
 > Kantoren

Stadhuis

* Afdrukversie in posterformaat is beschikbaar

Verkennend ruimtelijk onderzoek: synthese

Circulatie en toegankelijkheid					Toename (+) of Afname (-) oppervlaktes TO BE t.o.v. oppervlaktes AS IS		
	0 m ²	2000 m ²	4000 m ²	6000 m ²	TO BE: scenario 1 niet bouwen	TO BE: scenario 2 bouwen	
<p>● Bordestrap met lift</p> <p>Integraal toegankelijke ruimtes</p>			<i>beden</i>	<i>2.0 niet bouwen</i>	<i>2.0 bouwen</i>	+	++
<p>● Bordes- of steektrap</p> <p>Vlot bereikbare ruimtes met bordestrap of steektrap.</p>			<i>beden</i>	<i>2.0 niet bouwen</i>	<i>2.0 bouwen</i>	-	-
<p>● Spiltrap</p> <p>Moeilijk bereikbare ruimtes. Enkel spiltrap.</p> <p><i>excl. de kelders en de zolders</i></p>			<i>beden</i>	<i>2.0 niet bouwen</i>	<i>2.0 bouwen</i>	--	--

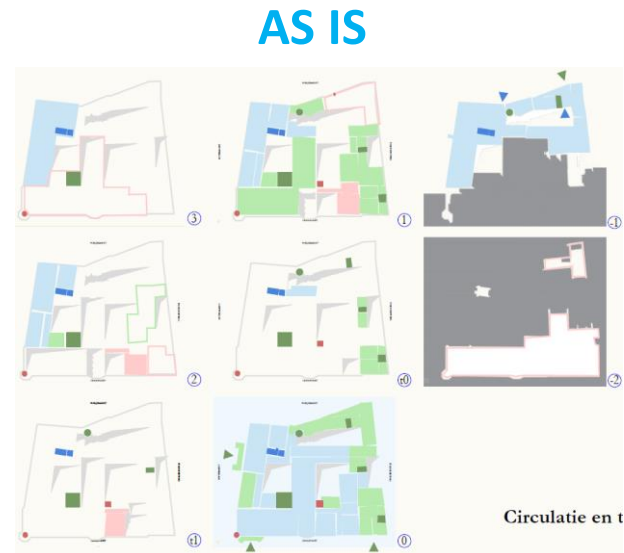
Verhogen integrale toegankelijkheid en veiligheid.

Verkennend ruimtelijk onderzoek: synthese (plannen*)

CIRCULATIE EN TOEGANKELIJKHEID

-  Bordestrap met lift
- Integraal toegankelijke ruimtes**
-  Bordes- of steektrap
- Vlot bereikbare ruimtes met bordestrap of steektrap.**
-  Spiltrap
- Moeilijk bereikbare ruimtes. Enkel spiltrap.**

excl. de kelders en de zolders



Kennis & validatietraject

AKKOORD:

- > Kernteam
- > Kabinetsoverleg
- > Schepenoeverleg
- > FM Thema
- > Celco
- > Directieteam FM
- > Strategisch overleg
- > Algemeen Directeur
- > Managementteam
- > PAO (VALIDATIE)



Next steps

MASTERPLAN CONCRETISEREN:

- > Binnen het goedgekeurd kader, met beslispunten, uit het verkennend onderzoek opgemaakt door aNNo
- > Gekoppeld aan een **Open Oproep meerjarenpremieovereenkomst (Onroerend Erfgoed Vlaanderen)**
 - > Grote of langdurende beheers- of restauratiewerken, gefaseerde uitvoeringstermijn drie tot vijf jaar, kostenraming min. 5mEUR (excl btw)
 - > Premiepercentage van 60% op restauratieve werken
 - > Deze oproep komt **tweejaarlijks** voor: 2023-2025-**2027**-2029-2031-...
- > *Gekoppeld aan de Premie Toerisme Vlaanderen (strengere voorwaarden)*



Timing **opmaak** masterplan: **volgende legislatuur - duur 2 jaar** (excl. burgerparticipatie)

Timing **uitvoering** (bouwdossiers): **na masterplan gericht op premie procedure 2025-2027-2029-2031-...**

Next steps

Definitie masterplan

- > **eenduidig geïntegreerd ontwerp** om na validatie **uitvoeringsdossiers op te maken**
- > voorstel tot **gefaseerde aanpak** van uitvoering
- > bijhorende **kostenramingen**

Traject masterplan

- 1. multidisciplinair team:**
Bouwhistorisch onderzoek, erfgoedwaarden en restauratie, richtlijnen brandpreventie inzake publieke toegankelijkheid, compartimentering en evacuatie, integrale toegankelijkheid, stabiliteit, technieken, energie-efficiënte maatregelen, opmeting Stadhuis via 3D-laserscanning (3D puntenwolk)
- 2. participatief traject intern en extern** (agentschap Onroerend Erfgoed):
Stuurgroep, klankbordgroep,...
- 3. uitvoeringsdossiers op afroep:**
De ontwerpopdracht zal er ook in bestaan om uitvoeringsdossiers op te maken, op afroep in deelopdrachten > na validatie van het masterplan kan dan snel geschakeld worden om deel te nemen aan de open oproep meerjarenpremie

Instandhoudingswerken

1. ON HOLD

wachten op deelname aan de meerjarenpremie open oproep procedure

- > **Oostenrijks salon: interieurrestauratie**
- > **Gevelrestauratie Gotische vleugel (Schepenhuis van de Keure)**
- > **Exterieurrestauratie Conciërgerie**
- > **Interieurrestauratie Conciërgerie incl technieken**
- > **Exterieurrestauratie Bollaertskamer**
- > **Interieurrestauratie Bollaertskamer + boven Collegezaal incl technieken**

2. URGENTE INGROPEN

2.1 **deze legislatuur** op onderhoudsbudget FM Thema

- > **Verbindingsvolume Staten van Vlaanderen: dak- en gevelrestauratie**
- > **Renaissancevleugel en andere vleugels: onderhoudsschilderwerken buitenschrijnwerk**

2.2 uitvoering te budgetteren **volgende legislatuur**, voorontwerp deze legislatuur op onderhoudsbudget FM Thema

- > **Gemeenteraadszaal en Arsenaalzaal: gevelrestauratie**
- > **Conciërgerie, Bollaertskamer en Schepen van de Keure: restauratie buitenschrijnwerk**



Bedankt

