

BELANGRIJKSTE KENMERKEN EN BOUWFYSISCHE TOESTAND

Oppervlakte

Het voormalig gemeentehuis heeft een kadastrale oppervlakte van 383m². Het gebouw wordt in zijn geheel in erfpacht aangeboden. De netto oppervlaktes van de afzonderlijke ruimtes zijn te consulteren op de plannen per verdieping.

Exterieur

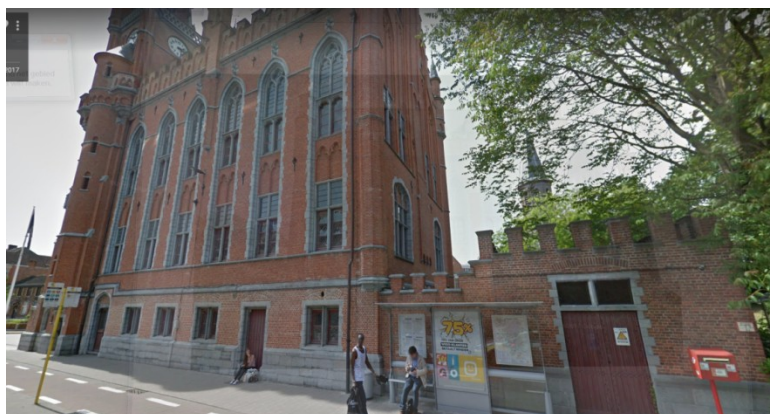
Het goed heeft twee volwaardige bouwlagen die zich bovenop een souterrain bevinden. De gevel bestaat uit Boomse baksteen en blauwe steen van Soignies op een sokkel van Doornikse steen. Het zadeldak heeft verschillende houten dakkapellen.

De vier gevels zijn uniek uitgewerkt.

De *voorgevel* (zuiden) heeft rechts een vierkante toren met drie geledingen. In de hoeknis staat een beeld van de Heilige Amandus. De derde geleding is voorzien van galmgaten en een horloge, afgewerkt met octogonale hoektorentjes en bekroond met een geajoueerde balustrade. De oorspronkelijke afgeknotte achzijdige spits met lantaarn werd in 1935 afgerukt door de wind en vervangen door een slankere torenspits naar ontwerp van architecten J. en A. Rooms. De linkerhelft van de zuidelijke gevel heeft een puntgevel met drie traveeën, bordestrap met geajoueerde leuning en een Brugse travee met kruiskozijnen en blind traceerwerk.



De *oostelijke zijgevel* omvat zes traveeën met uitkragende ronde traptoren op de zuidelijke hoek. Ter hoogte van het souterrain bevinden zich 4 ramen 'bolkozijnen'. Boven de daklijst bevindt zich een attiek met verschillende kantelen.



De *westelijke zijgevel* is analoog aan de oostelijke zijgevel. Hier met erkeruitbouw op zuidelijke hoek.



Op de hoeken van de *achtertrapgevel* (noorden) staan octogonale torentjes. Tussenin bevindt zich een centrale brede muurdam met spaarvelden. Verder neemt men Brugse traveeën waar met fijne baksteenprofielen en baksteentraceringen.



Interieur

De netto oppervlaktes van de afzonderlijke ruimtes zijn te consulteren op de plannen.

De **kelderverdieping** heeft een bruto vloeroppervlakte van 59m².

Het **gelijkvloers** (souterrain) heeft een bruto vloeroppervlakte van 383m² en bestaat uit een inkomhal, traphal, berging, sanitair, grote ruimte van 66m² en verschillende kleinere ruimtes. Het gelijkvloers geeft achteraan uit op een binnenkoer en garage.

De **eerste verdieping** heeft een bruto vloeroppervlakte van 283m². Verschillende mooie ruimtes waaronder de voormalige raadzaal geven uit op een lange gang. De voormalige raadzaal is afgewerkt met houten lambrisering en geprofileerde moerbalken. De originele natuurstenen schouwmantel is bewaard gebleven.

De **tweede verdieping** heeft een bruto vloeroppervlakte van 283m². Deze verdieping is onderverdeeld in 5 ruimtes.

De **derde verdieping** (zolder) heeft een bruto vloeroppervlakte van 247m². De zolder is op dit moment niet bruikbaar wegens de aanwezigheid van ijzeren trekkers op ooghoogte tussen de spanten.

In de **toren rechts** bevindt zich een GSM antenne en bijhorende technische installatie. De operator heeft exclusieve toegang tot haar installatie via de zijdeur langs de oostelijke gevel. De erfpachter dient de operator 1 maal per jaar toegang te verlenen tot het goed voor de opname van de tellers. Het contract gesloten tussen de Stad en de operator wordt overgedragen aan de erfpachter. Ook de inkomsten van de GSM-antenne zijn voor de duur van het contract ten gunste van de erfpachter.

De toren rechts geeft toegang tot een tweede zolder. Deze zolder kan niet worden ingericht. Er is in het gebouw geen lift aanwezig.

Het publiek sanitair en de elektriciteitscabine achteraan het gebouw behoren niet tot de erfpacht. Het publiek sanitair achteraan het goed is en blijft in beheer van de Stad. De elektriciteitscabine achteraan het goed is en blijft in beheer van Eandis.



- 1: zone die in erfpacht gegeven wordt.
- 2: elektriciteitscabine. Valt buiten de erfpacht.
- 3: publiek sanitair. Valt buiten de erfpacht.

De inschrijver is verplicht een plaatsbezoek bij te wonen en zich te informeren over de staat van het gebouw. Door in te schrijven en zich kandidaat te stellen, aanvaardt de inschrijver het goed in de staat waarin het zich bevindt.

De bouwfysische hoofdstructuur van het voormalig gemeentehuis is vrij goed. Het gebouw verkeert algemeen in een degelijke staat. De gebreken die zich voordoen zijn plaatselijk. De staat van de traphal naar de tweede verdieping en de tweede verdieping zelf is minder goed in vergelijking met de andere ruimten.

In de periode 2008 - 2009 ondergingen de gevels en de daken een grondige restauratiebeurt. Enerzijds werd er gewerkt aan het buitenmetselwerk (ontmossen, reinigen, herstellen, hervoegeen, hydrofoberen, herstellen (muur)ankers en plaatsen duivenwering). De bedaking werd aangepakt (preventieve en curatieve houtbehandeling, (waar nodig) nieuwe bebording, nieuwe natuurleien, nieuwe dakgoten en bliksembeveiligingsinstallatie). Alsook het buitenschrijnwerk werd gerestaureerd (demonteren, herlodden en terugplaatsen glas-in-loodramen en herstellen en schilderen/vernissen houten buitenschrijnwerk).

Het interieur werd niet gerenoveerd en dient opgeknapt te worden door de erfpachter in functie van de nieuwe invulling.

Hieronder een opsomming van de belangrijkste punten waarmee de erfpachter gedurende de erfpacht rekening dient te houden (niet-limitatief):

- De elektriciteitsinstallatie is verouderd en aan vernieuwing toe.
- De sanitaire installatie is verouderd en is aan vernieuwing toe.
- Het goed is aangesloten op centrale verwarming. Er werd recent een nieuwe gasketel geplaatst in de kelder. De radiatoren zijn verouderd en in slechte staat. Her en der zijn de radiatoren roest.
- Er zijn geen ventilatievoorzieningen.
- De brandbeveiligingsinstallatie is nu niet of minimaal voorzien en is aan vernieuwing toe.
- De riolering is verouderd en is aan vernieuwing toe.
- De binneninrichting (wand-, plafond- en vloerafwerkingen) is in slechte staat op het 2^{de} verdiep en de zolder, voornamelijk ten gevolge van waterschade uit het verleden. Deze is volledig te vernieuwen in overleg met de stedelijke Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie en het Vlaams agentschap Onroerend Erfgoed. De natuurstenen schouwmantel, houten lambriseringen en geprofileerde moerbalken op de eerste verdieping in de raadzaal moeten bewaard blijven.
- Het binnenschrijnwerk dat niet origineel is of zich in slechte staat bevindt kan vernieuwd worden met respect voor de erfgoedwaarde van het gebouw. Dit gebeurt steeds in overleg met de Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie en het agentschap Onroerend Erfgoed. Voorafgaandelijk aan de uitvoering is een toelating vereist van het agentschap Onroerend Erfgoed.
- Het zinken afdakje op de binnenkoer is fel verweerd, gescheurd en verzakt.
- De historische gevels zijn niet geïsoleerd. Het is niet mogelijk om aan de buitenzijde te isoleren wegens het beschermde uitzicht van het monument. Isoleren aan de binnenzijde is niet mogelijk zonder de bestaande binnenafwerking, die eveneens beschermd is, volledig te vernieuwen (muren, plafonds, vloeren). Bovendien is thermische isolatie aan de binnenzijde vanuit technisch oogpunt niet ideaal (koudebruggen). Het na-isoleren van de gevels is bijgevolg noch aan de buitenzijde, noch aan de binnenzijde te verzoenen met de erfgoedwaarde van het gebouw en is vanuit dat oogpunt niet aanvaardbaar.
- Het oorspronkelijk buitenschrijnwerk is niet thermisch onderbroken en heeft enkele beglazing (grote raampartijen in glas-in-lood). Dit kan eventueel verbeterd worden door het plaatsen

van voorzetramen aan de binnenzijde (mits de toelating van het agentschap Onroerend Erfgoed).

- De vloeren op volle grond en boven de kelders zijn niet geïsoleerd.
- De afwerklaag van het houten buitenschrijnwerk is op veel plaatsen sterk verweerd (de dakkapellen van het hoofdvolume, de dakkapellen van de toren, het schrijnwerk van de galmgaten, ramen en deuren). De verflaag is verbleekt, afgebladderd, gebarsten, waardoor deze niet langer voldoet. Plaatselijk is het hout rot.
- Aan de zuidwestzijde van het gebouw is het interieur sterk beschadigd als gevolg van vroegere lekkages. De afwerkklagen komen los en zijn bevuild. Het houten lijstwerk thv het plafond is eveneens deels afgebroken.
- De standpijpen vertonen op verschillende plaatsen roestvorming.

Op een 5 tal plaatsen werd in het gebouw asbest vastgesteld.

De inschrijvers dienen zich bewust te zijn van deze problematieken die voornamelijk te wijten zijn aan vochtinfiltratie. Er zijn echter oplossingen mogelijk. Er zal moeten bekeken worden op welke manier, en zonder veel origineel materiaal te verliezen, alles terug kan geconsolideerd worden. Het is dus aangewezen dat de inschrijvers zich door professionelen in deze materie laten omringen.

In de visietekst (zie verder) dient uiteengezet te worden hoe de kandidaat-erfpachter met deze problematiek zal omgaan, bijvoorbeeld aan de hand van een (kort) verslag opgemaakt door een ingenieur of architect gespecialiseerd in deze materie.

De erfpachter van dit beschermd erfgoed staat in voor de goede instandhouding en het onderhoud ervan. De meeste grotere ingrepen vereisen een omgevingsvergunning (aan te vragen bij de stad). Deze ingrepen worden steeds teruggekoppeld met de stedelijke Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie en met het agentschap Onroerend Erfgoed. Voor kleinere ingrepen volstaat meestal een schriftelijke toelating die rechtstreeks bij het agentschap Onroerend Erfgoed (regio West) kan bekomen worden.

Om de erfgoedwaarden en de toekomst van het beschermde onroerend erfgoed te verzekeren, voorziet het agentschap Onroerend Erfgoed financiële steun voor ingrepen die noodzakelijk zijn om het erfgoed in goede staat te houden of te herwaarderen. De erfpachter kan desgevallend premies/subsidies bekomen (zie verder).

Bij het einde van het recht van erfpacht dient het goed zich in volgende staat te bevinden:

- aan de buitenkant moet het gebouw zich minstens in dezelfde staat bevinden als bij aanvang van het recht van erfpacht;
- aan de binnenkant: het interieur (d.w.z. de binnenmuren, plafonds, vloeren, deuren, ramen, schrijnwerk, etc.) verkeert in een goede staat en vertoont geen schade (veroorzaakt door welke reden dan ook (bvb. door vocht), daterende van voor of tijdens de duur van de erfpacht), met uitzondering van normale slijtage en ouderdom;
- de technieken functioneren goed en zijn conform de geldende wetgeving (elektriciteit, verwarmingsketel, ...). Als bewijs maakt de erfpachter op vraag van de eigenaar keuringsattesten over.

Elke, door de erfpachter uitgevoerde, vaste constructie of inrichting wordt van rechtswege om niet verworven door de Stad bij het einde van de erfpacht. In geen geval zal de Stad de erfpachter vergoeden voor de gedane investeringen. Niettemin behoudt de Stad zich het recht voor te eisen dat bedoelde constructies op het einde van de erfpacht worden weggenomen en de ter beschikking gestelde ruimtes in hun oorspronkelijke toestand worden hersteld op kosten van de erfpachter, behoudens andersluidend akkoord tussen partijen voor elk afzonderlijk geval.

Indien bij het einde van het recht van erfpacht blijkt dat het goed zich niet bevindt in de staat waarin het zich volgens de contractuele afspraken zou moeten bevinden, kan de eigenaar kiezen om ofwel werken te laten uitvoeren op kosten van de erfpachter, ofwel een schadevergoeding te verhalen op de erfpachter ter waarde van de raming van de uit te voeren investeringen om het goed in de vereiste staat te brengen.

De Stad Gent wenst als eigenaar gedurende de volledige looptijd van de erfpachtovereenkomst zicht te houden op de staat van het gebouw. Om die reden wordt periodiek een overleg gepland tussen eigenaar en erfpachter over de reeds gebeurde en nog uit te voeren investeringen. Dit overleg vindt minstens plaats na 15, 25 en 35 jaar, en daarnaast ook bijkomend op verzoek van de eigenaar.