

Stadhuis Mechelen 2040 Invulling & Haalbaarheid

05-05-2022

Hello!

Bart De Smedt

CINO QUARES



Agenda

PART 1

Project Team

PART 2

Building & Opportunity

PART 3

Exploitatie

PART 4

Erfgoed

PART 5

Klimaatneutraliteit & circulariteit

PART 6

Financiering en fasering

A close-up portrait of Benjamin Franklin, showing his face and upper torso. He has long, wavy hair and is wearing a white cravat and a dark coat. The background is dark. A white rectangular frame is overlaid on the image, containing the quote and the name.

Change is the
only constant
in life.

Benjamin Franklin

Part 1

Project Team

Projectteam

D **dmvA** **ARAT** **BB** BUREAU BOUWTECHNIEK **TRACTEBEL** **ENGIE**

B **VAN ROEY** vanhout.pro BOUWEN MET MENSEN **EQUANS**

F **QUARES** DRIVEN BY REAL ESTATE COMPETENCE ...

M **EQUANS** **QUARES** DRIVEN BY REAL ESTATE COMPETENCE

O **QUARES** DRIVEN BY REAL ESTATE COMPETENCE ...

Part 2

Building & Opportunity

Doelstelling

- Het Stadhuis Mechelen is **één van de belangrijkste beschermde monumenten** van Mechelen
 - In zijn geheel beschermd als monument
 - Ingeschreven op de Werelderfgoedlijst van UNESCO
 - Midden jaren 80 laatste buitenrenovatie
- Overgrote meerderheid van het gebouw **staat leeg** momenteel op enkele protocollaire functies na.
- Op welke manier kan het Stadhuis uitgroeien tot **een spraakmakend voorbeeld** van een **duurzame (her)bestemming** van onroerend erfgoed
 - European Green Leaf stad – 30% CO2 besparing
 - Covenant of Mayors – 100% CO2-uitstoot reductie voor energie binnen eigen patrimonium tegen 2045
 - Green Deal Circulair Bouwen

Uitdagingen Zeeridder, Huis van de Mechelaar, Stadhuis

- 1 Gebouwen communiceren nu onvoldoende met elkaar. Diensten in 2 gebouwen.
- 2 Toenemend telewerk en digitalisering zorgt voor onderbezetting van gebouwen.
- 3 Huis van de toekomst, een plek voor ontmoeting en verbinding. Inzetten op medegebruik.
- 4 Publieke plint: Transparant en zichtbaar. Contact met omgeving.
- 5 Zichtas van Grote Markt doorheen binnenkoer tot Huis van de Mechelaar. Trappenhuis aanpakken.
- 6 Historische zolders, Braem zolder en belfort als unieke belevingsruimten moeten identiteit uitdragen.
- 7 Algemene toegankelijkheid (verticale kernen), leesbaarheid en doorwaadbaarheid verbeteren.
- 8 Overgang tussen gebouwen en Reuzenstraat verzachten. Belevingsruimte creëren.
- 9 Kelders activeren en toegankelijk maken vanuit de binnenkoer.

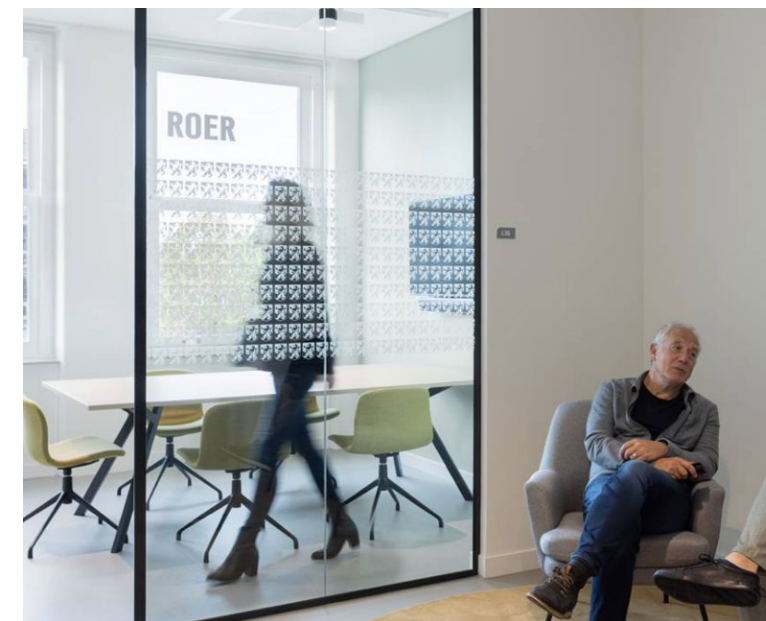
Part 3

Exploitatie



Hernieuwde identiteit

- Een stadspareel met blik op de toekomst.
- Programma bestaande uit stadsdiensten, Boutique hotel, fine dining, brasserie, meetings, events and exhibitions.
- Focus op hospitality en ervaringsgericht concept zowel vanuit publiek als privaat programma.
- Huis van de toekomst als ontmoetingsplaats met maximalisatie van medegebruik.
- Versterking van de identiteit als kunststad.
- Private partner zal toezien op functioneren van eco-systeem (minimaal 27j) vanuit zijn rol als gebouwenbeheer (technisch, commercieel, administratief en financieel).



Part 4

Erfgoed

Erfgoed

Doelstelling:

- Uitvoering geven aan minimaal rapport van monumentenwacht
- Uitvoering geven aan een beheerplan op vlak van onroerend erfgoed
- De toegankelijkheid (interne mobiliteit) en comfort van de publieke delen wordt verhoogd.

Stand van zaken:

- Voorstudie al uitgevoerd.
- Opmaak beheerplan moet nog gebeuren (+-25k)

Aandachtspunten:

- Werken in functie van de instandhouding van de representatieve historische ruimten
- Restauratie van de historische gevels
- Dakwerken
- Zolders

Opgemaakt door ARAT architecten
Fraikinstraat 71 | 2200 Herentals | www.arat.be
T 014 24 86 90 | info@arat.be

Opgemaakt te Herentals | september 2021



STADHUIS VAN MECHELEN MET LAKENHAL

Grote Markt 20-21, 22 | 2800 Mechelen



VOORSTUDIE STADHUIS VAN MECHELEN MET LAKENHAL

Erfgoed



- 1311 - 1326 Lakenhal
- 1526 - 1547 Keldermansvleugel
Octagonale hoektorentjes lakenhal
- 17de eeuw Verbouwing zuidvleugel
met 'Spaanse' krulgevel
- 1910 - 1911 Voltooiing van noordvleugel naar
oorspronkelijk gewijzigd Keldermansproject
o.l.v. Ph. Van Boxmeer en P. Langerock
- 1975 Verbouwing zuidvleugel n.o.v. J. Levrier en
J. Faes onder begeleiding van Renaat Braem



- hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk
- positieve monumentwaarde, behoud wenselijk
- indifferente monumentwaarde: aangepaste vervanging mogelijk
- geen monumentwaarde + beeldvestoerend: elementen dienen verwijderd of vervangen te worden



- 1311 - 1326 Lakenhal
- 1526 - 1547 Keldermansvleugel
Octagonale hoektorentjes lakenhal
- 17de eeuw Verbouwing zuidvleugel
met 'Spaanse' krulgevel
- 1910 - 1911 Voltooiing van noordvleugel naar
oorspronkelijk gewijzigd Keldermansproject
o.l.v. Ph. Van Boxmeer en P. Langerock
- 1975 Verbouwing zuidvleugel n.o.v. J. Levrier en
J. Faes onder begeleiding van Renaat Braem



- hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk
- positieve monumentwaarde, behoud wenselijk
- indifferente monumentwaarde: aangepaste vervanging mogelijk
- geen monumentwaarde + beeldvestoerend: elementen dienen verwijderd of vervangen te worden

Part 5

Klimaatneutraliteit en circulariteit

Klimaatneutraliteit en circulariteit

- Het realiseren van klimaatneutraliteit op deze cluster van 3 gebouwen is **moeilijke taakstelling**. Creatieve oplossingen dringen zich op waarvoor we ook naar de omgeving zullen moeten kijken.
- Ambitie: Full electric tegen 2040.
- Voorgestelde maatregelen (nog in onderzoek):
 - PV-installatie.
 - Geothermie (BEO-veld)
 - Warmtepomp en booster warmtepompen voor historische ruimten.
- We vertrekken van de **Penta Energetica** voor herontwikkeling
 - Optimaliseer ontwerp (oriëntatie, optimale benutting)
 - Gebruik vrije energie (daglicht en natuurlijke ventilatie)
 - Beperk actieve energie
 - Gebruik duurzame energie (hernieuwbare bronnen)
 - Gebruik efficiënte installaties.
- Energiehuishouding vormgeven als EPC-contract met actieve monitoring en sturing (via gebouwenbeheer)
- Hoe kunnen we omgaan met ventilatie en energieprestaties erfgoed → Energie audit erfgoed.
- Binnen ontwerp zal ook maximaal aandacht zijn voor circulariteit in gebruik van materialen.

Part 6

Financiering en fasering

Financiering en fasering

- Herontwikkeling stadhuis: +/-20 MIO EUR
- **Financieringsrisico** is groot gezien de financiering uit de exploitatie moet komen en er geen onderliggende waarde van vastgoed meegenomen kan worden.
- **Periode van erfpacht** zal dus ruimer moeten zijn dan 27 jaar om bepaalde investeringen met lange terugverdientijd mee te kunnen nemen. Daarvoor moeten een aantal werken nog verder in detail begroot worden:
- **Budgetneutraliteit** blijft uitgangspunt.
- **Fasering** (onder voorbehoud van gunning eind 2022):
 - Vergunning medio 2023
 - Start der werken Q3 2023 (Braemvleugel en HVDM) (duur 18-24 maanden)
 - Timing historische vleugel afhankelijk van overleg met onroerend erfgoed (prioriteit aansluitende ruimten aan Braem vleugel van poort tot poort en historische zolders)

Thank you!

Contact us if there
are any questions.

Web site

www.quares.be

Phone
Number

+ 32 475 25 26 14

Ema il
Ad dress

info@quares.be