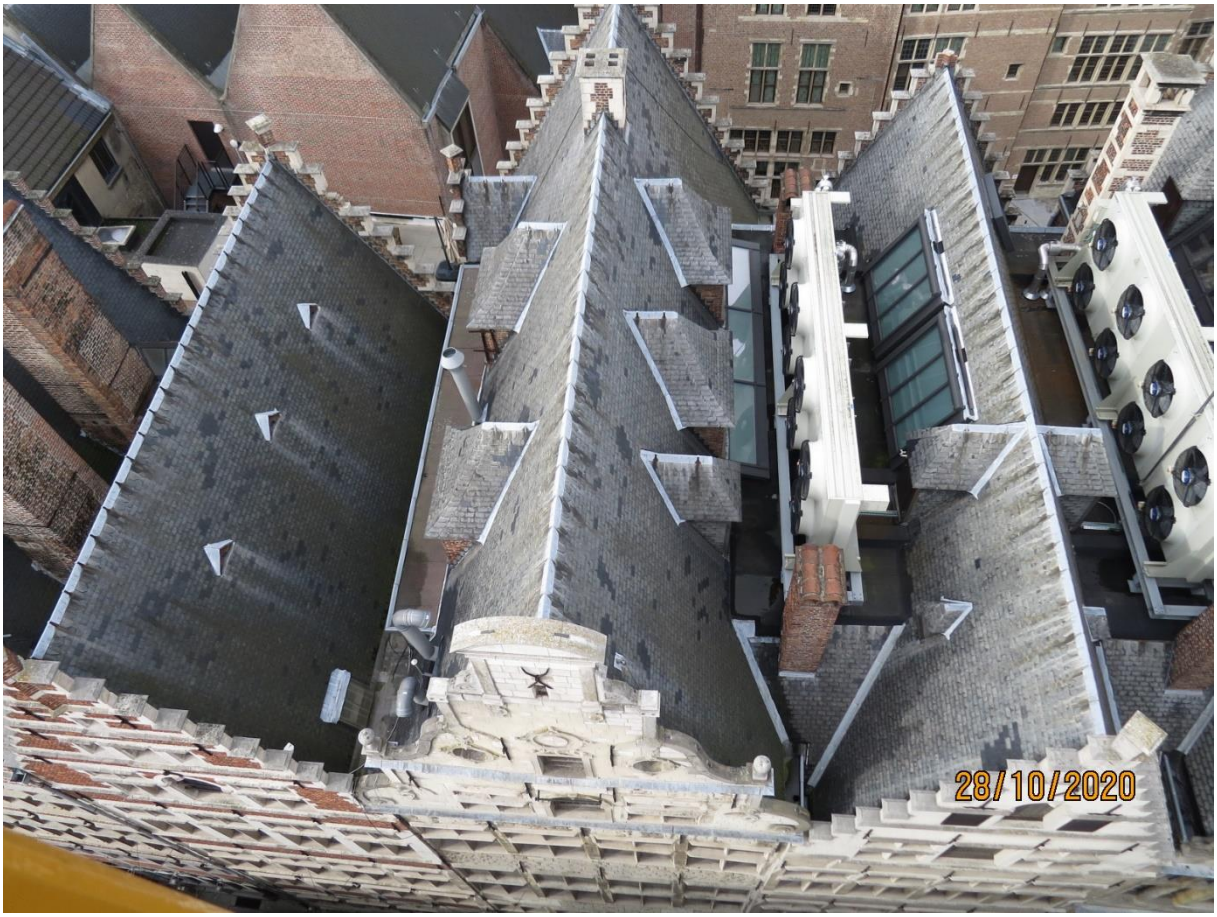
aNNo
ARCHITECTEN

bouwheer
Stad Antwerpen
adres
Gildekamersstraat 2 t.e.m. 9
Suikerrui 17–19
Kaasstraat 7 t.e.m. 11
2000 Antwerpen

DIVA – onderhoud aan daken, gevels en schrijnwerk



Diagnose- & restauratienota

Eerste aanzet – 15/06/2021

Projectdefinitie

Vraagstelling

- Daken isoleren, dakbedekking herstellen/vernieuwen en veilig toegankelijk maken
- Gevelschade herstellen
- Buitenschrijnwerk onderhouden
- Duivenoverlast bestrijden

Focus op panden in de Gildekamersstraat (daken Suikerrui en Kaasstraat zijn in goede staat).

Aandachtspunten

- De voorgevel en het dak van de panden in de Gildekamerstraat (verder afgekort als GKS) nummers 4, 6 en 8–9 zijn beschermd als monumenten, de overige gevels en panden zijn opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

- Het museum wenst omwille van de inbraakgevoelige inhoud van de collectie, het aandeel stellingen te beperken. Hiertoe is de binnenplaats aan de achtergevels interessant aangezien deze volledig kan worden afgesloten.

- Voor aanvang van de studie werd reeds een zeer ruwe kosteninschatting gemaakt. Op basis daarvan bleek het beschikbare budget ontoereikend om alle bovenstaande werken uit te voeren. Daarom is reeds een globale visie op de restauratieopties gedefinieerd, met bijhorende kostenraming. Op basis daarvan kunnen scenario's van opdeling of fasering gekozen worden.

Pathologie

Dit betreft een kort overzicht van de diagnose van de daken, gevels en het buitenschrijnwerk na een kort plaatsbezoek op 19/05/2021. Ook de bevindingen van de inspectie van Monumentenwacht (cfr. verslag dd. 17/12/2019) zijn mee opgenomen. Voor de verdere uitwerking van het dossier zal een uitgebreidere diagnosenota per pand worden opgemaakt.

Daken

Dakbedekking

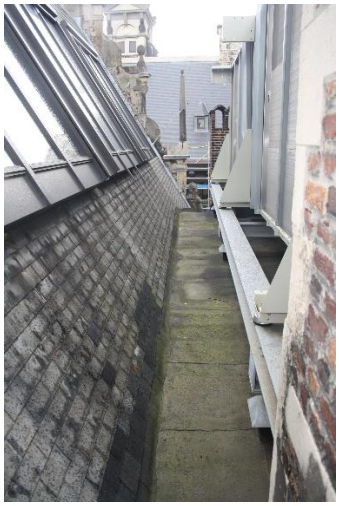
De daken zijn allen bekleed met natuurleien in maasdekking. Deze zijn, behalve reeds vervangen leien die bevestigd zijn via leihaken, genageld op onderliggende bebording.

De leien zijn in matige staat. Er zijn in het gebouw nog geen sporen van vochtschade zichtbaar, al hoeft dit door de aanwezige binnenafwerking niet steeds (onmiddellijk) waarneembaar te zijn. Afhankelijk van het dakvlak en de positie tonen de leien wel vervuild en/of verweerd, onder andere door gebroken en weggevallen leien. Vooral de loden aansluitingen zijn in slechte staat: loketten tegen opgaande tipgevels en aansluitingen van schoorstenen komen los, het lood is verweerd. De ankers van sommige loden nokken zijn verroest en komen los. Het voegwerk van de bakstenen schoorstenen is verweerd.





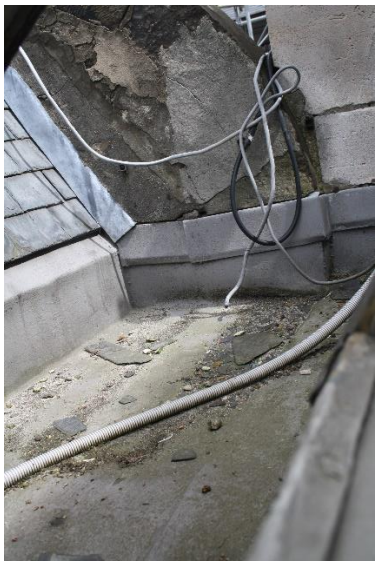

De platte daken die gecreëerd zijn in de zakgoten tussen de daken zijn in redelijke staat. Ze vertonen wel groene vervuiling.




Dakwaterafvoer

De goten zijn vrij maar bevatten wel wat vervuiling door weggeschoven (delen van) leien en stukken losgekomen steen en cementering. De zinken bekleding van zak- en bakgoten is stilaan aan vernieuwing toe. De afvoer van de goot in de zuidwestelijke hoek van dak GKS6 is nog steeds verstopt (ook al aangegeven in verslag MoWa) aangezien er waterstagnatie is.

Aan de achtergevel bevinden zich zinken regenwaterafvoeren, sommige exemplaren zijn reeds recent vervangen. In de hoek tussen de achtergevel van GKS 5 en 6 is de aansluiting van de regenwaterafvoer lek waardoor de gevel nat wordt. Aan de voorgevel is maar één hemelwaterafvoer aan de gevel te zien, vermoedelijk verlopen de andere afvoeren binnen in het gebouw.





Dakstructuur

De dakstructuren zijn nagenoeg niet zichtbaar omwille van de afwerking van de ruimtes onder dak. Sommige van de betonnen spanten zijn wel nog deels in de ruimte te zien. Door de aanwezige afwerking, kan de bestaande structuur niet worden gecontroleerd.

Het dak van GKS 8-9 betreft nog een houten dakstructuur met spanten, gordingen en kepers. Het houtwerk is in goede staat.




Dakisolatie

Volgens de informatie van de opdrachtgever zouden alle daken, met uitzondering van de daken Gildekamersstraat 2, 7 en 8-9, reeds van binnenuit geïsoleerd zijn. Aangezien de ruimtes onder dak afgewerkt zijn, kan dit niet visueel gecontroleerd worden. Dak 8-9 heeft een zoldering die nog niet afwerkt is, deze is niet alleszins geïsoleerd.

Toegankelijkheid

Tot op heden zijn er geen specifieke maatregelen getroffen om de inspectie en het onderhoud van de daken en goten veilig te laten verlopen. Inspectie door Monumentenwacht gebeurde tot heden via ladders vanuit de zakgoten, niet bereikbare delen aan de topgevels tijdelijk via de torenkraan van de werf van het stadhuis. Sommige delen blijven niet veilig inspecteerbaar. De opdrachtgever geeft aan dat het niet nodig is om de daken volledig van ladderhaken te voorzien, maar wel deze te plaatsen op strategische posities om inspectie en onderhoud veilig mogelijk te maken.

Gevels

Tip van de gevels

Verschillende delen van de tipgevels lagen los en zijn reeds door Monumentenwacht gedemonteerd. Bij de gevels uit de jaren 1950 is dit vaak het gevolg van roestige gevelankers. De Renaissance voorgevels van GKS 4 en 6 zijn in zeer slechte staat: de ankers die de gevel ondersteunen zijn roestig, het voegwerk is uitgespoeld en de cementering verweerd.





Gevel

De gevels zelf zijn in redelijke staat: de witte steen is wel wat vervuild maar vertoont nauwelijks schade. Het baksteenmetselwerk is tevens licht vervuild, het voegwerk wat uitgespoeld maar het geheel toont stabiel.





Buitenschrijnwerk

Afwerking

De afwerkingslaag van het houten boutenschrijnwerk is sterk verweerd. Het houtwerk lijkt nog in orde, maar kan schade oplopen door de verdere verwering. Ook de staat van de stopverf is slecht, in sommige raamgehelen is er reeds een houten glaslatje, al komt dat soms ook los.





Glas–in–lood

De staat van het glas–in–lood toont zich op het eerste zich in redelijke staat, echter dient dit verder te worden geëvalueerd.

Condensatie

Waar er achterzetramen geplaatst zijn, treed er condensatie op in de spouw tegen de zijde van het originele houten raam. Ook in de ronde traptorentjes, waar geen achterzetramen geplaatst zijn, is condensatie op het glas en op de muren (schimmel) zichtbaar.





Restauratieopties

Daken

Dakbedekking

De staat van de leien is matig, en aangezien er nog geen schade zichtbaar is aan het interieur, zou geopteerd kunnen worden voor het plaatselijk herstel van de daken. Echter gezien:

- de verschillende werken die sowieso nodig zijn, zoals het vernieuwen van alle aansluitingen en het plaatsen van ladderhaken/ankerpunten
- de levensduur van de leien (de leien dateren vermoedelijk van de jaren 1950 > leien zijn bijna 70 jaar > de levensduur van leien kan in optimale omstandigheden en met onderhoud tot 80 à 100 jaar gaan)
- de vele beschadigde en weggevallen leien
- de mogelijkheid tot het plaatsen van gehaakte leien
- de mogelijkheid tot het plaatsen van een onderdak

wordt toch de voorkeur gegeven aan het integraal demonteren van de bestaande leien, nazicht van de bebording, plaatsing onderdak, tengel– en leilatten en nieuwe natuurleien en het vernieuwen van alle aansluitingen.

Voor de aansluitingen wordt verder onderzoek gedaan naar het gebruik van loodvervangers. Dit zal ook worden besproken met het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Herstel van de dakopeningen (herstel dakkapellen) en aansluitingen wordt opgenomen.

De bestaande schoorstenen zijn nu voorzien om te worden hervoegd. Indien bijkomende werken nodig zouden zijn, kan bekeken worden of het interessanter is om de schoorstenen bovendaks af te breken (indien deze niet meer in gebruik zijn, ook te overleggen met Agentschap Onroerend Erfgoed).

Dakwaterafvoer

Nazicht van de tracés en de staat van de afvoeren aan de voorgevel is aangewezen.

Het vernieuwen van zinken bekleding van goten en herstel van eventuele beschadigde gootbebording. Nieuwe zinken regenwaterafvoeren, behalve daar waar deze reeds vervangen zijn. Herstel en schilderen van de kroonlijsten van bakgoten.

Dakstructuur

Bij voorkeur te evalueren, via foto's en asbuiltdossier werf van het museum, ofwel via steekproefsgewijze vrijleggingen.

Dakisolatie

Aangezien de dakvlakken van GKS2, 7 en 8–9 reeds (deels) afgewerkt zijn aan de binnenzijde, is het meest aangewezen om daar te werken met isolatie volgens het sarking principe (bovenop het dakvlak). Verdere detailopmetingen dienen te gebeuren om te bepalen of de aandaken hiervoor voldoende hoog zijn. Een alternatief is het isoleren vanaf de binnenzijde te doen. Het is dan niet meer noodzakelijk om dat samen met de werken aan daken en gevels uit te voeren.

Bij het isoleren van de daken dienen ook de dakopeningen te worden meegenomen. Dit betekent o.a. het isoleren van dakkapellen, het plaatsen van nieuwe luiken in de dakkapellen en het vernieuwen van (oude) dakvlakramen.

Toegankelijkheid

Plaatsing van ladderhaken/ankerpunten is wenselijk. De posities en juiste aantallen zijn verder te bepalen in overleg met de opdrachtgever en eventueel Monumentenwacht.

Gevels

Tip van de gevels

Er wordt voorzien voor alle gevels om de tip (dit is de zone van de top tot aan het bovenste anker) volledig te demonteren (zowel natuurstenen dekstenen, het baksteenmetselwerk als het bovenste anker). Vervolgens kan het anker worden ontroest en roestwerend behandeld en de gevel wordt hermetseld. Daarbij worden de nodige ankers aangebracht om de dekstenen vast te leggen in het onderliggende metselwerk. Bij de Renaisscance gevels wordt tevens de binnenzijde van de tip opnieuw gecementeerd.

Gevel

Voorlopig zijn er geen ingrepen voorzien aan de rest van de gevels. Verder te evalueren na inspectie van de voorgevels.

Buitenschrijnwerk

Afwerking

Vernieuwen van de afwerkingslagen aan de buitenzijde van het houten buitenschrijnwerk. Verder type en kleur nog te bepalen, aandachtspunt is een damopen afwerking. Vernieuwen van de stopverf met hedendaagse stopverfalternatief.

Glas-in-lood

Visueel ziet het glas-in-lood er nog voldoende uit. Gemiddeld bedraagt de levensduur van glas-in-lood ongeveer 75 jaar. Dat wil zeggen dat het glas-in-lood dus mogelijks stilaan op het einde van zijn leven is. Daarom is het aangewezen om, indien er werken aan het schrijnwerk worden uitgevoerd, dit toch verder te onderzoeken (eventueel met een expert). Dit om te anticiperen op mogelijke schade die kan optreden op de werf.

Condensatie

De condensatie tussen het originele raam en het achterzetraam is het gevolg van een bouwfysisch probleem ten gevolge van het plaatsen van het achterzetraam. De oplossing hiervoor wordt best gezocht in overleg met de architect die desbetreffende werken heeft voorgeschreven en de werf heeft opgevolgd. Er zijn bijgevolg geen maatregelen hiervoor opgenomen.

Duivenoverlast

Betreft vooral een probleem aan de kleine binnenkoer tussen de gebouwen, is niet direct gerelateerd aan gevel- of dakwerken. Nu hiervoor geen bouwkundige ingrepen opgenomen.

Kostenraming

Bijgevoegd aan deze nota is een kostenraming opgemaakt van bovenstaande werken. Zoals bij de eerste kostenverkenning reeds gezien, is het beschikbare budget niet toereikend om het totaalbedrag van de raming te dekken. Daarom zijn er verschillende scenario's voorgesteld en gesimuleerd.

Volgende volgorde wordt hiervoor gehanteerd:

1. Veiligheid

Het herstel van de tipgevels vormt een veiligheidsrisico en dient daarom sowieso te gebeuren. Dit geldt zeker voor de voorgevels van GKS 4 en 6 maar ook voor de losse dekstenen op de overige gevels.

2. Waterdichtheid

Het herstel van de leien dakbedekking en aansluitingen dient te gebeuren om de waterdichtheid van de gebouwen te garanderen. Immers kan waterschade niet alleen het interieur en de collectie beschadigen maar ook de structuur aantasten.

3. Vermijden vervolgschade

Het onderhoud van de afwerkingslaag van het houten buitenschrijnwerk kan best worden uitgevoerd. Indien dit nog langer wordt uitgesteld, kan de vervolgschade namelijk groot zijn, waardoor de kosten snel in grootteorde toenemen.

4. Energetische ingrepen

Wanneer werken worden uitgevoerd aan gebouwdelen wordt, indien mogelijk, ook getracht deze te isoleren. Zeker als het over daken gaat. In dit geval zouden de daken achteraf langs de binnenzijde geïsoleerd kunnen worden, waardoor de ingreep minder cruciaal is om in dit dossier mee te nemen.

Planning

- 15/06 Beslissing opties
- 2de deel juni Opmeting en pathologie
- 30/06 Overleg planning met museum
- 06/07 Overleg Agentschap Onroerend Erfgoed
- 09/07 Voorontwerp tegen bouwverlof 09/07.
- Eind okt Uitvoeringsdossier
- Verdere procedure aanbesteding uit te zetten op basis van procedures Stad Antwerpen