

Low Budget Hostel Tivoli **2by4**-architects

Introductie

In het World Happiness Report staat Nederland op de vierde plaats van landen met de gelukkigste inwoners. En in dit land, zegt de BBC, is Utrecht weer de beste plek. Eerder wees ook Lonely Planet Utrecht al aan als Nederlandse 'Geheimtip'. Het nieuwe Amsterdam, dat is Utrecht, een stad, klein van opzet met monumentale en culturele belevenissen van hoog niveau, stelt de televisiezender CNN. Wat Utrecht interessant maakt voor bezoekers is de compactheid van de stad en de bijzondere sfeer. Alles bevindt zich op loop of fietsafstand en de diversiteit van het aangeboden stedelijk programma is enorm.

Het horeca-aanbod in Utrecht blijft echter kwalitatief en kwantitatief achter bij andere steden. Er zijn te weinig hotelbedden, te weinig sterrenrestaurants en te weinig echte vernieuwende horecaconcepten in de stad, terwijl Utrecht juist veel relatief welgestelde, jonge en creatieve inwoners heeft. Dat schrijven B en W in een voorstel aan de raad om de horeca een flinke impuls te geven. Verder wil B & W horeca in winkels een kans geven en ook meer ruimte maken voor lunchgelegenheden bij hotels en musea. In de Beleidsnota Hotels Utrecht 2010 – 2020 'A Room with a View' wordt omschreven hoe de gemeente hier verandering aan wilt geven. Voor 2020 moeten er 1000 nieuwe hotelkamers gerealiseerd worden om zo de groei van het toerisme op kunnen vangen. Dit sluit ook aan op de ambities van de gemeente om in 2018 culturele hoofdstad van Europa te zijn. De focus voor de te realiseren hotelkamers zal volgens de gemeente moeten liggen op het realiseren van Low Budget hotels, 5 sterren hotels en kleinschalige B&B.

Na lange historie van wisselend gebruik is het Tivoli complex nu weer toe aan een nieuwe gebruiker en nieuwe transformatie. De historische functies zijn altijd van sociale aard geweest. Een plek die identiteit geeft aan de context en waar mensen van binnen en buiten de stad elkaar ontmoeten. De identiteit en het ontmoeten zal in het nieuwe gebruik terug moeten komen en mogelijk versterkt worden.



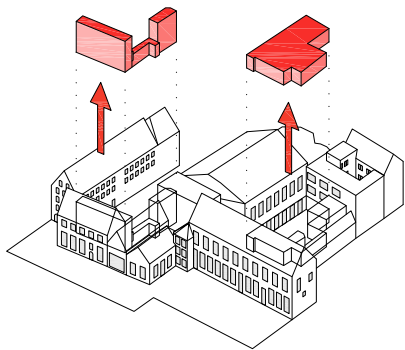
Ontwerp & programma

Tivoli heeft de potentie om zowel als complex en als de ligging ten opzichte van het centrum en andere bezienswaardigheden een interessante rol te spelen bij het realiseren van een low budget verblijfsplek voor diverse bezoekers van de stad. Het complex is geschikt voor transformatie naar een Low Budget hotel. Een Low Budget hotel sluit goed aan op de toename van vooral jonge toeristen, buitenlandse studenten en publiek dat op zoek is naar een eenvoudige overnachting. Naast een plek voor overnachting zal Tivoli een plek voor de stad zelf blijven door publieke en kleinschalige culturele programma's als een poppodium, expositieruimtes en workshopruimtes te huisvesten. De dynamiek van de plek wordt versterkt door de mix met een cultureel programma. De verschillende programma's versterken elkaar en maken van Tivoli een bruisende plek waar taal- en cultuurverschillen een meerwaarde vormen. Zo wordt verwezen naar het vroegere klooster dat op eenvoudige wijze onderdak bood aan pelgrims uit verschillende streken.

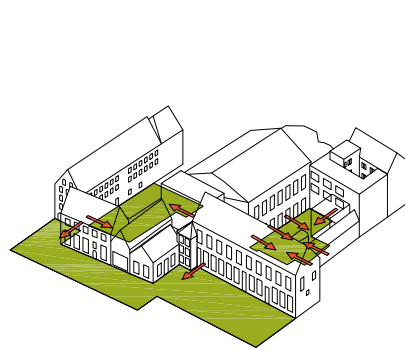
Dit voorstel laat een flexibel groeimodel zien waarbij het eindbeeld niet gefixeerd wordt. Het is een model waarbij het budget hotel kan starten in een deel van het complex en het andere deel bestaande en nieuwe functies kan blijven huisvesten voor enkele jaren. Door de jaren heen kan met simpele ingrepen Tivoli zich doorontwikkelen zonder dat van te voren het eindresultaat in steen gebeiteld staat. Het nieuwe Tivoli beidt ruimte aan een spontaan en organisch groeiproces waar openbaarheid, verblijven, ontmoeten, creëren en cultuur centraal staan. Het complex zal zo zijn functie als ontmoetingsplek in de stad behouden en zelfs versterken. De monumentale waarden van de gebouwen zullen hersteld en toonbaar worden en de nieuwe ingrepen zullen minimaal en flexibel zijn.



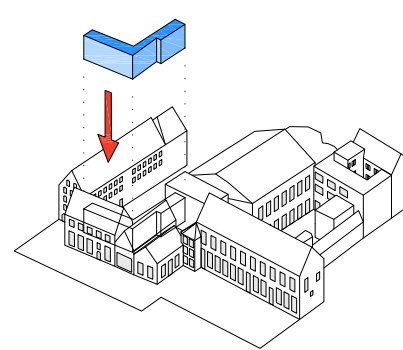
BEGANE GROND



1 Verwijderen van niet historische aanbouw



2 Herstellen en versterken binnentuinen

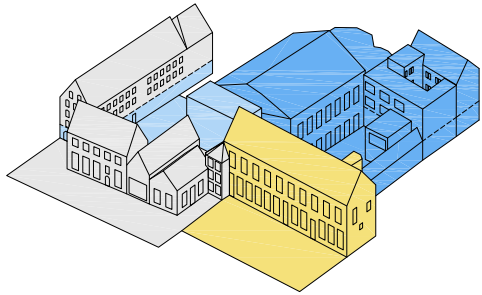


3 Toevoeging nieuw programma tbv ontsluiting

LEGENDA

1_Publieke entree	6_Prive/ internet	11_Kamer
+ info	ruimten	12_Tuin
2_Receptie	7_Multifunctionele	13_Kampeerterrein
3_Werkplek	kamer	14_Opslag
4_Multifunctionele	8_Cafe/Bibliotheek	15_Hoofdontsluiting
ruimte	9_Keuken	
5_Multifunctionele	10_Douche/Toilet	
tuin		

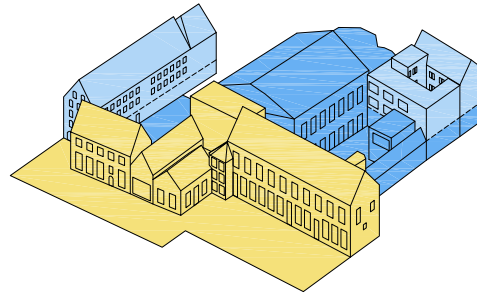
EERSTE FASE



■ HUIDIGE FUNCTIES

■ CULTUREEL PROGRAMMA
OPENBAAR

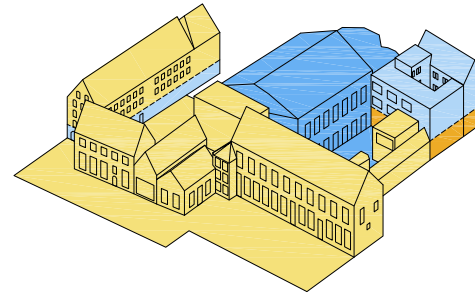
TWEEDE FASE



■ CULTUREEL PROGRAMMA

■ HOSTEL

DERDE FASE

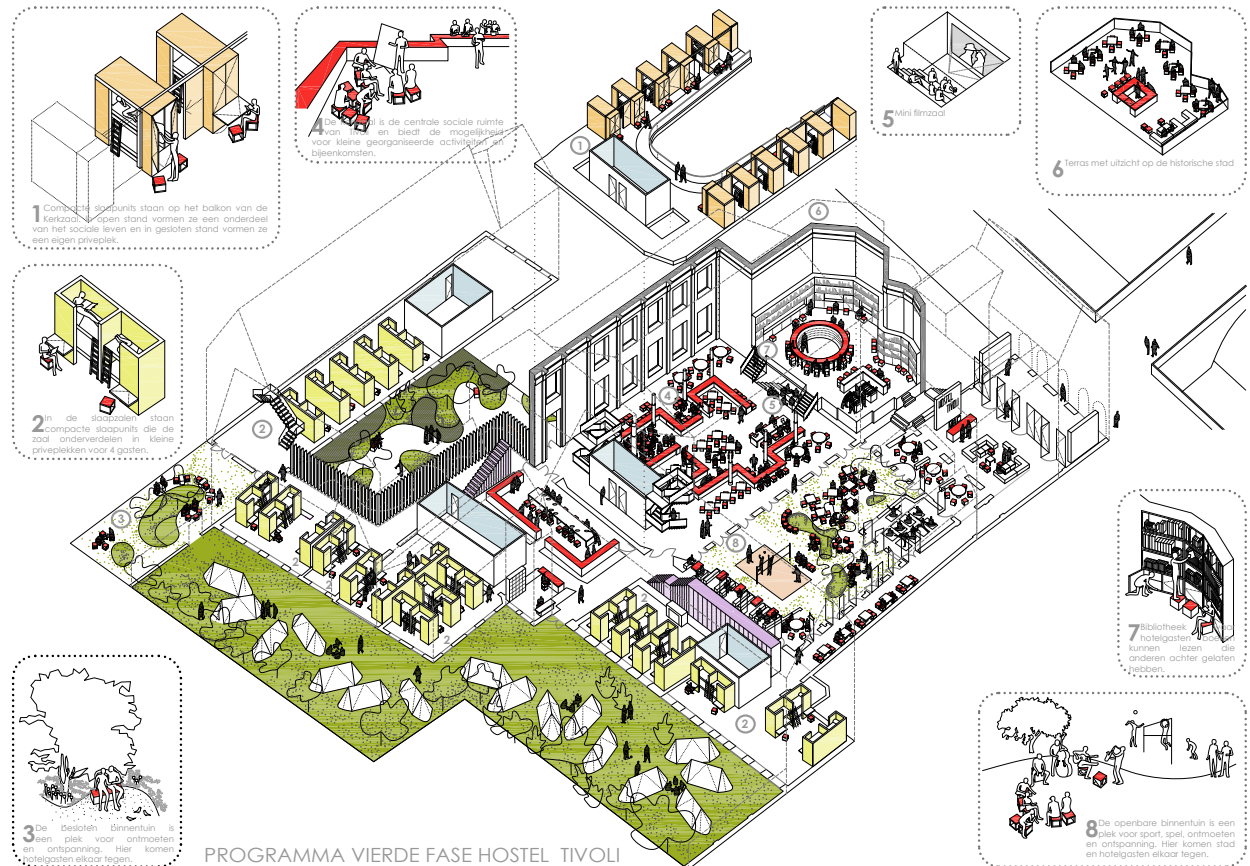


■ HOSTEL CULTUREEL
PROGRAMMA



Fasering

De eerste stap in het ontwerpproces is het herstellen van de centrale binnentuin en deze openbaar toegankelijk maken. Het herstellen van deze tuin brengt het complex terug naar zijn oorspronkelijke configuratie uit 1600. De binnentuin functioneert als sociale buitenruimte in het hart van het plan en heeft een sterke binnen-buitenrelatie met de multifunctionele kerkzaal en de receptie in de plint van het pand aan de Oudegracht. Gasten, gebruikers en bezoekers komen via deze binnentuin al direct in contact met elkaar. Het is levendige plek met ruimte voor spel, activiteiten, ontspanning en ontmoeting tussen gasten onderling en de stedeling. Denk hierbij aan hangmatten, zitplekken, een volleybalveldje ed. Door het herstel van de tuin worden ook de historische gevels weer zichtbaar wat de sfeer van de tuin ten goede komt. Het thema van binnentuinen wordt op verschillende plekken doorgevoerd. De bestaande binnenplaats tussen de kerkzaal en het pandhuis wordt een meer intieme buitenruimte die in eerste instantie door het bestaande programma gebruikt kan worden en later voor de hotelgasten en het culturele programma. De parkzijde wordt ingevuld als citycamping waar gasten zelf hun tent kunnen plaatsen. Zo ontstaat er een serie van interessante en sfeervolle buitenruimtes tussen de verschillende historische gebouwen. Tegelijk met het herstel van de tuinen wordt het low budget hotel aan de parkzijde gerealiseerd en op de begane grond van de kerkzaal komt de multifunctionele ruimte. Deze ruimte ademt een levendige en informele sfeer uit die bezoeker uitnodigt om deel te nemen aan verschillende activiteiten die hier plaats kunnen vinden. De ruimte zal hersteld worden naar zijn oorspronkelijke historische staat met behoud van unieke elementen als de art deco

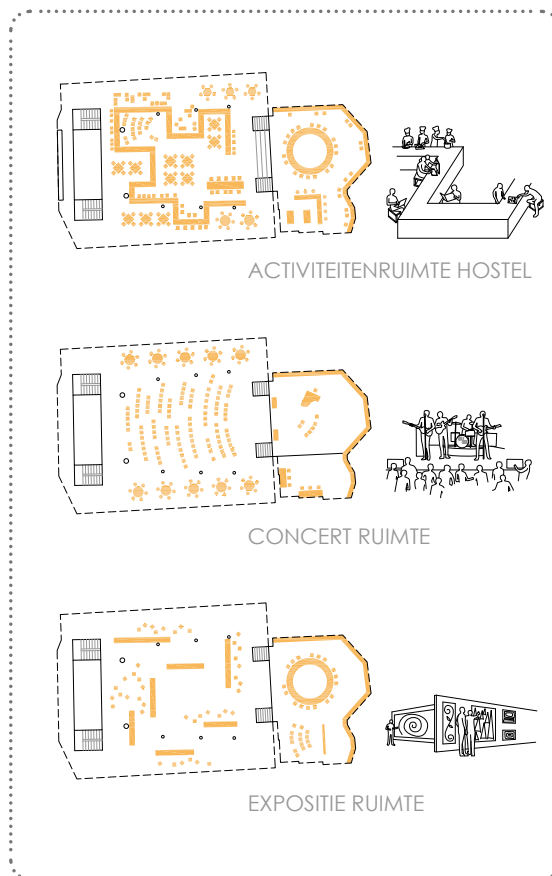


lampen. In het pandhuis kunnen de bestaande functies blijven of vervangen worden door cultureel programma als workshop ruimtes en oefenruimtes.

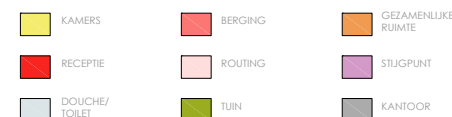
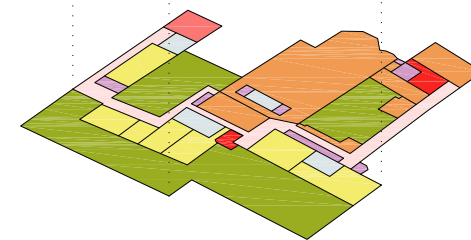
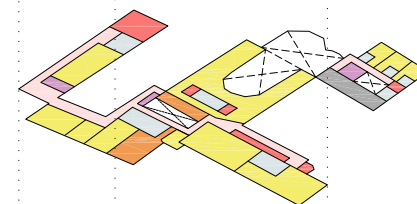
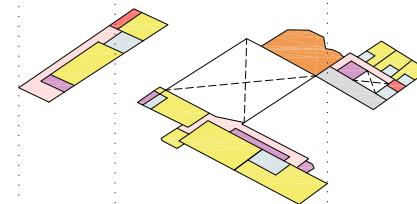
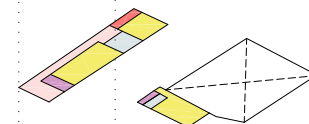
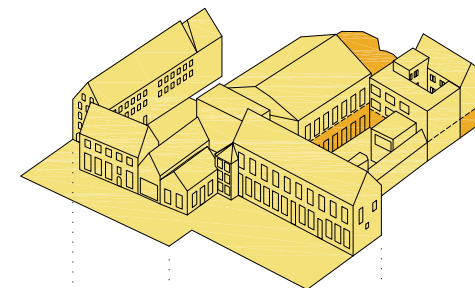
In de loop van de jaren zal vervolgens duidelijk worden hoe Tivoli zich zal gaan ontwikkelen en op basis hiervan kunnen nieuwe veranderingen plaats vinden. De multifunctionele kerkzaal zou bijvoorbeeld meer naar het hotel toe kunnen groeien zodat er sociale activiteiten plaats kunnen vinden als koken, lezen, tv kijken, kletsen en gezelschapsspelen. De nieuwe invulling betreft alleen het toevoegen van flexibele moderne objecten als tafels, stoelen en een groot kookeiland. Deze vormen een spannend contrast met de klassieke zaal. Op het balkon van de kerkzaal komen informele slaapcabines voor bezoekers die dicht bij de gezamenlijke woonkamer willen zitten.

Het nieuwe Tivoli wordt een unieke en spannende ontmoetingsplek die gasten en bezoekers zich nog lang na hun bezoek zullen herinneren. De programma's zijn zo geïntegreerd dat maximale interactie ontstaat met behoud van privacy. De karakteristieke historische kenmerken van de ruimtes spelen sterk in op het programma waardoor er een harmonieus geheel ontstaat. In elk gebouw en op elke plek valt iets nieuws te ontdekken en te beleven.

De stad zelf krijgt een nieuwe toevoeging aan het overnachtingsprogramma en een bijzonder openbaar programma. De situering van een dergelijk complex halverwege de Oudegracht en het centrum zal een positieve stimulans geven aan de directe omgeving en functioneert als extra schakel tussen de binnenstad en programma's als het Catharijneconvent en het culturele programma langs de Twijnstraat. Het nieuwe Tivoli wordt een sociale ontmoetingsplek voor bezoekers aan de stad en de stedeling zelf met een sterke stedenbouwkundige en historische verankering.



VIERDE FASE



Marktpotentie

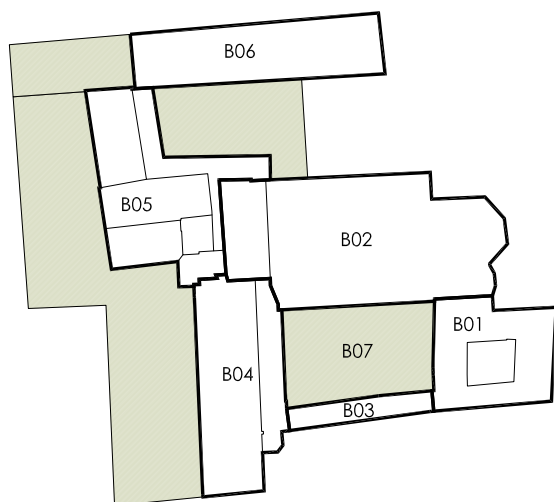
Het behoudt van dit monumentale complex met al haar cultuurhistorische waarde kan geschieden door programma's toe te voegen die behoefte hebben aan een structuur met besloten tuinen. De investering om de ruimtelijke kwaliteit terug te krijgen moet gedragen kunnen worden door het programma.

Leegstand is achteruitgang en daarom is er gekozen in een diversiteit aan programma's die in de tijd kunnen groeien en wijzigingen. De basis blijft daarbij dat de programmering een beantwoording is aan de vraag aan hotel overnachtingen. Het budget hotel in Tivoli richt zich op de bezoeker die de mix van programma als een meerwaarde ervaart.

Financiële haalbaarheid

Om een dekkende exploitatie te kunnen krijgen zullen de kosten en baten binnen de diverse programmatische invullingen doorgerekend moeten worden. In de opgezette berekening is gekeken naar een mogelijk eindbeeld waarbij het hostel een groot deel van het programma vormt samen met een multifunctionele zaal voor culturele evenementen en een grand café aan de Oudegracht. Deze programma's kennen allen eigen kosten en baten die in de berekening inzichtelijk zijn gemaakt. Dit wil niet zeggen dat de programma's niet onder één exploitant of eigenaar kunnen vallen. Wij zien juist de meerwaarde in een hechte samenwerking door de diverse functies zodat uitwisseling op gang kan komen en flexibel op toekomstige behoeften kan worden ingezet.

hotel biedt tevens kansen voor tijdelijke programmering met een relatief lage investering waarbij de gemeente als eigenaar nog zeggenschap houdt op het maatschappelijke vastgoed.



KENGETALLEN

1 <u>OPPERVLAKTEN (bvo)</u>			
1,1 Huidige oppervlakten			5.537 m2
	B01	851 m2	
	B02	1.212 m2	
	B03	69 m2	
	B04	1.140 m2	
	B05	726 m2	
	B06	1.232 m2	
	B07	307 m2	
1,2 Amorfen			543 m2
1,3 Nieuwbouw			160 m2
1,4 Nieuwe oppervlakte			5.172 m2
	B01	851 m2	
	B02	1.112 m2	
	B03	69 m2	
	B04	1.140 m2	
	B05	768 m2	
	B06	1.232 m2	
1,5 Buitenruimte			1.487 m2
2 <u>FUNCTIES (nvo)</u>			
2,1 Hostel kamers	2.587 m2	293,00 bedden	40 kamers
2,2 Gezamenlijke kook en leef ruimte	536 m2		
2,3 Gezamenlijke ruimten, receptie	222 m2		
2,4 Circulatie	696 m2		

STICHTINGSKOSTEN

3 <u>INVESTERINGEN</u>			
3,1 Amorfen	543 m2	€ 100,00 euro/m2	€ 54.300,00 euro
3,2 Uitbreidingen	160 m2	€ 1.500,00 euro/m2	€ 240.000,00 euro
3,3 Herbesteding/renovatiekosten	4.994 m2	€ 400,00 euro/m2	€ 1.997.600,00 euro
3,4 Restauratie kosten	4.994 m2	€ 150,00 euro/m2	€ 749.100,00 euro
3,5 Inrichting	5.172 m2	€ 100,00 euro/m2	€ 517.200,00 euro
3,6 Ontwikkel kosten	30%		€ 824.010,00 euro
3,7 Rente kosten	4%		€ 109.868,00 euro
totaal			€ 3.558.200,00 euro

EXPLOITATIE OPZET

4 <u>OPBRENGSTEN HOSTEL</u>				
4,1 aantal beds	293 bed	€ 25,00 euro/bed	70% bezetting	€ 1.871.537,50 euro
KOSTEN HOSTEL				
4,2 Huur/erfpacht	5.172 m2	€ 140,00 euro/m2/bvo/jr		€ 724.080,00 euro
4,3 Personeel	4 fte	€ 25.000,00 euro/jr		€ 100.000,00 euro
4,4 Materiaal	10%			€ 187.153,75 euro
4,5 Netto winst op jaarbasis				€ 860.303,75 euro
5 <u>OPBRENGSTEN RESTAURANT/HORECA/ZAALVERHUUR</u>				
5,1 omzet restaurant / grandcafe	180 bed	€ 30,00	70% bezetting	€ 1.379.700,00 euro
5,2 omzet zaalverhuur	50	€ 1.000,00		€ 50.000,00 euro
KOSTEN RESTAURANT/HORECA/ZAALVERHUUR				
5,3 Kosten voeding	16%			€ 220.752,00 euro
Bruto winst	84%	€ 1.158.948,00 euro/jr		
5,4 Personeel	12,00 fte	€ 25.000,00 euro/jr	35%	€ 300.000,00 euro
5,5 Huur/erfpacht	1.112 m2	€ 160,00 euro/m2/bvo/jr	15%	€ 177.920,00 euro
5,6 Materiaal	20%			€ 231.789,60 euro
5,7 Netto winst op jaarbasis	4%			€ 499.238,40 euro
Totaal netto winst op jaarbasis				€ 1.359.542,15 euro
6 <u>OPBRENGSTEN VASTGOED</u>				
6,1 Bruto jaar opbrengsten huur vastgoed				€ 902.000,00 huuropbrengst/jr
KOSTEN VASTGOED				
6,2 Afschrijvingstermijn investering	20 jr	€ 3.558.200,00 euro		€ 177.910,00 euro/jr
6,3 Rente op investering	6%			€ 213.492,00 euro/jr
6,4 Netto winst op jaarbasis				€ 510.598,00 euro/jr
6,5 BAR bruto aanvangsrendement	25%			