

TUINHOTEL TIVOLI HEET NU cc.Tivoli - ontmoeten verbinden genieten slapen

Met veel plezier hebben wij in de eerste fase literatuur gelezen, met experts gesproken, nagedacht over, een visie ontwikkeld en plannen gemaakt voor de herontwikkeling van het Tivoli-complex. Vanaf het eerste begin was ons duidelijk dat het een uitdagende opgave is om voor het Tivoli-complex een concept te ontwikkelen dat enerzijds recht doet aan de bijzondere kwaliteiten die voortkomen uit de historie en de ligging van het complex en dat anderzijds bestand is tegen de actuele stand van de economie en de beperkingen van de locatie.

Bij de ontwikkeling van de plannen in de eerste fase onderschreven wij al de door u gestelde randvoorwaarden ten aanzien van respect voor de monumentale waarden van het complex, passende functies in deze omgeving, oog voor financiële haalbaarheid en het behouden van de grote zaal als een geheel.

Kerngegevens Tivolicomplex

- De gemeente is eigenaar van het complex en wil het verkopen zodra er een passende en financieel haalbare bestemming is gevonden die op voldoende draagvlak in de stad kan rekenen;
- Het complex ligt op een unieke plek in het stadscentrum, met de Oudegracht aan de voorzijde en een groene oase van rust aan de achterzijde. Belangrijke voorzieningen als het Centraal Station, het Museumkwartier en de Springgarage liggen op loopafstand;
- Het complex heeft een hoge monumentale en cultuurhistorische waarde.

Onze missie en ambitie

Het ontwikkelen van een haalbaar integraal plan (o.m. functioneel, ruimtelijk en markttechnisch) voor het Tivoli-complex dat past in zijn omgeving, dat toekomstbestendig is, waarbij de grote zaal en de binnenplaats een (semi)openbare functie krijgt en waarbij de historie van het complex zichtbaar en beleefbaar worden gemaakt. Zodat het complex een nieuwe betekenisvolle episode aan haar geschiedenis kan toevoegen waar een breed publiek kennis kan nemen van de rijke geschiedenis van de locatie en het gebouwencomplex.

(On)mogelijke toekomstige functies

- De volgende toekomstige functies zijn overwogen:
- Wonen en kantoren: Deze optie is vrijwel onmogelijk in verband met parkeren en problematische marktomstandigheden;
- Culturele functies: Deze optie is weinig kansrijk omdat het Utrechts voorzieningenniveau redelijk compleet is. Bovendien zijn de gemeentelijke budgetten hiervoor uitgeput;
- Winkels: Vanwege marktomstandigheden en de relatief grote afstand tot het kernwinkelgebied wordt ook deze optie weinig kansrijk geacht;
- Horeca: Er zijn kansen in de markt indien aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan (zie hiervoor de volgende paragraaf).

Marktpotentie horecafunctie

Om zicht te krijgen op de marktpotentie van hotels in Utrecht hebben wij kennis genomen van:

Het toeristisch beleid van de gemeente;

- “A Room with a View” inzake het hotelbeleid van de gemeente Utrecht voor de periode 2010-2020;
- De daarbij horende “Quickscan Hotelmarkt Utrecht” (Horwath HTL; 17 februari 2010);
- De “Aanscherping Hotelbeleid Utrecht” (Horwath HTL; 25 oktober 2013).

Daarenboven hebben wij gesproken met de voorzitter van het Hoteloverleg Stad Utrecht.

Utrecht positioneert zich als stad van kennis en cultuur. Bij de marketing wordt gefocust op het veelzijdig cultuuraanbod en de cultuurhistorische waarde van Utrecht. Ook wordt nauwe samenwerking gezocht met de Universiteit Utrecht. Het hotelbeleid is gericht op het aantrekken van (inter)nationaal bezoek dat voor een meerdaags verblijf in de stad kiest.

De marktruimte tot en met 2024 is door Horwath HTL becijferd op 948 nieuwe hotelkamers (positief scenario) of 564 kamers (midden scenario) of 156 kamers (negatief scenario). Geconstateerd wordt dat er plannen zijn voor 2.400 nieuwe hotelkamers, waarvan 268 kamers al vrijwel zeker worden gerealiseerd. Horwath adviseert de gemeente zich te richten op het positieve scenario, te focussen op het stationsgebied en voorwaarden te stellen aan ontwikkelingen daarbuiten. Deze voorwaarden zijn:

- Product-marktcombinaties: hotels gericht op zorg, short stay of wetenschappers bedienen een geheel eigen markt;
- Kleinschaligheid: (boutique)hotels in monumentale panden bieden een meerwaarde voor de stad en zijn, mits in beperkte aantallen, nauwelijks van invloed op de marktruimte;
- Bestaande gebouwen: afweging tussen marktruimte en toegevoegde waarde voor het betreffende gebied;
- Budgethotels: ook grootschalige nul- tot tweesterrenhotels kunnen een nieuwe markt bedienen;
- Vraaggeneratoren: ruimte kan worden gelaten voor nieuwe hotelconcepten die aantoonbaar een eigen vraag creëren.

cc.Tivoli

Dat laatste is precies waar wij met ccTivoli willen aansluiten. Rekening houdend met de marktpotentie zullen wij, in het monumentale Tivoli-complex, een tweesterren (boutique) evenementenhotel ontwikkelen met ca. 90 kamers met een nieuw concept. cc.Tivoli is verrijkt met voorzieningen ten behoeve van evenementen en eten en drinken. Voor deze voorzieningen, die in de voormalige theaterzaal en op de binnenplaats zullen worden gepositioneerd, wordt (naast de hotelgasten) een eigen markt ontwikkeld, gericht op cultuur, media en opinie.

Daar staat cc. voor: cc.tivoli is een “connected community”: een platform voor ontmoeten, verbinden en genieten. En cc. staat tevens voor common creative: een plaats (op internet) waar mensen hun creaties delen en voor ieders gebruik beschikbaar stellen.

De hotelfunctie van cc.Tivoli richt zich op short stay toeristen en wetenschappers en, door zijn concept, een eigen vraag genereren.

Geschiktheid van het pand

De functionele ruimtelijke geschiktheid van het pand voor cc.Tivoli is gepresenteerd in de bijgaande A2-presentatie.

Publieke karakter van het gebouw

Het is belangrijk dat (een deel van) het complex toegankelijk blijft voor het publiek. In ons voorstel blijft de zuidelijke en de westelijke kruisgang, de verglaasde binnentuinen en de grote zaal tot het publiek domein van de stad Utrecht behoren. Op twee fronten:

- cc.Tivoli zal onderdeel van de stad zijn bij Utrechtse festivals en evenementen: bij film, theater en muziek; van Culturele Zondag en het Jazzfestival tot de Nacht van de poëzie.
- cc.Tivoli zal zelf evenementen programmeren met thema's als wetenschap, cultuur, media en opinie. De binnentuin en de grote zaal zijn technisch voorbereid op (publiek toegankelijke) radio- en televisieopnames (zie ook CAR-ruimte plattegrond).

Meerwaarde voor de binnenstad

De meerwaarde van cc.Tivoli voor stad en binnenstad van Utrecht is groot. Een puntsgewijze opsomming:

- Diversificatie van het aanbod van evenementenlocaties, met onder meer eetgelegenheden en uitgaansvoorzieningen;
- Revitalisering van historisch erfgoed;
- Versterking van de toeristische infrastructuur door de realisatie van een hotel met een unieke geschiedenis en verrijking van het hotelaanbod;
- Economische impuls, die verder reikt dan alleen de directe omgeving (werkgelegenheid);
- Renovatie en goed gebruik brengt sociale veiligheid en een kwaliteitsimpuls voor de fysieke omgeving van het complex die decennia doorwerkt.

Omgang met monumentale waarde

Ervaring met monumenten in historische stadscentra leverde TenBrasWestinga een reeks interessante opdrachten op voor cultuurgebouwen en herbestemmingen, zoals de gecombineerde uitbreiding van de Stadsschouwburg en de Melkweg in Amsterdam, de herbestemming en uitbreiding van het voormalige klooster tot cultureel centrum Jan van Besouw in Goirle, de transformatie van de voormalige elektriciteitscentrale Het Energiehuis in Dordrecht tot centrum voor de podiumkunsten (winnaar Gulden Feniks 2014), de renovatie en herindeling van Buitenplaats Kasteel Groeneveld in Baarn, de renovatie van museum Flehite in Amersfoort en het in mei 2014 opgeleverde Vondelparkpaviljoen VondelCS te Amsterdam.

Het weeshuis en voormalige priorwoning

Het weeshuis (aan de Oudegracht) is in 1839 als nieuw gebouw tot stand gekomen. In 1939 is het betonnen trappenhuis tussen het weeshuis en de voormalige priorwoning gebouwd. Waarschijnlijk is in die tijd ook het zadeldak van de priorwoning uit het midden van de 18^e eeuw verdwenen, en heeft het plaats gemaakt voor een tweede verdieping met plat dak. In 1951 zijn er uitbouwen rondom het weeshuis en de voormalige priorwoning gebouwd.

In ons voorstel willen we terug gaan naar de situatie kort na de realisatie van het (nieuwe) weeshuis. In deze tijd stond het weeshuis en de priorwoning los van elkaar gescheiden door een binnenplaats, en verbonden door de zuidelijke kruisgang. De priorwoning was destijds twee lagen met kap. In de totale compositie van het complex zal dan het weeshuis dan weer zichtbaar zijn vanuit de grote binnenplaats, en is de nokhoogte van de priorwoning ongeveer even hoog (iets hoger) als de goothoogte van de grote zaal.

Zoals voor het gehele complex geldt zullen ook hier losse bijtimmeringen en (systeem-)plafonds van de laatste jaren worden weggehaald. Hopelijk kunnen we nog delen aantreffen van een vroeg negentiende eeuwse (Hollands)plafond in het weeshuis (geschilderde brede en bewerkt planken-plafond). Daar zijn er niet veel meer van in het land doordat men veelal koos de balklagen weer terug te brengen in het zicht.

De kruisgangen en de Kloostervleugel

De kloostervleugel, met het oudste deel uit 1361, is vele malen uitgebreid en verbouwd, het laatst in 1926 met een nieuwe kapconstructie. Aan de binnenplaatszijde (oostkant) is in 1939 of in 1951 de aangrenzende kruisgang opgehoogd en voorzien van een tussenvloer. Het karakteristieke pannendak aan de binnenplaats op de kruisgang is toen verdwenen. De zuidelijke kruisgang heeft nog wel een pannendak. In ons voorstel wordt de kruisgang naast de kloostervleugel ontdaan van de rechthoekige optopping en weer voorzien van een pannendak. Hiermee worden de vierkante ramen onder de dakgoot weer zichtbaar en bruikbaar.

Een nieuwe ingreep is het bijmaken van nieuwe wandopeningen in de muren van de kruisgangen naar de binnenplaats. Door de bouw van de het jongenswaslokaal in 1901 is de muur parallel aan de kloostervleugel al op veel plekken voorzien van deuropeningen. De zuidelijke kruisgang kent enkele nieuwe openingen uit de verbouwing van 1973. In ons voorstel willen we de voormalige priorwoning en de kruisgangen ontdoen van pleisterwerk. Dit kan bij monumenten heel goed door (na) te stralen met kalkpoeder. Hier hebben we bij het Vondelparkpaviljoen (1881) in Amsterdam erg goede ervaringen mee opgedaan. Aan de hand van het zichtbare metselwerk willen we reconstrueren waar originele openingen en muurdammen hebben gezeten en die als onderlegger voor de te maken wandopeningen gebruiken.

Het Roghmuscaethuis c.a.

In deze panden wordt de nieuwe indeling bepaald door posities van de schouwen en historische betimmeringen en deuren. Afwerkingen (zoals betimmeringen en een historische tegelvloer) en de kapconstructie worden geïntegreerd in het nieuwe gebruik.

De grote zaal

De later geplaatste geluidwerende inbouwen worden verwijderd, waardoor de raamopeningen weer bruikbaar worden. Voorzetramen kunnen voor voldoende geluidisolatie zorgen (vgl. Energiehuis Dordrecht). Op de begane grond, in de wand grenzend aan de binnentuin stellen wij nieuwe wandopeningen voor, in het ritme van de boven gelegen ramen. De kleurstelling van de wanden en plafond blijft zwart-wit, zoals ontworpen in 1926. De kroonluchters blijven uiteraard ook in gebruik.

De binnenplaats

De diverse aanbouwen in de binnenplaats, in de waardekaart niet met donkerblauw gemarkeerd worden in ons voorstel gesloopt. Hiermee komen de kruisgangen en de voormalige priorwoning weer tevoorschijn. De ensemblewaarde van het complex is groot. In ons voorstel is het ensemble beter leesbaar geworden. Voor de vloer van de binnenplaats stellen we klinkerbestrating als afwerkvloer voor (vgl. de vloer van het koetshuis van Kasteel Groeneveld, nu restaurant).

Kleurstelling exterieur en interieur

De kleurstelling van het exterieur is aan de buitenzijde, dus rondom het complex op orde. De naar de binnenplaats gerichte gevels komen in ons voorstel prominent naar voren. Kleuronderzoek op historische wanden en kozijnen (kleurtrapje) kan ons ondersteunen in de definitieve kleurkeuze. Voor het interieur geldt de zelfde benadering.

Oud en nieuw

Ons plan probeert alle waardevolle componenten van het complex te integreren in het ontwerp. Nieuwe elementen door ons toegevoegd, zoals het glasdak, de nieuwe wandopeningen en glasdeuren naar de binnenplaats en de vaste inrichting zoals balie en bars zullen, als nieuwe toevoegingen herkenbaar, eigentijds worden vormgegeven. Ons bureau heeft uitstekende ervaringen met het isoleren van historische daken met 24 mm Triso-laine aan de buitenzijde van het beschot, onder de pannen.

Om het monument minimaal te belasten denken we elke hotelkamer te voorzien van een elders vervaardigde module, met onder meer de badkamer welke eenvoudig kan worden geïnstalleerd.

Financiële haalbaarheid

Het planontwerp cc.Tivoli is doorgerekend door Van den Bos bouwconsultancy. Om de haalbaarheid van het plan te toetsen is een eerste verkenning voor een exploitatieopzet uitgewerkt. De maximale te dragen gebouwgebonden kapitaalslasten zijn bepaald aan de hand van marktconsultatie en kengetallen uit de hotelbranche. Een voorzichtige conclusie is dat de te verwachten investeringskosten gedekt kunnen worden op basis van een commercieel beleggingsrendement. Voor de residuele grondwaarde (aankoop pand) is hierbij in dit rekenmodel vooralsnog € 1.5000.000,- gereserveerd.

INVESTERINGSKOSTEN OVERZICHT

Bijlage 1

Project: Evenementenhotel Tivoli Utrecht
 Architect: TenBrasWestinga
 Projectnummer:
 Datum: 31-07-14
 Wijz.:
 Fase: initiatief fase

TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN OVERZICHT

kode	S	omschrijving	toelichting	totaal
01.00		Bouw - en installatiekosten		
		Directe bouw- en installatie kosten (zie bijlage 2)		€ 3.978.590
		Alg.bouwplaatskosten 10%	zie bouw-install.kosten	€ -
		Totaal directe bouwkundige kosten (1)		€ 3.978.590
		Algemene kosten (2) over (1)	7,00%	€ 278.501
		Winst en risico (3) over (1+2)	2,50%	€ 106.427
		Coördinatie installaties (4) over (1 t/m 3)	0,00% nvt	€ -
		Car-verzekering (5) over (1 t/m 4)	1,00%	€ 43.635
		Prijsstijgingen tijdens de bouw over (1 t/m 5)	0,00% nvt	€ -
		Subtotaal Bouwkundige kosten		€ 4.407.154
		Subtotaal Installaties		€ 1.467.375
02.00		Bijkomende kosten		
		Aankoopkosten Tivoli		pm
		Overdrachtsbelasting	6,00%	€ -
		Notariskosten/ makelaar/ juridisch advies		€ 25.000
		Financieringskosten/ rentekosten verbouwing	pm	€ 25.000
		Bijkomende kosten adviseurs		€ -
		Aansluitkosten		€ 700.000
		Legeskosten 3,0 % over Bouw en installatiekosten		€ 50.000
		Onvoorzien over 01.00 t/m 04.00	10,00%	€ 154.250
			sub	€ 929.250
				€ 547.640
		TOTAAL Bijkomende kosten		€ 1.476.891
03.00		Inrichtingskosten		
		Vloerafwerkingen	zie 01.00	€ -
		Buitenzonwering zuidgevel		€ 50.000
		Sfeerverlichting	vrv exploitant	€ 5.000
		Meubilair (zithoek, eethoek, ledikant); stoffering	vrv exploitant	€ -
		TOTAAL Inrichtingskosten (exclusief btw !!)		€ 55.000
04.00		Buitenterrein		
		Bestratingen terrassen		€ 50.000
		Aanleg parkeerplaatsen	nvt	€ -
		Aanpassingen bestaande bestratingen		€ 25.000
		Aanpassingen hekwerken/terreinafscheidingen		€ 5.000
		Beplantingen		€ 5.000
		Diversen (buitenverlichting, zitmeubilair, accessoires) excl.		€ -
		TOTAAL Buitenterrein		€ 85.000
05.00		AK & Winst en Risico		
		Algemene Kosten	0,00%	€ -
		Winst en Risico	0,00%	€ -
		Totaal AK & WR		€ -
01.00 - 04.00		Stichtingskosten excl. btw		€ 7.491.420
		BTW	21,00%	€ 1.573.198
		Totale investering incl. btw		€ 9.064.618
		Bruto vloeroppervlak gebouwen	5.035 m2	
		Bouw- en installatiekosten per m2 bvo	€ 1.488	
		Grondkosten / aankoopkosten per m2 bvo	€ -	
		Totale investeringskosten per m2 bvo (excl. Btw)	€ 1.488	

BOUWKOSTENBEGROTING											Bijlage 2	
Project:		Evenementenhotel Tivoli Utrecht										
Architect:		TenBrasWestinga										
Projectnummer:		31-07-14										
Datum:		31-07-14										
Wijz.:												
Fase:		initiatief fase										
kode	S	omschrijving	toelichting	hoev.	eh.	norm/eh.	totaal	prijs/eh.	bedrag	prijs/eh.	bedrag	totaalbedrag
		totaal	bvo	1,00 po		€ 35,00	uren	materiaal	materiaal	onderaann.	onderaann.	
DIREKTE BOUW- EN INSTALLATIE KOSTEN				1,00 po			0,00		0,00		5.445.965,00	5.445.965,00
1.0		Sloopwerken		178,25 m2		842,08	0,00		0,00		150.100,00	€ 150.100,00
		opschonen en verwijderen bijgebouwen		1,00 po		0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	75000,00	€ 75.000,00
		sloopwerk bestaande inbouwpakketen		3.755,00 m2		0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	75100,00	€ 75.100,00
2.0		Casco		1.000,00 m2		1.086,64	0,00		0,00		1.086.640,00	€ 1.086.640,00
		geïsoleerde dakplaten/dakbeschot aanbrengen		1.000,00 m2		0,00	0,00	0,00	0,00	85,00	85000,00	€ 85.000,00
		herstel bestaande kappen		1.000,00 m2		0,00	0,00	5,00	0,00	0,00	50000,00	€ 50.000,00
		brandwerende vloeren hotelkamers		2.000,00 m2		0,00	0,00	0,00	0,00	60,00	120000,00	€ 120.000,00
		nieuwe trappenhuizen/vluchtwegen		6,00 st		0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	300000,00	€ 300.000,00
		nieuwe bouwmuren hotelkamers		2.240,00 m2		0,00	0,00	0,00	0,00	76,00	170240,00	€ 170.240,00
		Overkapping binnentuin		520,00 m2		0,00	0,00	0,00	0,00	695,00	361400,00	€ 361.400,00
3.0		Gevels		2.075,00 m2		188,86	0,00		0,00		391.875,00	€ 391.875,00
		bestaande monumentale gevels herstellen		1,00 po		0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	200000,00	€ 200.000,00
		nieuwe gevels cfm tekening TBW		200,00 m2		0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	70000,00	€ 70.000,00
		isolatiewaarde gevels verbeteren		1.875,00 m2		0,00	0,00	0,00	0,00	65,00	121875,00	€ 121.875,00
4.0		Afbouw hotelkamers/ evenementenhal		4.515,00 m2		398,67	0,00		0,00		1.799.975,00	€ 1.799.975,00
		vloerbedekkingen		3.150,00 m2		0,00	0,00	0,00	0,00	40,00	126000,00	€ 126.000,00
		binnenwanden compleet, toegangsdeuren, bi.deure		90,00 st		0,00	0,00	0,00	0,00	4.500,00	405000,00	€ 405.000,00
		plafonds		3.755,00 m2		0,00	0,00	0,00	0,00	45,00	168975,00	€ 168.975,00
		tegelwerken , afbouw badkamers (1x san/2 kamers)		90,00 st		0,00	0,00	0,00	0,00	3.500,00	315000,00	€ 315.000,00
		vaste inrichting hotelkamers		90,00 st		0,00	0,00	0,00	0,00	4.500,00	405000,00	€ 405.000,00
		afbouw evenementenhal		760,00 m2		0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	380000,00	€ 380.000,00
5.0		Installatietechniek		4.515,00 m2		325,00	0,00		0,00		1.467.375,00	€ 1.467.375,00
		e+w installatie incl. liften		4.515,00 m2		0,00	0,00	0,00	0,00	325,00	1467375,00	€ 1.467.375,00
8.0		Algemene bouwplaatskosten		1,00 po		550.000,00	0,00		0,00		550000,00	€ 550.000,00
		algemene bouwplaatskosten		1,00 po		0,00	0,00	0,00	0,00	550.000,00	550000,00	€ 550.000,00

VERKENNING EXPLOITATIEKOSTEN

Project: Evenementenhotel Tivoli Utrecht
 Architect: TenBrasWestinga
 Projectnummer:
 Datum: 31-07-14
 Wijz.:
 Fase: initiatief fase

Hotel kamers (90 stuks)	3.755 m2
Evenementenhal	760 m2
Overdekte binnenplaats	520 m2
Totale complex	5.035 m2

TOTAAL EXPLOITATIEKOSTEN OVERZICHT

Totale investering (zie bijlage 1) verbouw	€ 7.491.420	excl. Btw
Aankoop gebouw incl bijkomende kosten	€ 1.500.000	

€ 8.991.420

kode	S	omschrijving	totaal
------	---	--------------	--------

01.00		Omzet per jaar	
		hotelkamers	90 st
		verhuur 2/3/ sterren	€ 88,00 dag excl. btw
		bezettingsgraad	69 %
		maximale kapitaalslasten gebouw	20 %
		verhuur evenementenhal/ exploitatie binnentuin	€ 200.000 /jaar

Maximale huursom incl. gebruikersonderhoud, verzekeringen
 Maximale kapitaalslasten huur
 Maximale Bruto Aanvangsrendement

per jaar	€ 602.084
per jaar	€ 570.000
	6,34%

02.00		Bedrijfskosten	
		Aansluitkosten/vastrecht	1 po in bouwkosten € -
		Energiekosten gas/water/electra	vrw exploitant pm.
		Schoonmaakkosten	vrw exploitant pm.
		Publiekrechtelijke heffingen	vrw exploitant pm.
		Bewaking/beheer	vrw exploitant pm.

03.00		Activiteiten exploitatie huurder	
		Afschrijving meubilair	vrw exploitant pm.
		Verbruikskosten activiteiten	vrw exploitant pm.
		Personeelskosten	vrw exploitant pm.
		Pr/commerciële kosten	vrw exploitant pm.

Opmerkingen/Conclusies

Bovenstaande exploitatieopzet betreft een 1e verkenning, waarbij fiscaliteit en renteverliezen vooralsnog buiten beschouwing zijn gelaten. Er is op basis van het planontwerp van TenBrasWestinga een investeringskostenraming opgesteld. De investeringskostenraming is getoetst op vergelijkbare projecten. Op basis van marktconsultatie is een reële inschatting gemaakt van de te verwachten bedrijfsomzet. De maximale gebouwgebonden kapitaalslasten zijn op basis van kengetallen (exploitatieopzet hotels) bepaald. Op basis van hette verwachten rendement op de belegging wordt een commerciële marktpartij als participant mogelijk geacht. De residuele grondwaarde (verkoop van het bestaande pand) is hierbij gesteld op minimaal € 1.500.000,-.