

Inschrijfformulier

Bedrijfsnaam	GO samenwerkingsverband tussen G-architecten en architectenbureau Oscar van Strijp.....
Adresgegevens	p/a van Duijnwater 25 2497 ZN Den Haag.....
Bedrijfsactiviteit	Architectenbureau.....
KvK nummer	51559277.....
Contactpersoon	ir. O.M. Van Strijp.....
Telefoonnummer	06 39696111.....
E-mailadres	info@oscarvanstrijp.nl.....
Website	www.oscarvanstrijp.nl / www.g-architecten.nl.....

Inleiding

Het voormalige Fläkt Hoofdkantoor is door zijn uitgesproken vorm en compositie, alsmede zijn hoogte een eyecatcher in het industriekwartier. De ligging aan de hoofdroute in het midden van het bedrijventerrein, maakt dat het gebouw een centrumfunctie kan gaan vervullen.

Onze gedachte is om het gebouw te herontwikkelen tot een comfortabele flexwerk-, ZZP- werkomgeving met hotelfunctie en trainings-/congres faciliteiten.

De uitstraling van het gebouw moet weer hip en eigentijds worden en inspelen op de wensen van de moderne werkende mens.

Brasserie / Food-court 'Gessen', de sky-bar, vergadermogelijkheden en de work-out maken het gebouw tot een welkome ontmoetingsplek voor de bedrijven in de omgeving. Zo worden de sociale cohesie en de identiteit van het bedrijventerrein versterkt. De brasserie zal natuurlijk ook snel gevonden worden door de bezoekers van de vele autoshowrooms en grootwinkelbedrijven die in het industriekwartier gehuisvest zijn.

Door de centrale ligging in Nederland van Amersfoort en de ligging van het gebouw tussen de A28 – A1 is het niet alleen zeer geschikt als flexwerklocatie maar ook voor conferenties en trainingen aan kleine en middelgrote groepen en natuurlijk verschillende netwerkorganisaties/-bijeenkomsten.

De hotelfunctie en 'Gessen' maken de locatie voor deze activiteiten natuurlijk extra aantrekkelijk.

De flex-werkplekken en zzp-werkomgeving is daarom gedacht voor mensen die regelmatig, of een kortere tijd meer of minder intensief, samenwerken met bijvoorbeeld de vele bedrijven in de (wijde) omgeving. De mogelijkheid te kunnen overnachten dichtbij de werkplek en de opdrachtgever/klant is uniek.

De karakteristieken van het pand:

Het voormalige Fläkt Hoofdkantoor in Amersfoort (1974) van Peter Gerssen(1932) kenmerkt zich door een mathematische basisstructuur die resulteert in:

een abstracte compositie / sculptuur

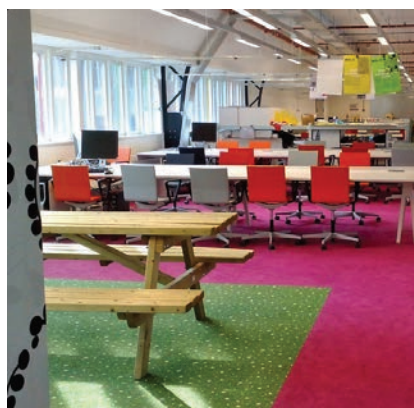
integratie van functies in het ontwerp

flexibiliteit bij de indeling

een hoge mate van prefabricage

De zuivere architectuur en de zeer inventieve constructie maken het pand architectonisch bijzonder en het was voor zijn tijd heel modern en eigentijds.

De huidige staat van het gebouw is sleets. De gevel is verouderd en wellicht isolatietechnisch slecht. De entreepartij is te beperkt van omvang waardoor het gebouw teveel een gesloten bastion is. De verbindingsgang met de vroegere bijbehorende fabriekshal is overbodig geworden.



a spacious oddity

Hoe willen wij het pand vernieuwen

De gevelbekledingen worden vervangen door een hoogwaardige duurzame gevel van gekleurde onderhoudsvrije eternit gevelbeplating (iedere cilinder zijn eigen kleur) waarop op enige afstand waxedwood houten regels (onderhoudsvrij) zijn bevestigd. Hierdoor krijgt de gevels een dynamisch en hedendaags karakter en wordt de compositie versterkt.

Ter plaatsen van de werkruimten, congres/trainingsruimten en fitnessruimte worden de borstwering uitgezaagd en krijgen deze verdiepingshoge glazen erkers. Transparantie en verlevendiging van de gevelcompositie zorgen ervoor dat het gebouw een uitnodigende uitstraling krijgt.

In het interieur van de algemene ruimtes (werkruimte, congres/trainingsruimten en fitnessruimte) zal de zeer bijzondere en monumentale constructie zichtbaar worden gemaakt. De vloeren van deze ruimten worden minimaal ingedeeld waardoor de gehele ruimte zichtbaar is. Door toepassing van plafondeilanden laten wij de constructie in het zicht, wordt het warmteaccumulerend vermogen vergroot terwijl een goede akoestiek gewaarborgd wordt. Tevens wordt gedacht hier een systeem van vloerverwarming en vloerkoeling toe te passen.

Bij het hotel gedeelte is uitgegaan van 30 grote en 30 kleinere kamers met een eigentijdse hippe uitstraling die aansluit op het nieuwe werken en verblijven.

De daken op de 6e verdieping worden ingericht als daktuinen en zijn als terras een aantrekkelijk uitloop voor de skybar en ingericht als een open-air workout voor de fitness. Grote glazen vouw-wanden maken dat de terrassen één kunnen worden met de skybar en/of de fitnessruimte.

De begane grond wordt uitgebreid . Een glazen paviljoenachtige onderbouw maakt het gebouw uitnodigend. Hier is de brasserie/ foodcourt 'Gerssen' ondergebracht. Naast een royale ingang aan de parkeerszijde is er ook een ingang gedacht via een terras boven het water aan het begin van de Uraniumweg.

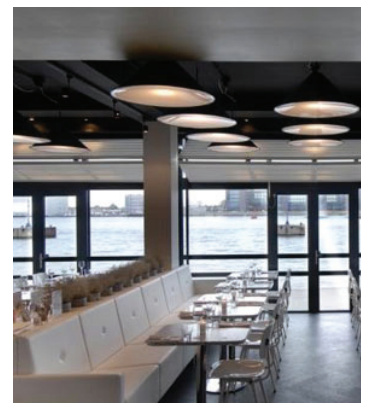
De aantrekkingskracht van het gebouw zal hierdoor enorm toenemen.

Tevens pleiten wij ervoor om het water aan de overzijde zichtbaar te verbinden met het water rondom het gebouw.

Hierdoor komt het gebouw in een meer ontspannen omgeving te staan passend bij haar functie. Een bomenrij van verschillende haagvormige bomen onttrekken de loods aan het zicht en een juiste beplanting van het water zorgen voor een aantrekkelijke plek om te zijn en op uit te kijken.

Naast dat het pand technisch verduurzaamd wordt zal ook de brandveiligheid aangepast worden op het nieuwe gebruik. Gerekend is op het renoveren van de liften en het toevoegen van een extra trappenhuis.

Voor de voorgestelde organisatie,indelingen en impressies van het pand verwijzen wij naar de bijlage 4 en bijlage 5



Investeringskosten en exploitatieraming

De totale investeringskosten worden geschat op € 19.100.000,= excl. btw en inclusief verwervingskosten

De verwervingskosten (inclusief belastingen, notariskosten etc.) hebben bepaald aan de hand van het bij het kadaster bekende WOZ-waarde. wij (Meer informatie is ons op dit moment onbekend en ook geheel afhankelijk van onderhandelingen en/of belegger)

De inrichtingskosten van de brasserie en fitnessruimte zullen zijn voor kosten van de uitbater en zijn dus niet opgenomen in de ontwikkelkosten. Wel zijn enkele stelposten opgenomen in de raming.

De exploitatielasten worden geschat op ca. € 2.610.000,= per jaar.

De opbrengsten worden voorzichtig geschat op € 2.800.000,= per jaar.

Dit betekent een winst en risicoreservering van ca.€ 190.000,= per jaar (6,8%)

Indien het pand een succes is zouden de opbrengsten kunnen stijgen naar €3.100,000 tegen de exploitatielasten van ca. 2.720.000,= per jaar.(winst en risicoreservering van 12,3%)dit nog steeds op basis van reële bezettingsgraden. (voor een uitgebreider inzicht in de investerings- en exploitatiekosten verwijzen wij naar bijlage1 en bijlage 2)

Bij de berekening is de afschrijving van de totale bouwkosten + verwervingskosten gebaseerd over 30jaar, de afschrijving van het interieur is gerekend over 8 jaar.

Huurprijzen voor de uitbaters, prijzen van de hotelkamers , de werkplekken en training en vergaderruimte zijn beperkt gehouden en daardoor zeer concurrerend met soortgelijke voorzieningen in de omgeving. Voor de de restaurateur en het fitnesscentrum wordt naast de zeer redelijke huurprijzen per m2 gerekend met een toeslag van 2,5% van de jaaromzet. Voor vaste gebruikers als netwerkorganisaties, trainers/coaches wordt naast het verhuur van ruimten gerekend met een toeslag van 5% van de omzet. Het voordeel voor deze gebruikers is dat zij meeliften op de promotie van het centrum en haar gebruikers.

Bij de huur van een werkplek is inbegrepen WiFi, gebruik van printer en copier(gemaximaliseerd) en gratis koffie daarnaast is het ook mogelijk om extra services in te kopen zoals BackOffice(o.a telefooncentrale, agenda-beheer) videoconference, uitgebreide catering etc.

De huurprijzen van de hotelkamers zijn beperkt gehouden (€89 en €129 per nacht) om de aantrekkelijkheid van het centrum te vergroten.

Tevens bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van een shuttlebus op afroep om van en naar het station en de binnenstad van Amersfoort.

Dit alles zal ertoe bijdragen dat het pand spoedig de gerekende realistische bezettingsgraden zal behalen.

Als mogelijke huurders voor het pand denken wij aan:

Coffecompany en/of la Place voor de brasserie/food-coart eventueel uitgebreid met een derde voor de skybar.

Voor de fitnessruimte denken wij aan een kleinere speler als FitforFree.



a beautiful make-over



a spacious oddity

verantwoording

Dit voorstel voor de herontwikkeling van het voormalige Fläkt Hoofdkantoor aan de Uraniumweg 23 te Amersfoort is met zorg en veel plezier ontwikkeld door GO.

GO is een samenwerkingsverband tussen G-architecten en architectenbureau Oscar van Strijp

Den Haag 25 mei 2012

