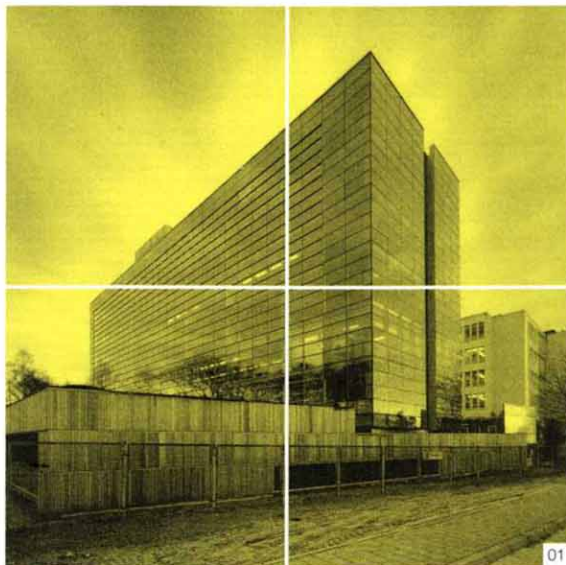


Bedrijfsverzamelgebouw Nijmegen

Gegevens

Opdrachtgever	Mercator Technology & Science Park
Architect	Paul de Ruiter
Functies	kantoorruimtes en laboratoria
GBO	kantoren: 3980 m ² laboratoria: 1990 m ²
Bouwkosten	fl 10.175.000,- exclusief BTW



01

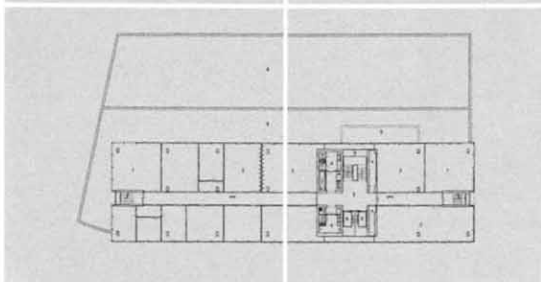
01. Mercator, Nijmegen
02. Begane grond Mercator

Algemene omschrijving

Mercator 1 is een eerste gebouw in een geplande serie van bedrijfsverzamelgebouwen op het terrein van de Universiteit van Nijmegen. Het gebouw komt voort uit een besloten prijsvraag van Mercator Technology & Science Park. De opdrachtgever hechtte belang aan technologische ontwikkelingen en legde daarbij een accent op de milieuaspecten. De eerste fase van Mercator bestaat uit een bedrijfsverzamelgebouw voor kennisintensieve bedrijven. Het bruto verhuurbare oppervlak is 6000 m², verdeeld over 7 bouwlagen. Ongeveer een derde van dit vloeroppervlak bestaat uit laboratoria met een medisch-chemisch toepassingsgebied. Het resterende deel bestaat uit verhuurbare kantoorunits. In het ontwerp is rekening gehouden met een maximale flexibele verhuurbaarheid. Bedrijven die behoefte hebben aan kantoorruimte met daaraan verbonden laboratoriumactiviteiten, kunnen ruimtes van beide typen op één verdieping huren. Doordat de laboratoriumunits synchroon aan de kantoorunits zijn gestapeld is combinatieverhuur heel goed mogelijk. Deze opzet maakt het mogelijk relatief kleine units aan te bieden zonder dat dit ten koste gaat van individuele identiteit en representatie. Aan de andere kant ontstaat door de loskoppeling van laboratoria en kantoren de mogelijkheid talloze andere verhuurcombinaties te maken. Tussen het kantoor- en het laboratoriumgedeelte bevindt zich een centrale ruimte, waarin de verticale stijpunten, hal en toiletten zijn opgenomen. Op de begane grond heeft het facilitair gedeelte een plaats gekregen, met onder andere de entree, receptie en vergaderruimten en daarnaast een magazijn en technische ruimten.

Gradatie van dubbel gebruik

Het principe van dit kantoor is het bedrijfsverzamelgebouw. Onder één dak zijn verschillende bedrijven gehuisvest. Entree, liften, trappenhuis en toiletten worden gedeeld door alle gebruikers. Daarnaast is er een aantal flexibele vergaderruimtes die per dagdeel gehuurd kunnen worden. Daarnaast kan ook gebruik worden gemaakt van een aantal faciliteiten



02

van de universiteit zoals verhuur van media-apparatuur en cateringservice. Wat het gebouw verder interessant maakt is de flexibiliteit ervan. Er zijn verschillende verhuurcombinaties mogelijk, tussen kantoren en laboratoria. Er zijn mogelijkheden voor uitbreiding en inkrimping van bedrijven. Doordat een reeks van gebouwen wordt neergezet en deze gebouwen in zichzelf flexibel indeelbaar zijn kan in de loop van de tijd worden ingespeeld op veranderende behoeftes.

Organisatie en financiering

Het gebouw is ontwikkeld door Mercator Technology & Science Park, die eigenaar van het gebouw is. Voor het beheer is een BV opgericht. Op dit moment staan de laboratoriaruimtes nog leeg. Deze ruimtes zullen op korte termijn tijdelijk als kantoorruimtes worden verhuurd. In de totale exploitatie is rekening gehouden met onderbezetting in de startfase van het project. De verhuurcontracten hebben een looptijd van 5 jaar. De huur bedraagt fl 260,- per m² per jaar. Daarbovenop komt een voorschot voor servicekosten van fl 35,- en fl 12,- voor elektra (prijspeil 1999). De servicekosten dekken faciliteiten als gas en water, schoonmaken van centrale ruimtes, glasverzekering etc. Het gebouw is in principe 24 uur per dag te gebruiken. Door middel van een pasjessysteem kunnen bedrijven zelf bepalen welke werktijden worden gehanteerd. Vanaf november 1999 zal er overdag een portier aanwezig zijn die bezoekers ontvangt en doorverwijst.

Complicaties

Een lastig punt bij een dergelijk flexibel gebouw is dat het nodig is om tijdelijke leegstand te accepteren om werkelijk flexibel te kunnen zijn. Dit heeft consequenties voor de exploitatie. Door deze leegstand in de startfase mee te nemen in de totale exploitatie en uit te smeren over een meerjarenproject is de financiële situatie beheersbaar geworden.

03. Interieurbeeld Mercator

