



## Samenvatting

Eind 2015 heeft het college van B&W een eerste richtinggevende verkenning voor een investeringsprogramma voor het MECC vastgesteld. Geconcludeerd is dat een investeringsimpuls van € 27,2 mln. ervoor kan zorgen dat het MECC een beurs- en congrescentrum wordt dat klaar is voor de toekomst en fungeert als hart van de campusomgeving.

Als vervolgstap richting een concreet planontwerp hebben de gebruiker en de eigenaar van het complex (MECC Maastricht BV en de gemeente Maastricht), de afgelopen maanden nauw samengewerkt aan een uitwerking van die eerste verkenning uit 2015. Het resultaat daarvan is neergelegd in het "Programma van Eisen Investeringsprogramma MECC Maastricht dd 1 juli 2016". Het College heeft kennis van genomen van dat document, dat een richtinggevende onderlegger is voor de concrete ontwerpfase waaraan de architect en andere adviseurs (na beëindiging van de aanbesteding) in oktober zullen beginnen. Daarbij is het vastgestelde budget van € 27,2 mln. onverkort het financieel kader. Uiteindelijk dient dat te leiden tot een voorstel voor definitieve goedkeuring van de investering door de gemeenteraad in maart 2017.

## Beslispunten

Het college besluit:

1. Kennis te nemen van de actuele stand van zaken met betrekking tot de planontwikkeling MECC in het algemeen en het "Programma van Eisen Investeringsprogramma MECC Maastricht dd 1 juli 2016" in het bijzonder;
2. De portefeuillehouder te mandateren de gemeenteraad te informeren middels een nog op te stellen raadsinformatiebrief in juli 2016;

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 21 juli 2016:

Conform.



## 1. Aanleiding

In de afgelopen maanden is een Programma van Eisen (hierna PvE) opgesteld als onderdeel van het proces dat moet leiden tot een pakket aan investeringen in het MECC. Deze investeringen zorgen voor een opwaardering van het complex en maken het toekomstbestendig. Met voorliggend voorstel wordt uw college geïnformeerd over de inhoud van het PvE en tevens over de vervolgstappen. In dat verband wordt uw college ook gevraagd in te stemmen met het opstellen van een raadsinformatiebrief.

## 2. Context

In 2015 werden de vastgoeddelen MECC door de gemeente overgenomen van de Stichting Bewaarder Vastgoed MECC. Daarbij besloot de gemeenteraad (raadsbesluit dd 31 maart 2015) om het financiële voordeel van de koop ten opzichte van de toenmalige huur van het vastgoed onder meer aan te wenden voor toekomstgerichte investeringen in de accommodatie. Die investeringen dienen mede te leiden tot een toename van het aantal medische congressen en bedrijfspresentaties waarmee de exploitatie van het MECC naar verwachting met ongeveer € 1,8 á € 2,0 mln. verbetert. Maastricht zet zich hierdoor internationaal beter op de kaart als congresstad. De toename van het aantal medische congressen verstevigt tevens het internationale imago van de Brightlands Maastricht Health Campus (BL-MHC) en ondersteunt de acquisitieaanpak van de campusorganisatie. De intensivering van de samenwerking met de Universiteit Maastricht en het Academisch Ziekenhuis Maastricht laten zien dat MECC daarin een steeds meer centrale en unieke rol krijgt. Het MECC speelt een belangrijke rol door - samen met Mosae Vita - het hart van die campus (en van Randwijck) te vormen, waarbij met name het MECC Brightlands Meeting Point, als onderdeel van het investeringsprogramma, de potentie heeft de centrale ontmoetingsplek te worden waar horeca en nieuwe commerciële ruimtes, voor iedereen toegankelijk, dynamiek aan het gebied zullen geven. Kortom: een sterk MECC draagt bij aan de verwezenlijking van de langere termijn doelstellingen van BL-MHC en omgekeerd geldt dat ook.

Ten behoeve van die investeringen in het MECC is - onder regie van MECC en Gemeente Maastricht - in mei 2015 door de RO groep gestart met een eerste verkenning om te komen tot een investeringsprogramma voor het MECC voor de komende jaren. Die eerste verkenning heeft najaar 2015 geresulteerd in het "Ontwikkelingsconcept Investeringsimpuls MECC" dd oktober 2015, waarin een zestal hoofdcomponenten met maatregelen zijn opgenomen:



1	TEFAF eisen	Opwaarderen entree P3/P4; verbinden Expo Foyer-Zuidhal; Parkeervoorziening pieken	2,5 mln
2	Uitbreiden en vernieuwen congresdeel	Auditorium ; revitaliseren Foyer ; Expo-foyer ; multimedia ; look&feel	7,2 mln
3	Brightlands Meeting Point, nieuwbouw aan Forumplein	Nieuwbouw en uitbreiding expofoyer, vergaderfaciliteiten Horeca en commerciële ruimtes aan Forumplein; breakout rooms (ca. 2.000m2)	6,0 mln
4	Revitaliseren Forumpassage groeivariant	Commerciële ruimtes vervangen en flexibel maken in gebruik en afmeting; verplaatsen trap naar P3 / look&feel	3,2 mln
5	Verbeteren look&feel hallen	Eigentijds maken	2,0 mln
6	Signing MECC (en BL-MHC)	Led walls aan Forumplein en Kennedysingel	1,0 mln
	Onvoorzien	10%	2,1 mln
	plankosten	15%	3,2 mln
<b>Totaal 27,2 mln</b>			

Met het inzetten van het eerder genoemde financiële voordeel van de koop ten opzichte van de huur, (netto € 15,0 mln.) samen met een bijdrage van de Provincie ad. € 5,0 mln, het inzetten van in het MJIP gereserveerde gelden voor MECC-Campus ad. € 2,2 mln. en het rendabel maken van de resterende € 5,0 mln. (uit gekapitaliseerde huuropbrengsten), samen € 27,2 mln., wordt een haalbaar plan mogelijk geacht waarbij die uitbreidingen meegenomen worden.

Op 3 november 2015 accordeerde uw college de hoofdlijn en richting van genoemde maatregelen, investeringen en dekking, en gaf uw college opdracht om de verdere uitwerking en detaillering ter hand te nemen, leidend tot een Definitief Investeringsprogramma. Zoals hiervoor reeds aangegeven werd de gemeenteraad in november 2015 geïnformeerd over dit voornemen middels een raadsinformatiebrief.

Het college van Gedeputeerde Staten heeft formeel haar steun uitgesproken voor de kwaliteitsimpuls voor het MECC en een concreet voorstel ingediend bij Provinciale Staten. Dat voorstel is op 8 juli jongstleden behandeld en akkoord bevonden, op basis waarvan een definitieve subsidiebeschikking verleend wordt. Daarmee is er zekerheid ontstaan over de provinciale bijdrage en is het dekkingsplan 'hard' geworden. Het risico dat - zoals nog in de raadsinformatiebrief van november 2015 opgenomen – aanzienlijk gesneden moet worden in het aangegeven pakket van maatregelen, is daarmee tot een minimum gereduceerd.



Het Definitief Investeringsprogramma, inclusief een besluitrijp ontwerp, wordt naar verwachting in maart 2017 aan uw college en de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

Vooruitlopend op deze integrale besluitvorming, maar wel in lijn met het hierboven genoemde collegebesluit, is inmiddels een tweetal maatregelen (die het gevolg waren van TEFAF-eisen) gerealiseerd, en wel vóór de TEFAF editie 2016. Om te beginnen is de eerste fase van de tijdelijke parkeervoorziening gerealiseerd aan de Demertdwarstraat. Op deze locatie zijn 346 extra parkeerplaatsen gecreëerd als bijzondere voorziening voor piekmomenten rondom het MECC (vooralsnog alleen bedoeld voor TEFAF). Een tweede fase is overigens nog in voorbereiding en zal waarschijnlijk in medio 2017 worden uitgevoerd. In de tweede plaats is een nieuwe verbinding tussen Expofoyer en de Zuidhal gerealiseerd, voorzien van trappenpartijen en liften.

### 3. Gewenste situatie

Zoals gezegd, betrof het document “Ontwikkelingsconcept Investeringsimpuls MECC” van oktober 2015, dat uw college in november 2015 behandelde, een eerste verkenning van maatregelen cq initiatiefplan met een bijbehorende kostenindicatie. De logische vervolgstap op weg naar een besluitrijp ontwerp en geconcretiseerd investeringsprogramma, is het opstellen van een Programma van Eisen (kortweg: PvE).

Het PvE is een omschrijving van kwaliteitseisen aan het MECC, waarin alle van toepassing zijnde functionele, ruimtelijke, bouwtechnische, bouwfysische, installatietechnische, transporttechnische eisen, evenals duurzaamheidseisen en –wensen/ambities zijn beschreven. Die uitwerking heeft – per maatregel zoals benoemd in het “Ontwikkelingsconcept Investeringsimpuls MECC” van oktober 2015 – de afgelopen maanden plaatsgevonden in nauwe samenwerking tussen MECC Maastricht BV en de gemeente Maastricht. Het resultaat daarvan is verwoord in het “Programma van Eisen Investeringsprogramma MECC Maastricht dd 1 juli 2016” en is als bijlage 1 opgenomen in voorliggend collegevoorstel.

Het PvE vormt een richtinggevend document voor de architect die - na de aanbesteding die daarvoor nodig is - vervolgens (samen met diverse specialistische adviseurs) in de ontwerpfase het daadwerkelijke ontwerp gaat opstellen. Enerzijds beantwoordt het programma aan de eisen ten aanzien van de eigenaar en gebruiker (resp. ook de TEFAF-organisatie), maar anderzijds is er voor de architect nog voldoende ruimte voor creatieve oplossingen die tijdens het verdere ontwerptraject ontstaan, mits passend binnen de financiële kaders.



Het PvE is doorgerekend ten aanzien van de benodigde investeringen. Die kostencalculatie is om strategische, aanbestedingstechnische redenen niet ingevoegd in het PvE zelf. Bij de uitwerking van het initiatiefplan naar een programma van eisen zijn zaken naar voren gekomen die niet expliciet in het initiatiefplan van RO groep zitten, maar het plan als geheel wel beter (kunnen) maken. Deze zaken zijn geïnterpreteerd en vooralsnog opgenomen in het programma van eisen. Sommige zijn aanvullend en onvermijdelijk, andere zijn optioneel en vragen om een keuze. Denk daarbij aan zaken als extra vergaderruimtes, brand- en geluidwerende voorzieningen, BREAAAM-certificering, techniek van het auditorium en logistiek, die de functionaliteit van de accommodatie substantieel vergroten en daarom wel in het PvE zijn meegenomen.

Dientengevolge ontstaat weliswaar spanning op de kostenschatting van het programma van eisen. Echter, de optionele elementen vragen om verdere uitwerking en onderzoek om te kunnen kiezen: wel of niet doen? De financiële afweging is afhankelijk van investeringskosten en exploitatiekosten. De functionele afweging moet worden gemaakt ten opzichte van de budgetruimte en de andere optionele elementen, alsmede ten opzichte van de lagere prioriteiten in het vastgestelde budget (zoals programmaonderdelen 5 en 6 op pagina 2 van voorliggende nota). De architect en adviseurs die op dit moment worden aanbesteed, maken daartoe waar nodig scenario's, op basis waarvan zorgvuldig gewogen keuzes gemaakt worden door gemeente en MECC. De echte keuzes worden dus gemaakt tijdens het ontwerpproces. Pas daarna wordt het werk daadwerkelijk aanbesteed en worden de keuzes contractueel gecommitteerd.

Het ontwerp dat resulteert uit het hierboven omschreven proces, wordt ter besluitvorming voorgelegd in het raadsbesluit, dat staat gepland in maart 2017. Met bovenstaand proces wordt gewaarborgd dat de ambities blijven passen binnen het vastgestelde budget van € 27.200.000.

Gelet op het vorenstaande achten wij het dus alleszins verantwoord om het ontwerpproces op basis van het voorliggende PvE te starten casu quo voort te zetten. Dat betekent als eerste, dat het PvE na afronding van de thans lopende selectiefase van de Europese aanbesteding van architect en adviseurs, verstuurd zal worden aan maximaal 5 geselecteerde inschrijvers, die op basis daarvan hun bieding indienen in de gunningfase (zie ook **paragraaf 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**).

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Het gemeentelijk aanbestedingsbeleid bevat richtlijnen voor het toepassen van duurzaamheidscriteria, inclusief Social Return, in alle aanbestedingen. Deze richtlijnen worden op de



lopende en toekomstige aanbestedingen rondom het Investeringsprogramma MECC Maastricht onverminderd toegepast.

In het voorliggende Programma van Eisen van het Investeringsprogramma MECC Maastricht is daarnaast opgenomen dat:

- 1) de bestaande Greenkey certificering gewaarborgd blijft,
- 2) de beoogde nieuwbouw BREAAAM gecertificeerd wordt en
- 3) de bestaande bouw waar mogelijk een zogenaamde BREAAAM-“In Use” certificering krijgt.

BREAAAM is een internationaal erkend keurmerk voor bestaande en nieuwe gebouwen op negen verschillende duurzaamheidsonderwerpen: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling. Het exacte ambitieniveau van BREAAAM wordt tijdens het ontwerpproces bepaald, en is mede afhankelijk van de benodigde investeringen. Vooralsnog is het ambitieniveau gesteld op “zeer goed”. Ten slotte is nog een vierde thema benoemd in het programma van eisen: 4) een gezond leefklimaat voor medewerkers en bezoekers in het MECC. Deze ambitie wordt ook als gunningscriterium meegenomen in de lopende aanbesteding van architect en adviseurs.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Er wordt géén openbare ruimte aangepast binnen het Investeringsprogramma. De inrichting van de buitenruimte van het MECC sluit wel aan op de openbare ruimte. Daarbij moet met name gedacht worden aan de inrichting van P3/P4 en het Forumplein (deels in actieve afstemming met Brightlands-MHC, plandeel 1). De geambieerde aanpassingen hebben geen gevolgen voor het areaal aan openbare ruimte.

Ten behoeve van het investeringsprogramma en de onderdelen daarvan dienen één of meerdere omgevingsvergunningen te worden aangevraagd. Actieve afstemming met de Welstand-/ Monumentencommissie maakt daar deel van uit.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing

#### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing



## 8. Financiën

In alle fasen van de voorbereiding en de uitvoering het werk blijft het budget ad € 27,2 mln. taakstellend. Het PvE (en bijbehorende calculatie) houdt daarbij rekening met de kosten van de reeds uitgevoerde investeringen (parkeervoorziening en verbinding Expofoyer – Zuidhal). Feitelijk is derhalve nog € 26,3 mln. taakstellend beschikbaar.

Genoemde bedragen zijn exclusief BTW. Gemeente en MECC opteren voor (BTW) belaste verhuur van het MECC onroerend goed. Als gevolg daarvan is de Gemeente gerechtigd de BTW op de investeringen in aftrek te brengen.

In het PvE zijn zaken opgenomen welke tevens (al dan niet ten dele) zijn voorzien in het Meerjaren Onderhoudsprogramma (MJOP). De bekostiging hiervan wordt in relatie tot de daarvoor beschikbare middelen gezien tijdens het ontwerpproces.

In het collegevoorstel van 3 november 2015 wordt benoemd dat *“in de uitwerkingsfase wordt rekening gehouden met bepalingen in onder meer de Wet Markt en Overheid etc. Deze worden nader onderzocht. De consequenties zijn bekend voordat het definitieve besluit voorgelegd wordt aan college en raad medio/eind 2016.”* Dit onderzoek loopt. Het resultaat daarvan zal deel uit maken van het eerder genoemde raadsvoorstel dat staat gepland voor maart 2017.

## 9. Aanbestedingen

Het aanbestedingsbeleid is onverkort van toepassing op de voorgenomen investeringen.

## 10. Participatie tot heden

MECC Maastricht BV heeft actief deelgenomen aan het opstellen van het voorliggende PvE en de MECC-directie onderschrijft het document volledig. In dit stadium zijn verder geen derden inhoudelijk betrokken. Wel is de Provincie in ambtelijke contacten op hoofdlijnen geïnformeerd over de stand van zaken.

Voorliggende nota is intern afgestemd met team Vastgoed, team Cultuur en Economie en de Projectmanager Randwijck/MHC.

Raadsleden hebben, door middel van een raadsinformatiebrief in november 2015, uitgebreide informatie ontvangen over het Investeringsprogramma MECC. Daaraan voorafgaand zijn de



raadsleden bij een bezoek aan het MECC op 6 oktober 2015 mondeling geïnformeerd, waarbij de MECC-directie tevens een toelichting op de MECC business case heeft gegeven.

Via een nieuwe op te stellen raadsinformatiebrief zullen de raadsleden op korte termijn opnieuw worden geïnformeerd over de actuele stand van zaken.

#### **11. Voorstel**

Uw college wordt gevraagd om:

1. Kennis te nemen van de actuele stand van zaken met betrekking tot de planontwikkeling MECC in het algemeen en het “Programma van Eisen Investeringsprogramma MECC Maastricht dd 1 juli 2016” in het bijzonder;
2. De portefeuillehouder te mandateren de gemeenteraad te informeren middels een nog op te stellen raadsinformatiebrief in juli 2016;





## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Zoals hiervoor aangegeven, zal de architect (samen met diverse specialistische adviseurs) op basis van dit PvE en in nauwe samenwerking met MECC en gemeente, het daadwerkelijke planontwerp opstellen. De inschakeling van de architect gebeurt – in lijn met de desbetreffende wetgeving - op basis van een reeds lopende niet-openbare Europese aanbesteding. De selectiefase van deze aanbesteding is enige maanden geleden gestart en bevindt zich inmiddels in de afrondende fase. Naar verwachting zal binnen enkele weken een aantal inschrijvers kunnen worden uitgenodigd voor deelname aan de gunningsfase, waarna opdrachtverlening in oktober zal kunnen plaatsvinden.

De vervolgplanning ziet er vervolgens globaal als volgt uit:

- Oktober 2016: definitieve gunning architect en adviseurs
- November 2016 tm februari 2017: opstellen besluitrijp ontwerp door architect en adviseurs
- Maart 2017: besluit college respectievelijk gemeenteraad
- Medio 2017: coördinatiebesluit (vergunnen en planologie)
- Tweede helft 2017: werkvoorbereiding en aanbesteding
- 2018 e.v.: uitvoering werkzaamheden

Het bepalen van de doorlooptijd van de uitvoering van de werkzaamheden maakt onderdeel uit van de ontwerpfase en is mede afhankelijk van de afstemming met de dagelijkse bedrijfsvoering met het MECC.