



Samenvatting

Om het MECC klaar te stomen voor de toekomst is een investeringsplan van € 27,2 miljoen opgesteld. Onderdeel van dit investeringsplan is de herinrichting van het entree- en parkeergebied P3 en P4. Het college heeft daartoe het definitief ontwerp voor deze herinrichting vastgesteld. Belangrijk is dat deze herinrichting vóór TEFAF 2018 daadwerkelijk is gerealiseerd. Daarom is het nodig dat vooruitlopend op de kredietvoting voor het integrale investeringsplan door de gemeenteraad (bij de kaderbrief op 11 juli), al op korte termijn wordt begonnen met de uitwerking van het bestek (medio april) en het opstarten van de aanbestedingsprocedure (eind mei). Het College is daarmee akkoord gegaan.

Beslispunten

- 1) Akkoord te gaan met het voorliggende Definitief Ontwerp voor de herinrichting entree- en parkeergebied P3/P4, welke deel uitmaakt van het Investeringsplan MECC (onderdeel TEFAF-eisen);
- 2) Akkoord te gaan met de start van zowel de besteksuitwerking op basis van het Definitief Ontwerp (medio april) als de aanbestedingsprocedure (eind mei), e.e.a. vooruitlopend op het besluitvormingsproces richting kredietvoting door de gemeenteraad op 11 juli a.s.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 april 2017:

Conform; svp zo groen mogelijk inrichten.



1. Aanleiding

In opdracht van de Gemeenteraad ontwikkelt de gemeente Maastricht samen met MECC Maastricht BV een Investeringsplan dat het MECC toekomstbestendig maakt. Doelstellingen zijn onder meer het kunnen faciliteren van grotere congressen met meer deelnemers, meerdere events tegelijkertijd, verbeterde vergadercapaciteit, eigentijdse uitstraling en concentratie van ontmoetingsplekken aan het Forumplein, mede in relatie tot de Brightlands Maastricht Health Campus (BL-MHC).

Het door uw College in 2015 vastgestelde Investeringsprogramma bestaat uit 6 programma-onderdelen (ze hierna onder 2.1), waarvan een set maatregelen die voortvloeien uit afspraken met de TEFAF-organisatie, de eerste prioriteit hebben. De kwalitatieve upgrading ergo herinrichting van het entree- en parkeergebied P3/P4 maakt deel uit van die afspraken. Inzet hierbij is om de herinrichting van dit binnenterrein reeds vóór de TEFAF-editie van 2018 gerealiseerd te hebben.

Het integrale investeringsplan zal op 11 juli a.s. aan de Gemeenteraad worden voorgelegd ten behoeve van de definitieve kredietvoting. De projectplanning van het herinrichtingsplan voor P3/P4 heeft echter een zodanige korte doorlooptijd dat deze ons noodzaakt om reeds vóór de kredietvoting over te gaan tot zowel de besteksuitwerking van het huidige Definitief Ontwerp (medio april) als het opstarten van de aanbestedingsprocedure (eind mei). Bezwaarlijk is dit op zichzelf niet, aangezien het definitieve besluit tot gunning pas voorzien is op 21 juli, dus in elk geval nadat de gemeenteraad op 11 juli een besluit heeft genomen. In het 'voornemen tot gunning' (op 30 juni) zal een bepaling worden opgenomen dat de definitieve gunning alleen dan zal plaatsvinden indien de gemeenteraad het benodigde budget voteert.

Niettemin achten wij het zorgvuldig u door middel van deze nota te informeren over de afwijkende procedure en uw toestemming te vragen om genoemde processen reeds op te starten vóór het moment van de kredietvoting.

2. Context

2.1 Investeringsprogramma

Bij de overname van het vastgoed van Annexum in het voorjaar van 2015 (Raadsbesluit 31.03.2015), heeft de Gemeenteraad besloten het financiële voordeel van de koop ten opzichte van de huur volledig aan te wenden voor de toekomst van het MECC en € 15,0 mln. daarvan te gebruiken voor toekomstgerichte investeringen. Besloten is om dit bedrag, onder meer, te gebruiken voor noodzakelijke verbeteringen en om toekomstgericht te kunnen investeren in de accommodatie en deze aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus (BL-MHC).



Na een eerste richtinggevende verkenning heeft Uw college eind 2015 (collegebesluit 03.11.2015) een investeringsprogramma op hoofdlijnen vastgesteld. Op basis daarvan kon worden geconcludeerd dat met een investeringsvolume van € 27,2 mln. ervoor gezorgd kan worden dat het MECC een beurs- en congrescentrum wordt dat klaar is voor de toekomst en dat fungeert als hart van de campusomgeving.

Onderstaand schema geeft gerubriceerd inzicht in de verschillende maatregelen en een indicatieve raming van de bijbehorende investeringskosten:

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
Totaal 27,2 mln			

Collegevoorstel

Voor de wijze waarop de benodigde investeringen kunnen worden gedekt zij verwezen naar paragraaf 8. (Financiën).

2.2 Ontwerp- en besluitvormingsproces

Met de eerste richtinggevende verkenning voor een investeringsprogramma als basis, hebben MECC en de gemeente vanaf begin 2016 nauw samengewerkt aan een nadere uitwerking. Het resultaat daarvan is neergelegd in het "Programma van Eisen Investeringsprogramma MECC Maastricht dd 1 juli 2016". Dat document vormde, samen met het taakstellend budget ad € 27,2 mln., een richtinggevende onderlegger voor de concrete ontwerpfase waarmee de architect en



andere adviseurs (na beëindiging van een Europese, niet openbare aanbesteding) eind 2016 zijn gestart.

In de collegememo van 14 maart jl. (alsmede de Raadsinformatiebrief (RIB) die wij op 13 februari jl. aan de raadsleden hebben gestuurd, zie bijlage 1), is de actuele stand van zaken op hoofdlijnen toegelicht.

Belangrijke conclusie/boodschap in de RIB is dat de plannen rond de zomer zodanig ver zijn uitgewerkt dat deze ter besluitvorming (kredietvoting) aan de Gemeenteraad kunnen worden voorgelegd. Bij de besluitvorming rondom de overname van het vastgoed in 2015 is immers afgesproken dat de verder uitgewerkte plannen aan de Gemeenteraad worden voorgelegd, met het voorstel de besteding van de destijds gereserveerde gelden ad € 15,0 mln. te voteren.

Het besluitvormingsproces zal - bij wijze van uitzondering - gekoppeld worden aan de cyclus van de besluitvorming van de kaderbrief, van eind mei t/m 11 juli. Het moment van de besluitvorming omtrent de Kaderbrief is het optimale moment om zowel in de pas te lopen met het ontwerpproces, alsook met het besluitvormingsproces bij de Provincie (zie ook paragraaf **8. Financiën** hierna). Met de timing van de besluitvorming is gewaarborgd dat in de tweede helft van dit jaar de ontwerpen besteksgereed gemaakt kunnen worden en in 2018 de aanbesteding en gunning van de uitvoering kan plaatsvinden.

Genoemde data zijn van belang in het kader van het programma Stedelijke Ontwikkeling waarover afspraken met de Provincie zijn gemaakt ten aanzien van de doorlooptijd. Belangrijk voor de Provincie is dat de uiteindelijke uitvoering start vóór 2019 en gunning voor de uitvoering (de contractuele fase waaruit blijkt dat het project uitgevoerd zal worden) uiterlijk in het derde kwartaal van 2018 ligt. Dat betekent dat in het eerste kwartaal 2018 gestart moet worden met de aanbesteding. De tweede helft van 2017 wordt dan gewijd aan het uitwerken van het Voorlopig Ontwerp, via een Definitief Ontwerp, naar een ontwerp op besteksniveau op basis waarvan de aanbesteding plaats kan vinden. In onderstaand figuur is e.e.a. dat schematisch weergegeven.

**Globale planning Ontwerp- en besluitvormingsproces (m.u.v. herinrichting P3/P4)**

Nu - eind april 2017	Uitwerking Voorlopig Ontwerp
Eind april - begin sept. 2017	Uitwerking Definitief Ontwerp
23 mei - 11 juli 2017	Besluitvormingsproces College t/m Gemeenteraad
Begin sept. - medio feb. 2018	Uitwerking bestek en bestekstekeningen (Technisch Ontwerp)
Medio feb. - augustus 2018	Europese (niet openbare) aanbesteding bouwkundig aannemer
Najaar 2018	Contractering bouwkundig aannemer
4 ^e kwartaal 2018	Start uitvoering (gefaseerd)

Genoemde mijlpalen gelden echter niet voor alle programma-onderdelen; voor de nog niet uitgevoerde maatregelen die samenhangen met de TEFAF-afspraken geldt een ander traject, zoals hieronder ad 2.4 zal worden uiteengezet.

2.3 Prioritering

In de te nemen maatregelen binnen het investeringsprogramma is in nauw overleg tussen MECC en de gemeente een prioritering aangebracht, en wel om twee redenen:

- Aangezien de beurzen en congressen in het MECC zo veel mogelijk door moeten kunnen gaan tijdens de verbouwing, kunnen bepaalde maatregelen maar in een beperkte periode van het jaar worden uitgevoerd, weshalve er meerdere jaren nodig zullen zijn;
- Door te prioriteren kan een extra risicodekking voor tegenvallers worden ingebouwd (zie ook hierna onder **8. Financiën**).

De prioritering is af te lezen aan de nummering van de maatregelen in het schema zoals hiervoor onder ad 2.1 vermeld. TEFAF-eisen hebben dus de eerste prioriteit. Een aantal van die TEFAF-eisen is - vanwege eerdere afspraken met TEFAF- inmiddels gerealiseerd, te weten de aanleg van de tijdelijke parkeervoorziening P9 (Demertstraat), fase 1 (collegebesluit 08.12.2015), alsmede de interne verbinding van de Expofoyer – Zuidhal c.a. (collegememo 19.07.2016) Wij informeerden uw College daar reeds eerder over.



2.4. Herinrichting P3/P4

Met de TEFAF-organisatie is afgesproken dat een andere maatregel, het opwaarderen van de entree van het MECC (het entree- en parkeergebied P3/P4), wordt uitgevoerd vóór de TEFAF-editie van 2018. Om die afspraak na te kunnen komen krijgt dit onderdeel van het investeringsprogramma (genaamd *Herinrichting P3/P4*) de eerst prioriteit. De als bijlage 2 bijgevoegde projectplanning geeft inzicht in het Ontwerp- en besluitvormingsproces.

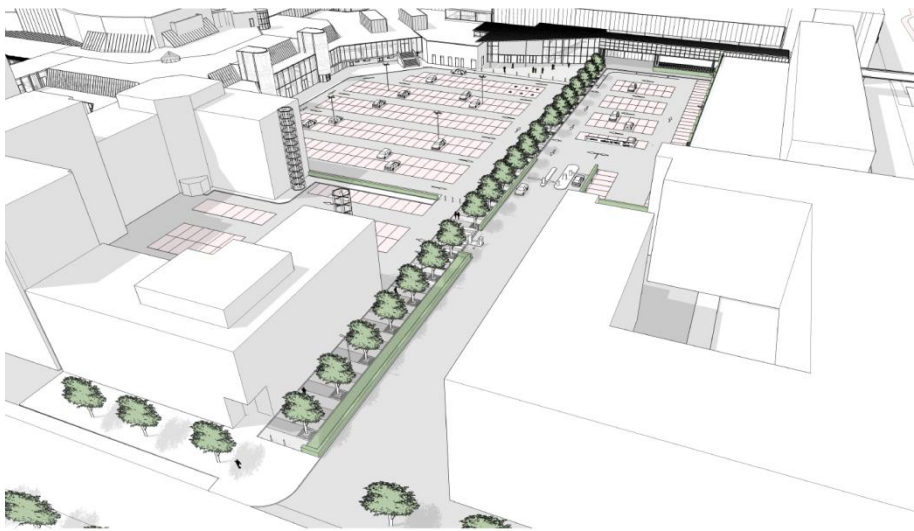
Uit die planning blijkt dat de doorlooptijd tot de volgende TEFAF-editie zeer kort is. De processtappen die doorlopen moeten worden om de herinrichting gereed en opgeleverd te hebben vóór het moment dat de uitvoering door winterse weeromstandigheden bemoeilijkt zou kunnen worden, vragen veel tijd. Om problemen bij de uitvoering te voorkomen koersen wij erop om de werkzaamheden vóór 15 december a.s. afgerond te hebben, wat impliceert dat de uitvoering meteen na de bouwvakvakantie dient te starten. Rekeninghoudend met de proceduretijd die hoort bij de voorafgaande aanbesteding van de aannemer, betekent dit, dat bestek en bestekstekeningen uiterlijk medio mei gereed en geschikt moeten zijn om de aanbestedingsprocedure op te starten. De stappen in het 'spoorboekje' van dit investeringsonderdeel lopen noodzakelijkerwijs dus vooruit op het ontwerpproces voor de andere onderdelen. Ten tijde van de besluitvorming door de gemeenteraad zullen de plannen voor alle andere programma-onderdelen zijn uitgewerkt op het niveau van een (concept-) DO, terwijl het ontwerp voor de herinrichting P3/P4 dan al op besteksniveau is uitgekristalliseerd en de aanbestedingsprocedure dan al (vanaf eind mei) nagenoeg geheel is doorlopen. Ingevolge de planning van de aanbestedingsprocedure is de selectie- en gunningfase van de aannemer eind juni zelfs al bijna ten einde, resulterend in het zogenaamde 'voornemen tot gunning' op 30 juni. Vanaf dat moment is sprake van de zogenaamde 'stand-still'-periode (n.a.v. Alcatel-arrest). Een en ander neemt echter niet weg dat ook de definitieve kredietvoting voor de herinrichting P3/P4 onderdeel uitmaakt van de integrale besluitvorming door de gemeenteraad die op 11 juli is voorzien. Met andere woorden ook voor dit vooruit getrokken onderdeel zal pas op 11 juli – mits de gemeenteraad daarmee instemt – het budget daadwerkelijk besteedbaar zijn. In het 'voornemen tot gunning' zal daarom worden opgenomen dat definitieve gunning alleen dan zal plaatsvinden indien de gemeenteraad het benodigde budget voteert.



3. Gewenste situatie

3.1 Het ontwerp

Op dit moment ligt er een plan voor voor de herinrichting van P3/P4 dat zich in de zogenoemde DO-fase (Definitief Ontwerp) bevindt. Dit document is ambtelijk goedgekeurd door de opdrachtgevers (gemeente en MECC) en wordt hierbij aan uw College ter vaststelling voorgelegd.



Perspectief heringericht entree- en parkeergebied vanuit Gaetano Martinolaan

Belangrijkste kenmerk van de upgrading is de introductie van een centrale boulevard die de noord- en zuidzijde van P4 scheidt. Daarmee wordt gezorgd voor een ruimtelijke en functionele ordening van het binnenterrein. De noordzijde van P4 kan niet alleen als parkeerplaats voor auto's worden gebruikt, maar wanneer nodig ook als opstelplaats voor taxi's, bussen en vrachtverkeer. Tevens biedt de boulevard de voetgangers en fietsers de ruimte het gebied veilig en comfortabel te bezoeken en er te verblijven. De bestaande geasfalteerde wegen worden – uit kostenoverwegingen – zoveel mogelijk gehandhaafd.

Door een groene afscheiding tussen P3 en P4, een bomenrij op de boulevard alsmede groene zuilen voor de parkeergarage aan de noordzijde, wordt extra kwaliteit in het gebied gebracht.

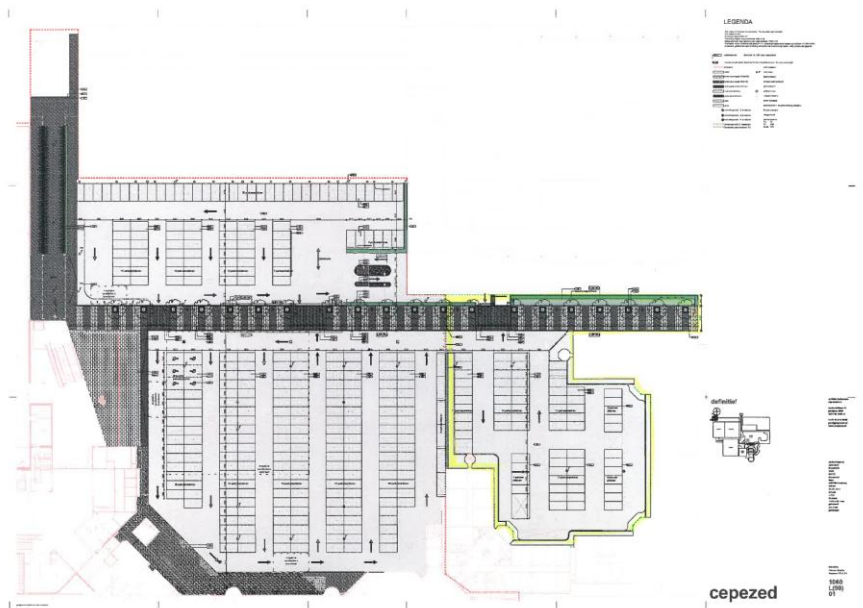
3.2 Parkeerdeel van Annexum (P3)

Wij zijn van mening dat de upgrading van het entree- en parkeergebied gebaat is bij een integrale aanpak. Daarom bestrijken de herinrichtingsplannen naast het parkeergedeelte van het MECC (P4) ook het huidige P3-deel van het totale parkeergebied. Dat deel is eigendom van Annexum en behoort bij de kantoorgebouwen van die partij (Business Centra MECC 1-3). Op onderstaande ontwerptekening is dat terreindeel met gele contour aangegeven. De kosten voor dit gedeelte komen



in principe niet ten laste van het investeringsbudget en zullen door Annexum moeten worden gedragen. Annexum heeft tijdens een eerste overlegronde al aangegeven dat zij de plannen ondersteunen en bereid is een deel van de herinrichting van P3 te betalen, maar vooralsnog is geen concrete uitspraak gedaan. Nader overleg zal op korte termijn worden aangegaan, waarbij ook een vermindering van parkeercapaciteit op haar eigendom ten gevolge van de voorgestelde herinrichting een onderhandelingspunt zal zijn.

De onderhandelingen met Annexum zullen vanzelfsprekend meer tijd in beslag nemen dan de tijd die het strakke ontwerp- en besluitvormingsproces ons in beginsel toelaat. Het ontwerp voorziet erin dat de herinrichting in twee delen kan worden gerealiseerd, mocht geen overeenstemming met Annexum bereikt kunnen worden. Het ontwerpdeel dat binnen de eigendomsgrenzen van Annexum valt wordt in dat geval (voorlopig) niet uitgevoerd. Vanzelfsprekend heeft dat laatste niet onze voorkeur, maar we moeten onder ogen zien dat een dergelijk plan B-scenario nodig is, ook om de zeer ambitieuze planning te kunnen halen. We kunnen niet afhankelijk zijn van Annexum, en dat hoeft dus ook niet. Het enige waar we als gemeente aan gehouden zijn, is de contractueel met Annexum gemaakte afspraak om voor onze rekening haar slagboominstallatie te verplaatsen.



Eigendomssituatie binnen plangebied (perceel Annexum binnen gele lijnen)



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. Dat zal dus ook gelden voor de aanbesteding van de bouwkundige werkzaamheden betreffende de herinrichting van het parkeergebied P3/P4.

5. Effect op de openbare ruimte

Er wordt géén openbare ruimte aangepast binnen het Investeringsprogramma. De herinrichting van de buitenruimte van het MECC (P4) sluit wel aan op de openbare ruimte (Gaetano Martinolaan). De geambieerde aanpassingen hebben geen gevolgen voor het areaal aan openbare ruimte.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Geraamde bouwkosten P3 en P4

De door de architect opgestelde kostenraming voor het DO-ontwerp bedraagt voor het P4-deel circa € 1,3 mln., en voor het huidig P3-deel (eigendom van Annexum) circa € 0,35 mln. Na aftrek van de kosten die voor de reeds uitgevoerde onderdelen van de TEFAF-eisen zijn gemaakt, past de raming van het P4-deel dus vooralsnog binnen het nog beschikbare budget van het investeringsprogramma op hoofdlijnen (punt 1, zie paragraaf 2.2.). De kosten voor de herinrichting van P3 komen in principe voor rekening van Annexum, de eigenaar (zie hiervoor onder 3.2).

Schematisch kan e.e.a. in afgeronde bedragen als volgt worden geresumeerd:

	<u>Initiële raming realisatie / raming*</u>	
P9 fase 1		€ 0,2 mln.
P9 fase 2		€ 0,4 mln.*
Verbinding Expofoyer – Zuidhal		€ 0,6 mln.
P4		€ 1.3 mln.
TOTAAL	€ 2,5 mln.	€ 2,5 mln.



Dekking

De totale benodigde middelen voor de voorgenumen investeringen in het MECC zijn op basis van de eerste verkenningen geschat op € 27,2 mln. In de dekking daarvan kan worden voorzien door:

- Inzet van het financiële voordeel ten gevolge van de aankoop van het Annexum-vastgoed ter grootte van € 15,0 mln. (zie hiervoor onder **2. Context**):
- een bijdrage van de Provincie ad € 5,0 mln.;
- het inzetten van in het MJIP gereserveerde gelden voor de MECC-Campus ad € 2,2 mln.
- het rendabel maken van de resterende € 5,0 mln. uit gekapitaliseerde huuropbrengsten door het MECC.

Bij brief van 8 juli 2016 hebben Provinciale Staten ingestemd met het verlenen van de gevraagde bijdrage ad € 5,0 mln. in het investeringsplan. Effectuering van die bijdrage zal plaatsvinden door Gedeputeerde Staten nadat de plannen definitief uitgewerkt zijn en de gemeenteraad het krediet daartoe heeft gevoteerd.

In alle fasen van de voorbereiding en de uitvoering het werk blijft het budget ad € 27,2 mln. taakstellend. Zoals reeds eerder aangegeven zullen planonderdelen moeten vervallen indien de realisatie daarvan onverhoopt budgettair niet mogelijk mocht blijken.

9. Aanbestedingen

Na de totstandkoming van het bestek en bestekstekeningen voor de herinrichtingsplannen voor het parkeergebied P3/P4 zal de aanbestedingsprocedure worden opgestart. De gemeente is opdrachtgever voor de realisatie en bij de aanbesteding zal het gemeentelijk aanbestedingsbeleid van toepassing zijn. In het onderhavige geval houdt dat in dat sprake is van een openbare nationale aanbesteding. Definitieve gunning zal pas plaatsvinden na votering van het krediet door de Gemeenteraad op 11 juli a.s. In het ‘voornemen tot gunning’ (op 30 juni) zal een bepaling worden opgenomen dat de definitieve gunning alleen dan zal plaatsvinden indien de gemeenteraad het benodigde budget voteert.

10. Participatie tot heden

MECC Maastricht BV heeft actief deelgenomen aan het opstellen van het in juli 2016 vastgestelde Programma van Eisen, en is betrokken geweest bij de Europese, niet openbare aanbesteding (selectie en gunning) van de architect en de andere adviseurs. Voorts maakt het management van



MECC Maastricht BV deel uit van de toetsende en besluitvormende ambtelijke gremia binnen het lopende ontwerpproces.

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.

Door middel van een raadsinformatiebrief zijn de raadsleden op 25 juli 2016 tussentijds over het proces geïnformeerd.

Zeer recentelijk (op 14 maart jl.) zijn de raadsleden op de hoogte gesteld van de uitwerkingen van de plannen zoals die de afgelopen maanden hebben plaatsgevonden. Daaraan voorafgaand is het achterliggende ontwerpproces met hen gedeeld, en is ook het vervolgproces (ook qua besluitvorming) toegelicht.

De Provincie Limburg wordt zowel ambtelijk als bestuurlijk regelmatig op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen, mede in relatie tot haar eigen besluitvormingstraject met betrekking tot de toegezegde investeringsbijdrage ter grootte van € 5,0 mln.

11. Voorstel

Het College wordt verzocht:

- 1) Akkoord te gaan met het voorliggende Definitief Ontwerp voor de herinrichting entree- en parkeergebied P3/P4, welke deel uitmaakt van het Investeringsplan MECC (onderdeel TEFAF-eisen);
- 2) Akkoord te gaan met de start van zowel de besteksuitwerking op basis van het Definitief Ontwerp (medio april) als de aanbestedingsprocedure (eind mei), e.e.a. vooruitlopend op het besluitvormingsproces richting kredietvoting door de gemeenteraad op 11 juli a.s.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De als bijlage 2 bijgevoegde projectplanning geeft inzicht in het Ontwerp- en besluitvormingsproces voor de herinrichting van P3/P4. Kort gezegd ziet deze er als volgt uit:

- *Medio april tot medio mei: opstellen bestek en bestektekeningen.*
- *Medio mei tot eind juni: aanbesteding t/m voornemen tot gunning (= 'voorlopige gunning')*
- *11 juli: raadsbesluit m.b.t. kredietvoting*
- *Eind juli: definitieve gunning*
- *Begin september: start werkzaamheden*
- *Medio december: oplevering werkzaamheden*



- *Januari-februari: eventuele uitloop i.v.m. weersomstandigheden en/of afwerking*

Collegievoorstel