



### Samenvatting

Het College heeft ingestemd met het ontwerp voor de transformatie van het MECC en heeft de raad gevraagd bij de kaderbrief in te stemmen met het inzetten van het in 2015 daarvoor gereserveerd krediet. Met de verbouw en nieuwbouw wordt het MECC up to date gemaakt én klaargestoomd voor de toekomst. Het MECC krijgt een eigentijdse en transparante uitstraling en gaat fungeren als hart van de campusomgeving. Dankzij slimme uitbreidingen en aanpassingen in het auditorium en expofoyer kan het MECC gelijktijdig en grotere congressen gaan accommoderen. Het merendeel van de kosten voor deze verbouwing, te weten € 15,0 mln., wordt gefinancierd uit het voordeel dat de gemeente bij aankoop van het vastgoed MECC in maart 2015 behaalde. Het andere deel wordt gedekt uit het investeringsbudget van de impuls Brightlands Maastricht Health Campus (€2,2 mln.), een subsidie van Provincie (€5,0 mln.) en een rendabele huurverhoging MECC (€5,0 mln.).

### Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het voorliggende ontwerp voor de verbouw/nieuwbouw van het MECC in het kader van het Investeringsplan MECC.
2. Kennis te nemen van de huidige spanning tussen het ontwerp en het bouwbudget ter hoogte van ca. €0,9 mln., alsmede van de beschikbare mogelijkheden ('ventielen') voor het opheffen van de risico's en bedoelde budgettaire spanning waarbij onveranderd het eerder vastgestelde budget van €27,2 mln. taakstellend blijft.
3. Het voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen om - als onderdeel van de kaderbrief - het eerder door de raad gereserveerde krediet voor de gemeentelijke bijdrage ad €17,2 mln. (bestaande uit €15,0 mln. budget MECC en €2,2 mln. MJIP MECC-Campus) definitief te voteren.

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 23 mei 2017:

Conform.



## 1. Aanleiding

In opdracht van de Gemeenteraad ontwikkelt de gemeente Maastricht samen met MECC Maastricht BV een Investeringsplan dat het MECC niet alleen 'up to date' maar ook toekomstbestendig maakt. Doelstellingen zijn onder meer het op peil brengen van de concurrentiepositie, 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 op 3 november 2015 vastgestelde Investeringsprogramma op hoofdlijnen bestaat uit 6 programma-onderdelen (ze hierna onder 2. **Context**), met daarin een set maatregelen die voortvloeien uit afspraken met de TEFAF-organisatie als eerste prioriteit. De kwalitatieve upgradering van het entree- en parkeergebied P3/P4 maakt deel uit van die afspraken, waarbij de inzet is om de herinrichting van dat gebied nog vóór TEFAF 2018 gereed te hebben. Daarom is het noodzakelijk gebleken om voor dat onderdeel een versneld ontwerpproces uit te voeren. Uw College is daarover recentelijk geïnformeerd en heeft op 11 april jl. daartoe een aantal besluiten genomen. Wij komen daar later in deze toelichting nog op terug.

De onderhavige nota behandelt het integrale investeringsplan, dus richt zich (ook) op de 5 andere programma-onderdelen.

Bij de besluitvorming rondom de overname van het vastgoed in 2015 is afgesproken dat de verder uitgewerkte plannen aan de Gemeenteraad worden voorgelegd, met het voorstel de besteding van de destijds door de Raad gereserveerde gelden ad € 15,0 mln. daadwerkelijk te voteren.

De ontwerpen voor de verbouw/nieuwbouw van het MECC zijn rond de zomer zodanig ver uitgewerkt, dat de kredietvoting op 11 juli a.s. aan de Gemeenteraad kan worden voorgelegd.

Zoals eerder met uw college afgesproken (14 maart 2017) zal deze besluitvorming - bij wijze van uitzondering - gekoppeld worden aan de cyclus van de besluitvorming van de kaderbrief.

## 2. Context

Bij de overname van het vastgoed van Annexum, in het voorjaar van 2015, heeft de gemeenteraad besloten het financiële voordeel van de koop ten opzichte van de huidige huur volledig aan te wenden voor de toekomst van het MECC en € 15,0 mln. daarvan 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. Dat programma is middels een uitgebreide raadsinformatiebrief met de gemeenteraad gedeeld.

In die eerste uitwerking bleek dat, naast het 'up to date' maken van de accommodatie, er voldoende kansen zijn nieuwe klanten naar het MECC te halen op voorwaarde dat de accommodatie op onderdelen ook uitgebreid zal worden. In lijn met wat in de huidige markt gebruikelijk is worden daarmee grotere congressen tot 5.000 deelnemers gefaciliteerd (nu ca. 3.000) en kunnen meerdere activiteiten gelijktijdig plaatsvinden. Tevens wordt een veel betere aanhaking op BL-MHC gecreëerd door aan het Forumplein een meetingpoint voor het gebied en de campus te ontwikkelen. De totale benodigde investering werd op basis van die eerste verkenningen geschat op ca. € 27,2 mln. (prijsniveau 2015).

Onderstaand schema geeft gerubriceerd inzicht in de verschillende programma-onderdelen en geeft tevens de prioriteit aan van de uit te voeren onderdelen:

TEFAF eisen	Opwaarderen entree P3/P4; verbinden Expo Foyer-Zuidhal; Parkeervoorziening pieken
Uitbreiden en vernieuwen congresdeel	Auditorium; revitaliseren Foyer ; Expo-foyer; multimedia; "look & feel"
Brightlands Meeting Point, nieuwbouw aan Forumplein	Nieuwbouw en uitbreiding expofoyer, vergaderfaciliteiten Horeca en commerciële ruimtes aan Forumplein; breakout rooms (ca. 2.000m <sup>2</sup> )
Revitaliseren Forumpassage groeivariant	Commerciële ruimtes vervangen en flexibel maken in gebruik en afmeting; verplaatsen trap naar P3 / "look & feel"
Verbeteren look & feel hallen	Eigentijds maken
Signing MECC (en BL-MHC)	Led walls aan Forumplein en Kennedysingel

Naast het voordeel uit de aankoop van het vastgoed van het MECC (ad. € 15,0 mln.), is dekking voorzien uit:

- het inzetten van in het MJIP gereserveerde gelden voor de MECC-Campus ad € 2,2 mln.
- een bijdrage van de Provincie ad € 5,0 mln.(op 8 juli 2016 heeft Provinciale Staten ingestemd hebben met het verlenen van de gevraagde bijdrage);



- het rendabel maken van de resterende € 5,0 mln. (uit gekapitaliseerde huuropbrengsten door het MECC).

Voor de gemeentelijke gelden (€ 17,2 mln.) moet de kredietvoting door de gemeenteraad nog plaatsvinden (zie ook hierna voor het besluitvormingsproces dienaangaande).

Met de hiervoor gememoreerde 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, bestaande uit hoofdzakelijk technische en functionele eisen, 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 aanbesteding) eind 2016 zijn gestart.

De afgelopen periode is intensief samen met MECC Maastricht BV en het ontwerpteam onder leiding van de architect gewerkt aan het tot stand komen van een Voorlopig Ontwerp (VO). Dat ontwerp, getiteld "*MECC Maastricht; Voorlopig Ontwerp Verbouw/nieuwbouw*" is als bijlage 1 bijgevoegd. De plannen zijn nog niet tot in detail, maar wel ver genoeg uitgewerkt om de kredietvoting aan de gemeenteraad voor te leggen.

Dat neemt overigens niet weg dat in de verdere uitwerking van het Voorlopig Ontwerp naar het Definitief Ontwerp (de DO-fase) ontwerpwijzigingen kunnen plaatsvinden. En met de verdere detaillering die in de DO-fase plaatsvindt, zullen ook de ramingen van de bouwkosten steeds preciezer worden, wat ongetwijfeld tot bijstellingen zal leiden. Vooralsnog gaan we er echter van uit dat dit alles binnen de globale kaders die de gemeenteraad eerder heeft aangegeven, plaats kan vinden. Mocht dat onverhoopt niet zo zijn dan zal uw College alsmede de gemeenteraad hierover uiteraard geïnformeerd worden.

Hoe dan ook geldt ook voor de verdere uitwerking dat het vastgestelde budget van € 27,2 mln. onverkort het financieel kader is. In de financiële paragraaf (paragraaf 8. **Financiën**) wordt nader ingegaan op mogelijke risico's en voorzorgen die genomen zijn om risico's, zoals een budgetoverschrijding, af te dekken.

Het besluitvormingsproces is in overleg met uw College en de gemeenteraad - bij wijze van uitzondering - gekoppeld aan de cyclus van de besluitvorming van de kaderbrief, vanaf uw besluit op 23 mei t/m 11 juli. Daarvoor is om twee redenen gekozen:



Ten eerste omdat het een vervolg is op een eerder besluit van de gemeenteraad de gelden hiertoe te reserveren en ten tweede omdat daarmee gewaarborgd is dat vanaf september 2017 (als het ontwerp definitief is) gestart kan worden met het maken van bestek en tekeningen. Op basis daarvan zal in het eerste kwartaal 2018 de aanbestedingsprocedure worden opgestart en kan de contractering van de bouwkundig aannemer in het najaar van 2018 plaatsvinden. Data die voor de bijdrage van de Provincie belangrijk zijn. In het kader van de stedelijke programmering zijn er immers afspraken met de Provincie gemaakt ten aanzien van de doorlooptijd.

Belangrijk voor de Provincie is dat de uiteindelijke uitvoering start voor 2019 en gunning voor de uitvoering (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 is dan nodig om het Voorlopig Ontwerp om te zetten, via een Definitief Ontwerp, naar uitwerking op besteksniveau waarop de aanbesteding gebaseerd kan worden.

Het tijdstip van de Kaderbrief is dus het optimale moment om aan beide plannings (benodigde ontwerptijd enerzijds en besluitvorming Provincie anderzijds) te voldoen.

### **3. Gewenste situatie**

Het ontwerpproces van het ontwerpteam onder leiding van architectenburo Cepezed is voorafgegaan en gebaseerd op een ontwerpvisie. Die visie maakte een belangrijk onderdeel uit van de aanbidding die dit consortium in het kader van de uitvraag naar de ingenieursdiensten door de gemeente en MECC Maastricht BV heeft uitgebracht.

Bij het opstellen van die visie is allereerst gekeken naar de logistieke en ruimtelijke knelpunten van het huidige gebouw. Het complex is op hoofdlijnen goed leesbaar: een congresgedeelte, de forumpassage en de expohallen vormen de programmatische hoofdmoot van het complex. De interne structuur lijkt echter minder logisch en overzichtelijk in elkaar te zitten. Het gebouw lijkt door de jaren heen organisch gegroeid te zijn, waarbij een heldere hoofdstructuur en -routing uit het oog is verloren.

Het ontwerpteam heeft geoordeeld dat een goede routing, comfort, overzicht en ruimtelijke beleving waarbij het programma een functionele en logische inpassing krijgt, belangrijke uitgangspunten zijn voor het ontwerp en dat verbeteren van de interne structuur een cruciale stap is voor een succesvolle modernisering.

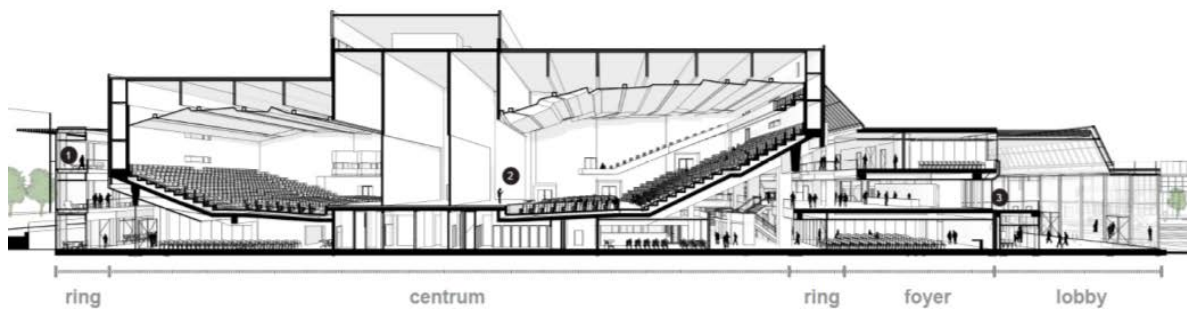
Met dat inzicht heeft het ontwerpteam een aantal gerichte ingrepen voorgesteld die zorgen voor het ontstaan van logische looproutes en een goede oriëntatie, zodat het complex flexibeler maar vooral eenvoudiger gebruikt kan worden.

Onderstaand volgt per onderdeel van het complex een korte beschrijving van de ingrepen.



### **auditorium**

Het auditorium is het hart van het congrescentrum en het BMP. Het kenmerkende auditorium volume wordt vrij gemaakt en komt in het hart van het congresgebouw te staan waarbij de ring met vides er omheen zorgen voor een dynamisch, overzichtelijk en lichte omgeving, wat weer zorgt voor een goede oriëntatie binnen het gebouw. De transparante gevels en binnenwanden zorgen er immers voor dat je altijd in contact met buiten bent en je beter kan oriënteren in het gebouw. Het daklicht en de vides eronder zorgen er voor dat op alle lagen daglicht komt.



### *Doorsnede nieuwe congrescentrum / auditorium*

De ring sluit goed aan op de bestaande foyers en ontsluit op een zelfde manier zowel de bestaande congresfaciliteiten alswel de functies van het nieuwe Brightlands Meeting Point (BMP). Het bestaande gebouw en de nieuwbouw vormen op deze manier samen een logisch geheel. De nieuwe transparante gevels van het BMP geven het gebouw weer een moderne uitstraling aan zowel de campuszijde alsook het forumplein. Het MECC wordt op deze manier weer toekomstbestendig en krijgt het een functioneel en herkenbaar karakter passend bij een modern beurs- en congrescentrum.



#### *Impressie ring*

Het auditorium krijgt een grondige opknappbeurt. Naast het vervangen van de afwerkingen worden ook alle stoelen gerevitaliseerd. De grote zaal krijgt een vernieuwde identiteit door het toevoegen van een balkon dat ter plaatse van de bestaande tolkencabines toegankelijk wordt gemaakt vanuit de ring. Daarnaast zorgt het balkon voor een capaciteit vergroting van de grote zaal. Het auditorium en het balkon worden middels bruggen vanaf de ring ontsloten.

#### **Congresruimten en foyers**

De periferie bestaat uit de vergaderruimtes, break out-ruimtes, kantoren, commercie en de uitbreiding van de expofoyer. De bestaande congresruimten aan de foyers en ring worden gerevitaliseerd, waarbij de grote vloervelden en strategische plaatsing van vouwwallen diverse indelingen eenvoudig mogelijk maken.

Het intensieve gebruik van de ruimtes vraagt om de toepassing van onderhoudsvriendelijke en slijtvaste materialen. De foyerruimtes moeten “klein en intiem” aanvoelen zodat bezoekers zich afgeschermd voelen van de grote bezoekersstromen in het gebouw. De toepassing van materialen en kleurstelling worden afgestemd op deze intieme sfeer en sluit logisch aan op de materialisering van de ring.

#### **Passage**

De passage is het verbindende element tussen de twee entrees, het congrescentrum en de hoofdentree/ hallen. De verbinding van de passage met de hoofdentree wordt verbeterd door deze



dubbel hoog te maken. Daarnaast krijgt de passage meer interactie met het parkeerterrein door de gevels van de opgeknapte multifunctionele ruimten van glas te voorzien.

Om de oriëntatie, beleving en daglichttoetreding in de passage te verbeteren wordt ter plaatse van het schuine vloerveld tussen de twee vluchttrappen een vide gecreëerd als nieuw hart in de passage. Een deel van de onderliggende parkeergarage wordt bij het congresgebouw getrokken en krijgt ter plaatse van de vide een grote dubbelhoge pui. Deze nieuwe ruimte op de begane grond is toegankelijk vanuit de congresruimten.

### **Hallen**

Ter plaatse van de expohallen wordt voorgesteld de wanden en de achtergrond van het plafond, een antraciete tint te geven zodat een neutrale “black box” ontstaat. De evenementen zorgen er met hun eigen specifieke aankleding voor de gewenste sfeer. Het plafond zal vaak worden voorzien van evenement specifieke verlichting.

Tevens wordt er een nieuwe doorbraak gemaakt tussen MECC@table en de zuidhal, de ruimten worden middels een mobiele trap aan elkaar geschakeld.

### **Brightlands Meeting point (BMP)**

In de toekomst zal het complex een prominente plek in de campusstructuur innemen. Het Forumplein en het nieuwbouwwolume vormen een belangrijk onderdeel in dit stedenbouwkundige scharnierpunt waar het toekomstige parkachtige landschap (na herinrichting Plandeel 1) ter plaatse van de Johan Willem Beyelaan afbuigt richting de P. Debyelaan.

Het uitkragende terras met de dubbelhoge ruimte aan de Johan Willem Beyelaan kijkt uit over een van de groene hoofdassen op de campus, het terras is hierdoor goed zichtbaar en heeft een uitnodigende uitstraling met ideale bezonning op het zuiden.

Het programma van het BMP, commerciële ruimtes, break out-ruimtes en kantoren wordt duidelijk zichtbaar achter de nieuwe transparante gevel en zorgt voor de nodige dynamiek. De horeca functie aan de pleinzijde zorgt voor een dynamische en levendige uitstraling welke bijdraagt aan de verblijfskwaliteit van het plein. Dubbelhoge ruimtes, onder meer ter plaatse van de kop van het gebouw, creëren bijzondere plekken met diverse ruimtelijke sferen welke zich tevens in de nieuwe gevel aftekenen.

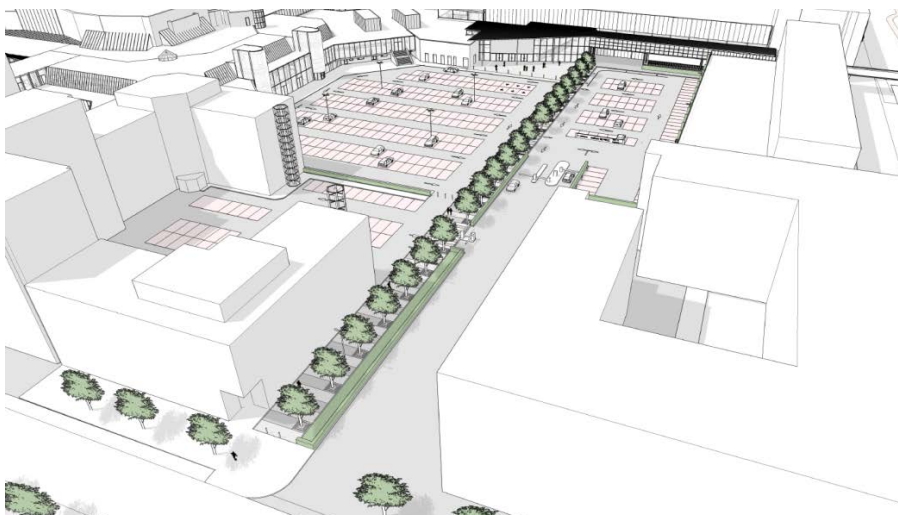




*Impressie Brightlands Meeting point*

### **Parkeer- en entreegebied P3/P4**

Het entree- en parkeergebied vanaf de Gaetano Martinolaan (P3/P4) krijgt een compleet nieuwe uitstraling. Kenmerkend voor het terrein is de introductie van een brede boulevard. De boulevard is een rechte directe verbinding tussen de openbare weg en de voordeur van MECC. De boulevard wordt gekenmerkt door een zebrastructuur en wordt goed zichtbaar mede door de grote wintergroene bomen. Naast voetgangers is dit ook de route voor fietsers. Aan het einde van de boulevard zit door de vervlechting in de bestrating een duidelijke afsplitsing tussen de entree van het MECC of juist naar de fietsenstalling.





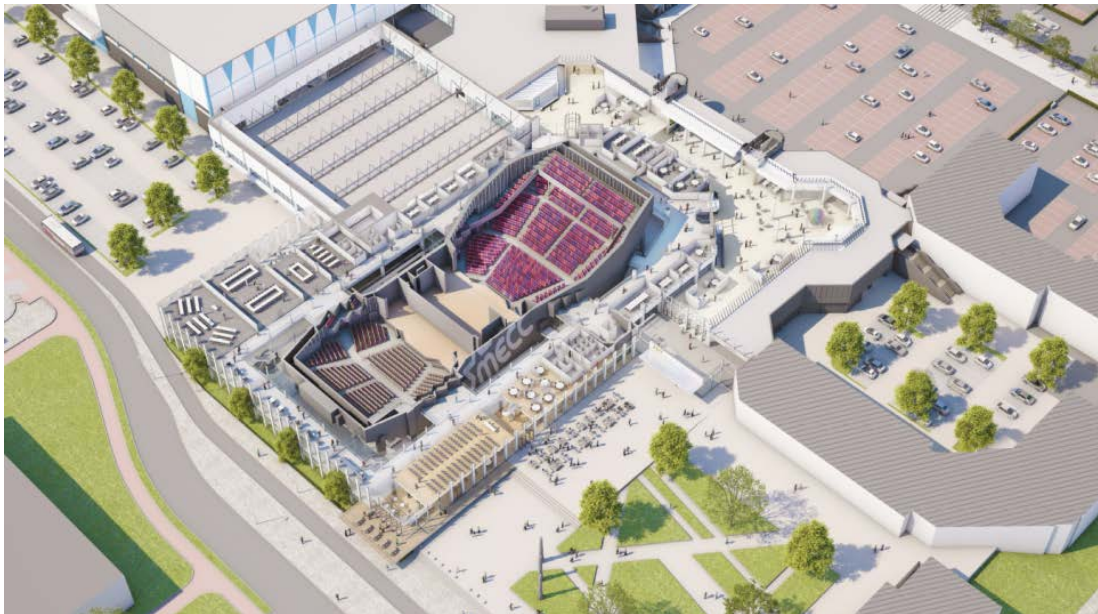
*Impressies parkeer- en entreegebied P3/P4*

De boulevard zorgt er voor dat er eenvoudig onderscheid gemaakt kan worden tussen de noord- en zuidzijde van het terrein, beide kennen (op momenten) hun eigen gebruik. Aan de noordzijde kan het terrein naast de parkeerfunctie bijvoorbeeld ook gebruikt worden voor expeditie naar de hal, of als opstelplek voor bussen en vrachtauto's. De zuidzijde is naast parkeerterrein ook geschikt voor het plaatsen van tenten en paviljoens die vanaf de boulevard toegankelijk zijn. De boulevard blijft altijd vrij waardoor de entree van het MECC altijd goed bereikbaar en vindbaar is.

De huidige indeling vormt de basis voor een efficiënte herstructurering. Het asfalt krijgt een nieuwe toplaag, de parkeervakken worden ingevuld met een rode betonsteenklinker en de boulevard kent een afwisselend patroon tussen grote licht grijze betonsteentegels en kleinere antraciet betonsteenklinkers. De boulevard en de afwerkingen van P4 worden ook op P3 (eigendom van Annexum) doorgezet. Daarnaast wordt de inrit van P3 verplaatst.

Een koppeling tussen de twee terreinen middels uitneembare paaltjes maakt het mogelijk beide terrein samen of juist afzonderlijk te gebruiken.

Zoals reeds in de collegenota "*Herinrichting entree- en parkeergebied P3/P4, onderdeel van Investeringsplan MECC*", die op 11 april in uw college voorlag, werd aangegeven, komen de ingrepen op P3 in principe voor haar rekening. Wij zijn daarover in overleg met Annexum.



*Impressie totaaloverzicht (virtueel opengewerkt)*

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

Het verduurzamen van bestaand vastgoed is als één van de acties benoemd in het kader van het Maastrichts Energie Akkoord. Om deze duurzame ambitie te realiseren zal ook bij de verbouwing van het MECC verduurzaming op diverse vlakken worden meegenomen. Zo worden er nieuwe energiezuinige luchtbehandelingkasten gebruikt, worden de vereiste rc-waarden (isolatiewaarden) zeer hoog ingezet, maken wij gebruik van tripple beglazing en wordt daar waar mogelijk LED verlichting ingezet.

Buiten deze maatregelen die allemaal van toepassing zijn op het energiegebruik wordt gestuurd op het gebruik van duurzame materialen en een duurzame exploitatie. Om deze zaken in beeld te brengen en te monitoren wordt het instrument BREEAM® NL gebruikt. Dit is het instrument om integraal de duurzaamheid van nieuwe en bestaande gebouwen te meten en te beoordelen. Op de manier kunnen wij duidelijk in beeld brengen wat de stijging op het gebied van duurzaamheid inhoudt.

Ook bij de herinrichtingsplannen van het parkeer- en entreegebied P3/P4 is getracht zoveel mogelijk in lijn met onze duurzaamheidsambities op het gebied van adaptatie en mitigatie te ontwerpen. Op voorhand was dat geen eenvoudige opgave, gelet op het uitgangspunt van MECC dat het terrein maximale flexibiliteit zou moeten krijgen op het gebied van parkeren en events (zoals bijvoorbeeld het recente *Kingsnight*). Met andere woorden er was sprake van spanning tussen de gewenste functionaliteit van het parkeerterrein en de duurzaamheidsambities. Niettemin zijn wij erin geslaagd tot een significante 'vergroening' van het gebied te komen. Dat kan worden gerealiseerd doordat de



nieuwe boulevard begeleid wordt door een twintigtal wintergroene bomen (steeneik) en het plaatsen van een aantal nieuwe (beuken)hagen die het terrein in een aantal segmenten functioneel opdelen. Voorts is in de nieuwe situatie sprake van minder (gesloten) asfalt.

Verder gaande maatregelen zouden een te grote wissel trekken op de gewenste respectievelijk benodigde functionaliteiten van het terrein, dus dat wordt niet wenselijk geacht.

Overigens zij in dit verband nog opgemerkt dat de herinrichtingsplannen van het nabij gelegen Plandeel 1 (1<sup>e</sup> fase) van de Maastricht Health Campus (het Forumplein en met name het gebied ten zuiden van het MECC) bijdragen aan het voorkomen van hittestress (door aanleg van het park) en klimaatadaptatie (door het omvormen van verharding naar park met langzame infiltratie en extra wateropvang en ontkoppeling). Het voorliggend ontwerp van het MECC voorziet in de ontkoppeling van hemelwaterafvoeren van de op de zuidzijde gelegen gevels (bestaand en nieuw) met aansluiting op de nieuwe waterpartijen in het te realiseren park in Plandeel 1.

Duurzaamheid en architectuur worden meer dan slechts een optelling van losse maatregelen, maar maken integraal onderdeel uit van een overkoepelend duurzaamheidsconcept. Onder het hoofdstuk “Duurzaam en dynamisch” in bijgevoegd Voorlopig Ontwerp (pagina 11) is het overkoepelende duurzaamheidsconcept grafisch weergegeven. Korthedshalve zij daarnaar verwezen.

Tot slot zijn nog het volgende opgemerkt: MECC beschikt nu al over het Green Key goldlabel. Green Key is het internationale keurmerk voor duurzame bedrijven in de recreatie- en vrijetijdsbranche en zakelijke markt. Bedrijven met een Green Key keurmerk doen er alles aan om het milieu te sparen, zonder dat hun gasten inleveren op comfort en kwaliteit. Zij gaan daarbij een stap verder dan de normale wet- en regelgeving vereist. Dat label zal - naast voorgaande zaken - vanzelfsprekend gecontinueerd worden.

Bovendien worden - additioneel aan het onderhavige project - in totaal bijna 1.900 zonnepanelen op de daken van de kantoren en congresruimte van het MECC-complex gerealiseerd.

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

Hoewel de plannen op onderdelen wel aansluiten op de openbare ruimte (zoals de herinrichting van het entree- en parkeergebied op de Gaetano Martinolaan respectievelijk het Brightlands Meetingpoint op de J.W. Beyenlaan), wordt géén openbare ruimte aangepast binnen het Investeringsprogramma. De geambieerde aanpassingen hebben dan ook geen gevolgen voor het areaal aan openbare ruimte.

## **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing



## 7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

## 8. Financiën

### 8.1 Investeringsniveau.

#### 8.1.1 collegebesluit ultimo 2015.

Basis voor de investeringen is het collegebesluit uit ultimo 2015: **€27,2 mln.** (gebaseerd op de eerste verkenningen van de RO-Groep prijsniveau 2015), waarin naast achterstallig onderhoud en upgradering ook toekomstige groei meegenomen is.

Dekking daarvan is als volgt voorzien:

- voordeel eigendom vs huur gekapitaliseerd	€ 15,0 mln.
- subsidie Provincie	€ 5,0 mln.
- rendabel (hogere huur MECC)	€ 5,0 mln.
- restant MJIP impuls Health Campus Maastricht	<u>€ 2,2 mln.</u>
	€ 27,2 mln.

Op basis van de nu voorliggende planuitwerking (en het maken van enkele fundamentele ontwerpkeuzes daarin) is een kostenraming gemaakt die leidt tot een investeringsplan dat geraamd wordt op ca. **€28,1 mln.**\* Daarmee wordt het beschikbaar budget dus vooralsnog met circa €0,9 mln. overschreden.

*\*Noot: Nadrukkelijk zij opgemerkt dat dit bedrag nog de nodige nuancering behoeft, daar in deze fase van het ontwerpproces nog met een afwijking van circa 20% rekening gehouden moet worden. Logischerwijs verloopt planvorming, ontwerp en realisatie van een bouwproject altijd van abstract naar concreet. De 'foutmarge' in de kostenindicatie/-berekeningen loopt dus ook terug naarmate het ontwerp concreter en daarmee gedetailleerder wordt, omdat met de toenemende gedetailleerdheid van het ontwerp ook exacter gecalculeerd kan worden.*

#### 8.1.2 Prijspeil 2015 versus ontwerp- en realisatiemoment

De kostenraming van het investeringsplan zoals dat in november 2015 door de Rogroep is opgesteld, is gebaseerd op het prijspeil van dat moment (prijspeil 2015).

De bouwkostenraming zoals die thans op basis van het voorliggend ontwerp is uitgevoerd, is uiteraard geënt op het actuele prijspeil (2017). De aanbesteding van de uitvoering zal plaatsvinden in 2018, waarbij evident is dat de inschrijvingen zullen worden gebaseerd op de verwachte bouwfaserings, die loopt van 2018 t/m 2020 (zie paragraaf **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**).



Het verschil tussen prijspeil 2015 en prijspeil 2017, respectievelijk de indexering van 2018 t/m 2020, zullen worden afgedekt uit de vrijval van de kapitaallasten als gevolg van de activering van het investeringsplan MECC. Het investeringsplan MECC wordt immers in jaarschijven (2016 t/m 2020) geactiveerd en niet in één keer (2016). Met andere woorden: het beschikbare bouwbudget dient nog geïndexeerd te worden.

#### *8.1.3 Programmatische ventielen als risicobuffer.*

Conform het eerder vastgestelde uitgangspunt voor het investeringsbesluit zijn een aantal ingrepen in het investeringsplan opgenomen waarvan de daadwerkelijke realisering afhankelijk wordt gesteld van de uiteindelijke ruimte in het budget. Het betreft de investeringen in de look & feel van de hallen, alsmede de signing.

Inmiddels is er nog een derde onderdeel dat ervoor in aanmerking komt als 'ventiel' te dienen, te weten de realisering van fase 2 van de nieuwe parkeervoorziening aan de Demertdwaarsstraat (P9)\*\*. Deze drie maatregelen - de 'veiligheidskleppen' of ook wel 'ventielen' genaamd - worden alleen uitgevoerd als het budget uiteindelijk toereikend is.

Daartoe zal de integrale aanbesteding zodanig worden ingericht dat er in meerdere percelen wordt aanbesteed, waarbij de als ventiel benoemde onderdelen als afzonderlijke percelen zullen worden aangemerkt en beprijsd. Deze onderdelen worden pas (en uitsluitend) geaccordeerd als het budget daarvoor toereikend is.

Voorname maatregelen zijn in de kostenraming bij het voorliggende ontwerp opgenomen ter hoogte van samen circa € 1,3 mln. Dat bedrag is dus (circa € 0,5 mln.) hoger dan de nu vooralsnog voorliggende budgetoverschrijding en dekt daarmee het nu bekende risico ruim af.

*\*\*Noot: Zoals bekend is de 1<sup>e</sup> fase van P9 (346 parkeerplaatsen) al vóór TEFAF 2016 gerealiseerd. De realisatie van fase 2 is afhankelijk gesteld van een evaluatie, onder meer op basis van financiële merites alsook de keuze van de inzetbaarheid van de parkeerlocatie. In het kader van die evaluatie vindt momenteel overleg met stakeholders plaats, waarbij onder meer de mogelijkheden van meervoudig gebruik worden onderzocht. Afhankelijk van de daarbij te maken keuzes is mogelijk een businessmodel denkbaar waarbij deze investering, thans geraamd op € 0,3 mln. rendabel kan worden gemaakt, waardoor deze niet meer op het bouwbudget drukken.*

#### *8.1.4 Koppeling met regulier onderhoud en vervangingsbudget gebruiker*



Naast het investeringsplan loopt het regulier onderhoud vanzelfsprekend door. Hiervoor is een bestaand onderhoudsbudget beschikbaar, ter grootte van 0,7 mln. gemiddeld per jaar. In beginsel staan het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijbehorend budget, los van het investeringsplan. Echter, daar waar regulier onderhoud en investeringen uit het investeringsplan elkaar qua uitvoering raken, is het verstandig deze aan elkaar te koppelen (minder overlast gebruikers tijdens de verbouwing, efficiency-voordelen, afstemming styling).

Om die reden wordt een aantal voorziene maatregelen in het MJOP even uitgesteld of naar voren gehaald, zodat waar mogelijk werkzaamheden kunnen worden gecombineerd. Het gaat hierbij om:

- Luchtbehandelingskasten (in MJOP is revisering voorzien voor € 0,6 mln.). Uit onderzoek blijkt dat duurzame vervanging van de kasten niet alleen beter is, maar ook duurzamer (substantieel lager energieverbruik). De benodigde extra investering bedraagt circa € 1,2 mln., doch deze kan mogelijk terugverdiend worden door een lager energieverbruik MECC die door een huurverhoging rendabel gemaakt wordt. E.e.a wordt nog nader onderzocht en zal vóór de volgende ontwerpfase duidelijk worden.
- Een aantal overige MJOP-posten, waaronder vervangen armaturen, vervangen gasketels, herstel betonnen skeletdeel. Tezamen betreft het posten ter grootte van circa € 1,3 mln.

Daarnaast wil MECC de standaard inrichting van het congrescentrum (stoelen, tafels en banken) ad € 0,6 mln. gelijktijdig aanvullen met de investering (in het ontwerp met materialisering en interieurontwerp aansluitend en daarom wel meenemen in het ontwerp). Hoewel dit wel in het ontwerp wordt meegenomen, zal dit eigenstandig door MECC worden aangekocht.

In totaal wordt daarmee gelijktijdig met het investeringsplan € 3,7 mln. aan voorgenomen investeringen uit reguliere onderhoud- en vervangingsbudgetten uitgevoerd.

De ingrepen die daarmee gemoeid zijn maken dus weliswaar deel uit van het voorliggende, integrale (Voorlopige) Ontwerp, en daarmee ook het vergunningentraject, maar komen niet ten laste van het investeringsbudget van € 27,2 mln.

## 8.2 Risico's

### *8.2.1. Budgetbeheersing:*

Zoals hiervoor reeds aangegeven bestaat er spanning tussen het beschikbare bouwbudget en het thans voorliggend ontwerp. Bij de verdere planuitwerking in de DO-fase wordt dan ook gezocht naar mogelijkheden om die spanning weg te nemen.



Gezien het uitgangspunt dat het budget taakstellend is, is een vangnet noodzakelijk voor het geval dat er niet in voldoende mate kan worden bezuinigd. Dat vangnet wordt met name gevormd door de aanwezigheid van de drie programmatische 'ventielen' zoals hiervoor onder 8.1.3 toegelicht.

Voorts zit in het investeringsbudget nog een post Onvoorzien opgenomen, ter hoogte van €2,1 mln., die mogelijk daarbij (ten dele) kan worden gebruikt. Opgemerkt daarbij zij echter dat deze post is bedoeld om in te zetten voor risico's / onvoorziene omstandigheden die zich op investeringsniveau binnen het project voordoen, maar vooral ook om tegenvallers tijdens de bouw op te vangen. In dit project is immers voor een groot deel sprake van verbouwingswerkzaamheden, waarbij niet kan worden uitgesloten dat bouwdelen, die nu nog niet zichtbaar en/of controleerbaar zijn, anders zijn uitgevoerd dan op de beschikbare, oude bouwtekeningen is aangegeven.

De hoogte van deze post blijft gehandhaafd tot en met de aanbesteding van de werkzaamheden.

#### *8.2.2. Risico's bouwbudget*

Onderstaand zijn nog enkele risico's benoemd die mogelijk nog van invloed kunnen zijn op het bouwbudget. Voor afdekking van deze risico's is de post *Onvoorzien* (groot €2,1 mln.) onverminderd gehandhaafd tot na de aanbesteding.

#### Tegenvallende aanbesteding

Zoals hiervoor onder ad 8.1.2 (*Prijspeil 2015 versus ontwerp- en realisatiemoment*) reeds aangegeven is – buiten het projectbudget om - voorzien in het feit dat er relatief veel tijd zit tussen het moment van aanbesteding (in 2018) en de feitelijke uitvoering (gefaseerd tussen 2018 en 2021). Gezien de huidige ontwikkelingen in de bouwsector, is het niettemin goed mogelijk dat die voorziening ter afdekking van de loon- en prijsstijgingen niet voldoende zal zijn om een eventueel verschil tussen de raming en de daadwerkelijke aanbesteding op te vangen. De huidige markt is immers zeer onvoorspelbaar en recente bouwkundige aanbestedingen (Sporthal Geusselt, Stadhuis in 2016 en Muziekgieterij in 2017) tonen aan dat de aanneemsom substantieel boven de raming kan uitvallen.

#### Verbouwen met de winkel open

Tijdens de gehele verbouwing blijft het MECC vanzelfsprekend open voor congressen, beurzen etc. Hiervoor dienen tijdens de bouw voorzieningen te worden genomen. Deze voorzieningen zijn in de VO-fase nog niet inzichtelijk te maken en zullen in de DO-fase pas nader uitgewerkt worden. Dan kan ook pas inzichtelijk worden gemaakt wat mogelijk de financiële consequenties hiervan zijn.

#### *8.2.3 Onderzoek naar mogelijke staatssteunaspecten met betrekking tot de investeringen*





Een onderzoek naar mogelijke staatssteunaspecten heeft plaatsgevonden. Advies is ingewonnen bij de stadsadvocaat, die ter zake enkele economische aspecten advies heeft ingewonnen bij Deloitte (marktconformiteit).

Op grond van het verrichtte onderzoek wordt geconcludeerd dat het verdedigbaar is dat geen voordeel in de zin van artikel 107 VwEU (staatssteun) wordt verstrekt aan MECC Maastricht B.V. Dat brengt met zich dat het evenzeer verdedigbaar is een melding bij de Europese Commissie niet nodig is. Het uitgebreide advies, dat te beschouwen is als is als een 'vertrouwelijk geprivilegieerd advies ter voorbereiding, toetsing en beoordeling van persoonlijke ambtelijke beleidsopvattingen' is als een vertrouwelijke, niet-openbare bijlage bijgevoegd.

Uit de advisering volgt dat investeringen door overheden in congressentra geenszins ongebruikelijk zijn en de Europese Commissie zulke investeringen niet op voorhand als staatssteun aanmerkt.

Van belang bij de vaststelling of mogelijk sprake kan zijn van staatssteun is onder meer of deze investeringen proportioneel (een zekere mate van soberheid) en functioneel (doelmatig) zijn, alsmede of een onderneming geen niet-marktconform voordeel heeft bij de investeringen.

Bij dat laatste speelt onder meer de door de gemeente bedongen huurvergoeding een rol, in die zin dat deze huurvergoeding gezien vanuit de markt niet te gunstig (lees: niet niet-marktconform) mag zijn voor de huurder en uiteindelijk ook de eindgebruiker.

Uit de advisering volgt dat:

- voldoende onderbouwd is dat de investeringen in het MECC noodzakelijk zijn in het licht van de concurrentiepositie, kwaliteitsbehoud en het voldoen aan huidige kwaliteitseisen alsmede sober en doelmatig worden uitgevoerd.

-er onvoldoende aanleiding bestaat te veronderstellen dat in de huurvoorwaarden zoals die overeengekomen worden, in ogenschouw genomen de voorgenomen investeringen, sprake zou zijn van een voordeel verleend aan MECC Maastricht. Indien geen sprake is van een voordeel voert dit tot de conclusie dat er geen meldingsplicht is voor staatssteun bij de Commissie EU.

## 9. Aanbestedingen

Na de totstandkoming van het bestek en bestekstekeningen voor de verbouw-/nieuwbouwplannen 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 zal zijn van een Europese aanbesteding.



Voor de herinrichting van het parkeer- en entreegebied P3/P4 (onderdeel van het programma-onderdeel TEFAF-eisen) geldt een andere situatie. Zoals in deze nota reeds aangegeven kent dit onderdeel een afwijkend (lees: sneller en korter) voorbereidingsproces met het oog op een spoedige uitvoering (zie met name onder **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**). Daarbij hoort uiteraard ook een separate aanbestedingsprocedure, wat niet wegneemt dat ook hier de gemeente opdrachtgever is en derhalve het gemeentelijk aanbestedingsbeleid van toepassing is zijn. Dat betekent dat sprake is van een nationale aanbesteding. Definitieve gunning zal pas plaatsvinden na votering van het krediet door de Gemeenteraad op 11 juli a.s.

Er zal één aanbesteding plaatsvinden, waarbij de als 'ventiel' benoemde onderdelen als afzonderlijke percelen zullen worden aangemerkt en geprijsd, zodat die onderdelen pas (en uitsluitend) geaccordeerd hoeven te worden als het budget daarvoor toereikend is (zie ook 8.1.3 hiervoor).

## 10. Participatie tot heden

### *MECC Maastricht BV*

De gebruiker/huurder van het complex, 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.

### *Gemeenteraadsleden*

Na het initiële raadsbesluit over de vastgoedaankoop en het investeringsvoornemen in maart 2015 zijn de raadsleden bij een bezoek aan het MECC op 6 oktober 2015 mondeling over de geïnformeerd, waarbij de MECC-directie een toelichting op de MECC business case heeft gegeven. Kort daarna, in november 2015, hebben de raadsleden vervolgens door middel van een (1<sup>e</sup>) raadsinformatiebrief, uitgebreide informatie ontvangen over het Investeringsprogramma MECC. Op 25 juli 2016 heeft door middel van een (2<sup>e</sup>) raadsinformatiebrief opnieuw tussentijds een procesinformatie plaatsgevonden.

Laatstelijk (op 14 maart jl.) zijn de raadsleden tijdens een werkbezoek aan het MECC op de hoogte gesteld van de uitwerkingen van de plannen zoals die de afgelopen maanden hebben plaatsgevonden (presentatie concept-Voorlopig Ontwerp). Kort daarvoor is het achterliggende ontwerpproces door middel van een (3<sup>e</sup>) raadsinformatiebrief met hen gedeeld, en is ook het vervolgproces (ook qua besluitvorming) toegelicht.

### *Provincie Limburg*



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. Laatstelijk (op 11 april jl.) is het College van Gedeputeerde Staten op de hoogte gebracht van het toen voorliggende plannen, alsmede de bijbehorende ontwerp en uitvoeringsplanning.

#### *Gebiedspartners*

De gebiedspartners in de BL-MHC worden periodiek in de Regiegroep en de Stuurgroep over de voortgang geïnformeerd. Hierin wordt ook de aansluiting op de overige lopende projecten (herinrichting 1<sup>e</sup> fase Plandeel en Mosea Vita) afgestemd.

#### **11. Voorstel**

Het College wordt verzocht:

1. Akkoord te gaan met het voorliggende ontwerp voor de verbouw/nieuwbouw van het MECC in het kader van het Investeringsplan MECC.
2. Kennis te nemen van de huidige spanning tussen het ontwerp en het bouwbudget ter hoogte van ca. € 0,9 mln., alsmede van de beschikbare mogelijkheden ('ventielen') voor het opheffen van de risico's en bedoelde budgettaire spanning waarbij onveranderd het eerder vastgestelde budget van € 27,2 mln. taakstellend blijft.
3. Het voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen om - als onderdeel van de kaderbrief - het eerder door de raad gereserveerde krediet ad € 17,2 mln. (bestaande uit € 15,0 mln. budget MECC en € 2,2 mln. MJIP MECC-Campus) definitief te voteren.

#### **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

In onderstaand schema is de planning voor de verbouw/nieuwbouwplannen op hoofdlijnen aangegeven. Na het moment van de definitieve kredietvoting door de gemeenteraad zal het ontwerproces, dat in de tussentijd vanzelfsprekend zijn voortgang zal kennen, inmiddels snel vorderen richting een uitgewerkt (concept-) Definitief Ontwerp.

Ook aan het einde van die fase zal opnieuw een raming van de bouwkosten plaatsvinden om te kunnen monitoren of de plannen redelijkerwijs binnen het beschikbare budget gerealiseerd kunnen worden. Zo nodig zullen dan ontwerpaanpassingen moeten worden doorgevoerd, of zal zelfs programmabijstelling moeten plaatsvinden (zie hiervoor in paragraaf 8. **Financiën**).

Bij de afronding van de besteksfase, alsmede na afronding van de aanbestedingsprocedure (als de resultaten van de gunning voorhanden zijn) is eenzelfde ijkmoment van toepassing.



Indien de situatie daartoe aanleiding mocht geven zullen wij uw College en zo nodig ook de gemeenteraad daarover informeren.

**Collegevoorstel**