



Raadsvergadering	
Volgnummer	37-2019
Onderwerp	Investeringsbesluit Centre Ceramique (incl. herhuisvesting Kumulus muziekschool)
Programmanummer	5 Sport, cultuur en recreatie
Registratienummer	2019-09700
Collegevergadering	2 april 2019
Portefeuillehouder	Wethouder Janssen
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	A Crapts Telefoonnummer: 043-350 5428 Anouk.Crapts@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 2 – Definitief Ontwerp Impressie

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Naar aanleiding van uw raadsbesluit op 29 januari 2019 presenteren wij u hierbij het definitief ontwerp en bijbehorende kostenraming voor de toekomstbestendigheid van Centre Céramique en de herhuisvesting van Kumulus muziekschool. De uitwerking van het ontwerp is gedaan op basis van de recent vastgestelde missie en visie van het Centre Céramique | Kumulus | Natuurhistorisch Museum "Verrijkt, verbindt en verwondert" (januari 2019).

Het programma van Kumulus Muziekschool, dat nu is gehuisvest aan de locatie St. Maartenspoort 2, wordt ingepast in het souterrain van het Centre Céramique. Voor de toekomstbestendigheid van Centre Céramique wordt een investering voorzien voor de bereikbaarheid, toegankelijkheid, werkplekken en duurzaamheid. Ook zijn er voorzieningen opgenomen voor het inpassen van de verenigingen. De dekking voor de totale investering wordt grotendeels voorzien door inzet van het te ontstane exploitatievoordeel. Reeds bij de begroting 2019 is in het MJIP een bijdrage van € 1,35 mio hiervoor opgenomen. Hierbij vragen we nu aanvullend hierop een dekking van € 1 mio uit het MJIP. Voor het vervolgproces van technische uitwerking en uitvoering wordt als pilot gekozen voor inzet van een bouwteam.



Beslispunten

1. Akkoord te gaan met een investering van € 9,5 mio in Centre Céramique voor de inpassing van Kumulus muziekschool en voor verbetering van de bereikbaarheid, toegankelijkheid, verduurzaming en concentratie van de werkplekken. De aanvullend noodzakelijke dekking hiervan grotendeels te voorzien door inzet van het te ontstane exploitatievoordeel door het verlaten van de locatie St. Maartenspoort;
2. Dekking van het tekort te voeren vanuit het MJIP. Er is reeds een reservering gedaan van € 1,35 mio, waarvan € 600.000 is gevoteerd als voorbereidingskrediet (jan 2019). Resteert € 0,75 mio en aanvullend het huidige tekort van € 1 mio ter dekking vanuit het MJIP;

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

De raad wordt gevraagd om akkoord te gaan met het uitgewerkt definitief ontwerp Centre Céramique inclusief inpassing van Kumulus Muziekschool en bijbehorende kostenraming. In totaal bedraagt de noodzakelijke investering € 9,5 mio.

Vanaf april 2017 bent u met een raads werkgroep nauw betrokken geweest bij het transitieproces van Centre Céramique | Kumulus | Natuurhistorisch Museum. Vanuit de raads werkgroep zijn aanbevelingen gedaan om de gewenste ontwikkeling de juiste richting te geven en werk te maken van duurzame oplossingen, ook ten aanzien van bedrijfsvoering en exploitatie (zie Eindrapportage Raads werkgroep Transitie Centre Céramique, Kumulus en Natuurhistorisch Museum, maart 2018).

Afgelopen januari heeft u de geactualiseerde missie en visie vastgesteld van het Centre Céramique | Kumulus | Natuurhistorisch Museum (raadsbesluit 29-01-2019). In het kader van deze missie en visie is ook het voorlopig ontwerp voor Centre Céramique, inclusief inpassing van de muziekschool, verder uitgewerkt.

2. Gewenste situatie.

Zoals in het raadsvoorstel besloten op 29 januari 2019 is omschreven, sluit de beoogde investering aan bij de inhoudelijke doelstellingen voor alle betrokken organisatiedelen.

Bij de uitwerking van het definitief ontwerp is conform uw verzoek rekening gehouden met de gebruikerswensen van overige gebruikers van de muziekschool. Ook voorzieningen ten behoeve van bereikbaarheid zijn nu opgenomen.



Ook is op verschillende manieren overleg gepleegd met de omwonenden. Onder andere middels een rondgang met vertegenwoordigers van de omwonenden. Ook is er op 12 maart 2019 een informatieavond georganiseerd voor alle omwonenden.

De reacties zijn tot op heden positief. De buurt ziet vooral kansen voor de omgeving: Centre Céramique vaker open, meer bezoekers, meer levendigheid en nieuwe voorzieningen.

Duurzaamheid

Bij de uitwerking van het plan is nadrukkelijk gekeken welke aanpassingen in het kader van duurzaamheid mogelijk zijn (aansluitend bij het coalitieakkoord).

Zo is nu opgenomen dat de verlichting wordt omgevormd tot LED-verlichting. Ook de verouderde PV panelen worden vervangen (inclusief dakbedekking).

Bij verdere uitwerking wordt bekeken hoe duurzame materialen kunnen worden toegepast.

Indicatoren

Bij dit investeringsvoorstel van € 9,5 mio is het beoogd resultaat de oplevering van een passende huisvesting voor Kumulus Muziekschool en haar verenigingen, in het Centre Céramique. Gelijktijdig is het doel om Centre Céramique klaar te maken voor de toekomst, met een aangepast gebouw en voorzieningen waarmee de organisatie in staat is haar rol en ambities te vervullen vanuit haar actuele missie en visie. Beoogde uitvoeringstermijn is najaar 2019- najaar 2020 (met uitloopmogelijkheid in verband met open blijven tijdens werkzaamheden).

3. Argumenten.

Dit uitgewerkt plan leidt tot een compleet en toekomstbestendig gebouw, dat geschikt is voor alle beoogde gebruikers en als centrale ontmoetingsplek voor culturele activiteiten. In dit kader is toegewerkt naar een goed bereikbaar en toegankelijk gebouw (aansluitend bij coalitieakkoord).

In het kader van duurzaamheid zijn nu maatregelen voorzien (o.a. LED-verlichting, vervanging PV-panelen). Verder is er aandacht voor het moderniseren en centraliseren van de benodigde werkplekken (conform gemeentelijk concept).



De muziekschool is nu gehuisvest aan de locatie aan de St. Maartenpoort 2. Zij verlaat deze locatie om gehuisvest te worden in het souterrain van het Centre Céramique. Een verhuizing die meteen kans geeft om de benodigde ruimtes te realiseren naar de norm en het programma zoals nu noodzakelijk.

De bibliotheek verhuist straks naar de 2^e, 3^e en 4^e verdieping. Deze concentratie van faciliteiten is straks goed bereikbaar met liften en roltrappen voor alle gebruikers van jong tot oud.

Kantoorruimtes verhuizen naar de bovenste verdiepingen (5 en 6), zodat alle centrale ruimte in het gebouw maximaal kan worden benut voor publieksfuncties.

Ook is bij de verdere uitwerking specifiek rekening gehouden met de gebruikerswensen van de verenigingen die nu gebruik maken van de locatie van de muziekschool. Het betreft de Wycker Fanfare, het Seniorenorkest en de Mastreechter Staar. Met alle drie de organisaties is uitvoerig gesproken. Ook is gebruik gemaakt van de gelegenheid om een proefrepetitie te houden op verschillende plekken in het Centre Céramique. De ervaringen hieruit zijn vertaald naar een aantal aanpassingen in ontwerp (onder andere vergroten ruimte voor koren, aanbrengen pantry/bar). Hieruit blijkt dat er voor alle organisaties gelegenheid is om met de voorziene extra aanpassingen mee te verhuizen naar Centre Céramique. Uitgangspunt hierbij zijn vergelijkbare huurcondities als nu in de huidige locatie.

Inmiddels heeft de Mastreechter Staar bevestigd mee te verhuizen naar het Centre Céramique. Het Seniorenorkest heeft laten weten dat zij zelf een passende vervangende locatie hebben gevonden (inclusief gewenste parkeerruimte). Van de Wycker Fanfare is nog geen besluit ontvangen, maar dit wordt wel op korte termijn verwacht.

Met de meeverhuizende partijen wordt een intentieovereenkomst voorbereid.

Er is ook met de vertegenwoordiging van Samen Onbeperkt een uitgebreide rondgang gemaakt om de noodzakelijk specifieke voorzieningen voor mensen met een beperking goed te kunnen opnemen in het ontwerp.



Effect op de openbare ruimte

Op uw verzoek is nadrukkelijk gekeken naar de verkeerssituatie en bereikbaarheid van Centre Céramique bij inpassing van de muziekschool. Voor het brengen en halen van leerlingen wordt een kiss&ride strook ingericht aan de zijkant van Centre Céramique (Sonnevillelunet).

Ook wordt de gelegenheid voor het stallen van fietsen rondom het Centre Céramique uitgebreid. De parking Centre Céramique/Plein 1992 wordt voldoende geacht om bezoekers op te vangen.

4. Alternatieven.

Bij de uitwerking van het voorlopig ontwerp zijn de verschillende opties voor gebouwelijke voorzieningen en aanpassingen met toekomstige gebruikers besproken. Dit heeft geleid tot het huidig definitief ontwerp zoals dit nu voorligt.

Voorstel is om het proces van verdere technische uitwerking, bouwvoorbereiding en uitvoering te doen middels een bouwteam. De samenwerking met architect Coenen geeft hier mogelijkheid toe. Door inzet van een bouwteam wordt verwacht de technische uitwerking en uitvoering waar mogelijk efficiënter te organiseren en kosten meer gecontroleerd te houden. Dit mede gezien de recente ervaringen bij andere grootschalige bouwprojecten en de huidige marktsituatie.

5. Financiën.

Investing

Voor het totaalplan is een investering noodzakelijk van € 9,5 mio (incl. niet-verrekenbare BTW, bijkomende kosten en toeslagen).

Dit is een hoger bedrag dan de oorspronkelijke raming van € 7,7 mio bij het voorlopig ontwerp. De meerkosten van € 1,8 mio zijn te herleiden naar een aantal uitwerkingen en aanvullingen op het ontwerp, zoals ook toegezegd aan uw raad.

Hieronder een beknopt overzicht:

- Uitwerking noodzakelijk programma en voorzieningen voor verenigingen;
- uitwerking van het ontwerp met noodzakelijke eisen voorzieningen mensen met een beperking;
- vervanging van 4 liften in het kader van logistiek en bereikbaarheid;
- aanvullende verkeersvoorzieningen;
- voorzieningen huurdersonderhoud die nu in uitvoering worden meegenomen;
- meerkosten door toepassing van prijspeil 2019 bij de bouwkosten en bijkomende kosten.



Dekking

Voor de beoogde investering van € 9,5 mio is dekking voorzien (inzet exploitatievoordeel en geaccordeerde reservering MJIP € 1,35 mio). Het voorbereidingskrediet van € 600.000 is gevoteerd bij het raadsbesluit van 29 januari 2019 en maakt onderdeel uit van de € 1,35 mio MJIP reservering. De meerkosten van € 1,8 mio bij het definitief ontwerp zijn deels op te vangen. Voor de voorzieningen huurdersonderhoud Centre Céramique is een reservering gedaan, waardoor deze kosten van € 500.000 direct zijn gedekt. Daarnaast zijn de investeringen in het kader van duurzaamheid apart in kaart gebracht en gunstiger af te schrijven (circa € 300.000). Daarmee resteert er een aanvullend tekort van € 1 mio ter dekking. Voorstel is om dit miljoen aanvullend te dekken vanuit het MJIP. Hiermee komt het verzoek tot votering van het budget uit het MJIP in totaal op € 1,75 mio (restant reservering € 0,75 mio en aanvullend € 1 mio). Zie onderstaand overzicht.

Investering	mln.
Investering op basis van Voorlopig Ontwerp	€ 7,70
Aanvullende investering o.b.v. Definitief Ontwerp	€ 1,80
Totale investering	€ 9,50
Dekking	mln.
Inzet bestaande exploitatiemiddelen CC en exploitatievoordeel integratie	€ 6,35
MJIP bijdrage "verhuizing Kumulus naar CC" (Hiervan is reeds € 600.000 gevoteerd als voorbereidingskrediet raadsbesluit 29-1-2019)	€ 1,35
Reservering huurdersonderhoud CC	€ 0,50
Toepassen afschrijvingstermijn Duurzaamheid (25 jaar i.p.v. 20 jaar conform gemeentelijke financiële verordening)	€ 0,30
Aanvullende MJIP bijdrage	€ 1,00
Totaal dekking	€ 9,50

Met de huidige markt is het naar verwachting risicovol om voor deze specifieke opgave met een reguliere aanbesteding te komen tot een sluitende aanbieding voor realisatie van het plan.



Gezien de recente ervaringen bij andere bouwprojecten in de stad, is het voorstel om bij deze ontwikkeling een pilot te starten om het vervolgproces te voltooien in bouwteam-verband. In tegenstelling tot de klassieke wijze van aanbesteding, waarbij aannemers inschrijven op een afgeronde bouwopdracht (bestek) en aanpassingen vaak lastig en kostbaar zijn of waarbij er om risico's weg te nemen inschrijvingen worden gedaan met fors hogere bedragen dan geraamd. Een bouwteam geeft gelegenheid om in nauwe samenwerking tussen aannemer en architect/adviseurs te komen tot een efficiënte en passende vertaling van het ontwerp met een grotere kans op een financieel beheersbare uitvoering. Na positieve besluitvorming wordt in afstemming met VIA een passende procedure voorbereid om te komen tot selectie van een aannemer om een bouwteam mee te vormen. De eerste stap is dan gezamenlijke uitwerking van het Technisch Ontwerp en een uitvoeringsgereed plan van aanpak. Bij een complete uitwerking en budgettair passende uitwerking leidt dit tot een aannemingsovereenkomst voor de realisatie van het project. Indien er niet te overbruggen afwijkingen worden geconstateerd in de uitwerkingsfase (in tijd/geld/programma), wordt college en raad opnieuw in positie gebracht om een afweging te maken (voor realisatie).

Inzet MJOP Vastgoed

Ten behoeve van vervanging van de dakbedekking en PV-panelen is een investering voorzien vanuit het Meerjaren Onderhoudsplan bij Vastgoed (€ 121.000). Deze vervanging wordt meegenomen bij de uitvoering van de aanpassingen van Centre Céramique. Het benodigd budget is voorzien vanuit de reservering MJOP Vastgoed.

Btw-regime

Voor de nieuwe situatie in Centre Céramique en verdeling van functies over het gebouw is het ook noodzakelijk om het btw-regime opnieuw vast te stellen.

Zoals het nu wordt voorzien zal dit vooral impact hebben voor het deel van het gebouw dat nu specifiek voor de muziekschool wordt ingezet. In de huidige investeringsopzet is rekening gehouden met het huidige btw-regime voor zowel deel Kumulus Muziekschool (souterrain) alsook voor rest Centre Ceramique.

Deze uitwerking zal plaatsvinden voor start bouw in samenwerking met onze fiscalist.



6. Vervolg

Na een positief raadsbesluit wordt formatie van een bouwteam voorbereid. Met het bouwteam wordt het plan verder uitgewerkt tot een technisch ontwerp en bestek. Hierbij is het beschikbaar budget uitgangspunt. Uitvoering van de plannen zou dan kunnen plaatsvinden van najaar 2019 tot najaar 2020 (met uitloop indien noodzakelijk in verband met open blijven tijdens verbouwing). Verhuizing van de muziekschool wordt beoogd per najaar 2020. Voor de verhuizing van de muziekschool wordt een plan opgesteld voor herbestemming van de huidige locatie St. Maartenspoort 2.

7. Participatie en communicatie

Het personeel is nauw betrokken bij het hele transitieproces, de vaststelling van de nieuwe visie en missie en nu ook bij de uitwerking van deze plannen. Er zijn naar aanleiding van dit plan geen personele wijzigingen voorzien.

Bezoekers worden na positieve besluitvorming actief via verschillende media geïnformeerd over de concrete plannen, zodat ze kunnen volgen wat er gaat gebeuren, wanneer en waar. En wat de mogelijke impact is bij het volgen van een cursus/ workshop of bij bezoek van het Centre Céramique.

Organisaties die nu ruimte huren bij Kumulus Muziekschool of Centre Céramique zijn persoonlijk benaderd. Middels meerdere gesprekken en oefensessies in Centre Céramique is met elke partij samen bekeken of en hoe meeverhuizen naar Centre Céramique mogelijk is. Deze wensen en eisen zijn, zover van toepassing op de meeverhuizende organisaties, verankerd in de verdere uitwerking van het ontwerp. De organisaties die meeverhuizen blijven betrokken bij het verdere proces van uitwerking en realisatie. Contact loopt rechtstreeks via de directie en de projectleider bouw.

De organisatie "Samen Onbeperkt" heeft een rondgang gemaakt en haar input gegeven, die ook is verwerkt in het ontwerp. Samen Onbeperkt blijft betrokken in het proces voor de nu opgenomen noodzakelijke voorzieningen voor mensen met een beperking.

Een vertegenwoordiging van de omwonenden Centre Céramique is in februari 2019 rondgeleid en bijgepraat over de verwachte gebouwelijke ontwikkelingen. Daarop volgend zijn omwonenden op 12



maart 2019 ontvangen in het Centre Céramique voor een informatiebijeenkomst over de ontwikkelingen. Deze bijeenkomst werd goed bezocht. Ook tijdens het verdere proces worden de omwonenden actief geïnformeerd. Voor afstemming tussen omwonenden en Centre Céramique is er een rechtstreekse lijn tussen de vertegenwoordiging van bewoners en de directie Centre Ceramique.

Zoals hierboven vermeld wordt de communicatie met de verschillende stakeholders actief voortgezet. De brede communicatie over de voortgang loopt via de media-kanalen van Centre Céramique, aangevuld met specifieke middelen waar nodig.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
R.E.C. Kleijnen. J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 2 april 2019., organisatieonderdeel BO
Ontwikkeling, no.2019- 09700

gelet op -

BESLUIT:

1. Akkoord te gaan met een investering van € 9,5 mio in Centre Céramique voor de inpassing van Kumulus muziekschool en voor verbetering van de bereikbaarheid, toegankelijkheid, verduurzaming en concentratie van de werkplekken. De aanvullend noodzakelijke dekking hiervan grotendeels te voorzien door inzet van het te ontstane exploitatievoordeel door het verlaten van de locatie St. Maartenspoort;
2. Dekking van het tekort te voteren vanuit het MJIP. Er is reeds een reservering gedaan van € 1,35 mio, waarvan € 600.000 is gevoteerd als voorbereidingskrediet (jan 2019). Resteert € 0,75 mio en aanvullend het huidig tekort van € 1 mio ter dekking vanuit het MJIP;

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,