



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

22620 | Realisatie Nieuwbouw Technology Center Land te Leusden

Vooraankondiging Europese niet-openbare
procedure

Datum 28 augustus 2023

Colofon

Contactpersoon M. van Haarst

T: 06 11 04 15 58

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties en Projecten
Inkoop en Contractmanagement
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
Aanbesteding & samenwerking |
Rijksvastgoedbedrijf

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	<i>Algemeen</i>	<i>4</i>
2	Beschrijving project en opdracht.....	5
2.1	<i>Algemene kenmerken</i>	<i>5</i>
2.1.1	Korte beschrijving	5
2.1.2	Nadere beschrijving	7
2.1.3	Percelen	8
2.2	<i>Hoeveelheid of omvang van de opdracht.....</i>	<i>8</i>
2.3	<i>Algemene voorwaarden</i>	<i>8</i>
3	Aanbestedingsprocedure	9
4	Voorwaarden	10

1 Inleiding

1.1 **Algemeen**

Deze vooraankondiging bevat informatie over de Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure van de opdracht "22620 Realisatie Nieuwbouw Technology Center Land | te Leusden" van het Rijksvastgoedbedrijf.

2 Beschrijving project en opdracht

2.1 Algemene kenmerken

2.1.1 *Korte beschrijving*

Al sinds 1956 is de Afdeling Techniek in zijn huidige werkplaats in Leusden, gehuisvest. In eerste instantie alleen voor de revisie van de toenmalige tank, de Centurion. Vandaag de dag voert de Afdeling Techniek het Depot Level Maintenance (DLM) aan alle grondgebonden wapensystemen van Defensie uit. Naast het periodiek en groot onderhoud van deze grondgebonden systemen voert de afdeling ook modificaties, beproevingen en projecten uit ter verbetering van de inzet van de Landmacht.



Figuur 1 foto van de huidige locatie

Vanwege bezuinigingen bij Defensie zijn grote investeringen om het complex in Leusden te onderhouden, de laatste decennia, uitgebleven. Als gevolg daarvan is er een niet meer te herstellen onderhoudsachterstand ontstaan. Het Rijksvastgoedbedrijf is daarom verzocht te zorgen voor nieuwe en toekomstbestendige huisvesting voor de Afdeling Techniek in de vorm van een Technology Center Land (nader te noemen TCL).

De totale omvang van het TCL wordt geschat op 50.000 m² BVO. Ten behoeve hiervan is het Rijksvastgoedbedrijf op zoek naar één of meerdere aannemer(s). Kenmerkend aan het TCL zijn de procesinstallaties, die een grote verwevenheid kennen met het gebouw en de benodigde toekomstgerichte voorzieningen. Daarnaast is het gebouw, vanwege de omvang en de grote overspanningen, op bouwkundig en vooral constructief gebied bijzonder. Het Rijksvastgoedbedrijf is daarom op zoek naar een aannemer voor de realisatie van de nieuwbouw, die de specifieke kenmerken van dit project goed kan inschatten en weet welke expertise nodig is om de uitvoering in goede banen te leiden.

2.1.2

Nadere beschrijving

Het doel van het project is de realisatie van een veilige, passende, toekomstbestendige, duurzame en structureel betaalbare nieuwbouw die voor de Commando Landstrijdkrachten (CLAS) randvoorwaardelijk is om een centrum voor technisch hoogwaardige, betrouwbare en innovatieve instandhouding, modificaties en beproevingen van grondgebonden systemen te realiseren.

Voor 1 januari 2028 ingebruikname van veilige, passende, toekomstbestendige, duurzame en structureel betaalbare nieuwbouw voor het Technology Center Land, zodat de bedrijfsvoering doorgang kan vinden.

Het project kent daarvoor de volgende kritische succesfactoren (KSF'en):

- Het gebouw dient veilig te zijn voor mens (*ARBO*), materieel en omgeving (*safety & security*);
- Het gebouw dient de gezondheid van de medewerkers te waarborgen (*healthy work environment*);
- Het gebouw dient het technologische instandhoudingproces te accommoderen met o.a. een efficiënte en gebruiksvriendelijke inrichting;
- Het gebouw dient een passende, aanpasbare, eenvoudig uitbreidbare (*constructief & financieel*) en onderhoudbare huisvesting te bieden;
- Het gebouw dient een sterk positieve bijdrage te leveren aan de energietransitie en het minimaliseren van verbruik van grondstoffen en water;
- Het gebouw dient een uitnodigend karakter te hebben voor hoogtechnologische samenwerking en innovatie met externen. Tevens dient het gebouw de werkplaats van de toekomst te accommoderen.
- Het gebouw dient een technologische uitstraling te krijgen , passend in de context van de Landmachtorganisatie en in de omgeving.

De gebruiker heeft aanvullend op bovengenoemde KSF'en, de volgende twee KSF'en ten aanzien van samenwerken:

- Als gebruiker willen wij vertrouwen kunnen hebben in de samenwerking (dit betekent de mogelijkheid tot inzicht, inspraak, co-creatie, validatie, aanpassingen);
- Als gebruiker willen wij betrokken worden & invloed kunnen uitoefenen op het besluitvormingsproces en de geleverde kwaliteit.

De bovenstaande KSF'en zien op het gehele project en zijn niet specifiek gemaakt voor de opdracht realisatie nieuwbouw.

Kort samengevat behelst de scope van het project:

1. gebouw(del)(en) (circa 50.000 m² BVO):
 - a de portiersloge;
 - b het hoofd gebouw;
 - c het gebouwdeel ten aanzien van milieu;
 - d het gebouwdeel ten aanzien van oppervlaktebehandeling;
 - e het gebouwdeel ten aanzien van samenwerking met de civiele markt;
 - f gebouwinstallaties (o.a. elektrotechniek, werktuigbouwkunde en ICT).
2. inrichting buitenruimte (circa 100.000 m² BOT):
 - a nieuwbouw;
 - b oude gedeelte (alleen het gedeelte die benoemd wordt bij perceel 7);

Buiten de scope van deze opdracht vallen de "grote" installaties:

- a. een grote straalcabine;
- b. een voorbehandelruimte en een spuit- en droogcabine ten behoeve van oppervlaktebehandeling;
- c. motorenproefstanden.

De opdracht wordt aangegaan voor de duur van circa 30 maanden. De verwachting is dat de aanbesteding in kwartaal één van 2024 op TenderNed wordt gepubliceerd.

2.1.3 *Percelen*

De opdracht nieuwbouw TCL wordt onderverdeeld in verschillende percelen.

1. Nieuwbouw van TCL.
2. De huidige dierenpopulatie overbrengen naar een nieuw leefgebied.
3. Nieuw leefgebied ontwikkelen voor de betreffende dierenpopulatie.
4. NGE (Niet Gesprongen Explosieven) onderzoek en eventueel ook het ruimen van explosieven.
5. Het rooien van bomen en struiken, inclusief 30 cm afgraven.
6. Het realiseren van grondverbeteringen.
7. Sloop gebouwen van o.a. 3, 5, 16 en 43.
8. Het bouwrijp maken van de bouwlocatie.

Perceel 1 Nieuwbouw van TCL wordt Europees aanbesteed. Bij een Europese aanbesteding heeft de aanbestedende dienst de mogelijkheid één of meerdere percelen niet Europees aan te besteden. Dit is op basis van de zogenaamde percelenregeling (art. 2.18 Aanbestedingswet 2012). De bovenstaande percelen 2 t/m 8 voldoen aan de voorwaarden van de percelenregeling (zie hieronder):

- Dat de totale omvang van de percelenregeling niet meer dan 20% van de totale geraamde waarde mag vertegenwoordigen.
- Dat de waarde van één afzonderlijk perceel niet meer mag bedragen dan € 1.000.000,00 excl. btw.

De betreffende percelen worden uit de hand gegund of via een meervoudig onderhandse procedure aanbesteed, onder andere afhankelijk van de geraamde waarde van het perceel.

2.2 **Hoeveelheid of omvang van de opdracht**

Overzicht algemene kenmerken

Oppervlakte: circa 50.000 m² bvo.

Disciplines: bouwkunde, constructie, brandveiligheid, ICT, bouwfysica, elektrotechniek, werktuigbouwkunde, transsporttechniek, keukeninrichting.

2.3 **Algemene voorwaarden**

Het voornemen is om een opdracht te sluiten op basis van de UAV 2012 (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012).

3 Aanbestedingsprocedure

De insteek is om de opdracht aan te besteden volgens de Europese niet-openbare procedure uit hoofdstuk 3 van het per 1 juli 2020 gewijzigde ARW 2016 zoals gepubliceerd in Staatscourant 2020, nr. 30657. Dit betekent dat de aanbesteding in twee fasen plaatsvindt.

In de eerste fase (de aanmeldingsfase) worden alle geïnteresseerde ondernemingen in de gelegenheid gesteld zich aan te melden als gegadigde. Het doel van deze fase is om maximaal vijf gegadigden te selecteren. Deze gegadigden worden vervolgens uitgenodigd tot het indienen van een inschrijving (de inschrijvingsfase). De opdracht wordt uiteindelijk gegund op basis van beste prijs-kwaliteitsverhouding.

De onderstaande voorwaarden zijn van toepassing bij deze vooraankondiging:

- Dit document is uitsluitend informatief bedoeld.
- Deze vooraankondiging maakt geen onderdeel uit van de aanbesteding.
- Partijen kunnen aan deze vooraankondiging geen verplichtingen of rechten richting het Rijksvastgoedbedrijf ontlenen.
- Eventuele kosten die voortvloeien uit deze vooraankondiging worden niet vergoed door het Rijksvastgoedbedrijf.
- Verstrekte informatie in het kader van de vooraankondiging kan afwijken van de in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie.
- Het Rijksvastgoedbedrijf behoudt zich o.a. het recht voor:
 - 1. De planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
 - 2. Het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat omschreven is in deze vooraankondiging.
- Eventuele acquisitie naar aanleiding van deze vooraankondiging wordt niet op prijs gesteld.