1. Koper

1.1 Koper

Officiële naam:	Gemeente Rotterdam
Rechtsvorm van de koper:	Regionale overheid
Activiteit van de aanbestedende dienst:	Algemene overheidsdiensten

2. Procedure

2.1 Procedure

Titel: Ontwikkeling Mosaic

Beschrijving:

Het ontwikkelen en realiseren van een sportzaal binnen de private integrale ontwikkeling Mosaic ten behoeve van de gemeente Rotterdam. De sportzaal zal door de gemeente Rotterdam via Sportbedrijf Rotterdam BV worden verhuurd / ingezet aan onderwijs en sportverenigingen. De gemeente Rotterdam is voornemens om een Ontwikkel- en koop-/aannemingsovereenkomst te sluiten met AM B.V. voor een sportzaal binnen de private ontwikkeling Mosaic van AM B.V.. Mosaic betreft een integrale ontwikkeling van woningen, commerciële plint, parkeren en sportzaal die onlosmakelijk fysiek met elkaar zullen zijn verweven. De private integrale projectontwikkeling Mosaic, bestaat uit de transformatie van 3 bestaande gebouwen: 1. GGD-Locatie: Percelen grond met opstallen gelegen aan Schiedamsedijk 95 te Rotterdam; 2. Het Monument: Percelen grond met opstallen gelegen aan Baan 168 t/m 176 & Vasteland 1 t/m 3; 3. Het voormalige KeuringsDienst van Waren pand (KDW), eigendom van een 100% dochterbedrijf van ontwikkelaar AM B.V. te Utrecht, gelegen aan Baan 74. De gemeentelijke panden (Het Monument en de GGD-Locatie) worden door de gemeente Rotterdam verkocht tegen huidige marktwaarde. Voor de 1 op 1 verkoop van de 2 gemeentelijke panden aan AM B.V. heeft ter naleving van het Didam-arrest al een publicatie plaatsgevonden op 20 mei 2022, kenmerknummer Gemeenteblad: 228702, m.b.t. het voornemen tot het aangaan van een verkoop. Er hebben zich naar aanleiding van de publicatie geen serieuze gegadigden gemeld binnen de in de publicatie vermelde termijn. In verband met de behoefte aan de vervanging van een nabijgelegen gemeentelijke gymzaal en benodigde uitbreiding met een 2e gemeentelijke gymzaal (hierna samen te noemen sportzaal), is door de gemeente in 2019-2020 gezocht naar een nieuwe ontwikkellocatie. De huidige locatie van de bestaande gemeentelijke gymzaal is te klein om de benodigde sportzaal te kunnen ontwikkelen. Omdat er geen andere ontwikkelruimte in het gebied is en de behoefte aan sport voor onderwijsgebruik en buitenschools gebruik, mede juist als ook gevolg van de extra woningbouw in het gebied noodzakelijk is, is de oplossing in het gebied gevonden door de sportzaal in de integrale projectontwikkeling Mosaic op te nemen. De ontwikkeling Mosaic kent een grote technische verwevenheid. Onderdeel van de ontwikkeling is om ter plaatse van de achtervleugel van de GGD-locatie een woontoren en sportzaal te ontwikkelen. Waarbij zowel de woontoren als de sportzaal deels komen te liggen op het perceel (Het voormalige KeuringsDienst van Waren pand) dat thans in bezit is van AM B.V. De nieuwe bouwvolumes (ondermeer de woontoren en sportzaal) moeten logisch integreren in structuur van de bestaande gebouwen door vorm, stijl, verbindingen, diversiteit, volume, massa, structuur en korrelgrootte. De sportzaal kan niet in het bestaande monument (het voormalige GGD-pand), dat nu nog eigendom is van de gemeente Rotterdam, worden ingepast. Dit omdat de sportzaal qua volume en benodigde minimale afmetingen het monument aantast. Met als onlosmakelijk gevolg dat het ruimtelijk inpassen van de sportzaal op een andere plek nodig is. Dit maakt dat de ondergrondse en bovengrondse scheiding niet overeenkomt met de functionele en juridische scheiding. Om te kunnen passen dient de sportzaal tussen de nieuwe woontoren en het bestaande monument te worden geschoven. Zo komt de sportzaal met kleedruimten boven en tussen de maatschappelijke en commerciële ruimten, waardoor deze functies constructies moeten delen. Daarnaast kan de sportzaal alleen worden ontsloten via het monument en maakt dit dat binnen de beschikbare plot sprake is van een functionele en technische verwevenheid tussen de verschillende bouwdelen. De constructie zal door één aannemer gebouwd moeten worden omdat de demarcatie van de aansluitingen daarop onmogelijk volledig te scheiden zijn. Ontsluitingen, schachten met afvoer- en aanvoerleidingen van en naar de sportzaal lopen door de diverse functies. Een technische demarcatie zal nooit volledig sluitend gemaakt kunnen worden vooraf. Ook de fundering en

Rijksoverheid

wapening van de onderliggende constructie is volledig afhankelijk van beide functies er bovenop en deling is niet mogelijk. Gelet op voorgaande is de gemeente Rotterdam van oordeel dat die onderdelen waarop de aanbestedingsregels van toepassing kunnen zijn vanwege hun objectieve technische, functionele, economische en/of juridische samenhang niet afzonderlijk kunnen worden geplaatst zonder de integrale werking aan te tasten. Er is sprake van een opdracht die objectief gezien niet deelbaar is in de zin van artikel 2.12b van de Aanbestedingswet 2012. De realisatie van de sportzaal en een enkele parkeerplaats ten behoeve van de sportzaal maken ondeelbaar deel uit van de private ontwikkeling Mosaic, die het hoofdvoorwerp van de overeenkomst vormt.

Identificatiecode van de procedure:	d0976f89-01d4-4745-9071-9c2748edc742
Interne identificatiecode:	c5fb9ec4-a825-4466-b39a-17c9b7c649ba
Type procedure:	Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande oproep tot mededinging

2.1.1 Doel

Aard van het contract :	Werken
Belangrijkste classificatie (cpv):	45210000 Bouwen van gebouwen
Aanvullende classificatie (cpv):	45212225 Bouwen van sporthal

2.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS):	Groot-Rijnmond (NL366)
Land:	Nederland
Aanvullende informatie:	Zie beschrijving.

2.1.4 Algemene informatie

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/24/EU

5. Perceel

5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0000

Titel: Ontwikkeling Mosaic

Het ontwikkelen en realiseren van een sportzaal binnen de private integrale ontwikkeling Mosaic ten behoeve van de gemeente Rotterdam. De sportzaal zal door de gemeente Rotterdam via Sportbedrijf Rotterdam BV worden verhuurd / ingezet aan onderwijs en sportverenigingen. De gemeente Rotterdam is voornemens om een Ontwikkel- en koop-/aannemingsovereenkomst te sluiten met AM B.V. voor een sportzaal binnen de private ontwikkeling Mosaic van AM B.V.. Mosaic betreft een integrale ontwikkeling van woningen, commerciële plint, parkeren en sportzaal die onlosmakelijk fysiek met elkaar zullen zijn verweven. De private integrale projectontwikkeling Mosaic, bestaat uit de transformatie van 3 bestaande gebouwen: 1. GGD-Locatie: Percelen grond met opstallen gelegen aan Schiedamsedijk 95 te Rotterdam; 2. Het Monument: Percelen grond met opstallen gelegen aan Baan 168 t/m 176 & Vasteland 1 t/m 3; 3. Het voormalige KeuringsDienst van Waren pand (KDW), eigendom van een 100% dochterbedrijf van ontwikkelaar AM B.V. te Utrecht, gelegen aan Baan 74. De gemeentelijke panden (Het Monument en de GGD-Locatie) worden door de gemeente Rotterdam verkocht tegen huidige marktwaarde. Voor de 1 op 1 verkoop van de 2 gemeentelijke panden aan AM B.V. heeft ter naleving van het Didam-arrest al een publicatie plaatsgevonden op 20 mei 2022, kenmerknummer Gemeenteblad: 228702, m.b.t. het voornemen tot het aangaan van een verkoop. Er hebben zich naar aanleiding van de publicatie geen serieuze gegadigden gemeld binnen de in de publicatie vermelde termijn. In verband met de behoefte aan de vervanging van een nabijgelegen gemeentelijke gymzaal en benodigde uitbreiding met een 2e gemeentelijke gymzaal (hierna samen te noemen sportzaal), is door de gemeente in 2019-2020 gezocht naar een nieuwe ontwikkellocatie. De huidige locatie van de bestaande gemeentelijke

Rijksoverheid

Beschrijving:	gymzaal is te klein om de benodigde sportzaal te kunnen ontwikkelen. Omdat er geen andere ontwikkelruimte in het gebied is en de behoefte aan sport voor onderwijsgebruik en buitenschools gebruik, mede juist als ook gevolg van de extra woningbouw in het gebied noodzakelijk is, is de oplossing in het gebied gevonden door de sportzaal in de integrale projectontwikkeling Mosaic op te nemen. De ontwikkeling Mosaic kent een grote technische verwevenheid. Onderdeel van de ontwikkeling is om ter plaatse van de achtervleugel van de GGD-locatie een woontoren en sportzaal te ontwikkelen. Waarbij zowel de woontoren als de sportzaal deels komen te liggen op het perceel (Het voormalige KeuringsDienst van Waren pand) dat thans in bezit is van AM B.V. De nieuwe bouwvolumes (ondermeer de woontoren en sportzaal) moeten logisch integreren in structuur van de bestaande gebouwen door vorm, stijl, verbindingen, diversiteit, volume, massa, structuur en korrelgrootte. De sportzaal kan niet in het bestaande monument (het voormalige GGD-pand), dat nu nog eigendom is van de gemeente Rotterdam, worden ingepast. Dit omdat de sportzaal qua volume en benodigde minimale afmetingen het monument aantast. Met als onlosmakelijk gevolg dat het ruimtelijk inpassen van de sportzaal op een andere plek nodig is. Dit maakt dat de ondergrondse en bovengrondse scheiding niet overeenkomt met de functionele en juridische scheiding. Om te kunnen passen dient de sportzaal tussen de nieuwe woontoren en het bestaande monument te worden geschoven. Zo komt de sportzaal met kleedruimten boven en tussen de maatschappelijke en commerciële ruimten, waardoor deze functies constructies moeten delen. Daarnaast kan de sportzaal alleen worden ontsloten via het monument en maakt dit dat binnen de beschikbare plot sprake is van een functionele en technische verwevenheid tussen de verschillende bouwdelen. De constructie zal door één aannemer gebouwd moeten worden omdat de demarcatie van de aansluitingen daarop onmogelijk volledig te scheiden zijn. Ontsluitingen, schachten met afvoer- en aanvoerleidingen van en naar de sportzaal lopen door de diverse functies. Een technische demarcatie zal nooit volledig sluitend gemaakt kunnen worden vooraf. Ook de fundering en wapening van de onderliggende constructie is volledig afhankelijk van beide functies er bovenop en deling is niet mogelijk. Gelet op voorgaande is de gemeente Rotterdam van oordeel dat die onderdelen waarop de aanbestedingsregels van toepassing kunnen zijn vanwege hun objectieve technische, functionele, economische en/of juridische samenhang niet afzonderlijk kunnen worden geplaatst zonder de integrale werking aan te tasten. Er is sprake van een opdracht die objectief gezien niet deelbaar is in de zin van artikel 2.12b van de Aanbestedingswet 2012. De realisatie van de sportzaal en een enkele parkeerplaats ten behoeve van de sportzaal maken ondeelbaar deel uit van de private ontwikkeling Mosaic, die het hoofdvoorwerp van de overeenkomst vormt.
Interne identificatiecode:	1ad8042d-04ed-4e99-b6fe-01906605b9cd

5.1.1 Doel

Aard van het contract :	Werken
Belangrijkste classificatie (cpv):	45210000 Bouwen van gebouwen
Aanvullende classificatie (cpv):	45212225 Bouwen van sporthal

5.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS):	Groot-Rijnmond (NL366)
Land:	Nederland
Aanvullende informatie:	Zie beschrijving.

5.1.6 Algemene informatie

De aanbesteding valt onder de Overeenkomst inzake overheidsopdrachten (GPA):	ja

Rijksoverheid

5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor beroepsprocedures:	Rechtbank Rotterdam
Informatie over de termijnen voor beroep:	Belanghebbenden die zich niet kunnen verenigen met het sluiten van de overeenkomst dienen dit kenbaar te maken door binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze aankondiging een kort geding aanhangig te maken bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank te Rotterdam en de gemeente Rotterdam daarvan op de hoogte te stelen (zie gegevens contactpersoon). Deze termijn geldt als vervaltermijn.

6. Resultaten

Onderhandse gunning:

Rechtvaardiging voor onderhandse gunning:	Opdrachten die geen betrekking hebben op de uitvoering van werken, de levering van producten of de verlening van diensten
Andere rechtvaardiging:	De realisatie van sportzaal en parkeervoorziening maken ondeelbaar deel uit van de private ontwikkeling Mosaic, die het hoofdvoorwerp van de overeenkomst vormt.

6.1 ID resultaat perceel: LOT-0000

6.1.2 Informatie over winnaars

Winnaar:

Officiële naam:	AM B.V.

Inschrijving:

Identificatiecode van de inschrijving:	Ontwikkeling Mosaic
Identificatiecode van het perceel of de groep percelen:	LOT-0000

Informatie over het contract:

Identificatiecode van het contract:	Ontwikkeling Mosaic

8. Organisaties

8.1 ORG-0001

Officiële naam:	Gemeente Rotterdam
Registratienummer:	24483298
Postadres:	Coolsingel 40
Stad:	Rotterdam
Postcode:	3011AD
Onderverdeling land (NUTS):	Groot-Rijnmond (NL366)
Land:	Nederland
Contactpunt:	Jenny Chen
E-mail:	x.chen@rotterdam.nl
Telefoon:	+31 618345241
Internetadres:	https://www.rotterdam.nl
Kopersprofiel:	https://s2c.mercell.com/buyer/1315

Rollen van deze organisatie:

Koper

8.1 ORG-0002

Officiële naam:	Rechtbank Rotterdam
Registratienummer:	82947740

Rijksoverheid

Postadres:	Wilhelminaplein 125
Stad:	Rotterdam
Postcode:	3072 AK
Onderverdeling land (NUTS):	Groot-Rijnmond (NL366)
Land:	Nederland
E-mail:	rechtbankrotterdam@rechtspraak.nl
Telefoon:	+31 883626000
Internetadres:	https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Rechtbanken/Rechtbank-Rotterdam

Rollen van deze organisatie:

Organisatie voor beroepsprocedures

8.1 ORG-0003

Officiële naam:	AM B.V.
Omvang van de ondernemer:	Groot
Registratienummer:	30160235
Stad:	Utrecht
Postcode:	3528 BP
Onderverdeling land (NUTS):	Groot-Rijnmond (NL366)
Land:	Nederland
E-mail:	info@AM.nl
Telefoon:	+31 (30) 6097222

Rollen van deze organisatie:

Inschrijver

Winnaar van deze percelen: LOT-0000

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode /versie van de aankondiging:	89776474-0acc-4bb6-a493-58ccf25f242a - 01
Type formulier:	Vooraankondiging onderhandse gunning
Type aankondiging:	Aankondiging in geval van vrijwillige transparantie vooraf
Verzenddatum van de aankondiging:	11/11/2026 08:50 +00:00
Aankondiging datum verzending (eSender) :	11/11/2026 08:53 +00:00
Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is:	Nederlands

Rijksoverheid