



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

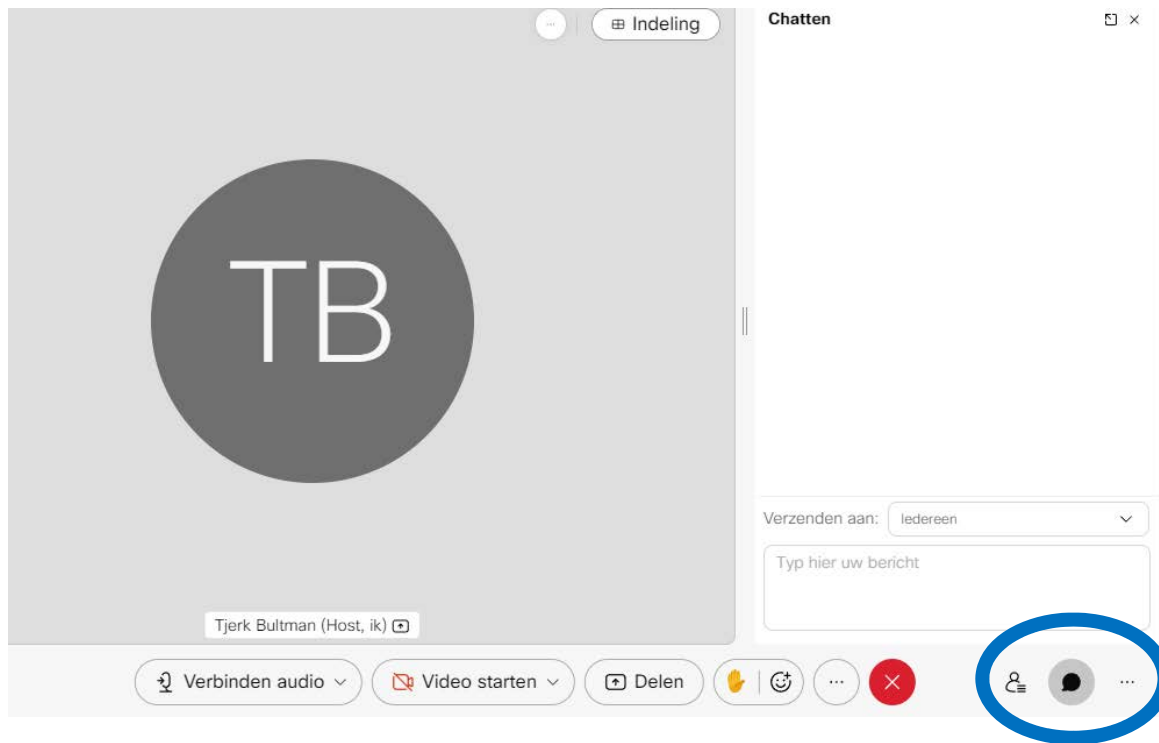
18036 – DOEN Stationsplein-West 30, Arnhem

**Inlichtingenbijeenkomst
aanmeldingsfase 17 februari 2022**

Jan Enting, projectmanager
Freek van Groningen, technisch manager
Judith Rodenburg, architect
Arine van der Ham, contractmanager
Joke Scholten, extern adviseur assessments
Tjerk Bultman, inkoopadviseur
Colette Mathot, vertegenwoordiging gebruiker



Voordat we starten



Deel uw naam / bedrijfsnaam in de chat voor verslaglegging.

Vragen?

- Gebruik de chat
- Vragen worden formeel beantwoord in de Nota van inlichtingen. Aan mondelinge antwoorden kunnen geen rechten worden ontleend.
- Maatgevend is de schriftelijke beantwoording op TenderNed en in de leidraden.



Agenda



- Opening
- DOEN principes
- Uitleg opgave
- Taakstellend budget
- Risicopot en kansendossier
- Procedure aanbesteding
- Assessment
- Dialoog
- Vragen en afronding



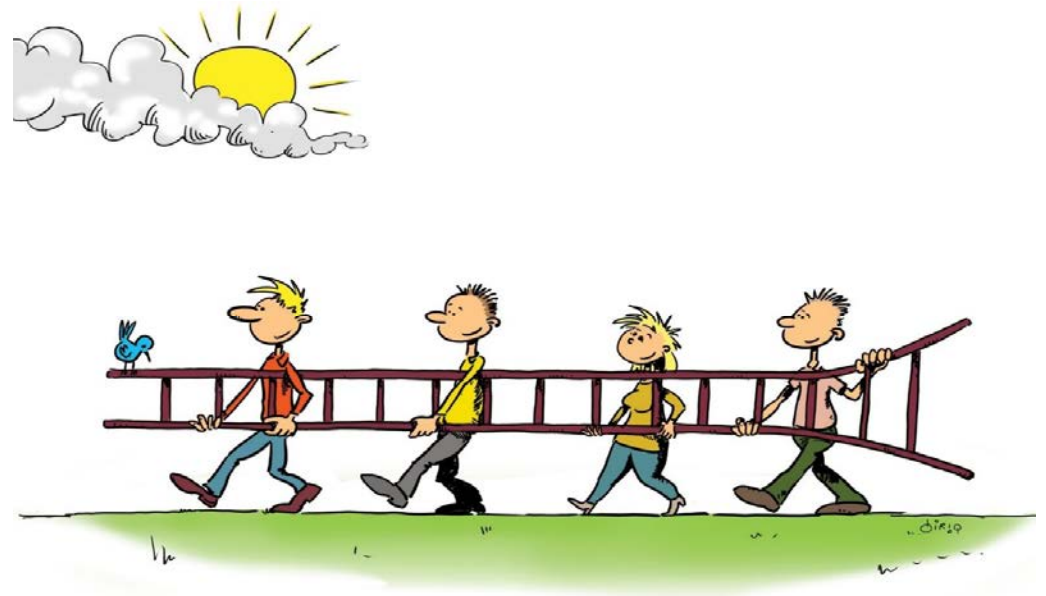
DOEN principes

Inkopen met impact



Introductie DOEN

Doen kan van alles en nog wat betekenen. Meestal is het "iets in gang zetten" of "iets tot stand brengen". Bijvoorbeeld "Doe eens wat!" (= word eens actief); "Dat boek deed mij wel iets" (= ontroerde mij); "Het deed mij goed"; "Het deed mij pijn dat te horen", enzovoorts.





DOEN achtergrond

- Is in 2013 door Rijkswaterstaat in leven geroepen.
- Rijkswaterstaat wil breken met vechtcontracten en is...
- de streeve samenwerking met marktpartijen beu.



Zeven open deuren:

1. SAMENWERKEN GAAT NIET VANZELF

2. JE HEBT EEN KLANT

3. STREEF EEN GEZAMENLIJK DOEL NA

4. ONDERLINGE AFSPRAKEN BEPAAL JE SAMEN

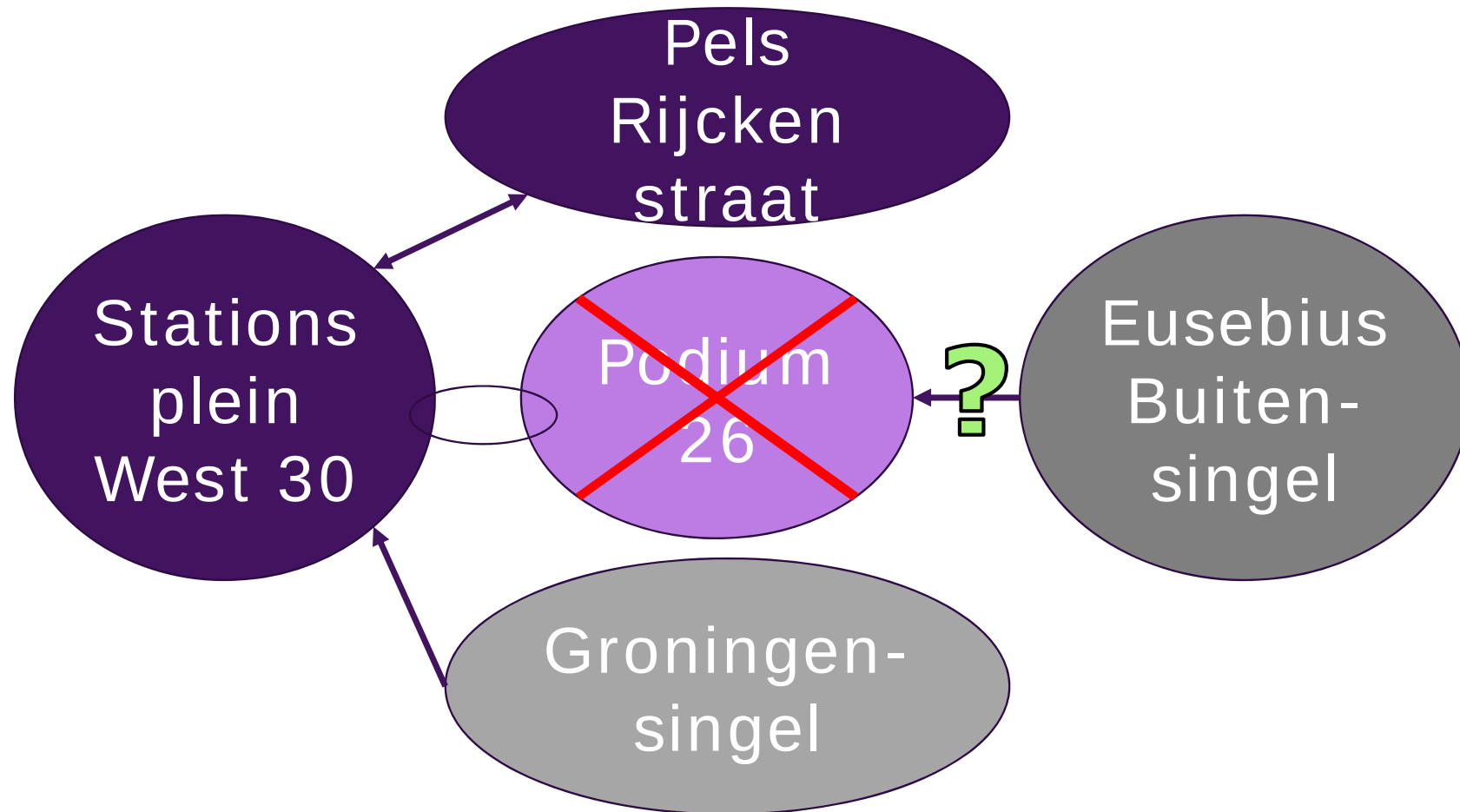
5. EERST OVEREENSTEMMING, DAN EEN AANNEEMSOM

6. SAMENWERKEN DOE JE SAMEN

7. WEET WAAROM JE DOET WAT JE DOET

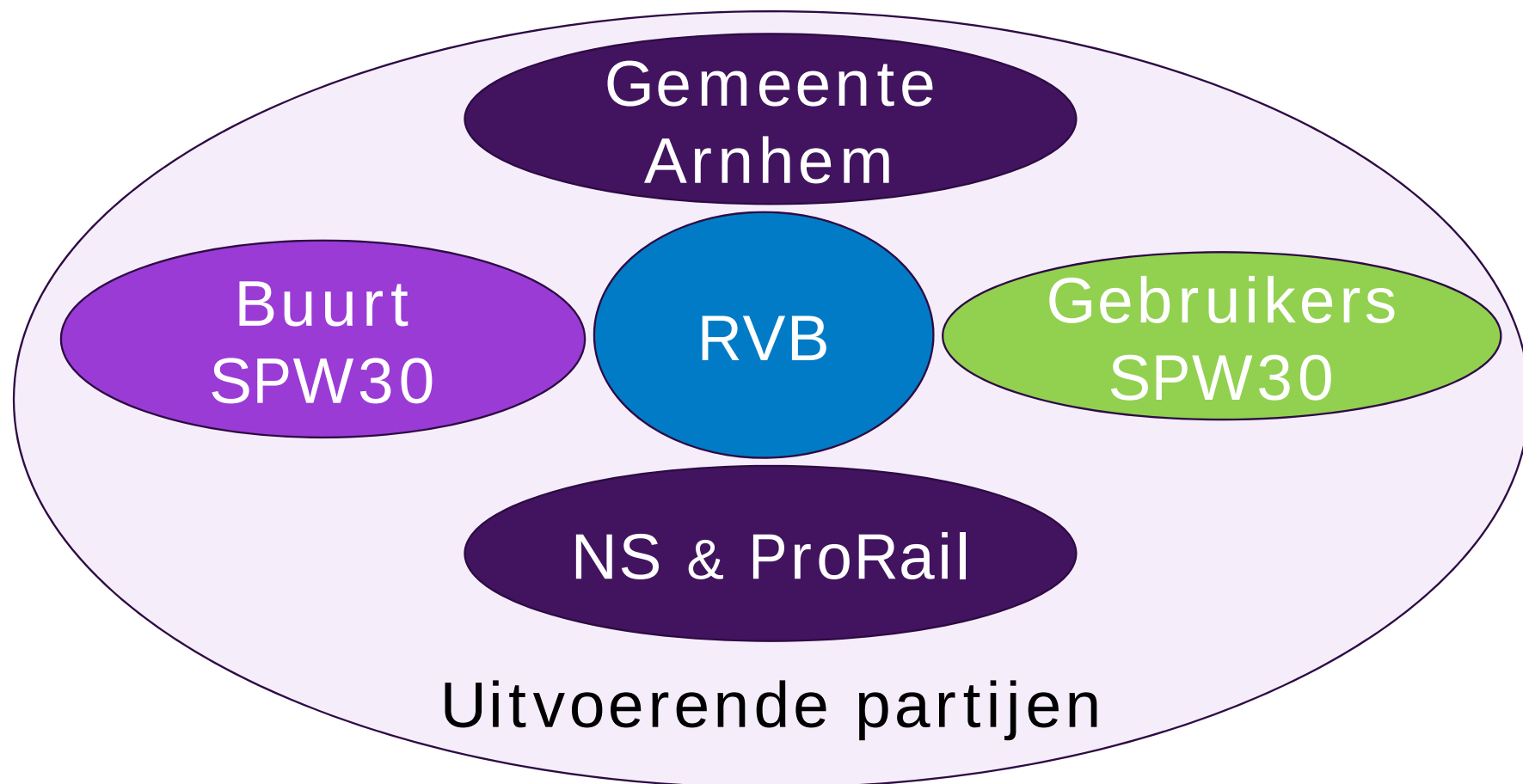


Arnhem: portefeuille strategie rijkskantoren





DOEN: samenwerking = kijken naar kansen





DOEN principes 1/2

- Impact
- Netwerken
- Co-creatie
- Experimenteren
- Maatwerk

Website: [Gedachtegoed - Project DOEN](https://www.gedachtegoed.nl/project/doen)



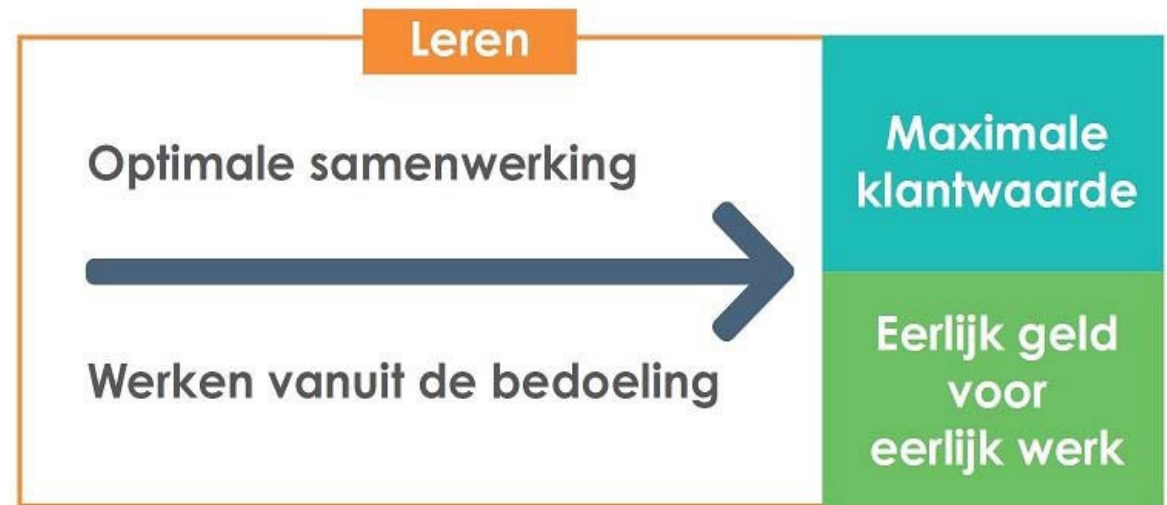


DOEN principes 2/2

DOEN gaat voor maximale klantwaarde en eerlijk geld voor eerlijk werk. Door in bouwprojecten beter met elkaar samen te werken.

Door te werken vanuit de bedoeling, alleen doen wat zinnig is.

En door te leren en geleerde lessen te delen met anderen, om zo bij te dragen aan een structurele verandering in de bouwsector.





DOEN: maximale klantwaarde

Zet vraag en aanbod aan één tafel

Ga als klant, opdrachtgever en opdrachtnemer dus regelmatig aan één tafel zitten.

- Eerlijk geld voor eerlijk werk
- Optimale samenwerking
- Werken vanuit de bedoeling
- Leren

**Maximale
klantwaarde**

Tevreden klant en stakeholders in de omgeving

Minder hinder voor de omwonenden.

Soepele overdracht naar de beheerorganisatie

Klant vindt dat hij waar voor zijn geld heeft gekregen

Opdrachtnemer heeft winst gemaakt



DOEN: eerlijk geld voor eerlijk werk

Andere bijkomende voordelen

- Kosten meer voorspelbaar én beter uitlegbaar
- Weinig wijzigingen (<2% vs. 20% meerwerk)
- Weinig opgetreden risico's
- Minder gedoe, minder verrassingen
- Verhoogde efficiëntie, minder papierwerk
- Efficiënter benutten ontwerpcapaciteit sector
- Meer ruimte voor innovatie en vakmanschap
- Meer gezamenlijk eigenaarschap
- Meer onderling begrip en gelijkwaardigheid
- Meer werkplezier!

Eerlijk geld
voor
eerlijk werk



Uitleg opgave

Techniek en architectuur



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

project DOEN
Stationsplein West 30
te Arnhem;

DE OPGAVE

Presentatie
Inlichtingen
bijeenkomst

17-02-2022

RVB





OPGAVE

AMBITIES

CONTEXT

HUIDIGE SITUATIE

MONUMENTALE WAARDESTELLING

DOELEN

PROJECT SCOPE

Globaal Vlekkenplan

Globale Planning







AMBITIES

STATIONSPLEIN WEST 30

OPGAVE:

RENOVATIE VAN MONUMENTAAL KANTOORGEBOUW NAAST ARNHEM CENTRAAL

VERDUURZAMING:

ENERGIE: STREVEN NAAR ENERGIENEUTRAAL

CIRCULARITEIT

BIODIVERSITEIT

KLIMAATADAPTATIE

RUIMTELIJKE KWALITEIT:

TRANSFORMATIE VAN GEBOUW EN DIRECTE OMGEVING

VAN IN ZICHZELF GEKEERDE NAAR ONTMOETINGSGERICHTE KWALITEIT.

- Stationsplein West 30 is een **gemeentelijk monument** uit de Wederopbouw direct naast Arnhem Centraal
- Het **voormalige postgebouw** stond prominent aan het plein ten westen van het oude stationsgebouw.
- Het nieuwe station & WTC heeft het stedelijke weefsel drastisch veranderd.
- De Renssenstraat heeft de potentie om belangrijker te worden voor langzaam verkeer als onderdeel van de 'balkonroute' tussen station en museum Arnhem.
- Het gebouw Stationspleinwest 30 kan hiertoe programmatisch een bijdragen leveren.

Uit het ambitiedocument: "Tijdens de **Wederopbouw** ontwierp **architect Engberts voor de Rijksgebouwendienst**, een stedenbouwkundige en architectonische oplossing voor deze locatie. Engberts bracht, door een slimme compositie van volumes, materiaalgebruik en detaillering, een geslaagde overgang tot stand tussen de (eind)19e-eeuwse bebouwing en de bebouwing van de 20e eeuw. Het nieuwe gebouw stond met haar oostgevel georiënteerd op het Stationsplein en stond aan de zuidzijde geheel vrij.

Door de recente realisatie van het nieuwe station Arnhem Centraal en het bijbehorende busstation, is het Stationsplein West veranderd in een straat waar ruimtelijke kwaliteit ontbreekt."



JAREN 60: LIGGING AAN HET STATIONSPLEIN

Stationsplein West 30

Ambitiedocument transformatie kantoorgebouw Rijksvastgoedbedrijf

- 2019 Manifest (Gemeente Arnhem, Provincie Gelderland & Rijksvastgoedbedrijf): samenwerking op duurzaamheid & ruimtelijke kwaliteit
- 2019 Ambitiedocument (Gemeente Arnhem & Rijksvastgoedbedrijf): gezamenlijke ambities en visie kaarten
- 2020 - 2021 Gesprekken ROB: afstemming en aanscherping maatvoering optopping



Arnhem 5 december 2019



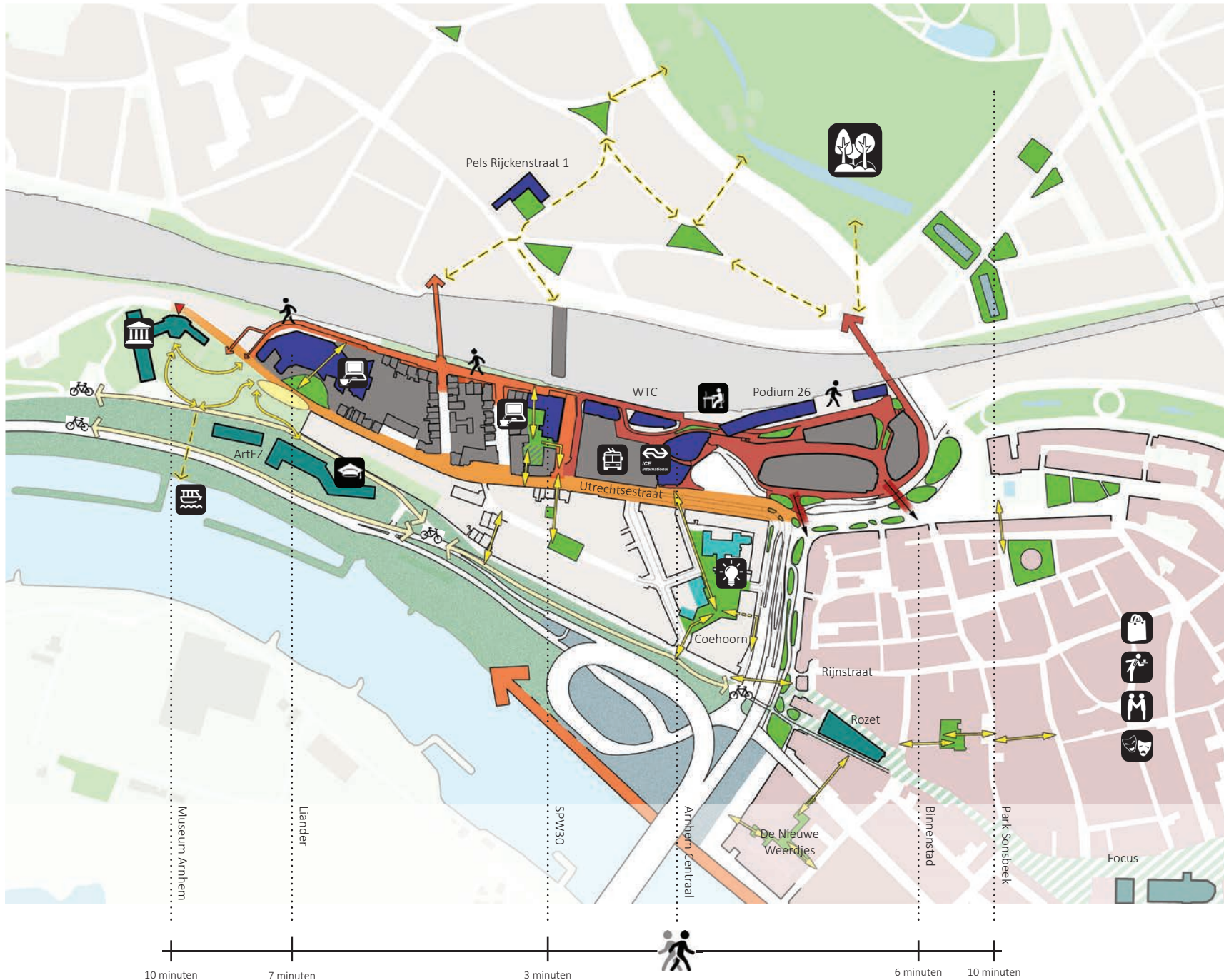
Rijksvastgoedbedrijf



ARNHEM CENTRUM WEST

Visie langzaamverkeersroutes en openbare ruimte westzijde binnenstad

CONTEXT



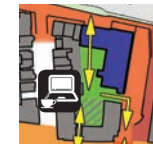
Creatieve Corridor



Oost-west wandelroute



Snelfietsroute



Gedeelde ruimte bg gebouwen



Pocket parks/ Kleinschalige groene verblijfsplekken

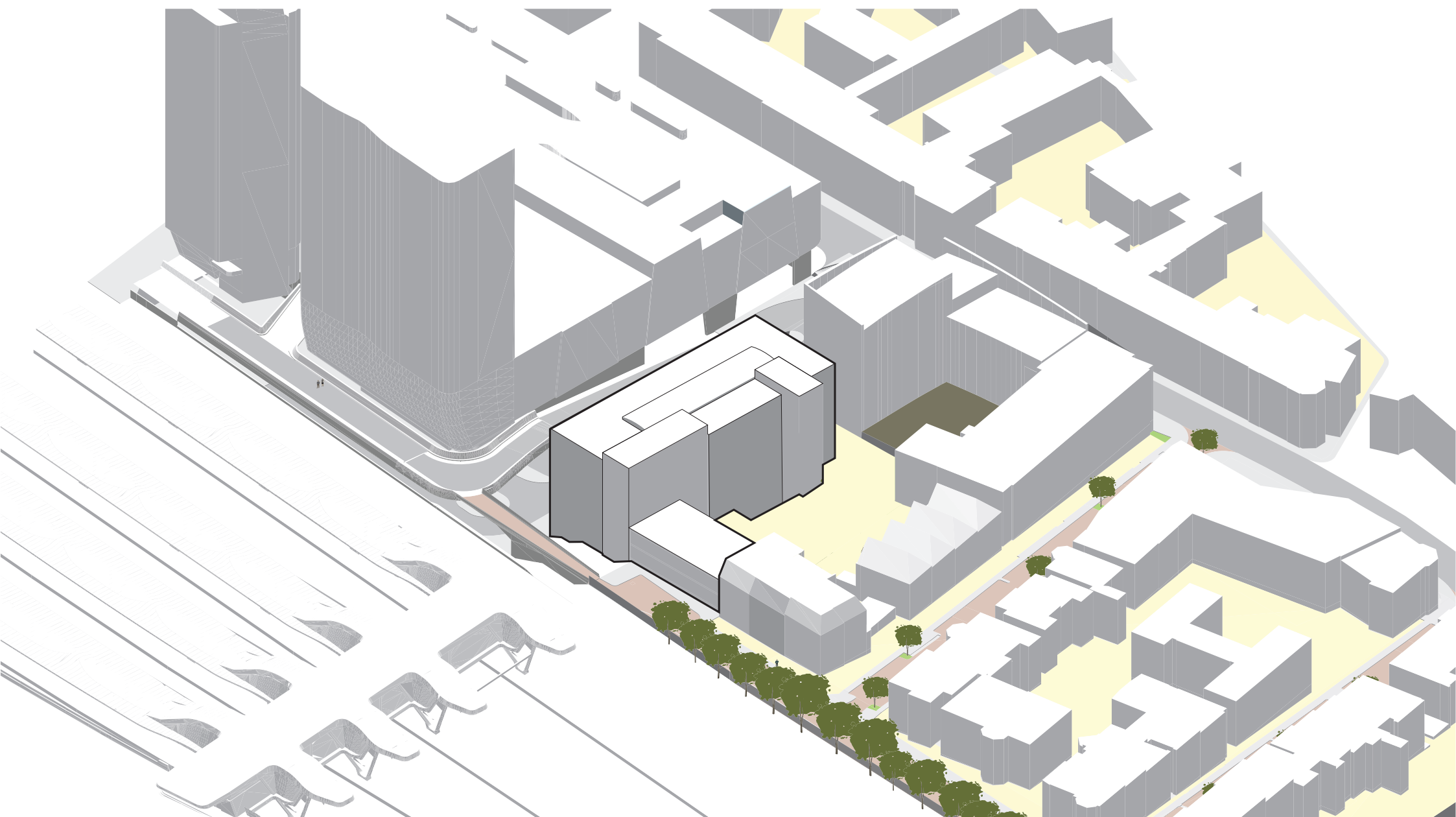


Stegen en informele routes



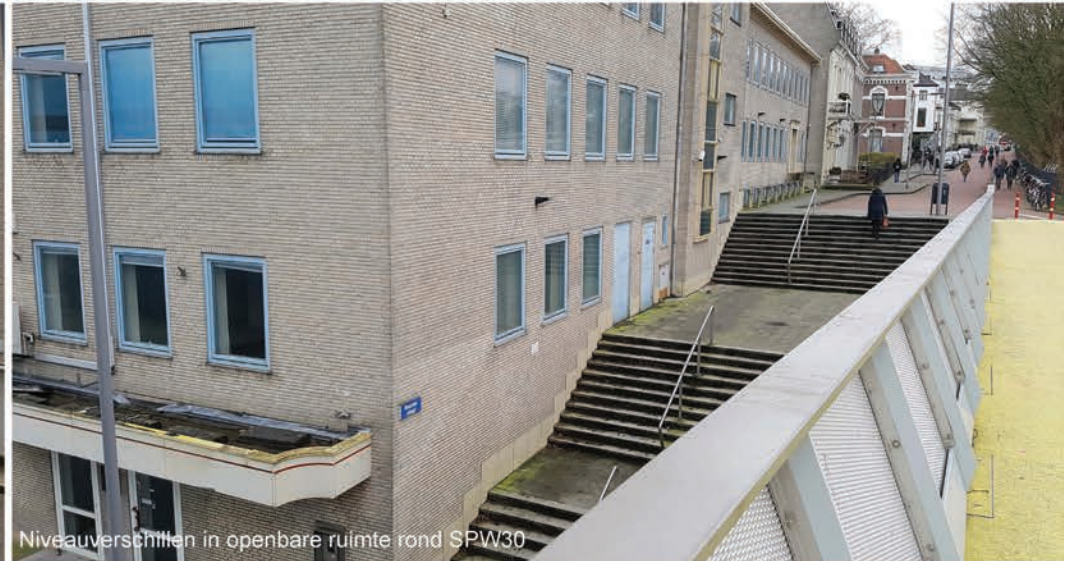
28 februari 2019

HUDIGE STEDENBOUWKUNDIGE SITUATIE RONDOM RIJFSKANTOOR STATIONSPLEIN WEST 30





Entree SPW30 verdwenen achter logistiek WTC



Niveaunderschillen in openbare ruimte rond SPW30



Sociale onveiligheid onder opgetilde maaiveld



Hoofdentree en oriëntatie SPW30 aan gebied met logistieke uitstraling

KANS > VERGROTEN VERBLIJFSKWALITEIT OPENBARE RUIMTE



KANS > VERGROTEN VERBLIJFSKwaliteit OPENBARE RUIMTE



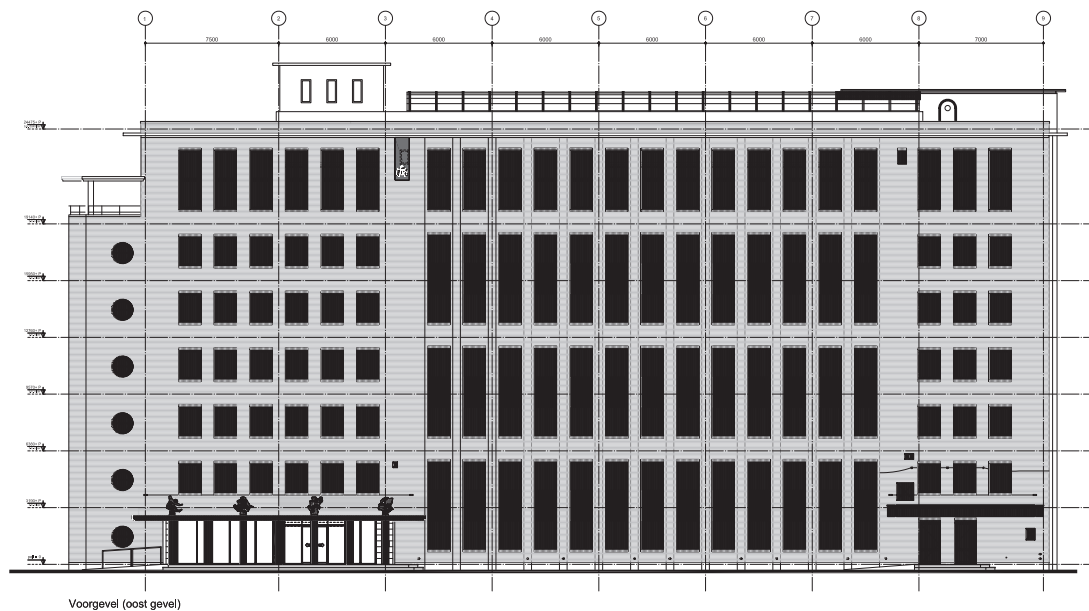
BIJGEBOUW STATIONSPLEIN WEST ALS SCHARNIER

KANS > NIEUW ENTREE RIJKSKANTOOR MET OPENBARE FUNCTIE AAN DE RENSSSENSTRAAT

Presentatie Inlichtingen bijeenkomst 17-02-2022



KANS > GROENE BINNENTUIN ALS VERBLIJFSRUIMTE



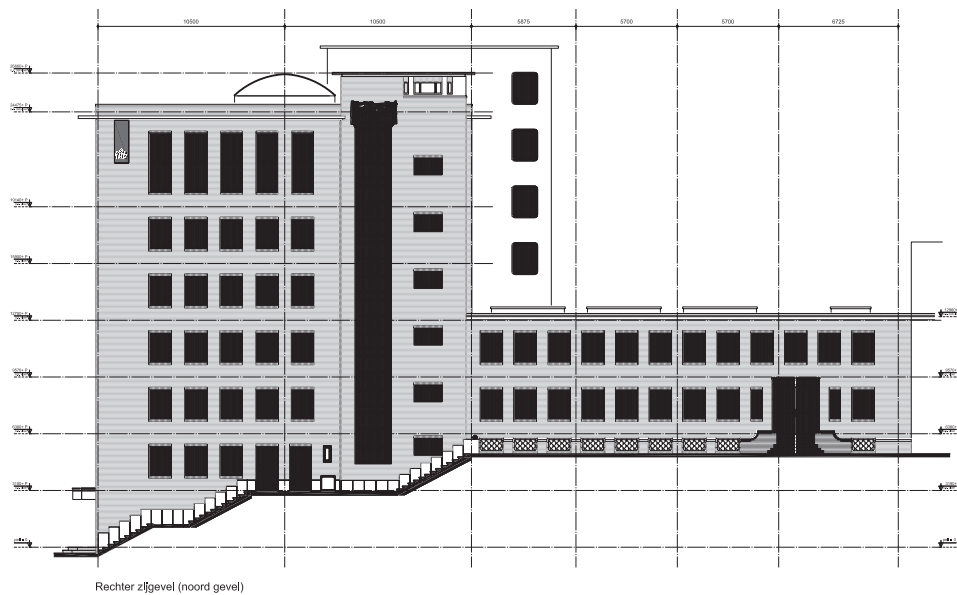
Voorgevel (oost gevel)

Gevel Stationplein-West

Presentatie Inlichtingen bijeenkomst 17-02-2022



GEVELS RIJSKANTOOR STATIONSPLEIN WEST 30



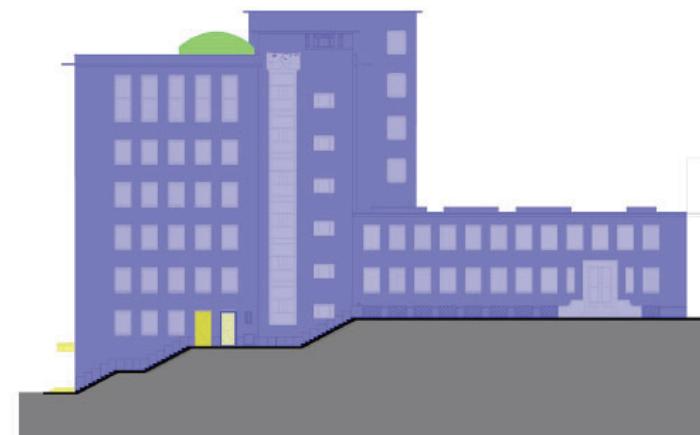
Gevel Renssenstraat

Presentatie Inlichtingen bijeenkomst 17-02-2022





464. Waarderingstekening van de voorgevel (onderlegger RVB).



465. Waarderingstekening van de noordgevel (onderlegger RVB).

Legenda:

- hoge monumentwaarde
- positieve monumentwaarde
- indifferente monumentwaarde
- niet toegankelijk / onbekend
- ✕ plafondconstructie



474. Waarderingstekening van de derde verdieping (onderlegger RVB), de rode cijfers corresponderen met de cijfers in de lopende tekst.

- Het object heeft stedenbouwkundige waarde als onlosmakelijk onderdeel van de bebouwing aan de westzijde van het Stationsplein West
- Het object heeft architectuurhistorische waarde als een in de gemeente Arnhem op redelijk gave wijze bewaard gebleven voorbeeld van een als stationspostkantoor opgezet utiliteitsgebouw uit het derde kwart van de 20ste eeuw (wederopbouwperiode)
- Het object heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een stationspostkantoor in de gemeente Arnhem .

Het huidige Rijkskantoor is ongeveer **12.500m² BVO** groot en bestaat uit twee gebouwdelen:

- Deel aan het Stationsplein West. Dit is het hoofdgebouw dat bestaat uit 8 bouwlagen (inclusief de parkeerkelder).
- Deel aan de Renssenstraat dat bestaat uit 3 bouwlagen en een kelder

Beiden delen worden gerenoveerd + **optopping nieuwbouw** aan de Renssenstraat >

In totaal wordt het Rijkskantoor hiermee **15.900m² BVO** groot.

Het Rijkskantoor is bedoeld voor de huisvesting van de volgende overheidsdiensten:

- Rijksvastgoedbedrijf (**RVB**)
- Dienst Uitvoering Onderwijs (**DUO**)
- Belastingdienst (**BD**)

- **Vergroten Volume** aan de Renssenstraat zijde tbv betere stedenbouwkundige inbedding & programma.
- In het bouwdeel aan de Renssenstraat wordt de **nieuwe entree** gerealiseerd.
- Er wordt een **semi openbare binnentuin** gerealiseerd boven het bestaande parkeerdek op het binnenterrein.
- In bouwdeel aan de Renssenstraat wordt een **openbaar grand café** gerealiseerd.
- Er komt een groot **Rijksontmoetingsplein** met aanlandplekken voor de rijksambtenaren.
- Achter de bestaande hoofdentree zal een **Rijksbalie tbv DUO & Belastingdienst** worden gerealiseerd.

Naast het ontwerp en de realisatie van het Rijkskantoor is ook **het meerjarige onderhoud** van het werk voor de duur van **15 jaar** onderdeel van de scope.

De belangrijkste doelstellingen van de opdracht zijn:

- Het realiseren van een efficiënt en aantrekkelijk rijkskantoor.
- De huisvesting en zijn omgeving moet bijdragen aan het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen (energie, circulariteit en klimaatadaptativiteit) van het Rijk voor 2050 en bijdragen aan de gezondheid en het welbevinden van de gebruiker;
- **Het realiseren van een Rijkskantoor dat programmatisch en stedenbouwkundig een positief impuls aan zijn omgeving levert door middel van een goede en integrale architectonische en functionele kwaliteit, met respect voor monumentale waarde en erfgoedwaarden van het bestaande gebouw en met een aantrekkelijke buitenruimte; en totaal andere context.**
- Vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid werken we als partners met respect en vertrouwen aan een integraal resultaat waar we samen trots op zijn en waar ook de stakeholders in de omgeving blij mee zijn. Dat doen we op een efficiënte manier waardoor de transactiekosten laag zijn.



Taakstellend budget

Plus beschrijving risico-pot
en kansendossier



Taakstellend budget



Voorspelbaarheid & beheersbaarheid

Bestaat uit:

- Begroting werkzaamheden; en
- Dotering gezamenlijke risico-pot.

Niet:

- Kansendossier; en
- Herzieningsclausules.



Gezamenlijke risico-pot



Bestaat uit:

- Beeldkwaliteit
- Eisen vanuit planologie / vergunningen
- Gebruikerswensen

Kansendossier:

- Beeldkwaliteit
- Energieneutraal maken; en
- Circulariteit



Procedure aanbesteding

Van aankondiging t/m gunning



Aanbestedingsproces

Fase 1	Fase 2a	Fase 2b	Fase 2c
Aanmelding van X naar 5 partijen	Assessment van 5 naar 3 partijen	Dialog / inschrijving van 3 naar 1 partij	Opdracht 1 opdrachtnemer
Geschiktheidseisen en selectiecriteria	Samenwerkings- competenties	Dialogonderwerpen Gunningscriteria	Contract
februari t / m april	april t / m juni	juni t / m januari '23	Februari 2023



Aanmeldingsfase 1/2

Geschiktheidseisen

Beroepsbekwaamheid

6. Kwaliteitszorgsysteem*

Beroepsbevoegdheid

7. Architect*

8. Landschapsarchitect*

Technische bekwaamheid

9. Bekwaamheid ontwerpen kantoorconcept met flexibele ontmoetingsplekken

10. Bekwaamheid ontwerpen renovatie van een monument

11. Ervaring met de correcte uitvoering van een geïntegreerd contract

12. Ervaring met het ontwerpen van een circulair gebouw

* Na verzoek, mag bij aanmelding



Aanmeldingsfase 2/2

Selectiecriteria	Beoordelingscijfer	Weging	Max. aantal punten
1. Duurzaam partnerschap	Min. 0 – max. 5	40%	200
2. Ruimtelijke kwaliteit	Min. 0 – max. 5	20%	100
3. Duurzaamheid – circulair bouwen	Min. 0 – max. 5	20%	100
4. Monumentale waarde	Min. 0 – max. 5	20%	100
TOTAAL		100 %	500

De score per selectie criterium wordt berekend met de volgende formule:

*Score per selectie criterium = (beoordelingscijfer * maximaal aantal te behalen punten)/5*



Planning aanmeldingsfase

Omschrijving	Datum
Inlichtingenbijeenkomst aanmeldingsfase	17 februari 2022
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen aanmeldingsfase	28 februari 2022, 23:59 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen aanmeldingsfase	7 maart 2022
Sluitingsdatum indienen aanmelding	14 maart 2022, 23:59 uur
Mededeling selectiebeslissing & beroepsperiode tegen selectiebeslissing (7 kalenderdagen)	7 april 2022
Versturen uitnodiging tot deelname aan het assessment	15 april 2022



Assessment

Door TwynstraGudde

Toelichting samenwerkingsassessments Project Arnhem Doen

Elske Schrijvers
Joke Scholten



Impact op morgen.

Onderwerpen

- Assessment in de aanbesteding DOEN
- Wat is een assessment?
- Hoe ziet een assessmentdag eruit
- Samenwerkingscompetenties
- Voorbereiding

Assessment in aanbesteding

- Aanmeldfase: selectie van max 5 gegadigden
- Samenwerkingsassessment (fase 2): trechteren naar de 3 beste samenwerkingspartners
- Gegadigden worden beoordeeld op hun samenwerkingsvaardigheden

Wat is een assessment

- Een proeve van bekwaamheid
- Een test met een voorspellende waarde tav gewenst gedrag
- We kijken naar potentieel
- Geeft zicht op kwaliteiten, sterke punten
- Geeft zicht op datgene wat verder ontwikkeld kan worden
- Specifiek op 'gewenst gedrag' om te komen tot een meest effectieve samenwerking in teamverband
- Gaat niet over kennis, inhoud of ervaring

Assessmentdag

- We werken in één groot team, OG en ON
 - Combinatie van simulatie en real life oefeningen geënt op situaties uit het project
 - Vanuit OG Kernteam: PM, CM, TM, Architect, vertegenwoordiger gebruiker
 - Vanuit ON/gegadigde een team met min. 3 en max. 6 deelnemers: team dat na gunning ook daadwerkelijk aan de slag gaat en 'dagdagelijks' gaat werken met het team van OG
-
- Data voor assessments: ma 9 mei, di 10 mei, do 12 mei, ma16 mei, di 17 mei
 - Locatie: NTB, streven naar een locatie in het midden van het land

Beoordeling: de 6 competenties

- Heldere doelstelling en taken
- Gezamenlijke en integrale projectverantwoordelijkheid
- Open communicatie, reflectie en feedback
- Wederzijds respect en inlevingsvermogen
- Flexibel opstellen
- Initiatief tonen en probleemoplossend vermogen

Wat kan je nu al doen?

- Team samenstellen
- Eerste teamsessie(s) plannen
- Oefenen helpt
- Donderdag 21 april: inlichtingen assessment

TwynstraGudde adviseert overheid en bedrijfsleven op veel van de grote en urgente thema's van deze tijd. Denk aan veiligheid, diversiteit, mobiliteit, duurzaamheid, energie, financiën en gezondheid. We bieden onze opdrachtgevers unieke, werkbare oplossingen en brengen complexe projecten en programma's tot een goed einde. Iets creëren van blijvende waarde, daar gaan we voor. Daardoor hebben we een directe impact op (toekomstige) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En dus een grote impact op morgen.

Elske Schrijvers
ecs@tg.nl

Joke Scholten
jokescholten@latere.nl

Alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot deze presentatie berusten bij TwynstraGudde. Niets uit deze presentatie mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van TwynstraGudde.



Impact op morgen.



Dialogoog en inschrijving

In gesprek over oplossingen om te
komen tot kwalitatieve inschrijvingen



Dialogofase

Ronde 1 Eind juni-begin juli	Ronde 2 Begin september	Ronde 3 Eind september	NvI Medio november
Opgave, KSF's Samenwerking tijdens DBM	Uw visie Kwaliteitsbeheersing Prijsvorming Risico's	Prijsvorming (verdiept) Risico's (verdiept) Duurzaam/circulair Ontwerptopties	Afsluiting dialoog Inschrijving gepland op 20-12

Bij start dialoog te delen:

Vraagspecificatie in de Relatics omgeving en het Taakstellend budget



Inschrijvingsfase

Gunningscriteria	Maximale kwaliteitswaarde	Beoordelingscijfer
1. Inschrijvingssom	nvt	nvt
2. Ruimtelijke kwaliteit	€ 5.000.000,-	Min. 0 – max. 5
3. Circulariteit	€ 4.000.000,-	Min. 0 – max. 5
4. Projectbeheersing	€ 1.000.000,-	Min. 0 – max. 5

Het beoordelingscijfer bepaalt het percentage van de behaalde kwaliteitswaarde:

Cijfer 0 = 0%, 1 = 20%, 2 = 40%, 3 = 60, 4 = 80%, 5 = 100%

De fictieve inschrijvingssom wordt berekend door de totale kwaliteitswaarde in mindering te brengen op de inschrijvingssom.



Vragen en afrondding

Hartelijk dank voor uw aandacht