

ACHTUNG:
Ein Angebot ist erst mit Abschluss des Teilnahmewettbe-
werbs abzugeben, wenn Sie mit separatem Schreiben
hierzu aufgefordert werden!

VERGABEUNTERLAGEN

**für die Vergabe von Leistungen
für eine aktivierende Immobilienberatung
durch einen Quartiersarchitekten / eine Quartiersarchitektin
im Förder- und Sanierungsgebiet Nord-Düren**



Inhaltsverzeichnis

VERGABEUNTERLAGEN	1
1. Stadterneuerungsgebiet/Sanierungsgebiet Nord-Düren	4
1.1 Düren	4
1.2 Ausgangssituation Nord-Düren	4
1.3 Lage des Städtebaufördergebietes Nord-Düren.....	8
1.4 Zielsetzung des Sanierungsprozesses Nord-Düren und der aktivierenden Immobilienberatung	9
2. Leistungsbeschreibung aktivierende Immobilienberatung.....	11
durch einen Quartiersarchitekten / eine Quartiersarchitektin in Nord-Düren	
Beauftragungszeitraum und -umfang	11
Leistungsbeschreibung.....	11
Leistungszeitraum	21
Auftragsumfang	22
Zeitplanung und Start der Beauftragung.....	22
3. Ablauf des Vergabeverfahrens „Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb“ und erforderliche Qualifikationen.....	22
Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb	22
Ablauf Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb	22
Teilnahmewettbewerb – erforderliche Qualifikationen / Eignungskriterien	23
Verhandlungsverfahren	27
4. Wertungssystem und Zuschlagskriterien.....	29
Wertungssystem.....	29
Zuschlagskriterien und Zuschlagsentscheidung	29
Honorarangebot.....	30
Jury.....	30
5. Bewerbungsbedingungen und Anforderungen an die Angebote	31
Grundlagen des Verfahrens.....	31
Erbetene Angebote.....	32
Inhalt und Aufbau der Angebote, Anlagen.....	32

Eignungsanforderungen	34
Angebotsabgabe durch Bietergemeinschaften	34
Änderungen und Korrekturen an den Angeboten	34
Nebenangebote	35
Ansprechpartner und Fragen zum Vergabeverfahren	35
Unzulässige Wettbewerbsbeschränkungen.....	35
Lose.....	36
Nachunternehmer.....	36
Angebotsfrist und Terminplan.....	36
Honorar.....	38
Vertrag.....	38
Kostenentschädigung	38
Geheimhaltung	38
Schutzrechte.....	38
Kennntlichmachung von Geschäftsgeheimnissen	38
Vergabekammer	39
 6. Anlagenverzeichnis	 41
Anlagen – Hintergrundinformationen zur Aufgabenstellung Quartiersachitekt:in Nord- Düren.....	41
Anlagen – Infos zum Vergabeverfahren	41
Anlagen bzw. Formblätter zum Ausfüllen im Rahmen von Stufe 1 „Teilnahmewettbewerb“	42
Anlagen bzw. Formblätter zum auszufüllen, die bereitgestellt werden, wenn zu Stufe 2 „Verhandlungsverfahren“ eingeladen wurde.....	43
Unterlagen von Seiten der Auftraggeberin nach Beauftragung	43

1. Stadterneuerungsgebiet / Sanierungsgebiet Nord-Düren

1.1 Düren

Die Stadt Düren ist eine große Mittelstadt mit ca. 95.000 Einwohnern am Nordrand der Eifel zwischen Aachen und Köln.

Düren ist Einkaufs-, Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum und erfüllt mit einer Vielzahl von schulischen und kulturellen Einrichtungen zentralörtliche Funktionen. Neben Betrieben der Papier-, Filztuch-, Teppich- und chemischen Industrie, sind es Unternehmen der Maschinenbau- und Metall verarbeitenden Branche, die das Wirtschaftsleben Dürens mitprägen.

Am 16. November 1944 wurde der historische Stadtkern nahezu vollständig durch Luftangriffe zerstört und im Baustil der 50er Jahre wiederaufgebaut. Das einzige, im baulichen Zusammenhang erhaltene Gründerzeitquartier der Stadt Düren ist im Stadtteil Nord-Düren zu finden. Erhalt und Revitalisierung des Stadtteils sind zentrale bauhistorische, stadtentwicklungs- und sozialpolitische Ziele. Seit Aufnahme in das Städtebauförderprogramm des Landes Ende 2018 werden diese städtebaulichen Ziele durch ein umfassendes Maßnahmenkonzept mit Hilfe von Fördermitteln und einer Sanierungssatzung, die seit Juni 2021 für Nord-Düren gilt, umgesetzt.

1.2 Ausgangssituation Nord-Düren

Bedingt durch die von der City isolierte Lage hinter Bahndamm und Bahninfrastruktur, durch große Anteile an Gewerbe und Industrie sowie das Angrenzen an die LVR-Klinik (Schwerpunkt Psychiatrie) gilt Nord-Düren seit langem als ein stigmatisierter Ort. Bezeichnungen wie „Henge de Bahn“, „Am Jeckes“ und „Klein Istanbul“ weisen auf ein negatives Image hin, das zunehmend eine soziale Schieflage bei der Zusammensetzung der ansässigen Bevölkerung wie auch eine erhebliche Vernachlässigung insbesondere der historischen Gebäudesubstanz bewirkt hat.

Seit den 70er Jahren steht das einzige im baulichen Zusammenhang erhaltene Gründerzeitquartier der Stadt Düren im Fokus der Stadterneuerung. So wurde 1974 im Zuge der Errichtung der öffentlichen Einrichtung „Haus der Stadt“ eine erste Sanierungssatzung beschlossen, die 1999 nach Erfüllung der damaligen Sanierungsziele wieder aufgehoben wurde. Zeitgleich gab es erste Versuche, die gründerzeitlichen verdichteten Baublöcke neu zu ordnen und mit entsprechender Bauleitplanung durch Rückbau und Durchwegungen für mehr Öffentlichkeit und Freiräume zu öffnen und die Straßenräume mit Mischverkehrsflächen und Baumpflanzungen zu gestalten und aufzuwerten. Insbesondere im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt (2007-2015) wurden zahlreiche Projekte der sozialen Stadtentwicklung initiiert und erfolgreich umgesetzt. Hier sind insbesondere die Weiterentwicklung und Umgestaltung des öffentlichen Raumes (Karadeniz Ereğli Platz, Nordpark, Spielplätze, Baumpatenschaften), die Aufwertung der historischen Gebäudesubstanz (Fassaden), sozialintegrative Maßnahmen, Aktivierung der Bürger und Aufbau des gemeinnützigen Quartiertreffs „Haus für Alle“ (inkl. vereinsgetragenem Betreiberkonzept) zu nennen. Objektbezogen wurden hier bereits Architektenleistungen beauftragt, um Eigentümer zu beraten und Modernisierungskosten abzuschätzen. Die im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ aufgenommene Stadtteilarbeit kann auf große Erfolge zurückblicken und war insbesondere hinsichtlich der Aktivierung der Bürgerschaft sehr erfolgreich.

Dennoch blieben erhoffte Investitionen, insbesondere in die gründerzeitliche Bausubstanz aus, sodass die immobilienwirtschaftlichen Problemlagen (hohe Leerstände bei den Ladenlokalen, marode Bausubstanz, verwahrloster Wohnraum) insbesondere in diesen Gebäudebeständen im Kerngebiet Nord-Dürens nicht behoben werden konnten und infolge dessen eher eine Verschlechterung eingetreten ist.

Erschwerend hinzugekommen ist eine Bewirtschaftungspraxis, die darauf ausgelegt ist, mit minimalen Instandhaltungskosten maximale Gewinne durch die Ausnutzung von Notlagen der Mieterschaft (insbesondere Be-

zieher von Sozialleistungen und Leiharbeitskräften aus Südosteuropa) zu erzielen und sich in einer Manifestierung von sogenannten Problemimmobilien insbesondere im historischen Kernbereich niederschlägt.

Daher wurde im Frühjahr 2018 von der Stadt Düren das Integrierte Handlungskonzept Problemimmobilien Nord-Düren (im Folgenden IHaKo genannt) erarbeitet, welches gezielt an der Behebung der baulichen Missstände ansetzt. Das IHaKo wurde der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung vorgelegt und am 12.07.2018 durch den Rat der Stadt Düren beschlossen (BV 2018-0235). Auf dieser Grundlage wurde ein Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm des Landes NRW und des Bundes im Rahmen der Förderkulisse „Soziale Stadt“ gestellt.

Überdies wurde im Frühjahr 2017 eine Task Force Problemimmobilien gegründet, welche gezielt ordnungsbehördlich gegen das oben beschriebene Miet- und Investitionsgebaren vorgeht und seither im gesamten Stadtgebiet aktiv ist. Mittlerweile sind zahlreiche Immobilien durch die Task Force Problemimmobilien in Nord-Düren ganz oder teilweise geräumt worden und in ordnungsbehördlichen Verfahren in Bearbeitung bzw. bereits abgeschlossen. Ziel ist, die Legalisierung, Instandsetzung und Modernisierung und nachhaltige Bewirtschaftung der Gebäude zu erwirken.

Im November 2018 wurde der Stadtteil Nord-Düren in das Sonderprogramm „Modellvorhaben Problemimmobilien“ aufgenommen und ein erster Förderbescheid für 2018 erteilt. Der überwiegende Teil der Maßnahmen des IHaKo ist bereits seitdem umgesetzt worden. So sind bereits 11 Liegenschaften und Problemimmobilien von der Stadt Düren mit dem Ziel der Sanierung bzw. der Einbindung der Fläche in eine städtebauliche Entwicklung, erworben worden und für vier weitere Liegenschaften sind Verkehrswertgutachten eingeholt und erste Verhandlungen mit den Eigentümern geführt worden.

Weiterhin haben die für die Aktivierung der Eigentümerschaft zuständigen Quartiersarchitekten im Sommer 2020 die Arbeit aufgenommen und beraten die Eigentümerschaft bei Sanierungsvorhaben zu Konzepten und För-

dermitteln. Im Rahmen des Förderprogramms stehen für die Eigentümeraktivierung Fördermittel für Modernisierung und das Fassaden- und Hofprogramm zur Verfügung. Am 17.06.2020 wurden vom Rat der Stadt Düren dazu entsprechend Richtlinien für das Hof- und Fassadenprogramm beschlossen (BV 2020-0171).

Im Rahmen der Erarbeitung des IHaKos und auf Grundlage der Erfahrungen, der vor Ort aktiven Task Force Problemimmobilien, ist zudem festgestellt worden, dass im Quartier voraussichtlich sowohl Funktions- als auch Substanzmängel vorhanden sind, die die Anwendung des städtebaulichen Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im 3. Abschnitt §§ 152 bis 156a BauGB sowie die Genehmigungsvorbehalte nach §§ 144 und 145 BauGB erforderlich machen (vgl. Kap. 7.1.1 IHaKo). Auf der Grundlage von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) ist am 05.05.2021 für das Kerngebiet Nord-Düren das Sanierungsgebiet Nord-Düren vom Rat der Stadt Düren als Satzung beschlossen, am 27.05.2021 bekannt gemacht und damit rechtsgültig geworden. Bei den Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet wird die Stadt Düren durch einen Sanierungsträger unterstützt.

Im Rahmen des Vorkaufsrechts und der Verfahren zu sanierungsrechtlichen Genehmigungen wurden mittlerweile weit über 150 Immobilien begangen und hinsichtlich der Bewirtschaftungsperspektiven untersucht (Am 13.12.2017 wurde vom Rat der Stadt bereits vor der Sanierungssatzung eine Vorkaufsrechtssatzung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 Abs. 2 BauGB beschlossen (BV 2017-0433)).

Eine weitere Maßnahme des IHaKos ist die Unterstützung durch einen Dienstleister, der mit PR-Arbeit, Imagekampagnen und Dokumentation der Sanierungsprozesse im Stadtteil die Bewohner- und Eigentümerschaft sowie die Stadtgesellschaft und potenzielle Investoren über die Veränderungen im Stadtteil informiert und die Prozesse kommuniziert. Ein PR- und Quartiersmanagement dieser Ausrichtung wurde Ende 2022 beauftragt.

Mit Bescheid 2025 nach der neuen Förderrichtlinie 2023 wurden nun weitere Fördermittel für aktivierende Immobilienberatung durch einen Quartiersarchitekten / eine Quartiersarchitektin bereitgestellt.

1.3 Lage des Städtebaufördergebietes Nord-Düren

Nord-Düren liegt im Norden der Kernstadt, direkt im Anschluss an den Hauptbahnhof sowie den Bushof und an das sich jenseits der Bahngleise im Süden anschließende Stadtzentrum. Im Norden grenzt der Stadtteil, getrennt durch den Grünzug der ehemaligen Kreisbahntrasse an den Dürener Stadtteil Birkesdorf. Der Stadtteil umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 107 ha. Die Grenzen des Geltungsbereichs des Handlungskonzeptes und Sanierungsverdachtsgebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen bilden als Barriere wirkende Grünräume und Verkehrsstrassen (im Süden Fritz-Erler-Straße bzw. Eisenbahnstraße, im Westen die Veldener Straße, im Osten das Parkgelände der Rheinischen Landeskliniken und im Norden der Grünzug der ehemaligen Kreisbahntrasse). Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes umfasst im Wesentlichen das gründerzeitlich geprägte „Kerngebiet“ mit den Lagen Neue Jülicher Straße / Alte Jülicher Straße, Josefstraße, Schulstraße, Karlstraße, Ottensgasse, Kirchstraße, Joachimstraße, Johanniterstraße und Malteserstraße. Vereinzelt sind auch am Brezelweg im Norden gründerzeitliche Bestände zu finden. Diese nördlichen Quartiere jüngerer Bauphasen mussten durch den sozialräumlichen Gesamtzusammenhang mitbetrachtet werden, haben sich insgesamt aber als weniger auffällig erwiesen, so dass sie nicht Teil des Sanierungsgebiets sind. Gleiches gilt für die gründerzeitlichen Bestände, die auf dem Gelände der Blindenanstalt und der Landesklinik zu finden sind. Hier bleibt die Stadt Düren mit der Eigentümerin in Hinblick auf Nachnutzungskonzepte in engem Austausch. Insbesondere die leerstehenden denkmalgeschützten Gebäude „ehemalige Blindenwerkstatt“, Neue Jülicher Straße 64 und „ehemaliges Lazarett“, Meckerstraße 7 haben erhebliche Ausstrahlungseffekte auf das Quartier.

Eine kartografische Darstellung Nord-Dürens mit der Darstellung des Sanierungsgebietes findet sich unter den beigefügten Anlagen wie auch eine Beschreibung der Gestaltungsmerkmale der Gründerzeit vor Ort.

1.4 Zielsetzung des Sanierungsprozesses Nord-Düren und der aktivierenden Immobilienberatung

Übergeordnetes Ziel des Integrierten Handlungskonzeptes Problemimmobilien und der Sanierungssatzung Nord-Düren ist der Schutz der Bewohner vor unzumutbaren Wohnverhältnissen und die Förderung einer ausgewogenen Mischung der Bewohnerschaft in Verbindung mit der Stärkung der nachbarschaftlichen Bezüge. Es soll langfristig eine höhere Lebensqualität im Stadtteil geschaffen und nachhaltig erhalten werden, nicht zuletzt, um diesen infrastrukturell gut ausgestatteten und hochwertigen Wohnstandort für die Gesamtstadt zu sichern und weiterzuentwickeln. Auch soll durch eine positivere Wahrnehmung des Stadtteils als Wohn- und Lebensort wie auch durch die Überwindung der räumlichen Barrieren die Anbindung an die Innenstadt bzw. den Stadtteil Birkesdorf verbessert werden. Das Integrierte Handlungskonzept und das Sanierungskonzept umfassen daher Maßnahmen zur Umgestaltung des öffentlichen Raums, zu hoheitlichen Eingriffen in die bauliche und städtebauliche Substanz wie auch zur Aktivierung der Bewohnerschaft. Da aber die stark sanierungs- und modernisierungsbedürftige Gebäudesubstanz insbesondere der gründerzeitlichen Bebauung als Ursache für die Probleme im Stadtteil identifiziert worden ist, kommt der Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung und aufwertenden Maßnahmen der Gebäudesubstanz wie auch der privaten Freiräume prioritäre Bedeutung zu. Vielfach sind Eigentümer mit der Komplexität der Planungs- und Bauaufgaben überfordert, scheuen das Risiko einer Investition und kennen die Herausforderungen, aber auch besonderen Vorteile und Chancen insbesondere ihrer historischen Bauwerke nicht. Neben der Unterstützung durch Fördermittel und Instrumente des Sanierungsrechts soll eine aktivierende Immobilienberatung vor Ort Impulse setzen und unterstützend wirken.

Eine Maßnahme innerhalb des IHaKo Nord-Düren und STEP-Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ ist daher die aktivierende Immobilienberatung.

Die Fördermaßnahme „aktivierende Immobilienberatung“ steht inhaltlich in Zusammenhang mit dem „Fassaden- und Hofprogramm“ und dem „Pilotprojekt Musterhaus“ sowie den besonderen städtebaulichen Maßnahmen „Sanierungsträger“, „PR- und Quartiersmanagement“ und „Öffentlichkeitsarbeit“ (vgl. Anlage IHaKo 7.3 und 7.4). Außerdem soll im Einzelfall zu dem kommunalen Modernisierungsförderprogramm für Nord-Düren beraten werden. Der Quartiersarchitekt / die Quartiersarchitektin kooperiert eng mit der Sanierungsstelle, dem PR- und Quartiersmanagement und dem Team Sanierungsträger wie auch der Sanierungsstelle Nord-Düren.

Es ist vorgesehen, dass der Quartiersarchitekt / die Quartiersarchitektin in einem Quartiersbüro die Beratung anbietet. Hierfür konnte mit der Neuen Jülicher Straße 27a eine geeignete Immobilie erworben werden. Insbesondere durch dieses „Musterhaus“, soll Präsenz im Quartier gezeigt werden. Das Musterhaus soll in einem anschaulichen und musterhaften Sanierungsprozess umgebaut werden. Dieser Prozess wird u.a. von einem Architekturbüro des Sanierungsträgers gesteuert. Weiterhin sollen im Musterhaus auch thematische Foren und Börsen stattfinden, die dem Austausch der Immobilieneigentümerschaft untereinander dienen und wo weitergehende Immobilien-Themen behandelt werden. Zudem sollen Akteure hier Unterstützung bei eigenen Projekten erfahren, die der Entwicklung des Stadtteils zu einem lebenswerten Wohn- und Kreativstandort dienen. Da der Abschluss der Umbauarbeiten noch nicht eingeschätzt werden kann, ist es erforderlich, dass das Quartiersarchitekturbüro vorübergehend selber als Teil des Leistungsumfangs Räumlichkeiten anmietet.

2. Leistungsbeschreibung der aktivierenden Immobilienberatung durch einen Quartiersarchitekten / eine Quartiersarchitektin in Nord-Düren, Beauftragungszeitraum und -umfang

Die Stadt Düren sucht daher Persönlichkeiten, die umfassende Erfahrungen mit Gründerzeitarchitektur und Bestandssanierung wie auch mit Beratungstätigkeiten und Wissen zu Fördermöglichkeiten in diesem Bereich mitbringen. Sie sollen zuverlässig, leistungsfähig, vor allem aber auch kreativ und mit eigenen Ideen die unterschiedlichen Bausteine bearbeiten. Das Büro sollte über Personen mit Erfahrungen und Referenzen zur Durchführung von vergleichbaren Projekten verfügen. Ein besonderer Schwerpunkt wird die Unterstützung privater Eigentümer bei der Beantragung von Fördermitteln nach dem Fassaden- und Hofprogramm und die Vorbereitung von Inhalten für Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen sowie für Abwendungsvereinbarungen nach BauGB sein. Vorübergehend und möglichst frühzeitig soll das Büro in der Lage sein, vor Ort in eigenen Räumlichkeiten Präsenzzeiten anzubieten.

Leistungsbeschreibung

Die Aufgabe der aktivierenden Immobilienberatung ist es, die privaten Immobilienbesitzer von Wohn- und Geschäftshäusern in die Lage zu versetzen, ihre Immobilien instand zu setzen und zu modernisieren. Die Ansprechpersonen vor Ort, mit Kenntnis der aktuellen Bewohner-, Eigentümer- und Immobiliensituation, sollen bei der Sanierungsplanung, Bewirtschaftung ggf. auch Nutzerberatung aktiv werden.

Nach einer unverbindlichen Erstberatung zu möglichen Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen bzw. Gestaltungs- und Herangehensweisen zur Planung und Umsetzung, sollen Förderwege aufgezeigt und konkrete Verfahren zur Fördermittelbeantragung und -abrechnung durchgeführt werden.

Weiterhin wird der Quartiersarchitekt / die Quartiersarchitektin in die Vorbereitung und den Abschluss von Verträgen zur Absicherung der Sanie-

rungsziele eingebunden (insbesondere Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge, Abwendungsvereinbarungen).

In Zusammenhang mit der Aktivierung der Immobilieneigentümerschaft können flankierende strategische Maßnahmen stehen, wie Leerstandsmanagement, und die Vermittlung an Beratungs- und Unterstützungsangebote Dritter (für energetische Sanierung, für sozialen Wohnungsbau, Mieterbörse u.a.).

Im Rahmen der aktivierenden Immobilienberatung wird eine intensive Öffentlichkeitsarbeit zur Bewerbung des Beratungsangebotes, inklusive der Erstellung von Werbematerialien und Durchführung von Informationsveranstaltungen erwartet. Die Verbreitung des Beratungsangebotes soll unter anderem in Kooperation mit Multiplikatoren vor Ort, insbesondere dem Quartiersmanagement bzw. der Gemeinwesenarbeit und der Stadtteilvertretung erfolgen.

Um die erforderliche Präsenz zu garantieren, ist das Quartiersarchitekturbüro im Stadtteil lokalisiert (vgl. Musterhaus, Kapitel 7.3.3 IHaKo). Hier sollen auch thematische Foren und Börsen stattfinden, die dem Austausch der Immobilieneigentümerschaft untereinander dienen und wo weitergehende Immobilien-Themen behandelt werden. Bis das Musterhaus bezogen werden kann, ist anderweitig eine regelmäßige Anwesenheit im Quartier sicherzustellen.

Für die Bearbeitung durch den Quartiersarchitekten / die Quartiersarchitektin ergeben sich im Wesentlichen folgende Arbeitsschwerpunkte / Bausteine:

Beschreibung der Leistung
Baustein 1 - Aktivierende Immobilienberatung Beratung zu privaten Bauvorhaben (Besichtigung, grobe Bestandserfassung und Kalkulation empfohlener/erforderlicher Maßnahmen, energetische Beratung, Fördermittelberatung zu Hof- und Fassadenprogramm / Modernisierung / energetische Maßnahmen / Instandsetzung, Begehungsprotokoll etc.), ggf. Leerstandsmanagement
Baustein 2 - Fördermittel-Management Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen, Erarbeitung von Inhalten bei Abwendungsvereinbarungen, Unterstützung bei Antragstellung und Verwendungsnachweis für Modernisierungsförderung und Hof-/Fassadenprogramm, Weitervermittlung an sonstige Fördermittelgeber (z.B. Sozialer Wohnungsbau, energetische Sanierung, Barrierefreies Bauen, sonstige Mittel, KfW)
Baustein 3 – Infoveranstaltungen und Bewerbung des Beratungsangebot Entwicklung, Bewerbung und Durchführung von Informationsveranstaltungen, Börsen bzw. Foren insbes. in Kooperation mit dem PR- Management, inkl. Erstellung von Infomaterialien (z.B. Video-Tutorials, Broschüren - hierfür nach Absprache Einsatz von Mitteln für Öffentlichkeitsarbeit)
Baustein 4 - Kommunikation Verwaltungsinterne Abstimmungen über Fortschritte der Objektbearbeitung, Strategieanpassung (Jour Fixe, monatlich), Kooperation mit PR-Management / Sanierungsträger / Gemeinwesenarbeit / Stadtteilvertretung und Sanierungsstelle (Auftraggeberseite)
Baustein 5a und 5b – Quartiersbüro in Nord-Düren und im Musterhaus Bereitstellung von geeigneten Büroräumen für ca. 2 Jahre, Beratung und Mitwirkung bei der Einrichtung des Quartierarchitekturbüros im Musterhaus
Baustein 6 - Dokumentation Dokumentation der Beratungsgespräche und Verwaltung der Unterlagen der Förderantragbearbeitung

Beschreibung der Bausteine

Baustein 1 - Aktivierende Immobilienberatung

Die aktivierende Immobilienberatung ist einerseits aufsuchend durchzuführen, bei Eigentümern, die der Stadt Düren bereits Beratungsinteresse signalisiert haben bzw. wo der augenscheinliche Zustand der Gebäude eine Sanierung dringend erforderlich erscheinen lässt oder Genehmigungsaufgaben nach Sanierungsrecht eine Erfassung von Instandsetzungsmaßnahmen erfordern (in Kooperation mit der Sanierungsstelle). Zum anderen soll über eine allgemeine Bewerbung des Beratungsangebotes wie auch durch thematische Informationsveranstaltungen die Kontaktaufnahme zur Immobilieneigentümerschaft und zu potenziellen Investoren erfolgen. Die Beratung umfasst die Besichtigung des Gebäudes mit einer groben Bestandserfassung, ggf. skizzenhaften Umbauvorschlägen und einer groben Kalkulation empfohlener Maßnahmen. Je nach Zustand kann auch eine energetische Beratung erforderlich sein. Sofern die Maßnahmen den Förderrichtlinien entsprechen, kann eine Fördermittelberatung zum Hof- und Fassadenprogramm bzw. für eine Modernisierungsförderung durchgeführt werden. Für die Ausführungsplanung, ggf. Bauantragstellung und die Bauleitung der Umbaumaßnahmen selber muss von Seiten der Eigentümerschaft ein weiteres Architekturbüro beauftragt werden. Das Beratungsangebot gilt insbesondere für Altbauten, die eine städtebauliche Relevanz für das Fördergebiet haben. Dies ist im Zweifel mit der Auftraggeberin zu klären.

Der Baustein umfasst folgende Arbeitsschritte:

- Kontaktaufnahme mit den Eigentümerinnen/Eigentümern zur Erstberatung
- Objektbesichtigung
- Einschätzung des Handlungs- und Unterstützungsbedarfs und der Zuständigkeit
- eingehende Substanzerfassung, bzw. Sichtung vorhandener Bauunterlagen
- Zusammenstellung der Maßnahmen nach Priorität

- Beratung über den erforderlichen Maßnahmenumfang
- falls erforderlich, Einbeziehung der Denkmalpflege oder anderer Fachdisziplinen, bzw. Kontaktvermittlung
- Abschätzung des voraussichtlichen Aufwands und der Kosten
- Beratung zu den möglichen Förderungen (Fassaden- und Hofprogramm, KfW, Kommunales Modernisierungsprogramm)

Baustein 2 - Fördermittel-Management

Kann eine Förderung für eine Modernisierung oder das Hof-/ Fassadenprogramm in Aussicht gestellt werden, muss die Eigentümerseite Kostenschätzungen von Handwerkern einholen und bei umfassenden Maßnahmen ein Konzept vorlegen. Auf dieser Grundlage wird, unterstützt durch das Quartiersarchitekturbüro, eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen bzw. von Seiten der Eigentümerschaft ein Förderantrag für einen Förderbescheid gestellt. Nach Abschluss der Maßnahme überprüft der Quartiersarchitekt / die Quartiersarchitektin die fachgerechte und vereinbarungsgemäße Durchführung der Baumaßnahmen und unterstützt bei der Erstellung des Verwendungsnachweises, der Grundlage für die Auszahlung der Fördermittel ist. Je nach Projekt ist auch eine Weitervermittlung an sonstige Fördermittelgeber erforderlich (Sozialer Wohnungsbau, energetische Sanierung, barrierefreies Bauen, sonstige Mittel, KfW).

Der Baustein umfasst folgende Arbeitsschritte:

- Vorbereitung von Modernisierungsvereinbarung bzw. Förderantrag für die Ausstellung eines Förderbescheids durch die Stadt Düren
- Überprüfung der fachgerechten und vereinbarungsgemäßen Durchführung nach Abschluss der Maßnahmen
- Bescheinigung der vereinbarungsgemäßen Durchführung für eine Fördermittelauszahlung und Veranlassung der Auszahlung

Baustein 3 - Bewerbung des Beratungsangebotes zu Themen rund um Immobilien und Infoveranstaltungen

Voraussetzung für eine Aktivierende Immobilienberatung ist die Bekanntheit des Angebotes im Stadtteil. Dazu ist die Entwicklung von Strategien für die Bewerbung des Beratungsangebotes inklusive Entwicklung der Werbematerialien erforderlich (Flyer, Presseartikel für die Stadtteilzeitung etc.). Die Beiträge werden von der Auftraggeberin freigegeben. Es werden ggf. Mittel für die Öffentlichkeitsarbeit bereitgestellt. Der Quartiersarchitekt / die Quartiersarchitektin organisiert darüber hinaus pro Jahr ein bis zwei öffentliche Info-Veranstaltungen und bereitet diese in Abstimmung mit der Auftraggeberin bzw. in Abstimmung mit dem PR-Management inhaltlich vor. Im Rahmen dieser Veranstaltungen wird über die Förderprogramme und die entsprechenden Verfahren informiert. Außerdem sollen je nach Bedarf Infoveranstaltungen zu besonderen Themen angeboten werden (Modernisierungsmaßnahmen, Sanierung Dreifensterhaus, energetische Sanierung historischer Bausubstanz, Leerstand von Ladenlokalen, Mietersuche, Hausordnungen, Einbruchschutz etc.). Ergänzend sind auch weitere Formate wie Immobilienbörsen, wo Gebäude zum Verkauf vorgestellt werden oder neue Informationsformate wie Video-Tutorials zu Sanierungsverfahren vorstellbar. Die Veranstaltungen sollen vor Ort im „Haus für alle“ oder dem Quartiersbüro stattfinden. Auch für die Bewerbung der Veranstaltungen wie auch thematische Broschüren können nach Absprache zusätzliche Mittel für Öffentlichkeitsarbeit zur Verfügung gestellt werden.

Der Baustein umfasst folgende Arbeitsschritte:

- Gestaltung und Weitergabe von Infomaterialien
- Erarbeitung und Umsetzung von Werbe- und Beratungsstrategien (z.B. Teilnahme am Stadtteil- und Quartiersfesten, Wurfsendungen, Stadtteilzeitung etc.)
- Planung und Veranstaltung von Infoveranstaltungen und Immobilienbörsen nach thematischen Erfordernissen in Absprache mit der Auftraggeberin und dem PR-Management, um die Förderangebote zu bewerben und zur Behandlung von Sonderthemen
- Bewerbung der Veranstaltungen
- Verwaltung und Nachbearbeitung der sich daraus ergebenden Kontakte

Baustein 4 - Kommunikation

Es soll ein regelmäßiger Austausch mit der Auftraggeberin über Umfang, Inhalt und Richtung der Beratungsleistungen und Sachstand der aktuellen Förderprojekte stattfinden. Besprechungen zur Präsentation der Zwischenergebnisse, Klärung offener Fragen, Abstimmung und Vorbereitung der anstehenden Termine finden als Jour fixe ca. 1x pro Monat statt. In einem Protokoll werden die Ergebnisse festgehalten. Für die Öffentlichkeitsarbeit ist eine Zusammenarbeit mit dem PR-Management wie auch mit Akteuren des Quartiers vorgesehen. Bei Immobilien, die von der Stadt erworben werden, kooperiert das Quartiersarchitekturbüro mit dem Sanierungsträger.

Baustein 5a und 5b – Quartiersbüro in Nord-Düren

Teil des Handlungskonzeptes sind Umbau und Bespielung eines Musterhauses, in dessen Erdgeschoss ein Quartiersbüro untergebracht wird. Hier soll der Auftragnehmer in die Gestaltung und Ausstattung von Büroräumlichkeiten für die Beratung vor Ort in einem Quartiersbüro einbezogen werden und in den sanierten Räumlichkeiten für Beratungsaufgaben regelmäßig (ca. 2 Tage pro Woche) zur Verfügung zu stehen. Die eigentliche Architektenleistung für das Musterhaus übernimmt der Sanierungsträger. Solange keine Räumlichkeiten im Musterhaus bereitgestellt werden können, soll das Quartiersarchitekturbüro Räume in Nord-Düren zur Verfügung stellen und im Angebot hierfür ein Budget kalkulieren. Die Fertigstellung des Quartiersbüros im Musterhaus erfolgt voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2027, kann sich aber auf Grund der erheblichen Bauschäden auch bis Ende 2028 verzögern.

Baustein 6 - Dokumentation, Datenformate und verfügbare Unterlagen

Die Beratungsgespräche und Ortsbegehungen sind mit Fotos und Text unter Angabe der Beteiligten zu dokumentieren. Diese Unterlagen wie

auch die der Förderantragbearbeitung sind aufzubewahren und der Auftraggeberin bei Bedarf zur Verfügung zu stellen.

Nach Bedarf stellt die Stadt Düren Daten für Beratungszwecke zur Verfügung.

Die karten- und immobilienbezogenen Daten werden als Geodaten (Shape-Datei) zur Verfügung gestellt und sollen auf dieser Grundlage weiterentwickelt werden.

Sämtliche Protokolle und anderweitige Berichte sowie Pläne sollen als Word-Datei, die Plangrafiken im DXF- oder DWG-Dateiformat und Tabellen im Excel-Dateiformat (Access-konvertierbar) verfügbar gehalten werden. Präsentationen sollen in PowerPoint und im PDF-Format erstellt und digital verfügbar gehalten werden.

Qualifikation und Kompetenzen von Planungsbüro bzw. Quartiersarchitekt / Quartiersarchitektin

Für die Arbeit der als Quartiersarchitekt:in tätigen bzw. das Quartiersarchitekturbüro sind folgende Qualifikationen und Kompetenzen erforderlich bzw. wünschenswert:

Erforderlich sind

- praktische Erfahrungen im Bereich Altbausanierung über alle Leistungsphasen, insbesondere Erfahrung mit der Erneuerung und Modernisierung von Bestandsgebäuden und historischer Bausubstanz gründerzeitlicher Gebäude (im besten Fall mit dem Typ „Dreifensterhaus“) und deren zeitgemäßen Nutzungsoptionen,
- praktische Erfahrungen im Umgang mit Förderprogrammen,
- Erfahrungen mit der Beratung von Eigentümern zu Umbaumaßnahmen wie auch zur Förderfähigkeit von Vorhaben wie auch mit den Verfahren bei der Fördermittelbeantragung und –abrechnung,
- Erfahrungen mit Öffentlichkeitsarbeit und Methoden der Bürgerbeteiligung,

- Kenntnisse der regionalen und lokalen Besonderheiten.

Wünschenswert sind

- Überblick über die aktuellen und einschlägigen Förderprogramme für bauliche Maßnahmen,
- Kenntnisse des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zur Erhaltung und Nutzung der Denkmäler nach den gesetzlichen Vorgaben des DSchG NRW zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler und zur Verbesserung des Stadtbildes (eine Denkmalbereichssatzung für das gründerzeitliche Kerngebiet ist im Verfahren),
- Erfahrungen im Umgang mit Leerständen, insbesondere in den gewerblich genutzten Gebäudeteilen (Ladenlokale) und deren Reaktivierung durch neue wirtschaftlich tragfähige Nutzungskonzepte,
- Sensibilität für Eigentümer und Bewohner in Wohngebieten mit besonderem Erneuerungsbedarf (bescheidene Finanzmittel, Sicherung sozialverträglichen Mietniveaus, Anforderungen an Wohnraum und Wohnumfeld),
- Spaß am Umgang mit Menschen, ihren Häusern und deren Geschichte.

Da der Erfolg der Immobilienberatung entscheidend von der Art des Zugangs, der wirtschaftlichen Möglichkeiten und sozialen Dynamiken abhängt, werden die Strategien der Kontaktaufnahme und Schwerpunkte der Beratung möglicherweise im Laufe der Beauftragungsdauer anzupassen sein. Daher ist auch die Bereitschaft, Arbeitsweisen zu ändern und neue Ansätze zu testen ausdrücklich erwünscht.

Die Beratungsleistung und sonstigen Bausteine der Beauftragung können auch unter mehreren Fachkräften aufgeteilt werden.

Unterstützung von Seiten der Auftraggeberin

- Für aufsuchende Beratungsgespräche wird eine Liste mit Personen zur Verfügung gestellt, die bereits Beratungsinteresse signalisiert haben, bzw. wo aus Sicht der Sanierungsstelle eine Beratung erforderlich ist.

Bei Gesprächen mit Erwerber:innen im Rahmen der Prüfung des Vorkaufsrechts bzw. bei der Prüfung von Vorhaben und Rechtsgeschäften, die einer sanierungsrechtlichen Genehmigung bedürfen, wird stets auf das Beratungsangebot des Quartiersarchitekturbüros hingewiesen.

- Bereitstellung von Informationen zu Gebäuden im Bearbeitungsprozess, sofern sie der Stadt Düren bereits vorliegen,
- Information zu den einzubeziehenden Förderprogrammen und Schulung zum Förderverfahren,
- Bereitstellung von Büroräumlichkeiten für Präsenzzeiten, wo an mindestens 2 Tagen pro Woche eine Beratungszeit angeboten werden soll, sobald im Musterhaus diese Räume bereitstehen,
- Kontinuierliche Ansprechpersonen von Seiten der Auftraggeberin, regelmäßiger Austausch auch außerhalb des Jour fixe und gemeinsame Weiterentwicklung des Beratungskonzeptes.
- Die Auftraggeberin stellt in Absprache Mittel für Öffentlichkeitsarbeit zur Verfügung.

Zeitplanung – Workload

Die aktivierende Immobilienberatung startet zunächst mit einer Werbekampagne, um das Beratungsangebot und die Kontaktdaten bekannt zu machen. Parallel soll Kontakt mit Immobilieneigentümer:innen aufgenommen werden, die der Auftraggeberin bereits Beratungsinteresse signalisiert haben bzw. wo im Rahmen der sanierungsrechtlichen Verfahren Begehungen erforderlich sind. Neben Präsenzzeiten im Büro, kann die Arbeit über Terminabsprachen erfolgen und die Bearbeitungszeit individuell vereinbart werden. Nach ersten Erfahrungen über die besonderen Anforderungen an die Immobilien vor Ort, kann eine erste Infoveranstaltung im Quartiersbüro vorbereitet und durchgeführt werden. Im Laufe der Projektlaufzeit werden sich möglicherweise Themen verdichten, zu denen spezielle Infoveranstaltungen durchgeführt werden können. Nach Etablierung des Angebots, sollen regelmäßige Akquiseaktionen wie Foren und Börsen-/ Infoveranstaltungen die Bekanntheit vor Ort verstetigen.

Die Leistungen der aktivierenden Immobilienberatung sind bislang folgendermaßen kalkuliert: Es wird eine umfassende Beratung zu ca. 3-6 Objekten pro Monat prognostiziert, davon bei ca. 2 Projekten pro Jahr Begleitung der Modernisierungsförderung und bei 3-5 Projekten Begleitung Fassaden- / Hofprogramm (Modernisierungsrate Deutschland = ca. 1 % -ohne Unterstützungsmaßnahmen, historisches Kerngebiet Nord-Düren: ca. 400-450 Immobilien mit Wohnnutzung). Die Leistungen sind als Bausteine formuliert in Kapitel 2 und als Anlage in einer Tabelle zur Kalkulation und für den Eintrag der Angebotspreise dargestellt.

Leistungszeitraum

Die Bearbeitung beginnt ab Auftragserteilung und wird zunächst bis 31.12.2028 vergeben, bzw. bis zu dem Zeitpunkt, wo die Leistungen anteilig entsprechend der Stundenkontingente erbracht worden sind. Sofern der Auftragnehmer / die Auftragnehmerin innerhalb des in diesem Vergabeverfahren geschlossenen Vertrages den Verpflichtungen nachgekommen ist und eine Fortsetzung der Zusammenarbeit von Auftraggeber- und Auftragnehmerseite gewünscht wird, wird die Beauftragung durch ein entsprechendes Auftragsschreiben bislang bis Auslaufen des Förderbescheids zum 31.12.2030 verlängert und die Stunden entsprechend der Aufgabenbereiche neu geschätzt und entsprechend angepasst. Insgesamt kann das Förderprogramm noch Maßnahmen bis 2033 finanzieren, die Sanierungssatzung hat voraussichtlich bis 2036 Gültigkeit. Eine Beauftragung kann zunächst aber nur im Rahmen der bewilligten Fördergelder und Haushaltsmittel bis Ende 2028 erfolgen. Es besteht jedoch die Option einer erneuten Kalkulation des Stundenkontingents (ggf. mit Anpassungen) und der weiteren Fortführung der Beauftragung, wenn der Bedarf weiterhin besteht und die Finanzierung über weitere Förder- und Haushaltsmittel gesichert werden kann. Die Weiterbeauftragung erfolgt dann auf Grundlage der im aktuellen Angebot genannten Konditionen unter Einbeziehung der allgemeinen Lohnhöhenentwicklung.

Auftragsumfang

Die Leistungs-Bausteine sind in der Anlage „Angebotsübersicht“ zusammengefasst und mit Stundenkontingenten quantifiziert. Es wird nach vorläufigen Schätzungen ein Gesamtkontingent von 2100 h für den Bearbeitungszeitraum von ca. 24 Monaten bis Ende 2028 vorgegeben. Je nach Arbeitsanfall kann die Aufteilung der Stunden mit Begründung unter den Bausteinen verändert werden. Die Prioritäten des Stundeneinsatzes werden nach Auftragsvergabe mit der Auftraggeberin abgestimmt.

Zeitplanung und Start der Beauftragung

Die Aufnahme der Arbeit des Quartiersarchitekturbüros startet sofort nach Auftragsvergabe mit Begehungen vor Ort und Beratungen aus dem Quartiersbüro sowie der Begleitung bei der Stellung von Förderanträgen.

3. Ablauf des Vergabeverfahrens „Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb“ und erforderliche Qualifikationen

Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb

Die Stadt Düren vergibt die Aufgaben für die aktivierende Immobilienberatung nach Maßgabe des 4. Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der Vergabeverordnung (VgV) als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb. Das Vergabeverfahren wird nach dem in diesen Bewerbungsbedingungen vorgegebenem Zeitplan voraussichtlich wie folgt umgesetzt:

Ablauf Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb

Zunächst werden in Stufe 1 des Verfahrens in einem Teilnahmewettbewerb Büros, die die Leistungen eines Quartiersarchitekten, einer Quar-

tiersarchitektin nach den vorgegebenen Qualifikationen anbieten eingeladen, sich mit entsprechenden Nachweisen und Referenzen über das Vergabeportal zu bewerben. Die im Ergebnis qualifizierten Büros werden zur Angebotsabgabe aufgefordert und erhalten Gelegenheit, der Vergabestelle nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs innerhalb von 30 Kalendertagen erste Angebote über das Vergabeportal bereitzustellen. Diese müssen jeweils sämtlichen Anforderungen der Vergabeunterlagen entsprechen und vollständig sein. Die Vergabestelle wird auf dieser Grundlage alle geeigneten Teilnehmer zu Verhandlungen einladen. Nach Abschluss der Verhandlungen werden die Bieter aufgefordert, letztverbindliche Angebote abzugeben. Die letztverbindlichen Angebote werden gemäß der in der Bewertungsmatrix für das Verhandlungsverfahren genannten Zuschlagskriterien zusammen mit den vorgestellten Projektkonzepten ausgewertet. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los.

Die für die Zuschlagskriterien erforderlichen Nachweise sollen bereits mit den Unterlagen für den Teilnahmewettbewerb eingereicht werden. Sie werden aber erst in der Phase des Zuschlags im Rahmen der vergleichenden qualitativen Bewertung berücksichtigt, um die in den Projektkonzepten dargestellten Vorgehensweisen, das Leistungsspektrum und Qualifikationen belegen zu können.

Teilnahmewettbewerb – erforderliche Qualifikationen / Eignungskriterien

Die Bewerberinnen und Bewerber müssen über die zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit verfügen.

Nehmen Bewerber im Hinblick auf die Kriterien für die wirtschaftliche und finanzielle oder technische und berufliche Leistungsfähigkeit im Rahmen einer **Eignungsleihe** die Kapazitäten anderer Unternehmen (z. B. Unterauftragnehmer) in Anspruch, sind die Nachweise und Erklärungen zur Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung bzw. der wirtschaftlichen und

finanziellen und technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit auch für diese Unternehmen **bereits mit dem Teilnahmeantrag** vorzulegen. Darüber hinaus muss der Bewerber durch Vorlage einer Verpflichtungserklärung dieser Unternehmen (Formblatt 533 EU „Verpflichtungserklärung im Rahmen der Eignungsleihe“) nachweisen, dass ihm die für den Auftrag erforderlichen Mittel tatsächlich zur Verfügung stehen werden.

Nichtvorliegen von Ausschlussgründen

Es darf kein zwingender Ausschlussgrund gemäß §§ 123, 126 GWB vorliegen, es sei denn, es ist eine Selbstreinigung nach § 125 GWB erfolgt. Falls ein fakultativer Ausschlussgrund nach §§ 124, 126 GWB vorliegt und keine Selbstreinigung erfolgt ist, hängt der Ausschluss von einer Ermessensentscheidung der Auftraggeberin ab.

Befähigung zur Berufsausübung

Das Büro muss je nach Anforderungen seiner Rechtsform wirksam gegründet sein. Soweit nach der Rechtsform oder Tätigkeit erforderlich, ist die Eintragung in ein Berufs- oder Handelsregister nötig. Eine bestimmte Rechtsform ist aber nicht verlangt.

Die Ausübung des Berufs oder Gewerbes darf nicht behördlich verboten worden sein.

Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Haftpflichtversicherung:

Für die Bewerberin, den Bewerber muss eine Haftpflichtversicherungsdeckung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden in einer dem Tätigkeitsfeld angemessenen Höhe bestehen.

Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

Die Bewerberin, der Bewerber muss über eine durch Erfahrungen (Referenzen) nachgewiesene hinreichende berufliche Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Durchführung vergleichbarer Leistungen verfügen.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass das Büro für die Aufgaben im Sanierungsgebiet Nord-Düren und im Förderprojekt „Modellvorhaben Problemimmobilien“ über folgende Qualifikationen und Kompetenzen verfügen muss und diese mit Referenzen bzw. im Wege der Eignungsleihe nachzuweisen hat.

Die Vergabestelle behält sich vor, entsprechende Nachweise bei beabsichtigter Auftragsvergabe einzufordern (vgl. Formular 315 EU).

Erforderlich sind folgende Qualifikationen (A-Kriterien):

Prüfliste zur Entscheidung über die Teilnahme am Verhandlungsverfahren durch Nachweis folgender Anforderungen:	Nachweis des bietenden bzw. mitbietenden Unternehmens durch Referenz Nr.	Nachweis des Nachunternehmers durch Referenz Nr.
A-Kriterien		
praktische Erfahrungen im Bereich Altbausanierung über alle Leistungsphasen, insbesondere Erfahrung mit der Erneuerung und Modernisierung von Bestandsgebäuden und historischer Bausubstanz gründerzeitlicher Gebäude (im besten Fall mit dem Typ „Dreifensterhaus“) und deren zeitgemäßen Nutzungsoptionen		
praktische Erfahrungen im Umgang mit Förderprogrammen, insbes. Fassaden- und Hofprogrammen und Modernisierungsvereinbarungen für Steuerbescheinigungen		
Erfahrungen mit der Beratung von Eigentümern zu Umbaumaßnahmen wie auch zur Förderfähigkeit von Vorhaben wie auch mit den Verfahren bei der Fördermittelbeantragung und –abrechnung		
Erfahrungen mit Öffentlichkeitsarbeit und Methoden der Bürgerbeteiligung		

Die Bausteine der Beauftragung können auch unter mehreren Fachkräften aufgeteilt werden. Es können auch Bietergemeinschaften gebildet werden oder Nachunternehmer einbezogen werden. Es kann in einem wie auch in mehreren Projekten als Referenz auf die dort enthaltenen Erfahrungen und Kenntnisse zu den Einzelaspekten erläuternd verwiesen werden.

Als Nachweis für die geforderten und gewünschten Tätigkeiten gelten Projektsteckbriefe, die die eigenen Leistungen und Resultate beschreiben und Kontakte zu Auftraggebern für die die Bewerberin, der Bewerber hier tätig geworden ist.

Begrenzung der Zahl der Bewerbungen

Sind mehr als fünf geeignete Bewerbungen eingegangen, behält sich die Auftraggeberin vor, die Zahl der Teilnehmer am Verhandlungsverfahren, d.h. der zur Angebotsabgabe aufzufordernden Teilnehmer, gemäß § 51 VgV zu begrenzen.

Ein Anspruch auf die Begrenzung des Bewerberfeldes oder dessen maximale Größe besteht jedoch nicht.

Die Begrenzung erfolgt über die Prüfung weiterer, objektiver Kriterien, die wünschenswert sind, weil mit deren Erfüllung die Auftraggeberin durch Beratung, Austausch und Effizienz entlastet werden kann.

Kriterien zur Begrenzung des Bewerberfeldes / wünschenswerte Kriterien (B-Kriterien)

B-Kriterien	Zusatzpunkt	Zusatzpunkt
Überblick über die aktuellen und einschlägigen Förderprogramme für bauliche Maßnahmen		
Kenntnisse des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zur Erhaltung und Nutzung der Denkmäler nach den gesetzlichen Vorgaben des DSchG NRW zum Schutz bzw. zur Pflege der Denkmäler und zur Verbesserung des Stadt-		

bildes		
Erfahrungen im Umgang mit Leerständen, insbesondere in den gewerblich genutzten Gebäudeteilen (Ladenlokale) und deren Reaktivierung durch neue wirtschaftlich tragfähige Nutzungskonzepte		
Ortskenntnisse und Kenntnisse der regionalen und lokalen Besonderheiten		

Erfüllen die Bewerber ein oder mehrere der vorgenannten wünschenswerten Kriterien, erhalten sie für jedes erfüllte Kriterium einen zusätzlichen Punkt.

Die Nachweise und Referenzen werden auf Grundlage der vorstehenden Prüfliste begutachtet, bewertet und als Nachweis für eine Entscheidung genutzt. Sie werden außerdem in die Verhandlungsrunde als Nachweise bei der weiteren qualitativen Bewertung einbezogen (Bewertungskriterien und Punktesystem, siehe Bewertungsmatrix).

Verhandlungsverfahren

Büros, die sich beim Teilnahmewettbewerb qualifiziert haben, werden zu einem ersten Angebot aufgefordert und erhalten für ihr Angebot eine Angebotsübersicht mit zugeordneten Stundenkontingenten für die Zuordnung der Kostenschätzung zu den Leistungen. (Hinweis: Im Zeitraum der späteren Beauftragung können sich, bei Nachweis der Plausibilität Verschiebungen der Stundenkontingente ergeben.). Außerdem wird -vorbehaltlich einer Einladung- der Termin für ein Präsentations- und Verhandlungsgespräch bekanntgegeben. In dieser Phase können Veränderungswünsche zum Vertrag weitergegeben werden, der mit der Aufforderung zum Angebot zur Verfügung gestellt wird.

Die Bewerber:innen werden aufgefordert, neben der Vorstellung ihres Leistungsspektrums bzw. ihres Büros zwei Projektkonzepte vorzustellen. Ein Projektkonzept soll einen typischen Gebäudezustand und typische Merkmale eines Gebäudes beschreiben, die für eine Abwendungsvereinbarung im Rahmen des gemeindlichen Vorkaufsrechts sprechen. Weiter-

hin soll ein möglicher Verfahrensablauf beschrieben werden sowie relevante Komponenten einer Abwendungsvereinbarung. Das andere Projektkonzept umfasst einen konzeptionellen Vorschlag sowie ein Maßnahmenpaket für den Förderumfang eines (zur Verfügung gestellten) Gebäudebeispiels aus Nord-Düren auf Grundlage der Fassaden- und Hofförderrichtlinie für Nord-Düren.

Nach den Verhandlungsgesprächen geben die Bieter ihr finales Angebot ab. Die Bewertung der Gespräche wie auch die vertiefende Bewertung der Referenzen erfolgt nach der „Bewertungsmatrix für die vorgestellten Projektkonzepte im Verhandlungsverfahren Aktivierende Immobilienberatung durch ein Quartiersarchitekturbüro in Nord-Düren“ (siehe Anlage). Diese fließen entsprechend ihrer Gewichtung in die Gesamtbewertung ein. Der Zuschlag erfolgt anhand der mit Punkten bewerteten Kriterien. Die Bewertung des Honorars erfolgt in einer abgestuften Umrechnung im Verhältnis der Angebotssumme.

Sollte sich bereits im Rahmen der Angebotsabgabe eine eindeutige Entscheidung für einen Bewerber ergeben, behält sich die Auftraggeberin vor, auf die zweite Stufe des Auswahlverfahrens zu verzichten (§17 Abs. 11 VgV).

4. Wertungssystem und Zuschlagskriterien

Wertungssystem

Die Vergabestelle wird für beide Bewerbungsstufen die fristgerecht eingegangenen Referenzen, sonstigen Unterlagen und spätere Angebote prüfen und werten. Dabei wird sie die Unterlagen zunächst einer formalen Prüfung unterziehen, d.h. sie auf Vollständigkeit bzw. Abweichungen von den Anforderungen aus den Vergabeunterlagen prüfen. Erfüllt eine Bewerbung bzw. ein Angebot die Leistungsanforderungen nach formalen Kriterien nicht, wird es ausgeschlossen. Ein Anspruch auf Nachforderung besteht nicht.

Zudem wird in der Verhandlungsphase die Angemessenheit der Preise geprüft. Die inhaltliche Auswertung erfolgt anhand der nachfolgend benannten Zuschlagskriterien.

Zuschlagskriterien und Zuschlagsentscheidung

Im Verhandlungsverfahren wird die Auftraggeberin, vertreten durch eine Jury, die Angebote und die im Präsentationstermin vorgetragenen Projektkonzepte anhand der in der Bewertungsmatrix benannten Kriterien unter Berücksichtigung der angegebenen Wertungspunkte und Gewichtung bewerten (Bewertungsmatrix siehe Anlage). Bei Punktgleichstand entscheidet das Los. Die Punkte werden nach dem Grad der Schlüssigkeit, verbalen und graphischen Darstellung, Umsetzbarkeit und inhaltlicher Erfüllung der Aufgabenstellung vergeben. Bei der Auswertung der Kriterien / Unterkriterien richtet sich die Punktzahl danach, in wie weit die Eindrücke aus der Präsentation den beschriebenen erforderlichen bzw. erwünschten Erfahrungen / Kompetenzen / Kooperationsansätzen entsprechen. Es können gleichhohe Punkte für unterschiedliche Bieter vergeben werden. Die Punktzahl wird mit der angegebenen Gewichtung multipliziert.

Die Punkte, die sich nach qualitativen Kriterien aus der Projektbeschreibung des Präsentationstermins ergeben, gehen mit einem Anteil von 70% in die Gesamtbewertung ein. Die Punkte, die sich auf Grund des Angebotspreises des Honorarangebotes ergeben, gehen mit 30% in die Gesamtbewertung ein.

Honorarangebot

Für die Wertung wird der auf dem Honorarblatt angegebene Angebotspreis auf Grundlage der im Formblatt „Angebotsübersicht mit Stundenkontingenten für indikatives und finales Angebot“ angegebenen Stundensätze bewertet. Es besteht kein Anspruch auf Beauftragung der jeweils zugeordneten Stunden. Sie sind als Schätzung zu verstehen und dienen hier lediglich der Wertung. Die Punkteberechnung beim Zuschlagskriterium Preis erfolgt nach der folgenden Formel:

$$\frac{\text{Maximalpunktzahl (4 Pkt.)} \times \text{niedrigster Angebotspreis}}{\text{Angebotspreis des zu bewertenden Bieters}}$$

= Punkte des zu bewertenden Bieters

Die so ermittelte Wertungspunktzahl wird kaufmännisch ohne Kommastelle gerundet.

Jury

Die Wertung der Referenzen und Angebote erfolgt durch eine Jury, die durch ein interdisziplinär besetztes Team, bestehend aus der Stadtverwaltung Düren, Ressort Stadtentwicklung und dem Team der Sanierungsstelle gebildet wird.

Jedes Jurymitglied gibt eine eigene Bewertung ab. Die Summe der Bewertungspunkte wird durch die Anzahl der abgegebenen Stimmen dividiert. Die so erreichte Punktzahl wird nach den Grundsätzen der kaufmännischen Rundung ohne Kommastelle gerundet.

5. Bewerbungsbedingungen und Anforderungen an die Angebote

Grundlagen des Verfahrens

Die Vergabestelle der Sanierungsstelle ist öffentliche Auftraggeberin im Sinne von § 99 Nr. 1 GWB. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Bieter teilweise mit den Vorschriften des Vergaberechts nicht oder nicht hinreichend vertraut sind und deshalb Formfehler begehen. Dies führt aufgrund des anzuwendenden Grundsatzes der Chancengleichheit in der Regel zum Ausschluss des jeweiligen Angebotes aus formalen Gründen. In diesen Vergabeunterlagen werden daher alle Anforderungen an die Angebote der Bieter ausführlich erläutert. Bitte lesen Sie sich diese Bedingungen sorgfältig durch und berücksichtigen Sie diese vollständig bei der Angebotserstellung. Sollten sich gleichwohl Unklarheiten ergeben: **Machen Sie bitte von Ihrem Fragerecht Gebrauch.**

Die Vergabestelle vergibt den Auftrag im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb auf der Grundlage von § 119 Abs. 1 und Abs. 5 GWB i.V.m. § 14 Abs. 3 VgV, dieser Bewerbungsbedingungen und der weiteren Vergabeunterlagen einschließlich Anlagen.

Die Vergabe steht unter dem Vorbehalt der zuständigen Gremien der Vergabestelle.

Teilnahmeantrag und Angebot sind in Textform nach § 126b BGB über den Vergabemarkplatz (<https://www.vergaben-wirtschaftsregion-aachen.de/>) einzureichen. Eine elektronische Signatur ist nicht erforderlich.

Eine Angebotsabgabe in Papierform bzw. auf einem anderen elektronischen Weg (Mail, Fax etc.) ist ausgeschlossen.

Erbetene Angebote

Die erfolgreiche Vergabe setzt voraus, dass die Angebote die jeweiligen Leistungsanforderungen und Vorgaben erfüllen, die in diesen Vergabeunterlagen festgelegt sind. Ausgehend von diesen Vergabeunterlagen, den in den Vergabeunterlagen beschriebenen Gegebenheiten und Mindestanforderungen sowie den beigefügten Unterlagen haben die Angebote der Bieter insbesondere die in diesem Kapitel und der beigefügten Checkliste näher beschriebenen Unterlagen, Nachweise und Erklärungen zu enthalten. Die Bieter haben für die Erstellung ihrer Angebote weiter die Ausgangslage und die derzeitigen Gegebenheiten, wie sie in Kapitel 1 dargestellt und beschrieben sind sowie bei Art, Umfang und Kalkulation der anzubietenden Leistungen die Anforderungen gemäß Kapitel 2 zu berücksichtigen.

Inhalt und Aufbau der Angebote, Anlagen

Dem Angebot sind die übersandten Vergabeunterlagen zugrunde zu legen. Die Angebote müssen sich auf sämtliche anzubietende Leistungen erstrecken sowie die in diesen Vergabeunterlagen geforderten Unterlagen, Erklärungen und Angaben vollständig enthalten.

Die Nachforderung von Erklärungen und Nachweisen unter Fristsetzung steht im Ermessen der Vergabestelle.

Änderungen des Bieters an seinen Eintragungen müssen zweifelsfrei sein. Alle Eintragungen müssen dokumentenecht sein. Alle Preise sind in Euro ohne Umsatzsteuer anzugeben. Etwaige Umsatzsteuerbeträge sind unter Zugrundelegung des derzeit geltenden Steuersatzes an der vorgesehenen Stelle hinzuzufügen.

Das Angebot ist in sämtlichen Bestandteilen in deutscher Sprache abzufassen. Unterlagen, die in einer Fremdsprache eingereicht werden, sind beglaubigte oder von einem öffentlich bestellten oder vereidigten Übersetzer oder Dolmetscher angefertigte Übersetzungen beizufügen. Dies gilt auch für Anlagen.

Dem Angebot dürfen keine AGB oder weiteren Vertragsbedingungen des Bieters beigelegt sein. Fügt ein Bieter eigene AGB oder Vertragsbedingungen bei, führt dies in der Regel zum Ausschluss vom weiteren Verfahren.

Wir möchten Sie bitten, die nachfolgend genannten Unterlagen in der Reihenfolge der ausgefüllten Checkliste (siehe Anlage) einzureichen:

Unterlagen zum Teilnahmewettbewerb einzureichen

- 00 Checkliste
- 01 Teilnahmeantrag (Anlage Formular 314 EU)
- 02 Formblätter zu Steckbrief, Referenzen und Erfahrungen
- 02.1-x Referenzen -mindestens eine Referenz pro geforderter Qualifikation (ein Projekt darf mehrere Qualifikationen nachweisen) (Anlage Formblatt) inklusive Anlagen
- 03 Bewerber-/Bietergemeinschaftserklärung, soweit beabsichtigt (Anlage Formular 531 EU)
- 04 Erklärung Unteraufträge / Eignungsleihe, soweit beabsichtigt (Anlage Formular 532 EU)
- 05 Verpflichtungserklärung Unterauftragsnehmende / Eignungsleihende (Anlage Formular 533 EU), soweit beabsichtigt
- 06 Eigenerklärung Ausschlussgründe (Anlage Formular 521 EU)
- 07 Eigenerklärung zum Datenschutz und zur Geheimhaltung
- 08 Nachweis der Mitgliedschaft Architektenkammer nach § 44 VgV
- 09 Geschäftsbericht bzw. vergleichbarer Nachweis zur technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit nach § 46 VgV

Unterlagen zum Verhandlungsverfahren einzureichen

- Angebotsblatt mit Stundenkontingenten und Angebotssumme für das Angebot (Anlage Formblatt)
- Ggf. Beauftragungsvertrag im Entwurf mit Änderungswünschen (Anlage Vertragsentwurf: Kopie mit hervorgehobenen Änderungen)

Spätestens nach Zuschlag vorzulegen

- Eigenerklärung zum Mindestlohngesetz (Anlage Formblatt)
- Haftpflichtversicherung
- Bestätigung Auftragsschreiben nach Vergabe (Anlage Formblatt 326)
- Vertrag mit Unterschrift (nach endgültiger Abstimmung der Vertragsinhalte)

Eignungsanforderungen

Die Eignung wird im Teilnahmewettbewerb geprüft.

Angebotsabgabe durch Bietergemeinschaften

Die Gründung von Bietergemeinschaften ist zulässig, sofern die Bietergemeinschaft bereits am Teilnahmewettbewerb teilgenommen hat. Ein bevollmächtigter Vertreter ist zu benennen. Über dessen Kontaktdaten wird der gesamte Schriftverkehr abgewickelt. Alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft haften im Auftragsfall gegenüber der Auftraggeberin gesamtschuldnerisch für die Erfüllung sämtlicher vertraglicher Verpflichtungen.

Änderungen und Korrekturen an den Angeboten

Nachträgliche Änderungen und auch Korrekturen der Angebote sind als solche zu kennzeichnen. Änderungen oder Korrekturen sind nur bis zum Ablauf der Angebotsfrist zulässig. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist können Angebote zurückgezogen werden.

Nebenangebote

Die Abgabe von Nebenangeboten ist ausgeschlossen. Es darf nur ein Hauptangebot abgegeben werden.

Ansprechpartner und Fragen zum Vergabeverfahren

Enthalten die Vergabeunterlagen oder die den Bietern mitgeteilten, übergebenen oder zugänglich gemachten Unterlagen oder sonstigen Informationen nach Meinung der Bieter Unklarheiten oder verstoßen diese nach Auffassung der Bieter gegen geltendes Recht, werden die Bieter aufgefordert, die Vergabestelle unverzüglich schriftlich über das Vergabeportal darauf hinzuweisen.

Jegliche Kommunikation erfolgt über das Vergabeportal. Auskünfte werden nur schriftlich und auch hier unter Einbeziehung aller Teilnehmenden über das Vergabeportal erteilt. Etwaige Fragen sind daher ausnahmslos bis zum **8. Tage vor Ablauf der Abgabefristen** über das Vergabeportal zu stellen. Später eingehende Fragen werden ggf. nicht mehr beantwortet.

Die Vergabestelle wird ergänzende und berichtigende Angaben in einem Fragen- und Antwortkatalog zusammenfassen und diesen über das Vergabeportal veröffentlichen.

Die letzte Aktualisierung erfolgt spätestens **sechs** Kalendertage vor Ablauf der Angebotsfrist. Es obliegt dem Bieter, den Fragen- und Antwortkatalog regelmäßig zu prüfen und die sich hieraus ergebenden Anforderungen im Angebot zu berücksichtigen.

Unzulässige Wettbewerbsbeschränkungen

Angebote von Bietern, die sich im Zusammenhang mit diesem Vergabeverfahren an einer unzulässigen Wettbewerbsbeschränkung beteiligen, werden ausgeschlossen. Als unzulässige Wettbewerbsbeschränkung gelten insbesondere wettbewerbswidrige Verhandlungen und Verabredungen mit anderen Bietern über die Abgabe oder Nichtabgabe von Angeboten,

die zu fordernden Preise, die Bindungen sonstiger Entgelte, Gewinnaufschläge, Verarbeitungsspannen und andere Preisbestandteile, Zahlungs-, Lieferungs- und andere Bedingungen, soweit sie unmittelbar den Preis beeinflussen, Entrichtungen von Ausfallentschädigungen oder Abstandszahlungen, es sei denn, dass sie nach § 22 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zulässig sind. Solchen Handlungen von Bietern stehen Handlungen von Personen gleich, die von ihm beauftragt oder für ihn tätig sind.

Lose

Die Leistung ist nicht in Lose aufgeteilt.

Nachunternehmer

Die Einschaltung von Nachunternehmern ist zulässig. Schaltet ein Bieter oder eine Bietergemeinschaft Nachunternehmer ein, haftet dieser Bieter als späterer Auftragnehmer für die ordnungsgemäße Gesamtabwicklung des Vertrages. Der Bieter ist verpflichtet, dem Auftraggeber jede im Rahmen der Auftragsausführung eintretende Änderung auf der Ebene der Nachunternehmer unaufgefordert mitzuteilen.

Angebotsfrist und Terminplan

Die Angebotsfrist für die Angebote wird mit Aufforderung zur Angebotsabgabe bekannt gegeben. Maßgeblich ist der Eingang, der im Zweifel vom Bieter nachzuweisen ist, bei der Vergabestelle.

Bieter und deren Bevollmächtigte sind zur Angebotsöffnung nicht zugelassen.

Für das Verfahren gilt folgender Ablauf, auf den sich die Bieter einzurichten haben. Die Fristen ergeben sich aus der Veröffentlichung.

Verfahrensschritt	Zeitpunkt/Zeitraum
Fragen zu den Vergabeunterlagen in Bezug auf den Teilnahmewettbewerb	bis zum 8. Tag vor Ein-sendeschluss, siehe Ver-gabeportal
Abgabe Teilnahmeantrag mit Anlagen	siehe Vergabeportal
Auswertung der Teilnahmeanträge	siehe Vergabeportal
Voraussichtliche Aufforderung zur Abgabe der ersten Angebote an die ausgewählten Bieter einschließlich Büropräsentation mit Projekt-konzept	siehe Vergabeportal
Fragen zu den Vergabeunterlagen bis ...	Wird nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs festgelegt.
Angebotsfrist für erste Angebote	Wird nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs festgelegt.
Verhandlungen	Wird nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs festgelegt.
Abgabe letztverbindlicher Angebote	Wird nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs festgelegt.
Auswertung der Angebote bis...	Wird nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs festgelegt.
Voraussichtlicher Versand der Vorabinformati-on	Wird nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs festgelegt.

Voraussichtlicher Zuschlag und Vertragschluss	Wird nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs festgelegt.
---	--

Honorar

Mit dem Angebot ist das Angebotsblatt vollständig ausgefüllt abzugeben.

Vertrag

Einen Vertragsentwurf erhalten die ausgewählten Bieter zusammen mit der Aufforderung zur Abgabe des ersten Angebotes mit der Bitte, entsprechende Änderungsvorschläge für die Verhandlungsrunden zu formulieren.

Kostenentschädigung

Kosten für die Teilnahme am Verfahren werden nicht erstattet.

Geheimhaltung

Alle Unterlagen, die den Bietern im Zusammenhang mit diesem Vergabeverfahren überlassen werden, dürfen ohne Zustimmung der Vergabestelle nicht für andere Zwecke verwendet, vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Dies gilt auch für alle vom Bieter im Zusammenhang mit diesem Vorhaben etwa beauftragte Dritte, insbesondere für Nachunternehmer.

Schutzrechte

Im Angebot ist anzugeben, ob für dessen Inhalt gewerbliche Schutzrechte bestehen oder vom Bieter oder anderen beantragt sind.

Kenntlichmachung von Geschäftsgeheimnissen

Nach dem GWB haben die Verfahrensbeteiligten im Rahmen eines Nachprüfungsverfahrens unter Umständen Anspruch auf Akteneinsicht und

können sich ggf. Ausfertigungen, Auszüge oder Abschriften der Angebote erteilen lassen (vgl. § 165 Abs. 1 GWB). Die Vergabekammer hat die Einsicht in die Unterlagen zu versagen, soweit dies aus wichtigen Gründen, insbesondere des Geheimschutzes oder zur Wahrung von Geschäftsgeheimnissen geboten ist (vgl. § 165 Abs. 2 GWB).

Nach § 165 Abs. 3 GWB hat jeder Beteiligte mit Übersendung seiner Akten oder Stellungnahmen auf die Wahrung der Geschäftsgeheimnisse hinzuweisen und diese in Unterlagen deutlich kenntlich zu machen. Bieter haben ihre Geschäftsgeheimnisse bereits im Angebot zu kennzeichnen, ggf. durch Einreichen einer separaten Aufstellung über die zu schützenden Informationen und Unterlagen mit Seitenangabe. Fehlt eine deutliche Kennzeichnung, ist von der Zustimmung des Bieters zur Einsichtnahme im Sinne von § 165 Abs. 3 GWB auszugehen.

Vergabekammer

Zuständig für Nachprüfungsverfahren ist die:

Vergabekammer bei der Bezirksregierung Köln

Zeughausstraße 2-10

50667 Köln

Telefon: +49 221 1472120

Fax: +49 221-147 2889

Hinweis zur Geltendmachung von Vergaberechtsverstößen vor der Vergabekammer:

Die Vergabestelle weist darauf hin, dass ein Nachprüfungsantrag nur zulässig ist, soweit

1. der Antragsteller den gerügten Verstoß gegen Vergabevorschriften im Vergabeverfahren erkannt und gegenüber der Vergabestelle innerhalb von spätestens 10 Tagen gerügt hat,
2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Angebotsabgabe oder zur Bewerbung gegenüber der Vergabestelle gerügt hat,

3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, spätestens mit Ablauf der in den Vergabeunterlagen benannten Frist zur Abgabe erster indikativer Angebote gegenüber der Vergabestelle gerügt werden,
4. der Antrag auf Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens innerhalb von 15 Kalendertagen nach Eingang der Mitteilung der Vergabestelle einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, gestellt wird.

6. Anlagenverzeichnis

Die der Ausschreibung beigefügten Anlagen sind differenziert in Anlagen, die inhaltliche Hintergrundinformationen zu der Aufgabenstellung beinhalten, in Anlagen, die Auskunft über das Vergabeverfahren geben, sowie in Anlagen, die auszufüllen und in den aufeinanderfolgenden Verfahrensschritten einzureichen sind.

Die von der Auftraggeberin bereitgestellten Anlagen, die als auszufüllende Formblätter der Bewerbung beizufügen sind, finden sich auch in der beigefügten Checkliste wieder, ergänzt um Anlagen, die formlos zu ergänzen sind (z.B. Nachweis in einer Architektenkammer). Die vom Bewerber einzureichenden Unterlagen orientieren sich an der Checkliste.

Anlagen – Hintergrundinformationen zur Aufgabenstellung Quartiersarchitekt Nord-Düren (sonstiges)

- ND1 Integriertes Handlungskonzept (IHaKo) Problemimmobilien Nord-Düren für das Städtebauförderprogramm „Modellvorhaben Problemimmobilien“ 2018-2022 ff.
- ND2a,b Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsverdachtsgebiet Nord-Düren 2021
- ND3 Karte Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Nord-Düren
- ND4 Sanierungssatzung Nord-Düren
- ND5 Begründung Sanierungssatzung Nord-Düren
- ND6 Rahmenplan und städtebauliche Konzeption Nord-Düren
- ND7 Konzept „Musterhaus“ Nord-Düren
- ND8 Gestaltungsmerkmale Nord-Düren
- ND9 Richtlinie Fassaden- und Hofprogramm Nord-Düren

Anlagen – Infos zum Vergabeverfahren

Anschreiben

- Anschreiben der Stadt Düren

- 311 EU Anfrage Teilnahmewettbewerb Quartiersarchitekten Nord-Düren und Zusammenstellung der Unterlagen im Download

Leistungsbeschreibung

- Vergabeunterlagen / Leistungsbeschreibung (dieses Dokument)
- Angebotsblatt zur Ansicht (wird in Stufe 2 zum Ausfüllen bereitgestellt)
- Bewertungsmatrix Quartiersarchitekten Nord-Düren(Verhandlungsrunde)

Vertragsbedingungen

- Entwurf Beauftragungsvertrag
- 512 EU Vertragsbedingungen NRW
- 513 EU Besondere Vertragsbedingungen Tariftreue / Mindestarbeitsbedingungen

sonstiges

- 312_322 EU Hinweise Einreichung Interessensbestätigung
- 312a_322a Info DSGVO generell – Datenschutzbestimmungen
- 511 EU Bewerbungs- und Vergabebedingungen des Landes NRW

Anlagen bzw. Formblätter zum Ausfüllen im Rahmen von Stufe 1 „Teilnahmewettbewerb“

- 00 Checkliste
- 01 Teilnahmeantrag (Formular 314 EU)
- 02.1-x Steckbrief Einzelreferenzen und Erfahrungen – hierzu sind eigene erläuternde Anlagen in Form von Veröffentlichungen, Plänen, Berichten zu ergänzen (Abgabe ein Formblatt pro Referenzprojekt)
- 03 Bewerber-/Bietergemeinschaftserklärung, soweit beabsichtigt (Formular 531 EU)
- 04 Erklärung Unteraufträge/Eignungsleihe, soweit beabsichtigt (Formular 532 EU)
- 05 Verpflichtungserklärung Unterauftragsnehmende / Eignungsleihende, soweit beabsichtigt (Formular 533 EU)
- 06 Eigenerklärung Ausschlussgründe (Formular 521 EU)
- 07 Eigenerklärung zum Datenschutz und zur Geheimhaltung

Anlagen bzw. Formblätter zum auszufüllen, die bereitgestellt werden, wenn zu Stufe 2 „Verhandlungsverfahren“ eingeladen wurde

- Anfrage zur Angebotsabgabe 321 EU
- Angebotsblatt mit Stundenkontingenten für erstes und nach der Verhandlungsrunde finales Angebot
- Beauftragungsvertrag im Entwurf mit Änderungsvorschlägen (sofern Änderungsbedarf)

Unterlagen von Seiten der Auftraggeberin nach Beauftragung

- Eigenerklärung zum Mindestlohngesetz
- Vertiefende Informationen zu den für den Erwerb vorgesehenen Liegenschaften / Immobilien sowie Verwaltungsunterlagen zu den bereits erworbenen Immobilien / Liegenschaften
- Sonstige Informationen zum Sanierungs- und Fördergebiet bzw. Förderprogramm
- Kontaktdaten der Quartiersarchitekten und des Sanierungsträgers
- Sonstige Kontaktdaten der Ansprechpersonen bei der Auftraggeberin