

ACHTUNG:

Ein Angebot ist erst mit Abschluss des Teilnahmewettbewerbs abzugeben, wenn Sie mit separatem Schreiben hierzu aufgefordert werden!

VERGABEUNTERLAGEN

**für die Vergabe von Leistungen
für Öffentlichkeitsarbeit, insbes. Public Relation musterhafter Umbauprozesse, Imagekampagnen und Quartiersmanagement im Sanierungsgebiet Nord-Düren**



Inhaltsverzeichnis

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 Musterhaus und Aufgaben des PR- und / Quartiersmanagements.....	9
 2. Leistungsbeschreibung PR- und Quartiersmanagement Musterhaus, Beauftragungszeitraum und -umfang	 10
Leistungsbeschreibung	10
Leistungszeitraum	15
Auftragsumfang	16
Zeitplanung und Start der Beauftragung.....	16
Unterstützungsleistungen von Seiten der Auftraggeberin.....	17
 3. Ablauf des Vergabeverfahrens Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb und Qualifikationen.....	 17
Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb	17
Ablauf Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb	18
Teilnahmewettbewerb – erforderliche Qualifikationen / Eignungskriterien	18
Verhandlungsverfahren	23
 4. Wertungssystem und Zuschlagskriterien	 24
Wertungssystem.....	24
Zuschlagskriterien und Zuschlagsentscheidung	24
Honorarangebot.....	25
Jury.....	26
 5. Bewerbungsbedingungen	 26
und Anforderungen an die Angebote	26
Grundlagen des Verfahrens.....	26
Erbetene Angebote.....	27
Inhalt und Aufbau der Angebote, Anlagen.....	27

Eignungsanforderungen	29
Angebotsabgabe durch Bietergemeinschaften	29
Änderungen und Korrekturen an den Angeboten	30
Nebenangebote	30
Ansprechpartner und Fragen zum Vergabeverfahren	30
Unzulässige Wettbewerbsbeschränkungen.....	31
Lose.....	31
Nachunternehmer.....	31
Angebotsfrist und Terminplan.....	31
Honorar.....	33
Vertrag.....	33
Kostenentschädigung	33
Geheimhaltung	33
Schutzrechte.....	34
Kennntlichmachung von Geschäftsgeheimnissen	34
Vergabekammer	34
6. Anlagenverzeichnis.....	35

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 Fahrzeugbau-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 (Eregliplatz, Nordpark, Spielplätze, Baumpatenschaften), die Aufwertung der historischen Gebäudesubstanz (Fassaden), sozialintegrative Maßnahmen, Aktivierung der Bürger und Aufbau des gemeinnützigen Quartiertreffs „Haus für Alle“ (inkl. vereinsgetragenen Betreiberkonzept) zu nennen. Objektbezogen wurden hier bereits Architektenleistungen beauftragt, um Eigentümer zu beraten und Modernisierungskosten abzuschätzen. Die im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ erfolgte 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-Dürems 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 Bezieher 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 Investitionsgebarren 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 sind bereits seitdem umgesetzt worden. So sind bereits 10 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 Fördermitteln. Im Rahmen des Förderprogramms stehen für die Eigentümer-

aktivierung 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 Fassadenprogramms 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. BauGB mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im 3. Abschnitt §§ 152 bis 156 a 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 (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) wurden mittlerweile weit über 100 Immobilien begangen und hinsichtlich der Bewirtschaftungsperspektiven untersucht.

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 ein PR- und Quartiersmanagement 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 Verkehrstrassen (im Süden Fritz-Erler-Straße bzw. Bahnhofsstraße, 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 Brezelnweg 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 Landeslinik zu finden sind. Hier bleibt die Stadt Düren mit der Eigentümerin aber in Hinblick auf Nachnutzungskonzepte in engem Austausch. Insbesondere die leerstehenden denkmalgeschützten Gebäude „ehemalige Blindenwerkstatt“, Neuen 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.

1.4 Zielsetzung Musterhaus und Aufgaben des Public Relation- und / Quartiersmanagements

Eine Maßnahme innerhalb des IHaKo und Förderprogramms ist das „Musterhaus“. Hierfür konnte mit der Neuen Jülicher Straße 27a eine geeignete Immobilie erworben werden. U.a. ausgehend von dem „Musterhaus“, soll eine positive und Bauherren ermutigende Öffentlichkeitsarbeit die konkreten Beratungs- und sonstigen Fördermaßnahmen im Sanierungsgebiet flankieren. Das Musterhaus soll in einem anschaulichen und musterhaften Sanierungsprozess umgebaut werden. Dieser Prozess wird u.a. von einem Architekturbüro des Sanierungsträgers gesteuert. Dieser Umbauprozess soll derart begleitet werden, dass die Öffentlichkeit durch eine kontinuierliche, verständlich aufbereitete Dokumentation und entsprechende Veröffentlichungen teilhaben kann. Auch weitere gute Sanierungsprozesse sollen dokumentiert und der Öffentlichkeit vermittelt werden. Weiterhin sollen thematische Foren und Börsen stattfinden, die dem Austausch der Immobilieneigentümerschaft untereinander dienen und wo weitergehende Immobilien-Themen behandelt werden. Zudem sollen Akteure Unterstützung bei eigenen Projekten erfahren, die der Entwicklung des Stadtteils zu einem lebenswerten Wohn- und Kreativstandort dienen. Die Umsetzung dieser und weiterer Maßnahmen zur Beteiligung der Akteure im Stadtteil soll in den kommenden Jahren durch ein auf diese Aufgabe spezialisiertes Musterhaus- und Quartiersmanagement erfolgen.

Das Public Relation- / Quartiersmanagement ist eine durch Städtebaufördermittel geförderte „besondere städtebauliche Maßnahme“ innerhalb des Modellvorhabens Problemimmobilien des Landes NRW bzw. des Förderbausteins „Sozialer Zusammenhalt“. Grundlage ist das IHaKo Nord-Düren. Die Fördermaßnahme steht inhaltlich in Zusammenhang mit dem „Pilotprojekt Musterhaus“ und „Öffentlichkeits- bzw. Imagearbeit“, indirekt aber auch mit dem „Fassaden- und Hofprogramm“. Das Management kooperiert zudem eng mit den Quartiersarchitekten und dem Team Sanierungsträger (vgl. Anlage IHaKo 7.3 und 7.4).

2. Leistungsbeschreibung Öffentlichkeitsarbeit, insbes. Public Relation musterhafter Umbauprozesse, Imagekampagnen und Quartiersmanagement in Nord-Düren, Beauftragungszeitraum und -umfang

Die Stadt Düren sucht daher ein Büro mit Persönlichkeiten die Affinität zu Architektur, Projektmanagement, Kultur und Medien mitbringen, die zuverlässig, leistungsfähig, vor allem aber auch kreativ und mit eigenen Ideen die unterschiedlichen Bausteine bearbeiten. Das Büro sollte über Personen mit Erfahrung und Referenzen zur Durchführung von vergleichbaren Projekten verfügen. Ein besonderer Schwerpunkt wird in der Vorbereitung, Umsetzung und zielgruppenorientierten medialen Verbreitung von öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen und Imagekampagnen liegen.

Leistungsbeschreibung

Aufgabe des PR- / Quartiersmanagement ist es, aus dem Musterhaus heraus bzw. durch andere Medien ausstrahlend in das Quartier

- a. Umbauprozesse des Musterhauses bzw. weiterer Umbauprozesse im Quartier öffentlichkeitswirksam zu dokumentieren, aufzubereiten und einer breiten Öffentlichkeit niedrigschwellig verfügbar zu machen.
- b. das Quartier Nord-Düren durch Image-Kampagnen und insbesondere Maßnahmen und Aktivitäten unter Beteiligung der Bewohnerschaft und kreativer Akteure mit seinen Stärken zu präsentieren und neue Orte und Netzwerke kreativer Kräfte zu identifizieren und zu etablieren.

Um die erforderliche Präsenz sicherstellen zu können und den Umbauprozess, wie auch die Nutzung der Räume zur Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Musterhaus durchführen zu können, erhält das PR- / Quartiersmanagement eine Anlaufstelle im Quartier im Musterhaus, sobald im Erdgeschoss Räumlichkeiten fertig gestellt worden sind (vgl. Musterhaus, Kapitel 7.3.3 IHaKo). Hier führen auch die Quartiersarchitekten Beratungen durch und erhält

der Sanierungsträger eine Anlaufstelle. Bis das Musterhaus bezogen werden kann, muss die Präsenz im Quartier selbständig sichergestellt werden.

Anzahl h	Aufgabe	Einzel- preis/h	Preis gesamt
100	Einholen von Angeboten zu Ausgaben aus Mitteln für die Öffentlichkeitsarbeit, Entwicklung von geeigneten Merchprodukten	....	....
300	Dokumentation der Umbauabläufe im Musterhaus bzw. bei weiteren geeigneten Objekten , ggf. Führen eines Bautagebuchs, Aufbereitung der Arbeitsabläufe in eine für Laien verständliche Form u.a. mittels Videoclips für eine Internetpräsenz sowie für sonstige Formate der Veröffentlichung	....	....
300	Organisation von Baudialogen, Immobilienbörsen und Ausstellungen mit Bezug zu Altbauerwerb und -sanierung in Abstimmung mit den Architekten des Sanierungsträgers bzw. den Quartiersarchitekten und Organisation / Durchführung von Ausstellungen und Fortbildungen zu Themen rund um Altbausanierung der Gründerzeit (Holztreppe, Haustüren, Dachausbau, Bädereinbau, Wärmeschutz, historische Materialien, Holzböden, Fenster, Grundrisse, Barrierefreiheit, Verwertungsoptionen, Mieter-/ Vermieterberatung, Hausordnung,...), Auswahl von geeigneten Referenten und Vorbereitung von deren Beauftragung	....	....
300	Planung und Durchführung von integrativen Veranstaltungen und Imagekampagnen für die Bewohnerschaft des Quartiers und Interessierte, u.a. Nordstadtfest, Tag der Städtebauförderung, Tag der offenen Tür im Musterhaus, Kommunikationsforen, z.B. in Form eines Pop Up Cafés „Nord-Düren Mach-Bar“, Imagekampagnen wie „Wohnen in Nord-Düren“, „kreative Ideen gegen Ladenleerstand“	....	....
100	Mitarbeit bei der Pflege der Infos zum „Zukunftsprojekt Nord-Düren“ auf der städtischen Webpage und kontinuierliche Erarbeitung der Inhalte in Abstimmung mit der Marketingabteilung der Stadt Düren, regelmäßige Erstellung eines Newsletters, Social Media	....	....
100	Erstellung und Layout von Infomaterialien zu Themen der Altbausanierung, Erarbeitung von Infoflyern, Bannern und Veröffentlichungen, ggf. Mitwirkung bei der Erstellung eines Gestaltungshandbuchs für Altbausanierung Nord-Düren, ggf. Image-Broschüre zu Nord-Düren	....	....
200	Begleitung von privaten und öffentlichen „Kreativ-Maßnahmen“ im Fördergebiet (Wandgemälde, Ausstellungen, sonstige passende Kreativ-Initiativen) Förderung von Kooperationen mit der regionalen Kultur-, und Kreativszene	....	....
100	Kooperation extern mit Handwerksbetrieben und Hochschulen zu deren Integration in das Programm des Musterhauses, Ansprache und Einbeziehung von Schlüsselakteuren zur Gewinnung von Investoren und neuen Bewohnern für Nord-Düren	....	....

200	Kooperation intern mit Sanierungsträger, Quartiersarchitekten und der Sanierungsstelle der Stadt Düren als Auftraggeberin zur Abstimmung der Abläufe und Veranstaltungen im Musterhaus wie im Quartier sowie der Dokumentations- und Öffentlichkeitsarbeit	....	....
1700			....
	+ NK + 19 % MwSt		....
	inklusive MwSt		....

1. Einholen von Angeboten zu Ausgaben aus Mitteln für die Öffentlichkeitsarbeit, Entwicklung von geeigneten Merchprodukten

Das PR-Management entwickelt mit der Sanierungsstelle Nord-Düren Produkte für die Standortwerbung, die mit Fördermitteln für Öffentlichkeitsarbeit finanziert werden und unterstützen hier bei der Kostenkontrolle und in den Vergabeprozessen.

Der Umbauprozess im Musterhaus wird von dem Architekten des Sanierungsträgers, der die Bauleitung innehat, gesteuert. Es soll aber trotz der fortlaufenden Nutzung des Erdgeschosses als Quartiersbüro und trotz der Baustellensituation im Hof und den Obergeschossen immer wieder eine öffentliche Inszenierung der im Umbau befindlichen Teilbereiche ermöglicht werden. Mit der Bauleitung wird abgestimmt, welches Gewerk wann baulich in Angriff genommen wird, welche Methoden und Tätigkeiten für eine Dokumentation interessant sind und wie Abläufe dokumentarisch erfasst werden können.

2. Dokumentation der Umbauabläufe im Musterhaus bzw. bei weiteren geeigneten Objekten, ggf. Führen eines Bautagebuchs, Aufbereitung der Arbeitsabläufe in eine für Laien verständliche Form u.a. mittels Videoclips für eine Internetpräsenz sowie für sonstige Formate der Veröffentlichung

U.a. mittels Videoclips für eine Internetpräsenz sowie für sonstige Formate der Veröffentlichung sollen die Abläufe des Umbaus des Musterhauses bzw. bei entsprechender Kooperation mit Privateigentümern anderer geeigneter Gebäude im Fördergebiet je Gewerk dokumentiert, aufberei-

tet (geschnitten, kommentiert) und der Öffentlichkeit und Fachöffentlichkeit verfügbar gemacht werden.

3. Organisation von Baudialogen, Immobilienbörsen und Ausstellungen mit Bezug zu Altbauerwerb und -sanierung / Durchführung von Ausstellungen und Fortbildungen zu Themen rund um Altbau-sanierung der Gründerzeit

Ebenfalls in Abstimmung mit dem Architekturbüro des Sanierungsträgers und den Quartiersarchitekten sollen u.a. im Erdgeschoss des Musterhauses Ausstellungen, Infoveranstaltungen und Fortbildungen zu Themen rund um Altbau-sanierung der Gründerzeit organisiert und durchgeführt werden (Holztreppen, Haustüren, Dachausbau, Bädereinbau, Wärmeschutz, historische Materialien, Holzböden, Fenster, Grundrisse, Barrierefreiheit, Verwertungsoptionen, Immobilienbörsen, Mieterberatung, Vermieterberatung / Hausordnung, ...). Außerdem sollen gezielt potenzielle Investoren angesprochen werden. Das Management soll hier geeignete Referenten ermitteln, mit diesen in Kontakt treten sowie Vorbereitungen zu deren Beauftragung treffen (die Auftragsvergabe selbst geschieht durch die Stadt Düren). Es soll ein Programm mit derartigen Veranstaltungen erstellt, veröffentlicht und fortgeschrieben werden.

4. Planung und Durchführung von integrativen Veranstaltungen und Imagekampagnen für die Bewohnerschaft des Quartiers und Interessierte

Neben dem Vermittlungsauftrag zu den Chancen und Möglichkeiten der Instandsetzung und Modernisierung historischer Gebäude, hat das Management auch die Aufgabe, den Stadtteil Nord-Düren insgesamt mit seinen Potenzialen und Optionen zu präsentieren und entsprechende Kampagnen hierfür zu entwickeln und umzusetzen. Ideen gibt es bereits zur Durchführung einer Imagekampagne „Wohnen in Nord-Düren“, „kreative Ideen gegen Ladenleerstand“. Auch thematische Kommunikationsforen sollen vom Management angeboten werden, z.B. in Form eines Pop Up Cafés „Nord-Düren Mach-Bar“. Auch Tage der offenen Tür, wie „Tag der Städtebauförderung“ und „Tag des offenen Denkmals“ und das

Nordstadtfest sollen hierfür genutzt werden. Kooperationen mit der regionalen Kultur-, und Kreativszene sollen gefördert werden zur Implementierung in den Stadtteil.

(Auch hier werden zusätzlich Fördermittel für die Öffentlichkeitsarbeit bereitgestellt.)

5. Mitarbeit bei der Pflege der Infos zum „Zukunftsprojekt Nord-Düren“ auf der städtischen Webpage

In Abstimmung mit der Marketingabteilung der Stadt Düren soll der Bereich „Zukunftsprojekt Düren“ auf der Webpage der Stadt Düren weiterentwickelt und gepflegt werden. Es soll auch regelmäßig ein Newsletter erstellt werden, der über neue Informationen und Beratungsangebote informiert und über den Bauherren, Baufirmen wie auch Bewohner gezielt erreicht und vernetzt werden können. Auch weitere Social Media Kanäle sollen -je nach Eignung- einbezogen werden.

6. Erstellung und Layout von Infomaterialien zu Themen der Altbausanierung, Sanierungsgebiet, Erarbeitung von Veröffentlichungen

Arbeitsabläufe im Rahmen der Altbausanierung, aber auch andere Sanierungsergebnisse und Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit müssen für die Webpage und Veröffentlichungen in anderen Medien (Infoflyer, , Banner, Stadtteilzeitung, Fachzeitschriften wie Cube oder Spuren, ggf. Gestaltungshandbuch, ggf. Image-Broschüre...) aufbereitet werden.

7. Begleitung von privaten und öffentlichen „Kreativ-Maßnahmen“ im Fördergebiet

Das Engagement von Privateigentümern, sich mit künstlerischen Maßnahmen an ihren Gebäuden an der Aufwertung des Quartiers zu beteiligen, soll vom PR-Management aktiv gefördert werden (Wandgemälde, Ausstellungen, sonstige passende Kreativ-Initiativen). Weiterhin soll die lokale und regionale Kultur- und Kreativszene angesprochen und für den Stadtteil gewonnen werden. Kooperationen im Bereich Kultur sollen gefördert werden.

8. Kooperation mit Handwerksbetrieben und Hochschulen, Kooperation mit lokalen Schlüsselakteuren

Es ist erwünscht, aus dem Musterhaus einen Ort des fachlichen Austauschs und Netzwerkens zu entwickeln. Die Hochschulen der Region sollen ermutigt werden, mit eigenen Ideen das Musterhaus zu beleben und daran zu lehren, zu forschen und zu lernen. Handwerksbetriebe sollen das Musterhaus insbesondere für die Präsentation traditioneller bzw. Altbau-kompatibler Materialien und Arbeitstechniken nutzen können. Das PR-Management Ansprechpartner und Begleitung für die Konzipierung von Aktionen der Kooperationspartner in Verbindung mit dem Musterhaus sein.

9. Kooperation mit Sanierungsträger und Quartiersarchitekten sowie regelmäßiger Austausch mit der Auftraggeberseite

Für die Abstimmung der Umbaumaßnahmen im Musterhaus mit der Dokumentations- und Öffentlichkeitsarbeit sowie für alle anderen Maßnahmen, die das PR- und Quartiersmanagement plant und umsetzt, ist ein regelmäßiger und direkter Austausch mit den Fachteams erforderlich, die in Nord-Düren den Sanierungsprozess begleiten. Dies sind insbesondere das Team Sanierungsträger einschließlich des Architekten und der Hausverwaltung wie auch die Quartiersarchitekten und die Sanierungsstelle der Stadt Düren. Dazu ist u.a. eine Einbeziehung in den bereits stattfindenden jour fixe vorgesehen.

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 entspre-

chend der Aufgabenbereiche neu geschätzt und entsprechend angepasst. Insgesamt kann das Förderprogramm noch Maßnahmen **bis 2033** finanzieren. 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 1700 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 PR- und Quartiersmanagers startet sofort nach Auftragsvergabe mit der Dokumentation der Baustellentätigkeit in der Neuen Jülicher Straße 27a (Musterhaus) und den weiteren von der Stadt erworbenen und zur Weiterveräußerung vorgesehenen Immobilien sowie für Immobilien privater Eigentümer. Bei allen Objekten sind in Abstimmung mit dem Architekten des Sanierungsträgers besonders interessante Baumaßnahmen zu erfassen und darzustellen. Parallel sind Inhalte für die Webpage bereitzustellen. Die weiteren Auftragsbausteine zur Öffentlichkeitsarbeit werden in Abstimmung mit dem Baufortschritt und anderen Rahmenbedingungen im Laufe des Auftragszeitraums konzipiert und umgesetzt. Insbesondere die Außendarstellung, um Investo-

ren zu interessieren und die Umsetzung von Maßnahmen, die das Leitbild des Kreativquartiers unterstützen, stehen im Vordergrund.

Unterstützungsleistungen von Seiten der Auftraggeberin

- Bereitstellung von Informationen zu Gebäuden im Bearbeitungsprozess, sofern sie der Stadt Düren bereits vorliegen.
- Bereitstellung von Büroräumlichkeiten für Präsenzzeiten sobald das Quartiersbüro nutzbar ist (bis dahin muss -sofern gewünscht- eigenständig eine Lösung bereitgestellt werden)
- Sonstige Kooperation: Das Team der Sanierungsstelle, des Sanierungsträgers und die vor Ort tätigen Quartiersarchitekten unterstützen bei der Konzipierung der Dokumentationsprozesse, der Auswahl der Gewerke und der Ideenfindung zu interessanten und zur Veröffentlichung geeigneten Themen.
- Das Team Gemeinwesenarbeit unterstützt bei der Kooperation mit der lokalen Stadtteilvertretung.
- Kontinuierliche Ansprechpersonen stehen von Seiten der Auftraggeberin zum regelmäßigen Austausch zur gemeinsamen Weiterentwicklung des PR-Konzeptes zur Verfügung.
- Die Auftraggeberin stellt in Absprache Mittel für Öffentlichkeitsarbeit zur Verfügung. Bei allen Materialien, die der Öffentlichkeitsarbeit dienen sind das Corporate Design der Stadt Düren in Abstimmung mit der Auftraggeberin sowie die Logos der Fördermittelgeber zu verwenden.
- Die Webpage und eine Ansprechperson für die Entwicklung und Pflege werden von Auftraggeberseite zur Verfügung gestellt.

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

Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb

Die Stadt Düren vergibt die Aufgaben für das PR- und Quartiersmanagement nach Maßgabe des 4. Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbe-

schränkungen (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 PR- und Quartiersmanagement 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. Ein Projekt darf dabei mehrere Qualifikationen nachweisen.

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 311 EU).

Zwingend 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		
Erfahrungen mit Öffentlichkeitsarbeit im Bereich Imageverbesserung von Stadtteilen		
Differenzierte Kenntnisse über Informationsaustausch mittels analoger und digitaler Medien		
Erfahrung mit der Konzipierung von Veranstaltungen und Kampagnen		
Kompetenz im Verfassen von Texten und Bilddokumenten		

Kenntnisse zu lokalen Strukturen und Besonderheiten der Stadt Düren bzw. der Region, die positiv auf den Stadtteil Nord-Düren aufmerksam gemacht werden soll.		
Erfahrungen mit Quartiersentwicklung in Zusammenhang mit Problemimmobilien und entsprechenden Förderprogrammen		

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
Nachweis der Affinität zum Thema Bauen und Architektur		
Erfahrungen mit Beteiligungsprozessen		
Erfahrungen mit Moderation		
Kontakte in die regionale Kunst- und Kreativszene		
Kenntnisse zum Betrieb einer Webpage		
Erfahrung mit Fördermittelverwaltung und -vergabe		

Erfüllen die Bewerber ein oder mehrere der vorgenannten wünschenswerten Kriterien, erhalten sie je erfülltem Kriterium einen zusätzlichen Punkt.

Die Nachweise und Referenzen werden auf Grundlage der nachstehenden Prüfliste begutachtet und 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 den Ablauf der Dokumentation und Veröffentlichung einer baulichen Maßnahme im Musterhaus bzw. einem privaten Gründerzeitgebäude in Nord-Düren beschreiben, das andere Konzept stellt eine Image-Kampagne für den Stadtteil Nord-Düren mit überörtlicher Reichweite für eine begründet ausgewählte Zielgruppe vor. Folgende Aspekte sollen in den Projektbeschreibungen berücksichtigt werden:

- Einzubeziehende Akteure
- Beschreibung Ziel und erwünschter Effekt des Projektkonzeptes (insbesondere für die Image-Kampagne)
- Darstellung des Ablaufs des Projektkonzeptes von der Vorbereitung über die Durchführung bis zur Nachbereitung
- Auswahl der Kommunikationskanäle und Medien
- Kostenkalkulation bei Einsatz von Material und externen Beiträgen

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 das Verhandlungsverfahren PR- und Quartiersmanagement für 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 Erstangebotsabgabe 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 später 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 auch nach einer mit angemessener Frist angefragten Nachforderung die Leistungsanforderungen nach formalen Kriterien nicht, wird es ausgeschlossen.

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 das im Präsentationstermin vorgetragene Projektkonzept anhand der in der Bewertungsmatrix benannten Kriterien unter Berücksichtigung der angegebenen Wertungspunkte und Gewichtung bewerten (Bewertungsmatrix siehe Anlage). Bei Punktgleichstand entschei-

det das Los. Die Punkte werden nach dem Grad der Schlüssigkeit, verbalen und graphischen Darstellung, Umsetzbarkeit und inhaltlichen 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 der Stadt 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 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 eine Vielzahl von Formfehlern 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 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 angebotene 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 (Formular 314 EU)

02.1-x_Formblätter zu Steckbrief, Referenzen und Erfahrungen

02.1-x_Referenzen -mindestens eine Referenz pro A-Kriterium

03_ggf. Bewerber-/Bietergemeinschaftserklärung (Formular 531 EU)

04_ggf. Erklärung Unteraufträge/Eignungsleihe (Formular 532 EU)

05_ggf. Verpflichtungserklärung Unterauftragsnehmende / Eignungsleihende (Formular 533 EU)

06_Eigenerklärung Ausschlussgründe (Formular 521 EU)

07_Eigenerklärung zum Datenschutz und zur Geheimhaltung (Formular)

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)

Nach Zuschlag vorzulegen

- Eigenerklärung zum Mindestlohngesetz (Anlage Formblatt)
- Haftpflichtversicherung
- 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 Bieter 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 auf Grund des integrativen Charakters 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 Einsendeschluss, siehe Vergabeportal
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 Projektkonzept	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 Vorabinformation	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

Der Vertragsentwurf ist den Vergabeunterlagen im Vergabeportal beigelegt. Mit der Aufforderung zur Abgabe des ersten Angebotes ist Möglichkeit verbunden, -bei Bedarf- Anpassungsvorschläge 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 Rheinland bei der Bezirksregierung Köln

Zeughausstraße 2-10

50667 Köln

Tel.: +49 221 147-3045 /-55

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 – Infos zum Vergabeverfahren, Leistungsbeschreibung

Anschreiben

- Anschreiben der Stadt Düren mit Leitfaden zum Verfahren

- 311 EU Anfrage Teilnahmewettbewerb PR- und Quartiersmanagement Musterhaus Nord-Düren

Leistungsbeschreibung

- Vergabeunterlagen / Leistungsbeschreibung (dieses Dokument)
- Angebotsblatt zur Ansicht (wird in Stufe 2 zum Ausfüllen bereitgestellt)
- Bewertungsmatrix für das Verhandlungsverfahren PR- und Quartiersmanagement Nord-Düren

Vom Bewerber / der Bewerberin auszufüllende Dokumente im Rahmen von Stufe 1 „Teilnahmewettbewerb“

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

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

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

Vertragsbedingungen

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

sonstiges

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

Anlagen – Hintergrundinformationen zur Aufgabenstellung PR- und Quartiersmanager Musterhaus 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

Unterlagen von Seiten der Auftraggeberin nach Beauftragung

- 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