

## 370311-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Dienstleistungen der Verwaltung – Quartiersentwicklung, Sanierungsberatung und Immobilienberatung im Städtebauförderungsgebiet Soziale Stadt Eschweiler-West

OJ S 109/2025 10/06/2025

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Dienstleistungen

### 1. Beschaffer

---

#### 1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Kommunal Agentur NRW GmbH

E-Mail: [Sekretariat@kommunalagentur.nrw](mailto:Sekretariat@kommunalagentur.nrw)

Rechtsform des Erwerbers: Von einer lokalen Gebietskörperschaft kontrollierte Einrichtung des öffentlichen Rechts

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

### 2. Verfahren

---

#### 2.1. Verfahren

Titel: Quartiersentwicklung, Sanierungsberatung und Immobilienberatung im Städtebauförderungsgebiet Soziale Stadt Eschweiler-West

Beschreibung: Die Stadt Eschweiler hat ca. 58.500 Einwohner\*innen und liegt in der StädteRegion Aachen. Westlich der Eschweiler Innenstadt liegt das Städtebauförderungsprojekt „Soziale Stadt Eschweiler-West“ (Städtebauförderprogramm Sozialer Zusammenhalt), welches eine Fläche von ca. 98 ha mit einem Bevölkerungsanteil von ca. 4.720 Personen umfasst. Durch umfangreiche Untersuchungen, die seit 2011 durchgeführt wurden, hat die Stadt Eschweiler in diesem Gebiet erhebliche städtebauliche, verkehrliche und sozialräumliche Defizite festgestellt, aus denen sich ein dringender Handlungsbedarf ergab. Zur Übernahme der Dienstleistungen für dieses Ziel sucht die Stadt Eschweiler geeignete Auftragnehmer. Die Leistungen werden in 2 Lose aufgeteilt: Los 1: Quartiersentwicklung (Maßnahmen Nr. 2.5.01 Sanierungsbeauftragte\*r und 2.5.02 Quartiersmanager/Quartiersbüro des ISTEK) Die beiden im ISTEK beschriebenen Maßnahmen der/des Sanierungsbeauftragten (M 2.5.01) sowie des Quartiersmanagements (M 2.5.02) sind für diese Ausschreibung in einem Los zusammengefasst worden, da sich der ursprünglich vorgesehene (Stunden-) Umfang aus den oben erläuterten Gründen deutlich reduziert hat und einige der anvisierten Aufgaben der beiden Maßnahmen in dieser fortgeschrittenen Phase des Förderprogramms nicht mehr in dem ursprünglich kalkulierten Umfang erforderlich sind. Los 2: Aktivierendes Immobilienmanagement (Maßnahme Nr. 2.5.03 Aktivierende Immobilienberatung des ISTEK)

Kennung des Verfahrens: 3f3a1df2-b6b6-4eeb-9f06-29ff400bcb66

Verfahrensart: Offenes Verfahren

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

##### 2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 75100000 Dienstleistungen der Verwaltung

Zusätzliche Einstufung (cpv): 79411000 Allgemeine Managementberatung, 79421000 Projektmanagement, außer Projektüberwachung von Bauarbeiten

### **2.1.2. Erfüllungsort**

Land, Gliederung (NUTS): Städteregion Aachen (DEA2D)

Land: Deutschland

### **2.1.4. Allgemeine Informationen**

#### **Rechtsgrundlage:**

Richtlinie 2014/24/EU

vgv -

### **2.1.6. Ausschlussgründe**

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

Korruption: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben sind per Eigenerklärung zu machen

Betrug: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben sind per Eigenerklärung zu machen

Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben sind per

Eigenerklärung zu machen

Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben sind

per Eigenerklärung zu machen

Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben sind per

Eigenerklärung zu machen

Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten: vgl.

§§ 123. 124 GWB, Angaben sind per Eigenerklärung zu machen

Verstoß gegen umweltrechtliche Verpflichtungen: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben sind per

Eigenerklärung zu machen

Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben sind per

Eigenerklärung zu machen

Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben sind per

Eigenerklärung zu machen

Vereinbarungen mit anderen Wirtschaftsteilnehmern zur Verzerrung des Wettbewerbs: vgl. §§

123. 124 GWB, Angaben sind per Eigenerklärung zu machen

Schwerwiegendes berufliches Fehlverhalten: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben sind per

Eigenerklärung zu machen

Täuschung, Zurückhaltung von Informationen, Unfähigkeit zur Vorlage erforderlicher

Unterlagen oder Erlangung vertraulicher Informationen zu dem Verfahren: vgl. §§ 123. 124

GWB, Angaben sind per Eigenerklärung zu machen

Interessenkonflikt aufgrund seiner Teilnahme an dem Vergabeverfahren: vgl. §§ 123. 124

GWB, Angaben sind per Eigenerklärung zu machen

Direkte oder indirekte Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens: vgl. §§ 123.

124 GWB, Angaben sind per Eigenerklärung zu machen

Vorzeitige Beendigung, Schadensersatz oder andere vergleichbare Sanktionen: vgl. §§ 123.

124 GWB, Angaben sind per Eigenerklärung zu machen

Verstoß gegen die in den rein innerstaatlichen Ausschlussgründen verankerten

Verpflichtungen: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben sind per Eigenerklärung zu machen

Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Sozialversicherungsbeiträgen: vgl. §§

123. 124 GWB, Angaben sind per Eigenerklärung zu machen

Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Steuern: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben

sind per Eigenerklärung zu machen

Einstellung der gewerblichen Tätigkeit: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben sind per

Eigenerklärung zu machen

Zahlungsunfähigkeit: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben sind per Eigenerklärung zu machen

Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben sind per Eigenerklärung zu machen

Der Zahlungsunfähigkeit vergleichbare Lage gemäß nationaler Rechtsvorschriften: vgl. §§ 123. 124 GWB, Angaben sind per Eigenerklärung zu machen

## 5. Los

---

### 5.1. Los: LOT-0001

Titel: Aktivierendes Immobilienmanagement (Maßnahme Nr. 2.5.03 Aktivierende Immobilienberatung des ISTEK)

Beschreibung: Im Rahmen der Umsetzung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Eschweiler - West werden mit Mitteln der Städtebauförderung parallel zu den kommunalen Aktivitäten im Rahmen der Erneuerung des öffentlichen Raums, Investitionen in den privaten Gebäudebestand für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung im Stadtteil erforderlich. Ein zentrales Ziel des Stadterneuerungsprozesses ist es daher, die vorhandenen Immobilien, die in sehr unterschiedlichen Baualtern errichtet wurden und häufig nicht mehr den Ansprüchen an zeitgemäße Wohnungen, Ladenlokale und Dienstleistungsräume entsprechen, instand zu setzen und zu modernisieren. Ebenso ist es erklärtes Ziel, durch eine gezielte Sanierung von Fassaden, Dächern, Einfriedungen, Hofflächen u. ä. einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtbilds zu erzielen. Die Aufgabe der aktivierenden Immobilienberatung ist es, die privaten Immobilienbesitzer dazu zu bewegen, ihre Immobilien instand zu setzen und zu modernisieren. Die Immobilienberatung soll die Eigentümerinnen und Eigentümer niederschwellig und kostenlos beraten und unterstützen. Im Falle von beabsichtigten Maßnahmen bereitet sie die entsprechenden Vereinbarungen vor und überprüft nach Abschluss der Maßnahmen die fachgerechte und vereinbarungsgemäße Durchführung. Eigentümern und Interessenten von Immobilien sollen Informationen bzw. eine Beratung zu Sanierungsmaßnahmen und zur Förderfähigkeit von Umbaumaßnahmen angeboten werden sowie Perspektiven für eine nachhaltige und wirtschaftliche Immobilienentwicklung aufgezeigt werden.

Interne Kennung: LOT-0001 054 21 334

#### 5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 75100000 Dienstleistungen der Verwaltung

Zusätzliche Einstufung (cpv): 79411000 Allgemeine Managementberatung, 79421000 Projektmanagement, außer Projektüberwachung von Bauarbeiten

#### 5.1.2. Erfüllungsort

Land, Gliederung (NUTS): Städteregion Aachen (DEA2D)

Land: Deutschland

#### 5.1.3. Geschätzte Dauer

Andere Laufzeit: Unbekannt

#### 5.1.6. Allgemeine Informationen

##### Vorbehaltene Teilnahme:

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: nein

Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: nein

#### 5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

#### **5.1.9. Eignungskriterien**

Quellen der Auswahlkriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Angebotsschreiben (mit Angaben zur Mitarbeitendenzahl) In Bezug auf die geforderten Angaben zur Mitarbeitendenzahl gelten folgende Mindestanforderungen, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss des Bewerbers führen: - Beschäftigung von mindestens 5 Mitarbeitenden (Festanstellung, Voll-, oder Teilzeit) unter Versicherung einer Vertretungsregelung.

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Referenzformulare In Bezug auf die geforderten Referenzen gelten folgende Mindestanforderungen, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss des Bewerbers führen: - Mindestens drei ausgefüllte Referenzformulare über den Abschluss von Projekten im Bereich der Beratung, Unterstützung und/oder Betreuung von Hof- und Fassadenprogrammen oder vergleichbaren Maßnahmen innerhalb der Städtebauförderkulisse in den letzten 5 Jahren mit näheren Ausführungen zur Tätigkeit des Managements zur jeweiligen Referenz. - Um einen ausreichenden Wettbewerb sicher zu stellen, wurde hier die Frist nach § 46 Abs. 3 Nr.1 VgV auf fünf Jahre erweitert. Maßgeblich ist hierbei der Schlusstag für die Abgabe des Angebotes einerseits und der Abschluss des Projekts des Quartiersmanagements bzw. einem vergleichbaren Management andererseits. Dabei genügt es, wenn der Schlusszeitpunkt des Projektes in den letzten 5 Jahren liegt. Es dürfen auch laufende Projekte eingereicht werden, sofern diese die Mindestanforderungen erfüllen und (auch) innerhalb der letzten 5 Jahre erbracht wurden.

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Erklärung über das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Eigenerklärung Sanktionen

Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Eigenerklärung Haftpflichtversicherung Gefordert ist der Nachweis einer Berufs- bzw. Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 500.000 Euro für Sach- und über 1.000.000 Euro für Personenschäden je Schadensfall

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Eigenerklärung Subventionen

#### **5.1.10. Zuschlagskriterien**

**Kriterium:**

Art: Preis

Bezeichnung: Preis

Beschreibung: Für die Bewertung des Preises wird der vom Bieter eingetragene Nettoendpreis in seinem Angebot bewertet. Das danach günstigste Angebot erhält 100 Punkte. Ein Angebot, welches nach dieser Be-rechnung doppelt so teuer wäre wie das günstigste Angebot, erhält 0 Punkte. Dazwischen werden die Punkte nach der nachfolgenden Formel interpoliert:  $P = 100 -$

$$\left( \frac{\text{Preis des jeweiligen Angebotes} - \text{niedrigster Preis}}{\text{niedrigster Preis}} \right) \times 100$$
 Dabei ist „P“ die Punktzahl für das zu bewertende Angebot. Die Berechnung erfolgt jeweils auf zwei Nachkommastellen. Es wird kaufmännisch gerundet.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 50

Kategorie des Festwert-Zuschlagskriteriums: Fester Wert (insgesamt)

Zuschlagskriterium — Zahl: 50

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Qualifikation des Projektteams

Beschreibung: Im Rahmen dieses Kriteriums wird bewertet, welche konkreten Erfahrungen die Mitglieder des Projektteams (nicht jedoch die allgemeinen Referenzen des Bewerbers) mit dem vorliegenden Leistungsgegenstand vergleichbaren Projekten haben. Mindestens ist ein Projektteam von zwei Personen anzubieten, wobei ein Mitglied des Projektteams ein Architekt (oder vergleichbar) sein muss.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 20

Kategorie des Festwert-Zuschlagskriteriums: Fester Wert (insgesamt)

Zuschlagskriterium — Zahl: 20

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Schriftliches Konzept

Beschreibung: Im Rahmen dieses Kriteriums werden die Inhalte des schriftlichen Konzeptes bewertet. Das Thema des schriftlichen Konzeptes lautet: „Darstellung von zu ergreifenden Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Thema nachhaltige Stadtentwicklung“.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 30

Kategorie des Festwert-Zuschlagskriteriums: Fester Wert (insgesamt)

Zuschlagskriterium — Zahl: 30

**5.1.11. Auftragsunterlagen**

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.subreport.de/E29443228>

**5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe**

**Bedingungen für die Einreichung:**

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.subreport.de/E29443228>

Sprachen, in denen Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können: Deutsch

Elektronischer Katalog: Nicht zulässig

Varianten: Nicht zulässig

Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Nicht zulässig

Frist für den Eingang der Angebote: 07/07/2025 11:00:00 (UTC+02:00) Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Dauer, während der das Angebot gültig bleiben muss: 63 Tage

**Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:**

Nach Ermessen des Käufers können alle fehlenden Bieterunterlagen nach Fristablauf nachgereicht werden.

Zusätzliche Informationen: Die Nachforderung von leistungsbezogenen Unterlagen, die die Wirtschaftlichkeitsbewertung der Angebote anhand der Zuschlagskriterien betreffen, ist

ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Preisangaben, wenn es sich um unwesentliche Einzelpositionen handelt, deren Einzelpreise den Gesamtpreis nicht verändern oder die Wertungsreihenfolge und den Wettbewerb nicht beeinträchtigen. Das Angebot muss vollständig sein; Angebote, die auch nach Nachforderung unvollständig sind, sind gemäß § 57 Abs. 1 VgV von der Wertung auszuschließen.

**Informationen über die öffentliche Angebotsöffnung:**

Eröffnungstermin: 07/07/2025 11:00:00 (UTC+02:00) Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

**Auftragsbedingungen:**

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich

Aufträge werden elektronisch erteilt: ja

Zahlungen werden elektronisch geleistet: ja

**5.1.15. Techniken**

**Rahmenvereinbarung:**

Keine Rahmenvereinbarung

**Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:**

Kein dynamisches Beschaffungssystem

**5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung**

Überprüfungsstelle: Vergabekammer Rheinland

Informationen über die Überprüfungsfristen: § 160 GWB: Einleitung, Antrag (1) Die Vergabekammer leitet ein Nachprüfungsverfahren nur auf Antrag ein. (2) Antragsbefugt ist jedes Unternehmen, das ein Interesse an dem öffentlichen Auftrag oder der Konzession hat und eine Verletzung in seinen Rechten nach § 97 Absatz 6 durch Nichtbeachtung von Vergabevorschriften geltend macht. Dabei ist darzulegen, dass dem Unternehmen durch die behauptete Verletzung der Vergabevorschriften ein Schaden entstanden ist oder zu entstehen droht. (3) Der Antrag ist unzulässig, soweit 1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt, 2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, 3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, 4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind. Satz 1 gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags nach § 135 Absatz 1 Nummer 2. § 134 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.

Beschaffungsdienstleister: Kommunal Agentur NRW GmbH

---

## 8. Organisationen

**8.1. ORG-0001**

Offizielle Bezeichnung: Kommunal Agentur NRW GmbH

Registrierungsnummer: 053340012012-31001-29

Postanschrift: Cecilienallee 59

Stadt: Düsseldorf  
Postleitzahl: 40474  
Land, Gliederung (NUTS): Düsseldorf, Kreisfreie Stadt (DEA11)  
Land: Deutschland  
E-Mail: [Sekretariat@kommunalagentur.nrw](mailto:Sekretariat@kommunalagentur.nrw)  
Telefon: +49211430770  
Internetadresse: <http://www.kommunalagentur.nrw>  
**Rollen dieser Organisation:**  
Beschaffer

#### 8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Kommunal Agentur NRW GmbH  
Registrierungsnummer: Berichtseinheit-ID 00007244  
Postanschrift: Cecilienallee 59  
Stadt: Düsseldorf  
Postleitzahl: 40474  
Land, Gliederung (NUTS): Düsseldorf, Kreisfreie Stadt (DEA11)  
Land: Deutschland  
E-Mail: [Sekretariat@kommunalagentur.nrw](mailto:Sekretariat@kommunalagentur.nrw)  
Telefon: +49211430770  
Internetadresse: <http://www.kommunalagentur.nrw>  
**Rollen dieser Organisation:**  
Beschaffungsdienstleister

#### 8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Rheinland  
Registrierungsnummer: 05315-03002-81  
Stadt: Köln  
Postleitzahl: 50606  
Land, Gliederung (NUTS): Köln, Kreisfreie Stadt (DEA23)  
Land: Deutschland  
E-Mail: [VKRheinland@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:VKRheinland@bezreg-koeln.nrw.de)  
**Rollen dieser Organisation:**  
Überprüfungsstelle

#### 8.1. ORG-0004

Offizielle Bezeichnung: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)  
Registrierungsnummer: 0204:994-DOEVD-83  
Stadt: Bonn  
Postleitzahl: 53119  
Land, Gliederung (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)  
Land: Deutschland  
E-Mail: [noreply.esender\\_hub@bescha.bund.de](mailto:noreply.esender_hub@bescha.bund.de)  
Telefon: +49228996100  
**Rollen dieser Organisation:**  
TED eSender

## Informationen zur Bekanntmachung

---

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 8911c5ec-e59d-4504-9701-6837d3809a0b - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 05/06/2025 12:44:37 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 370311-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 109/2025

Datum der Veröffentlichung: 10/06/2025