

470418-2026 - Wettbewerb

Deutschland – Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen – Umnutzung der ehemaligen Grundschule Unterbruch in ein Mehrgenerationen-Bürgerzentrum/Architektenleistung

OJ S 129/2026 08/07/2026

**Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Dienstleistungen**

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Stadt Heinsberg

E-Mail: Vergabestelle@Heinsberg.de

Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Umnutzung der ehemaligen Grundschule Unterbruch in ein Mehrgenerationen-Bürgerzentrum/Architektenleistung

Beschreibung: Die Stadt Heinsberg vergibt Architektenleistungen (HOAI-Leistungsphasen 2 bis 8) für die Umnutzung der ehemaligen Grundschule Unterbruch (Anton-Loevenich-Straße 6, 52525 Heinsberg) zu einem Mehrgenerationen-Bürgerzentrum. Vorgesehen sind unter anderem Vereinsräume, ein Schulungsraum, ein Jugendtreff sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung im Erdgeschoss, deren konkrete Ausrichtung (voraussichtlich integrativer Kindergarten) derzeit noch mit einem neuen Nutzer abgestimmt werden muss. Aufgrund dieser geänderten Nutzungsanforderung ist die Leistungsphase 2 erneut zu erbringen und an das angepasste Nutzungskonzept anzupassen. Das Projekt wird im Rahmen des Förderprogramms REVIER.GESTALTEN - energetische Sanierung kommunaler Gebäude gefördert (Förderzusage liegt vor). Die Fertigstellung des Gebäudes muss aufgrund des befristeten Förderzeitraums zu einem festen Termin 31.12.2029 erfolgen. Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Kennung des Verfahrens: c89c1dac-d4a7-4f4b-859d-c1a59e79795d

Interne Kennung: 30/65-2026-065

Verfahrensart: Verhandlungsverfahren mit vorheriger Veröffentlichung eines Aufrufs zum Wettbewerb/Verhandlungsverfahren

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71240000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen

Zusätzliche Einstufung (cpv): 71221000 Dienstleistungen von Architekturbüros bei Gebäuden

2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Anton-Lövenich-Str. 6

Stadt: Heinsberg

Postleitzahl: 52525

Land, Gliederung (NUTS): Heinsberg (DEA29)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Unterbruch ist ein Ortsteil der Stadt Heinsberg. Nahe des Ortszentrums befindet sich an der Anton-Loevenich-Straße 6 die ehemalige Grundschule. Es handelt sich um eine kleine Stichstraße, die von der Wassenberger Straße als Hauptstraße des Ortes abzweigt.

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: #Bekanntmachungs-ID: CXS0Y49YTPJSETH# Es wird ein zweistufiges Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach Vergabeordnung (VGV) für die Architektenleistungen durchgeführt. Die Eignungskriterien für die Teilnahme werden mit dem Verfahren entsprechend veröffentlicht und stehen unter Punkt 4. Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs werden unter allen Bewerbern, die die Teilnahmebedingungen erfüllen, fünf Teilnehmer ausgelost, die zur Abgabe eines Angebots sowie zur Teilnahme an einem anschließenden Verhandlungsgespräch aufgefordert werden. Beim Verhandlungsgespräch erfolgt eine max. 30 minütige Präsentation des Büros und der Projektumsetzung, die nach den Zuschlagskriterien bewertet wird. Die Präsentation stellt das Projektkonzept vor und beschreibt die geplante Herangehensweise an die Aufgabenstellung. Dazu gehört das Organisationskonzept, das Personalkonzept sowie die Zusammensetzung des Projektteams und der verantwortlichen Bauleitung. Ergänzend sind vergleichbare Referenzprojekte aufzuzeigen, um die fachliche Erfahrung zu verdeutlichen. Weiterhin ist der Projektzeitplan, die Termin- und Kostenstruktur sowie der Umgang mit Risiken und möglichen Fehlerquellen zu erläutern. Die Gewichtung erfolgt nach der veröffentlichten Zuschlagsmatrix unter Punkt 5. Auf Basis dieser Wertung behält sich der Auftraggeber vor, den Zuschlag dem besten Erstangebot zu erteilen. Das Vergabegespräch ist voraussichtlich am 11.09.2026 geplant.

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vgv -

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

Verstoß gegen die in den rein innerstaatlichen Ausschlussgründen verankerten

Verpflichtungen: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Betrug: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Korruption: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Steuern: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Sozialversicherungsbeiträgen: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Verstoß gegen umweltrechtliche Verpflichtungen: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Zahlungsunfähigkeit: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Einstellung der gewerblichen Tätigkeit: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Der Zahlungsunfähigkeit vergleichbare Lage gemäß nationaler Rechtsvorschriften: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Schwerwiegendes berufliches Fehlverhalten: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Vereinbarungen mit anderen Wirtschaftsteilnehmern zur Verzerrung des Wettbewerbs: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Interessenkonflikt aufgrund seiner Teilnahme an dem Vergabeverfahren: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Direkte oder indirekte Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Vorzeitige Beendigung, Schadensersatz oder andere vergleichbare Sanktionen: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

Täuschung, Zurückhaltung von Informationen, Unfähigkeit zur Vorlage erforderlicher Unterlagen oder Erlangung vertraulicher Informationen zu dem Verfahren: siehe Gründe Formblatt EU 521, nicht vorliegen von Ausschlussgründen nach §§123,124GWB

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Umnutzung der ehemaligen Grundschule Unterbruch in ein Mehrgenerationen-Bürgerzentrum/Architektenleistung

Beschreibung: Die Stadt Heinsberg plant die Umnutzung der ehemaligen Grundschule im Ortsteil Unterbruch zu einem Mehrgenerationen-Bürgerzentrum mit verschiedenen sozialen, kulturellen und betreuenden Nutzungen. Im Zuge der Vorbereitung eines Förderantrags wurden die Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI bereits durch ein externes Planungsbüro erbracht. Ziel dieser Vorabbearbeitung war ausschließlich die Einreichung des Projekts im Förderprogramm REVIER.GESTALTEN - energetische Sanierung kommunaler Gebäude. Für das Projekt liegt mittlerweile eine positive Förderzusage des Fördergebers vor. Die im Rahmen der Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI erarbeiteten Unterlagen (u. a. Raum- und Nutzungskonzept, Vorplanung, Kostenschätzung) werden den Bewerbern im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt. Zwischenzeitlich hat sich die geplante Nutzung geändert. Die ursprünglich vorgesehene zweigruppige Großtagespflege wird nicht mehr realisiert. Die endgültige Nutzung wird derzeit abgestimmt; als mögliche Nutzung ist ein integrativer Kindergarten im Gespräch. Vor diesem Hintergrund wird die Leistungsphase 2 zum Teil wiederholt, um die bestehende Planung an die neue Nutzungsanforderung anzupassen. Die vorliegende Ausschreibung dient der Auswahl eines Architekturbüros, das die Planung ab

Leistungsphase 2 auf Grundlage der vorhandenen Vorarbeiten fortführt, die Anpassung an die neue Nutzung vornimmt und die Umsetzung bis zur Fertigstellung begleitet. Gegenstand der vorliegenden Ausschreibung ist die Vergabe von Architektenleistungen ab Leistungsphase 2 bis Leistungsphase 8 gemäß HOAI. Die Beauftragung erfolgt als Stufenvertrag: - 1. Stufe: Leistungsphasen 2 bis 3 - 2. Stufe: Leistungsphasen 4 bis 5 - 3. Stufe: Leistungsphasen 6 bis 8 Ein Rechtsanspruch auf die Beauftragung der weiteren Stufen besteht nicht.

Interne Kennung: 30/65-2026-065

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71240000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen

Zusätzliche Einstufung (cpv): 71221000 Dienstleistungen von Architekturbüros bei Gebäuden

5.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Anton-Lövenich-Str. 6

Stadt: Heinsberg

Postleitzahl: 52525

Land, Gliederung (NUTS): Heinsberg (DEA29)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Unterbruch ist ein Ortsteil der Stadt Heinsberg. Nahe des Ortszentrums befindet sich an der Anton-Loevenich-Straße 6 die ehemalige Grundschule. Es handelt sich um eine kleine Stichstraße, die von der Wassenberger Straße als Hauptstraße des Ortes abzweigt.

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/10/2026

Enddatum der Laufzeit: 31/12/2029

5.1.6. Allgemeine Informationen

Vorbehaltene Teilnahme:

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Die Namen und beruflichen Qualifikationen des zur Auftragsausführung eingesetzten Personals sind anzugeben: Erforderlich für den Teilnahmeantrag

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

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

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

Zusätzliche Informationen: #Besonders auch geeignet für:freelance#, #Besonders auch geeignet für:selbst#, #Besonders auch geeignet für:other-sme# Das Gebäude soll künftig als Mehrgenerationen-Bürgerzentrum genutzt werden. Die geplanten Funktionsbereiche umfassen insbesondere: - eine im Erdgeschoss geplante Kinderbetreuungseinrichtung, deren konkrete Ausgestaltung derzeit abgestimmt wird, als mögliche Nutzung wird aktuell ein integrativer Kindergarten geprüft, - Vereinsräume, - einen Schulungsraum, - einen Jugendtreff. Da die finale Nutzung noch nicht abschließend festgelegt ist, wird die Leistungsphase 2 erneut durchlaufen, um das Raum- und Nutzungskonzept entsprechend anzupassen und mit dem neuen Nutzer abzustimmen.

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

Die Beschaffung fällt in den Geltungsbereich der Richtlinie zur Energieeffizienz (EED) (EU) 2023/1791

Liste der Produkte, Arbeiten, Dienstleistungen und Gebäude, die mit der Richtlinie zur Energieeffizienz (EED) in Verbindung stehen:

Gebäude

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Auswahlkriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Umsatz in den letzten drei abgeschlossenen

Geschäftsjahren (Mit dem Angebot; Keine oder anderweitige Formerfordernis):

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Jahresdurchschnittliche Beschäftigte in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren (Mit dem Angebot; Mittels Eigenerklärung): Angabe der letzten drei Geschäftsjahre

Kriterium: Relevante Bildungs- und Berufsqualifikationen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Personalkonzept (Mit dem Angebot; Keine oder anderweitige Formerfordernis): für die Leistung zur Verfügung stehende und vorgesehene Personal und deren Qualifikation, Erfahrung

Kriterium: Maßnahmen zur Sicherstellung der Qualität

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Organisationskonzept (Mit dem Angebot; Keine oder anderweitige Formerfordernis): Vorgesehene Projektorganisation / vorgesehener Projektablauf, Präsenz vor Ort (Planungsbesprechung), Umgang mit Risiken und Fehlerquellen

Kriterium: Maßnahmen zur Sicherstellung der Qualität

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Projektzeitenplan (Mit dem Angebot; Keine oder anderweitige Formerfordernis): Erläuterungen zur Termin-/ Kostenplanung und ? koordination und Steuerung am ausgeschriebenen Projekt

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Referenzliste (Mit dem Angebot; Keine oder anderweitige Formerfordernis): Kurzdarstellung vergleichbarer Projekte der in den letzten 10 Jahren durchgeführten Projekte

Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Nachweis über die Haftpflichtversicherung (Mit dem Angebot; Keine oder anderweitige Formerfordernis):

Kriterium: Eintragung in ein relevantes Berufsregister

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Eigenerklärung zur Berufszulassung - Architekt*in, Kammermitgliedschaft

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Mindestens ein Referenzprojekt für die Sanierung eines kommunalen Gebäudes

Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:

Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 3

Der Erwerber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 30/07/2026 23:59:59 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.vergaben-wirtschaftsregion-aachen.de/VMPSatellite/notice/CXS0Y49YTWPJSETH/documents>

Ad-hoc-Kommunikationskanal:

URL: <https://www.vergaben-wirtschaftsregion-aachen.de/VMPSatellite/notice/CXS0Y49YTWPJSETH>

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Verfahrensbedingungen:

Voraussichtliches Datum der Absendung der Aufforderungen zur Angebotseinreichung: 11/08/2026

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.vergaben-wirtschaftsregion-aachen.de/VMPSatellite/notice/CXS0Y49YTWPJSETH>

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 Teilnahmeanträge: 07/08/2026 09:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

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

Zusätzliche Informationen: Der Auftraggeber fordert - sofern gesetzlich zulässig - fehlende Erklärungen oder Nachweise nach, diese sind nach schriftlicher Anforderungen der Vergabestelle innerhalb von 6 Kalendertagen vorzulegen

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Bedingungen für die Ausführung des Auftrags: siehe Vergabeunterlagen

Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich

Aufträge werden elektronisch erteilt: nein

Zahlungen werden elektronisch geleistet: ja

Von einer Bietergemeinschaft, die den Zuschlag erhält, anzunehmende Rechtsform: gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter

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 Bezirksregierung Köln

Informationen über die Überprüfungsfristen: siehe Bekanntmachung

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: Stadt Heinsberg

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Stadt Heinsberg

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Stadt Heinsberg

Registrierungsnummer: 122483360

Postanschrift: Apfelstraße 60

Stadt: Heinsberg

Postleitzahl: 52525

Land, Gliederung (NUTS): Heinsberg (DEA29)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Zentrale Vergabestelle

E-Mail: Vergabestelle@Heinsberg.de

Telefon: +49 2452143021

Fax: +49 2452141095

Internetadresse: <https://www.heinsberg.de>

Profil des Erwerbers: <https://www.vergaben-wirtschaftsregion-aachen.de/VMPSatellite/company/welcome.do>

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Rheinland Bezirksregierung Köln

Registrierungsnummer: 02211473045

Postanschrift: Zeughausstraße 2-10

Stadt: Köln

Postleitzahl: 50667

Land, Gliederung (NUTS): Köln, Kreisfreie Stadt (DEA23)

Land: Deutschland

E-Mail: VKRheinland@bezreg-koeln.nrw.de

Telefon: +492211473045

Internetadresse: https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/vergabekammer

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0003

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

Telefon: +49228996100

Rollen dieser Organisation:

TED eSender

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: caf23e85-bff2-4203-a67e-2e28acbad93f - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 07/07/2026 14:54:03 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 470418-2026

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 129/2026

Datum der Veröffentlichung: 08/07/2026