

469131-2026 - Result

Germany – Architectural, construction, engineering and inspection services – BLB NRW Köln / Justizzentrum Köln / Nutzermanagement
OJ S 129/2026 08/07/2026
Contract or concession award notice – standard regime
Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln

Email: BLBVergabe@blb.nrw.de

Legal type of the buyer: Public undertaking

Activity of the contracting authority: Economic affairs

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: BLB NRW Köln / Justizzentrum Köln / Nutzermanagement

Description: Nutzermanagement

Procedure identifier: 63fd5cf7-ea9c-424d-a3e8-f9b71f9e557f

Internal identifier: 025-26-00198

Type of procedure: Negotiated without prior call for competition

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71000000 Architectural, construction, engineering and inspection services

2.1.2. Place of performance

Postal address: JuLux Land- und Amtsgericht Köln, Luxemburgerstraße 101

Town: Köln

Postcode: 50939

Country subdivision (NUTS): Köln, Kreisfreie Stadt (DEA23)

Country: Germany

2.1.4. General information

Additional information: #Bekanntmachungs-ID: CXS7YYXYT1LV7401# Information zur Neuorganisation der Vergabekammern in Nordrhein-Westfalen: Zuständigkeit Vergabekammer Rheinland: - ab 01.01.2026 bis 30.06.2026 für Neueingänge aus dem Regierungsbezirk Köln Zuständigkeit Vergabekammer Westfalen: - ab 01.01.2026 bis 30.06.2026 für Neueingänge aus den Regierungsbezirken Arnsberg, Münster, Detmold und Düsseldorf - ab 01.07.2026 bis 31.12.2026 für Neueingänge aus allen Regierungsbezirken in Nordrhein Westfalen Zuständigkeit Vergabekammer Nordrhein-Westfalen: - ab 01.01.2027 für Neueingänge aus allen Regierungsbezirken in Nordrhein Westfalen sowie für alle vor der Vergabekammer Westfalen oder der Vergabekammer Rheinland anhängigen Nachprüfungsverfahren *****

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: BLB NRW Köln / Justizzentrum Köln / Nutzermanagement

Description: In Köln soll auf Beschluss des Justizministeriums und des Finanzministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen ein neues Justizzentrum an der Hans-Carl-Nipperdey-Straße gebaut werden. Das Kölner Justizzentrum wird das Landgericht, das Amtsgericht und die Staatsanwaltschaft Köln ("die Nutzer") umfassen, es wird mit rund 1.800 Bediensteten das größte Gerichtszentrum Nordrhein-Westfalens sein. Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke des bestehenden Justizzentrums Luxemburger Straße, der Staatsanwaltschaft Köln, des zwischen Staatsanwaltschaft und Rudolf-Amelunxen-Straße gelegenen Parkplatzes und die Hans-Carl-Nipperdey-Straße selbst. Derzeit befindet sich die Planung durch den Generalplaner HPP für den Bauabschnitt 1 in der Vorplanung (Lph 2, gem. HOAI). Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW beabsichtigt Leistungen der Nutzerkoordination zu vergeben und bittet für diese Aufgabe um Angebote. Grundsätzlich besteht die Aufgabe des Nutzerkoordinators darin, die notwendige Einbindung der Nutzer in den Planungs- und Bauprozess zu unterstützen und zu organisieren. Diese Einbindung erfolgt derzeit über einen Nutzer-Jour-Fix (ca 10 bis 15 Teilnehmern) alle 14 Tage. Ebenfalls alle 14 Tage im Wechsel findet der Planungs-Jour-Fix (Auftraggeber, Projektsteuerer, Planer) statt. Leistungsumfang umfasst die Teilnahme und das aktive Mitwirken an beiden Jour-Fix Runden. Wesentlich dabei ist, dass alle, die Nutzer betreffenden Sachverhalte und notwendige Entscheidungen unter Beachtung der bereits vereinbarten Schnittstellen, so aufbereitet und vermittelt werden, dass die Planungs- und Bauleistungen seitens der Nutzer akzeptiert und befürwortet werden. Notwendige Entscheidungen der Nutzer sind entsprechend der Erfordernisse fristgerecht vom Nutzermanager in die Planungs- und Bauprozesse zurückzuspielen. Die bisher etablierten projektspezifischen Organisationsvorgaben für das Nutzerprojektmanagement werden vom Nutzerkoordinator gesichtet und ggfls. an eine nutzerspezifische Kommunikationsstruktur angepasst. Ein Entscheidungs- und Änderungsmanagement ist, sofern noch nicht erfolgt, mit den Nutzern zu vereinbaren. Terminliche Vorgaben sind entsprechend des Steuerungsterminplans der Projektsteuerung (PD) zu berücksichtigen. Beide Jour-Fix Runden (Auftraggeber-JF und Nutzer-JF) werden derzeit durch den Projektsteuerer (PD) initiiert und vorbereitet (versenden der Einladungen und abstimmen / versenden der jeweiligen Tagesordnungen). Diese Leistungen verbleiben bei der Projektsteuerung. Ebenso verbleibt die Protokollierung des AG -Jour-Fix bei der Projektsteuerung. Die Protokollierung und Moderation des Nutzer-Jour-Fix geht dagegen auf den Nutzerkoordinator über. Sollten über die beiden Jour-Fix Runden hinaus weitere Abstimmungsrunden zwischen Nutzern und Nutzerkoordinator notwendig werden, so übernimmt der Nutzermanagement diese (inkl. der Dokumentation). Der BLB plant, dass 2026 die Leistungsphase 2 abgeschlossen werden soll, so dass in dieser Phase die geplanten baulichen Maßnahmen mit den Nutzererwartungen, unter Beachtung der bereits vereinbarten Projektziele (Kosten, Termine, Qualitäten) abzustimmen sind.

Internal identifier: 025-26-00198

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71000000 Architectural, construction, engineering and inspection services

Options:

Description of the options: Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Mit Vertragsschluss wird die Leistungsphase 2 direkt abgerufen. Der Abruf der Leistungsphase 3 erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

5.1.2. Place of performance

Postal address: JuLux Land- und Amtsgericht Köln, Luxemburgerstraße 101

Town: Köln

Postcode: 50939

Country subdivision (NUTS): Köln, Kreisfreie Stadt (DEA23)

Country: Germany

5.1.6. General information

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Name: Preis

Description: Preis

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 100

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Vergabekammer Westfalen

Information about review deadlines: entsprechend der Regelungen in § 160 Abs. 3 GWB

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln

Organisation providing more information on the review procedures: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW - Justizariat

6. Results

Value of all contracts awarded in this notice: unpublished

Justification code: Commercial interests of an economic operator

Justification for publishing later: Die Angaben unterliegen den Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen des Bieters, § 5 Absatz 1 VgV.

Direct award

:

Justification for direct award: The contract can be provided only by a particular economic operator because of an absence of competition for technical reasons

Other justification: Im Lauf der Leistungsphase 2 wurde erkannt, dass es aus

Kapazitätsgründen dem Nutzer nicht möglich die Leistungen wie Erstellung des Nutzersolls,

Mitwirkung an der detaillierten Umsetzung des Bedarfs und Klärung von im Nutzersoll nicht ausreichend formulierten Anforderungen (Qualitätsvorgaben) vollumfänglich bereitzustellen. Die erforderlichen Kapazitäten stehen weder aus Nutzerseite noch auf Bauherrenseite zur Verfügung, so dass ein externes Nutzermanagement erforderlich ist. Auch bei der beauftragte Projektsteuerung fehlen entsprechende Kapazitäten. Das Projekt befindet sich aktuell in der Leistungsphase 2. Diese muss im Dezember 2026 abgeschlossen sein. Das Nutzermanagement wird stufenweise bis zur Leistungsphase 3 beauftragt werden. Es wurde kein Wettbewerb zur Vergabe des Nutzermanagements durchgeführt, weil das Büro assmann GmbH bereits während des Mietausgabebudgetierungsprozesses zur Klärung wie auch bei der Erstellung von Machbarkeitsstudien beauftragt war und großes Vertrauen von Seiten der Justiz genießt. Dieses Vertrauen ist für die Arbeit eines Nutzermanagers unverzichtbar, um in einen vertrauensvollen Umgang mit dem Nutzer zu gelangen und so zum Gelingen des Projektes maßgeblich beizutragen. Der Nutzermanager soll die Vorlagen, die durch das Planerteam erarbeitet werden und dem Bauherrn als Entscheidungsvorlage vorgelegt werden im Nutzerkreis erläutern und in den verschiedenen Gremien eine Klärung bzw. Zustimmung erreichen. Hier hat das Büro assmann GmbH einen nicht aufholbaren Wissensvorsprung. Bei einer Beauftragung eines Dritten müsste nicht nur eine Vertrauensbasis aufgebaut werden, sondern auch der Wissensstand erarbeitet werden. Dieses würde weitere Zeitverzögerungen nach sich ziehen und somit auch weitere Kosten verursachen, die wirtschaftlich nicht vertretbar sind.

Direct award

:

Justification for direct award: Extreme urgency brought about by events unforeseeable for the buyer

Other justification: Im Lauf der Leistungsphase 2 wurde erkannt, dass es aus Kapazitätsgründen dem Nutzer nicht möglich die Leistungen wie Erstellung des Nutzersolls, Mitwirkung an der detaillierten Umsetzung des Bedarfs und Klärung von im Nutzersoll nicht ausreichend formulierten Anforderungen (Qualitätsvorgaben) vollumfänglich bereitzustellen. Die erforderlichen Kapazitäten stehen weder aus Nutzerseite noch auf Bauherrenseite zur Verfügung, so dass ein externes Nutzermanagement erforderlich ist. Auch bei der beauftragte Projektsteuerung fehlen entsprechende Kapazitäten. Das Projekt befindet sich aktuell in der Leistungsphase 2. Diese muss im Dezember 2026 abgeschlossen sein. Das Nutzermanagement wird stufenweise bis zur Leistungsphase 3 beauftragt werden. Es wurde kein Wettbewerb zur Vergabe des Nutzermanagements durchgeführt, weil das Büro assmann GmbH bereits während des Mietausgabebudgetierungsprozesses zur Klärung wie auch bei der Erstellung von Machbarkeitsstudien beauftragt war und großes Vertrauen von Seiten der Justiz genießt. Dieses Vertrauen ist für die Arbeit eines Nutzermanagers unverzichtbar, um in einen vertrauensvollen Umgang mit dem Nutzer zu gelangen und so zum Gelingen des Projektes maßgeblich beizutragen. Der Nutzermanager soll die Vorlagen, die durch das Planerteam erarbeitet werden und dem Bauherrn als Entscheidungsvorlage vorgelegt werden im Nutzerkreis erläutern und in den verschiedenen Gremien eine Klärung bzw. Zustimmung erreichen. Hier hat das Büro assmann GmbH einen nicht aufholbaren Wissensvorsprung. Bei einer Beauftragung eines Dritten müsste nicht nur eine Vertrauensbasis aufgebaut werden, sondern auch der Wissensstand erarbeitet werden. Dieses würde weitere Zeitverzögerungen nach sich ziehen und somit auch weitere Kosten verursachen, die wirtschaftlich nicht vertretbar sind.

6.1. Result lot identifier: LOT-0001

Winner selection status: At least one winner was chosen.

6.1.2. Information about winners

Winner:

Official name: assmann GmbH

Tender:

Tender identifier: 1 - 426777

Identifier of lot or group of lots: LOT-0001

Value of the tender: unpublished

Justification code: Commercial interests of an economic operator

Justification for publishing later: Die Angaben unterliegen den Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen des Bieters, § 5 Absatz 1 VgV.

The tender is a variant: unpublished

Justification code: Commercial interests of an economic operator

Justification for publishing later: Die Angaben unterliegen den Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen des Bieters, § 5 Absatz 1 VgV.

Subcontracting: Not yet known

Contract information:

Identifier of the contract: 1

Title: assmann GmbH, 44227 Dortmund

Date of the conclusion of the contract: 06/07/2026

6.1.4. Statistical information

Received tenders or requests to participate:

Type of received submissions: Tenders

Number of tenders or requests to participate received: 1

Type of received submissions: Tenders submitted electronically

Number of tenders or requests to participate received: 1

Type of received submissions: Tenders from tenderers registered in other European Economic Area countries than the country of the buyer

Number of tenders or requests to participate received: 0

Type of received submissions: Tenders from tenders registered in countries outside of the European Economic Area

Number of tenders or requests to participate received: 0

Type of received submissions: Tenders verified and inadmissible

Number of tenders or requests to participate received: 0

Type of received submissions: Tenders verified and inadmissible because of an abnormally low price or cost

Number of tenders or requests to participate received: 0

Range of tenders:

Value of the lowest admissible tender: 493 920,00 EUR

Value of the highest admissible tender: 493 920,00 EUR

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln

Registration number: 05111-32003-71

Postal address: Domstr. 55-73

Town: Köln

Postcode: 50668

Country subdivision (NUTS): Köln, Kreisfreie Stadt (DEA23)

Country: Germany
Contact point: Einkauf und Vertragsmanagement
Email: BLBVergabe@blb.nrw.de
Telephone: +49 0
Fax: +49 0
Internet address: <http://www.blb.nrw.de>

Roles of this organisation:

Buyer
Organisation providing additional information about the procurement procedure

8.1. ORG-0002

Official name: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW - Justizariat
Registration number: t:0211617000
Postal address: Mercedesstr. 12
Town: Düsseldorf
Postcode: 40470
Country subdivision (NUTS): Düsseldorf, Kreisfreie Stadt (DEA11)
Country: Germany
Contact point: BLBVergabe@blb.nrw.de
Email: BLBVergabe@blb.nrw.de
Telephone: +49 0
Fax: +49 21161700174
Internet address: <http://www.blb.nrw.de>

Roles of this organisation:

Organisation providing more information on the review procedures

8.1. ORG-0003

Official name: Vergabekammer Westfalen
Registration number: t:02514111691
Postal address: Albrecht-Thaer-Straße 9
Town: Münster
Postcode: 48147
Country subdivision (NUTS): Münster, Kreisfreie Stadt (DEA33)
Country: Germany
Contact point: vergabekammer@bezreg-muenster.nrw.de
Email: vergabekammer@bezreg-muenster.nrw.de
Telephone: +49 0
Fax: +49 2514112165
Internet address: https://www.bezreg-muenster.de/de/wirtschaft_finanzen_kommunalaufsicht/vergabekammer_westfalen/zustaendigkeit_vergabekammer/index.html

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0005

Official name: assmann GmbH
Size of the economic operator: Medium
Registration number: DE124727174
Postal address: Baroper Straße 237
Town: Dortmund
Postcode: 44227
Country subdivision (NUTS): Dortmund, Kreisfreie Stadt (DEA52)

Country: Germany
Email: wiemer@assmanngruppe.com

Roles of this organisation:

Tenderer

Beneficial owner:

Nationality of the owner: Germany

Winner of these lots: LOT-0001

8.1. ORG-0006

Official name: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registration number: 0204:994-DOEVD-83

Town: Bonn

Postcode: 53119

Country subdivision (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Country: Germany

Email: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Telephone: +49228996100

Roles of this organisation:

TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: 5454295f-64bd-42d5-9a82-6453845dc304 - 01

Form type: Result

Notice type: Contract or concession award notice – standard regime

Notice subtype: 29

Notice dispatch date: 06/07/2026 16:47:45 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 469131-2026

OJ S issue number: 129/2026

Publication date: 08/07/2026