

584953-2026 - Competition

Germany – Architectural, construction, engineering and inspection services – Niederzier, B3-Haus - Technische Gebäudeausrüstung

OJ S 163/2026 25/08/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Starke Projekte GmbH

Email: vergabestelle@starke-projekte.nrw

Legal type of the buyer: Body governed by public law, controlled by a local authority

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Niederzier, B3-Haus - Technische Gebäudeausrüstung

Description: Mit dem B3-Haus als "Bürgerhaus für Begegnung und Bewegung" entsteht im Niederzierer Ortsteil Oberzier auf dem Gelände des Vereinsheims ein neuer Ort für das soziale, kulturelle und Vereinsleben der Gemeinde. Die Fachplanung Technische Gebäudeausrüstung ist wegen des vorgesehenen Energie-, Lüftungs-, Elektro-, Sanitär- und Nutzungskonzepts in erheblichem Umfang erforderlich. Das Gebäude soll als öffentlich genutztes Bürgerhaus mit Bürgersaal, parallelen Nutzungsszenarien und energetisch ambitioniertem Konzept betrieben werden. Dadurch ergeben sich Anforderungen an Lüftung, Heizung, Kühlung, Sanitär, Elektro, Beleuchtung, PV, Steuerung, Medienversorgung und gegebenenfalls Gebäudeautomation. Wesentliche Schnittstellen bestehen zur Objektplanung, zur Bauphysik, zum Brandschutz, zur Tragwerksplanung, zur Freianlagenplanung und zur späteren Betriebsorganisation.

Procedure identifier: 821e6859-bad9-4ba7-9a16-b56813898518

Internal identifier: SP26-070

Type of procedure: Negotiated with prior publication of a call for competition / competitive with negotiation

The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

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

Additional classification (cpv): 71300000 Engineering services

2.1.2. Place of performance

Town: Drieschgärten, 52382 Niederzier

Country subdivision (NUTS): Düren (DEA26)

Country: Germany

2.1.4. General information

Additional information: #Bekanntmachungs-ID: CXS0YM3DYYWL3QNG# 1. Kommunikation Fragen werden ausschließlich über diese Vergabeplattform beantwortet. Mündliche /Telefonische Anfragen oder Anfragen per Post oder E-Mail können aus Gründen der Dokumentationspflicht und der Gleichbehandlung nicht beantwortet werden. Sofern die Antworten auf Fragen für alle Bewerber/Bieter von Interesse sein können, werden sie in anonymisierter Form allen Bewerbern/Bietern zur Verfügung gestellt. 2. Einreichung Unterlagen Die Unterlagen sind ausschließlich digital bis zur genannten Frist einzureichen. Teilnahmeanträge/Angebote, die verspätet eingehen, können nicht berücksichtigt werden. 3. Elektronisches Verfahren Bei diesem Verfahren handelt es sich um ein vollständig elektronisches Verfahren. Bitte verwenden Sie für den Upload Ihrer Unterlagen ausschließlich den eingerichteten Submissionskanal der Vergabeplattform. Die Unterlagen dürfen in keinem Falle per Mail oder über die Kommunikationsplattform des Vergabemarktplatzes zugesendet werden, da diese so nicht ordnungsgemäß submittiert werden können. Bei Verstößen gegen den vorgeschriebenen Weg der Einreichung der Unterlagen, führt dies zum sofortigen formalen Ausschluss. 4. Begrenzung der Bewerber für Angebotsaufforderung Die Zahl der für eine Angebotsabgabe zugelassenen Bieter wird auf die max. 5 wertungsbesten Bewerber beschränkt, die alle Eignungskriterien erfüllen. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los. 5. Sonstiges Der öffentliche Auftraggeber behält sich vor, die Ausführung des Auftrages in der Reihenfolge des Ausschreibungsergebnisses den Bietern anzutragen, die im Vergabeverfahren ein wirtschaftlich annehmbares Angebot abgegeben haben, wenn der zuvor beauftragte Auftragnehmer wegen Kündigung oder aus anderen Gründen endgültig ausfällt.

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vgv -

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Notice

Breaching of obligations set under purely national exclusion grounds:

Participation in a criminal organisation:

Terrorist offences or offences linked to terrorist activities:

Money laundering or terrorist financing:

Fraud:

Corruption:

Child labour and including other forms of trafficking in human beings:

Breaching obligation relating to payment of taxes:

Breaching obligation relating to payment of social security contributions:

Breaching of obligations in the fields of environmental law:

Breaching of obligations in the fields of social law:

Breaching of obligations in the fields of labour law:

Insolvency:

Assets being administered by liquidator:

Business activities are suspended:

Analogous situation like bankruptcy, insolvency or arrangement with creditors under national law:

Grave professional misconduct:

Agreements with other economic operators aimed at distorting competition:

Conflict of interest due to its participation in the procurement procedure:

Direct or indirect involvement in the preparation of this procurement procedure:

Early termination, damages, or other comparable sanctions:

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Niederzier, B3-Haus - Technische Gebäudeausrüstung

Description: Gegenstand dieser Ausschreibung ist die Durchführung einer Fachplanung Technische Ausrüstung. GRUNDLEISTUNGEN: Gegenstand dieser Ausschreibung sind die vollständigen Grundleistungen gemäß § 51 HOAI für die Baumaßnahme des B3 Hauses. Die Leistungen sind stufenweise zu erbringen. Nach Abschluss der ersten Stufe ist der Auftraggeber verpflichtet, die Leistungen der nächsten Stufe abzurufen, soweit die Bewilligung des Förderantrags erfolgt ist. Die Leistungen richten sich nach den §§ 53-56 HOAI. - Leistungsphasen 1 - 8 Fachplanung TGA gemäß § 55 HOAI in zwei Beauftragungsstufen: o Beauftragungsstufe 1: LP 1 o Beauftragungsstufe 2: LP 2 - 8 (vorbehaltlich Förderbescheid) Zu den ausgeschriebenen Leistungen der TGA für das B3-Haus zählen insbesondere: - Strukturierung der TGA nach Anlagengruppen - Analyse und Bewertung der Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung für den Neubau basierend auf der Nutzung Bürgerhaus - Entwicklung eines integrierten, nachhaltigen TGA-Konzepts (HLS/ ELT/ GA) - Planung und Dimensionierung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreanlagen - Planung und Dimensionierung der Elektroanlagen inkl. Beleuchtung, Sicherheits- und Informationstechnik - Planung der Gebäudeautomation (Regelung, Monitoring, Energiemanagement) - Konzeption und Integration erneuerbarer Energien (PV-Anlagen, Wärmepumpe, Regenwassernutzung etc.) - Brandschutztechnische Integration der TGA - Barrierefreie technische Ausstattung (z. B. Beleuchtung, Türsysteme, Leitsysteme) - Berücksichtigung von Akustik- und Schallschutzmaßnahmen insb. für den Veranstaltungssaal BESONDERE LEISTUNGEN: Zusätzlich zu den Grundleistungen können folgende besondere Leistungen erforderlich werden. Sie werden im Angebot abgefragt und bei Bedarf beauftragt: - Planung der technischen Anlagen in den Freianlagen (KG 550) - Berechnung von Lebenszykluskosten (LP 3) - Erstellung des technischen Teils des Raumbuches (LP 3) - Leerrohrplanung mit besonderem Aufwand (Holz-Modulbau) (LP 5) - Objektbetreuung (LP 9) Internal identifier: SP26-070

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

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

Additional classification (cpv): 71300000 Engineering services

Options:

Description of the options: Besondere Leistungen: - Berechnung von Lebenszykluskosten (LP 3) - Erstellung eines technischen Teils des Raumbuches (LP 3) - Leerrohrplanung mit besonderem Aufwand /Holz-Modulbau (LP 5) - Leistungsphase 9 Objektbetreuung

5.1.2. Place of performance

Town: Drieschgärten, 52382 Niederzier

Country subdivision (NUTS): Düren (DEA26)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Start date: 23/12/2026

Duration end date: 31/12/2029

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

The names and professional qualifications of the staff assigned to perform the contract must be given: Request to participate requirement

Procurement Project not financed with EU Funds.

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

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): yes

Additional information: #Besonders auch geeignet für:freelance#, #Besonders auch geeignet für:selbst#, #Besonders auch geeignet für:other-sme# 1. Die Beschaffung erfolgt durch die Starke Projekte GmbH im Namen und auf Rechnung der Gemeinde Niederzier, Rathausstraße 8, 52382 Niederzier 2. Die Zuschlagskriterien umfassen: I.Organisation, Büro/Personal (10%), II.Bearbeitungs-/ Leistungserbringungskonzept (50%), davon: A) Allgemeine Herangehensweise (20%), B) Nachhaltigkeitskriterien (15%), C) Themenfelder (Gesamtkonzept & Nutzungsanforderungen) (15%), III.Preis (40%)

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: Reduction of environmental impacts

Description: Die Nachhaltigkeitsziele sind in der Leistungsbeschreibung formuliert. Die Ausgestaltung bzw. Umsetzung der Ziele erfolgt im Rahmen der Gebäudeplanung bzw. der Lösungsansätze. Das B3-Haus steht dabei für Bürgerhaus für Bewegung und Begegnung und zielt auf die Stärkung des sozialen Zusammenhaltes in Niederzier ab.

Aim of strategic procurement: Innovative purchase

Description: Nachhaltige Fassade, Rückbaubarkeit / Kreislaufwirtschaft, Wiederverwendung Bodenplatte etc.

Aim of strategic procurement: Fulfilment of social objectives

Description: Das B3-Haus steht für Bürgerhaus für Bewegung und Begegnung und zielt auf die Stärkung des sozialen Zusammenhaltens in Niederzier ab. Für alle Generationen soll hier ein übergreifendes Angebot geschaffen werden, das das soziale und gesellschaftliche Miteinander stärkt. Die TGA trägt maßgeblich zur Umsetzung der Realisierung des Gebäudes bei.

Approach to reducing environmental impacts: The protection and restoration of biodiversity and ecosystems, The transition to a circular economy, Climate change adaptation, Climate change mitigation, Pollution prevention and control, The sustainable use and protection of water and marine resources

Social objective promoted: Accessibility for all, Ethnic equality, Gender equality, Human rights due diligence in global supply chains, Employment opportunities for the long-term unemployed, disadvantaged and/or for persons with disabilities, Fair working conditions

Innovation procurement: The procured works, supplies, or services entail product innovation

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice

Criterion: Measures for ensuring quality

Description of selection criterion: Bewerberformular einschl. Teilnahmeantrag sowie allen geforderten Erklärungen und Nachweisen (Mit dem Teilnahmeantrag; Mittels Eigenerklärung):

Criterion: Professional risk indemnity insurance

Description of selection criterion: Berufs-/Betriebshaftpflichtversicherung - Berufs-/Betriebshaftpflichtversicherung mit den folgenden Deckungssummen: mind. 1.500.000 Euro für Personenschäden und mind. 1.500.000 Euro für Sach- und Vermögensschäden, 2-fach maximiert

Criterion: Average yearly manpower

Description of selection criterion: Anzahl qualifizierte Mitarbeiter - Der alleinige Bewerber oder die Bewerbungsgemeinschaft muss mindestens zwei fachlich qualifizierte Fachkräfte (Ingenieure / Ingenieurinnen) im Durchschnitt der letzten drei abgeschlossenen Kalenderjahre im Tätigkeitsbereich angestellt haben.

Criterion: Relevant educational and professional qualifications

Description of selection criterion: Qualifikation Projektleitung - Das Projektteam muss aus mindestens zwei Personen bestehen. Die Person, die die Projektleitung übernehmen soll, muss folgende Mindestanforderungen erfüllen: - (Fach-)Hochschulabschluss Dipl.-Ing, Bachelor oder Master der Fachrichtung Technische Gebäudeausrüstung (auch Versorgungstechnik, Gebäudetechnik, Elektrotechnik oder vergleichbar); alternativ: Abschluss der Fachrichtung Architektur mit mindestens 5 Jahren Berufserfahrung in der Planung Technischer Ausrüstung in entsprechenden Referenzprojekten; ein Nachweis des (Fach-)Hochschulabschlusses ist einzureichen. - mindestens 5 Jahre Berufserfahrung in der Projektleitung im Bereich TGA; Eigenerklärung in Bewerberformular zur Qualifikation der 2. Person: s. Qualifikation stellvertretende Projektleitung

Criterion: Relevant educational and professional qualifications

Description of selection criterion: Qualifikation stellvertretende Projektleitung - Die Person, die die stellvertretende Projektleitung übernehmen soll, muss folgende Mindestanforderungen erfüllen: - (Fach-)Hochschulabschluss Dipl.-Ing, Bachelor oder Master der Fachrichtung Technische Gebäudeausrüstung (auch Versorgungstechnik, Gebäudetechnik, Elektrotechnik oder vergleichbar); alternativ: Abschluss der Fachrichtung Architektur mit mindestens 5 Jahren Berufserfahrung in der Planung Technischer Ausrüstung in entsprechenden Referenzprojekten; ein Nachweis des (Fach-)Hochschulabschlusses ist einzureichen. - mindestens 5 Jahre Berufserfahrung im Bereich TGA; Eigenerklärung in Bewerberformular

Criterion: References on specified works

Description of selection criterion: Referenzen - Nachweis von mindestens 2, maximal 3 Referenzen im Fachbereich "Technische Ausrüstung" im Hochbau, Jede wertbare Referenz muss folgende Kriterien erfüllen: I. Leistungsphasen 1-8 nach HOAI II. Einordnung in Honorarzone II und Auftragsvolumen mindestens 50.000 Euro netto III. Auftragsdatum ab dem 01.01.2021 Gefordert ist für den Nachweis der Referenzen jeweils pro Referenz eine Projektdarstellung (mind. 1 DIN A4 Seite, max. 2 DIN A4-Seiten) mit folgendem Inhalt: I. Projektname, II. Ort der Ausführung, III. Auftraggeber, IV. Durchführungszeitraum, V. kurze inhaltliche Beschreibung, VI. Bilder

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: Bewertung Referenzen - Komponenten - Wertungskriterium 1: Werden mit den Referenzen die Komponenten 1. PV, 2. Wärmepumpe, 3. Regenwassernutzung abgedeckt, wird dies mit Punkten bewertet. Die Komponenten können sowohl vollumfänglich mit einer Referenz als auch innerhalb der max. drei Referenzen abgedeckt sein. Die Punkte werden immer nur einmal pro Komponente vergeben. Wird eine Komponente durch mehrere Referenzen abgedeckt, wird hierfür 1 Punkt vergeben.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Weight (percentage, exact): 60,00

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: Bewertung Referenzen - öffentlicher Auftraggeber - Wertungskriterium 2 Öffentlicher Auftraggeber: Wurde einer oder wurden mehrere der wertbaren Referenzen für einen öffentlichen Auftraggeber erbracht, werden 3 Punkte vergeben. Wurde keine der wertbaren Referenzen für einen öffentlichen Auftraggeber erbracht, werden keine Punkte vergeben.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Weight (percentage, exact): 40,00

Information about the second stage of a two-stage procedure:

Minimum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 3

Maximum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 5

The procedure will take place in successive stages. At each stage, some participants may be eliminated

The buyer reserves the right to award the contract on the basis of the initial tenders without any further negotiations

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Deadline for requesting additional information: 14/09/2026 23:59:59 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Address of the procurement documents: <https://www.evergabe.nrw.de/VMPSatellite/notice/CXS0YM3DYYWL3QNG/documents>

Ad hoc communication channel:

URL: <https://www.evergabe.nrw.de/VMPSatellite/notice/CXS0YM3DYYWL3QNG>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of the procedure:

Estimated date of dispatch of the invitations to submit tenders: 02/10/2026

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.evergabe.nrw.de/VMPSatellite/notice/CXS0YM3DYYWL3QNG>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: German

Electronic catalogue: Not allowed

Variants: Not allowed

Tenderers may submit more than one tender: Not allowed

Deadline for receipt of requests to participate: 22/09/2026 11:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Information that can be supplemented after the submission deadline:

At the discretion of the buyer, all missing tenderer-related documents may be submitted later. Additional information: Der Auftraggeber (AG) behält sich vor, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, Unterlagen und Nachweise, die zur Bewertung der Eignung / der Angebote benötigt werden, gem. § 56 VgV nachzufordern. Der AG wird jedoch nur Interessenten, die für die Teilnahme an der Angebotsphase in Betracht kommen / Bieter, die für den Zuschlag in Betracht kommen, auffordern.

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Conditions relating to the performance of the contract: Die (Weiter-) Beauftragung ab der Beauftragungsstufe 2 (ab Leistungsphase 2) ist ausdrücklich von der Bedingung abhängig, dass Zuwendungen auf Grundlage der "Rahmenrichtlinie zur Umsetzung des Investitionsgesetzes Kohleregionen in Nordrhein-Westfalen"- in der aktuell gültigen Fassung - gewährt werden. Der Auftraggeber hat alles vorbereitet, um die Zuwendungen zu erhalten und darf - vorbehaltlich nicht von ihm zu beeinflussender Umstände - davon ausgehen, dass er sie auch erhält.

Electronic invoicing: Allowed

Electronic ordering will be used: yes

Electronic payment will be used: yes

Legal form that must be taken by a group of tenderers that is awarded a contract:

Gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter.

Financial arrangement: Zahlungen werden abweichend von § 17 Abs. 1 VOL/B unter Berücksichtigung der monatlichen Mittelabrufe von Fördergeldern nach Maßgabe des Folgenden geleistet: Prüfbare und fällige Rechnungen, die bis zum 15. eines Monats eingegangen sind, werden in den Mittelabruf des laufenden Monats aufgenommen und nach Möglichkeit im Folgemonat ausbezahlt. Später eingereichte prüfbare und fällige Rechnungen werden in den Mittelabruf des Folgemonats aufgenommen und entsprechend in dem darauf folgenden Monat nach Möglichkeit ausbezahlt. Maßgeblich ist das Datum des tatsächlichen Rechnungseingangs. Falls Abschlagsrechnungen vereinbart sind, erfolgt die Zahlung auf Antrag gemäß § 17 Abs. 2 VOL/B in angemessenen Fristen, bei denen für die Fälligkeit der Zahlung der Mittelabruf von Fördergeldern, über die die beauftragte Leistung mitfinanziert wird, Berücksichtigung findet. § 17 Abs. 3 bis 5 VOL/B bleibt unberührt.

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: Gem. § 160 Abs. 3 GWB

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Starke Projekte GmbH

Organisation receiving requests to participate: Starke Projekte GmbH

8. Organisations**8.1. ORG-0001**

Official name: Starke Projekte GmbH

Registration number: HRB 95281

Postal address: Hansaallee 299

Town: Düsseldorf

Postcode: 40549

Country subdivision (NUTS): Düsseldorf, Kreisfreie Stadt (DEA11)

Country: Germany

Email: vergabestelle@starke-projekte.nrw

Telephone: +49 21154234810

Fax: +49 21154238430

Internet address: <https://www.baulandleben.nrw/starke-projekte>

Roles of this organisation:

Buyer

Central purchasing body awarding public contracts or concluding framework agreements for works, supplies or services intended for other buyers

Organisation providing additional information about the procurement procedure

Organisation receiving requests to participate

8.1. ORG-0002

Official name: Vergabekammer Westfalen

Registration number: DE 164 242 157

Postal address: Albrecht-Thaer-Straße 9

Town: Münster

Postcode: 48147

Country subdivision (NUTS): Münster, Kreisfreie Stadt (DEA33)

Country: Germany

Email: vergabekammer@bezreg-muenster.nrw.de

Telephone: +49 251411-0

Fax: +49 251411-2165

Internet address: https://www.bezreg-muenster.de/de/wirtschaft_finanzen_kommunalaufsicht/vergabekammer_westfalen/index.html

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0003

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: 9530c315-cc08-4ece-b8d7-e0ddf2464b46 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 21/08/2026 15:57:05 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 584953-2026

