

Informationen „zweistufiges Vergabeverfahren“

Es handelt sich beim vorliegenden Verfahren um ein „zweistufiges Vergabeverfahren“. Dieses unterteilt sich in die Teilnahmephase und die Angebotsphase, beide Phasen sind getrennt voneinander zu bewerten.

Gem. § 41 Abs. 1 Vergabeverordnung (VgV) ist der öffentliche Auftraggeber verpflichtet, alle Unterlagen bereitzustellen die erforderlich sind, um dem Bewerber oder Bieter eine Entscheidung über die Teilnahme an dem Vergabeverfahren zu ermöglichen. Dies beinhaltet unter anderem, die Bereitstellung von Vertragsunterlagen sowie ggf. Preisblättern etc. Diese Unterlagen sollen lediglich zur Entscheidung über die Teilnahme an dem Vergabeverfahren dienen, sie stellen **keine** Angebotsaufforderung dar. Sofern Sie für ein Angebot in Betracht kommen, erhalten Sie in der zweiten Stufe des Verfahrens eine gesonderte Aufforderung zur Angebotsabgabe.

Zur Teilnahme an einem zweistufigen Vergabeverfahren ist die Voraussetzung lediglich die Abgabe eines korrekt ausgefüllten Teilnahmeantrags. Die Kalkulation und Abgabe eines Angebots ist **nicht** vorzunehmen.

Informationen „elektronische Angebotsabgabe“

Ab 01.01.2020 akzeptiert die Stadt Dortmund als öffentlicher Auftraggeber sowohl bei europaweiten Verfahren als auch bei Vergabeverfahren im Unterschwellenbereich, also bei nationalen Vergabeverfahren (Verhandlungsvergaben, Beschränkten und Öffentlichen Ausschreibungen), nur noch die „elektronische Vergabe“.

Dies umfasst die Benutzung elektronischer Kommunikationsmittel, insbesondere die elektronische Angebotsabgabe.

Daher sind im vorliegenden Verfahren ausschließlich elektronische Angebote über die Vergabeplattform Metropole Ruhr zugelassen. Eine Angebotsabgabe in schriftlicher Form ist nicht mehr möglich. Einzelheiten entnehmen Sie bitte den unten folgenden Verfahrensregelungen zur Form der Einreichung elektronischer Interessensbestätigungen, Teilnahmeanträgen und Angeboten.

Wir bitten, möglichst nur eine Datei hochzuladen und auf das Beifügen von Werbung zu verzichten. Sofern mehrere Dateien erforderlich sind, bitten wir, diese vorangestellt zu nummerieren. Bitte berücksichtigen Sie die erforderlichen Upload Zeiten.

Zusätzlich möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass die gesamte Kommunikation ausschließlich elektronisch erfolgt.

Dies bedeutet, dass alle Anforderungen/Nachforderungen seitens der Vergabestelle nur über den Vergabemarktplatz Metropole Ruhr über den Bereich „Kommunikation“ erfolgt. So wird gewährleistet, dass das gesamte Vergabeverfahren elektronisch abgewickelt wird.

Daher bitten wir Sie, sensibilisiert auf eingehende Emails des Vergabemarkt-platzes zu achten und entsprechende Nachrichten abzurufen.

Wir weisen darauf hin, dass Ihr Angebot vom weiteren Verfahren ausgeschlossen wird, wenn dies nicht, wie oben beschrieben, elektronisch eingeht!

Verfahrensregelungen zur Form der Einreichung elektronischer Interessensbestätigungen, Teilnahmeanträge und Angebote

1. Elektronische Angebotsabgabe

Elektronische Interessensbestätigungen, Teilnahmeanträge und Angebote (im Weiteren als elektronische Angebote benannt) sind, soweit zugelassen, ausschließlich über den Vergabemarktplatz des Landes NRW www.evergabe.nrw.de einzureichen. Hierzu ist eine kostenlose Registrierung erforderlich.

Informationen zu den verwendeten elektronischen Mitteln, den technischen Parametern zur Einreichung elektronischer Angebote sowie zu verwendeten Verschlüsselungs- und Zeiterfassungsverfahren entnehmen Sie bitte den auf den Vergabemarktplatz des Landes NRW hinterlegten Nutzungsbedingungen.

Sämtliche Informationen zum Verfahren sind auf dem Vergabemarktplatz hinterlegt (Bekanntmachungsinformationen, Vergabeunterlagen und die Kommunikation).

Elektronische Angebote können -vorbehaltlich abweichender Angaben im konkreten Verfahren- grundsätzlich auf drei Arten eingereicht werden:

1) Einreichung in Textform nach § 126b BGB

Hier sind der Bieter und die natürliche Person, die die Erklärung abgibt, in dem vom Vergabemarktplatz NRW zur Verfügung gestellten Bietertool vor Hochladen der Dokumente zu benennen.

2) Einreichung mit fortgeschrittener elektronischer Signatur

Hier erfolgt die Signatur über ein Softwarezertifikat.

3) Einreichung mit qualifizierter elektronischer Signatur

Hier wird das Angebot mit Signaturgerät und Karte signiert. Die qualifizierte elektronische Signatur sowie entsprechende Signaturgeräte können bei den entsprechenden Zertifizierungsdiensten beantragt werden.

Weitere Informationen zu den Signaturen stehen Ihnen unter www.vergabe.nrw.de im Bereich Wirtschaft/Einkauf NRW/Vergabemarktplatz zur Verfügung.

In allen drei Fällen erfolgen das Hochladen, die Verschlüsselung Angebotes und die Weiterleitung mit dem vom Vergabemarktplatz NRW zur Verfügung gestellten Bietertool. Das Hochladen ist nur bis zum Ablauf der in der Auftragsbekanntmachung bzw. dem Anschreiben genannten Angebotsfrist möglich.

Mit der Einreichung in Textform nach § 126b BGB bzw. mit der fortgeschrittenen oder qualifizierten elektronischen Signatur gelten das Angebot und alle damit eingereichten Unterlagen als unterschrieben. Evtl. in den vorgegebenen Formularen enthaltene Eintragungsmöglichkeiten für Unterschrift und Firmenstempel müssen in diesem Fall nicht befüllt werden.

Bei Angeboten von Bietergemeinschaften muss das Angebot von dem bevollmächtigten Mitglied der Bietergemeinschaft in Textform nach § 126b BGB oder signiert eingereicht und hochgeladen werden. Auf die Bewerbungsbedingungen wird hingewiesen.

Etwaige Erklärungen Dritter (bspw. Verpflichtungserklärung Nachunternehmer) sind signiert dem Angebot beizufügen. Hierzu können folgende Möglichkeiten genutzt werden:

- Datei der unterschriebenen und eingescannten Dritterklärung,
- Datei der unterschriebenen und abfotografierten Dritterklärung,
- Datei der E-Mail, mit dem der Dritte seine Erklärung an den Bewerber/Bieter übersandt hat.

Etwaige Änderungen bzw. Berichtigungen oder Rücknahmen des Angebots, sind bis zum Ende der Angebotsfrist in entsprechender Form wie das Angebot einzureichen.

2. Zulässige Dateiformate für die Übermittlung von Angeboten

Die Datenübermittlung ist derzeit nur mit den folgenden Formaten zulässig:

- Portable Document Format (.pdf)
- Textformate in ASCII oder Unicode Format (.txt)
- Textformat Rich-Text-Format (.rtf)
- Microsoft Word ab 97 (.doc, .docx)
- Microsoft Excel ab 97 (.xls, .xlsx)
- Joint Photographic Expert Group (.jpg)
- Tag Image File Format (.tif)
- Bitmap Pictures (.bmp)
- Portable Network Graphics (.png)

Weitere Formate sind nur nach vorheriger schriftlicher Absprache mit der Vergabestelle zulässig. In allen zulässigen Formaten dürfen keine automatisierten Abläufe oder Programmierungen (sog. Makros) verwendet werden.

3. Zulässige Dateiformate zum Zweck des Datenaustauschs

Die Datenübermittlung ist derzeit auf die folgenden Formate beschränkt:

- GAEB, Arbeitsmittel zum Datenaustausch nach den Regelungen des Gemeinsamen Ausschusses Elektronik im Bauwesen – GAEB, Schnittstelle DA XML, sofern dies entsprechend des Formblatts Datenaustausch zugelassen ist

Die Datenaustauschdateien gelten als reine Arbeitsmittel. **Eine alleinige Abgabe einer GAEB-Datei ist in Hinblick auf die für das Angebot erforderlichen Preisangaben des Bieters nicht ausreichend.** Auf die Regelungen in den Vergabeunterlagen wird verwiesen.

4. Allgemeiner Hinweis zu den Vergabeunterlagen

Die in diesen Vergabeunterlagen enthaltenen Informationen sind soweit schutzrechtsfähig und soweit sie nicht Informationen Dritter enthalten Eigentum der Vergabestelle. Verwertung, Kopie sowie Weitergabe der Vergabeunterlagen sind nur im Rahmen der Erstellung eines Angebotes und nur durch das die Vergabeunterlagen anfordernde Unternehmen zulässig. Einer darüber hinausgehenden Weitergabe und insbesondere der Verkauf von Vergabeunterlagen an Dritte gleich zu welchem Zweck sind nicht gestattet.

Sollten Sie die Vergabeunterlagen nicht direkt von der Vergabestelle bzw. über den Vergabemarktplatz des Landes NRW erhalten haben, sondern über Dienstleister oder beauftragte Dritte, wird Ihnen eine Registrierung auf dem Vergabemarktplatz des Landes NRW und eine Teilnahme über v. g. Vergabemarktplatz empfohlen. Vergabeunterlagen können von der Vergabestelle geändert oder ergänzt werden, die Bieterkommunikation, die i.d.R. als einziges Kommunikationsmittel zugelassen ist, kann erläuternde Hinweise der Vergabestelle enthalten.

Einen verbindlichen und jeweils aktuellen Stand der Informationen zu diesem Vergabeverfahren finden Sie im Regelfall nur auf dem Vergabemarktplatz des Landes NRW.

Wir empfehlen Ihnen eine freiwillige Registrierung auf dem Vergabemarktplatz NRW. Diese bietet Ihnen den Vorteil, dass Sie automatisch über Änderungen an den Teilnahme-/Vergabeunterlagen oder über Antworten zum Verfahren informiert werden. Zur Kommunikation mit der Vergabestelle und zur elektronischen Einreichung des Teilnahmeantrages/Angebotes ist eine Registrierung zwingend.

Online-Hilfen zum Vergabemarktplatz

Um Sie als Bieter auf das künftige Verfahren vorzubereiten, auch in Bezug auf die technischen Voraussetzungen, stehen Ihnen folgende Online-Hilfen zum Vergabemarktplatz zur Verfügung:

Support: <https://support.cosinex.de/unternehmen/>

Hilfe zum Bietertool:

<https://support.cosinex.de/unternehmen/pages/viewpage.action?pageId=28115008>

Tipps zur Abgabe elektronischer Angebote:

<https://support.cosinex.de/unternehmen/display/company/Tipps+zur+elektronischen+Angebotsabgabe>

Bei weiteren Fragen können Sie sich per Mail an den Vergabemarktplatz Metropole Ruhr wenden:

Email: support@cosinex.de

Stadt Dortmund, 44122 Dortmund

19/3-2
Viktoriastraße 15

Herr Schild
Tel. (0231) 50-24552
Fax (0231) 50-29458
Zimmer 307
fschild@stadtdo.de *

20.07.2026

Aufforderung zum Teilnahmewettbewerb

Leistung / Vergabe-Nr. F083/26

**Sanierungs- und Geschäftsstraßenmanagement für die
Dortmunder Nordstadt**

Ende der Frist für zusätzliche Informationen	Ende der Teilnahmefrist	Voraussichtlicher Tag für den Versand der Anfrage zur Angebotsabgabe
13.08.2026, 20:00 Uhr	20.08.2026, 20:00 Uhr	21.09.2026

Sehr geehrte Interessierte,

es ist beabsichtigt, die in der Bekanntmachung bezeichnete Leistung in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb zu vergeben.

Es gelten die beigefügten Bewerbungs-, Vergabe- und Vertragsbedingungen.

Weitere Informationen zu den mit dem Teilnahmeantrag vorzulegenden Unterlagen und zur Auswahl der Bewerber*innen, die zur anschließenden Angebotsabgabe aufgefordert werden, sind der Auftragsbekanntmachung bzw. den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

Bei Bergwerksgemeinschaften sind alle jeweiligen Mitglieder sowie eines ihrer Mitglieder als bevollmächtigte Vertretung zu benennen. Sie müssen insgesamt die Eignungskriterien erfüllen.

Öffnungszeiten

Bankverbindung dortmund.de

montags bis mittwochs 8–12 Uhr und 13–15.30 Uhr, donnerstags bis 17 Uhr
freitags 8–12 Uhr und nach Vereinbarung

IBAN: DE65 4405 0199 0001 1244 47 BIC: DORTDE33XXX

Ausführliche Datenschutzinformationen finden Sie auf der Website unter: dortmund.de/datenschutz
Unverschlüsselte E-Mails können auf allen Internetstrecken unbefugt mitgelesen/verändert werden.

Wenn Sie beabsichtigen, in Bezug auf die erforderliche wirtschaftliche und finanzielle oder technische und berufliche Leistungsfähigkeit die Kapazitäten eines anderen Unternehmens (Eignungsleihe nach § 47 VgV) in Anspruch zu nehmen, sind die entsprechenden Seiten des Teilnahmebogens (vom* von der Eignungsverleiher*in unterschrieben) auszufüllen.

Ihre Bewerbung können sie

- ☒ elektronisch
 - ☒ in Textform
 - ☒ mit fortgeschrittener elektronischer Signatur/Siegel
 - ☒ mit qualifizierter elektronischer Signatur/Siegel

über das Bietertool des Vergabemarktplatzes einreichen. Hierzu beachten Sie bitte die Hinweise zur Form der Einreichung von Teilnahmeanträgen/Angeboten (Formular „elektronische Angebotsabgabe“).

Die Kommunikation im Vergabeverfahren wird ausschließlich über den Vergabemarktplatz Metropole Ruhr geführt.

Ein Anspruch auf Beantwortung von Bewerber*innenfragen besteht nur, sofern diese innerhalb der o. a. „Frist für zusätzliche Informationen“ gestellt worden sind.

Die Auftraggeberin wird ab einer voraussichtlichen Auftragssumme von 30.000,00 € für die Bewerbenden/Bewerbergemeinschaften, welche zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden, und die Eignungsverleiher/Nachunternehmer zur Bestätigung der Erklärung im Teilnahmeantrag einen Auszug aus dem Wettbewerbsregister beim Bundeskartellamt anfordern.

Bitte beachten Sie, dass im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs lediglich die Unterlagen einzureichen sind, die hier unter dem Punkt Anlagen „Unterlagen, die von Ihnen einzureichen sind“ aufgeführt sind!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schild
(Dieses Schreiben wurde per EDV erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig)

Anlagen

Unterlagen, die von Ihnen einzureichen sind:

- ☒ Teilnahmeantrag
- ☒ Nachweis (Kopie) der Versicherungspolice Betriebs- oder Berufshaftpflichtversicherung
- ☒ Erklärung zum Abschluss einer Versicherung mit den geforderten Deckungssummen im Auftragsfall / Erklärung zur Erhöhung der Deckungssummen im Auftragsfall (bei Bedarf)
- ☒ Darstellung zum Referenzprojekt/den Referenzprojekten (max. 2 DIN A4 Seiten je Referenz)
- ☒ Erklärung Unteraufträge/Eignungsleihe (bei Bedarf)
- ☒ Erklärung Bewerbergemeinschaft (bei Bedarf)
- ☒ Eigenerklärung zur Einhaltung der Vorgaben des Artikel 5k der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 8. April 2022

Bitte beachten Sie, dass im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs lediglich die Unterlagen einzureichen sind, die unter dem Punkt „Unterlagen, die von Ihnen einzureichen sind:“ aufgeführt sind!
Es sind noch *keine* Angebote einzureichen!



Ausschreibung:

Sanierungs- und Geschäftsstraßenmanagement
für die Dortmunder Nordstadt

Inhalt

A.	Hintergrund.....	3
B.	Leistungsbeschreibung.....	7
C.	Vergabeverfahren.....	10
D.	Honorarangebot.....	14
	Anlagen.....	15

A. Hintergrund

Die Dortmunder Nordstadt

Die Stadt Dortmund ist eine kreisfreie Stadt im Land Nordrhein-Westfalen in der Bundesrepublik Deutschland. Dortmund ist sowohl Großstadt im östlichen Ruhrgebiet als auch Oberzentrum von Westfalen für rund 2 Millionen Einwohner*innen. 614.495 Einwohner*innen (Stand 31.12.2024) wohnen auf einer städtischen Gesamtfläche von 28.070 Hektar.

Die Dortmunder Nordstadt ist ein innerstädtischer Stadtbezirk und hat eine Gesamtfläche von 1.442 Hektar. Ende 2024 leben dort 61.660 Einwohner*innen. Die Nordstadt unterteilt sich in die drei Quartiere Hafen, Nordmarkt und Borsigplatz.

Der besondere Reiz der Nordstadt liegt in der Nähe zur Innenstadt und einer über viele Jahrzehnte gewachsenen, dichten Mischung von Wohnungen, Arbeitsplätzen, Freiraum, Kultur- und Freizeitangeboten. Neben dieser Funktionsmischung führt die kulturelle und soziale Vielfalt der Bevölkerung zu einer vielseitigen und lebendigen Nutzung des urbanen Umfeldes. Die Nordstadt ist ein sehr junger Stadtbezirk. Der öffentliche Raum spielt als Ort der Begegnung eine große Rolle. Angebote an attraktiven Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie Naherholungsangebote sind wichtige Elemente der Nordstadt.

Gleichzeitig nimmt die Nordstadt unter den Dortmunder Stadtbezirken eine Sonderstellung ein: Sie ist das Muster einer gründerzeitlichen Arbeitervorstadt mit hoch verdichteten Wohngebieten, umgeben von großflächiger (Schwer-)Industrie und wenig Grün. Nicht erst mit dem, aber verstärkt durch den Niedergang von Kohle und Stahl, ist sie gleichsam zum Synonym für sozialen und städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf geworden. Sämtliche Einwohner*innen der Nordstadt leben auf einer Fläche von weniger als 300 Hektar, die nur ein Viertel des Stadtbezirks ausmacht.

Die Nordstadt hat eine wichtige Funktion als Ankunftsstadtteil und Integrationsinkubator. Dies bedingt unter anderem eine hohe Fluktuation aber auch einen starken Nutzungsdruck auf die öffentlichen Räume. Die Nordstadt liegt bei allen sozioökonomischen Kontextindikatoren deutlich über den gesamtstädtischen Vergleichswerten.

Stadterneuerung und städtebauliche Sanierungsmaßnahme in der Nordstadt

Den besonderen Herausforderungen der Nordstadt begegnet die Stadt Dortmund schon seit einigen Jahrzehnten mit verschiedenen Stadterneuerungsprojekten sowohl zur städtebaulichen Aufwertung als auch mit sozial-integrativen Maßnahmen.

Im Dezember 2023 hat der Rat der Stadt Dortmund ein neues Integriertes Handlungskonzept (InHK) für die Nordstadt als Grundlage für einen neuen Antrag auf Städtebauförderungsmittel beschlossen. Es besteht aus einem Rahmenkonzept und zwei Einzelkonzepten, die sich auf die aktuell zwei Stadterneuerungsgebiete in der Nordstadt beziehen. Eines dieser Konzepte ist das InHK zum Stadterneuerungsgebiet „Zentrale Nordstadt“ (siehe Abbildung 1), welches im Dezember 2023 gem. § 171e Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wurde.

Von 2022 bis 2024 wurden Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB im Sanierungsverdachtsgebiet Nordstadt durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde das Sanierungsgebiet „Südliches Nordmarktquartier“ (siehe Abbildung 2) im Juni 2024 vom Rat der

Stadt Dortmund beschlossen sowie die Sanierungssatzung am 31.01.2025 öffentlich bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig. Es handelt sich um eine **städtebauliche Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren unter Einsatz der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.**

Quartiersmanagement in der Nordstadt

Eine Querschnittsmaßnahme der Stadterneuerung stellte in den vergangenen Jahrzehnten das Quartiersmanagement dar. Neben typischen Aufgaben wie der Vernetzung und Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement leistete das Quartiersmanagement Nordstadt auch umfangreiche Beratungsleistungen für Immobilieneigentümer*innen, die seit der Neuaufstellung im Jahr 2015 durch ein eigenes „Team Immobilien“ übernommen wurden. Der aktuelle Auftrag für das Quartiersmanagement läuft Ende 2026 aus. Ab 2027 wird die Vorortstruktur neu ausgeschrieben und auf das Thema Sanierungs- und Geschäftsstraßenmanagement konzentriert.

Umsetzung von Maßnahmen im Stadterneuerungsgebiet

Aktuell befinden sich verschiedene Maßnahmen im Stadterneuerungsgebiet InHK „Zentrale Nordstadt“ in der Umsetzung:

- Neugestaltung der Münsterstraße: Zur Aufwertung und Umgestaltung des Straßenraums südliche Münsterstraße wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt und die Planungsleistungen sind beauftragt.
- Klima-/Freiraumkonzept „grüner, kühler, schöner“: Das Konzept legt Ziele und Maßnahmen für die Grünentwicklung und Klimaanpassung in der Nordstadt fest. Die politische Beschlussfassung ist im Jahr 2026 geplant.
- Aufwertung von Spielflächen und Plätzen: Aufwertungen sind für die Bereiche Michaelisplatz und Schleswiger Platz geplant. Die Planungsleistungen sind beauftragt.
- Prüfung von Gestaltungs-, (städtebaulichen) Erhaltungs- und Werbeanlagensatzungen: Für den Bereich des Sanierungsgebiets bzw. Teile davon wird aktuell ein Einsatz der o. g. Satzungen geprüft. Dies erfolgt auch mit Blick auf die notwendige Konkretisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele.
- Hof- und Fassadenprogramm: In den Jahren 2026–2030 stehen insgesamt 2.073.750 € an Mitteln für private Maßnahmen zur Aufwertung von Fassaden und Innenhöfen bereit.
- Quartiersfonds: Für die Jahre 2027–2030 stehen pro Jahr 55.000 € an Mitteln zur Durchführung niederschwelliger, bewohnergetragener Projekte zur Verfügung. Die Betreuung/Beratung zum bzw. Geschäftsführung des Quartiersfonds ist nicht Bestandteil des untenstehenden Leistungsbildes.

Betrachtungsraum

Das **Stadterneuerungsgebiet „Zentrale Nordstadt“** erstreckt sich auf einer Fläche von 318 ha über einen Großteil der Wohnbebauung der Nordstadt und umfasst große Teile der Quartiere Nordmarkt, Hafen und Borsigplatz. Es grenzt an die Areale Westfalenhütte, Hafen und Hauptbahnhof mit ihren jeweiligen städtebaulichen Großvorhaben. In dem Gebiet leben 59.547 Einwohner*innen (31.12.2022).

Das Stadterneuerungsgebiet „Zentrale Nordstadt“ grenzt den Tätigkeitsraum des Sanierungs- und Geschäftsstraßenmanagements ein.

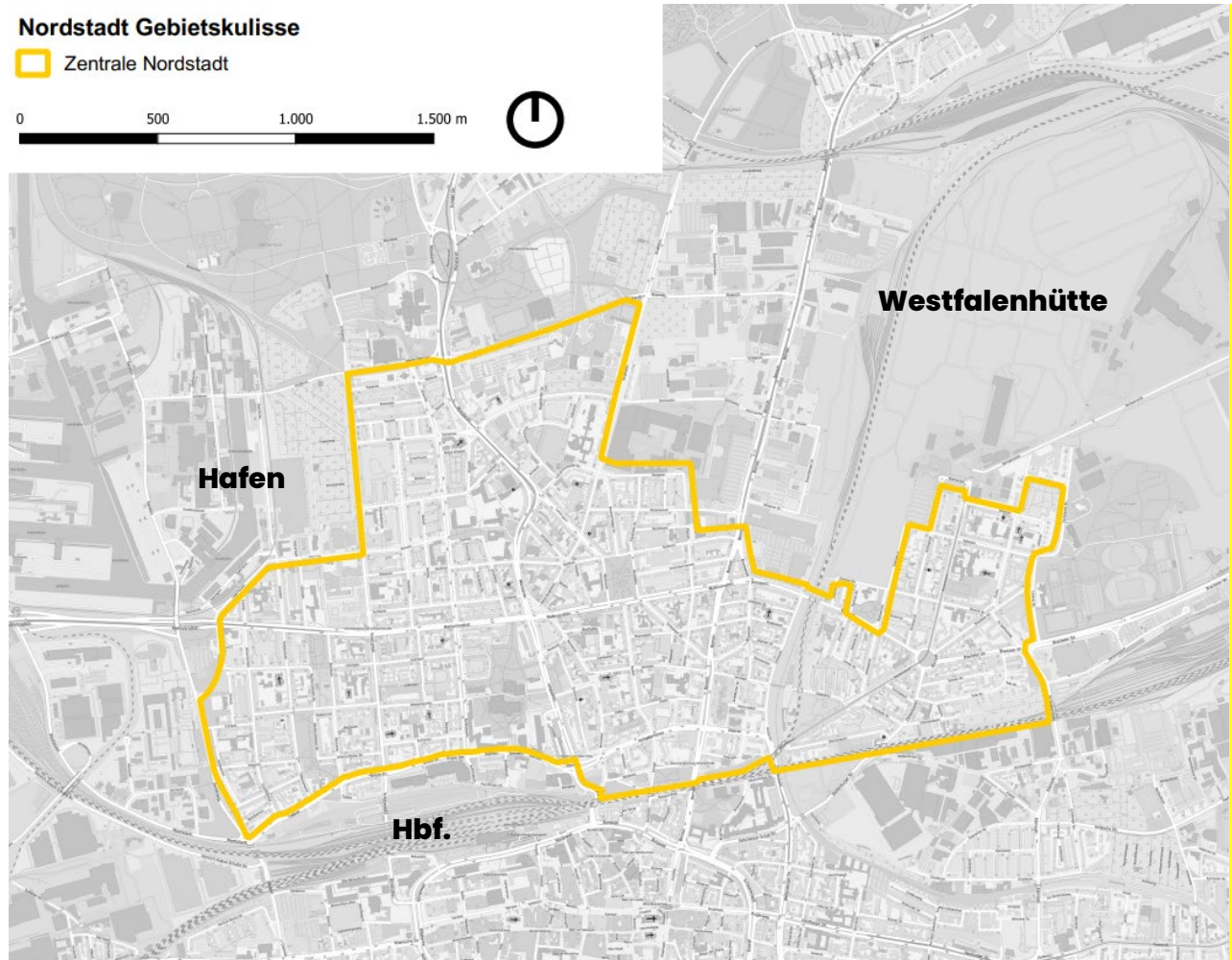
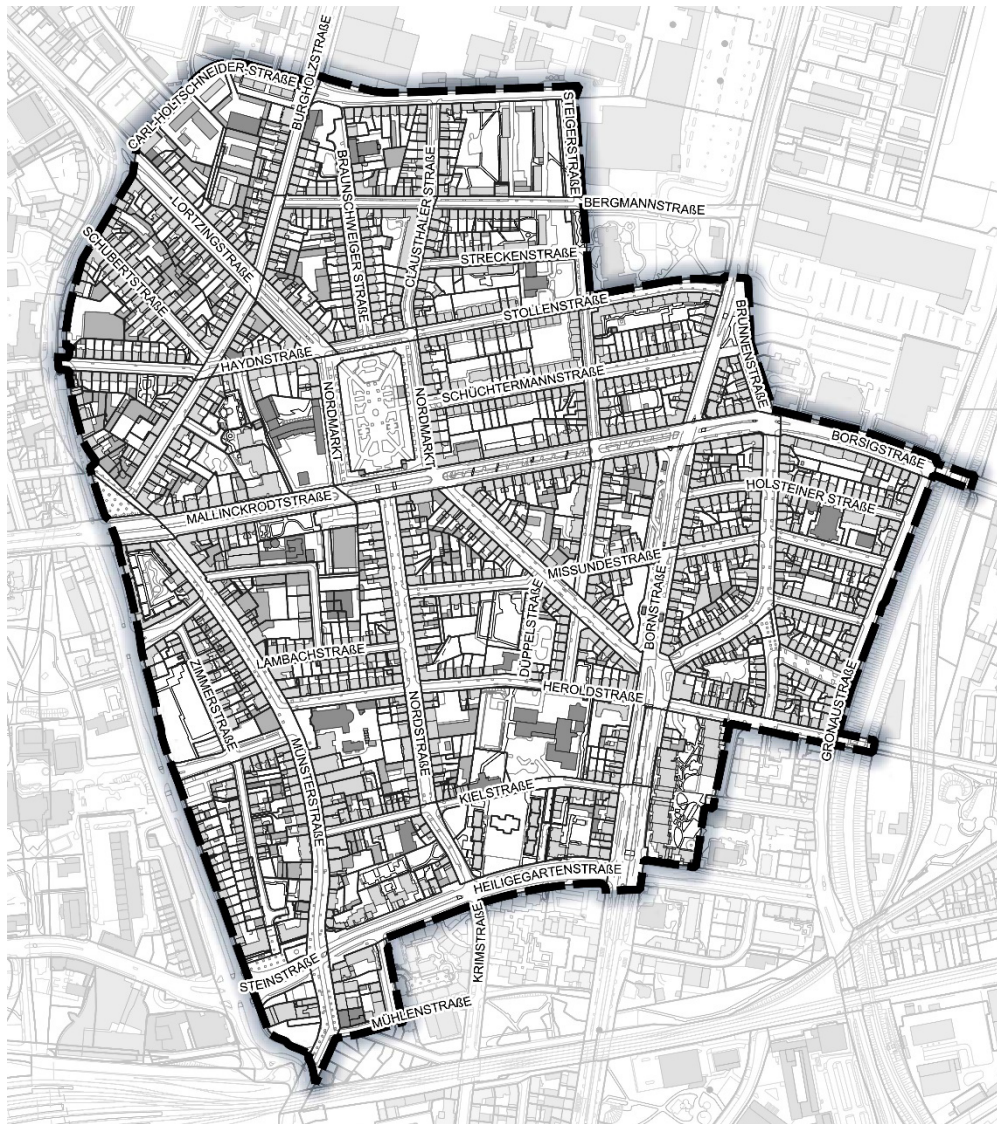


Abbildung 1: Stadterneuerungsgebiet „Zentrale Nordstadt“

Das **Sanierungsgebiet „Südliches Nordmarktquartier“** liegt innerhalb des oben beschriebenen Stadterneuerungsgebiets und umfasst die Bereiche um den Nordmarkt, das Brunnenstraßen- und Schleswiger Viertel sowie den Bereich der südlichen Münsterstraße. Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 74 ha und umfasst ca. 1.100 Wohngebäude mit ca. 17.800 Bewohner*innen. Wie der Rest der Nordstadt ist es überwiegend durch eine Blockrandbebauung mit Beständen aus Gründer- und Nachkriegszeit geprägt. Wie der Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchungen (*s. Anlage 5*) gezeigt hat, sind viele Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand und/oder die erhaltenswerten Fassaden sind in Teilen überformt. Zentraler Versorgungsbereich ist die südliche Münsterstraße mit einem überwiegend ethnisch geprägten Geschäftsbesatz, hoher Fluktuation, aber wenig strukturellem Leerstand.

Das Sanierungsgebiet bildet den schwerpunktmäßigen Einsatzbereich des Sanierungs- und Geschäftsstraßenmanagements.



 Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Südliches Nordmarktquartier"

100 0 100 200 m

Maßstab: 1 : 4.000



Stadt Dortmund
Amt für Stadterneuerung



Abbildung 2: Sanierungsgebiet „Südliches Nordmarktquartier“

B. Leistungsbeschreibung

Aus den oben geschilderten Hintergründen ergibt sich die Notwendigkeit der Ausschreibung eines Sanierungs- und Geschäftsstraßenmanagements. Das zu bearbeitende Themenfeld bringt es mit sich, dass sich Schwerpunktsetzungen in den Aufgaben verschieben und neue Aufgabenfelder im Auftragszeitraum dazukommen können. Hier ist in Abstimmung mit der Auftraggeberin eine flexible Handhabung des Leistungskatalogs notwendig. **Die Leistungen werden schwerpunktmäßig im Sanierungsgebiet „Südliches Nordmarktquartier“ erbracht. Bausteine wie die Immobilienberatung sowie die Information und Beratung im Rahmen des Hof- und Fassadenprogramms können anlassbezogen darüber hinaus auch im gesamten Stadterneuerungsgebiet zum Einsatz kommen.**

Zum jetzigen Zeitpunkt stellen sich die zu erbringenden Leistungen wie folgt dar:

Allgemeine Tätigkeiten

- Anmietung und Betrieb eines Büros an der Mallinckrodtstr. 54-56 mit persönlicher sowie telefonischer Beratung, Vermittlung von Beratungsleistungen und weiterführenden Kontakten als neutraler Ansprechpartner
- Sicherstellung der Beteiligung und Mitwirkung der von der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Betroffenen (im Sinne des § 137 BauGB)
- Öffentlichkeitsarbeit zur Bewerbung des eigenen Beratungsangebots und zur Information über das Sanierungsgebiet

Dazu gehören insbesondere, jeweils in enger Abstimmung mit der Auftraggeberin:

- Konzeption, Organisation und Durchführung von Medienterminen
- Konzeption, Erstellung, Produktion und Distribution im Stadtbezirk von öffentlichkeitswirksamen Materialien wie Plakaten und Flyern / Foldern im Corporate Design der Stadt Dortmund
- Konzeption und Textentwurf für Pressemitteilungen etwa zur Ankündigung von Veranstaltungen oder zum Versand nach Medienterminen; der Versand erfolgt über die Stadt Dortmund
- Zulieferung von Textentwürfen und Bildmaterial für die technisch durch die Stadt betreute Webseite des Sanierungs-/Geschäftsstraßenmanagements auf dortmund.de
- Aufbau und Betrieb eines Newsletters, einschließlich Konzeption und Texterstellung in enger Abstimmung mit der Stadt Dortmund sowie Versand über ein professionelles Newsletter-Tool
- Vorbereitung, Durchführung und Moderation von Veranstaltungen für verschiedene Zielgruppen, z. B. Eigentümerforum
- Anlassbezogene Teilnahme an Veranstaltungen der Stadt Dortmund sowie Dritter
- Vorbereitung von und Mitwirkung an Evaluation und Monitoring
- Anlassbezogene Kooperation mit städtischen Fachbereichen und Dritten
- Anlassbezogene Berichterstattung und Präsentation
- Regelmäßige Jour Fixe mit der Auftraggeberin (2 x monatlich, i. d. R. digital, anlassbezogen auch in Präsenz)

Sanierungsmanagement

Kernaufgaben orientiert an den Vorgaben des BauGB

- Vorprüfung und Beratung im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, dabei unter anderem bautechnische und statische Vorprüfung der Vorhaben sowie Prüfung der Grundstücke, Gebäude und Wohnungen auf Mängel/Missstände
- Vorbereitung von Maßnahmen zur Sanktionierung nicht genehmigter Vorhaben im Sanierungsgebiet (z. B. Ausfüllen der Aufgriffsbögen, *s. Anlage 12*)
- Vorbereitung der hoheitlichen Aufgaben der Stadt Dortmund bei der Sicherung, Entwicklung und Verhinderung städtebaulicher Problemimmobilien; unter anderem bei der Anwendung städtebaulicher Gebote und Instrumente
- Beratung von Eigentümer*innen zur Antragstellung im Sinne der §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG), Vorbereitung von Modernisierungsvereinbarungen, sowie Begleitung des – durch das Amt für Stadterneuerung gesteuerten– Verfahrens von Modernisierungsbescheinigungen nach §§ 7h, 10f und 11a EStG im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Südliches Nordmarktquartier“ (*siehe Anlage 6*).
- Vorprüfung und Beratung im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach § 172 BauGB (städtebauliche Erhaltungssatzung) (*geplant ist eine Integration in das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren*)
- Beratung der Eigentümer*innen zu Anwendung/Berücksichtigung und zu Chancen/Konsequenzen aus Gestaltungs-/Erhaltungs-/Werbesatzung unter Beachtung und Vermittlung der jeweiligen Kriterien, Voraussetzungen und zur Umsetzung
- Unterstützung und Begleitung der Maßnahmen aus dem Klima-/Freiraumkonzept „grüner, kühler, schöner“, dabei Orientierung an den erarbeiteten Checklisten (*zur Methodik der Checklisten, s. Anlage 14*)
- Beobachtung baulicher Veränderungen im Stadtteil (u. a. mit Unterstützung der städtischen Service- und Präsenzdienste) in Vorbereitung der sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren
- Unterstützung bei der Weiterentwicklung der für die Umsetzung des Sanierungsprozesses notwendigen Verwaltungs-, Akteurs- und Netzwerkstrukturen
- Anlassbezogene Untersuchung und bei Bedarf Konzeption einer Sozialplanung nach § 180 BauGB
- Regelmäßige Überprüfung der Notwendigkeit zur thematischen und räumlichen Fortschreibung der Sanierungsziele
- Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans (planerische Darstellung und Verortung wesentlicher öffentlicher und privater Bauvorhaben und Planungen)
- Analyse und Zielentwicklung für einzelne Gebäudeblöcke (Blockkonzepte) in Vorbereitung der räumlichen Fortschreibung der Sanierungsziele inkl. Beteiligung der Eigentümer*innen und Anwohner*innen

Allgemeine Immobilienberatung

- Als zentraler Ansprechpartner für private Immobilieneigentümer*innen Durchführung von Erstberatungen in bautechnischen Fragestellungen (unter anderem Sanierung, energetische Modernisierung, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Amortisation von energetischen Maßnahmen, Einbruchschutz, bauphysikalische Aspekte wie Feuchte-

und Schimmelschutz, gesetzliche Baustandards (z. B. Gebäudeenergiegesetz GEG, Brandschutz), Barrierefreiheit) sowie zu entsprechenden Förderangeboten auf kommunaler, Landes- und Bundesebene mit Beachtung aktueller städtischer Fördermittelprogramme unter Einbeziehung städtischer Fachbereiche (z. B. Klimaagentur, Wohnraumförderung) und außerstädtischer Akteure wie Handwerkerforen

- Entwicklung und Umsetzung bedarfsgerechter Beratungsangebote für Eigentümer*innen
- Beratung zu und Vorbereitung von Fördervereinbarungen, Begleitung der förderkonformen Umsetzung und Prüfung von Verwendungsnachweisen von Fassadengestaltungen, Haus- und Hofbegrünungen etc. im Rahmen des Hof- und Fassadenprogramms
- Ersteinschätzung zu statischen Fragestellungen z. B. bei Problemimmobilien, Aufstockungen, Dachsanierungen, Solardächern mit Photovoltaik und/oder Solarthermie, extensiven Dachbegrünungen etc.; inkl. Dokumentation und Entwicklung von Handlungsempfehlungen
- Kooperationspartner für die Aktivitäten des Netzwerks „Innovation durch EinzelEigentümer*innen (IdEE)-Nordstadt“ (*siehe Anlage 9*), Aktivierung und Vernetzung von Immobilieneigentümer*innen
- Entwicklung von Projekten in Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft zur Förderung der Investitionen in die Nordstadt
- Anlassbezogene Bestandsaufnahmen im Gebäudebestand
- Erstellung von Ideenskizzen für Aufstockungen von Gebäuden und Baulückenschlüsse
- Entwicklung und Umsetzungsbegleitung für neue Nutzungen
- Pflege und Fortführung der GIS-Gebäudedatenbank

Geschäftsstraßenmanagement

- Aktivierung, Beratung und Vernetzung von Gewerbetreibenden – schwerpunktmäßig im Stadtbezirkszentrum Nordstadt (südliche Münsterstraße) (*siehe Anlage 10*);
- Schnittstelle zwischen Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden und Stadtverwaltung
- Proaktive und anlassbezogene Begleitung der Ladenflächenentwicklung: Durchführung von Bestandserhebungen, Eigentümer*innenberatung, Konzepte für Um-/Nachnutzungen, Entwicklung und Umsetzung temporärer Beteiligungen etc.
- Entwicklung und Erstberatung zu Laden- und Schaufenstergestaltung, Außenwerbung und Außengastronomie unter Berücksichtigung der geltenden Satzungen und Gestaltungsvorgaben
 - Dies umfasst die Erstberatung – anlassbezogen mit Entwurfsskizzen – zu Werbeanlagen
 - Erstellung von Straßenfluchtansichten zur Visualisierung einer einheitlichen Werbeanlagengestaltung (*5 Ansichten*)
- Schnittstelle zu Beratungsangeboten (z. B. Industrie- und Handelskammer, Zentrum für ethnische Ökonomie usw.) für die Gewerbetreibenden, Gründer etc.
- Begleitung der gewerblichen Entwicklung der Münsterstraße, u. a. Konzeption, Organisation und Durchführung von Veranstaltungen zur Standortpromotion
- Begleitung und Unterstützung der Interessengemeinschaft (IG) Münsterstraße
- Begleitung der planerischen und baulichen Entwicklung der Münsterstraße: Unterstützung des Beteiligungsprozesses, Unterstützung des Straßenumbaus

(voraussichtlich 2029–2031). **Im Angebot sind Ideen bezogen auf die Einbindung der Gewerbetreibenden in den Prozess sowie die Rolle als Bindeglied zwischen Bauleitung und Gewerbetreibenden und sonstigen Akteuren dazulegen.**

C. Vergabeverfahren

Die Auftragnehmerin schließt mit der Stadt Dortmund einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO nach städtischen Vorgaben. Bei der Verarbeitung personenbezogener Daten sind die Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung einzuhalten. Dabei ist auch zu beachten, dass eine Übermittlung von Daten in Drittländer ohne angemessenes Datenschutzniveau für die Datenübermittlung (z. B. USA) nicht zulässig ist.

1. Hinweise zum Verfahren

Im vorliegenden Fall soll die Wertung der eingereichten Angebote nach folgenden Zuschlagskriterien und deren Gewichtungen erfolgen:

Qualität	70 %
Preis (Honorar)	30 %

Die Bewertung des Punktes „Qualität“ erfolgt in Form eines Punktesystems:

Bewertungskriterien	%
konzeptionelle Herangehensweise	
Nachvollziehbarkeit des Konzeptes zur Auftragserarbeitung (inkl. Zeit-/ Ressourcenplan)	25
Organisation, Qualifikation und Erfahrung des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Personals	15
Präsentation	30
Summe	70

Konzept: Es ist ein Angebot (max. 25 Seiten Umfang) einzureichen, in dem die Herangehensweise durch Schrift und Bild verdeutlicht wird. Ein Vorschlag eines Arbeits- und Zeitplans für die einzelnen Arbeitsschritte ist dem Angebot beizufügen.

Preis: Gesamtkosten (brutto)

Präsentation: Die Auftraggeberin wird die Bieterinnen zu einem ca. einstündigen Präsentationstermin mit ggf. stattfindenden Verhandlungen einladen, in dem die eingereichten Angebote, insbesondere die Herangehensweise, von den verantwortlichen Mitarbeiter*innen erläutert werden sollen.

2. Dauer und Umfang des Auftrags

Es ist eine Vertragslaufzeit von 48 Monaten ab dem 01.01.2027 bis zum 31.12.2030 vorgesehen. Es

besteht die Option der Verlängerung des Auftrags um weitere 48 Monate. Diese Verlängerung steht unter dem Vorbehalt eines entsprechenden Beschlusses des Rates der Stadt Dortmund.

Der Vorschlag für einen Arbeits-, Zeit- und Ressourcenplan ist dem Angebot beizufügen.

Auftragsvolumen

Das Auftragsvolumen beträgt insgesamt **maximal 3.040.525 € für 48 Monate**

Das **Gesamtauftragsvolumen inkl. Verlängerungsoption** beträgt **für 96 Monate maximal 6.727.000 € brutto** inkl. sämtlicher Nebenkosten (Gesamtpreis).

Für den flexiblen Einsatz besonderer Leistungen (s. u.) ist ein Budget vorzuhalten.

Kostensteigerungssatz

Zur Anpassung an die allgemeine Kostensteigerung während der Laufzeit der Verlängerung wird eine Erhöhung des Unternehmensstundensatzes (brutto) um ----- Prozent für die Verlängerungsoption (48 Monate) vereinbart. **Die Angabe erfolgt durch die Bieterin.**

Folgende Punkte sind bei der Kalkulation des Gesamtpreises zu beachten:

- Darstellung als Betriebsstundensätze
- Die entsprechenden Stundenbedarfe sind nach Projektinhalten und Mitarbeitereinsatz zu kalkulieren.
- In den Betriebsstundensätzen sind alle für den Auftrag erforderlichen Nebenkosten oder weitere Zusatzkosten einzurechnen. Das Ladenlokal Mallinckrodtstr. 54-56 ist mit **1.700 € Warmmiete (inkl. Betriebskosten) pro Monat** für die Dauer des Auftrags zu berücksichtigen. Es ist eine **zwei Prozentige Steigerung** der Mietkosten pro Jahr einzukalkulieren. Entsprechende Grundrisse des Ladenlokals sind beigelegt (*siehe Anlage II*). Die Anmietung der Räumlichkeiten erfolgt durch die Auftragnehmerin, ebenso wie die notwendigen Vertragsschlüsse der für den Betrieb erforderlichen Versorgungs- und Nebenleistungen (u. a. Gas, Strom, Wasser, Reinigungsdienste, ggf. Winterdienst). Sämtliche Miet-, Betriebs- und Nebenkosten sind mit dem Unternehmensstundensatz abgegolten. Die angemieteten Räume sind auf Anfrage weiteren städtischen bzw. von der Stadt beauftragten Nutzungen zur Verfügung zu stellen.
- Die Auftraggeberin stellt bisher genutzte Büromöbel (*siehe Anlage 7*) zur Verfügung. Alle weiteren Möbel oder sonstige Ausstattungen und Änderungen sowie Renovierungen (die Räume werden gestrichen übergeben) sind mit der Auftraggeberin abzustimmen und mit dem Unternehmensstundensatz abgegolten.
- Über die von der Auftraggeberin gestellte Ausstattung hinausgehende Bedarfe sowie die technische Infrastruktur sind von der Auftragnehmerin zu stellen und mit dem Unternehmensstundensatz abgegolten.
- Für die neue Auftragsphase soll – nach Entscheidung der Auftraggeberin zur Namensgebung – eine neue Domain eingekauft werden. Hierfür sind entsprechende Kosten in den Unternehmensstundensatz einzupreisen. Bei Beauftragung des Dienstleisters ist ein Auftragsverarbeitungsvertrag abzuschließen.
- Ferner sind Kosten für die Nutzung einer professionellen Newsletter-Plattform zu veranschlagen. Bei Beauftragung des Dienstleisters ist ein Auftragsverarbeitungsvertrag abzuschließen.

- Die Sprechzeiten im Vorortbüro werden in Absprache mit der Auftraggeberin festgelegt.
- Es sind mindestens insgesamt 20 Präsenzstunden verteilt auf vier Tage in der Woche vorzusehen.
- Druckkosten für Flyer, Poster, Infomaterial etc. sind ebenfalls in den Unternehmensstundensatz einzupreisen.
- Das städtische Corporate Design soll auch für das Sanierungs-/Geschäftsstraßenmanagement verwendet werden. Entsprechende Vorlagen z. B. für Flyer und Poster werden zur Verfügung gestellt.
- Kosten für eine Beklebung der Schaufenster (Tür und Oberlichter Fenster) mit dem Schriftzug des Sanierungs- und Geschäftsstraßenmanagements unter Berücksichtigung der städtischen Designvorgaben sind in den Unternehmensstundensatz einzupreisen.
- Projektkosten (z. B. für Workshops, Mitmachaktionen, Wettbewerbe, Imagekampagnen, Raummieten und andere geeignete Maßnahmen zur Aktivierung der Beteiligten, die nicht über den Quartiersfonds finanziert werden) sind in den Unternehmensstundensatz einzupreisen.
- Für die qualitativ hochwertige Dokumentation von Veranstaltungen, Aktionen etc. sowie die spätere Verwendung in öffentlichkeitswirksamen Materialien soll ein professioneller Fotograf zur Verfügung stehen. Erworben werden müssen die nicht-exklusiven, aber uneingeschränkten Nutzungsrechte für die Stadt Dortmund einschließlich des Rechts zur Weitergabe an Dritte im Rahmen z. B. von Pressemitteilungen sowie zur auch umfassenden Bearbeitung. Dies ist in den Unternehmensstundensatz einzupreisen.

Hinweise:

Aus der bisherigen Arbeit des Quartiersmanagements können verschiedene Datengrundlagen weiter genutzt werden. Hierzu zählen unter anderem Prozessbeschreibungen, Kontaktlisten, E-Mailverteiler usw.

In *Anlage 13* findet sich ein Überblick zu den seit Inkrafttreten des Sanierungsgebiets durchgeführten Beratungen, genehmigten Vorgängen usw.

3. Bestandteile des Angebots

Bieterinnen sind ausdrücklich aufgefordert, in ihrem Konzept aus ihrer fachlichen Sicht die Situationsanalysen, Aufgaben und Ziele darzustellen. Im Anschluss an die Aufgabenbeschreibung beschreiben die Bieterinnen ihre Strategien und Maßnahmen, mit denen sie die Ziele erreichen wollen. Gegebenenfalls schlagen Bieterinnen weitere Handlungsfelder vor und begründen dies.

Bieterinnen gliedern ihre Projektkonzepte wie folgt:

1. Situation
2. Aufgaben/Ziele
3. Strategien/Maßnahmen

Gewichtung der Einzelaufgaben

Es wird ein Projekt- und Ressourcenplan (Zeit-Maßnahmen-Plan) erwartet. Bitte geben Sie an, welchen Stundenaufwand Sie für welche Aufgabe im Verlauf der Jahre veranschlagen.

Bei der Erstellung des Konzepts sind ausdrücklich die Ziele der InHK Dortmund Nordstadt-Rahmenkonzept und Zentrale Nordstadt sowie die Sanierungsziele des Sanierungsgebiets „Südliches Nordmarktquartier“ zu berücksichtigen (*siehe Anlagen 3, 4 und 6*).

Im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags sind unterschiedliche fachliche/methodische Fähigkeiten notwendig. Im Folgenden erfolgt eine Auflistung der wesentlichen Kenntnisse und Qualifikationen. Die Liste ist nicht als abschließend zu verstehen, anlassbezogen kann das Hinzuziehen weiterer Fachgutachter*innen o. ä. notwendig werden.

Das Thema Stadtgestalt und Erhalt/Aufwertung des erhaltenswerten Gebäudebestandes nimmt eine wichtige Rolle in den Sanierungszielen und somit auch in der Umsetzung des Sanierungsgebiets ein. Entsprechende Erfahrungen und Kompetenzen für die baualtersgerechte, gestalterische Beratung werden vorausgesetzt.

Durch die Auftragnehmerin sind nach außen die Interessen der Auftraggeberin zu vertreten. Interessenskonflikte z. B. durch eigene wirtschaftliche Tätigkeit im Stadterneuerungsgebiet sind zu vermeiden.

Folgende Fachdisziplinen müssen im Projektteam nachgewiesen werden:

- Raum-/Stadtplanung, Geographie oder vergleichbar
- Architektur

Notwendige Kenntnisse:

- Erfahrungen in Stadtteilen mit besonderen städtebaulichen und sozioökonomischen Herausforderungen
- Besonderes Städtebaurecht/Sanierungsrecht (Es sind rechtliche Voreinschätzungen für die Auftraggeberin zu recherchieren bzw. vorzunehmen. Dies beinhaltet keine Rechtsberatung für die Stadt, da diese vom Rechtsamt der Stadt Dortmund übernommen wird.)
- Bautechnischer Sachverstand, Energetische Modernisierung, Gebäudesanierung, Kenntnisse der Förderlandschaft
- Niederschwellige Beteiligung und Aktivierung von verschiedenen Zielgruppen (Eigentümer, Gewerbe etc.)
- Moderation von Veranstaltungen, Präsentation von Inhalten
- Kenntnisse gängiger GIS-Anwendungen (insbesondere QGIS)
- Vorhalten eines flexiblen Stundenkontingents für folgende Fachlichkeiten:
 - Statiker*in (z. B. im Rahmen der Prüfung von Problemimmobilien) (*einzukalkulieren sind 4 Honorarstunden/Monat*)
 - Kommunikationsdesigner*in oder vergleichbare (insbesondere für die Beratung bei Schaufenster- und Werbeanlagengestaltung) (*einzukalkulieren sind 20 Honorarstunden/Monat*)

D. Honorarangebot

Bitte geben Sie die folgenden Unternehmensstundensätze an:

	Kosten pro Unternehmensstunde inkl. Nebenkosten ¹	Kosten pro Unternehmensstunde inkl. Nebenkosten ¹ inkl. Umsatzsteuer von derzeit 19%
Geschäftsführung	€ netto	€ brutto
Projektleitung	€ netto	€ brutto
Projektbearbeitung	€ netto	€ brutto
Projektassistenz	€ netto	€ brutto

Leistungen	Anzahl Unternehmensstunden				Honorar
	Geschäftsführung	Projektleitung	Projektbearbeitung	Projektassistenz	
Allgemeine Tätigkeiten					
Sanierungsmanagement					€ netto
Geschäftsstraßenmanagement					€ netto
Pauschalpreis inkl. Nebenkosten ¹ (netto)					€ netto
zzgl. Umsatzsteuer von derzeit 19 %					€
Honorar inkl. Nebenkosten ¹ (brutto)					€ brutto

¹ (inkl. sämtlicher Reisekosten, Spesen, Teilnahme an Abstimmungsgesprächen und sonstiger Sachkosten)

Besondere Leistungen

Besondere Leistungen sind nur nach Aufforderung und mit Nachweis zu erbringen und werden entsprechend den nachfolgend angegebenen Honorarstundensätzen abgerechnet. Die besonderen Leistungen sind innerhalb des Gesamtauftragsvolumens zu kalkulieren.

	Kosten pro Honorarstunde inkl. Nebenkosten ²	Kosten pro Honorarstunde inkl. Nebenkosten ² inkl. Umsatzsteuer von derzeit 19%
Statiker*in (4h/Monat)	€ netto	€ brutto
Kommunikations- designer*in (oder vergleichbar) (20h/Monat)	€ netto	€ brutto

Anlagen

Anlage 1a: Allgemeine Vertragsbedingungen der Stadt Dortmund

Anlage 1b: Besondere Vertragsbedingungen

Anlage 2: Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung gem. DSGVO

Anlage 3: Integriertes Handlungskonzept Dortmund Nordstadt (InHK) – Rahmenkonzept,
September 2023

Anlage 4: Integriertes Handlungskonzept Dortmund Nordstadt (InHK) – Zentrale Nordstadt,
September 2023

Anlage 5: Abschlussbericht Vorbereitende Untersuchungen Dortmund Nordstadt, April 2024

Anlage 6: Ratsbeschluss und Satzung zum Sanierungsgebiet „Südliches Nordmarktquartier“,
Juni 2024

Anlage 7: Liste Büromöbel

Anlage 8: IdEE-Netzwerk Nordstadt

Anlage 9: Abgrenzung Stadtbezirkszentrum Nordstadt (südliche Münsterstraße)

Anlage 10: Beschlussvorlage DS-Nr. 00464-25 (beschlossen vom Rat der Stadt Dortmund am
28.05.2026)

Anlage 11: Grundrisse Ladenlokal Mallinckrodtstr. 54-56

Anlage 12: Blanko Aufgriffsbogen

Anlage 13: Übersicht zu Genehmigungen gem. § 144 Abs. 1 und 2 BauGB, Beratungen usw. seit
Inkrafttreten des Sanierungsgebiets

Anlage 14: Methodik der Checklisten aus dem Klima-/Freiraumkonzept „grüner, kühler,
schöner“

² (inkl. sämtlicher Reisekosten, Spesen, Teilnahme an Abstimmungsgesprächen und sonstiger Sachkosten)

Besondere Bewerbungsbedingungen

1. Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot. Es werden folgende Zuschlagskriterien festgelegt:

- **30 % Angebotspreis**
- **70 % Inhaltliche und fachliche Qualität**, davon
 - 25 % Nachvollziehbarkeit des Konzeptes zur Auftragserarbeitung (inkl. Zeit-/ Ressourcenplan)
 - 15 % Organisation, Qualifikation und Erfahrung des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Personals
 - 30 % Präsentation

2. Die Wertung erfolgt unter Einbeziehung der eingereichten Angebotsunterlagen. Jedes Angebot kann eine Gesamtwertungspunktzahl von maximal 1000 Wertungspunkten (WP) erreichen. Für das Kriterium „Angebotspreis“ können maximal 300 WP und für das Kriterium „Inhaltliche und fachliche Qualität“ können maximal 700 WP erreicht werden.

Die Summe der WP aus den o. g. Kriterien ergibt die Gesamtwertungspunktzahl. Den Zuschlag erhält der Bieter, dessen Angebot die höchste Gesamtwertungspunktzahl erreicht.

Die Punkteverteilung wird im Einzelnen wie folgt vorgenommen:

Preis:

Als Angebotspreis wird die rechnerisch geprüfte Angebotssumme einschließlich USt sowie etwaiger Zu- und Abschläge zugrunde gelegt.

Das Angebot mit dem niedrigsten Preis erhält die höchste Punktzahl. Diese beträgt für das Kriterium Preis 300 WP. Die Angebote mit einem höheren Preis erhalten entsprechend der prozentualen Abweichung zum günstigsten Angebot weniger Punkte. Es erfolgt eine lineare Interpolation. Weicht der Preis um mehr als 100 % vom günstigsten Preis ab, erhält das Angebot null Punkte.

Beispiel:

	Angebot 1	Angebot 2	Angebot 3
Preis	50.000,00 €	60.000,00 €	150.000,00 €
Differenz	0,00 €	10.000,00 €	100.000,00 €
Abweichung %	0,00%	20,00%	200,00%
WP	300	240	0

3. Den Bewertungsmaßstab für die qualitativen Kriterien bildet ein Notensystem von sehr gut bis ungenügend. Den Noten werden folgende Punkte zugeordnet:

Note	Punkte	Prozentanteil der möglichen Wertungspunkte
sehr gut	5	100
gut	4	80
befriedigend	3	60
ausreichend	2	40
mangelhaft	1	20
ungenügend	0	0

Die Notenvergabe richtet sich nach der folgenden Vorgabe:

sehr gut:

Die Umsetzung überzeugt in besonderem Maße.

gut:

Die Umsetzung überzeugt uneingeschränkt, ohne in besonderem Maße herauszu-
ragen.

befriedigend:

Die Umsetzung überzeugt im Wesentlichen.

ausreichend:

Die Umsetzung überzeugt nur bedingt bzw. eingeschränkt.

mangelhaft:

Die Umsetzung überzeugt in entscheidenden Punkten nicht.

ungenügend:

Die Umsetzung entspricht in keiner Weise den Anforderungen.

Sollte ein qualitatives Kriterium mit den Noten mangelhaft oder ungenügend bewert
et werden, wird das Angebot von der Beteiligung am weiteren Vergabeverfahren
ausgeschlossen.

4. Über den Gesamtpreis hinausgehende Kosten können nicht anerkannt werden.
Sofern bei der Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes, nach den oben festge-
legten Zuschlagskriterien, mehrere wertungsgleiche Angebote vorliegen, behält sich
die öffentliche Auftraggeberin vor, per Losverfahren zu entscheiden.

Besondere Vertragsbedingungen zur Einhaltung des Tariftreue- und Vergabegesetzes Nordrhein-Westfalen (BVB Tariftreue- und Vergabegesetz Nordrhein-Westfalen)

Der Auftragnehmer ist zur Einhaltung der Vorgaben des Tariftreue- und Vergabegesetzes Nordrhein-Westfalen verpflichtet. Die weiteren Vertragsbedingungen bleiben hiervon unberührt. Hierzu vereinbaren die Parteien Folgendes:

1. Einhaltung von Mindestarbeitsbedingungen

1.1. Der Auftragnehmer ist verpflichtet,

a) für Leistungen, deren Erbringung dem Geltungsbereich

- eines nach dem Tarifvertragsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1969 (BGBl. I S. 1323) in der jeweils geltenden Fassung für allgemein verbindlich erklärten Tarifvertrages,
- eines nach dem Tarifvertragsgesetz mit den Wirkungen des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes vom 20. April 2009 (BGBl. I S. 799) in der jeweils geltenden Fassung für allgemein verbindlich erklärten Tarifvertrages oder
- einer nach den §§ 7, 7a oder 11 des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes oder nach § 3a des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Februar 1995 (BGBl. I S. 158) in der jeweils geltenden Fassung erlassenen Rechtsverordnung unterfällt,

seinen Beschäftigten (ohne Auszubildende) bei der Ausführung des Auftrags wenigstens diejenigen Mindestarbeitsbedingungen einschließlich des Mindestentgelts zu gewähren, die in dem Tarifvertrag oder der Rechtsverordnung verbindlich vorgegeben werden.

b) für Leistungen im Bereich des öffentlichen Personenverkehrs auf Straße und Schiene (§ 1 Abs. Absatz 3 TVgG) seinen Beschäftigten (ohne Auszubildende) bei der Ausführung des Auftrags wenigstens das in Nordrhein-Westfalen für diese Leistung in einem einschlägigen und repräsentativen mit einer tariffähigen Gewerkschaft vereinbarten Tarifvertrag vorgesehene Entgelt nach den tarifvertraglich festgelegten Modalitäten zu zahlen und während der Ausführungslaufzeit Änderungen nachvollziehen.

c) bei der Ausführung der Leistung seinen Beschäftigten (ohne Auszubildende) wenigstens ein Entgelt in Höhe des allgemeinen Mindestlohns, nach den Vorgaben des Mindestlohngesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 2014 (BGBl. I S.

1348) in der jeweils geltenden Fassung zu zahlen. Diese Pflicht gilt auch, sofern das gemäß lit. a) und b) zu zahlende Entgelt das Mindeststundenentgelt nach dem Mindestlohngesetz unterschreitet.

- 1.2. Der Auftragnehmer trägt dafür Sorge, dass die bei der Ausführung des Auftrags beteiligten Nachunternehmen die in Ziffer 1.1. genannten Pflichten ebenfalls einhalten.
- 1.3. Ziffer 1.1., lit. c) gilt nur, sofern die ausgeschriebene Leistung im Hoheitsgebiet der Bundesrepublik Deutschland erbracht wird. Ziffer 1.1., lit. c) gilt nicht für Auftragnehmer, die unter § 224 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 sowie § 226 des Neunten Sozialgesetzbuches fallen.

2. Kontroll- und Prüfrecht

Der Auftraggeber ist berechtigt, die Einhaltung der unter Ziffer 1. genannten Verpflichtungen während der Auftragsausführung zu überprüfen. Hierzu ist der Auftragnehmer verpflichtet,

- a) dem Auftraggeber auf dessen Verlangen die notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, aus denen sich die Einhaltung der unter Ziffer 1. genannten Verpflichtungen zweifelsfrei ergibt. Sofern diese Unterlagen personenbezogene Daten enthalten, erfolgt die Vorlage in anonymisierter Form sowie unter Beachtung des Datenschutzrechts.
- b) seine Beschäftigten auf die Möglichkeit solcher Kontrollen hinzuweisen.

3. Kündigung aus wichtigem Grund; Vertragsstrafe

- 3.1. Der Auftraggeber kann den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist unter anderem kündigen,
 - a) wenn der Auftragnehmer eine Pflicht aus Ziffer 1. verletzt,
 - b) wenn der Auftragnehmer nicht sicherstellt, dass die Nachunternehmen eine Pflicht aus Ziffer 1. einhalten oder
 - c) wenn der Auftragnehmer seinen Pflichten aus Ziffer 2. nicht nachkommt.
- 3.2. In den in Ziffer 3.1. genannten Fällen, verpflichtet sich der Auftragnehmer zur Zahlung einer Vertragsstrafe, deren Höhe eins von Hundert, bei mehreren Verstößen bis zu fünf von Hundert des Auftragswertes beträgt. Dies gilt nicht, wenn der Auftragnehmer die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch den Auftraggeber ist nicht ausgeschlossen, jedoch wird die verwirkte Vertragsstrafe auf den weiteren Schadensersatz des Auftraggebers angerechnet.
- 3.3. Im Übrigen berühren Ziffer 3.1. und 3.2. nicht die weiteren Rechte der Vertragsparteien.

Besondere Vertragsbedingungen zur Verpflichtungserklärung Frauen- und Familienförderung

(Bitte beachten: Anwendung ab einem Auftragswert von 50.000 € netto!)

Maßnahmen zur Frauenförderung oder Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie sind z.B.:

1. Untersagung und Unterbindung eines Verhaltens verbaler und nichtverbaler Art, welches bezweckt oder bewirkt, dass weibliche Beschäftigte lächerlich gemacht, eingeschüchtert, angefeindet oder in ihrer Würde verletzt werden,
2. explizite Ermutigung von Frauen sich zu bewerben, wenn im Betrieb Ausbildungs- und Arbeitsplätze in männerdominierten Berufsbereichen zu besetzen sind,
3. Berücksichtigung von weiblichen Auszubildenden bei der Übernahme in ein Arbeitsverhältnis zumindest entsprechend ihrem Ausbildungsanteil,
4. Befragung von Beschäftigten zu ihren Arbeitszeitwünschen, Auswertung einschließlich Einleitung von Umsetzungsschritten,
5. Angebot von Teilzeitarbeit oder flexiblen Arbeitszeitmodellen als Maßnahme zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie,
6. Entwicklung und Umsetzung von Modellen vollzeitnaher Teilzeitarbeit für die Beschäftigten,
7. Einrichtung bzw. Ausbau von Telearbeit für die Beschäftigten,
8. Einrichtung von Eltern-Kind-Zimmern für die Beschäftigten,
9. Unterstützung bei der Suche nach Kinderbetreuungs- und Pflegemöglichkeiten,
10. Angebot betrieblich organisierter Kinderbetreuung,
11. Zahlung eines Kinderbetreuungszuschusses,
12. Angebot von Ferienprogrammen zur Überbrückung der Betreuungslücke für Kinder berufstätiger Eltern in Kindergarten- bzw. Schulferien,
13. Unterstützung von Mitarbeitern mit pflegebedürftigen Angehörigen durch individuelle Betreuung und Hilfeleistung oder Abschluss einer Vereinbarung einer Familienpflegezeit,
14. Kontakthalteangebote, Möglichkeit zur Teilnahme an betrieblicher Fortbildung, zu Vertretungseinsätzen und Rückkehrvereinbarungen für Beschäftigte in Elternzeit,
15. Bereitstellung von innerbetrieblichen Paten und Patinnen für Wiedereinsteigerinnen und Wiedereinsteiger,
16. Überprüfung der Entgeltgleichheit im Unternehmen mit Hilfe anerkannter und geeigneter Instrumente,
17. Analyse der Entwicklung der Leistungsvergütung in den letzten 5 Jahren nach Geschlecht,
18. Maßnahmen zur Gewinnung von Mädchen und Frauen für ein betriebliches Praktikum, insbesondere in den männerdominierten Berufen oder
19. Angebot spezieller Bildungsmaßnahmen für Frauen, die diese auf die Übernahme von höherwertigen und leitenden Positionen vorbereiten.

Die Maßnahmen werden je nach Unternehmensgröße wie folgt gestaffelt:

- (1) Unternehmen mit regelmäßig mehr als 500 Beschäftigten haben vier der oben genannten Maßnahmen auszuwählen sowie durchzuführen oder einzuleiten.
- (2) Unternehmen mit regelmäßig mehr als 250, aber nicht mehr als 500 Beschäftigten haben drei der oben genannten Maßnahmen auszuwählen sowie durchzuführen oder einzuleiten.
- (3) Unternehmen mit regelmäßig mehr als 20, aber nicht mehr als 250 Beschäftigten haben zwei der oben genannten Maßnahmen auszuwählen sowie durchzuführen oder einzuleiten.
- (4) Zur Festlegung der Unternehmensgröße ist die Definition der Betriebsstätte nach § 12 Abgabenordnung zugrunde zu legen.

Hinsichtlich der Anzahl der Beschäftigten gilt, dass alle Vollzeitbeschäftigten, Teilzeitbeschäftigten nach Köpfen (also nicht umgerechnet in Vollzeit-Äquivalente) und auch

alle 603-Euro-Kräfte mitzuzählen sind. Lediglich Auszubildende gelten nicht als Beschäftigte. Verfügt somit ein Bieterunternehmen im Zeitpunkt der Angebotsabgabe über lediglich 20 oder weniger Beschäftigte, erschöpft sich die abzugebende Information auf der entsprechenden Verpflichtungserklärung in eben dieser Angabe.

Die durchgeführten bzw. eingeleiteten Maßnahmen zur Frauenförderung und zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie sind zum Zwecke der Überprüfbarkeit vom Auftragnehmer zu dokumentieren. Diese Dokumentation muss mindestens enthalten:

1. die Bezeichnung der ausgewählten Maßnahmen,
2. Angaben zu Art und Umfang der geplanten Durchführung oder Einleitung der jeweiligen Maßnahmen,
3. Angaben des Zeitpunktes der Einleitung sowie des Zeitpunktes der voraussichtlichen oder tatsächlichen Durchführung der jeweiligen Maßnahmen,
4. Angaben zu den Auswirkungen und der Nachhaltigkeit der Wirkung der Maßnahmen, insbesondere
 - a) zur Anzahl der von der jeweiligen Maßnahme betroffenen Beschäftigten in Relation zur Gesamtanzahl der im Unternehmen Beschäftigten,
 - b) Zeitpunkt der Einleitung bzw. die Dauer der Durchführung der Maßnahmen und,
 - c) ob die Maßnahme über die Dauer der Durchführung des öffentlichen Auftrags im Betrieb weiter angeboten beziehungsweise fortgeführt wird.

Die Dokumentation der durchzuführenden bzw. eingeleiteten Maßnahmen ist mindestens ein Jahr aufzubewahren und im Unternehmen zu veröffentlichen. Auf Verlangen des öffentlichen Auftraggebers ist diese in einem weiteren Vergabeverfahren vorzulegen.

Ausnahmsweise kann der öffentliche Auftraggeber, nach entsprechendem Vortrag des Bieterunternehmens, von ergänzenden Ausführungsbestimmungen zur Frauenförderung bzw. der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, absehen. Hierbei handelt es sich um besonders zu begründende Einzelfallentscheidungen. Bieterunternehmen haben im Rahmen der als Anlage beigefügten Verpflichtungserklärung insoweit die Möglichkeit, entsprechende Ankreuzmöglichkeiten zu nutzen und auf die zu berücksichtigenden Gründe für die Nichtdurchführbarkeit entsprechender Maßnahmen darzustellen. Der öffentliche Auftraggeber prüft den vorgetragenen Sachverhalt auf Plausibilität und dokumentiert seine Ermessenentscheidung.

Sofern ein Bieter durch Zuschlag bereits zur Durchführung oder Einleitung von Maßnahmen der Frauenförderung oder der Vereinbarkeit von Beruf und Familie verpflichtet wurde, kann er sich hierauf bei der Angebotsabgabe um weitere öffentliche Aufträge zwölf Monate lang nach dem Tag des Zuschlags berufen. Die Maßnahmen der Frauenförderung oder der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, zu deren Durchführung oder Einleitung sich das Unternehmen verpflichtet hat, müssen ordnungsgemäß umgesetzt worden sein. Auf Verlangen des öffentlichen Auftraggebers hat der Bieter die Durchführung oder Einleitung der umgesetzten Maßnahmen zu belegen.