



Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) ist ein Landesbetrieb im Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen mit Sitz in Düsseldorf und weiteren Standorten und Außenstellen in Hagen, Köln, Münster, Oberhausen, Paderborn und Aachen. IT.NRW ist zentraler IT-Dienstleister für die Landesverwaltung und Statistisches Landesamt für Nordrhein-Westfalen.

IT.NRW erbittet Vermietungsangebote am Standort Düsseldorf für die Anmietung von

Büro- und Büronebenflächen.

Das Objekt mit einer Hauptnutzfläche von ca. 3 900 m² muss zur Berücksichtigung im folgenden Auswahlverfahren in einem Umkreis von bis zu 4 km zum Hauptsitz auf der Mauerstraße 51 in 40476 Düsseldorf liegen. Es sollte eine Möglichkeit zur Anmietung weiterer Büroflächen von ca. 2 000 m² bestehen. Es werden nur verbindliche und für drei Monate freibleibende Eigentümerangebote akzeptiert.

Gesucht wird ein Bestandsobjekt im Umkreis von bis zu 4 km zum Hauptsitz auf der Mauerstraße 51 in 40476 Düsseldorf für eine Anmietung zu Mitte 2020, das mindestens verfügt über:

- 2 450 m² Bürofläche für 240 Arbeitsplätze – also ca. 9 m² je Arbeitsplatz –, die hauptsächlich als Zellenbüros für eine Belegung für zwei Personen und dann als idealtypische Abbildung eines genehmigten Raumprogramms in einem Zuschnitt von 18 m² ausgebildet sind. Einige wenige Büros mit kleineren Zuschnitten sind hinnehmbar. Größenüberschreitungen bei der geforderten Größe von 9 m² je Arbeitsplatz sind kein Ausschlusskriterium, verschlechtern aber naturgemäß mit Blick auf das besonders gewichtige Wirtschaftlichkeitskriterium die Wettbewerbsfähigkeit. Ein Anteil (ca. 30 % der darstellbaren Gesamtarbeitsplätze) an Büros für eine Belegung mit vier oder sechs Personen (Idealgrößen dann 36 bzw. 54 m²) wird akzeptiert.
- 240 m² Besprechungsräume, von denen eventuell kleinere Besprechungsraumangebote bei Bedarf auch hilfsweise als Büroraum genutzt werden sollen. Auch die Besprechungsräume müssen schon deshalb die notwendige Infrastruktur (Datenverkabelung) aufweisen.
- 290 m² Archivfläche
- Stellplätze in einer Größenordnung von ca. 80 Plätzen



Die Entscheidung ob weiterer Büroraum angemietet werden soll, wird bis August 2020 getroffen werden. Die Bezugsfertigkeit des Objekts würde dann zu Mitte 2021 angestrebt, es müsste mindestens folgenden Vorgaben entsprechen:

- 1 250 m² Bürofläche für 126 Arbeitsplätze – also ca. 9 m² je Arbeitsplatz –, die hauptsächlich als Zellenbüros für eine Belegung für zwei Personen und dann als idealtypische Abbildung eines genehmigten Raumprogramms in einem Zuschnitt von 18 m² ausgebildet sind. Einige wenige Büros mit kleineren Zuschnitten sind hinnehmbar. Arbeitsplatzbezogene Abweichungen in den Bürozuschnitten nach oben sind kein Ausschlusskriterium, verschlechtern aber naturgemäß mit Blick auf das besonders gewichtige Wirtschaftlichkeitskriterium die Wettbewerbsfähigkeit. Ein Anteil (ca. 30 % der darstellbaren Gesamtarbeitsplätze) an Büros für eine Belegung mit vier oder sechs Personen (Idealgrößen dann 36 bzw. 54 m²) wird akzeptiert.
- 126 m² Besprechungsräume, von denen eventuell kleinere Besprechungsraumangebote bei Bedarf auch hilfsweise als Büroraum genutzt werden sollen. Auch die Besprechungsräume müssen schon deshalb die notwendige Infrastruktur (Datenverkabelung) aufweisen.
- 150 m² Archivfläche
- Stellplätze in einer Größenordnung von ca. 40 Plätzen

Unverzichtbare Anforderungsmerkmale für beide Angebotsteile

- zusammenhängende Flächen (ggf. über mehrere Etagen, allerdings ohne räumliche Unterbrechungen durch andere Mieter/„Haus im Haus“) mit klaren baulichen oder sicherheitstechnischen Abgrenzungen zu möglichen anderen Mietern, behindertengerechter Zugang ins Objekt und behindertengerechte Bewegungsflächen im Gebäude
- außenliegender Sonnenschutz, Beleuchtung nach Arbeitsstättenrichtlinie, Schallschutzfenster, Büro-Bodenbelag Linoleum oder Teppichboden, angemessene Anzahl an Teeküchen (Richtwert: ca. 0,2 m² pro Person, Ausstattung: Küchenseite mit Kühlschrank und ggf. Mikrowelle) und an Technikräumen (Etagendrucker/Kopierer), Behindertentoilette
- jeweils zwei Datendoppeldosen und Netzanschlüsse (unterschiedlich abgesichert) je ausgewiesenem Arbeitsplatz
- sachgerechte Zahl an Technikräumen z. B. für hausinterne Schaltungen von Datenkabeln, davon mindestens einer (ca. 20 – 30 m²) gekühlt
- Verkabelung CAT 6 oder höher
- **barrierefreie Anlieferzone für LKW bis 7,5 t**
- gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Merkmale, die in die Wettbewerbsbetrachtung neben dem Mietzins als preisrelevant einbezogen werden

- vorhandene oder kostenlose Ausstattung, wie Ausstattung der Büroflächen mit Schrankraum oder Sicherheitsausstattungen (Kameras, Türsicherungen, usw.)
- Verbrauchskennzahlen des Objektes aus Vorjahren/Bewirtschaftungskosten



Auswahlverfahren

Bezifferte Angebote sind durch ein das Objekt erläuterndes Exposé ergänzt, mit dem auch auf die genannten Anforderungsmerkmale eingegangen wird. Dazu gehört, die maximale Kapazität an Arbeitsplätzen (Ansatz pro AP = 9 m²) durch eine Darstellung in Grundrissplänen unter Angabe der einzelnen m²-Flächen je Büroraum zu belegen.

Bei den eingehenden Angeboten werden in einem ersten Schritt nach Aktenlage die Angebote ausgeschlossen, die nicht oder nicht mehr ausreichend den genannten funktionalen Anforderungen an Lage, räumlichen (Mindest-) Anforderungen und Ausstattung entsprechen.

Verbleibende Objekte werden gesichtet. Danach immer noch als geeignet eingestufte Liegenschaften, werden am Ende zu 45 % über den Mietpreis verglichen und bewertet. IT.NRW wird in dem abschließenden Vergleich in dieser Kategorie wirtschaftliche Nebenaspekte, also ggf. ersparte Kosten (z. B. Schrankausstattung, Perimeterschutz, Miete) berücksichtigen.

20 % der Bewertungspunkte entfallen auf die Qualität/Effizienz, 25 % auf die Funktionalität und 10 % auf die Lage des Objektes.

Einzelverhandlungen mit Anbietern im Verfahren sind nicht möglich. Nachverhandlungen mit den zwei, höchstens drei wirtschaftlichsten Bietern bleiben allerdings vorbehalten.

Angebote richten Sie bitte bis zum 30.01.2020 an

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)
Zentralbereich 12 – Interner Service –
Postfach 10 11 05, 40002 Düsseldorf oder
Mauerstr. 51, 40476 Düsseldorf