

636911-2026 - Competition

Germany – Architectural, construction, engineering and inspection services – Projektsteuerung "Quartiersentwicklung Brinkhaus"

OJ S 179/2026 16/09/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Stadt Warendorf, Der Bürgermeister, Bauverwaltungsamt, Zentrale Vergabestelle

Email: vergabe@warendorf.de

Legal type of the buyer: Local authority

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Projektsteuerung "Quartiersentwicklung Brinkhaus"

Description: Die Stadt Warendorf beabsichtigt die Quartiersentwicklung der Industriebrache Brinkhaus in Warendorf. Das ehemalige Werksgelände der Firma Brinkhaus befindet sich im städtischen Eigentum und weist eine zusammenhängende Flächengröße von 4,2 ha auf. Es grenzt im Süden an den bisherigen Flusslauf der Ems, im Westen an die Straße Zwischen den Emsbrücken, im Norden an den parallel zum Emsseeufer verlaufenden Breuelweg und im Osten an das Privatgrundstück Breuelweg 6 auf dem sich ein Mehrfamilien- und ein Einfamilienhaus befinden. In 2026 wurde mit der Fortführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 1.18 "Firmengelände Brinkhaus" begonnen, für das bereits 2009 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Im Laufe dieses Verfahrens wurden verschiedenste Gutachten (Verkehr, Schallimmissionen, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Artenschutzprüfung) erstellt und die Planungen mit den verschiedenen Fachbehörden vorbesprochen (u.a. Untere Naturschutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, sowie der Oberen Wasserbehörde wegen der wasserrechtlichen Genehmigung für die geplanten baulichen Anlagen am Gewässer).

Auch wurde das Thema Altlasten in 2023 und 2024 durch ein entsprechendes Altlastensanierungsgutachten bereits umfassend überprüft und die Ergebnisse mit der Unteren Bodenschutz abgestimmt. Details werden in der Phase 2 des Verfahrens bekannt gegeben.

Die städtebauliche Entwicklung des Brinkhaus-Quartiers soll nach Abzug der Verkaufserlöse u.a. durch Zuwendungen aus der Städtebauförderung kofinanziert werden. Hierfür wird derzeit ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, welches im Oktober 2026 für den STEP 2027 eingereicht werden soll.

Procedure identifier: d981d155-9c76-40e7-991d-a7b6a9a15768

Internal identifier: 2026-029-61

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

2.1.2. Place of performance

Town: Warendorf

Postcode: 48231

Country subdivision (NUTS): Warendorf (DEA38)

Country: Germany

2.1.4. General information

Additional information: #Bekanntmachungs-ID: CXPWYYKLNT5#

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vgv -

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Notice, Procurement Document

Breaching of obligations set under purely national exclusion grounds: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Participation in a criminal organisation: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Terrorist offences or offences linked to terrorist activities: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Money laundering or terrorist financing: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Fraud: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Corruption: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Child labour and including other forms of trafficking in human beings: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Breaching obligation relating to payment of taxes: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Breaching obligation relating to payment of social security contributions: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Breaching of obligations in the fields of environmental law: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Breaching of obligations in the fields of social law: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Breaching of obligations in the fields of labour law: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Insolvency: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Assets being administered by liquidator: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Business activities are suspended: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Analogous situation like bankruptcy, insolvency or arrangement with creditors under national law: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Grave professional misconduct: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Agreements with other economic operators aimed at distorting competition: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Conflict of interest due to its participation in the procurement procedure: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Direct or indirect involvement in the preparation of this procurement procedure: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Early termination, damages, or other comparable sanctions: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

Misrepresentation, withheld information, unable to provide required documents or obtained confidential information of this procedure: Zwingende und fakultative Ausschlussgründe gem. §§ 123 bis 124 GWB.

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Projektsteuerung "Quartiersentwicklung Brinkhaus"

Description: Die vom erfolgreichen Bieter (Projektsteurer) zu erbringenden Leistungen orientieren sich an der AHO - Nr. 9 "Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft - Standards für Leistungen und Vergütung" (Stand Mai 2025). Es sollen Leistungen sämtlicher Stufen des stufengegliederten Leistungsbildes aus dem Anhang B der AHO sowie Leistungen aus den Handlungsbereichen A bis E von dem Projektsteurer erbracht werden. Es sind aber nur Teilleistungen zu erbringen. Ferner sind konkret benannte Leistungen optional zu erbringen. Der konkrete Leistungsgegenstand wird in der Phase 2 des Verfahrens mitgeteilt.
Internal identifier: 2026-029-61

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

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

5.1.2. Place of performance

Town: Warendorf

Postcode: 48231

Country subdivision (NUTS): Warendorf (DEA38)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Other duration: Unknown

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): no

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): no

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice, Procurement Document

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: 1. Mindestreferenz Projektsteuerung einer Revitalisierung einer ehemaligen Industrie-, Eisenbahn- und/oder Militärliegenschaft zu einem innerstädtischen Quartier - mindestens erbrachte Stufen 1-5, Handlungsbereiche A-E der Projektsteuerung gem. AHO Anhang B - mindestens gesteuerte Planungs- und Bauleistungen: * Abbruch, * Altlastensanierung * Freianlagen * Verkehrsanlagen * Ingenieurbauwerk Entwässerung * Ingenieurbauwerk Brücke * Medienversorgung - mindestens anrechenbare Kosten KG 200 bis 700 nach DIN 276 von 30 Mio. EUR netto - Fertigstellung oder Ende Projektstufe 5 ab 01.01.2015 bis 31.08.2026 -- Bewerberauswahl: In dem vorliegenden Verfahren sollen drei bis fünf geeignete Bewerber¹ ausgewählt und zu Verhandlungen aufgefordert werden. Sollten sich mehr als fünf geeignete Bewerber bewerben, so erfolgt die Auswahl der Teilnehmer am Verhandlungsverfahren auf der Grundlage der angegebenen Punktereferenzen (siehe Anlage A.2). Die angegebenen Punktereferenzen, die die genannten Kriterien erfüllen, werden zunächst anhand der nachfolgenden Bewertungsmatrix bewertet. Die mit den einzelnen Punktereferenzen jeweils erzielten Punktzahlen werden anschließend addiert (= Gesamtpunktzahl). Mindestens fünf Bewerber mit der höchsten Gesamtpunktzahl werden zur Teilnahme an dem Verhandlungsverfahren aufgefordert. Bei Punktegleichheit von mehr als fünf Bewerbern erfolgt die Auswahl unter diesen punktgleichen Bewerbern nach dem Losverfahren.

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

Weight (points, exact): 100,00

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: 2. Mindestreferenz Projektsteuerung einer Entwicklung eines Quartiers unter Berücksichtigung (hoch-)wasserrechtlicher Anforderungen - mindestens erbrachte Stufen 1-5, Handlungsbereiche A-E der Projektsteuerung gem. AHO Anhang B - mindestens gesteuerte Planungs- und Bauleistungen: Herstellung des Hochwasserschutzes - mindestens anrechenbare Kosten KG 200 bis 700 nach DIN 276 von 5 Mio. EUR netto - Fertigstellung oder Ende Projektstufe 5 ab 01.01.2015 bis 31.08.2026 -- Bewerberauswahl: In dem vorliegenden Verfahren sollen drei bis fünf geeignete Bewerber¹ ausgewählt und zu Verhandlungen aufgefordert werden. Sollten sich mehr als fünf geeignete Bewerber bewerben, so erfolgt die Auswahl der Teilnehmer am Verhandlungsverfahren auf der Grundlage der angegebenen Punktereferenzen (siehe Anlage A.2). Die angegebenen Punktereferenzen, die die genannten Kriterien erfüllen, werden zunächst anhand der nachfolgenden Bewertungsmatrix bewertet. Die mit den einzelnen Punktereferenzen jeweils erzielten Punktzahlen werden anschließend addiert (= Gesamtpunktzahl). Mindestens fünf Bewerber mit der höchsten Gesamtpunktzahl werden zur Teilnahme an dem Verhandlungsverfahren aufgefordert. Bei Punktegleichheit von mehr als fünf Bewerbern erfolgt die Auswahl unter diesen punktgleichen Bewerbern nach dem Losverfahren.

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

Weight (points, exact): 100,00

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: 12/10/2026 23:59:59 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Address of the procurement documents: <https://www.vergabe-westfalen.de/VMPSatellite/notice/CXPWYYKLNT5/documents>

Ad hoc communication channel:

URL: <https://www.vergabe-westfalen.de/VMPSatellite/notice/CXPWYYKLNT5>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.vergabe-westfalen.de/VMPSatellite/notice/CXPWYYKLNT5>

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: 19/10/2026 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 behält sich vor, Unterlagen gem. § 56 VgV nachzufordern.

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 Entwicklung des Quartiers Brinkhaus erfordert aufgrund der komplexen Ausgangssituation sowie der daraus resultierenden hohen baulichen Anforderungen eine Qualifikation des Projektsteuers als Architekt oder Ingenieur. Daher fordert die Stadt Warendorf eine Qualifikation des Projektsteuers als Architekt oder Ingenieur (s. dazu § 73 Abs. 2 Nr. 2 VgV). Diese ist bereits im Teilnahmewettbewerb nachzuweisen.

Electronic invoicing: Allowed

Electronic ordering will be used: no

Electronic payment will be used: no

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: Bezirksregierung Münster, Vergabekammer Westfalen

Information about review deadlines: entsprechend den Regelungen des § 160 GWB

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Stadt Warendorf, Der Bürgermeister, Bauverwaltungsamt, Zentrale Vergabestelle

Organisation receiving requests to participate: Stadt Warendorf, Der Bürgermeister, Bauverwaltungsamt, Zentrale Vergabestelle

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Stadt Warendorf, Der Bürgermeister, Bauverwaltungsamt, Zentrale Vergabestelle

Registration number: 055700052052-31002-75

Postal address: Freckenhorster Str. 43

Town: Warendorf

Postcode: 48231

Country subdivision (NUTS): Warendorf (DEA38)

Country: Germany

Email: vergabe@warendorf.de

Telephone: +49 2581-541605

Fax: +49 2581-542909

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation providing additional information about the procurement procedure

Organisation receiving requests to participate

8.1. ORG-0003

Official name: Bezirksregierung Münster, Vergabekammer Westfalen

Registration number: DE 164 242 157

Postal address: Albrecht-Thaer-Str. 9

Town: Münster

Postcode: 48147

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

Country: Germany

Email: vergabekammer@bezreg-muenster.nrw.de

Telephone: +49 02514110

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0004

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: 542983ed-6b28-4ae0-bc34-9721fa8b95d4 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 15/09/2026 14:22:47 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 636911-2026

OJ S issue number: 179/2026

Publication date: 16/09/2026