

714202-2026 - Licitación

**Alemania – Trabajos de construcción para viviendas – TNW: Investorenwettbewerb
Umgestaltung Schillerplatzareal Iserlohn
OJ S 200/2026 15/10/2026
Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal - Anuncio de cambios
Obras**

1. Comprador

1.1. Comprador

Denominación oficial: Stadt Iserlohn - Ressort Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz

Correo electrónico: mathias.finke@kapellmann.de

Naturaleza jurídica del comprador: Autoridad local

Actividad del poder adjudicador: Servicios públicos generales

2. Procedimiento

2.1. Procedimiento

Título: TNW: Investorenwettbewerb Umgestaltung Schillerplatzareal Iserlohn

Descripción: Das Schillerplatzareal in Iserlohn befindet sich im Zentrum der Stadt und stellt eine der wichtigsten Entwicklungsflächen im Rahmen der städtischen Erneuerungsstrategie dar. Ziel ist es, die städtebauliche Qualität und die Nutzungsvielfalt im Innenstadtbereich nachhaltig zu verbessern und die Funktion des Schillerplatzes als urbanes Zentrum zu stärken. Das Areal umfasst rd. 12.000 m² und liegt in direkter Nachbarschaft zu Rathaus, Stadt-Sparkasse, Stadthotel und Fußgängerzone, welche zugleich die südliche Grenze des Areals bildet. Dadurch ist eine direkte Anbindung an die wichtigsten innerstädtischen Verkehrs- und Aufenthaltsbereiche gewährleistet. Im Vorfeld der geplanten Entwicklung wurden bereits wesentliche vorbereitende Maßnahmen auf der Projektfläche durchgeführt, darunter der Abriss der ehemaligen Karstadt-Immobilie und der zugehörigen Tiefgarage sowie die Erkundung und Sicherung unterirdischer Hohlräume (Verkarstung und Erz-Bergbau). Unmittelbar an das Projektareal angrenzend (nördliche Seite des Theodor-Heuss-Rings) befindet sich derzeit das Rathaus I. Mit dem Abbruch des Rathaus I. wird voraussichtlich noch in 2026 begonnen. Zielvorgaben, Umfang und terminliche Umsetzung für einen möglichen Neubau an diesem Ort sind noch nicht bekannt. Das Schillerplatzareal und sein Umfeld bieten somit die Voraussetzungen für eine umfassende städtebauliche Entwicklung und das Projektareal stellt einen zentralen Baustein für die zukünftige Gestaltung und Nutzung der Iserlohner Innenstadt dar.

Identificador del procedimiento: e6e96765-c8f0-4256-9deb-23420d9f669c

Identificador interno: 179/2016

Tipo de procedimiento: Negociado con publicación previa de un anuncio de licitación / licitación con negociación

El procedimiento está acelerado: no

2.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Obras

Clasificación principal (cpv): 45211100 Trabajos de construcción para viviendas

Clasificación adicional (cpv): 45216110 Trabajos de construcción de edificios relacionados con los servicios de orden público, 70110000 Servicios de promoción de bienes raíces, 71240000 Servicios de arquitectura, ingeniería y planificación

2.1.2. Lugar de ejecución

Dirección postal: Bömbergering 37

Localidad: Iserlohn

Código postal: 58636

Subdivisión del país (NUTS): Märkischer Kreis (DEA58)

País: Alemania

2.1.4. Información general

Información complementaria: #Bekanntmachungs-ID: CXP4YYVM7WR#

Base jurídica:

Directiva 2014/24/UE

vob-a-eu -

2.1.6. Motivos de exclusión

Fuentes de los motivos de exclusión: Documento de contratación

5. Lote

5.1. Lote: LOT-0001

Título: TNW: Investorenwettbewerb Umgestaltung Schillerplatzareal Iserlohn

Descripción: Das Ziel des Projekts ist die Entwicklung eines multifunktionalen, zukunftsfähigen Stadtquartiers, das eine Mischung aus privaten und öffentlichen Nutzungen bietet. Im Zentrum des Nutzungskonzeptes stehen öffentliche Einrichtungen sowie private und gewerbliche Nutzungen. Die öffentlichen Einrichtungen/Nutzungen sind eine moderne Stadtmediathek als "Dritter Ort", ein Bürgerbüro, ein Bürgersaal und flexibel nutzbare Veranstaltungsräume. Die Stadtmediathek soll weit über die klassische Funktion einer Bibliothek hinausgehen und als multifunktionaler Treffpunkt für Bildung, Kultur und soziale Interaktion dienen. Das Bürgerbüro bündelt zentrale Verwaltungsleistungen und ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu städtischen Dienstleistungen. Bürgersaal und Veranstaltungsräume sind für kulturelle, gesellschaftliche und bildungsbezogene Veranstaltungen konzipiert und sollen unterschiedlichste Formate wie z.B. Konzerte, Theateraufführungen, Ausstellungen, Workshops und Konferenzen ermöglichen. Das Wohnangebot richtet sich gezielt an verschiedene Zielgruppen: kompakte Wohnungen für junge Berufstätige, großzügige Familienwohnungen und Senioren gerechte, barrierefreie Wohnungen mit serviceorientierten Angeboten. Ziel ist es, eine hohe Attraktivität des Standortes zu schaffen und den Chancen sowie Anforderungen einer modernen Innenstadtentwicklung gerecht zu werden. Für Gewerbe, Handel und Gastronomie sind vielfältige Flächen vorgesehen, die einen starken lokalen Bezug aufweisen und auch kleinere Fachgeschäfte sowie den lokalen Handel fördern. Gastronomieflächen sollen den öffentlichen Raum beleben und Treffpunkte schaffen, während Büro- und Dienstleistungsflächen Unternehmen und Dienstleistern eine attraktive zentrale Lage bieten. Damit Synergien zwischen Tourismus, geschäftlichen Angeboten, Einzelhandel und Gastronomie optimal genutzt werden können, ist die Erweiterung des benachbarten Stadthotels durch einen Investor angedacht. Der interessierte Hotelier ist offen für eine Zusammenarbeit. So ließe sich sowohl der touristische als auch der geschäftliche Wert der Innenstadt langfristig steigern. Die verkehrliche Infrastruktur wird durch den Bau einer neuen und attraktiven öffentlichen Parkgarage mit etwa 200 bis 240 Stellplätzen und einem Fahrradparkhaus gestärkt, um einer zuverlässigen Erreichbarkeit und einer nachhaltigen

Mobilitätsplanung zu entsprechen und ein attraktives Angebot zu bieten. Der Schillerplatz selbst wird als großzügiger öffentlicher Raum mit rund 5.000 Quadratmetern Fläche als "urbanes Wohnzimmer" konzipiert, das Begegnungen, Aufenthalt und vielfältige städtische Aktivitäten ermöglicht. Die Entwicklung des Areals muss die zeitgemäßen Anforderungen an Klimaresilienz und Nachhaltigkeit berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere wirksame Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen, ein schlüssiges Regenwassermanagement nach dem Schwammstadtprinzip, energieeffiziente und treibhausgasarme Gebäudekonzepte sowie die Integration umweltfreundlicher Mobilitätsangebote. Das Vergabeverfahren ist als mehrstufiges Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb konzipiert. In der ersten Stufe wird die grundsätzliche Eignung der Bieter überprüft. Mit der zweiten Stufe des Investorenwettbewerbs (Angebots- und Verhandlungsphase) können bis zu drei Bieter am Verfahren teilnehmen. Das europaweite Verfahren erstreckt sich von der Bekanntmachung über etwa 17 Monate bis zum Zuschlag. Für die Teilnahme in der Angebots-/Verhandlungsphase und die Erarbeitung prüfbarer Angebote sind gestaffelte Bieterentschädigungen vorgesehen, die sich auf die Stufe 2 des Verfahrens (Angebots- und Verhandlungsphase), beziehen. Im Teilnahmewettbewerb werden die Bieter anhand ihrer wirtschaftlichen und technischen Leistungsfähigkeit sowie ihrer Expertise und Referenzen in der Entwicklung innerstädtischer Bauprojekte ausgewählt. Im Rahmen der 2. Stufe des Investorenwettbewerbs wird von den Bewerbern erwartet, dass sie ein eigenes überzeugendes städtebauliches und architektonisches Konzept sowie eine detaillierte Planung der künftigen Nutzungen sowie ein belastbares und nachvollziehbares Angebot für die Realisierung und den Betrieb des Projekts vorlegen. Dieses Angebot muss auf einer fundierten Planung anhand einer konzeptionellen Darstellung mit mindestens Stegreifqualität bzw. bis maximal vergleichbar der LP 2 basieren. Die geforderten Nutzungsinhalte und -qualitäten für Objekt und Freiraum müssen klar erkennbar sein. Zudem ist ein Grobterminplan vorzulegen, der auch die Fristen/Termine für mögliche Fördermittel berücksichtigt. Ziel ist es, einen frühestmöglichen Betriebsbeginn der öffentlichen Nutzungen (Hochbau und Freianlagen) zu ermöglichen, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Bauabschnitten. Identificador interno: 179/2016

5.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Obras

Clasificación principal (cpv): 45211100 Trabajos de construcción para viviendas

Clasificación adicional (cpv): 45216110 Trabajos de construcción de edificios relacionados con los servicios de orden público, 70110000 Servicios de promoción de bienes raíces, 71240000 Servicios de arquitectura, ingeniería y planificación

5.1.2. Lugar de ejecución

Dirección postal: Bömbergergring 37

Localidad: Iserlohn

Código postal: 58636

Subdivisión del país (NUTS): Märkischer Kreis (DEA58)

País: Alemania

5.1.3. Duración estimada

Fecha de inicio: 01/01/2028

Fecha de finalización de la duración: 31/03/2032

5.1.6. Información general

Participación reservada:

La participación no está reservada.

Deben indicarse los nombres y las cualificaciones profesionales del personal encargado de ejecutar el contrato: Requisito en oferta
Proyecto de contratación pública no financiado con fondos de la UE
La contratación pública está cubierta por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP): sí
Esta contratación también es adecuada para las pequeñas y medianas empresas (pymes): no

5.1.7. Contratación estratégica

Objetivo de la contratación estratégica: Ninguna contratación estratégica

5.1.9. Criterios de selección

Fuentes de los criterios de selección: Anuncio

Criterio: Volumen de negocios anual general

Descripción del criterio de selección: Mindestanforderungen: Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit: Gesamtumsatz im Mittel von 2017 bis 2025 Bewertungskriterien (bewertet wird der durchschnittliche Jahresumsatz über den Zeitraum 2017 bis 2025) < 20 Mio. EUR ab 20 Mio. EUR Anzahl Referenzobjekte (Referenzen 1-3) - Angaben Bewerber - Benennung der Planungspartner für das Projekt "Schillerplatz-Areal" - Umsatz netto - Bonitätsnachweis - Insolvenzverfahren - Unternehmensprofil/ Tätigkeitsbereiche - Mitarbeiter - Planungs-/ Managementmethoden - Unternehmensnachweise - Allgemeine Erfahrung mit Förderprojekten, Erbpachtprojekten/-finanzierungen, Kauf der baulichen Einheiten zur öffentlichen Nutzung und Plätzen oder (Verkehrs-) Flächen durch AG - Motivation zum eigenen Investinteresse und Anregungen zu den bestehenden Ausschreibungsinhalten/-bedingungen Details s. Unterlagen Teilnahmewettbewerb

Criterio: Referencias sobre obras específicas

Descripción del criterio de selección: 2 Referenzen Erfüllungsgrad 2.1 Investitionen (netto) 2.2 Schlüsselfertige Planung und Errichtung 2.3 Fertigstellung 2.4 Entwicklung in komplexer Innenstadtlage 2.5 Integration unterschiedlicher Nutzungen 2.6 Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Zertifizierungen 2.7 Barrierefreiheit 2.8 Begrünungskonzepte / Klimaresilienz 2.9 Fördermittel Details s. Unterlagen Teilnahmewettbewerb

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Ponderación (porcentaje, exacto): 25,00

Criterio: Referencias sobre obras específicas

Descripción del criterio de selección: 3 Referenzen Erfüllungsgrad Objektplanung 3.1 Investition (brutto) 3.2 Schlüsselfertige Planung und Errichtung 3.3 Entwicklung in komplexer Innenstadtlage 3.4 Integration unterschiedlicher Nutzungen 3.5 Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Zertifizierungen 3.6 Barrierefreiheit 3.7 Begrünungskonzepte / Klimaresilienz 3.8 Fördermittel Details s. Unterlagen Teilnahmewettbewerb

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Ponderación (porcentaje, exacto): 25,00

Criterio: Referencias sobre obras específicas

Descripción del criterio de selección: 4 Referenzen Erfüllungsgrad Freianlagenplanung 4.1 Investition (brutto) 4.2 Entwicklung in komplexer Innenstadtlage 4.3 Integration unterschiedlicher Nutzungen 4.4 Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Zertifizierungen 4.5 Barrierefreiheit 4.6 Begrünungskonzepte / Klimaresilienz 4.7 Fördermittel Details s. Unterlagen Teilnahmewettbewerb

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Ponderación (porcentaje, exacto): 25,00

Criterio: Referencias sobre obras específicas

Descripción del criterio de selección: 5 Referenzen Erfüllungsgrad TGA-Planung 5.1

Investition (brutto) 5.2 Schlüsselfertige Planung und Errichtung 5.3 Entwicklung in komplexer Innenstadtlage 5.4 Integration unterschiedlicher Nutzungen 5.5 Nachhaltigkeit,

Energieeffizienz, Zertifizierungen 5.6 Barrierefreiheit 5.7 Begrünungskonzepte / Klimaresilienz Details s. Unterlagen Teilnahmewettbewerb

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Ponderación (porcentaje, exacto): 25,00

Información sobre la segunda fase de un procedimiento de dos fases:

Número mínimo de candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento: 3

Número máximo de candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento: 5

El procedimiento se desarrollará en fases sucesivas. En cada fase, pueden eliminarse algunos participantes

El comprador se reserva el derecho de adjudicar el contrato sobre la base de las ofertas iniciales sin necesidad de más negociaciones

5.1.10. Criterios de adjudicación

Criterio:

Tipo: Calidad

Nombre: Entwurf (Städtebau, Funktionalität, Nutzungsmix, Nachhaltigkeit und Konzept)

Descripción: Planungs- und Entwurfsqualität: Nutzungskonzept, städtebauliche Qualität (Einbindung des Entwurfes, Einhaltung Rahmenbedingungen, etc.), Funktionalität (Grundrissanordnung, Fassade, Raumanforderungen, etc.), Nachhaltigkeit (energetische Standards, Materialitäten, etc.)

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (porcentaje, exacto)

Criterio de adjudicación: número: 45

Criterio:

Tipo: Precio

Nombre: Preis

Descripción: Gesamtinvestitionskosten, Betriebskosten, Erbbauzins/Veräußerungserlös

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (porcentaje, exacto)

Criterio de adjudicación: número: 35

Criterio:

Tipo: Calidad

Nombre: Betriebskonzept

Descripción: Nutzungskonzept, Betrieb und Organisation, Betriebsführung, Nachhaltigkeit im Betrieb

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (porcentaje, exacto)

Criterio de adjudicación: número: 10

Criterio:

Tipo: Calidad

Nombre: Umsetzungskonzept

Descripción: Zeitplan, Logistikkonzept, Kapazitäten, DGNB, Steuerungsmöglichkeiten für den Auftraggeber

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (porcentaje, exacto)

5.1.11. Pliegos de contratación

Lenguas en las que los pliegos de contratación están disponibles oficialmente: alemán

Plazo para solicitar información complementaria: 30/10/2026 23:59:59 (UTC+01:00) Hora de Europa Central, hora de verano de Europa Occidental

Dirección de los pliegos de contratación: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YYVM7WR/documents>

Canal de comunicación ad hoc:

Dirección web: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YYVM7WR>

5.1.12. Condiciones de la contratación pública

Condiciones de presentación:

Presentación electrónica: Obligatoria

Dirección para la presentación: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YYVM7WR>

Lenguas en las que pueden presentarse las ofertas o solicitudes de participación: alemán

Catálogo electrónico: No autorizada

Variantes: No autorizada

Los licitadores pueden presentar más de una oferta: Permitida

Plazo de recepción de solicitudes de participación: 06/11/2026 23:59:00 (UTC+01:00) Hora de Europa Central, hora de verano de Europa Occidental

Información que puede completarse finalizado el plazo de presentación:

A discreción del comprador, podrán presentarse posteriormente todos los documentos relacionados con el licitador que falten.

Información complementaria: Fehlt eine der geforderten Eigenerklärungen oder Nachweise, behält sich die Vergabestelle vor, die fehlenden Eigenerklärungen/Nachweise nachzufordern. Die Eigenerklärungen/Nachweise sind innerhalb der mit der Aufforderung zur Nachreichung genannten Frist vorzulegen. Die Frist beginnt am Tag nach der Absendung der Aufforderung durch die Vergabestelle. Werden die nachgeforderten Eigenerklärungen/Nachweise nicht innerhalb der gesetzten Frist vorgelegt, wird der Bewerber vom weiteren Verfahren ausgeschlossen. Anspruch auf die Aufforderung zur Nachreichung von Unterlagen besteht jedoch nicht, insbesondere kann die Vergabestelle im Rahmen der Gleichbehandlung aller Bewerber entscheiden, bei keinem Bewerber etwaig fehlende Unterlagen nachzufordern. Die Eigenerklärungen und die geforderten Nachweise sind im Falle von Bewerbergemeinschaften von jedem Mitglied der Bewerbergemeinschaft abzugeben.

Condiciones del contrato:

La ejecución del contrato debe realizarse en el marco de programas de empleo protegido: No

Facturación electrónica: Permitida

Se utilizarán pedidos electrónicos: no

Se utilizará el pago electrónico: sí

5.1.15. Técnicas

Acuerdo marco:

Ningún acuerdo marco

Información sobre el sistema dinámico de adquisición:

Ningún sistema dinámico de adquisición

5.1.16. Información adicional, mediación y recurso

Organización encargada de los procedimientos de recurso: Vergabekammer Westfalen

Información sobre los plazos de revisión: Der Antrag ist unzulässig, soweit 1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des

Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt, 2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, 3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, 4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind. Satz 1 gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags nach § 135 Absatz 1 Nummer 2. § 134 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt."

Organización que proporciona información adicional sobre el procedimiento de contratación: Stadt Iserlohn - Ressort Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz

Organización que recibe solicitudes de participación: Stadt Iserlohn - Ressort Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz

8. Organizaciones

8.1. ORG-0001

Denominación oficial: Stadt Iserlohn - Ressort Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz

Número de registro: 059620024024-31001-68

Dirección postal: Stadthaus Bömberg, Bömbergring 37

Localidad: Iserlohn

Código postal: 58636

Subdivisión del país (NUTS): Märkischer Kreis (DEA58)

País: Alemania

Punto de contacto: Kapellmann und Partner Rechtsanwälte, Dr. Mathias Finke

Correo electrónico: mathias.finke@kapellmann.de

Teléfono: +4940300916051

Funciones de esta organización:

Comprador

Organización que proporciona información adicional sobre el procedimiento de contratación

Organización que recibe solicitudes de participación

8.1. ORG-0002

Denominación oficial: Vergabekammer Westfalen

Número de registro: DE164242157

Dirección postal: Albrecht-Thaer-Straße 9

Localidad: Münster

Código postal: 48147

Subdivisión del país (NUTS): Münster, Kreisfreie Stadt (DEA33)

País: Alemania

Correo electrónico: vergabekammer@brms.nrw.de

Fax: +492514112165

Funciones de esta organización:

Organización encargada de los procedimientos de recurso

8.1. ORG-0003

Denominación oficial: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Número de registro: 0204:994-DOEVD-83
Localidad: Bonn
Código postal: 53119
Subdivisión del país (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
País: Alemania
Correo electrónico: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Teléfono: +49228996100
Funciones de esta organización:
TED eSender

10. Modificación

Versión del anuncio anterior que debe modificarse: 06bf7267-c27e-4a45-b86b-738dc0b8a4a6-01

Principal motivo de la modificación: Información actualizada

10.1. Modificación

Identificador de sección: PROCEDURE

Descripción de las modificaciones: Abgabefrist wurde verlängert bis zum 06.11.26, 23:59 Uhr
Fragen können bis zum 30.10.26 eingereicht werden.

Información del anuncio

Identificador/versión del anuncio: 7fe5b009-c5f9-45b9-b95d-43a3e7298d0e - 01

Tipo de formulario: Licitación

Tipo de anuncio: Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal

Subtipo de anuncio: 16

Fecha de envío del anuncio: 13/10/2026 18:55:21 (UTC+02:00) Hora de Europa Oriental, hora de verano de Europa Central

Lenguas en las que este anuncio está disponible oficialmente: alemán

Número de publicación del anuncio: 714202-2026

Número de la edición del DO S: 200/2026

Fecha de publicación: 15/10/2026