

714202-2026 - Hange

Saksamaa – Majade ehitustööd – TNW: Investorenwettbewerb Umgestaltung Schillerplatzareal Iserlohn

OJ S 200/2026 15/10/2026

Hanketeade või kontsessiooniteade – üldkord - Paranduse teade
Ehitustööd

1. Hankija

1.1. Hankija

Ametlik nimi: Stadt Iserlohn - Ressort Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz

E-posti aadress: mathias.finke@kapellmann.de

Hankija õiguslik vorm: Kohalik omavalitsus

Hankija tegevus: Üldised avalikud teenused

2. Menetlus

2.1. Menetlus

Pealkiri: TNW: Investorenwettbewerb Umgestaltung Schillerplatzareal Iserlohn

Kirjeldus: 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.

Menetluse tunnus: e6e96765-c8f0-4256-9deb-23420d9f669c

Sisemine tunnus: 179/2016

Menetluse liik: Väljakuulutamisega läbirääkimistega hankemenetlus / konkurentsipõhine läbirääkimistega hankemenetlus

Kiirendatud menetlus: ei

2.1.1. Eesmärk

Lepingu olemus: Ehitustööd

Peamine liigitus (cpv): 45211100 Majade ehitustööd

Täiendav liigitus (cpv): 45216110 Seaduse ja korraga tagamisega seotud hoonete ehitustööd, 70110000 Kinnisvara arendusteenused, 71240000 Arhitektuuri-, insener-tehnilise projekteerimise ja planeerimisteenused

2.1.2. Lepingu täitmise koht

Postiaadress: Bömbergring 37

Linn: Iserlohn

Sihtnumber: 58636

Riik – jaotus (NUTS): Märkischer Kreis (DEA58)

Riik: Saksamaa

2.1.4. Üldine teave

Lisateave: #Bekanntmachungs-ID: CXP4YYVM7WR#

Õiguslik alus:

Direktiiv 2014/24/EL

vob-a-eu -

2.1.6. Kõrvaldamise alused

Väljajätmise aluste allikad: Hankedokument

5. Osa

5.1. Osa: LOT-0001

Pealkiri: TNW: Investorenwettbewerb Umgestaltung Schillerplatzareal Iserlohn

Kirjeldus: 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.

Sisemine tunnus: 179/2016

5.1.1. Eesmärk

Lepingu olemus: Ehitustööd

Peamine liigitus (cpv): 45211100 Majade ehitustööd

Täiendav liigitus (cpv): 45216110 Seaduse ja korraga tagamisega seotud hoonete ehitustööd, 70110000 Kinnisvara arendusteenused, 71240000 Arhitektuuri-, insener-tehnilise projekteerimise ja planeerimisteenused

5.1.2. Lepingu täitmise koht

Postiaadress: Bömbergring 37

Linn: Iserlohn

Sihtnumber: 58636

Riik – jaotus (NUTS): Märkischer Kreis (DEA58)

Riik: Saksamaa

5.1.3. Eeldatav kestus

Alguskuupäev: 01/01/2028

Kestuse lõppkuupäev: 31/03/2032

5.1.6. Üldine teave

Reserveeritud osalemine:

Osalemine ei ole reserveeritud.

Tuleb esitada lepingu täitmiseks määratud töötajate nimed ja nende kutsekvalifikatsioonid:
Hanketingimus
Hankeprojekt, mida ei rahastata ELi vahenditest
Hanke suhtes kohaldatakse riigihankelepingut (GPA): jah
See hange sobib ka väikestele ja keskmise suurusega ettevõtjatele (VKEd): ei

5.1.7. Strateegilised hanked

Strateegilise hanke eesmärk: Ei kohaldata strateegilist hanget

5.1.9. Kvalifitseerimistingimused

Valikukriteeriumide allikad: Teade

Kriteerium: Üldine aastane käive

Valikukriteeriumi kirjeldus: 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

Kriteerium: Viited määratud töödele

Valikukriteeriumi kirjeldus: 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

Kriteeriume kasutatakse menetluse teise etapi kutsutavate taotlejate väljavalimiseks

Kaal (protsentides, täpne): 25,00

Kriteerium: Viited määratud töödele

Valikukriteeriumi kirjeldus: 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

Kriteeriume kasutatakse menetluse teise etapi kutsutavate taotlejate väljavalimiseks

Kaal (protsentides, täpne): 25,00

Kriteerium: Viited määratud töödele

Valikukriteeriumi kirjeldus: 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

Kriteeriume kasutatakse menetluse teise etapi kutsutavate taotlejate väljavalimiseks

Kaal (protsentides, täpne): 25,00

Kriteerium: Viited määratud töödele

Valikukriteeriumi kirjeldus: 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

Kriteeriume kasutatakse menetluse teise etapi kutsutavate taotlejate väljavalimiseks

Kaal (protsentides, täpne): 25,00

Teave kaheetapilise menetluse teise etapi kohta:

Menetluse teise etapi kutsutavate taotlejate miinimumarv: 3

Menetluse teise etapi kutsutavate taotlejate maksimumarv: 5

Menetlus toimub järjestikuste etappidena. Igas etapis võidakse mõni osaleja kõrvaldada

Hankija jätab endale õiguse sõlmida leping esialgsete pakkumuste alusel ilma edasiste
läbirääkimisteta

5.1.10. Pakkumuste hindamise kriteeriumid

Kriteerium:

Liik: Kvaliteet

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

Kirjeldus: Planungs- und Entwurfsqualität: Nutzungskonzept, städtebauchliche Qualität

(Einbindung des Entwurfes, Einhaltung Rahmenbedingungen, etc.), Funktionalität

(Grundrissanordnung, Fassade, Raumanforderungen, etc.), Nachhaltigkeit (energetische
Standards, Materialitäten, etc.)

Hindamise kaalukriteeriumi kategooria: Kaal (protsentides, täpne)

Hindamiskriteerium – arv: 45

Kriteerium:

Liik: Hind

Nimi: Preis

Kirjeldus: Gesamtinvestitionskosten, Betriebskosten, Erbbauzins/Veräußerungserlös

Hindamise kaalukriteeriumi kategooria: Kaal (protsentides, täpne)

Hindamiskriteerium – arv: 35

Kriteerium:

Liik: Kvaliteet

Nimi: Betriebskonzept

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

Hindamise kaalukriteeriumi kategooria: Kaal (protsentides, täpne)

Hindamiskriteerium – arv: 10

Kriteerium:

Liik: Kvaliteet

Nimi: Umsetzungskonzept

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

Hindamise kaalukriteeriumi kategooria: Kaal (protsentides, täpne)

Hindamiskriteerium – arv: 10

5.1.11. Hankedokumendid

Keeled, milles hankedokumendid on ametlikult kättesaadavad: saksa keel

Lisateabe taotlemise tähtaeg: 30/10/2026 23:59:59 (UTC+01:00) Kesk-Euroopa aeg, Lääne-Euroopa suveaeg

Hankedokumentide aadress: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YYVM7WR/documents>

Sihtotstarbeline teabevahetuskanal:

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

5.1.12. Hanke tingimused

Esitamise tingimused:

Elektrooniline esitamine: Nõutav

Esitamise aadress: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YYVM7WR>

Keeled, milles võib pakkumusi või osalemistaotlusi esitada: saksa keel

Elektrooniline kataloog: Ei ole lubatud

Variandid: Ei ole lubatud

Pakkujad võivad esitada rohkem kui ühe pakkumuse: Lubatud

Osalemistaotluste esitamise tähtaeg: 06/11/2026 23:59:00 (UTC+01:00) Kesk-Euroopa aeg, Lääne-Euroopa suveaeg

Teave, mida saab pärast esitamise tähtaega täiendada:

Ostja äranägemisel võib kõik puuduvad pakkujaga seotud dokumendid esitada hiljem.

Lisateave: 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 kei-nem Bewerber etwaig fehlende Unterlagen nachzufordern. Die Eigenerklärungen und die geforderten Nachweise sind im Falle von Bewerbergemeinschaften von jedem Mitglied der Bewerberge-meinschaft abzugeben.

Lepingutingimused:

Lepingu täitmine peab toimuma kaitstud tööhõive programmide raames: Ei

E-arveldamine: Lubatud

Kasutatakse elektroonilisi tellimusi: ei

Kasutatakse elektroonilisi makseid: jah

5.1.15. Vahendid

Raamleping:

Ei kohaldata raamlepingut

Teave dunaamilise hankesüsteemi kohta:

Ei kohaldata dunaamilist hankesüsteemi

5.1.16. Lisateave, lepitus ja vaidlustus

Vaidlustusorgan: Vergabekammer Westfalen

Teave vaidlustamise tähtaegade kohta: 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."

Organisatsioon, mis annab lisateavet hankemenetluse kohta: Stadt Iserlohn - Ressort Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz

Organisatsioon, millele laekuvad osalemistaotlused: Stadt Iserlohn - Ressort Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz

8. Organisatsioonid

8.1. ORG-0001

Ametlik nimi: Stadt Iserlohn - Ressort Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz

Registreerimisnumber: 059620024024-31001-68

Postiaadress: Stadthaus Bömberg, Bömberggring 37

Linn: Iserlohn

Sihtnumber: 58636

Riik – jaotus (NUTS): Märkischer Kreis (DEA58)

Riik: Saksamaa

Kontaktpunkt: Kapellmann und Partner Rechtsanwälte, Dr. Mathias Finke

E-posti aadress: mathias.finke@kapellmann.de

Telefon: +4940300916051

Selle organisatsiooni rollid:

Hankija

Organisatsioon, mis annab lisateavet hankemenetluse kohta

Organisatsioon, millele laekuvad osalemistaotlused

8.1. ORG-0002

Ametlik nimi: Vergabekammer Westfalen

Registreerimisnumber: DE164242157

Postiaadress: Albrecht-Thaer-Straße 9

Linn: Münster

Sihtnumber: 48147

Riik – jaotus (NUTS): Münster, Kreisfreie Stadt (DEA33)

Riik: Saksamaa

E-posti aadress: vergabekammer@brms.nrw.de

Faks: +492514112165

Selle organisatsiooni rollid:

Vaidlustusorgan

8.1. ORG-0003

Ametlik nimi: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registreerimisnumber: 0204:994-DOEVD-83

Linn: Bonn

Sihtnumber: 53119

Riik – jaotus (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Riik: Saksamaa

E-posti aadress: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

10. Muudatus

Eelmise teate versioon, mida muudetakse: 06bf7267-c27e-4a45-b86b-738dc0b8a4a6-01
Muudatuse peamine põhjus: Teave ajakohastatud

10.1. Muudatus

Punkti tunnus: PROCEDURE

Muudatuste kirjeldus: Abgabefrist wurde verlängert bis zum 06.11.26, 23:59 Uhr Fragen können bis zum 30.10.26 eingereicht werden.

Teave teate kohta

Teate tunnus/versioon: 7fe5b009-c5f9-45b9-b95d-43a3e7298d0e - 01

Vormi liik: Hange

Teate liik: Hanketeade või kontsessiooniteade – üldkord

Teate alaliik: 16

Teate saatmise kuupäev: 13/10/2026 18:55:21 (UTC+02:00) Ida-Euroopa aeg, Kesk-Euroopa suveaeg

Keeled, milles käesolev teade on ametlikult kättesaadav: saksa keel

Teate avaldamise number: 714202-2026

ELT S väljaande number: 200/2026

Avaldamise kuupäev: 15/10/2026