

583735-2026 - Gara

Paesi Bassi – Lavori di costruzione – Partnerselectie Gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel
OJ S 162/2026 24/08/2026
Bando di gara o di concessione – regime ordinario - Avviso di rettifica
Lavori

1. Committente

1.1. Committente

Nome ufficiale: Gemeente Eindhoven

E-mail: aanbestedingen@eindhoven.nl

Forma giuridica del committente: Autorità regionale

Attività dell'amministrazione aggiudicatrice: Servizi generali delle amministrazioni pubbliche

2. Procedura

2.1. Procedura

Titolo: Partnerselectie Gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel

Descrizione: De gemeente Eindhoven heeft grote ambities om het winkelcentrum WoenselXL en huidige grootschalige parkeervoorzieningen tot (her)ontwikkeling te brengen om te komen tot een levendig stadshart Woensel. Tot de opgave behoren: - Realisatie van maximaal circa 3.000 woningen voorzien, in een mix van sociale huur, middenhuur en vrije sector huur en/of koop. - Invulling van het niet-wonen programma. -Versterken en uitbreiden van maatschappelijke voorzieningen. Via deze selectieprocedure zoekt de gemeente Eindhoven een samenwerkingspartner die vanuit een gedeelde visie en in nauwe afstemming met publieke en maatschappelijke stakeholders invulling geeft aan de planvorming en gefaseerde realisatie van het Stadshart Woensel. De partner wordt uitgedaagd om met creativiteit, innovatie en een langetermijnperspectief bij te dragen aan een hoogwaardige, toekomstbestendige ontwikkeling en realisatie van dit strategisch gelegen centrumgebied. In de dialoogfase nader te bepalen.

Identificativo della procedura: 5d5ed7db-ac34-4343-99ad-75eef13590ce

Identificativo interno: REO2025-0006

Tipo di procedura: Dialogo competitivo

Caratteristiche principali della procedura: Aan de hand van deze selectieleidraad selecteert gemeente ten eerste, op basis van de verzoeken tot deelneming, maximaal 3 gegadigden. Met deze gegadigden (inschrijvers) voert de aanbestedende dienst een dialoog in drie rondes, van “verkenning en ambitie”, via “oplossingen verkennen” naar “verdieping en afronding”.

Onderwerpen die aan bod kunnen komen: • Inhoud visie/opdracht; • Samenwerking; • Bevragen van de gemeente; • Begrijpen programma; • Financiën; • Rechten en plichten. Dit om de uitvraag en inzichten van inschrijvers nader op elkaar af te stemmen. Tijdens de dialoogfase wordt de samenwerkingsovereenkomst besproken met de betreffende partijen.

2.1.1. Finalità

Natura dell'appalto: Lavori

Classificazione principale (cpv): 45000000 Lavori di costruzione

2.1.2. Luogo di esecuzione

Suddivisione del paese (NUTS): Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)

Paese: Paesi Bassi

2.1.4. Informazioni generali

Base giuridica:

Direttiva 2014/24/UE

2.1.6. Motivi di esclusione

Fonti dei motivi di esclusione: Documento di gara, Documento di gara unico europeo (DGUE)

5. Lotto

5.1. Lotto: LOT-0000

Titolo: Gehele opdracht

Descrizione: Zie hoofdomschrijving. Zie hoofdomschrijving.

Identificativo interno: 1

5.1.1. Finalità

Natura dell'appalto: Lavori

Classificazione principale (cpv): 45000000 Lavori di costruzione

Opzioni:

Descrizione delle opzioni: De samenwerkingspartner krijgt in ieder geval de opdracht om samen met de gemeente de beoogde gebiedsontwikkeling verder uit te werken (uitwerkingsfase). Dit betreft onder andere fasering, programma, gebiedsmarketing, planning, visie en ontwikkelstrategie. Hoewel het de intentie is om de gehele gebiedsontwikkeling van Stadshart Woensel door één samenwerkingspartner te laten realiseren, wordt de opdracht gefaseerd opgedragen in deelopdrachten. De deelopdrachten zijn op dit moment nog niet exact vast te stellen en zullen in de uitwerkingsfase nader worden uitgewerkt. De deelopdrachten kunnen bestaan uit: - De uitgifte van gronden aan de samenwerkingspartner ten behoeve van de ontwikkeling en/of realisatie van privaat vastgoed voor rekening en risico van de samenwerkingspartner; - De ontwikkeling en/of realisatie en/of exploitatie van maatschappelijk vastgoed binnen een bouwblok of deelgebied; - De ontwikkeling en realisatie van openbare werken, waaronder maar niet beperkt tot de inrichting van de openbare ruimte, groenvoorzieningen, civieltechnische werken en mobiliteitsinfrastructuur; - Het transformeren van het winkelcentrum, in samenwerking met de eigenaren /winkeliers; - De ontwikkeling en/of realisatie en/of exploitatie van (publieke)parkeergarage(s); - Aanvullende diensten, zoals ontwerp- en ingenieursdiensten, participatiebegeleiding, placemaking, beheeradvies, exploitatiemodellen, (voor)financieringsconstructies en programmatisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Stadshart Woensel; - Alle overige werken, leveringen en/of diensten die functioneel samenhangen met de doelstellingen van deze samenwerkingsovereenkomst of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de ontwikkeling van Stadshart Woensel. De gemeente verwacht van haar partner dat deze kan inspelen op veranderende marktomstandigheden, beleidsontwikkelingen en maatschappelijke behoeften. De faseringsstrategie met deelopdrachten biedt ruimte voor risicobeheersing en tussentijdse bijsturing.

5.1.2. Luogo di esecuzione

Suddivisione del paese (NUTS): Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)

Paese: Paesi Bassi

Informazioni supplementari: Eindhoven

5.1.3. Durata stimata

Durata: 180 Mesi

5.1.6. Informazioni generali

Partecipazione riservata:

La partecipazione non è riservata.

Vanno indicati nomi e qualifiche professionali del personale incaricato dell'esecuzione dell'appalto: Indicazione non necessaria

Progetto di appalto non finanziato con fondi UE

L'appalto è soggetto all'accordo sugli appalti pubblici (AAP): sì

5.1.7. Appalto strategico

Obiettivo dell'appalto strategico: Nessun appalto strategico

5.1.8. Criteri di accessibilità

Non sono compresi criteri di accessibilità per le persone con disabilità perché l'oggetto dell'appalto non è destinato all'uso da parte di persone fisiche

5.1.9. Criteri di selezione

Fonti dei criteri di selezione: Documento di gara, Documento di gara unico europeo (DGUE)

Informazioni sulla seconda fase di una procedura in due fasi:

Numero minimo di candidati da invitare alla seconda fase della procedura: 3

5.1.10. Criteri di aggiudicazione

Criterio:

Tipo: Qualità

Nome: Gewogen factor methode (onderdeel kwaliteit)

Descrizione: De BPKV wordt bepaald aan de hand van de gewogen factor methode. Bij deze methode wordt de score, ook voor de prijs, uitgedrukt in punten, waarna de gewogen punten bij elkaar worden geteld (gewogen punten = score x gewicht). De Inschrijver met het hoogste aantal punten krijgt de Opdracht gegund. Een ruwe nog nader uit te werken opzet van de kwalitatieve (sub)criteriën en de weging is opgenomen in onderstaand: - Visie op gebiedsontwikkeling van Stadshart Woensel, maximaal 35 punten. - Plan van Aanpak samenwerking en organisatie, maximaal 35 punten. - Financiële strategie, maximaal 15 punten. Bij deze concurrentiegericht dialogische dialoog zullen in de aanbestedingsleidraad de genoemde subgunningscriteriën worden beschreven. Aanbestedende dienst behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de subgunningscriteriën en het gewicht daarvan in de aanbestedingsleidraad te wijzigen met dien verstande dat kwaliteit het zwaarste blijft wegen. Dit betekent dat de in deze selectieleidraad opgenomen gunningscriteriën slechts een doorkijk geeft en hier nog geen rechten aan ontleend kunnen worden.

Categoria del criterio di aggiudicazione peso: Ponderazione (punti, esatta)

Criterio di aggiudicazione: numero: 85

Criterio:

Tipo: Prezzo

Nome: Gewogen factor methode (onderdeel prijs)

Descrizione: De BPKV wordt bepaald aan de hand van de gewogen factor methode. Bij deze methode wordt de score, ook voor de prijs, uitgedrukt in punten, waarna de gewogen punten bij elkaar worden geteld (gewogen punten = score x gewicht). De Inschrijver met het hoogste aantal punten krijgt de Opdracht gegund. Een ruwe nog nader uit te werken opzet van de prijstechnische (sub)criteriën en de weging is opgenomen in onderstaand: - Risicodragende investering uitwerkingsfase, maximaal 15 punten. Bij deze concurrentiegericht dialogische dialoog zal in de aanbestedingsleidraad de genoemde subgunningscriterium worden beschreven.

Aanbestedende dienst behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het subgunningscriterium en het gewicht daarvan in de aanbestedingsleidraad te wijzigen met dien verstande dat kwaliteit

het zwaarste blijft wegen. Dit betekent dat de in deze selectieleidraad opgenomen gunningscriterium slechts een doorkijk geeft en hier nog geen rechten aan ontleend kunnen worden.

Categoria del criterio di aggiudicazione peso: Ponderazione (punti, esatta)

Criterio di aggiudicazione: numero: 15

5.1.11. Documenti di gara

Termine per la richiesta di informazioni supplementari: 19/12/2025 14:00:00 (UTC+01:00) ora dell'Europa centrale, ora legale dell'Europa occidentale

Indirizzo dei documenti di gara: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/436964>

5.1.12. Condizioni di appalto

Condizioni della procedura:

Data stimata dell'invio degli inviti a presentare le offerte: 02/08/2027

Modalità di presentazione:

Presentazione elettronica delle offerte: Obbligatoria

Indirizzo per la presentazione: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/436964>

Lingue in cui possono essere presentate le offerte o le domande di partecipazione: neerlandese

Catalogo elettronico: Non consentita

Varianti: Non consentita

Termine per il ricevimento delle domande di partecipazione: 29/01/2026 14:00:00 (UTC+01:00) ora dell'Europa centrale, ora legale dell'Europa occidentale

Condizioni contrattuali:

L'esecuzione dell'appalto deve avvenire nel contesto di programmi di lavoro protetti: No

Fatturazione elettronica: Consentita

Si farà ricorso all'ordinazione elettronica: no

Sarà utilizzato il pagamento elettronico: no

5.1.15. Tecniche

Accordo quadro:

Nessun accordo quadro

Informazioni sul sistema dinamico di acquisizione:

Nessun sistema dinamico di acquisizione

5.1.16. Ulteriori informazioni, mediazione e ricorsi

Organizzazione di mediazione: Gemeente Eindhoven - Gemeente Eindhoven klachtenmeldpunt

Organizzazione competente per i ricorsi: Gemeente Eindhoven - Rechtbank Oost-Brabant, zittingplaats 's Hertogenbosch

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulla procedura di appalto : Gemeente Eindhoven

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulle procedure di ricorso: Gemeente Eindhoven - Rechtbank Oost-Brabant, zittingplaats 's Hertogenbosch

Organizzazione che riceve le domande di partecipazione: Gemeente Eindhoven - Inschrijving indienen via www.tenderned.nl

8. Organizzazioni

8.1. ORG-0001

Nome ufficiale: Gemeente Eindhoven

Numero di registrazione: 261529808
Indirizzo postale: Stadhuisplein 1
Località: Eindhoven
Codice postale: 5611 EM
Suddivisione del paese (NUTS): Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)
Paese: Paesi Bassi
Referente: Thomas Philippo
E-mail: aanbestedingen@eindhoven.nl
Telefono: +31 40238
Indirizzo internet: <http://www.eindhoven.nl>

Altri referenti:

Nome ufficiale: Rechtbank Oost-Brabant, zittingplaats 's Hertogenbosch
Indirizzo postale: Leeghwaterlaan 8
Località: 's-Hertogenbosch
Codice postale: 5223 BA
Suddivisione del paese (NUTS): Noordoost-Noord-Brabant (NL416)
Paese: Paesi Bassi
E-mail: info.rechtbanksHertogenbosch@rechtspraak.nl
Telefono: +31 736202020
Indirizzo internet: <http://www.rechtspraak.nl>

Altri referenti:

Nome ufficiale: Rechtbank Oost-Brabant, zittingplaats 's Hertogenbosch
Indirizzo postale: Leeghwaterlaan 8
Località: 's-Hertogenbosch
Codice postale: 5223 BA
Suddivisione del paese (NUTS): Noordoost-Noord-Brabant (NL416)
Paese: Paesi Bassi
E-mail: info.rechtbanksHertogenbosch@rechtspraak.nl
Telefono: +31 736202020
Indirizzo internet: <http://www.rechtspraak.nl>

Altri referenti:

Nome ufficiale: Inschrijving indienen via www.tenderned.nl
Indirizzo postale: Stadhuisplein 1
Località: Eindhoven
Codice postale: 5611 EM
Suddivisione del paese (NUTS): Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)
Paese: Paesi Bassi
Referente: Gemeente Eindhoven
E-mail: aanbestedingen@eindhoven.nl
Indirizzo internet: <http://www.eindhoven.nl>

Altri referenti:

Nome ufficiale: Gemeente Eindhoven klachtenmeldpunt
Indirizzo postale: Stadhuisplein 1
Località: Eindhoven
Codice postale: 5611EM
Suddivisione del paese (NUTS): Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)
Paese: Paesi Bassi
E-mail: aanbestedingen.meldingen@eindhoven.nl
Indirizzo internet: <https://www.eindhoven.nl/ondernemen/inkoop-en-aanbesteding>

Ruoli di questa organizzazione:

Committente

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulla procedura di appalto

Organizzazione che riceve le domande di partecipazione

Organizzazione competente per i ricorsi

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulle procedure di ricorso

Organizzazione di mediazione

10. Modifica

Versione dell'avviso precedente da modificare

:

40d3f3bc-277e-4484-b328-0bc62c4587c2-01

Motivo principale della modifica

:

Aggiornamento informazioni

Informazioni sull'avviso

Identificativo/versione dell'avviso: 28170603-0768-462b-8954-23fb408b8ffb - 01

Tipo di formulario: Gara

Tipo di avviso: Bando di gara o di concessione – regime ordinario

Sottotipo di avviso: 16

Data di trasmissione dell'avviso: 21/08/2026 13:45:21 (UTC+02:00) ora dell'Europa orientale,
ora legale dell'Europa centrale

Lingue in cui il presente avviso è ufficialmente disponibile: neerlandese

Numero di pubblicazione dell'avviso: 583735-2026

Numero dell'edizione della GU S: 162/2026

Data di pubblicazione: 24/08/2026