

583735-2026 - Javni razpis

Nizozemska – Gradbena dela – Partnerselectie Gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel

OJ S 162/2026 24/08/2026

Obvestilo o koncesiji ali naročilu – standardna ureditev - Obvestilo o spremembi obvestila
Gradnje

1. Kupec

1.1. Kupec

Uradno ime: Gemeente Eindhoven

E-naslov: aanbestedingen@eindhoven.nl

Pravna vrsta kupca: Regionalni organ

Dejavnost javnega naročnika: Javna uprava

2. Postopek

2.1. Postopek

Naslov: Partnerselectie Gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel

Opis: 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 dialoofase nader te bepalen.

Identifikator postopka: 5d5ed7db-ac34-4343-99ad-75eef13590ce

Notranji identifikator: REO2025-0006

Vrsta postopka: Konkurenčni dialog

Glavne značilnosti postopka: 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 dialoofase wordt de samenwerkingsovereenkomst besproken met de betreffende partijen.

2.1.1. Namen

Vrsta javnega naročila: Gradnje

Glavna klasifikacijska oznaka (cpv): 45000000 Gradbena dela

2.1.2. Kraj izvajanja

Podregija države (NUTS): Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)

Država: Nizozemska

2.1.4. Splošne informacije

Pravna podlaga:

Direktiva 2014/24/EU

2.1.6. Razlogi za izključitev

Viri izključitvenih razlogov: Dokument v zvezi z oddajo naročila, Enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila

5. Sklop

5.1. Sklop: LOT-0000

Naslov: Gehele opdracht

Opis: Zie hoofdomschrijving. Zie hoofdomschrijving.

Notranji identifikator: 1

5.1.1. Namen

Vrsta javnega naročila: Gradnje

Glavna klasifikacijska oznaka (cpv): 45000000 Gradbena dela

Možnosti:

Opis možnosti: 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. Kraj izvajanja

Podregija države (NUTS): Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)

Država: Nizozemska

Dodatne informacije: Eindhoven

5.1.3. Predvideno trajanje

Trajanje: 180 Meseci

5.1.6. Splošne informacije

Pridržana udeležba:

Udeležba ni pridržana.

Navesti je treba imena in poklicne kvalifikacije osebja, ki izvaja javno naročilo: Se ne zahteva
Projekt javnega naročanja se ne financira s sredstvi EU

Javno naročilo je zajeto v Sporazumu o javnih naročilih: da

5.1.7. Strateško javno naročanje

Namen strateškega javnega naročanja: Ni strateškega naročanja

5.1.8. Merila dostopnosti

Pogoji dostopnosti za invalidne osebe niso vključeni, ker predmet javnega naročila ni namenjen temu, da bi ga uporabljale fizične osebe

5.1.9. Merila za izbor

Viri izbirnih kriterijev: Dokument v zvezi z oddajo naročila, Enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila

Informacija o drugi stopnji dvostopenjskega postopka:

Najmanjše število kandidatov, ki se povabijo k sodelovanju v drugi stopnji postopka: 3

5.1.10. Merila za oddajo javnega naročila

Merilo:

Vrsta: Kakovost

Ime: Gewogen factor methode (onderdeel kwaliteit)

Opis: 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)criteria 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 concurrentiegerichtte dialoog zullen in de aanbestedingsleidraad de genoemde subgunningscriteria worden beschreven. Aanbestedende dienst behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de subgunningscriteria 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 gunningscriteria slechts een doorkijk geeft en hier nog geen rechten aan ontleend kunnen worden.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 85

Merilo:

Vrsta: Cena

Ime: Gewogen factor methode (onderdeel prijs)

Opis: 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)criteria en de weging is opgenomen in onderstaand: - Risicodragende investering uitwerkingsfase, maximaal 15 punten. Bij deze concurrentiegerichtte 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.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 15

5.1.11. Dokumenti v zvezi z oddajo javnega naročila

Rok za zahtevanje dodatnih informacij: 19/12/2025 14:00:00 (UTC+01:00) Srednjeevropski čas, zahodnoevropski poletni čas

Naslov dokumentov v zvezi z oddajo javnega naročila: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/436964>

5.1.12. Pogoji javnega naročila

Pogoji postopka:

Predvideni datum pošiljanja povabil k predložitvi ponudb: 02/08/2027

Pogoji za predložitev:

Elektronska predložitev: Obvezno

Naslov za predložitev: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/436964>

Jeziki, v katerih se lahko oddajo ponudbe ali prijave za sodelovanje: nizozemščina

Elektronski katalog: Ni dovoljeno

Variantne ponudbe: Ni dovoljeno

Rok za prejem prijav za sodelovanje: 29/01/2026 14:00:00 (UTC+01:00) Srednjeevropski čas, zahodnoevropski poletni čas

Pogoji javnega naročila:

Izvajanje javnega naročila je treba zagotoviti v okviru programov zaščitenega zaposlovanja: Ne

Elektronsko izdajanje računov: Dovoljeno

Uporabljen bo elektronsko naročanje: ne

Uporabljen bo elektronsko plačevanje: ne

5.1.15. Tehnike

Okvirni sporazum:

Ni okvirnega sporazuma

Informacije o dinamičnem nabavnem sistemu:

Ni dinamičnega nabavnega sistema

5.1.16. Dodatne informacije, mediacija in revizija

Organizacija za mediacijo: Gemeente Eindhoven - Gemeente Eindhoven klachtenmeldpunt

Organizacija za revizijo: Gemeente Eindhoven - Rechtbank Oost-Brabant, zittingplaats 's Hertogenbosch

Organizacija, ki daje na voljo dodatne informacije o postopku za oddajo javnega naročila: Gemeente Eindhoven

Organizacija, ki daje dodatne informacije o revizijskih postopkih: Gemeente Eindhoven - Rechtbank Oost-Brabant, zittingplaats 's Hertogenbosch

Organizacija, ki prejema prijave za sodelovanje: Gemeente Eindhoven - Inschrijving indienen via www.tenderned.nl

8. Organizacije

8.1. ORG-0001

Uradno ime: Gemeente Eindhoven

Registrska številka: 261529808
Poštni naslov: Stadhuisplein 1
Mesto: Eindhoven
Poštna številka: 5611 EM
Podregija države (NUTS): Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)
Država: Nizozemska
Kontaktna točka: Thomas Philippo
E-naslov: aanbestedingen@eindhoven.nl
Tel.: +31 40238
Spletni naslov: <http://www.eindhoven.nl>

Druge kontaktne točke:

Uradno ime: Rechtbank Oost-Brabant, zittingplaats 's Hertogenbosch
Poštni naslov: Leeghwaterlaan 8
Mesto: 's-Hertogenbosch
Poštna številka: 5223 BA
Podregija države (NUTS): Noordoost-Noord-Brabant (NL416)
Država: Nizozemska
E-naslov: info.rechtbanksHertogenbosch@rechtspraak.nl
Tel.: +31 736202020
Spletni naslov: <http://www.rechtspraak.nl>

Druge kontaktne točke:

Uradno ime: Rechtbank Oost-Brabant, zittingplaats 's Hertogenbosch
Poštni naslov: Leeghwaterlaan 8
Mesto: 's-Hertogenbosch
Poštna številka: 5223 BA
Podregija države (NUTS): Noordoost-Noord-Brabant (NL416)
Država: Nizozemska
E-naslov: info.rechtbanksHertogenbosch@rechtspraak.nl
Tel.: +31 736202020
Spletni naslov: <http://www.rechtspraak.nl>

Druge kontaktne točke:

Uradno ime: Inschrijving indienen via www.tenderned.nl
Poštni naslov: Stadhuisplein 1
Mesto: Eindhoven
Poštna številka: 5611 EM
Podregija države (NUTS): Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)
Država: Nizozemska
Kontaktna točka: Gemeente Eindhoven
E-naslov: aanbestedingen@eindhoven.nl
Spletni naslov: <http://www.eindhoven.nl>

Druge kontaktne točke:

Uradno ime: Gemeente Eindhoven klachtenmeldpunt
Poštni naslov: Stadhuisplein 1
Mesto: Eindhoven
Poštna številka: 5611EM
Podregija države (NUTS): Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)
Država: Nizozemska
E-naslov: aanbestedingen.meldingen@eindhoven.nl
Spletni naslov: <https://www.eindhoven.nl/ondernemen/inkoop-en-aanbesteding>

Vloge te organizacije:

Kupec

Organizacija, ki daje na voljo dodatne informacije o postopku za oddajo javnega naročila

Organizacija, ki prejema prijave za sodelovanje

Organizacija za revizijo

Organizacija, ki daje dodatne informacije o revizijskih postopkih

Organizacija za mediacijo

10. Sprememba

Različica prejšnjega obvestila, ki se spreminja: 40d3f3bc-277e-4484-b328-0bc62c4587c2-01

Glavni razlog za spremembo: Posodobitev informacij

Informacije o obvestilu

Identifikator/različica obvestila: 28170603-0768-462b-8954-23fb408b8ffb - 01

Vrsta obrazca: Javni razpis

Vrsta obvestila: Obvestilo o koncesiji ali naročilu – standardna ureditev

Podvrsta obvestila: 16

Datum pošiljanja obvestila: 21/08/2026 13:45:21 (UTC+02:00) Vzhodnoevropski čas, srednjeevropski poletni čas

Jeziki, v katerih je uradno dostopno to obvestilo: nizozemščina

Številka objave obvestila: 583735-2026

Številka izdaje UL S: 162/2026

Datum objave: 24/08/2026