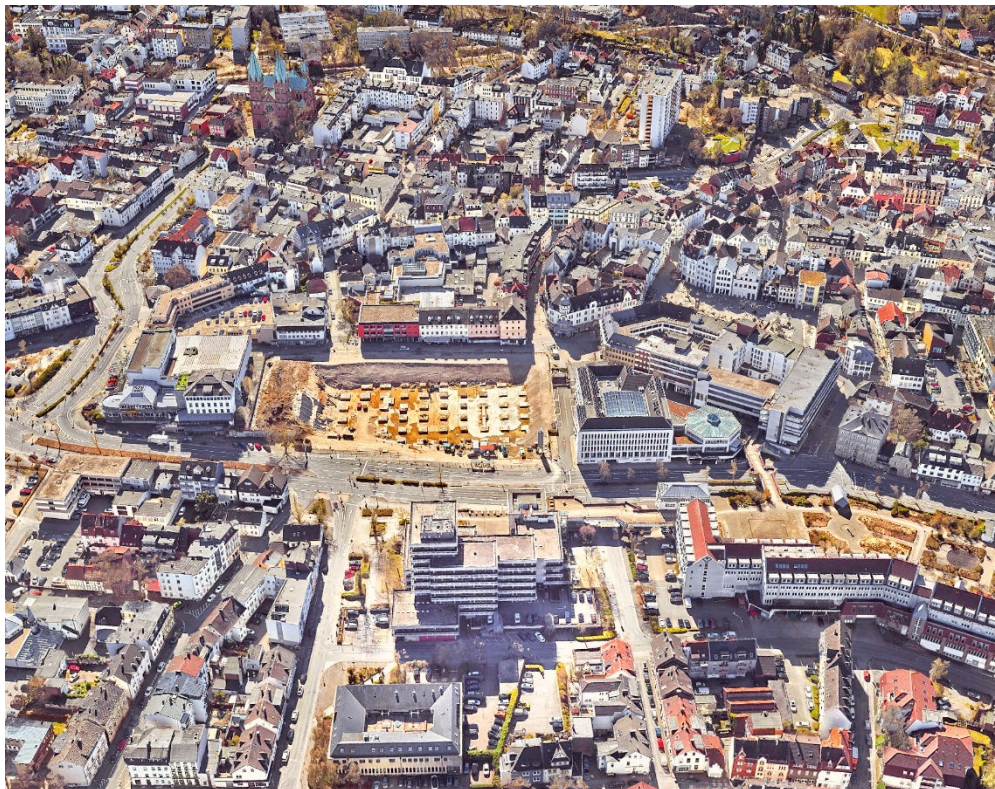


Investorenwettbewerb – Schillerplatz-Areal Iserlohn

Investorenausschreibung - Teilnahmewettbewerb

Stand: 12.08.2026



Inhaltsverzeichnis

1	Projektbeschreibung	3
1.1	Einleitung / Ausgangssituation	3
1.2	Städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen	3
1.3	Projektziele und Nutzungskonzept	3
1.4	Bisherige Maßnahmen und aktueller Stand	5
2	Investorenwettbewerb	6
2.1	Verfahren und Ablauf	6
2.2	Vertrags- und Finanzierungsmodelle	7
2.3	Investorenprofil	7
2.3.1	Aufgabenstellung für den Investor	7
2.3.2	Anforderungen an das Investorenprofil	8
2.4	Vergabeverfahren Stufe 1 – Teilnahmewettbewerb / Eignung	8
2.4.1	Anforderungen an den Teilnahmeantrag	8
2.4.2	Bewertungskriterien	8

1 Projektbeschreibung

1.1 Einleitung / Ausgangssituation

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.

1.2 Städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen

Die Entwicklung des Schillerplatz-Areals orientiert sich an den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Iserlohn.

Die umliegende gemischte Bebauung und die direkte Anbindung an die Fußgängerzone schaffen optimale Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzung und eine hohe städtebauliche Integration.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen und planerischen Vorgaben werden in den Anlagen zum Investorenwettbewerb in der Stufe 2 (Angebots-/Verhandlungsphase) erläutert und bilden eine Grundlage für die weitere Planung und Umsetzung des Projektes. Diese sind von den Investoren bei der Ausarbeitung ihrer Konzepte (in Stufe 2: Angebots- und Verhandlungsphase/ Bieterwettbewerb mit Stegreif) als Grundlage zu berücksichtigen.

1.3 Projektziele und Nutzungskonzept

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.

Nutzungsstruktur, -angebot und Flächenaufteilung des Schillerplatzareals:

Bereich	Nutzung/Einrichtung	Fläche/Anteil
Öffentliche Einrichtungen	Stadtmediathek	ca. 2.500 m² NUF
	Bürgerbüro	ca. 770 m² NUF
	Bürgersaal	ca. 1.100 m² NUF
	Veranstaltungsräume	ca. 450 m² NUF
	Öffentliche Parkgarage/ Fahrradparkhaus	Parkgarage: Anzahl der für die öffentlichen Nutzungen (finaler Entwurf) erforderlichen Stellplätze; Fahrradparkhaus: Mindestanzahl geforderter Fahrradstellplätze zur Förderfähigkeit gem. Landesförderbedingungen
Öffentliche Plätze und Umfeld	Schillerplatz	ca. 5.000 m²
	Umfeld (Vinckestraße, Nordengraben)	ca. 2.500 m²
Private Nutzungen	Gastronomie	
	Gewerbe	
	Handel	
	Wohnen	
	Hotelerweiterung (in Absprache)	
	Private Parkgarage	

1.4 Bisherige Maßnahmen und aktueller Stand

Wie bereits dargestellt wurde das Schillerplatzareal in den vergangenen Jahren bereits umfassend für die städtebauliche Entwicklung vorbereitet. Nach dem Rückbau des ehemaligen Karstadt-Warenhauses und der zugehörigen Tiefgarage steht nun ein freies, baureifes Baufeld für die geplante Neubebauung zur Verfügung. Mit der Baufeldfreimachung und der Sicherung der Grundstücksflächen gegen Tagesbruch sind wesentliche Vorarbeiten abgeschlossen. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist bei der weiteren Planung und Realisierung eine Tiefgründung zu berücksichtigen.

Für das Areal des Schillerplatz-Projektes liegt eine Vorentwurfsplanung (LP 2) des Architekturbüros AIP vor. Es steht den

Bieterin indes frei und ist sogar erwünscht, eigene Entwurfskonzept anzubieten und umzusetzen. Die realisierbare Bruttogeschossfläche wird bei rd. 36.000 m² (Zielzahl) gesehen mit einer max. Bruttogeschossfläche von rd. 39.000 m².

Zusätzlich soll der angrenzende zentrale öffentliche Schillerplatz in einer Größenordnung von rd. 5.000 m² neu gebaut werden. Zielvorstellung ist ein begrünter Platz, mit attraktiver Außengastronomie der neuen Bebauung, der für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgt.

2 Investorenwettbewerb

2.1 Verfahren und Ablauf

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 Investorenwettbewerbes 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.

Geplanter Projektablauf Schillerplatzareal:

Meilenstein	Zeitraum / Jahr
Vergabeverfahren	2026 / 2027
Planung und Genehmigung	2028 / 2029
Baubeginn	2029
Fertigstellung	Anfang 2032

2.2 Vertrags- und Finanzierungsmodelle

Ziel ist die langfristige Sicherung der Nutzung und Funktionalität der Gesamtheit des Schillerplatz-Areals. Gleichzeitig ist eine flexible finanzielle und organisatorische Lösung für alle angestrebten Nutzungen zu ermöglichen (siehe Ziff. 1.3 „Nutzungsstruktur, -angebot und Flächenaufteilung“).

Für das Projekt ist die Beantragung verschiedener Fördermittel vorgesehen, insbesondere für öffentliche Plätze und öffentliche Gebäudenutzungen.

Die Stadt Iserlohn vergütet die fertigen Leistungen und eingebauten Materialien zur Herstellung der öffentlichen Platzflächen und angeschlossenen öffentlichen Straßen und Wege im Sinne eines Bauvertrages, um die Förderfähigkeit zu sichern.

Für die Realisierung der öffentlichen Gebäudenutzungen ist eine Realisierung über ein Inhabermodell angedacht. Vertragsgegenstand sind Planen, Bauen, sowie ggf. Finanzierung und Betrieb über 25 Jahre.

Für die öffentlichen Nutzungen Bürgerbüro, Stadtmediathek und Veranstaltungs- und Sitzungsräume sowie die für die öffentlichen Nutzungen erforderlichen Anteile der Parkgaragen können auch von dem Eigentumsmodell losgelöste Konzepte entwickelt und angeboten werden.

Für die privaten Nutzungen ist geplant, dass die hierfür erforderlichen Flächen im Rahmen eines Erbbaurechts vergeben werden, mit einer Laufzeit von 99 Jahren. Optional können auch Modelle mit (Teil-) Grundstücksveräußerung bei einem insgesamt überzeugenden Konzept in Frage kommen.

Die privaten Flächen bieten für den Investor selbstzusteuernde Vermarktungschancen.

2.3 Investorenprofil

2.3.1 Aufgabenstellung für den Investor

Der Investor übernimmt die umfassende Verantwortung für Planung, Realisierung und ggf. zusätzlich für den Betrieb der öffentlichen und

privaten Nutzungen, mit besonderem Augenmerk auf die erforderlichen Stellplätze des Schillerplatzareals. Dazu zählen die Organisation und Bewirtschaftung der verschiedenen Nutzungsbereiche, die sowohl öffentliche als auch private Flächen umfassen. Grundlage bildet ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Gesamtkonzept, welches die Vorgaben der Stadt Iserlohn sowie die im Rahmen der Ausschreibung definierten Nutzungsinhalte integriert. Ziel ist die Entwicklung eines wirtschaftlich tragfähigen, nachhaltigen und zukunftsfähigen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität und optimaler städtebaulicher Einbindung.

2.3.2 Anforderungen an das Investorenprofil

Investoren müssen ihre Kompetenz durch geeignete Referenzen nachweisen. Referenzen zu den Projektanforderungen wie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Zertifizierung, Barrierefreiheit und innovativen Begrünungskonzepten sind ebenso erforderlich wie Erfahrung mit Förderprojekten. Die wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit sowie die Expertise in der Entwicklung innerstädtischer Bauprojekte sind zentrale Auswahlkriterien im Teilnahmewettbewerb.

2.4 Vergabeverfahren Stufe 1 – Teilnahmewettbewerb / Eignung

2.4.1 Anforderungen an den Teilnahmeantrag

Im Rahmen der Eignungsprüfung müssen die Bewerber ihre fachliche, technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachweisen. Hierzu sind Referenzen einzureichen, die Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten in komplexen Innenstadtlagen, hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität sowie der Integration unterschiedlicher Nutzungen belegen.

Die Bewerber müssen zudem ihre personellen und organisatorischen Ressourcen darstellen und die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens anhand von Kennzahlen und Bonitätsnachweisen belegen.

Ebenso ist vom Bewerber das von ihm vorgesehene Kernteam der Planung (Objektplanung, Freianlagenplanung, TGA-Planung) zu benennen.

Ziel ist es, sicherzustellen, dass nur solche Investoren zur Phase des Angebots- und Verhandlungsverfahrens (bis zu 3 Bietern) zugelassen und zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden, die die, für die Projektumsetzung erforderliche, Eignung und Zuverlässigkeit nachweisen können.

2.4.2 Bewertungskriterien

Die Auswahl der geeigneten Bewerber erfolgt auf Grundlage transparenter und nachvollziehbarer Bewertungskriterien nach Maßgabe der beigefügten Eignungsmatrix.

Im Mittelpunkt stehen die städtebauliche und architektonische Qualität und Relevanz der eingereichten Referenzprojekte, insbesondere im Hinblick auf die Komplexität der Aufgabenstellung und die Vielfalt der umgesetzten Nutzungen. Berücksichtigt werden zudem die Konzepte mit nachhaltigen und innovativen Lösungsansätzen sowie Konzepte, die die Fähigkeit, anspruchsvolle Projekte im innerstädtischen Kontext erfolgreich zu steuern, nachweisen.

Für die Wertung werden maximal drei Referenzen berücksichtigt. Sollten weniger als drei Referenzen eingereicht werden, führt dies zu einer geringeren Punktzahl. Es wird dringend empfohlen, selbst eine Reihenfolge der eingereichten Referenzen vorzunehmen. Bei mehr als drei eingereichten Referenzen werden andernfalls ausschließlich die im Verhältnis zur anstehenden Aufgabe am besten vergleichbaren Referenzen gewertet; alle weiteren bleiben unberücksichtigt.

Darüber hinaus werden die personellen Ressourcen, die Organisationsstruktur und die wirtschaftliche Stabilität des Bewerbers in die Eignungsbewertung einbezogen.

Ebenfalls wird vom vorgesehenen Kernteam die Vorlage von Referenzprojekten verlangt. Auch hier steht die unmittelbare Vergleichbarkeit mit dem ausgeschriebenen Projekt im Vordergrund. Hierfür gelten ebenfalls die Festlegungen unter Ziff. 2.4.2, Abs. 2 und 3.

Anlagen

Anlage 1 – Übersicht Plangebiet

Anlage 2 – Übersichtsplan zur Lage des Projektgebietes

Anlage 3 – vom Bieter auszufüllende Dokumente (Excel)