

# **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrag**

**Sanierung eines Studierendenwohnheim  
Donaustraße 28 - 42 in Erfurt**

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb  
zur Vergabe von Planungsleistungen

Leistungsphasen 1 - 9 HOAI 2021

Maßnahme-Nr. 25-037-Ö-BJW

Studierendenwerk Thüringen  
Anstalt des öffentlichen Rechts  
Philosophenweg 22  
07743 Jena

## Inhalt

|       |                                                                            |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Auftraggeber .....                                                         | 4  |
| 2.    | Allgemeines .....                                                          | 4  |
| 3.    | Allgemeine Pflichten der Bieter .....                                      | 5  |
| 4.    | Übermittlungen und Auskünfte .....                                         | 5  |
| 5.    | Aufgabenstellung .....                                                     | 6  |
| 5.1   | Kostenobergrenze .....                                                     | 6  |
| 6.    | Form und Inhalt des Teilnahmeantrag .....                                  | 6  |
| 6.1   | Teilnahmebedingungen .....                                                 | 7  |
| 6.2   | Anlage 3A - Referenzen .....                                               | 7  |
| 6.3   | Anlagen 3B und 3C - Personal .....                                         | 7  |
| 6.4   | Nachunternehmererklärung .....                                             | 8  |
| 6.5   | Fehlende Erklärungen und Nachweise .....                                   | 8  |
| 7.    | Angebotsfrist und Angebotsadressat .....                                   | 8  |
| 8.    | Verfahrensablauf / Zuschlagskriterien .....                                | 8  |
| 8.1   | Verfahrensablauf .....                                                     | 8  |
| 8.2   | Kriterien zur Auswahl der Bieter für die zweite Stufe des Verfahrens ..... | 8  |
| 8.2.1 | Netto – Jahresumsatz .....                                                 | 8  |
| 8.2.2 | Referenzen .....                                                           | 9  |
| 8.2.3 | Personal .....                                                             | 10 |
| 9.    | Aufforderung zur Angebotsabgabe .....                                      | 10 |
| 10.   | Umgang mit Daten des Bieters .....                                         | 10 |
| 11.   | Kosten für die Teilnahme am Verfahren .....                                | 10 |
| 12.   | Nachprüfungsverfahren .....                                                | 10 |

## Anlagenverzeichnis

|           |                                                     |
|-----------|-----------------------------------------------------|
| Anlage A1 | Teilnahmeantrag inkl. Anlagen                       |
| Anlage A2 | Eigenerklärung Thür VgG                             |
| Anlage A3 | Eigenerklärung zur Eignung 124LD                    |
| Anlage A4 | Auszug Förderrichtlinie für Studierendenwohnraumbau |
| Anlage A5 | Liegenschaftskarte mit/ohne Luftbild M 1:1000       |
| Anlage A6 | Grundrisse Bestand M 1:50 (Scan)                    |
| Anlage A7 | Fotodokumentation                                   |

## 1. Auftraggeber

Studierendenwerk Thüringen  
Anstalt des öffentlichen Rechts  
Philosophenweg 22  
07743 Jena  
DEUTSCHLAND

### Vergabestelle

Studierendenwerk Thüringen  
Anstalt des öffentlichen Rechts  
Philosophenweg 22  
07743 Jena  
DEUTSCHLAND

Auskunft erteilende Stelle ist die ausschreibende Stelle. Anschrift siehe oben. Für die Kommunikation ist ausschließlich das Deutsche Vergabeportal (DTVP) zu nutzen.

## 2. Allgemeines

Der Auftraggeber bittet um Antrag zur Teilnahme am o.g. Verhandlungsverfahren und fordert Sie nun auf diesen innerhalb der Angebotsfrist im Deutschen Vergabeportal (DTVP) gem. Ziff. 7 einzureichen. Die aus den Teilnahmeanträgen ausgewählten Büros werden anschließend zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.

Die in den Ausschreibungsunterlagen verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen verstehen sich für beide Geschlechter.

Mit „Bieter“ sind sowohl einzelne Unternehmer als auch Bietergemeinschaften gemeint, mit „Auftragnehmer“ sind Bieter oder Bietergemeinschaften bezeichnet, die den Zuschlag erhalten haben. Dies gilt, soweit nicht ausdrücklich etwas Anderes bestimmt ist.

Mit „Nachunternehmer“ sind sowohl Unterauftragnehmer, d.h. Drittunternehmen, die auftragsgegenständliche Leistungen (teilweise) erbringen, als auch andere Unternehmen im Sinne des § 47, VgV, d.h. Drittunternehmen, deren Fähigkeiten und/oder Kapazitäten sich der Bieter bei der Auftragsausführung bedienen will, gemeint. Dies gilt soweit nicht ausdrücklich etwas Anderes bestimmt ist.

Die Ausschreibungsunterlagen für dieses Verfahren bestehen aus folgenden Dokumenten:

1. Teilnahmeantrag inkl. Anlagen
2. Eigenerklärung Thür VgG
3. Eigenerklärung zur Eignung Formblatt 124LD
4. Auszug Fördermittelrichtlinie für Studierendenwohnraumbau (Anlage A4)
5. Sonstiges: Fotodokumentation Bestand, Liegenschaftskarte, Planzeichnungen  
Grundrisse Bestand (Anlage A5 – A7)
6. Informativ: Aufforderung zur Angebotsabgabe

### **3. Allgemeine Pflichten der Bieter**

Die Bieter haben unmittelbar nach Erhalt der Ausschreibungsunterlagen die Vollständigkeit und Lesbarkeit aller Unterlagen zu überprüfen.

Die Ausschreibungsunterlagen dürfen durch den Bieter nur zur Erstellung des Teilnahmeantrag verwendet werden. Eine sonstige Verwendung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, bedarf der schriftlichen Freigabe durch den Auftraggeber.

Die Bieter beteiligen sich an keinen unzulässigen oder gegen die Interessen des Auftraggebers gerichteten Wettbewerbsabsprachen. Sie haften dem Auftraggeber für sämtliche Schäden, die durch unzulässige oder gegen die Interessen des Auftraggebers gerichtete Wettbewerbsabsprachen verursacht wurden, an denen die Bieter beteiligt waren.

### **4. Übermittlungen und Auskünfte**

Enthalten die Ausschreibungsunterlagen nach Auffassung des Bieters Unvollständigkeiten, Unklarheiten oder Rechtsverstöße, so hat der Bieter den Auftraggeber unverzüglich, bis spätestens 24.07.2026, 8 Uhr darauf hinzuweisen.

Auskünfte werden grundsätzlich nur auf solche Fragen erteilt, die bis spätestens 10.08.2026, 8 Uhr im DTVP eingegangen sind. Später eingehende Auskunftersuchen werden nicht mehr bearbeitet. Mündliche/telefonische Anfragen werden nicht beantwortet.

Nur durch diese Verfahrensbedingungen verbleibt dem Auftraggeber ausreichend Gelegenheit, angemessen auf Fragen zu reagieren, dies allen Bietern mitzuteilen und die Möglichkeit zu geben, diese Aspekte bei der Bearbeitung der Teilnahmeanträge rechtzeitig zu berücksichtigen.

## 5. Aufgabenstellung

Mit der Sanierung des Studierendenwohnheims in der Donaustraße 28 – 42, in unmittelbarer Nähe zum Campus der Universität in Erfurt, beabsichtigt das Studierendenwerk Thüringen die bestehenden 250 Wohnplätze zu sanieren und ggf. zu erhöhen.

Das Ziel der Baumaßnahme ist die Schaffung von modernen Studierendenwohnungen mit Küchenzeile und integrierten Sanitärzelle sowie die grundsätzliche Herstellung von Barrierefreiheit, damit auch körperlich beeinträchtigte Studierende teilhaben können. Die bestehende Gebäudesubstanz ist ein fünfgeschossiger und vollunterkellter Wohnungsbau, der in zwei zueinander versetzten Gebäudeblöcken mit je 4 Gebäudezugängen in Massivbauweise errichtet ist. Die BGF des bestehenden Gebäudes beträgt ca. 6.748m<sup>2</sup>. Die versorgungsmäßige Erschließung mit Trinkwasser, Strom und Wärmeversorgung erfolgt über die vorhandenen Systeme. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme sind die Grundsätze des nachhaltigen Bauens und eine kostengünstige Bewirtschaftung zur berücksichtigen.

Die Baufertigstellung bzw. Bezug der Studierenden ist für das WS 2029/2030 geplant.

Weitere Angaben sowie Hinweise zum zukünftigen Auftragsinhalt können vorbehaltlich der Aufforderung zur Angebotsabgabe entnommen werden.

### 5.1 Kostenobergrenze

Der Kostenrahmen für die Gesamtmaßnahme ist mit Fertigstellung 2029 für die KG 300 – 700 mit brutto 17.100.000,00 € beziffert.

## 6. Form und Inhalt des Teilnahmeantrag

Der Teilnahmeantrag ist über das DTVP einzureichen. Vom Bieter sind mit dem Antrag sämtliche geforderten Unterlagen einzureichen. Alle Unterlagen sind in deutscher Sprache oder beglaubigter Übersetzung vorzulegen.

Der Teilnahmeantrag inkl. Anlagen ist nach dem folgenden Schema zusammengestellt abzugeben:

- Ausgefülltes Formblatt mit Datum, rechtsverbindlicher Unterschrift und Firmenstempel
- Ausgefüllte und unterschriebene Anlagen vgl. Seite 2 des Teilnahmeantrag mit Datum, rechtsverbindlicher Unterschrift und Firmenstempel
- Ausgefüllte und unterschriebene Eigenerklärung Thür VgG und Eigenerklärung zur Eignung mit Datum, rechtsverbindlicher Unterschrift und Firmenstempel

## **6.1 Teilnahmebedingungen**

Anlagen 1A, 1B, 1C und 2A sowie bei Bewerbergemeinschaften Anlagen 1D und 1E sind Mindestkriterien zum Nachweis der Eignung.

## **6.2 Anlage 3A - Referenzen**

Der Bieter hat mit dem Teilnahmeantrag Referenzen (Anlage zu 3A), als Zusammenstellung bisher bearbeiteter Projekte der letzten 10 Jahre vorzulegen, die mit der beabsichtigten Baumaßnahme vergleichbar sind und die die Fachkompetenzen, insbesondere in der Sanierung von Wohngebäuden und Systembauweisen des Bieters widerspiegeln. Je Referenz ist ein Blatt der Anlage 3A zu verwenden. Ergänzungen sind je angegebener Referenz gem. Anlage 3A auf max. 1 DIN A4 Seite möglich für Fotos Visualisierungen etc. Zusätzliche Referenzen gehen nicht in die Wertung ein.

Mit der beabsichtigten Baumaßnahme vergleichbar sind Referenzen insbesondere mit folgenden Merkmalen:

- Sanierungsbaumaßnahmen und Systembauweise, Kernsanierung
- Bau von Wohnheimen o.ä.
- Wirtschaftliche und flächeneffiziente Grundrissgestaltung bei Sanierungsbauprojekten unter Beachtung aller baurechtlichen Vorgaben zur Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
- mit Landes- oder Bundesfördermitteln geförderte Baumaßnahme
- Verwendung von KfW-Fördermitteln
- mindestens 100 Wohneinheiten

## **6.3 Anlagen 3B und 3C - Personal**

Der Bieter hat mit Teilnahmeantrag Angaben über die personelle Größe seines Planungsbüros sowie zum geplanten Personaleinsatz zu machen (Anlage zu 3B und 3C).

Im Teilnahmeantrag sind der vorgesehene projektverantwortliche Planer und dessen Stellvertreter verbindlich zu benennen. Die Erfahrungen des vorgesehenen Personals ist mit Benennung von Referenzen nachzuweisen. Wobei auch Referenzen aus Anlage 3A verwendet werden können.

Erwartungshorizont:

- Erfahrungen in der Sanierung von Wohnbauprojekten LPH 1 - 8
- Erfahrung in Wohnbauprojekten mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten (mind. 100)
- Berufsqualifikation, Bauvorlageberechtigung

## **6.4 Nachunternehmererklärung**

Beabsichtigt der Bieter, Teile der Leistung von Nachunternehmern ausführen zu lassen oder sich in sonstiger Weise der Fähigkeiten und/oder Kapazitäten anderer Unternehmen bei der Auftragsausführung zu bedienen, muss er im Teilnahmeantrag Art und Umfang bereits benannte Nachunternehmer angeben (Anlage zu 1E).

Weitere Angaben können vorbehaltlich der Aufforderung zur Angebotsabgabe entnommen werden.

## **6.5 Fehlende Erklärungen und Nachweise**

Enthält der Teilnahmeantrag die geforderten Erklärungen und/oder Nachweise nicht, erfolgt keine Nachforderung von Unterlagen. Der Teilnahmeantrag wird ohne Setzung einer Nachfrist ausgeschlossen.

## **7. Angebotsfrist und Angebotsadressat**

Die Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge endet am 17.08.2026, 8:00 Uhr. Die Anträge sind im Projektraum im DTVP einzustellen.

## **8. Verfahrensablauf / Zuschlagskriterien**

### **8.1 Verfahrensablauf**

Nach der Öffnung der rechtzeitig eingegangenen Teilnahmeanträge werden diese einer formalen Prüfung durch den Auftraggeber unterzogen. Eine Nachforderung fehlender Unterlagen ist nicht vorgesehen. Aus den vollständig eingegangenen Teilnahmeanträgen werden nach folgenden Kriterien 3 bis 5 Bieter ausgewählt, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden.

### **8.2 Kriterien zur Auswahl der Bieter für die zweite Stufe des Verfahrens**

Die Entscheidung über die Aufforderung zur Angebotsabgabe wird anhand der nachfolgend dargestellten Kriterien getroffen:

#### **8.2.1 Netto – Jahresumsatz**

Dieses Kriterium wird mit maximal 30 Punkten bewertet.

Der durchschnittliche Netto-Jahresumsatz mit vergleichbaren Leistungen in den letzten drei Geschäftsjahren sollte jeweils mindestens 300.000,00 Euro betragen. Die Punkte werden nach den folgenden Umsatzstufen vergeben:

durchschnittlicher Jahresumsatz für vergleichbare Leistungen in den letzten 3 Geschäftsjahren

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| mit: mehr als 500.000,- EUR netto:        | 30 Punkte |
| mehr als 400.000,- EUR netto:             | 20 Punkte |
| gleich oder mehr als 300.000,- EUR netto: | 10 Punkte |

### 8.2.2 Referenzen

Dieses Kriterium wird mit maximal 70 Punkten bewertet.

Bewertet werden Referenzen fertiggestellter Vorhaben aus den letzten 10 Jahren in den Kategorien Planungsleistungen für Gebäudeplanung gem. § 34 HOAI (Leistungsphasen 1 bis 8) von Wohnbauprojekten mit mehr als 100 Wohneinheiten. Weitere Wertungskriterien für die Referenzen sind die Aktualität der Referenz sowie Referenzen, die mit Landes- oder Bundesmitteln gefördert wurden und ob es sich um Sanierungsbaumaßnahmen gehandelt hat.

Hier besteht die Anforderung, dass für die Teilnahme an dem Vergabeverfahren zwei Referenzen vergleichbarer, fertiggestellter Leistungen anzugeben sind. Als Punktzahl werden für Referenzen vergleichbarer Leistungen maximal 35 Punkte je Referenz vergeben.

Die Vergabe der Punkte wird nach dem folgenden Schema gestaffelt:

Anzahl der Wohneinheiten des Projektes:

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Projekte mit 500 und mehr Wohneinheiten: | 10 Punkte |
| Projekte mit 300 und mehr Wohneinheiten: | 8 Punkte  |
| Projekte mit 200 und mehr Wohneinheiten: | 4 Punkte  |
| Projekte mit 100 und mehr Wohneinheiten: | 2 Punkte  |

Die Aktualität der Referenz wird wie folgt bewertet:

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Fertigstellung bis 2026:               | 10 Punkte |
| Fertigstellung zwischen 2023 bis 2022: | 8 Punkte  |
| Fertigstellung zwischen 2021 bis 2019: | 4 Punkte  |
| Fertigstellung zwischen 2018 bis 2016: | 2 Punkte  |

Für eine Referenz werden zusätzliche Punkte vergeben, wenn:

- die Referenz mit Landes- oder Bundesmitteln gefördert ist: 2 Punkte
- es sich um eine Kernsanierungsmaßnahme handelt: 8 Punkte
- für die Nutzung Wohnheim: 5 Punkte

### **8.2.3 Personal**

Dieses Kriterium wird nicht gewichtet, sondern dient als Mindestanforderung für die Zulassung zur zweiten Stufe. Die Nichterfüllung führt zum Ausschluss am weiteren Verfahren.

Erwartet werden ein Projektleiter, ein Stellvertreter, ein Planer mit den Berufsqualifikationen gem. § 75 Abs. 1 bis 3 VgV als Architekt/in oder Ingenieur/in. Ausschlaggebend ist die Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten in den letzten drei Geschäftsjahren. Neben den angegebenen Führungskräften werden fünf weitere technische Angestellte erwartet.

## **9. Aufforderung zur Angebotsabgabe**

Die ausgewählten Bieter werden gesondert zur Angebotsabgabe aufgefordert und zur Präsentation ihrer Angebote und einer Verhandlungsrunde, die voraussichtlich am 17.09.2026 in Jena oder Erfurt stattfindet, eingeladen.

## **10. Umgang mit Daten des Bieters**

Der Bieter erklärt sich mit der Abgabe des Teilnahmeantrages damit einverstanden, dass die von ihm mitgeteilten personenbezogenen Daten für das Vergabeverfahren verarbeitet und gespeichert werden können und im Falle einer vorgesehenen Zuschlagserteilung an ihn gegenüber nicht berücksichtigten Bietern eine Vorabinformation gem. § 101a GWB erfolgt.

## **11. Kosten für die Teilnahme am Verfahren**

Für die Teilnahme an dem Verfahren, insbesondere für die Ausarbeitung der Teilnahmeanträge und Angebote, erfolgt keine Vergütung, Kostenerstattung oder Entschädigung.

## **12. Nachprüfungsverfahren**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung eines Nachprüfungsverfahrens den §§ 107 ff. GWB grundsätzlich allen Verfahrensbeteiligten ein Akteneinsichtsrecht zusteht (§ 111 GWB). Jedes Angebot wird in die Vergabeakte aufgenommen. Der Auftraggeber ist gem. § 110 Abs. 2 GWB verpflichtet, der Vergabekammer die gesamten Akten sofort zur Verfügung zu stellen. Die Bieter müssen daher mit der konkreten Möglichkeit rechnen, dass ihr jeweiliges gesamtes Angebot von den Verfahrensbeteiligten eingesehen wird. Es liegt somit im eigenen Interesse eines jeden Bieters, geheimhaltungsbedürftige Unterlagen bereits mit der Abgabe des Angebots entsprechend zu kennzeichnen. Dies sollte durch Anbringung der Kennzeichnung „Geheim“ o.ä. neben den jeweiligen Seitenzahlen der Blätter des Angebots erfolgen. Die Entscheidung über den Umfang der Akteneinsicht obliegt allein der Vergabekammer. Bieter können sich zur Nachprüfung behaupteter Verstöße an, die im Projektraum des DTVP genannten Stellen wenden.