

Aufforderung zur Angebotsabgabe

**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	Standortbeschreibung	6
5.2	Hinweise zum zukünftigen Auftragsinhalt	6
5.2.1	Planungsvarianten	6
5.2.2	Funktionelle Vorgaben	7
5.2.3	Flächen gem. DIN 277	8
5.2.4	Kostenschätzung gem. DIN 276 (Gliederung bis in 2.Ebene)	8
5.2.5	Nachhaltigkeit und höhere Energieeffizienz	8
5.3	Kostenobergrenze	9
6.	Anforderungen an das Angebot	9
6.1	Form und Inhalt des Angebotes	9
6.2	Bietererklärungen	10
6.2.1	Bietererklärung 1 – Projektanalyse	10
6.2.2	Bietererklärung 2 – Konzept zur Auftragsdurchführung	10
6.2.3	Bietererklärung 3 – Personaleinsatzkonzept und Lösungskompetenz des Projektteam 11	
6.2.4	Bietererklärung 4 – Honorarangebot	13
6.3	Nachunternehmererklärung	14
6.4	Fehlende Erklärungen und Nachweise	14
7.	Angebotsfrist und Angebotsadressat	14
8.	Anforderungen an die Präsentation/das Bietergespräch	14
8.1	Form und Inhalt des Bietergespräches	14
8.2	Vorstellung des Angebotes	15
9.	Verfahrensablauf / Zuschlagskriterien	15
9.1	Verfahrensablauf	15
9.2	Zuschlagskriterien	15

9.2.1	Preis	16
9.2.2	Qualität	16
9.2.2.1	Projektanalyse	17
9.2.2.2	Konzept zur Auftragsdurchführung	17
9.2.2.3	Personaleinsatzkonzept und Lösungskompetenz	18
10.	Zuschlag	19
11.	Umgang mit Daten des Bieters	19
12.	Kosten für die Teilnahme am Verfahren	19
13.	Nachprüfungsverfahren	19

Anlagenverzeichnis

Anlage A1	Angebotsblatt
Anlage A2	Erklärung mitwirkender Personen zur Geheimhaltungsverpflichtung
Anlage A3	Integritätsvereinbarung
Anlage A4	Erklärung zum Nachunternehmereinsatz
Anlage A5	Verpflichtungserklärung Nachunternehmer
Anlage A6	Honorarangebot (Formblatt)
Anlage A7	Vertragsentwurf zu Planungsleistungen Objektplanung

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 hat Sie aus der Vielzahl der Bewerbungen im Teilnahmewettbewerb ausgewählt und bittet Sie nun, für die ausgeschriebenen Leistungen ein Angebot zu fertigen und dieses innerhalb der Angebotsfrist im Deutschen Vergabeportal (DTVP) gem. Ziff. 7 dieser Aufforderung zur Angebotsabgabe einzureichen.

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. Angebotsblatt
2. Erklärung mitwirkender Personen zur Geheimhaltungsverpflichtung (Anlage A2)
3. Integritätsvereinbarung (Anlage A3)
4. Erklärung zum Nachunternehmereinsatz (Anlage A4)
5. Verpflichtungserklärung Nachunternehmer (Anlage A5)
6. Vertragsentwurf über Planungsleistungen nebst Vertragsbestandteilen
7. Honorarangebot (Formblatt)

3. Allgemeine Pflichten der Bieter

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

Die Ausschreibungsunterlagen dürfen durch den Bieter nur zur Erstellung des Angebotes 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 27.08.2026, 8 Uhr darauf hinzuweisen.

Auskünfte werden grundsätzlich nur auf solche Fragen erteilt, die bis spätestens 10.09.2026, 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 Angebote 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 Gebäude dient ausschließlich Wohnzwecken gegliedert in 1- bis 4-Raum-Appartments mit Bad/WC und Küchenzeile, welche entweder gemeinschaftlich genutzt werden oder dem Apartment zugeordnet sind. Zusätzlich soll die Ausstattung eine zeitgemäße Qualität zu sozialverträglichen Mieten erhalten. 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. Entsprechend sind mehrere Wohneinheiten gem. ThürBO §50 für Personen mit Mobilitätseinschränkungen vorzusehen. Entwurfsabhängig und in Abhängigkeit behördlicher Abstimmungen kann ein Aufzug vorgesehen werden.

Im Untergeschoss befinden sich die Fahrradräume, der Waschmaschinen- und Trocknerraum sowie die Technikräume. Die versorgungsmäßige Erschließung mit Trinkwasser, Strom und Wärmeversorgung erfolgt über die vorhandenen Systeme.

Mit der Sanierung ist angestrebt, dass das sanierte Objekt mindestens einem Energieeffizienzhaus-70-Standard der KfW entspricht.

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

5.1 Standortbeschreibung

Das Studierendenwohnheim ist nördlich vom Campus der Universität Erfurt in einem Wohngebiet gelegen. Fußläufig erreicht man den Campus in ca. 10min. In unmittelbarer Umgebung befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV sowie Geschäfte des alltäglichen Bedarfs.

Die bestehende Gebäudesubstanz ist ein fünfgeschossiger und vollunterkellierter Wohnungsbau, der in zwei zueinander versetzten Gebäudeblöcken mit je 4 Gebäudezugängen in Massivbauweise errichtet ist. Die BGF des bestehenden Gebäudes beträgt ca. 6.748m².

5.2 Hinweise zum zukünftigen Auftragsinhalt

5.2.1 Planungsvarianten

Es sollen drei Typengrundrisse entwickelt werden:

- Variante 1
Grundrissaufteilung in 2- bis 4-Raum-Appartements
- Variante 2

Grundrissaufteilung in 1- bis 3-Raum-Appartements, hoher Anteil an Einzelappartements mit Küchenzeile und eigenem Bad/WC

- Variante 3

Optimierung der Grundrissaufteilung unter möglichst hohem Nachhaltigkeitsaspekt

Die Aufteilung im Kellergeschoss sollte unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestruktur optimiert werden. Flächen für den Hauswart (Büro, Lager) sind vorzusehen. Optimierung der bestehenden Aufteilung sowie mögliche Reduktion Verkehrsflächen / Treppenhaus.

Die unterschiedlichen Varianten können vergleichbar mit der entsprechenden Sanierungsart/-maßnahme (Teilsanierung, Generalsanierung, Kernsanierung) sein. Wünschenswert ist der Erhalt einzelner Bauteile wie bspw. Fassade, sofern der Zustand des Bauteils zur Nachnutzung möglich ist. Der Erhalt der Balkone aus dem Bestand kann, muss aber auch nicht berücksichtigt werden. Dies ist abhängig von der jeweilig zur Vermietung zur Verfügung stehenden Fläche.

5.2.2 Funktionelle Vorgaben

Die Planung und Ausführung sollten sich an den Anforderungen o.g. Hinweise orientieren. Im Speziellen gilt:

- Schaffung von 1- bis 4-Raum Apartments mit Bad/WC und (Gemeinschafts-)Küche, wobei Einzelappartements mit Küchenzeile, Bad/WC und 2-Raum-Apartments den Vorrang haben
- Schaffung barrierefreier Wohneinheiten nach gesetzlichen Vorgaben sowie den Mindeststandards der Förderrichtlinie für den Studierendenwohnraumbau
- alle Zimmer sollen über den Flur/Küche erreichbar sein (keine Durchgangszimmer, keine Zweibettzimmer)
- Küchenraum möglichst mit Fenster zur Belichtung und Belüftung
- Minimierung der Nebennutzflächen (Gebäudeflure) und der Verkehrsflächen
- Je ein Hauseingang (überdacht oder mit Windfang) mit Klingel- und Briefkastenanlage
- Barrierefreier Zugang ins Gebäude (und in alle Etagen optional -Aufzug)
- Anordnung von Betriebs- und Fahrradräumen, Waschmaschinen- und Trocknerraum im KG
- Außenanlagen mit Gestaltung der Freiflächen (Stellplätze, Müllplatz usw.)

5.2.3 Flächen gem. DIN 277

Die Flächenermittlung und Darstellung der Flächen sind in einer separaten Tabelle als Einzelaufstellung zu erstellen. Die Wohnflächen sollen den Förderrichtlinien für den Studierendenwohnraumbau (Anlage 6) entsprechen. Abweichungen von den Vorgaben sind zu begründen. Es muss die vermietbare Fläche und die Anzahl der Bewohnerplätze ohne weiteres ablesbar sein.

5.2.4 Kostenschätzung gem. DIN 276 (Gliederung bis in 2.Ebene)

Die Kostenschätzung gem. DIN 276 erfolgt als Gesamtkostenaufstellung je Planungsvariante. Die Preise sind sowohl netto als auch brutto darzustellen. Kosten für die Kostengruppe 600 werden nicht in den Gesamtkosten berücksichtigt, da diese nicht förderfähig sind. Je nach Planungsvariante könnten bspw. die Einbauküchen der Kostengruppe 300 zugeordnet werden. Die Mehrkosten für Barrierefreiheit gem. den Anforderungen aus der Förderrichtlinie sollen in den Varianten herausgearbeitet werden. Insofern der Kostenrahmen durch die geschätzten Mehrkosten in den Varianten wegen Barrierefreiheit oder aufgrund von Nachhaltigkeitsaspekten überschritten werden, sind diese zu begründen. Die Kostenschätzung ist mit ähnlichen Projekten abzugleichen. Hier kann aus den Vergleichsobjekten auch ein Mittelwert gebildet werden. Um die wirtschaftlichste Variante auswählen zu können, soll eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in der Leistungsphase 2 - Vorplanung für die einzelnen Varianten durchgeführt und dargestellt werden.

5.2.5 Nachhaltigkeit und höhere Energieeffizienz

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme sind die Grundsätze des nachhaltigen Bauens und eine kostengünstige Bewirtschaftung zur berücksichtigen. In der Planung sind ebenfalls Maßnahmen, die zu einer höheren Energieeffizienz und Nachhaltigkeit beitragen zu berücksichtigen. Dies kann u.a. eine wartungsfreundliche Haustechnik sein, Solarkollektoren auf dem Dach und in der Fassade integriert, Grauwasserrecycling und Regenwassernutzung. Zusätzlich sind aber auch Themen wie Lieferketten, Cradle-to-Cradle, Recyclingmaterialien, seriell oder modulares Bauen, etc. in Betracht zu ziehen. Dem AG ist es wichtig, mit der Sanierung ein zukunftsfähiges Gebäude zu schaffen, bei dem die Investitionswerte gesichert werden sowie auf den Klimawandel reagiert und sich an politische Entwicklungsprozesse angepasst wird. Der AN soll erläutern inwieweit eine Zertifizierung des sanierten Gebäudes mit einem in Europa relevanten Zertifizierungssystem, wie z.B. DGNB in Betracht kommt. Das Studierendenwerk beabsichtigt, KfW-Fördermittel für die Baumaßnahme in Anspruch zu nehmen. Daher sollte in den Varianten auf eine möglichst hohe Fördermöglichkeit geachtet werden. Die KfW-Fördermöglichkeiten sind unter Beachtung der Mindeststandards der Förderrichtlinie für den Studierendenwohnraumbau (Anlage A6) darzulegen. Ist es aus konstruktiven und wirtschaftlichen Gründen sinnvoll, kann von den Flächenvorgaben für

Wohnbereiche abgewichen werden. Diese Abweichungen zu sind zu begründen. Alle für die Planung und Nutzung des Gebäudes derzeit gültigen Rechtsvorschriften, Richtlinien, Normen sind zu beachten.

5.3 Kostenobergrenze

In Anlehnung an die Förderrichtlinie für Studierendenwohnraum sind die Kosten für die Kostengruppe 200 bis 700 nach DIN 276 pro Wohnplatz zu berücksichtigen.

Für die KG 200 sind zunächst keine Baukosten angesetzt, da es sich um ein bestehendes Gebäude handelt.

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

6. Anforderungen an das Angebot

6.1 Form und Inhalt des Angebotes

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

Das Angebot ist nach dem folgenden Schema zusammengestellt abzugeben:

- **Kapitel 1: Angebotsblatt**
 - Ausgefülltes Angebotsblatt mit Datum, rechtsverbindlicher Unterschrift und Firmenstempel
- **Kapitel 2: Erklärungen**
 - Ausgefüllte und unterschriebene „Erklärung mitwirkender Personen zur Geheimhaltungsverpflichtung“, Anlage A2, jeweils von dem Projektleiter sowie dessen Stellvertreter auszufüllen und persönlich zu unterschreiben
 - Integritätsvereinbarung mit Datum, rechtsverbindlicher Unterschrift und Firmenstempel, Anlage A3
 - ggf. Erklärung zum Nachunternehmereinsatz, Anlage A4
 - ggf. Verpflichtungserklärung Nachunternehmer, Anlage A5
- **Kapitel 3: Bietererklärungen**
 - (1) Projektanalyse
 - (2) Konzept zur Auftragsdurchführung
 - (3) Personaleinsatzkonzept

(4) Honorarangebot (Formblatt)

6.2 Bietererklärungen

Die jeweiligen Angaben zu den einzelnen Bietererklärungen dürfen - inklusive Schaubildern - den jeweils angegebenen Umfang an Seiten (Schriftgröße 12 Pt, 1,5facher Zeilenabstand) nicht überschreiten.

6.2.1 Bietererklärung 1 – Projektanalyse

Der Bieter hat mit dem Angebot in einer von ihm selbst zusammengestellten „Bietererklärung 1 – Projektanalyse“, eine Projektanalyse vorzulegen, mit der er die wesentlichen Anforderungen an die Planung und die von ihm geplante Herangehensweise an diese Punkte schlüssig darlegt. (max. 4 DIN A4-Seiten, zusätzlich max. 4 Seiten bis DIN A3 mit Schaubildern)

Die Projektanalyse sollte mögliche Lösungsansätze zu folgenden Punkten enthalten:

- architektonisches und technisches Konzept
- Schaffung der erforderlichen Platzkapazität unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen und flächeneffiziente Grundrissgestaltung unter Beachtung aller baurechtlichen Vorgaben
- Grundrissformen
- Funktionen innerhalb des Gebäudes
- Ansichten
- Umsetzbarkeit von Kriterien des nachhaltigen Bauens
- Ansätze zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit von Planungsvarianten
- Außenraumkonzept mit (ruhemdem Verkehr), Bepflanzungen etc.
- sonstige projektspezifische Problemfelder
- besondere Anforderungen bei öffentlichen Auftraggebern
- Aufbau und Detaillierung einer Kostenberechnung

Die Punkte können anhand eines vergleichbaren Referenzprojektes erläutert werden.

6.2.2 Bietererklärung 2 – Konzept zur Auftragsdurchführung

Der Bieter hat mit dem Angebot in einer von ihm selbst zusammengestellten „Bietererklärung 2 – Konzept zur Auftragsdurchführung“ Angaben über den geplanten Ablauf und die zu erwartende Qualität der Leistungserbringung auf der Grundlage der „Bietererklärung 1 – Projektanalyse“ zu machen (max. 3 DIN A4-Seiten Text, zusätzlich max. 4 Seiten bis DIN A3 mit Schaubildern).

Erwartet werden mindestens Aussage zu folgenden Punkten:

1. Angaben zur Vorgehensweise des Bieters in der Planung und Durchführung des Projektes. Hierbei wird insbesondere Wert gelegt auf Aussagen zur Darstellungsqualität und eingesetzten Systemen bei der Objektplanung sowie zur Detaillierung und eingesetzten Systemen bei Kostenermittlungen.
2. Darstellung der einzelnen erforderlichen Tätigkeiten und Prozesse der Leistungen des Bieters (ggf. anhand eines Terminplans) und Erläuterung, wie der Fertigstellungstermin mit Inbetriebnahme der Wohnanlage zum 01.09.2029 bei einem angenommenen Auftragsbeginn am 02.11.2026 erfüllt werden könnte.

Erwartungshorizont zu 1.):

- schlüssige Erläuterung und Darstellung der zu erwartende Qualität der Leistungserbringung für die benannten Aufgabenbereiche (ggf. anhand von Ergebnissen aus vergleichbaren Projekten)
- schlüssige Erläuterung der Vorgehensweise und des Einsatzes von z.B. bauteilorientierten Systemen zur Sicherstellung einer hohen Planungsqualität.

Erwartungshorizont zu 2.):

- vollständige und schlüssige Übersicht über die erforderlichen Planungsleistungen
- schlüssige Angaben zur terminlichen Einbindung des Auftraggebers in Entscheidungsprozesse
- schlüssige Darstellung der Herangehensweise zur Erfüllung der Terminvorgaben, Vorschläge zur Bauzeitoptimierung

6.2.3 Bietererklärung 3 – Personaleinsatzkonzept und Lösungskompetenz des Projektteam

Der Bieter hat mit dem Angebot in einer von ihm selbst zusammengestellten „Bietererklärung 3 – Personaleinsatzkonzept“ Angaben über den geplanten Personaleinsatz zu machen (max. 2 DIN A4-Seiten, zusätzlich max. 3 Seiten bis DIN A3 mit Schaubildern).

Neben dem im Teilnahmeantrag benannten Projektleiter, dessen Stellvertreter, dem Objektüberwacher und dessen Stellvertreter hat der Bieter mit diesem Konzept die weiteren im Falle der Auftragserteilung vorgesehenen Personen, deren Erfahrungen und Funktion im Projekt verbindlich zu benennen. Hierzu ist ein Organigramm zur Darstellung des Bearbeitungsteams für folgende Bereiche zu übergeben und die Zuständigkeiten zu erläutern.

- Projektleitung (inkl. Stellvertreter)
- Planung Architektur
- Objektüberwachung (inkl. Stellvertreter)

Für die Planungsbesprechungen in Jena oder Erfurt ist der Bietererklärung zugrunde zu legen, dass hierfür in jedem Fall der Projektleiter oder der Stellvertreter sowie der jeweils für die Planungsleistungen Verantwortliche teilzunehmen hat.

Da der Auftraggeber auf eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit Wert legt, muss die Bietererklärung zudem eine Angabe enthalten, innerhalb welchen Zeitraums der verantwortliche Projektleiter oder der Stellvertreter sowie der Objektüberwacher oder der Stellvertreter auf Anforderung des Auftraggebers in der Lage ist, zu einer Besprechung beim Auftraggeber oder vor Ort zu erscheinen.

In der Bietererklärung ist der Personaleinsatz bis zur Abnahme aller Leistungen des Bieters darzustellen. Dabei ist auch darzustellen, in welcher Form der Bieter während der Ausführung die Anwesenheit des Objektüberwachers oder des Stellvertreters vor Ort sicherstellt.

Erwartungshorizont:

- schlüssige Darstellung der Sicherstellung der Anwesenheit bzw. einer lückenlosen Vertretung des Projektleiters und des Objektüberwachers;
- schlüssige Darstellung des Personaleinsatzes und der Vertretungsregelungen in den genannten Bereichen zur Einhaltung des in der „Bietererklärung 2 – Konzept zur Auftragsdurchführung“ dargestellten Ablaufes;
- schlüssige Darstellung, wie die erforderliche Anwesenheit der Verantwortlichen zu Bau- bzw. Planungsbesprechungen sichergestellt wird.
- Baubesprechungen vor Ort (inkl. Protokollführung)
 - wöchentlich ab Baubeginn bis Abnahme aller Leistungen
 - monatlicher Statusbericht inkl. Kostenverfolgung und Terminplan
- Planungsbesprechungen in Jena oder Erfurt im Wechsel möglich (mit Teilnahme Projektleiter und jeweils zuständigen Verantwortlichen)
 - 2-wöchentlich im Zeitraum der Leistungsphasen 2 und 3
 - 3-wöchentlich im Zeitraum der Leistungsphasen 5 bis 7
 - 4-wöchentlich bzw. wöchentlich im Zusammenhang mit Baubesprechungen im Zeitraum der Leistungsphase 8

Hinweis:

Der Einsatz des hier benannten Projektleiters, seines Stellvertreters, des Objektüberwachers bzw. dessen Stellvertreters und der weiteren Verantwortlichen wird später Bestandteil des Vertrages. Der spätere Wechsel des Projektleiters, seines Stellvertreters, des Objektüberwachers bzw. dessen Stellvertreters bedarf der Zustimmung des Auftraggebers, die nur bei einer gleichwertigen Qualifikation und Erfahrung erfolgt.

6.2.4 Bietererklärung 4 – Honorarangebot

Der Bieter hat mit dem Angebot in einer von ihm selbst zusammengestellten „Bietererklärung 4 – Honorarangebot“ (Anlage A6) seinen Angebotspreis schlüssig und vollumfassend anzugeben. Hierbei sind mindestens folgende Leistungen zu berücksichtigen:

- Planungsleistungen
 - komplette Grundleistungen von Leistungsphase 1 bis Leistungsphase 9, Objektplanung gemäß § 34 HOAI
 - komplette Koordination der eigenen Planungs- und Fachplanungsleistungen sowie zusätzlicher Planungs-/Beratungsleistungen
- Besprechungen gem. Abschnitt 6.2.3
- Berichtswesen monatlich mit Auswertung/Darstellung von
 - dem Leistungsstand Planung
 - dem Leistungsstand Ausschreibung/Vergaben
 - dem Leistungsstand und Abrechnungsstand Bau
 - Terminabweichungen
 - Budgetabweichungen
 - anstehenden Abstimmungen/Aufgaben

Das Honorarangebot des Bieters auf Grundlage der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) in der aktuell gültigen Fassung ist in folgende Gruppen zu unterteilen:

- HOAI-Grundleistungen
- Nebenleistungen und Kosten für Besondere Leistungen, die aus Sicht des Bieters erforderlich werden
- Stundenverrechnungssätze
- Nebenkosten nach § 14 HOAI 2021

Zugrunde zu legen sind:

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

als anrechenbare Kosten:	Kostengruppe 300:	8.750.500 €
	Kostengruppe 400:	3.935.000 €

Honorarzone: III

Die Bindefrist für das Angebot endet am 15.11.2026.

6.3 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 in dem Angebot Art und Umfang sowohl der vorgesehenen Unterauftragsvergabe als auch der sonstigen Unterstützungsleistung durch Dritte unter Verwendung der beiliegenden Anlage A4 nachvollziehbar angeben und diese Erklärung in Kapitel 2 seines Angebotes hinterlegen. Diese Erklärung ist auch für bereits im Teilnahmewettbewerb benannte Nachunternehmer abzugeben.

Der Bieter hat ferner nachzuweisen, dass ihm die erforderlichen Ressourcen dieses/er Unternehmen/s bei der Auftragsdurchführung zur Verfügung stehen. In der hierfür zu verwendenden Anlage A5 sind auch etwaige nachrangige Untervergaben an Sub-Sub-Unternehmer usw. anzugeben. Die Nachunternehmerkette ist bis zu demjenigen Unternehmen aufzuschlüsseln, welches die Leistung tatsächlich erbringt. Es ist für jedes Unternehmen die Eignung nachzuweisen.

Bereits im Teilnahmewettbewerb benannte Nachunternehmer sind schon im Angebot der jeweiligen konkreten Teilleistung zuzuordnen.

6.4 Fehlende Erklärungen und Nachweise

Enthält das Angebot die geforderten Erklärungen und/oder Nachweise nicht, erfolgt keine Nachforderung von Unterlagen. Das Angebot wird ohne Setzung einer Nachfrist ausgeschlossen.

7. Angebotsfrist und Angebotsadressat

Die Frist für den Eingang der Angebote endet am 15.09.2026, 8 Uhr. Die Angebote sind im Projektraum im DTVP einzustellen.

8. Anforderungen an die Präsentation/das Bietergespräch

8.1 Form und Inhalt des Bietergespräches

Vom Bieter sind die wesentlichen Inhalte seines Angebotes, die Personen seines Projektteams sowie die Lösungsansätze aus Kapitel 6.2. ff. vorzustellen und verbal oder ggf. anhand eines (eigenen oder fremden) Referenzprojektes zu erläutern (ca. 45 Minuten).

Im Anschluss werden vom Gremium Fragen zum Angebot und zur Präsentation gestellt und es besteht für die Bieter die Möglichkeit, Fragen zum Vertragsentwurf und zu angebotsrelevanten Punkten des Projektes zu stellen (ca. 15 Minuten).

8.2 Vorstellung des Angebotes

Bei der Vorstellung des Angebotes sind die Inhalte der Bietererklärungen kurz widerzugeben. Zusätzlich sind die Ansätze aus dem Angebotsblatt und die Ermittlungsgrundlagen zu erläutern. Abweichungen und Ergänzungen zum Angebot werden in diesem Schritt nicht gewertet, können jedoch anschließend in das letztverbindliche Angebot („Final Offer“) aufgenommen werden.

9. Verfahrensablauf / Zuschlagskriterien

9.1 Verfahrensablauf

Nach der Öffnung der rechtzeitig eingegangenen Angebote werden diese einer formalen Prüfung durch den Auftraggeber unterzogen. Eine Nachforderung fehlender Unterlagen ist nicht vorgesehen (siehe hierzu Ziff. 5.4 dieser Aufforderung zur Angebotsabgabe).

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

Die Bieter haben für die Präsentation und die Verhandlungen sicherzustellen, dass mindestens der im Angebot namentlich benannte Projektleiter und dessen Stellvertreter verbindlich teilnehmen.

Die Bieter erhalten im Anschluss an die Präsentation die Möglichkeit, ihre Angebote entsprechend der Ergebnisse der ersten Verhandlungsrunde anzupassen und zu überarbeiten. Hierzu werden die Bieter zur Abgabe des letztverbindlichen Angebots („Final Offer“) aufgefordert. Das letztverbindliche Angebot ist voraussichtlich bis zum 24.09.2026 8 Uhr über das DTVP einzureichen.

Ausschließlich für den Fall, dass auf Grundlage der überarbeiteten Angebote eine Zuschlagserteilung nicht in Betracht kommt, der Auftraggeber also weiteren Verhandlungsbedarf identifiziert, behält sich der Auftraggeber die Durchführung einer zweiten Verhandlungsrunde vor.

Die nach der Präsentation vorliegenden Angebote werden anhand des nachfolgenden Bewertungsschemas bewertet.

9.2 Zuschlagskriterien

Die Entscheidung über die Auftragserteilung wird anhand der nachfolgend dargestellten Zuschlagskriterien im Wege einer vergleichenden Bewertung der letztverbindlichen Angebote getroffen:

- Preis max. 30 Punkte
- Qualität max. 70 Punkte

Erläuterungen der Zuschlagskriterien

9.2.1 Preis

Dieses Kriterium wird mit maximal 30 Punkten bewertet.

Der Wertungspreis bildet sich aus der Summe gemäß dem Angebotsformblatt Honorarangebot:

1. Summe der vorläufigen Gesamthonorare für das Leistungsbild „Objektplanung“ gem. Ziff. 1.5 und 2.4, multipliziert mit dem angebotenen Prozentsatz für Nebenkosten gem. Ziff. 4 des Angebotsblattes
2. Summe der Stundensätze gem. Ziff. 3 des Angebotsblattes, multipliziert mit den Faktoren 20 Stunden Projektleiter und 40 Stunden Architekt:in / Bauingenieur:in

Für die Angebotswertung wird der Wertungspreis wie folgt in eine Punkteskala von 0 bis 30 Punkten umgerechnet:

- 30 Punkte erhält das wertbare Angebot mit dem niedrigsten Wertungspreis.
- 0 Punkte erhält ein fiktives Angebot mit dem 2-fachen des niedrigsten Wertungspreises. Alle wertbaren Angebote mit darüber liegenden Wertungspreisen erhalten ebenfalls 0 Punkte.
- Die Punkteermittlung für die dazwischenliegenden Angebotspreise erfolgt über eine lineare Interpolation. Bei der so errechneten Punktzahl findet nur die erste Nachkommastelle Berücksichtigung. Alle weiteren Nachkommastellen werden mathematisch gerundet.

9.2.2 Qualität

Die Qualität wird anhand der Unterkriterien „Projektanalyse“ (max. 35 Punkte), „Konzept zur Auftragsdurchführung“ (max. 20 Punkte) und „Personaleinsatzkonzept und Lösungskompetenz des Projektteams“ (max. 15 Punkte) bewertet. Insgesamt werden für das Kriterium Qualität maximal 70 Punkte vergeben.

BEACHTEN:

Ein Angebot, das in einem der Unterkriterien Projektanalyse, Konzept zur Auftragsdurchführung und/oder Personaleinsatzkonzept mit ungenügend bewertet wird, kann – unabhängig von der ansonsten erreichten Punktzahl – mangels Aussicht auf eine vertragsgemäße Leistungserbringung nicht bezuschlagt werden.

In der Wertung wird für die Qualität der dargestellten Ausführungen zu den Kriterien folgendes erwartet:

Sehr gut	Die schriftlichen Ausführungen zum Kriterium überzeugen vollumfänglich, die Erwartungen der Vergabestelle werden in jeder Hinsicht erfüllt, es liegt eine bestmögliche Herangehensweise in Bezug auf die Aufgabenstellung vor.
Gut	Die schriftlichen Ausführungen zum Kriterium vermögen zu überzeugen, die Erwartungen der Vergabestelle werden überwiegend erfüllt, die Herangehensweise lässt trotz kleiner Mängel eine insgesamt gute Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung erkennen.
Befriedigend	Die schriftlichen Ausführungen zum Kriterium sind zufriedenstellend, die Erwartungen der Vergabestelle werden teilweise erfüllt, die Herangehensweise lässt trotz gewisser Mängel eine insgesamt befriedigende Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung erkennen.
Ausreichend	Die schriftlichen Ausführungen zum Kriterium sind nicht zufriedenstellend, die Erwartungen der Vergabestelle werden nur in Ansätzen erfüllt, die Herangehensweise lässt eine wenig zufriedenstellende Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung erkennen.
Mangelhaft	Die schriftlichen Ausführungen zum Kriterium sind überwiegend nicht zufriedenstellend, die Erwartungen der Vergabestelle werden weit überwiegend nicht erfüllt, die Herangehensweise lässt eine weitgehend unzureichende Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung erkennen.
Ungenügend	Die schriftlichen Ausführungen zum Kriterium sind unbrauchbar, die Erwartungen der Vergabestelle werden in keiner Weise erfüllt, die Herangehensweise lässt eine völlig unzureichende Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung erkennen.

9.2.2.1 Projektanalyse

Der Auftraggeber bewertet anhand der Bietererklärung 1 gemäß Ziffer 5.2.1 dieser Angebotsaufforderung die Projektanalyse des Bieters. Die Punktevergabe erfolgt in dem folgenden Bewertungssystem. So kann der Bieter für dieses Unterkriterium zwischen 5 und 25 Punkten erhalten.

Qualität der Projektanalyse	Punkte
Sehr gut	35
Gut	25
Befriedigend	15
Ausreichend	10
Mangelhaft	5
Ungenügend	Ausschluss

9.2.2.2 Konzept zur Auftragsdurchführung

Der Auftraggeber bewertet anhand der Bietererklärung 2 gemäß Ziffer 5.2.2 dieser Angebotsaufforderung das von dem Bieter vorgelegte Konzept zur Auftragsdurchführung. Die Punktevergabe erfolgt in dem folgenden Bewertungssystem. So kann der Bieter für dieses Unterkriterium zwischen 3 und 15 Punkten erhalten.

	Punkte
Sehr gut	20
Gut	16
Befriedigend	8
Ausreichend	4
Mangelhaft	2
Ungenügend	Ausschluss

9.2.2.3 Personaleinsatzkonzept und Lösungskompetenz

Der Auftraggeber bewertet anhand der Bietererklärung 3 gemäß Ziffer 5.2.3 dieser Angebotsaufforderung das von dem Bieter vorgelegte Personaleinsatzkonzept. Die angegebenen Referenzen zu den benannten Personen aus dem Teilnahmewettbewerb werden bei der Bewertung berücksichtigt. Die Punktevergabe erfolgt in dem folgenden Bewertungssystem. So kann der Bieter für dieses Unterkriterium zwischen 3 und 15 Punkten erhalten.

Personaleinsatz	Punkte
Sehr gut	15
Gut	12
Befriedigend	9
Ausreichend	6
Mangelhaft	3
Ungenügend	Ausschluss

10. Zuschlag

Die Zuschlags- und Bindefrist läuft an dem im Angebotsblatt angegebenen Datum ab. Der Auftraggeber strebt dennoch an, den Zuschlag zu einem früheren Zeitpunkt zu erteilen. Ein Anspruch auf eine vorzeitige Zuschlagserteilung besteht nicht.

11. Umgang mit Daten des Bieters

Der Bieter erklärt sich mit der Angebotsabgabe 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.

12. Kosten für die Teilnahme am Verfahren

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

13. 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.