

Neubau Studierendenwohnheim

mit Cafeteria und kulturellen Gemeinschaftsflächen auf dem Stadt- und Wissenschaftsquartier Bachstraße in Jena

EU-weites
Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb
zur Vergabe von
Planungsleistungen Objektplanung nach HOAI

Aufforderung zur Stellung eines Teilnahmeantrages

Maßnahme-Nr. 26-080-EU-8116-BL
Vergabe-Nr. 26-080-EU-VgV-731

Studierendenwerk Thüringen
Anstalt des öffentlichen Rechts
Philosophenweg 22
07743 Jena

Inhalt

1.	Verfahrensangaben	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Allgemeine Pflichten der Bieter	3
1.3	Übermittlungen und Auskünfte	3
2.	Form und Inhalt des Teilnahmeantrag	4
2.1	Teilnahmebedingungen.....	4
2.1.1	Lage des Bewerbers	4
2.1.2	Personelle Eignung.....	4
2.1.3	Wirtschaftliche Eignung.....	5
2.2	Technische Leistungsfähigkeit	5
2.2.1	Anlage 3A - Referenzen.....	5
2.2.2	Anlagen 3B und 3C - Personal.....	5
2.3	Nachunternehmererklärung	6
2.4	Fehlende Erklärungen und Nachweise/Nachforderungen	6
3.	Angebotsfrist und Angebotsadressat	6
4.	Verfahrensablauf / Kriterien	6
4.1	Verfahrensablauf.....	6
4.2	Kriterien für die Auswahl der begrenzten Zahl von Teilnehmern	7
4.2.1	Netto – Jahresumsatz	7
4.2.2	Referenzen	7
5.	Aufforderung zur Angebotsabgabe	8
6.	Umgang mit Daten des Bieters	9
7.	Kosten für die Teilnahme am Verfahren.....	9
8.	Nachprüfungsverfahren	9

Anlagen und mitgeltende Unterlagen

Vorhaben- und Leistungsbeschreibung inkl. Anlagen

Anlage 1	Teilnahmeantrag inkl. Anlagen
Anlage 2	Eigenerklärung Thür VgG
Anlage 3	Eigenerklärung zur Eignung 124LD

1. Verfahrensangaben

1.1 Allgemeines

Im Rahmen des in der Vorhaben- und Leistungsbeschreibung (mitgeltende Unterlage) erläuterten Vergabeverfahrens bittet die Vergabestelle um Antrag zur Teilnahme am o.g. Verhandlungsverfahren. Dazu sind Sie aufgefordert den Teilnahmeantrag innerhalb der Frist im Deutschen Vergabeportal (DTVP) einzureichen. Die aus den Teilnahmeanträgen ausgewählten Büros werden anschließend zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.

Der zukünftige Inhalt der ausgeschriebenen Planungsleistung, die Aufgabenstellung und Angaben zu Kosten sind der „Vorhaben- und Leistungsbeschreibung“ zu entnehmen.

1.2 Allgemeine Pflichten der Bieter

Mit „Bieter“ sind sowohl einzelne Unternehmer als auch Bietergemeinschaften gemeint, mit „Auftragnehmer“ sind Bieter oder Bietergemeinschaften bezeichnet, die den Zuschlag erhalten haben. 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.

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.

1.3 Übermittlungen und Auskünfte

Enthalten die Ausschreibungsunterlagen nach Auffassung des Bieters Unvollständigkeiten, Unklarheiten oder Rechtsverstöße, so hat der Bieter den Auftraggeber unverzüglich, bis spätestens 29.07.2026, 10 Uhr darauf hinzuweisen. Auskünfte werden grundsätzlich nur auf solche Fragen erteilt, die bis spätestens 29.07.2026, 10 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.

2. 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

2.1 Teilnahmebedingungen

2.1.1 Lage des Bewerbers

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

2.1.2 Personelle Eignung

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 acht weitere technische Angestellte erwartet. Wobei die aktuelle Anzahl der Beschäftigten die Mindestanzahl ebenfalls nicht unterschreiten darf. Die Nichterfüllung führt zum Ausschluss am weiteren Verfahren.

2.1.3 Wirtschaftliche Eignung

Zur Erfüllung der hier zu vergebenden Leistung wird eine ausreichende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erwartet und eine Mindestanforderung an den durchschnittlichen Netto-Jahresumsatz mit vergleichbaren Leistungen der letzten drei Geschäftsjahre von mindestens 500.000 € festgelegt.

2.2 Technische Leistungsfähigkeit

2.2.1 Anlage 3A - Referenzen

Der Bieter hat mit dem Teilnahmeantrag Referenzen (Anlage zu 3A), als Zusammenstellung bisher bearbeiteter Projekte in den letzten 10 Jahren vorzulegen, die mit der beabsichtigten Baumaßnahme vergleichbar sind und die die Fachkompetenzen, insbesondere im Neubau im innerstädtischen Bereich unter Berücksichtigung besonderer städtebaulicher Vorgaben von Wohngebäuden, vorzugsweise Wohnheimen, ggf. auch Systembauweisen des Bieters widerspiegeln. Dazu sind Referenzen einzureichen, die der Bauwerksklasse (nach BWZ-Katalog 2021) BWZ 6120, 6200 oder 6400 zugehörig sind.

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. Fotos, Visualisierungen etc. gehen nicht in die Wertung ein.

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

- Neubauten im urbanen innerstädtischen Bereich mit hohen Anforderungen an städtebauliche Vorgaben
- komplexes Baufeld im Zusammenhang mit anderen Vorhabenträgern
- Bau von Wohnheimen o.ä.
- Wirtschaftliche und flächeneffiziente Grundrissgestaltung
- Beachtung von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
- mit Landes-, Bundes- oder EU-Fördermitteln geförderte Baumaßnahme
- mindestens 100 Wohneinheiten

2.2.2 Anlagen 3B und 3C - Personal

Der Bieter hat mit dem 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 im Neubau von Wohnbauprojekten LPH 1 - 8
- Erfahrung in Wohnbauprojekte mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten (mind. 100)
- Berufsqualifikation, Bauvorlageberechtigung

2.3 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 im Teilnahmeantrag Art und Umfang bereits benannte Nachunternehmer angeben (Anlage zu 1E).

2.4 Fehlende Erklärungen und Nachweise/Nachforderungen

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

3. Angebotsfrist und Angebotsadressat

Die Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge endet am 18.08.2026, 10.00 Uhr. Die Anträge sind im Projektraum im DTVP einzustellen.

4. Verfahrensablauf / Kriterien

4.1 Verfahrensablauf

Nach der Öffnung der rechtzeitig eingegangenen Teilnahmeanträge werden diese einer formalen Prüfung durch die Vergabestelle 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.

4.2 Kriterien für die Auswahl der begrenzten Zahl von Teilnehmern

Die Entscheidung über die Aufforderung der begrenzten Anzahl von Teilnehmern zur Angebotsabgabe wird anhand der nachfolgend dargestellten Kriterien getroffen:

4.2.1 Netto – Jahresumsatz

Dieses Kriterium wird mit maximal 25 Punkten bewertet.

Der durchschnittliche Netto-Jahresumsatz mit vergleichbaren Leistungen in den letzten drei Geschäftsjahren sollte jeweils mindestens 500.000 Euro betragen.

Die Punkte werden nach den folgenden Stufen des durchschnittlichen Netto-Jahresumsatzes für vergleichbare Leistungen in den letzten 3 Geschäftsjahren vergeben:

1.500.000 EUR und mehr	25 Punkte
1.000.000 EUR und mehr	20 Punkte
500.000 EUR und mehr	15 Punkte

Zwischenwerte werden interpoliert und arithmetisch auf volle Punktzahlen gerundet.

4.2.2 Referenzen

Dieses Kriterium wird mit insgesamt maximal 60 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 Projekten mit mehr als 100 Wohneinheiten, die der BWZ 6120, 6200 oder 6400 (nach BWZ-Katalog 2021) zuzuordnen sind.

Weitere Wertungskriterien für die Referenzen sind die Aktualität der Referenz sowie Referenzen, die mit Landes- oder Bundesmitteln gefördert gebaut wurden und besondere Anforderungen an das Baufeld und die Umgebung erfüllen mussten bzw. in besonderer Weise vergleichbar sind.

Hier besteht die Anforderung, dass für die Teilnahme an dem Vergabeverfahren zwei fertiggestellte Referenzen vergleichbarer Leistungen anzugeben sind. Als Punktzahl werden je Referenz maximal 30 Punkte vergeben, wobei die Vergabe der Punkte nach dem folgenden Schema gestaffelt erfolgt und Zwischenwerte jeweils interpoliert und arithmetisch auf volle Punktzahlen gerundet werden:

Anzahl der Wohneinheiten des Projektes:

500 und mehr Wohneinheiten	11 Punkte
300 und mehr Wohneinheiten	9 Punkte
200 und mehr Wohneinheiten	6 Punkte
100 und mehr Wohneinheiten	3 Punkte

Die Aktualität der Referenz wird wie folgt bewertet:

Fertigstellung zwischen 2025 bis 2026	8 Punkte
Fertigstellung zwischen 2024 bis 2022	6 Punkte
Fertigstellung zwischen 2021 bis 2019	4 Punkte
Fertigstellung zwischen 2018 bis 2016	2 Punkte

Für die vergleichbaren Referenzen werden zusätzliche Punkte vergeben, wenn:

Förderung mit Landes- oder Bundesmitteln	1 Punkte
urbane Innenstadtlage	4 Punkte
besondere städtebauliche Anforderung	4 Punkte
BWZ 6230	2 Punkte

Zusätzlich kann der Bewerber eine weitere Referenz angeben, in der er selbst die eigenständige Abwicklung und Nachweisführung zur EFRE-Förderung durchgeführt hat. Hierfür erhält der Bewerber 2 weitere Punkte.

Die Vergabestelle behält sich vor, die einzelnen Angaben zu den Referenzen in Zweifelsfällen genau zu überprüfen und dabei auch Auftraggeber-Bescheinigungen (unter Fristsetzung) zu fordern.

5. Aufforderung zur Angebotsabgabe

Die ausgewählten Bieter werden gesondert zur Angebotsabgabe aufgefordert und zur Präsentation ihrer Angebote und einer Verhandlungsrunde, die voraussichtlich am 13.10.2026 in Jena stattfindet, eingeladen.

6. 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.

7. 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.

8. 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.