

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

Vorhaben- und Leistungsbeschreibung

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

Studierendenwerk Thüringen
Anstalt des öffentlichen Rechts
Philosophenweg 22
07743 Jena

Inhalt

1.	Ausschreibungsverfahren	3
1.1	Auftraggeber und Vergabestelle.....	3
1.2	Verfahren	3
2.	Vorhabenbeschreibung.....	4
2.1	Ausgangssituation.....	4
2.2	Vorhaben und Rahmenbedingungen.....	5
3.	Leistungsbeschreibung	6
4.	Zeit- und Kostenrahmen	8
5.	Erwartungshorizont an Planungsbüros	9
5.1	Vorhabenumsetzung.....	9
5.2	Konzeptidee zur Angebotsabgabe	9

Anlagen bzw. mitgeltende Unterlagen

- Präsentation zum städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEK) als Arbeitsstand vom 18.06.2026
- Förderrichtlinie für Studierendenwohnraumbau des Freistaates Thüringen
- Aufforderung zur Stellung eines Teilnahmeantrages
- Antrag auf Teilnahme am Verhandlungsverfahren nebst Anlagen
- Aufforderung zur Angebotsabgabe (maßgeblich für das Verhandlungsverfahren)
- Angebotsblatt (maßgeblich für das Verhandlungsverfahren)

1. Ausschreibungsverfahren

1.1 Auftraggeber und 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 (DTPV) zu nutzen.

1.2 Verfahren

Im Rahmen eines europaweiten zweistufigen Verhandlungsverfahrens mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb (gemäß §14 Abs. 3 Nr. 2 VgV i.V.m. §17 VgV) sollen Planungsleistungen für die Objektplanung zum Bau eines Studierendenwohnheims mit Cafeteria und kulturellen Gemeinschaftsflächen auf dem Stadt- und Wissenschaftsquartier Bachstraße in Jena vergeben werden. In der hier vorliegenden Vorhaben- und Leistungsbeschreibung wird das Vorhaben und die erwarteten Leistungen beschrieben. Teilnahmebedingungen und Auswahlkriterien für den Teilnahmewettbewerb sind dem Anschreiben zum Teilnahmewettbewerb zu entnehmen. Zur Teilnahme am Teilnahmewettbewerb ist der Teilnahmeantrag nebst Anlagen in der genannten Frist einzureichen. Aus den eingegangenen Teilnehmern werden anhand der Auswahlkriterien eine begrenzte Anzahl Bewerber zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.

Geforderte Angebotsinhalte und Zuschlagskriterien können der Angebotsaufforderung entnommen werden. Nach Eingang der Angebote ist das Angebot sowie die darin enthaltene Konzeptidee im Rahmen eines Verhandlungsgespräches vor dem Auftraggeber und seinem Gremium zu präsentieren.

Es ist vorgesehen die Angebotsaufforderung bis 27.08.2026 zu versenden. Die Frist zur Abgabe der Angebote soll am 05.10.2026 enden. Die anschließende Präsentation der Angebote ist am 13.10.2026 in Jena vorgesehen.

Das Vergabeverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des GWB, der VgV und des Thüringer Vergabegesetzes (soweit anwendbar).

Die Vergabestelle intendiert die EU-weite stufenweise Vergabe der Leistungen der Gebäudeplanung mit den Leistungsphasen 1 bis 9. Die Leistungen sollen im Ergebnis dieser Vergabe stufenweise wie folgt beauftragt werden:

Leistungsstufe I LPH 1-2 Grundlagenermittlung, Vorentwurfsplanung

Leistungsstufe II LPH 3 Entwurfsplanung

Leistungsstufe III LPH 4 Genehmigungsplanung

Leistungsstufe IV LPH 5 Ausführungsplanung

Leistungsstufe V LPH 6-7 Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe

Leistungsstufe VI LPH 8 Objektüberwachung und Dokumentation

Leistungsstufe VII LPH 9 Objektbetreuung

Der zukünftige Auftragnehmer hat jeweils keinen Anspruch auf Übertragung weiterer Stufen. Die Vergabestelle kann bei einzelnen Stufen auch nur einzelne Teilleistungen übertragen.

In der ersten Stufe des Verfahrens wird um Abgabe eines Teilnahmeantrages gebeten. Das Bewerberformular zum Teilnahmeantrag ist zwingend für den Teilnahmeantrag zu verwenden. Teilnahmeanträge ohne Verwendung des zur Verfügung gestellten Bewerbungsformulars werden ausgeschlossen. Das Bewerberformular ist vollständig auszufüllen und zu unterzeichnen. Weiteres zum Teilnahmeantrag sind der Aufforderung zum Teilnahmeantrag zu übernehmen.

2. Vorhabenbeschreibung

2.1 Ausgangssituation

Im Zentrum der Stadt Jena soll auf dem aktuell wenig belebten und eher abgeschotteten ehemaligen Gelände der Universitätsklinik – dem sogenannten Bachstraßenseal – ein neues Stadt- und Wissenschaftsquartier entstehen. Die Liegenschaft befindet sich im Wesentlichen im Eigentum des Freistaats Thüringen und der Ernst-Abbe-Stiftung. Die Transformation der Nutzung möchte die Stadt Jena durch Leitlinien aus einem städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) begleiten bzw. vorgeben.

Unter Beteiligung von Akteuren aus Wissenschaft, Forschung und Lehre, Kultur und Stadt sollen die Interessen und Bedarfe von unter anderem Friedrich-Schiller-Universität Jena, Universitätsklinikum, Ernst-Abbe-Stiftung, Vertretern kultureller Organisationen sowie dem Studierendenwerk Thüringen (StW TH) auf dem Areal umgesetzt werden und so ein belebter „Campus“ entstehen. Insbesondere auch durch die vom StW TH geplante Schaffung von studentischem Wohnraum einschließlich Essens- und Kulturangebot soll eine Belebung des neuen Quartiers auch außerhalb der Geschäftszeiten am Abend und an Wochenenden erreicht werden.

Nach den Vorstellungen der Stadt Jena soll das im Sanierungsgebiet liegenden Bachstraßenareal zu einem selbstverständlichen Teil der Innenstadt mit Verbindung zum Ernst-Abbe-Platz und nachbarschaftlichen Aktivitäten werden und das große Potential für studentisches und städtisches Leben entwickelt werden.

Mit der Neugestaltung und Umnutzung der vorhandenen Strukturen und einer Mischung aus bestehenden, teilweise denkmalgeschützten, Gebäuden und Neubauten soll ein neues Stadtquartier entstehen.

Dazu lässt die Stadt Jena ein städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) unter Berücksichtigung der Bedarfe, Anforderungen und Randbedingungen erstellen. Unter Mitwirkung der beteiligten Vorhabenträger wurde seit November 2024 ein SEK entwickelt, welches die Bedarfe auch unter Berücksichtigung der Umsetzungsmöglichkeiten und insbesondere des Denkmalschutzes abbildet. Vorgaben des Denkmalschutzes/der Denkmalpflege bestehen sowohl hinsichtlich des Ensembles und der Quartiersgestaltung als auch für einzelne Gebäude (siehe Anlage „Präsentation zum SEK Arbeitsstand“ vom 18.06.2026).

Die Stadt beabsichtigt das SEK noch im Jahr 2026 im Stadtrat zu verabschieden und damit die Grundlage für die Entwicklung und Umgestaltung des Quartiers an der Bachstraße zu schaffen.

2.2 Vorhaben und Rahmenbedingungen

Das Baufeld des StW TH wird im südwestlichen Teil des Areals – siehe Präsentation SEK u.a. Seiten 15, 23 ff. - verortet und soll hier in einer ersten Umsetzungsphase des SEK Bebauung für studentisches Wohnen sowie gastronomische Versorgung und kulturell nutzbare Gemeinschaftsflächen entstehen. Als erste Baumaßnahme im neuen Areal wird der entstehende Gebäudekomplex zukünftig Ensemble prägend. Die Stadt Jena hat zugesagt die schnelle Umsetzung nach besten Möglichkeiten zu unterstützen und möchte mit einem der ersten neuen Gebäude auf dem Areal starken Einfluss auf dessen Gesamtentwicklung nehmen.

Daraus resultierend sind Abstimmungen mit den anderen Vorhabenträgern des zukünftigen Quartiers während der gesamten Planungs- und Bauphase einzuplanen.

Zwingend erforderlich ist die enge und intensive Anbindung sowohl des Stadtplanungsamtes der Stadt Jena zur Umsetzung der städtebaulichen Vorgaben, aber vor allem auch des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege insbesondere in den frühen Planungsphasen. Die Abstimmungen mit den Behörden sind insbesondere in den frühen Planungsphasen intensiv zu führen, um Genehmigungsfähigkeit herzustellen. Dazu sind regelmäßige Termine mit den Behörden, dem Bauherrn und den Planern vorzusehen.

Für das Genehmigungsverfahren sollen die Möglichkeiten des „Bauturbo“ genutzt werden.

Aufgrund des zu erwartenden hohen öffentlichen Interesses sind vom StW TH auch Veranstaltungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und insbesondere der Studierenden im Planungsprozess beabsichtigt.

An das, dem Arbeitsstand des SEK zu entnehmende, vorgesehene Baufeld grenzen die durch Dritte zu entwickelnde Gebäude bisheriger Gebäudeteil 18k und Alte Pathologie. Das vorhandene noch in Nutzung durch das Universitätsklinikum befindliche Rechenzentrum ist in die Planung einzubinden und für die Nutzungsgruppen zu prüfen.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme nach abgeschlossener Planung und Genehmigung sind die Belange und mögliche Bautätigkeiten der anderen Vorhabenträger zu berücksichtigen.

Es ist vorgesehen für das Bauvorhaben Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zu nutzen. Daraus ergibt sich eine Fertigstellungsfrist für die gesamte geförderte Maßnahme bis zum 31.12.2030.

3. Leistungsbeschreibung

Die entscheidende zukünftige Entwurfsaufgabe (Gegenstand dieser Vergabe) besteht in der kreativen Umsetzung einer Nutzungskonzeption.

Im SEK abgebildete Gebäudedarstellungen sind Leitlinien und nicht zwingend vorgegeben. Auch die eingeräumte Höhe muss nicht ausgeschöpft werden. Wichtig ist jedoch die Öffnung zum sogenannten „Grünen Kreuz“ des Areals einschließlich Gastronomie und Kultur bzw. zur Leutra (nach Süden).

Der auf Basis dieser Vergabe später zu erstellende Entwurf erfordert angemessene gestaltungs-optimale Funktionalität und Flexibilität für alle Nutzer*innengruppen. Dabei ist auf eine ökonomische Grundrissgestaltung zu achten, die auch langfristig einen wirtschaftlichen und nachhaltigen Betrieb erlaubt. Es gilt, die funktionalen Anforderungen an das Gebäude harmonisch und flächeneffizient aufeinander abzustimmen.

Im Rahmen dieses Vergabeverfahrens sollen die Bieter auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen eine Konzeptidee ggf. mit verschiedenen Ansätzen erstellen zur Angebotsabgabe einreichen.

Für die spätere Umsetzung des Vorhabens sind folgende wesentliche Vorgaben und Planungsinhalte zu beachten:

- innovative Lösungsansätze zur optimalen Nutzung des Baufeldes zur Umsetzung der Flächenbedarfe durch Entwicklung von Planungsvarianten
- Bestandsaufnahme zur Ermittlung möglicher und notwendiger Planungen
- notwendiger Teilabriss insbesondere des nachträglichen Anbaus an das durch Dritte zu erhaltende Gebäudes 18k
- Neubau mit einer Höhe von in Teilen bis zu 40 m, unter Einhaltung der Baugrenzen und Vorgaben aus dem SEK
- städtebauliche Einordnung unter Anwendung von Gestaltungsformen für die Gebäudefassaden und -kubatur
- Schaffung von ca. 300 Wohnplätzen
- Schaffung von modernen Studierendenwohnungen mit Küchenzeile und integrierter Sanitärzelle sowie notwendigen Nebenräumen (Waschmaschinenräume, Fahrradstellplätze etc.) unter Bezug auf die der Förderrichtlinie für Studierendenwohnraumbau des Freistaates Thüringen
- Minimierung der Nebennutzflächen (Gebäudeflure) und der Verkehrsflächen
- Planung von Wohnplätzen mit überwiegend Einzelappartements und kleinen Mehrpersonappartements mit Einzelzimmern
- Schaffung barrierefreier Wohneinheiten nach gesetzlichen Vorgaben sowie den Mindeststandards der Förderrichtlinie für den Studierendenwohnraumbau
- Planung einer gastronomischen Einrichtung für das Quartier
- Planung kulturell nutzbarer Gemeinschaftsflächen
- Schaffung guter Aufenthaltsqualität auch im Außenbereich für die Wohnbereiche in Kombination mit gastronomischer Versorgung und Flächen für kulturelle und gemeinschaftliche Nutzung
- Grundsätze des nachhaltigen Bauens
- Nutzung erneuerbarer Energien u.a. auch an den Fassaden, soweit möglich
- kostengünstige und energieeffiziente Bewirtschaftung
- Vorgaben zu den Förderrichtlinien EFRE in der Planung zu beachten und umzusetzen
- Notwendige planerische Zuarbeiten im Zusammenhang mit der Fördermittelnutzung
- Zuarbeiten und Abstimmungen zur Herstellung der Infrastruktur mit der Stadt und anderen Vorhabenträgern

- regelmäßige prozessbegleitende, entscheidungsprägende Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, insbesondere für Variantengestaltung, technische Lösungen und verwendete Materialien

Besondere Leistungen:

- Durchführen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen
- optional: Analyse der Alternativen/Varianten und deren Wertung mit Kostenuntersuchung (Optimierung)
- Fortschreiben der Kostenberechnung in der Leistungsphase 5
- Mitwirkung bei der Erstellung des detaillierten Fördermittelantrages auf Grundlage der Vorgaben des Fördermittelgebers
- alternativ zur Mitwirkung: eigenständige Abwicklung und Nachweisführung zur EFRE-Förderung
- Erstellung (auch mehrerer) Fördermittelverwendungsnachweis(e) unter Beachtung der einschlägigen Fördermittelrichtlinie(n)
- Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist.

4. Zeit- und Kostenrahmen

Aufgrund der geplanten Nutzung von Fördermitteln aus dem EFRE ist der Zeitrahmen für die Planung und baulichen Umsetzung der Gesamtmaßnahme mit einer Fertigstellung bis Ende 2030 zwingend vorgegeben. Mit den Planungsleistungen soll daher sofort nach Beauftragung noch im 4. Quartal 2026 begonnen werden.

Der zukünftige Auftragnehmer schuldet eine Erbringung der ersten Stufe mit den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 und 2 sowie der auf der ersten Stufe ebenfalls vorgesehenen Besonderen Leistungen bis spätestens zum 30.04.2027 (Vertragstermin). Hinsichtlich der weiteren Leistungen auf den weiteren Stufen werden Vertragstermine noch abgestimmt werden, vorausgesetzt, die Stufen werden jeweils übertragen.

Für die Herstellung von ca. 300 Wohnplätzen, einer Cafeteria und kulturell nutzbarer Gemeinschaftsflächen steht ein Kostenrahmen (KG 200 – KG 700) von brutto ca. 30.000.000,00 € zur Verfügung.

5. Erwartungshorizont an Planungsbüros

5.1 Vorhabenumsetzung

Für die hier ausgeschriebene Planung werden Büros gesucht, die die oben beschriebenen Leistung erbringen können und idealerweise folgende Erfahrungen vorweisen können:

- Planung vergleichbarer Bauvorhaben (Referenzen der Zugehörigkeit zu Bauwerksklasse (nach BWZ-Katalog 2021) BWZ 6120, 6200 oder 6400)
- besondere städtebauliche Einordnung der Bebauung, z.B. Gestaltungsformen für Gebäudedekubatur oder Fassaden
- Ideen zur Nutzung Bauturbo
- innerstädtische/ urbane Baufelder (Grenzbebauungen, verringerte Abstandsflächen etc.)
- nachhaltiges Bauen
- EFRE-Förderung in der unmittelbaren Abwicklung und Nachweisführung

Die fachlichen Erfahrungen sind im Rahmen des Teilnahmeantrages nachzuweisen und dort näher beschrieben.

5.2 Konzeptidee zur Angebotsabgabe

Mit dem Angebot wird eine Konzeptidee erwartet. Die Konzeptidee soll den Umgang mit der Aufgabenstellung und erste Umsetzungsideen aufzeigen. Nähere Erläuterungen dazu sind der Aufforderung zur Angebotsabgabe zu entnehmen.

Für die Erstellung einer Konzeptidee erhält der Bieter eine angemessene Vergütung nach Maßgabe von §77 Abs. 2 VgV in Höhe von 10.000,00 € netto zzgl. 3 % Nebenkosten. Für die Erstellung der Angebotsunterlagen und für die Teilnahme an etwaigen Verhandlungen werden Kosten nicht erstattet.