

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 Angebotsabgabe

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	Anforderungen an das Angebot	3
1.2	Allgemeine Pflichten der Bieter	3
1.3	Übermittlungen und Auskünfte	3
2.	Zuschlagskriterien / Abgabe von Honorarangeboten /Honorar-Grundlagen	4
2.1	Zuschlagskriterium lfd. Nr. 1 „Vorgesehener Projektleiter / Projektteam“	4
2.2	Zuschlagskriterium lfd. Nr. 2 „Konzeptidee“ / Vergütung	4
2.3	Zuschlagskriteriums lfd. Nr. 3 „Honorar“	4
2.4	Tabelle Zuschlagskriterien	6
3.	Auswahlgremium (Verhandlungsverfahren)/ Termin	8
4.	Nachprüfungsstelle	9

Anlagen und mitgeltende Unterlagen

- Vorhaben- und Leistungsbeschreibung inkl. Anlagen
- 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

1. Verfahrensangaben

1.1 Anforderungen an das Angebot

Im Rahmen des in der Vorhaben- und Leistungsbeschreibung (mitgeltende Unterlage) erläuterten Vergabeverfahrens hat der Auftraggeber 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) einzureichen.

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

1.2 Allgemeine Pflichten der Bieter

Mit „Bieter“ sind sowohl einzelne Unternehmer als auch Bietergemeinschaften 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 Angebotes verwendet werden.

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 10.09.2026, 10 Uhr darauf hinzuweisen.

Auskünfte werden grundsätzlich nur auf solche Fragen erteilt, die bis spätestens 10.09.2026, 10 Uhr im DTVP eingegangen sind. Später eingehende Auskunftersuchen werden nicht mehr bearbeitet. Mündliche/telefonische Anfragen werden nicht beantwortet.

2. Zuschlagskriterien / Abgabe von Honorarangeboten /Honorar-Grundlagen

2.1 Zuschlagskriterium lfd. Nr. 1 „Vorgesehener Projektleiter / Projektteam“

Die im Ergebnis des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten Bieter haben im Rahmen des Verhandlungsverfahrens in einer schriftlichen Präsentation Aussagen zu dem Zuschlagskriterium lfd. Nr. 1 „Vorgesehener Projektleiter / vorgesehene Projektteam“ zu tätigen. Die schriftliche Präsentation darf maximal 6 DIN A4 Seiten bei einem Schriftgrad von mindestens 11 betragen und ist über die Vergabeplattform zu übermitteln.

Die Bieter sind aufgefordert, sich eng an die in der lfd. Nr. 1 enthaltenen inhaltlichen Vorgaben zu halten. Bewertet werden ausschließlich die angeführten Themen innerhalb des Zuschlagskriteriums lfd. Nr. 1.

Das Zuschlagskriterium unter lfd. Nr. 1 wird ausschließlich anhand der schriftlichen Präsentation bewertet.

2.2 Zuschlagskriterium lfd. Nr. 2 „Konzeptidee“ / Vergütung

Die Vergabestelle fordert von den Bietern eine Konzeptidee zum geplanten Neubau, diese impliziert jedoch keinen Vorgriff auf eine Vorplanung. Die Konzeptidee soll die Vergabestelle in die Lage versetzen, sich ein Bild von der planerischen Herangehensweise, der Gestaltung und Innovation des Bieters zu machen. Die Konzeptidee ist über die Vergabeplattform zu übermitteln.

Die Bieter sind aufgefordert, sich an die in der lfd. Nr. 2 enthaltenen inhaltlichen Vorgaben zu halten.

Jeder Bieter erhält für eine (geleistete) Konzeptidee eine angemessene Vergütung nach Maßgabe von § 77 Abs. 2 VgV in Höhe von 10.000,00 € (netto) zzgl. 3 % Nebenkosten. Der siegreiche Bieter muss sich jedoch die Vergütung der Konzeptidee auf sein späteres vertragliches Honorar anrechnen lassen.

Für die Erstellung der Angebotsunterlagen im Übrigen und für die Teilnahme an etwaigen Verhandlungen werden Kosten demgegenüber nicht erstattet.

2.3 Zuschlagskriteriums lfd. Nr. 3 „Honorar“

Die Bieter erhalten hiermit Gelegenheit, unter Verwendung des Angebotsformblatts verbindliche Erstangebote abzugeben. Das Angebotsformblatt ist für das Verhandlungsverfahren vollständig auszufüllen und anschließend zu unterzeichnen. Das schriftliche Honorarangebot (unter Verwendung des Angebotsformblatts) –unterzeichnet – ist bis zum noch anzugebenden verbindlichen

Abgabetermin (frühesten 30 Tage nach Aufforderung zur Angebotsabgabe) über die Vergabepattform abzugeben. Sollte sich die Vergabestelle entschließen, über die Angebote zu verhandeln, gelten diese Vorgaben auch für die Folgeangebote.

Die Vergabestelle behält sich ausdrücklich die Möglichkeit vor, den Auftrag auf der Grundlage der Erstantegebote zu vergeben, ohne in Verhandlungen einzutreten (§ 17 Abs. 11 VgV). In diesem Fall wird das Zuschlagskriterium „Honorar“ auf der Basis dieses Angebots bewertet; sollte sich die Vergabestelle entschließen, über die Angebote zu verhandeln, erfolgt die Bewertung anhand des finalen (Folge-)Angebots.

Die Vergabestelle erteilt zum Zwecke der vorläufigen Honorarermittlung folgende Vorgaben:

Gebäudeplanung/Innenraumplanung

anrechenbare Kosten (netto):	KG 300	12.600.000 €
	KG 400	4.200.000 €

Leistungsphasen 1 - 9

(Anmerkung: Zwar werden der Honorarermittlung [zu Wertungszwecken] alle in Betracht kommende Leistungsphasen zu Grunde gelegt. Das ändert aber nichts daran, dass die Leistungsphasen nur stufenweise vergeben werden.)

Aufteilung von zusätzlich anzugebenden Netto-Stundenverrechnungssätzen

- Architekt/Bauingenieur/ Fachingenieur, sofern Inhaber oder Geschäftsführer
- Architekt/Bauingenieur/Fachingenieur, sofern nicht Inhaber oder Geschäftsführer
- Sonstige Büromitarbeiter

Für Verträge, die wie hier nach dem 31.12.2020 geschlossen werden, gestattet die aktuelle HOAI bei betragsmäßig unveränderten Honoraren auch eine freie Honorarvereinbarung unterhalb des bisherigen Mindestsatzes, in der aktuellen HOAI „*Basishonorarsatz*“ genannt. Damit eine freie Honorarvereinbarung unterhalb des Basishonorarsatzes prinzipiell möglich ist, besteht die Möglichkeit im Angebotsformblatt unter „etwaiger Nachlass auf Basishonorarsatz“ einen entsprechenden Nachlass zu bieten.

Die einzelnen Angebotsbestandteile des Honorarangebotes sind in der nachfolgenden Tabelle unter der lfd. Nr. 3 aufgeführt.

2.4 Tabelle Zuschlagskriterien

Lfd. Nr.		Wichtungsfaktor	Bewertung in Punkten
1	Vorgesehener Projektleiter / vorgesehene Projektteam: Vom Bieter ist im Rahmen der schriftlichen Präsentation die Person vorzustellen, die die Leitung des Projektes übernehmen soll. Ausbildung, Qualifikation und Erfahrungshintergrund sollen im Hinblick auf die hier ausgeschriebenen Leistungen der Gebäudeplanung schriftlich dargestellt werden. Vom Bieter ist ferner in der schriftlichen Präsentation das Projektteam aufzuzeigen. Dabei sollen Ausbildung, Qualifikation und Erfahrungshintergrund der Teammitglieder im Hinblick auf die hier ausgeschriebenen Leistungen dargestellt werden. Des Weiteren soll im Rahmen der schriftlichen Präsentation aufgezeigt werden, wie das Zusammenwirken dieser Personen im Team effizient im Hinblick auf die hier zu erbringenden Leistungen der Gebäudeplanung organisiert werden soll. Die zu vergebenden Punkte von 0 bis 5 werden wie folgt beschrieben: 0 Punkte: 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. 1 Punkt: Die schriftlichen Ausführungen zum Kriterium sind weit überwiegend nicht zufriedenstellend, die Erwartungen der Vergabestelle werden weit überwiegend nicht erfüllt, die Herangehensweise lässt eine weitgehend unzureichende Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung erkennen. 2 Punkte: Die schriftlichen Ausführungen zum Kriterium sind überwiegend nicht zufriedenstellend, die Erwartungen der Vergabestelle werden überwiegend nicht erfüllt, die Herangehensweise lässt eine wenig zufriedenstellende Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung erkennen. 3 Punkte: Die schriftlichen Ausführungen zum Kriterium sind zufriedenstellend, die Erwartungen der Vergabestelle werden teilweise erfüllt, in Ansätzen neue bzw. innovative Aspekte werden jedoch nicht vorgeschlagen / dargestellt, die Herangehensweise lässt trotz gewisser Mängel eine insgesamt befriedigende Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung erkennen. 4 Punkte: Die schriftlichen Ausführungen zum Kriterium vermögen zu überzeugen, die Erwartungen der Vergabestelle werden überwiegend erfüllt, in Ansätzen werden neue bzw. innovative Aspekte vorgeschlagen/dargestellt, die Herangehensweise lässt trotz kleiner Mängel eine insgesamt gute Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung erkennen. 5 Punkte: Die schriftlichen Ausführungen zum Kriterium überzeugen weit über das Wesentliche hinaus, die Erwartungen der Vergabestelle werden in jeder Hinsicht erfüllt, neue bzw. innovative Aspekte werden vorgeschlagen / dargestellt, es liegt eine bestmögliche Herangehensweise in Bezug auf die Aufgabenstellung vor.	20	0 bis 100

2	Konzeptidee: Die Grundlagen für die Konzeptidee sind die Vorhaben- und Leistungsbeschreibung und die Präsentation zum SEK mit Arbeitsstand vom 18.06.2026. Bei der Konzeptidee ist es neben der Umsetzung der funktionalen Anforderungen von besonderem Interesse, wie die Anforderungen an die städtebauliche Situation und der Umgang der angrenzenden Baufelder behandelt werden. Die Konzeptidee ist auf einem DIN A0-Plan im Hochformat darzustellen. Ein Modell ist nicht erforderlich. Folgende Pläne müssen zudem vorgelegt werden: - Lageplan 1:500 mit Darstellung der Geschossanzahl, der bebauten Fläche sowie der Zugänglichkeit mit Straßenführung - Grundriss EG 1:200, sowie alle weiteren Geschosse - Gebäudeschnitt 1:200 - Ansichten und perspektivische Darstellungen - Grundflächen nach DIN 277, gegliedert nach den Hauptnutzflächen, Technikflächen und Verkehrsflächen, Zudem müssen Kostendaten nach DIN 276 in den 100er KG übermittelt werden. Zusätzlich hat auf max. fünf Seiten DIN A4 eine kurze erste Beschreibung zu erfolgen - der funktionellen Zusammenhänge des Gebäudes - von Nachhaltigkeitsüberlegungen - des A/V Verhältnisses Bewertet wird ausschließlich die zeichnerische und schriftliche Darstellung des Bieters im Rahmen seiner Konzeptidee, also nicht mündliche Ausführungen des Bieters in einem späteren Termin. Bei der Wertung werden - Funktionalität - Ästhetik und städtebaulicher Ansatz - Realisierbarkeit der Konzeptidee - Darstellung und Aussagekraft der Konzeptidee gleichgewichtet berücksichtigt. Die zu vergebenden Punkte von 0 bis 5 werden wie folgt beschrieben: 0 Punkte: Eine gänzliche fehlende oder völlig unbrauchbare Konzeptidee 1 Punkt: Eine ungenügende Konzeptidee, die eine Umsetzung der planerischen Aufgabe aufgrund ihrer erheblichen Defizite kaum noch erwarten lässt. 2 Punkte: Eine weniger gelungene Konzeptidee, die aufgrund ihrer Defizite eine weniger gute Umsetzung der planerischen Aufgabe erwarten lässt. 3 Punkte: Eine durchschnittliche Konzeptidee, die eine durchschnittliche Umsetzung der planerischen Aufgabe erwarten lässt. 4 Punkte: Eine gelungene Konzeptidee, die eine gute Umsetzung der planerischen Aufgabe erwarten lässt. 5 Punkte: Eine besonders gelungene Konzeptidee, die eine besonders gute Umsetzung der planerischen Aufgabe erwarten lässt.	45	0 bis 225
---	--	----	--------------

3	Honorar: Maßgeblich ist das vorläufige Netto-Gesamthonorar gemäß des finalen Angebots. (Wobei es sich insofern um das Erstangebot handeln kann, siehe oben.) Das vorläufige Gesamthonorar wird anhand der Angebotsbestandteile jeweils wie folgt ermittelt: Netto-Honorare Objektplanung „Gebäude und Innenräume“, LPH 1 bis 9, Prozentsätze gemäß § 34 Abs.3 Nr. 1-9 HOAI, anrechenbare Kosten gemäß Vorgabe, anzugebende Honorarzone, anzugebender Honorarsatz, eventuell abzgl. Nachlass auf Basishonorarsatz; zzgl. des 150-fachen der Summe der vertraglichen Stundenverrechnungsätze geteilt durch Drei für folgende Besondere Leistungen auf Zeithonorarbasis: - Durchführung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen nach näherer Vorgabe der Vergabestelle - Mitwirkung bei der Erstellung des detaillierten Fördermittelantrages auf Grundlage der Vorgaben des Fördermittelgebers - optional: Analyse der Alternativen/Varianten und deren Wertung mit Kostenuntersuchung (Optimierung) - Fortschreiben der Kostenberechnung in der Leistungsphase 5 - Erstellung (auch mehrerer) Fördermittelverwendungsnachweis(e) unter Beachtung der einschlägigen Fördermittelrichtlinie(n) - Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist (Besondere Leistung bei der Objektplanung) zzgl. anzugebende Nebenkostenpauschale (in Prozent) Die Bewertung erfolgt dann durch eine interpolierende Punktbewertung. Das finale Angebot mit dem niedrigsten voraussichtlichen Gesamthonorar (netto) erhält die maximale Punktzahl 5. Die Angebotssumme, welche das niedrigste Angebot um den Faktor 2 übersteigt, erhält die niedrigste Punktzahl 0. Die Punktzahlen der Honorarangebote, die dazwischen liegen, werden durch Interpolation ermittelt. Die so zu ermittelnden Punkte werden auf eine Stelle nach dem Komma gerundet.	35	0 bis 175
	insgesamt	100	0- 500

3. Auswahlgremium (Verhandlungsverfahren)/ Termin

Bei der Beurteilung und Bewertung der Zuschlagskriterien wird die Vergabestelle ein Auswahlgremium hinzuziehen. Die Zusammensetzung des Auswahlgremiums wird den Bietern zu Beginn des Verhandlungsverfahrens mitgeteilt werden.

Die maßgebliche Beurteilung bzw. Bepunktung der Kriterien unter lfd. Nrn. 1 und 2 erfolgt für jeden Bieter gesondert nach eingehender Diskussion gemeinsam im Gremium unter Verwendung eines einzigen standardisierten Beurteilungsbogens. Eine Einzelbewertung (und Dokumentation) durch die Mitglieder des Gremiums findet also nicht statt. Die entsprechend hand- oder maschinenschriftlich vervollständigte und von allen Gremiumsmitgliedern unterzeichnete Bögen werden zur Dokumentation genommen.

Die Honorare (vgl. das Zuschlagskriterium lfd. Nr.3) werden von der Vergabestelle anhand der finalen Angebote ermittelt bzw. festgestellt, ohne dass es der Einbeziehung des Auswahlgremiums bedarf.

Die Vergabestelle behält sich zudem vor, die Bieter zu einem etwa zweistündigen Termin zu laden, in dem die Bieter ihr Team und ihre Konzeptidee (eventuell auch einem breiteren Publikum) persönlich vorstellen können und in dem erforderlichenfalls über das Honorarangebot verhandelt werden kann. Die bei dem Termin gewonnenen Erkenntnisse fließen jedoch nicht in die Beurteilung der Zuschlagskriterien unter lfd. Nrn. 1 und 2 ein. Der Termin wird voraussichtlich am 13.10.2026 bzw. 14.10.2026 in Jena stattfinden.

4. Nachprüfungsstelle

Zur Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen Vergabebestimmungen kann sich der Bewerber an die

Vergabekammer des Freistaats Thüringen
beim Thüringer Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprun-Platz 4
99423 Weimar
Telefon: 0361 / 57332 1254
Telefax: 0361 / 57332 1059

wenden. Auf die gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 GWB bestehenden (Rüge-) Anforderungen wird hingewiesen.