

Leistungsbeschreibung zur Angebotsabgabe

**Ersatzneubau mit Erweiterung eines Wohnhauses für Studierende
in Jena, Maurerstraße 38**

Ausschreibung zur Vergabe von
Planungsleistungen für Objektplanung im Verhandlungsverfahren mit vor-
gelagertem Teilnahmewettbewerb

Leistungsphasen 1- 9 nach HOAI 2021

Maßnahme-Nr. 22-102-Ö-BL

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. Hinweise zum zukünftigen Auftragsinhalt	6
5.1.1 Planungsvarianten	6
5.1.2 Flächen gem. DIN 277	7
5.1.3 Kostenschätzung gem. DIN 276.....	7
5.1.4 Nachhaltigkeit und höhere Energieeffizienz	7
5.2 Standortbeschreibung	8
5.3 Funktionelle Vorgaben	8
5.4 Kostenobergrenze	9
6. Auftragsinhalt.....	9
6.1 Referenzen.....	9
6.2 Personaleinsatz	10
7. Anforderungen an das Angebot	10
7.1 Form und Inhalt des Angebotes	10
7.2 Bietererklärungen.....	11
7.2.1 Bietererklärung 1 – Projektanalyse.....	11
7.2.2 Bietererklärung 2 – Konzept zur Auftragsdurchführung	11
7.2.3 Bietererklärung 3 – Personaleinsatzkonzept	12
7.2.4 Bietererklärung 4 – Honorarangebot	13
7.3 Nachunternehmererklärung.....	14
7.4 Fehlende Erklärungen und Nachweise	15
8. Angebotsfrist und Angebotsadressat.....	15
9. Anforderungen an die Präsentation/das Bietergespräch	15
9.1 Form und Inhalt des Bietergespräches.....	15

9.2 Vorstellung des Angebotes	15
10. Verfahrensablauf / Zuschlagskriterien	15
10.1 Verfahrensablauf	15
10.2 Zuschlagskriterien	16
10.2.1 Preis	17
10.2.2 Qualität	17
10.2.2.1 Projektanalyse	18
10.2.2.2 Konzept zur Auftragsdurchführung	18
10.2.2.3 Personaleinsatzkonzept	19
10.2.2.4 Lösungskompetenz des Projektteams	19
11. Zuschlag	20
12. Umgang mit Daten des Bieters	20
13. Kosten für die Teilnahme am Verfahren	20
14. Nachprüfungsverfahren	20

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 - Auszug Förderrichtlinien für Studierendenwohnraumbau

Anlage A7 – Fotodokumentation

Anlage A8 - Katasterauszug

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.

Für die Kommunikation ist ausschließlich das Deutsche Vergabeprotal 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. 6 dieser Aufforderung zur Angebotsabgabe einzureichen.

Die in den Ausschreibungsunterlagen verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen verstehen sich für alle 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 so weit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Die Ausschreibungsunterlagen für dieses Verfahren bestehen aus folgenden Dokumenten:

1. Angebotsblatt (Anlage 1)
2. Erklärung mitwirkende Personen zur Geheimhaltungsverpflichtung (Anlage A2)
3. Integritätsvereinbarung (Anlage A3)
4. Erklärung zum Nachunternehmereinsatz (Anlage A4)
5. Verpflichtungserklärung Nachunternehmer (Anlage A5)
6. Auszug Fördermittelrichtlinie für Studierendenwohnraumbau (Anlage 6)
7. Vertragsentwurf über Planungsleistungen nebst Vertragsbestandteilen (Anlage 7)
8. Fotodokumentation Bestand (Anlage 8)
9. Katasterauszug (Anlage 9)

3. Allgemeine Pflichten der Bieter

Der Bieter hat 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 18.05.2026, 12 Uhr darauf hinzuweisen.

Auskünfte werden grundsätzlich nur auf solche Fragen erteilt, die bis spätestens 30.05.2026, 10 Uhr im DTVP eingegangen sind. Später eingehende Auskunftersuchen werden nicht mehr bearbeitet. Mündliche/telefonische Anfragen werden nicht beantwortet. Die Beantwortung rechtzeitig eingegangener Aufklärungsfragen durch den Auftraggeber erfolgt bis spätestens 02.06.2026, 10 Uhr.

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

Das Studierendenwerk Thüringen beabsichtigt, das sanierungsbedürftige und nicht mehr zeitgemäße Studierendenwohnheim in der Maurerstraße 38 in Jena abzubrechen und einen Ersatzneubau mit Erweiterung zu errichten. Mit dem geplanten Ersatzneubau soll die Anzahl der Wohnplätze von aktuell 54 erhöht und möglichst maximiert werden. Zusätzlich soll die Ausstattung eine zeitgemäße Qualität zu sozialverträglichen Mieten erhalten.

Mit dem Ersatzneubau sollen die möglichen Bebauungsgrenzen optimal und maximal ausgenutzt werden. Ziel ist die Schaffung von mindestens 70 Wohnplätzen. Durch den AN sind die maximalen Bebauungsmöglichkeiten mit dem Stadtplanungsamt Jena abzustimmen und im Ergebnis sind dem AG seinen Anforderungen entsprechend optimale Lösungsvorschläge zu unterbreiten.

Nach ersten Abstimmungen mit der Stadt Jena kann der Ersatzneubau in Straßenrichtung bis auf einen Grenzabstand von 3 Metern erweitert werden. Die maximale Gebäudetiefe soll 14 Meter und die maximale Gebäudelänge 54 Meter nicht übersteigen. Eine Befreiung von der Vorschrift der maximal zulässigen Überbauung der Grundstücksfläche wurde seitens des Stadtplanungsamtes Jena in Aussicht gestellt.

Ein Dachausbau, auch mit Gauben ist möglich.

Ebenso möglich ist ein Staffelgeschoss.

Im Kellergeschoss sind Fahrradräume, der Waschmaschinen- und Trocknerraum, die Technik- und Hausanschlussräume sowie ein Büro und- Lagerräume für den Hauswart vorzusehen.

Eine versorgungsmäßige Erschließung mit Trinkwasser, Strom und Wärmeversorgung erfolgt über die vorhandenen Systeme.

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 Baufertigstellung bzw. Bezug der Studierenden ist für das **WS 2028/2029** geplant.

5.1 Hinweise zum zukünftigen Auftragsinhalt

5.1.1 Planungsvarianten

Es sollen drei Typengrundrisse entwickelt werden:

- Variante 1
Grundrissaufteilung in 1-Raum-Appartments mit eigener Küchenzeile und Bad
- Variante 2
Grundrissaufteilung in 1- bis 4-Raum-Appartments mit einem hohen Anteil an Einzelappartements

- Variante 3
Optimierung der Grundrissaufteilung unter möglichst hohem Nachhaltigkeitsaspekt

5.1.2 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.

5.1.3 Kostenschätzung gem. DIN276 (Gliederung bis 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 Kosten für Barrierefreiheit sollen in den Varianten herausgearbeitet werden. Sofern die geschätzten Kosten 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.

5.1.4 Nachhaltigkeit und höhere Energieeffizienz

Im Zuge der Neubaumaßnahme 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 dem Ersatzneubau ein zukunftsfähiges Gebäude zu schaffen, bei dem die Investitionswerte gesichert werden sowie auf den Klimawandel reagiert und sich an

politische Entwicklungsprozesse angepasst wird. Daher soll die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes mit einem in Europa relevanten Zertifizierungssystem, wie z.B. DGNB belegt werden. Hierzu soll der AN Betrachtungen vornehmen und erläutern.

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. Weiterhin ist das Verhältnis der Investitionen bis zu einer maximalen KfW-Förderfähigkeit in Bezug auf einen nicht-geförderten Neubau darzustellen.

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.

5.2 Standortbeschreibung

Das zweigeschossige und vollunterkellerte Bestandsgebäude befindet sich in einem östlichen Wohngebiet der Stadt Jena in der Maurerstraße und wurde als freistehendes Gebäude 1969 als Wohnanlage errichtet. Das Baugrundstück grenzt direkt an eine öffentlich befahrene Straße, die Maurerstraße. Das Quartier ist eng bebaut.

5.3 Funktionelle Vorgaben

Im Zeitraum der Baumaßnahme bleibt das rückliegende Gebäude weiterhin in Betrieb. Eine Wegeverbindung zu dem Gebäude ist während der gesamten Bauzeit aufrecht zu halten. Zudem befindet sich in den Kellerräumen des Bestandsgebäudes die Warmwasserbereitung für Hausnummer 38a. Diese ist durch eine externe Versorgung während der Bauzeit sicherzustellen und die Wiedereinbindung in den Ersatzneubau in der Planung und Dimensionierung der neuen Anlage zu berücksichtigen.

Die Planung sollte sich an den Anforderungen o.g. Hinweise orientieren. Im Speziellen gilt:

- Schaffung von Einzelappartements mit Küchenzeile, Bad/WC
- Schaffung von 2- bis 4-Raum-Appartments mit Bad/WC und (Gemeinschafts-)Küche, wobei 2-Raum-Appartements den Vorrang haben
- Schaffung barrierefreier Wohneinheiten, mindestens nach gesetzlichen Vorgaben sowie den Mindeststandards der Förderrichtlinie für den Studierendenwohnraumbau (Anlage A6)
- 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,...)

5.4 Kostenobergrenze

In Anlehnung an die Förderrichtlinie für Studierendenwohnraum (Anlage A6) sind die Kosten für die Kostengruppe 200 bis 700 nach DIN 276 zu beachten.

Die Projektanalyse sollte mögliche Lösungsansätze zu folgenden Punkten enthalten:

- architektonisches und technisches Konzept
- Schaffung der erforderlichen Platzkapazität unter Berücksichtigung der baufachlichen Anforderungen und der bauaufsichtlich geltenden Vorschriften
- 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. Auftragsinhalt

Die Aufgabenstellung umfasst in den Leistungsphasen 1 und 2 insbesondere die Abklärung der Möglichkeiten zu Geometrie und Abmessungen sowie Einordnung des Ersatzneubaus in die Umgebung, inklusive Skizzierungen und die dafür notwendigen Abstimmungen mit den zuständigen Behörden sowie das Stellen des Bauantrages.

Ziel ist es, auf der Basis von Planungsleistungen der Leistungsphase 2 einen genehmigungsfähigen Entwurf als Bauantrag einzureichen.

6.1 Referenzen

Der Bieter hat mit dem jeweiligen Angebot in einer von ihm selbst zusammengestellten „Bietererklärung 1 – Referenzen“, eine Zusammenstellung bisher bearbeiteter Projekte vorzulegen, die mit der beabsichtigten Baumaßnahme vergleichbar sind und die die Fachkompetenzen und städtebaulichen Erfahrungen, insbesondere im engen innerstädtischen Bau des Büros widerspiegeln (bitte max. 3 DIN A4-Seiten mit Schaubildern und ggf. Erläuterungen).

Die Referenzen sollten mögliche Lösungsansätze zu folgenden Punkten enthalten:

- Erfahrungen im innerstädtischen Bauen
- Erfahrungen im Bau von Wohnheimen o.ä.
- Baustellen mit besonderen Herausforderungen, wie z.B. hohen Anforderungen an Logistik und Baustelleneinrichtung
- Wirtschaftliche und flächeneffiziente Grundrissgestaltung mit einer größtmöglichen Wohnfläche innerhalb der für den Neubau baurechtlich zulässigen Abmessungen unter Beachtung aller baurechtlichen Vorgaben
- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
- Verwendung von KfW-Fördermitteln
- Zertifizierung

6.2 Personaleinsatz

Der Bieter hat mit dem Angebot Angaben über die personelle Größe seines Planungsbüros sowie zum geplanten Personaleinsatz zu machen.

Im Angebot sind der projektverantwortliche Planer und dessen Stellvertreter sowie der jeweils für die Planungsleistungen Verantwortliche verbindlich zu benennen.

Für die Planungsbesprechungen in Jena ist durch den Bieter sicherzustellen, dass hierfür in jedem Fall der jeweils für die Planungsleistungen Verantwortliche oder der Stellvertreter teilzunehmen hat.

Erwartungshorizont:

- Erfahrungen im engen städtebaulichen Bereich
- Planungsbesprechungen in Jena (mit Teilnahme Projektleiter und jeweils zuständigen Verantwortlichen)
- 2-wöchentlich im Zeitraum der Leistungsphase 3

Hinweis:

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

7. Anforderungen an das Angebot

7.1 Form und Inhalt des Angebotes

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

Das Angebot ist nach dem folgenden Schema zusammengestellt abzugeben:

- **Kapitel 1: Angebotsblatt**
 - Ausgefülltes Angebotsblatt (Anlage 1) mit Datum, rechtsverbindlicher Unterschrift und Firmenstempel

- **Kapitel 2: Erklärungen**
 - Ausgefüllte und unterschriebene „Erklärung mitwirkender Personen zur Geheimhaltungsverpflichtung“ (Anlage A2) jeweils vom 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)

7.2 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.

7.2.1 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)

7.2.2 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 aus der Förderung resultierende Fertigstellungstermin mit Inbetriebnahme der Wohnanlage spätestens zum 31.08.2029 bei einem angenommenen Auftragsbeginn am 02.09.2026 erfüllt werden könnte.

Erwartungshorizont zu 1.):

- schlüssige Erläuterung und Darstellung der zu erwartenden 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

7.2.3 Bietererklärung 3 – Personaleinsatzkonzept

Der Bieter hat mit dem Angebot in einer von ihm selbst zusammengestellten „Bietererklärung 3 – Personaleinsatzkonzept“ Angaben über den geplanten Personaleinsatz zu machen (max. 4 DIN A4-Seiten, zusätzlich max. 2 Seiten bis DIN A3 mit Schaubildern).

Neben dem im Teilnahmeantrag benannten Projektleiter, dessen Stellvertreter, dem Objektüberwachenden und dessen Stellvertreter hat der Bieter mit diesem Konzept die weiteren im Falle der Auftragserteilung vorgesehenen Personen und deren 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 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.

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 Objektüberwachenden oder des Stellvertreters vor Ort sicherstellt.

Erwartungshorizont:

- schlüssige Darstellung der Sicherstellung der Anwesenheit bzw. einer lückenlosen Vertretung des Projektleiters und des Objektüberwachenden;
- 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
- Planungsbesprechungen in Jena (mit Teilnahme Projektleiter und jeweils zuständigen Verantwortlichen)
 - 2-wöchentlich im Zeitraum der Leistungsphasen 2 und 3
 - 4-wöchentlich im Zeitraum der Leistungsphasen 5 bis 7
 - wöchentlich im Zeitraum der Leistungsphase 8

Hinweis:

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

7.2.4 Bietererklärung 4 – Honorarangebot

Kostenobergrenze

In Anlehnung an die Förderrichtlinie für Studierendenwohnraum (Anlage 6) sind die Kosten für die Kostengruppe 200 bis 700 nach DIN 276 zu beachten.

Der Bieter hat mit dem Angebot in einer von ihm selbst zusammengestellten „Bietererklärung 4 – Honorarangebot“ 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 7.2.3
- 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
- Zuschlag für Nebenleistungen
- Kosten für Besondere Leistungen, die aus Sicht des Bieters erforderlich werden

Zugrunde zu legen sind:

Der Kostenrahmen für die Gesamtmaßnahme des Neubaus ist mit Fertigstellung Herbst 2028 für die KG 200 – 700 mit **8.434.000,00 €** brutto (ohne Kosten Abbruch) beziffert.

anrechenbare Kosten:	Kostengruppe 300:	3.200.000 € (netto)
	Kostengruppe 400:	2.300.000 € (netto)
Honorarzone:	III	

Die Bindefrist für das Angebot endet am 09.09.2026.

7.3 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/die Nachunternehmer sind zu benennen sowie dessen/deren Eignung nachzuweisen. 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.

7.4 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.

8. Angebotsfrist und Angebotsadressat

Die Frist für den Eingang der Angebote endet am 20.07.2026, 10.00 Uhr. Die Angebote sind im Projektraum im DTVP einzustellen.

9. Anforderungen an die Präsentation/das Bietergespräch

9.1 Form und Inhalt des Bietergespräches

Die Präsentation soll am 11.08.2026 in Erfurt erfolgen. Für die Vorstellung/Präsentation sind max. 60 Minuten vorgesehen. Dem Bieter wird ein Beamer mit VGA- und HDMI-Anschluss zur Verfügung gestellt. Die Präsentation ist zwei Tage vor dem Termin im PDF-Format an den Auftraggeber zu versenden und zusätzlich zu Beginn des Bietergespräches 8fach als Papiausdruck zu übergeben.

Vom Bieter sind die wesentlichen Inhalte seines Angebotes, die Personen seines Projektteams sowie die Lösungsansätze aus Kapitel 5.1.1 bis 5.1.4 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).

9.2 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.

10. Verfahrensablauf / Zuschlagskriterien

10.1 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 zwischen dem 13.08. und 19.08.2026 in Jena stattfindet, eingeladen.

Die Bieter haben für die Präsentation und die Verhandlungen sicherzustellen, dass mindestens der im Angebot namentlich benannte Projektleiter, dessen Stellvertreter und der Objektüberwachende 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 bis zum 20.08.2026, 10.00 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.

10.2 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**
 - Projektanalyse max. 20 Punkte
 - Konzept zur Auftragsdurchführung max. 30 Punkte
 - Personaleinsatzkonzept max. 5 Punkte
 - Lösungskompetenz des Projektteams max. 15 Punkte

Erläuterung der Zuschlagskriterien:

10.2.1 Preis

Dieses Kriterium wird mit maximal 30 Punkten bewertet.

Der Wertungspreis bildet sich aus der Summe gemäß dem Angebotsblatt Honorarangebote:

1. Summe der vorläufigen Gesamthonorare für das Leistungsbild „Objektplanung“ gem. Ziff.1.5 und 2.4 des Honorarangebotes
2. Honorarangebot für das Leistungsbild „Objektplanung“ gem. Ziff. 1 des Angebotsblattes, multipliziert mit dem angebotenen Prozentsatz für Nebenkosten gem. Ziff. 4 des Angebotsblattes
3. Honorarangebot für die Besonderen Leistungen gem. Ziff. 2 des Angebotsblattes
4. Summe der Stundensätze gem. Ziff. 3 des Angebotsblattes, multipliziert mit den Faktoren 20 Stunden Projektleiter und 40 Stunden Planer/Objektüberwacher

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.

10.2.2 Qualität

Die Qualität wird anhand der Unterkriterien „Projektanalyse“ (max. 20 Punkte), „Konzept zur Auftragsdurchführung“ (max. 30 Punkte), „Personaleinsatzkonzept (max. 5 Punkte) und „Lösungskompetenz des Projektteams“ (max. 15 Punkte) bewertet. Insgesamt werden für das Kriterium Qualität maximal 70 Punkte vergeben.

BEACHT:

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.

10.2.2.1 Projektanalyse

Der Auftraggeber bewertet anhand der Bietererklärung 1 gemäß Ziffer 7.2.1 dieser Angebotsaufforderung die Projektanalyse des Bieters. Die Punktevergabe erfolgt in dem folgenden Bewertungssystem. So kann der Bieter für dieses Unterkriterium zwischen 5 und 20 Punkten erhalten.

Qualität der Projektanalyse	Punkte
Sehr gut	20
Gut	15
Befriedigend	10
Ausreichend	5
Mangelhaft/Ungenügend	Ausschluss

10.2.2.2 Konzept zur Auftragsdurchführung

Der Auftraggeber bewertet anhand der Bietererklärung 2 gemäß Ziffer 7.2.2 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 30 Punkten erhalten.

Konzept zur Auftragsdurchführung	Punkte
Sehr gut	30
Gut	25
Befriedigend	15
Ausreichend	8
Mangelhaft	3
Ungenügend	Ausschluss

10.2.2.3 Personaleinsatzkonzept

Der Auftraggeber bewertet anhand der Bietererklärung 3 gemäß Ziffer 7.2.3 dieser Angebotsaufforderung das von dem Bieter vorgelegte Personaleinsatzkonzept. Die Punktevergabe erfolgt in dem folgenden Bewertungssystem. So kann der Bieter für dieses Unterkriterium zwischen 1 und 5 Punkten erhalten.

Personaleinsatzkonzept	Punkte
Sehr gut	5
Gut	4
Befriedigend	3
Ausreichend	2
Mangelhaft	1
Ungenügend	Ausschluss

10.2.2.4 Lösungskompetenz des Projektteams

Die Lösungskompetenz wird in der Verhandlungsrunde anhand der Präsentation der Aufgabe und dargestellten Referenzen bewertet. Die Punktevergabe erfolgt in dem folgenden Bewertungssystem. So kann der Bieter für dieses Unterkriterium zwischen 0 und 15 Punkten erhalten.

Lösungskompetenz	Punkte
Sehr gut	15
Gut	10
Befriedigend	7
Ausreichend	4
Mangelhaft	1
Ungenügend	0

11. 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.

12. 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.

13. Kosten für die Teilnahme am Verfahren

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

14. Nachprüfungsverfahren

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung eines Nachprüfungsverfahrens nach 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.