

Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes

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

Ausschreibung zur Vergabe von
Fachplanungsleistungen der Anlagentechnik- HLS im
Offenen Verfahren

Leistungsphasen 1- 8 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.....	5
5.1 Standortbeschreibung	6
5.2 Funktionelle Vorgaben	6
5.3 Planungskonzept und Planungsvarianten	6
5.4 Anforderung an die Haustechnikplanung	7
5.5 Wirtschaftlichkeit	7
5.6 Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz.....	8
5.7 Kostenobergrenze.....	8
6. Auftragsinhalt	9
7. Verfahrensablauf	10
8. Eignungskriterien der Bieter.....	10
8.1 Existenznachweis	10
8.2 Eigenerklärungen.....	10
8.3 Berufliche Risikohaftpflichtversicherung.....	10
8.4 Berufliche Qualifikationen/ Eintragung in relevante Berufsregister/Personal	10
8.5 Netto-Jahresumsatz.....	11
9. Anforderung an das Angebot.....	11
9.1 Angebotsadressat und Angebotsfrist.....	11
9.2 Fehlende Erklärungen und Nachweise.....	11
9.3 Nachunternehmererklärung	11
9.4 Form und Inhalt des Angebotes	11
9.4.1 Bietererklärung 1 – Referenzen	12
9.4.2 Bietererklärung 2 – Konzept zur Auftragsdurchführung	12
9.4.3 Bietererklärung 3 – Personaleinsatzkonzept.....	13
9.4.4 Bietererklärung 4 - Honorarangebot	14
9.5 Punktevergabe und Zuschlagskriterien für den Auftrag	15

9.6 Erläuterungen der Zuschlagskriterien.....	15
9.6.1 Qualität.....	15
9.6.1.1 Bietererklärung 1 – Referenzen	15
9.6.1.2. Bietererklärung 2 - Konzept der Auftragsdurchführung	16
9.6.1.3 Bietererklärung 3 – Personaleinsatzkonzept.....	16
9.6.2 Bietererklärung 4 – Honorarangebot.....	17
10. Zuschlag.....	18
11. Umgang mit Daten des Bieters	18
12. Kosten für die Teilnahme am Verfahren	18
13. Nachprüfungsverfahren	18

Anlagenverzeichnis

Die Ausschreibungsunterlagen für dieses Verfahren bestehen aus folgenden Dokumenten:

- Anlage 1** Angebotsblatt
- Anlage 2** Angaben zur Gesellschaftsstruktur
- Anlage 3** Eigenerklärung ThürVgG
- Anlage 4** Eigenerklärung zur Eignung Formblatt 124LD
- Anlage 5** Erklärung mitwirkender Personen zur Geheimhaltungsverpflichtung
- Anlage 6** Integritätsvereinbarung
- Anlage 7** Erklärung zum Nachunternehmereinsatz
- Anlage 8** Verpflichtungserklärung Nachunternehmer
- Anlage 9** Angaben zum geplanten Projektleiter*in/ Stellvertreter*in
- Anlage 10** Netto-Jahresumsatz mit vergleichbaren Leistungen
- Anlage 11** Referenzen
- Anlage 12** Honorarangebot
- Anlage 13** Auszug Fördermittelrichtlinie für Studierendenwohnraumbau
- Anlage 14** Vertragsentwurf über Planungsleistungen (wird nachgereicht)
- Anlage 15** Katasterauszug
- Anlage 16** Fotodokumentation Bestand

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 Vergabeportal (DTVP) zu nutzen.

2. Allgemeines

Der Auftraggeber bittet Sie, für die ausgeschriebene Leistung ein Angebot zu fertigen und fordert Sie auf, dieses innerhalb der Abgabefrist im Deutschen Vergabeportal (DTVP) gem. Ziff. 9 einzureichen.

Die in den Ausschreibungsunterlagen verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen verstehen sich für alle Geschlechter.

Mit „Bieter“ sind sowohl einzelne Unternehmer als auch Bewerbergemeinschaften 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.

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 26.10.2026, 10.00 Uhr darauf hinzuweisen.

Auskünfte werden grundsätzlich nur auf solche Fragen erteilt, die bis spätestens 30.10.2026, 10.00 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 04.11.2026, 10.00 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 abzubauen 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 71 Wohnplätzen.

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

Die Haustechnikplanung hat hierzu insbesondere die Anforderungen an Wirtschaftlichkeit und Effizienz sowie die Anforderungen aus unterschiedlichen Planungsvarianten zu berücksichtigen.

Die besonderen Randbedingungen des Baugrundstücks mit der Besonderheit, dass das angrenzende Studierendenwohnhaus Maurerstraße 38a versorgungstechnisch mit zu berücksichtigen ist, sind bei der Entwicklung des Planungskonzeptes zu beachten.

Alle für die Planung und Nutzung des Gebäudes derzeit gültigen Rechtsvorschriften, Richtlinien, Normen sowie die Vorgaben der Förderrichtlinie für Studierendenwohnraumbau (Anlage 13) sind zu beachten. Das Bauvorhaben wird mit Mitteln des Freistaates Thüringen gefördert.

5.1 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 bestehende Gebäude befindet sich in einem eng bebauten innerstädtischen Umfeld. Das Grundstück grenzt direkt an eine öffentlich befahrene Straße, die Maurerstraße.

5.2 Funktionelle Vorgaben

Das geplante Gebäude soll moderne Studierendenwohnungen mit Küchenzeile und integrierter Sanitärzelle aufnehmen. Grundsätzlich ist eine barrierefreie und rollstuhlgerechte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Anforderungen sowie gemäß den Anforderungen der Förderrichtlinie (Anlage 13) vorgesehen.

Die geplante Gebäudegeometrie sieht eine maximale Gebäudetiefe von 14 m und eine maximale Gebäudelänge von 54 m vor. In Straßenrichtung ist nach derzeitiger Abstimmung ein Grenzabstand von 3 m möglich.

Ein Dachausbau mit Gauben oder ein Staffelgeschoss sind grundsätzlich möglich.

Im Gebäude sind unter anderem Gemeinschaftsräume, Fahrrad-, Waschmaschinen-, Technik-, Büro-, Hausanschluss- und Lagerräume für den Hauswart vorgesehen. Optional ist ein Aufzug geplant. Der AG plant eine PV-Anlage auf dem Dach zu installieren.

5.3 Planungskonzept und Planungsvarianten

Im Rahmen der Vorplanung sind für das Bauvorhaben geeignete Haustechniksysteme und Planungsvarianten zu untersuchen.

Dabei sind insbesondere zu betrachten:

- mögliche Haustechnikkonzepte für den Neubau
- wirtschaftliche und sinnvolle Strangversorgung
- Möglichkeiten einer effizienten Grundrissorganisation
- Auswirkungen unterschiedlicher Ver- und Entsorgungskonzepte auf die Wohnungsgrundrisse
- wirtschaftliche und nachhaltige Haustechniksysteme
- Berücksichtigung der vorhandenen Bestandversorgung Maurerstraße 38a

- Möglichkeiten zur Optimierung der Ver- und Entsorgung, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsversorgung Maurerstraße 38a
- Auswirkungen der vorgesehenen Ausbau- und Nutzungsanforderungen auf die Haustechnik.

Die Haustechnikplanung ist eng mit der Objektplanung abzustimmen.

Ziel ist die Entwicklung eines technisch geeigneten und wirtschaftlichen Haustechnikkonzeptes, dass die Anforderungen des Bauvorhabens erfüllt und gleichzeitig eine möglichst hohe Flexibilität bei der Grundrissgestaltung ermöglicht.

5.4 Anforderung an die Haustechnikplanung

Bei der Bearbeitung sind insbesondere die geltenden gesetzlichen Anforderungen, technische Bestimmungen, Normen und Richtlinien, Barrierefreiheit sowie die Vorgaben der Förderrichtlinie für Studierendenwohnraum (Anlage 13) zu berücksichtigen.

Die Planung hat die erforderlichen Nachweise für die beauftragten Leistungsphasen zu erarbeiten.

Hierzu gehören insbesondere:

- Entwicklung des Haustechnikkonzeptes der Anlagengruppen 1, 2 und 3
- Festlegung der wesentlichen Ver- und Entsorgungsstruktur
- Ermittlung und Bewertung der maßgebenden Einwirkungen
- Bedarfsberechnungen
- Nachweise der Gebrauchstauglichkeit
- Abstimmung der Planung mit der Objektplanung
- Erstellung bzw. Bearbeitung der erforderlichen Haustechnikpläne
- Angaben für die weitere Planung und Ausschreibung
- Kosten- und Terminplanung.

5.5 Wirtschaftlichkeit

Die HLS-Planung hat den Grundsatz einer wirtschaftlichen und ressourcenschonenden Ver- und Entsorgung des Gebäudes zu berücksichtigen.

Varianten sind hinsichtlich ihrer technischen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu vergleichen. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen auf:

- Baukosten
- Bauzeit
- Materialverbrauch
- Nutzfläche
- Ausführbarkeit
- Flexibilität der Grundrisse

- Nachhaltigkeit und Lebensdauer
- Effizienz

zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Energieeffizienz sind insbesondere das höchste Leistungsniveau an Energieeffizienz und, soweit vorhanden, die höchste Energieeffizienzklasse im Sinne der Energieverbrauchskennzeichnungsverordnung anzugeben.

Die Kostenobergrenze des Gesamtprojektes ist bei der Entwicklung des Konzeptes zu beachten.

5.6 Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz

Bei der Entwicklung des Haustechnikkonzeptes sind Möglichkeiten zur Reduzierung des Materialverbrauchs und zur Verbesserung der Nachhaltigkeit zu untersuchen.

Dabei können insbesondere berücksichtigt werden:

- materialeffiziente Konzepte
- Optimierung von Bauteilquerschnitten
- ressourcenschonende Baustoffe
- Recyclingmaterialien
- serielle bzw. modulare Bauweisen

Die vom Auftraggeber angestrebte Zukunftsfähigkeit und nachhaltige Bewirtschaftung des Gebäudes sind in der Planung angemessen zu berücksichtigen. Die Ausschreibungsunterlage stellt hierzu ausdrücklich Anforderungen an nachhaltiges Bauen und Ressourceneffizienz.

5.7 Kostenobergrenze

In Anlehnung an die Förderrichtlinie für Studierendenwohnraum ist der Kostenrahmen für die Gesamtmaßnahme mit Fertigstellung Herbst 2028 für die Kostengruppen 200 bis 700 derzeit mit 8.434.000,00 € brutto (ohne Abbruchkosten) beziffert.

Als anrechenbare Kosten sind in der vorliegenden Aufgabenstellung für die Planung der Anlagentechnik derzeit folgende Werte angegeben:

- KG 400: 2.300.000 € netto
- Honorarzone: II

Die für die Planung der technischen Anlagen anrechenbaren Kosten sind dem Honorarangebot entsprechend den Vorgaben des Auftraggebers und den Bestimmungen der HOAI zugrunde zu legen.

Der AG geht derzeit von folgender Kostenverteilung aus:

AL1: 15%, AL2: 28%, AL3: 7%

6. Auftragsinhalt

Gegenstand des späteren Auftrages sind die Fachplanungsleistungen der Technischen Anlagen nach § 55 HOAI für die Leistungsphasen 1 bis 8 unter Beachtung und Anwendung der einschlägigen gesetzlichen, öffentlich-rechtlichen und behördlichen Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien, der Anforderungen an Barrierefreiheit und der Vorgaben der Förderrichtlinie für Studierendenwohnraumbau (Anlage 13) sowie der Allgemein Anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung der größtmöglichen Wirtschaftlichkeit, Effizienz und Nachhaltigkeit. Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Der Auftragnehmer hat die Planung entsprechend dem jeweiligen Planungsstand vollständig und prüffähig zu bearbeiten und mit der Objektplanung sowie den weiteren Fachplanungen abzustimmen.

Insbesondere sind die erforderlichen Planungs-, Berechnungs- und Nachweisunterlagen für die jeweiligen Leistungsphasen zu erstellen.

Die Leistungen umfassen insbesondere:

- Klärung der Grundlagen der technischen Ausrüstung HLS
- Entwicklung der technischen Konzepte für die Sparten HLS
- Untersuchung von Varianten
- Bedarfsberechnungen
- Planungsleistungen von Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreanlagen nach HOAI LPH 1-7
- Angabe von Informationen zum Energieverbrauch und Energieeffizienz der geplanten Anlagen
- Koordination und Abwicklung der Fachplanung in Verbindung mit der Objektplanung sowie den übrigen Planungsbeteiligten
- Gebrauchstauglichkeitsnachweise
- Verbindung der technischen Versorgung verschiedener Funktionen innerhalb des Gebäudes
- Sonstige projektspezifische Problemfelder, wie Anbindung an bestehende Systeme
- Erstellung der Planung entsprechend dem beauftragten Leistungsumfang
- Erstellung der erforderlichen Angaben für Ausschreibung und Mitwirkung bei der Vorbereitung der Vergabe unter Beachtung der Produkt- und Herstellerneutralität
- Aufbau und Detaillierung einer Kostenberechnung
- Terminkontrolle
- Objektüberwachung nach HOAI LPH 8, inkl. Kostenkontrolle, Aufmaß- und Rechnungsprüfung
- regelmäßige Teilnahme an Bauberatungen in Jena.

Die einzelnen Leistungen sind entsprechend den Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 des Leistungsbildes Technische Ausrüstung nach HOAI 2021 zu erbringen.

7. Verfahrensablauf

Nach der Öffnung der rechtzeitig eingegangenen Angebote werden diese einer formalen Prüfung durch den Auftraggeber unterzogen. Unvollständige Angebote oder nicht form- und fristgerecht eingegangene Angebote werden ohne Nachforderung von der Wertung ausgeschlossen.

Form- und fristgerecht eingereichte Angebote werden durch den Auftraggeber gemäß Ziff. 9.5 gewertet.

Nach Auswertung der Angebote plant der Auftraggeber dem Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot den Zuschlag zu erteilen.

8. Eignungskriterien der Bieter

Für die Zulassung der Bieter zum Verfahren muss seine Eignung durch Vorlage der geforderten Nachweise zweifelsfrei belegt sein.

Folgende Eignungskriterien müssen erfüllt sein:

8.1 Existenznachweis

Der Bieter hat das Angebotsblatt (Anlage 1) auszufüllen und einen Existenznachweis (Handelsregistrauszug oder vergleichbare Nachweise) vorzulegen sowie Angaben zur Gesellschaftsstruktur (Anlage 2) zu machen.

8.2 Eigenerklärungen

Der Bieter hat die geforderten Eigenerklärungen gem. ThürVgG (Anlage 3) und Eignung gemäß Formblatt 124 (Anlage 4) sowie die Erklärungen mitwirkender Personen zur Geheimhaltungsverpflichtung (Anlage 5), die Integritätsvereinbarung (Anlage 6) und ggfls. die Erklärung zum Nachunternehmereinsatz (Anlage 7) sowie die Verpflichtungserklärung (Anlage 8) vollständig ausgefüllt einzureichen.

8.3 Berufliche Risikohaftpflichtversicherung

Es ist der Nachweis eines in der EU zugelassenen Versicherungsunternehmens über eine Berufshaftpflichtversicherung mit der Mindestdeckungssummen in Höhe von 5 Mio. Euro für Personenschäden und 2 Mio. Euro für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden) des Bieters/ Bietergemeinschaft vorzulegen.

8.4 Berufliche Qualifikationen/ Eintragung in relevante Berufsregister/Personal

Der Bieter/Bietergemeinschaft muss mit dem Angebot den Nachweis darüber erbringen, dass er über eine abgeschlossene Qualifikation im Bereich Technische Gebäudeausrüstung oder eine vergleichbare Qualifikation verfügt.

Erwartet werden ein projektverantwortlicher Planer (Projektleiter) und ein Stellvertreter. Beide sollten über ein angeschlossenes Studium im Fachbereich HLS verfügen.

8.5 Netto-Jahresumsatz

Der durchschnittliche Netto-Jahresumsatz (Anlage 10) mit vergleichbaren Leistungen in den letzten drei Geschäftsjahren muss mindestens 250.000,00 Euro betragen.

9. Anforderung an das Angebot

9.1 Angebotsadressat und Angebotsfrist

Das vollständige Angebot ist im Projektraum im DTVP einzustellen. Vom Bieter sind mit dem ausgefüllten Angebotsblatt sämtliche geforderten Unterlagen abzugeben. Alle Unterlagen sind in deutscher Sprache oder beglaubigter Übersetzung vorzulegen. Die Frist für den Eingang der Angebote endet am 23.11.2026, 10.00 Uhr.

9.2 Fehlende Erklärungen und Nachweise

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

9.3 Nachunternehmererklärung

Beabsichtigt der Bewerber, 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 Art und Umfang sowohl der vorgesehenen Unterauftragsvergabe als auch der sonstigen Unterstützungsleistung durch Dritte unter Verwendung der Anlagen 7 und Anlage 8 nachvollziehbar angeben und diese Erklärung mit Abgabe seines Angebotes hinterlegen. Auf Verlangen des Auftraggebers sind der/die Nachunternehmer zu benennen sowie dessen/deren Eignung nachzuweisen.

Der Bewerber hat ferner nachzuweisen, dass ihm die erforderlichen Ressourcen dieses/er Unternehmen/s bei der Auftragsdurchführung zur Verfügung stehen. Hierbei 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.

9.4 Form und Inhalt des Angebotes

Das Angebot ist nach dem folgenden Schema zusammengestellt abzugeben:

- 1. Vollständig ausgefülltes Angebotsblatt** (Anlage 1), bestehend aus
 - a. Erklärungen
 - b. Angebotsgrundlagen und -bestandteilen
- 2. Bietererklärungen**
 - (1) zwei Referenzen

- (2) Konzept der Auftragsdurchführung
- (3) Personaleinsatzkonzept
- (4) Honorarangebot

9.4.1 Bietererklärung 1 – Referenzen

Vom Bieter sind unter Verwendung der Anlage 11 zwei Referenzen als Zusammenstellung bisher abgeschlossener Projekte der letzten 10 Jahre einzureichen. Diese sollen mit der beabsichtigten Baumaßnahme vergleichbar sein und die Fachkompetenzen, insbesondere im Neubau von Wohngebäuden und Systembauweisen des Bieters widerspiegeln. Je Referenz sind Erläuterungen, Fotos, Visualisierungen, etc. auf max. 1 DIN A3 Seite oder 2 DIN A4 Seiten einzureichen. Die Angaben zu den einzelnen Referenzen dürfen den jeweils angegebenen Umfang an Seiten (Schriftgröße 12 Pt, 1,5facher Zeilenabstand) nicht überschreiten.

Zusätzliche Referenzen gehen nicht in die Wertung ein.

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

- Neubau von Wohngebäuden oder Studierendenwohnheimen
- mehrgeschossige Gebäude
- mindestens 50 und mehr Wohneinheiten
- Verbindung der technischen Versorgung verschiedener Funktionen innerhalb des Gebäudes
- Sonstige projektspezifische Problemfelder, wie Anbindung an bestehende Systeme
- wirtschaftlich optimierte Lösungskonzepte
- Berücksichtigung der Nutzung regenerativer Energien
- nachhaltige bzw. ressourcenschonende Lösungen
- Einsatz effizienter Komponenten
- Erfahrungen mit öffentlichen Auftraggebern
- Erfahrungen mit Fördermaßnahmen

9.4.2 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 der Haustechnikplanung und die zu erwartende Qualität der Leistungserbringung zu machen (max. 3 DIN A4-Seiten Text, zusätzlich ggfls. max. 4 Seiten mit Schaubildern).

Besonderes Augenmerk wird gelegt auf:

- Planungsorganisation
- Variantenuntersuchungen
- Abstimmung mit der Objektplanung
- Planungs- und Berechnungsabläufe
- Qualitätssicherung

- Angaben zu Energieeffizienz
- Terminplanung
- Kostenkontrolle
- Planprüfung und interne Kontrolle
- Umgang mit Planungsänderungen
- Schnittstellenmanagement
- Sicherstellung einer rechtzeitigen Bereitstellung der Planungsunterlagen.

Erwartungshorizont:

Erwartet werden mindestens Aussagen zu folgenden Punkten:

- Angaben zur Vorgehensweise des Bieters in der Planung und Durchführung des Projektes.
- Angaben zur Ermittlung der Leistungsniveaus der Energieeffizienz geplanter Anlagen
- 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 zum WS 2028/2029 bei einem angenommenen Auftragsbeginn am 18.12.2026 erfüllt werden kann.

Das Konzept soll erkennen lassen, wie eine technisch hochwertige, wirtschaftliche und termingerechte Planung sichergestellt wird.

9.4.3 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). Für den Projektleiter und Stellvertreter ist Anlage 9 einzureichen. Die dort anzugebenden Referenzen können sich gemäß Anlage 11 wiederholen.

Der Bieter hat das Bearbeitungsteam mit Namen, Funktionen, Qualifikationen und Zuständigkeiten darzustellen.

Insbesondere sind darzulegen:

- Projektleitung/verantwortlicher HLS-Planer*in
- stellvertretende Projektleitung
- weitere Planer/ technische Mitarbeiter
- Konstruktion/zeichnerische Bearbeitung
- Vertretungsregelungen
- Qualitätssicherung

Erwartungshorizont:

- schlüssige Darstellung der Erfahrungen im Neubau von Wohnbauprojekten LPH 1 - 8
- schlüssige Darstellung der Erfahrung in Wohnbauprojekten mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten (mind. 50)
- schlüssige Darstellung der Sicherstellung der Anwesenheit bzw. einer lückenlosen Vertretung des Projektbearbeiters
- schlüssige Darstellung des Personaleinsatzes und der Vertretungsregelungen in den genannten Bereichen zur Einhaltung des in der „Bietererklärung 2 – Konzept zur Auftragsdurchführung“ dargestellten Ablaufes mit Angaben zur Qualifikation der Bearbeiter
- schlüssige Darstellung, wie die erforderliche Anwesenheit der Verantwortlichen zu Bau- bzw. Planungsbesprechungen sichergestellt wird. Vorgesehen sind Planungsbesprechungen in Jena (mit Teilnahme Projektleiter oder ggf. Stellvertreter) wie folgt:
 - 2-wöchentlich im Zeitraum der Leistungsphasen 3 und 4
 - 4-wöchentlich im Zeitraum der Leistungsphasen 5 bis 6
- Nachweis der Berufsqualifikationen

Hinweis:

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

9.4.4 Bietererklärung 4 - Honorarangebot

Der Bieter hat mit seinem Honorarangebot in der von ihm selbst zusammengestellten „Bietererklärung 4 – Honorarangebot“ (Anlage 12) seinen Angebotspreis schlüssig und vollumfassend anzugeben.

Hierbei sind mindestens folgende Leistungen zu berücksichtigen:

- Komplette Grundleistungen von Leistungsphase 1 bis 8 der Technischen Gebäudeausrüstung gemäß § 2 ff. HOAI 2021
- Koordination der eigenen Planungs- und Fachplanungsleistungen mit zusätzlichen Planungs-/Beratungsleistungen anderer Auftragnehmer

Der Bieter hat seinen Angebotspreis vollständig und nachvollziehbar auf Grundlage der HOAI in der jeweils geltenden Fassung darzustellen.

Das Honorarangebot ist mindestens zu unterteilen in:

- Grundleistungen der HLS-Planung
- Nebenkosten
- Besondere Leistungen
- Stundensätze

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 400:	2.300.000 € (netto)
Honorarzone:	II	

Die Bindefrist für das Angebot endet am 28.02.2027.

9.5 Punktevergabe und Zuschlagskriterien für den Auftrag

Die Angebote werden anhand des nachfolgenden Bewertungsschemas bewertet.

Danach ergibt sich folgende Gesamtbewertung:

• Qualität:	max. 50 Punkte
- Referenzen:	max. 20 Punkte
- Konzept zur Auftragsdurchführung:	max. 20 Punkte
- Personaleinsatzkonzept:	max. 10 Punkte
• Honorar:	max. 30 Punkte

Die Entscheidung über die Auftragserteilung wird anhand der nachfolgend dargestellten Zuschlagskriterien im Wege einer vergleichenden Bewertung der Angebote getroffen. Dabei werden die erzielten Wertungspunkte der Wertungskriterien des Angebotes für die Bietererklärungen „Referenzen“, „Konzept der Auftragsdurchführung“, „Personaleinsatzkonzept“ sowie „Honorar“ addiert.

9.6 Erläuterungen der Zuschlagskriterien

9.6.1 Qualität

Die Qualität wird anhand der Unterkriterien „Referenzen“ (max. 20 Punkte), „Konzept zur Auftragsdurchführung“ (max. 20 Punkte) und „Personaleinsatzkonzept“ (max. 10 Punkte) bewertet. Insgesamt werden für das Kriterium Qualität maximal 50 Punkte vergeben.

BEACHTEN:

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

9.6.1.1 Bietererklärung 1 – Referenzen

Dieses Kriterium wird mit maximal 10 Punkten je Referenz, somit maximal 20 Punkten bewertet.

Die Vergabe der Punkte wird je Referenz nach dem folgenden Schema gestaffelt:

Vergleichbarkeit der Referenzen	Punkte
in besonderem Maße	10
überwiegend	8
vergleichbar	6
noch vergleichbar	4
kaum vergleichbar	2

9.6.1.2. Bietererklärung 2 - Konzept der Auftragsdurchführung

Der Auftraggeber bewertet anhand der Bietererklärung 2 gemäß Ziffer 9.4.2 das von dem Bieter vorgelegte Konzept zur Auftragsdurchführung. Die Punktevergabe erfolgt in dem folgenden Bewertungssystem. So kann der Bieter für dieses Unterkriterium zwischen 5 und 20 Punkten erhalten.

Konzept der Auftragsdurchführung	Punkte
Sehr gut	20
Gut	15
Befriedigend	10
Ausreichend	5
Mangelhaft/Ungenügend	Ausschluss

9.6.1.3 Bietererklärung 3 – Personaleinsatzkonzept

Der Auftraggeber bewertet anhand der Bietererklärung 3 das von dem Bieter vorgelegte Personaleinsatzkonzept. Die Punktevergabe erfolgt in dem folgenden Bewertungssystem. So kann der Bieter für dieses Unterkriterium zwischen 3 und 10 Punkten erhalten.

Personaleinsatzkonzept	Punkte
Sehr gut	10
Gut	7
Befriedigend	5
Ausreichend	3
Mangelhaft/Ungenügend	Ausschluss

9.6.2 Bietererklärung 4 – Honorarangebot

Dieses Kriterium wird mit maximal 30 Punkten bewertet.

Der Wertungspreis bildet sich gemäß dem Angebotsblatt Honorarangebote aus der:

1. Vorläufiges Gesamthonorar für das Leistungsbild „Planung der Technischen Gebäudeausrüstung“ gem. Ziff. 1.1 des Honorarangebotes, abzgl. etwaigem Nachlass gem. Ziff. 1.2 des Honorarangebotes
2. Stundensätze gem. Ziff. 3 des Angebotsblattes, multipliziert mit den Faktoren 10 Stunden Projektleiter und 30 Stunden Planer
3. Vorläufiges Honorar für das Leistungsbild „Planung der Technischen Gebäudeausrüstung“ gem. Ziff. 1.3 sowie den Stundensätzen gem. Ziff. 3, multipliziert mit dem angebotenen Prozentsatz für Nebenkosten gem. Ziff. 4 des Angebotsblattes

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

Das wertbare Angebot mit dem niedrigsten Wertungspreis erhält 30 Punkte. Fiktive Angebote mit dem 2-fachen des niedrigsten Wertungspreises erhalten 0 Punkte. Alle wertbaren Angebote mit darüber liegenden Wertungspreisen erhalten ebenfalls 0 Punkte. Die Punkte dazwischenliegender Angebotspreise werden mittels linearer Interpolationsmethode mit dem doppelten Wert des niedrigsten Angebotes ermittelt. Bei der so errechneten Punktzahl findet nur die erste Nachkommastelle Berücksichtigung. Alle weiteren Nachkommastellen werden mathematisch gerundet.

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 nach §§ 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.