

Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes

Projekttitel	Modernisierung Wohnhaus Schwäbisch Gmünd Los 1: Objektplanung
Auftraggeber	Studierendenwerk Ulm Anstalt des öffentlichen Rechts James-Franck-Ring 8 89081 Ulm
Beauftragte Vergabestelle	Dr. Bauer & Partner, Rechtsanwälte mbB Leopoldstraße 244 80807 München Tel.: +49 (89) 92989710 Fax: +49 (89) 92989710 E-Mail: juliane.bauer@bp-recht.de
Leistungsbeginn	1.05.2026
Leistungsort	Schwäbisch Gmünd
Anfragen	https://www.aumass.de/ausschreibungen

1.	Auftraggeber.....	3
2.	Ausgangssituation.....	3
3.	Leistungsumfang Los 1 - Objektplaner	3
3.1	Stufe 1	3
3.2	Stufe 2	4
3.3	Stufe 3	4
3.4	Besondere Leistungen / Besondere Anforderungen	4
4.	Kosten und Zeitrahmen	4
5.	Verfahrensart.....	5
6.	Vergabeunterlagen.....	5
6.1	Grundlagen der Auftragsdurchführung	5
6.2	Vergabeunterlagen <u>mit Rücksendeverpflichtung</u>	5
6.3	Vergabeunterlagen ohne Rücksendeverpflichtung	5
7.	Kostenerstattung	5
8.	Auszug aus dem Wettbewerbsregister	6
9.	Vergabe nach Losen.....	6
10.	Optionen.....	6
11.	Abgabe der Angebote	6
12.	Zuschlags- und Bindefrist	6
13.	Datenschutzhinweise	6
13.1	Verantwortliche Stelle und Datenschutzbeauftragte/r	7
13.2	Datenkategorien.....	7
13.3	Zweck und Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten	7
13.4	Empfänger der Daten	8
13.5	Speicherdauer	8
13.6	Rechte der betroffenen Person.....	9
13.7	Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde	9
14.	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz.....	10
15.	Diversity Management.....	10
16.	Nachprüfungsstelle	10
17.	Rückfragen.....	10

1. Auftraggeber

Der Auftraggeber, das Studierendenwerk Ulm nimmt als Anstalt des öffentlichen Rechts im Zusammenwirken mit den zugeordneten staatlichen Hochschulen und der Studienakademie Heidenheim der Dualen Hochschule Baden-Württemberg die Aufgaben sozialer Betreuung und Förderung der Studierenden wahr. Im Rahmen dieser Aufgabenwahrnehmung ist der Auftraggeber auch für die Verwaltung und Vermietung der von ihm bewirtschafteten Studierendenwohnhäuser zuständig.

2. Ausgangssituation

Der Auftraggeber beabsichtigt die umfassende Modernisierung, Sanierung und den teilweisen Umbau des Studierendenwohnhauses Neißestraße 20, 73529 Schwäbisch Gmünd.

Das Gebäude wurde Anfang der 1970er Jahre errichtet und besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss sowie 13 Obergeschossen. Es gliedert sich in einen Nord- und einen Südflügel mit insgesamt ca. 280 Bewohnerzimmern.

Eine Machbarkeitsstudie sowie ein orientierendes Schadstoffgutachten liegen vor. Auf deren Grundlage soll die Planung nun bis zur Realisierung fortgeführt werden.

Wesentliche Projekthinhalte sind:

Modernisierung und Sanierung der Nasszellen, Flure und Gemeinschaftsbereiche

Technische Sanierung (u. a. Steigstränge HLS/E)

Umfassende Schadstoffsanierung (insbesondere Asbest)

Durchführung der Maßnahme in Bauabschnitten bei laufendem Betrieb (teilweise)

3. Leistungsumfang Los 1 - Objektplaner

Gegenstand der Beauftragung ist die Objektplanung Gebäude gemäß HOAI, Leistungsbild § 34 HOAI, für die Sanierung und den Umbau des Studierendenwohnhauses zunächst nur für den Nordflügel. Der Objektplaner übernimmt auch die **Koordination, Integration und planerische Umsetzung** der brandschutz- und schadstoffrelevanten Anforderungen auf Grundlage externer Fachgutachten.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise wie folgt:

3.1 Stufe 1

- Leistungsphase 2 – Vorplanung
 - Fortschreibung und Vertiefung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie
 - Kostenschätzung nach DIN 276
 - Terminrahmen und Bauphasenstruktur
- Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung
 - Integration der Anforderungen aus Schadstoffsanierung, Technik und Brandschutz
 - Kostenberechnung (fortgeschrieben)
 - Planungsabstimmung mit Fachplanern

3.2 Stufe 2

- Leistungsphase 4 – Genehmigungsplanung
 - insbesondere auch: Koordination und Einbindung Brandschutz- und Schadstoffnachweis
- Leistungsphase 5 – Ausführungsplanung
 - insbesondere auch:
 - Detaillierte Darstellung der Rückbau- und Sanierungsbereiche
 - Schnittstellenklärung zwischen Bau-, Technik- und Schadstoffsanierung
 - Festlegen von Bauphasen unter Arbeitsschutzgesichtspunkten
- Leistungsphase 6 – Vorbereitung der Vergabe
 - insbesondere auch:
 - Schadstoffsanierung (in Abstimmung mit Gutachter)
 - Rückbau im kontaminierten Bestand
 - Fachliche Unterstützung bei der Beantwortung von Bieterfragen
- Leistungsphase 7 – Mitwirkung bei der Vergabe

3.3 Stufe 3

- Leistungsphase 8 – Objektüberwachung
 - insbesondere auch:
 - Koordination der Schadstoffsanierung
 - Überwachung der Umsetzung nach Vorgaben des Gutachtens
 - Schnittstelle zwischen Bauunternehmen und Schadstoffgutachter
- Leistungsphase 9 – Objektbetreuung und Dokumentation

Ein Anspruch auf Übertragung von Stufen besteht nicht.

3.4 Besondere Leistungen / Besondere Anforderungen

- Planung im Bestand mit Schadstoffbelastung
- Enge Abstimmung mit:
 - Fachplanern für HLS, Elektro, Tragwerk, Brandschutz
 - Fachgutachtern für Schadstoffe
- Entwicklung eines realistischen Bauablauf- und Bauphasenmodells
- Kosten- und Terminsicherheit als zentrales Projektziel
- Berücksichtigung des laufenden Wohnbetriebs bzw. abschnittsweiser Räumung
- Erfahrung mit Sanierungen im bewohnten Bestand ist ausdrücklich erwünscht

4. Kosten und Zeitrahmen

Gesamtkosten KG 300, 380, 400, 600:

- Nordflügel: 4.500.000 € brutto
- Optional: Südflügel: 4.500.000 € brutto

Ausführungszeiten:

- Nordflügel: 01.05.2026 – 30.09.2026
- Südflügel: noch offen, Entscheidung über Optionsziehung bis spätestens 2030

5. Verfahrensart

Der geschätzte Auftragswert liegt über dem Schwellenwert für eine Anwendung der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV). Die Leistung wird dementsprechend im offenen Verfahren gemäß §§ 14,15 VgV ausgeschrieben.

6. Vergabeunterlagen

6.1 Grundlagen der Auftragsdurchführung

Neben diesem Anschreiben und den Angebotsbedingungen (A) beanspruchen folgende Unterlagen in dem Verfahren **mit Zuschlagserteilung** sofortige Geltung für die Leistungsausführung:

- Fragebogen zur Eignung
- Landestariftreue- und Mindestlohngesetz - LTMG
- Verpflichtungserklärung zum Einsatz kommende Teammitglieder
- AVB Arch/Ing – Stand 2021
- Preisblatt – Anlage
- Angebot des Auftragnehmers nebst Umsetzungskonzept

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche fachliche und rechtlichen Regelungen in dem Vergabeverfahren mit Zuschlagserteilung in Kraft treten. Nachverhandlungen sind vergaberechtlich ausgeschlossen.

6.2 Vergabeunterlagen mit Rücksendeverpflichtung

- Fragebogen zur Eignung
- Verpflichtungserklärung zum Einsatz kommende Teammitglieder
- Preisblatt – Anlage
- Angebot des Auftragnehmers nebst Umsetzungskonzept

6.3 Vergabeunterlagen ohne Rücksendeverpflichtung

- Planunterlagen (UG-13. Stock)
- Schachtgrundriss
- Schadstoff-Raumluftmessung
- Schadstoffgutachten
- Gesamtkosten Nord- und Südflügel
- Kosten Schadstoff Nord
- Kosten Schadstoff Süd

7. Kostenerstattung

Für die Bearbeitung des Angebotes sowie für die Erstellung der Unterlagen werden keine Kosten erstattet.

8. Auszug aus dem Wettbewerbsregister

Der Auftraggeber behält sich vor, für jeden Bieter, der den Zuschlag erhalten soll, einen Auszug aus dem Wettbewerbsregister beim Bundeskartellamt anzufordern.

9. Vergabe nach Losen

Das Verfahren ist nach Losen aufgeteilt worden:

- Los 1: Objektplanung
- Los 2: Tragwerk
- Los 3: HLS
- Los 4: ELT

10. Optionen

Option 1: Stufenweise Beauftragung gemäß Punkt 3

Option 2: Sanierung Südflügel.

11. Abgabe der Angebote

Die Angebote sowie Konzepte sind rechtsverbindlich bis zum **30.03.2026, 11:00** Uhr auf der Bieterplattform unter <https://www.aumass.de/ausschreibungen> hochzuladen.

Für den rechtzeitigen Zugang der Angebote ist ausschließlich der Zugang beim Auftraggeber maßgeblich. Dieser ist nur gegeben, soweit alle Dokumente vollständig bis zum Ablauf der Angebotsfrist hochgeladen wurden. Es ist zu beachten, dass es bei dem Hochladen der Angebote sowohl bieterseitig als auch systembedingt zu Problemen kommen kann (z.B. beschädigte Dateien). Die Bieter sind daher gehalten, das Angebot rechtzeitig hochzuladen. Anfragen zu dem Funktionsvorgang des Hochladevorgangs werden nur bis zu 120 Minuten vor Ablauf der Angebotsfrist entgegengenommen und bearbeitet. Bei Bietergemeinschaften sind die geforderten Erklärungen zur Zuverlässigkeit von jedem Mitglied gesondert zu erbringen.

12. Zuschlags- und Bindefrist

Es ist beabsichtigt am **27.04.2026**, den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen. Die Angebote müssen bis zum **30.06.2026** gültig bleiben.

13. Datenschutzhinweise

Die im Rahmen des Vergabeverfahrens erhobenen personenbezogenen Daten werden im Zuge des Vergabeverfahrens sowie im Falle einer Zuschlagserteilung zur Vertragsdurchführung und -abwicklung verarbeitet und zu diesen Zwecken gespeichert. Die Angabe der personenbezogenen Daten ist weder vertraglich noch gesetzlich vorgeschrieben, sie ist allerdings Voraussetzung für die Berücksichtigung der Angebote. Sofern die entsprechenden personenbezogenen Daten nicht bereitgestellt werden, kann dies den Ausschluss vom weiteren Vergabeverfahren zur Folge haben.

Mit den folgenden Hinweisen kommt der Auftraggeber seinen Pflichten gemäß Art. 13 und Art. 14 Verordnung (EU) 2016/679 vom 27. April 2016 – Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) nach. Interessenten, Bieter / Bietergemeinschaften erhalten einen Überblick über die Verarbeitung personenbezogener Daten im Zusammenhang mit diesem Vergabeverfahren und der anschließenden Vertragsdurchführung.

Weitere Informationen können dem offiziellen Internetauftritt des Landesbeauftragten für den Datenschutz unter <https://www.baden-wuerttemberg.datenschutz.de> entnommen werden.

13.1 Verantwortliche Stelle und Datenschutzbeauftragte/r

Verantwortliche Stelle für die Verarbeitung personenbezogener Daten ist:

Studierendenwerk Ulm
Anstalt des öffentlichen Rechts
James-Franck-Ring 8
89081 Ulm, Deutschland

Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten:

Ulrich Schwarzenbolz
Datenschutzbeauftragter
Studierendenwerk Ulm
E-Mail: dsb@studierendenwerk-ulm.de

13.2 Datenkategorien

Im vorliegenden Vergabeverfahren werden insbesondere folgende personenbezogene Daten verarbeitet:

Identifikations- und Kontaktdaten der Interessenten, Bieter und Bietergemeinschaften bzw. ihrer Beschäftigten und Angaben für die Eignungsprüfung von Beschäftigten der Bieter und von anderen Unternehmen/Unterauftragnehmern sowie von Referenzgebern.

13.3 Zweck und Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten

Zweck der Verarbeitung ist die Erfüllung der dem Verantwortlichen vom Gesetzgeber zugewiesenen öffentlichen Aufgaben. Die Pflicht zur Durchführung von Vergabeverfahren im Falle einer Ausschreibung zur Deckung des Beschaffungsbedarfs des Auftraggebers ergibt sich aus dessen Selbstverpflichtung zur Beachtung des Vergaberechts. Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt demgemäß zu folgenden Zwecken:

Durchführungen des Vergabeverfahrens, dabei insbesondere:

Übermittlung von Vergabeunterlagen;
Beantwortung von Bieter-/Bieterfragen;
Prüfung von Ausschlussgründen;
Eignungsprüfung;
Prüfung der Angebote;
Durchführung von Verhandlungen;
Vertragsabwicklung; Dokumentation

Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt nur, soweit sie zu den vorgenannten Zwecken erforderlich ist. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten ist Art. 6 Abs. 1 lit. e) und Abs. 3 DSGVO und §§ 97 ff. GWB.

13.4 Empfänger der Daten

Soweit die personenbezogenen Daten elektronisch verarbeitet werden, erfolgt der technische Betrieb der Datenverarbeitungssysteme durch die Vergabestelle bzw. deren Bevollmächtigte. Ferner können die betreffenden Daten u.a. von folgenden Stellen und Personen empfangen werden:

- beim Auftraggeber die Beschäftigten der für die Vergabe zuständigen Abteilung und Bevollmächtigte;
- Vertragspartner / Auftrags Verarbeiter bei der Durchführung des Vergabeverfahrens; Referenzgeber zur Überprüfung von Referenzen;
- Ggf. Bundesamt für Justiz zur Einholung von Auskünften aus dem Gewerbezentralregister nach § 150a der Gewerbeordnung vor der Zuschlagserteilung (vgl. § 19 Absatz 4 Mindestlohngesetz, § 21 Abs. 4 Arbeitnehmer-Entsendegesetz, § 21 Abs. 1 Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz);
- Teilnehmer an Vergabeverfahren zur Information über die (beabsichtigte) Vergabeentscheidung (vgl. § 134 Abs. 1 GWB, § 62 Abs. 2 Nr. 3 VgV);
- Amt für Veröffentlichungen der Europäischen Union zum Zwecke der Übermittlung der Vergabebekanntmachung mit den Ergebnissen des Vergabeverfahrens (vgl. § 39 Abs. 1 VgV);
- Vertragspartner / Auftragsverarbeiter bei der Vertragsdurchführung;

Soweit personenbezogene Daten im Rahmen des Vergabeverfahrens bzw. zur Vertragsdurchführung an die vorstehend benannten Empfänger weitergegeben werden, geschieht dies auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. e) und Abs. 3 DSGVO und §§ 97 ff. GWB.

Rechtsgrundlage für die Weitergabe von personenbezogenen Daten an die vorstehend benannten Dritten ist Art. 6 Abs. 1 lit. e) und Abs. 3 DSGVO in Verbindung mit der oben benannten Norm, aus der sich die rechtliche Verpflichtung des Verantwortlichen ergibt.

13.5 Speicherdauer

Die Daten werden so lange gespeichert, wie dies zur Erfüllung des vorgesehenen Zwecks, insbesondere der gesetzlichen Aufgaben des Verantwortlichen erforderlich ist oder berechtigte Gründe im Sinne des Art. 17 Abs. 3 DSGVO, wie z.B. vergaberechtliche und sonstige gesetzliche Aufbewahrungsfristen, eine Speicherung erforderlich machen. Solange vergaberechtliche oder sonstige gesetzliche Aufbewahrungspflichten, wie z.B. steuer- und handelsrechtliche Vorschriften, einer Löschung der personenbezogenen Daten entgegenstehen, schränkt der Verantwortliche die Verarbeitung der Daten ein; anschließend werden die Daten nach den gesetzlichen Vorschriften gelöscht. Die Vergabedokumentation, den Vergabevermerk sowie die Angebote, die Teilnahmeanträge sowie Kopien des abgeschlossenen Vertrags und deren Anlagen sind bis zum Ende der Laufzeit des Vertrags aufzubewahren, mindestens jedoch für drei Jahre ab dem Tag des Zuschlags (vgl. § 8 Abs. 4 VgV).

13.6 Rechte der betroffenen Person

Hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten durch den Verantwortlichen stehen betroffenen Personen die nachfolgend genannten Rechte gemäß Art. 15 ff. DSGVO zu.

Grundsätzlich können betroffene Personen Auskunft darüber verlangen, ob der Verantwortliche ihre personenbezogenen Daten verarbeitet. Ist dies der Fall, so hat die betroffene Person ein Recht auf Auskunft über diese personenbezogenen Daten sowie auf weitere mit der Verarbeitung zusammenhängende Informationen (Art. 15 DSGVO). In bestimmten Fällen kann dieses Auskunftsrecht eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Für den Fall, dass personenbezogene Daten über eine betroffene Person nicht (mehr) zutreffend oder unvollständig sind, kann diese eine Berichtigung und gegebenenfalls Vervollständigung dieser Daten verlangen (Art. 16 DSGVO).

Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kann die betroffene Person die Löschung ihrer personenbezogenen Daten (Art. 17 DSGVO) oder die Einschränkung der Verarbeitung dieser Daten (Art. 18 DSGVO) verlangen. Das Recht auf Löschung nach Art. 17 Abs. 1 DSGVO besteht jedoch unter anderem dann nicht, wenn die Verarbeitung personenbezogener Daten erforderlich ist zur Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung hoheitlicher Gewalt erfolgt (Art. 17 Abs. 3 lit. b) DSGVO).

Aus Gründen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben, kann die betroffene Person der Verarbeitung sie betreffender personenbezogener Daten durch die verantwortliche Stelle jederzeit widersprechen (Art. 21 DSGVO). In diesem Fall verarbeitet der Verantwortliche deren personenbezogenen Daten nicht mehr, es sei denn, er kann zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die die Interessen, Rechte und Freiheiten der betroffenen Person überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen. Eine automatisierte Entscheidungsfindung einschließlich Profiling gemäß Art. 22 Abs. 1 und 4 DSGVO findet seitens des Verantwortlichen nicht statt.

Weitere Einschränkungen, Modifikationen und gegebenenfalls Ausschlüsse der vorgenannten Rechte können sich aus der Datenschutz-Grundverordnung selbst oder sonstigen nationalen Rechtsvorschriften ergeben.

13.7 Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde

Betroffene Personen haben das Recht, sich bei einer Aufsichtsbehörde im Sinne des Art. 51 DSGVO zu beschweren, wenn sie der Auffassung sind, dass die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten gegen die gesetzlichen Vorschriften verstößt (Art. 77 DSGVO).

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Landesbeauftragter für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg (LfDI BW)

Hausanschrift: Heilbronner Straße 35, 70191 Stuttgart (Zugang über Räpplenstraße 2)

Postanschrift: Postfach 10 29 32, 70025 Stuttgart

Telefon: +49 711 615541-0

E-Mail: poststelle@lfdi.bwl.de

Website: www.baden-wuerttemberg.datenschutz.de

14. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz

Der Bieter ist verpflichtet, das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) zu beachten. Danach sind Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität grundsätzlich unzulässig.

Eine unterschiedliche Behandlung von Teilnehmern aufgrund eines der oben genannten Merkmale ist lediglich dann zulässig, wenn die Ungleichbehandlung eine wesentliche, entscheidende und angemessene berufliche Anforderung darstellt und der Zweck rechtmäßig ist. Eine unterschiedliche Behandlung ist auch dann zulässig, wenn durch geeignete und angemessene Maßnahmen bestehende Nachteile wegen eines in § 1 AGG genannten Grundes ausgeglichen werden soll (sog. positive Maßnahmen).

15. Diversity Management

Der Bieter verpflichtet sich, im Rahmen des Diversity Management die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen von Frauen und Männern, die positive Wertschätzung der individuellen Verschiedenheit, das Erreichen einer produktiven Gesamtatmosphäre, das Verhindern der sozialen Diskriminierung von Minderheiten und die Verbesserung der Chancengleichheit von vornherein und regelmäßig bei der Durchführung der Leistung zu berücksichtigen.

16. Nachprüfungsstelle

Die Adresse der für diese Ausschreibung zuständigen Vergabeprüfstelle lautet:

Vergabekammer Baden-Württemberg

Regierungspräsidium Karlsruhe

76247 Karlsruhe

Deutschland

Telefon: 0721 926-8730

Fax: 0721 926-3985

E-Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de

17. Rückfragen

Rückfragen zum Verfahrensablauf sowie zu den Vergabeunterlagen sind ausschließlich auf der Bieterplattform unter <https://www.aumass.de/ausschreibungen> einzustellen. Bei Problemen im Rahmen der Nutzung des elektronischen Systems wenden Sie sich bitte via E-Mail an die Adresse: juliane.bauer@bp-recht.de.