

112573-2026 - Contract modification

Germany – Architectural, construction, engineering and inspection services – Architekten- und Ingenieurleistungen für die Generalsanierung der Studierendenwohnanlage, Giggenhauserstr. 27-33, 85354 Freising in zwei (2) Losen; Referenznummer der Bekanntmachung: StwM_WAFIV_EU-048_23

OJ S 33/2026 17/02/2026

Contract modification notice

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Studierendenwerk München Oberbayern

Email: vergabestelle@stwm.de

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Architekten- und Ingenieurleistungen für die Generalsanierung der Studierendenwohnanlage, Giggenhauserstr. 27-33, 85354 Freising in zwei (2) Losen; Referenznummer der Bekanntmachung: StwM_WAFIV_EU-048_23

Description: Objektplanung Gebäude und Innenräume nach HOAI 2021, Teil 3, Abschnitt 1, LPH 1 bis 5 - stufenweise - (Los 1) sowie Leistungen der Technischen Ausrüstung, Anlagengruppen 1, 2, 3, 7, und 8 (HLS), LPH 1 bis 9 - stufenweise - (Los 2).

Procedure identifier: 46bf4f6f-a75a-4f7d-b48a-09bef8578d0d

2.1.1. Purpose

Main classification (cpv): 71000000 Architectural, construction, engineering and inspection services

Additional classification (cpv): 71300000 Engineering services

2.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)

Country: Germany

2.1.4. General information

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Los 1 - OPL und Los 2 - HLS

Description: Beschreibung der Beschaffung vor der Änderung: Planungsleistungen, Leistungsphasen 1 bis 5, Objektplanung Gebäude und Innenräume nach HOAI 2021, Teil 3, Abschnitt 1. Die Beauftragung innerhalb der Planungsphasen erfolgt nach §§ 33-34 HOAI 2021 stufenweise. Der Umfang der Sanierungsmaßnahmen hat sich gegenüber den den Vergabeunterlagen zugrunde gelegten Annahmen geändert. Insbesondere haben sich die Anforderungen an die Technische Ausrüstung im Bereich HLS erweitert. Diese Änderungen wirken sich unmittelbar auf die Objektplanung Gebäude und Innenräume aus, da die

Objektplanung Gebäude und Innenräume eng mit der Fachplanung Technische Ausrüstung verzahnt ist. Hierdurch entsteht zusätzlicher Planungs- und Koordinierungsaufwand für den Objektplaner Gebäude und Innenräume. Der geänderte Leistungsumfang im Bereich der Technischen Ausrüstung HLS stellt sich zusammengefasst wie folgt dar: Kostengruppe 410: Die Abhangdecke im Parkgeschoss entfällt. Die bestehende Trinkwasseranlage muss geändert werden, da Verkeimungen aufgetreten sind. Im Waschraum von Haus 2 müssen zusätzliche Waschmaschinen aufgestellt werden. Kostengruppe 420: Das Heizungskonzept muss geändert werden. Aufgrund des neuen Heizungskonzepts müssen in den Bädern Elektroheizkörper vorgesehen werden. Aufgrund der Mehrmengen an Heizungs- und Sanitär-Leitungen ist auch die Menge der Dämmung gestiegen. Kostengruppe 430: Die raumlufthechnischen Anlagen zur mechanischen Belüftung von Räumen (RLT) müssen komplett ausgetauscht werden. Anstelle der Drosselklappen müssen konstante Volumenstromregler verbaut werden. Kostengruppe 470: Die Feuerlöschanlage muss gegenüber dem Bestand grundlegend geändert werden. Kostengruppe 480: Bei einzelnen Komponenten kam es zu leichten Anpassungen / Änderungen gegenüber den Bestands-Komponenten. Kostengruppen 551, 552: Infolge der Änderung der Feuerlöschanlage ändert sich auch die Anschlusssituation an das Feuerlöschwasser. Kostengruppe 554: Die Änderung der Feuerlöschanlage hat auch Auswirkungen auf die Löschwasserleitungen. Kostengruppe 559: Bei der Kostengruppe 559 kam es zu Änderungen, die im Rahmen einer Sanierung üblichen und unausweichlich sind. Schmutzwasserschacht: Bei Haus 1 muss der Schmutzwasserschacht mit den zugehörigen Leitungen umverlegt werden. Fensterfalzlüfter: Das Lüftungskonzept muss infolge der Fensterfalzlüfter angepasst werden. Überflutungsnachweis: Die Notüberläufe müssen erneuert werden. Müllraum: Das Müllhaus muss umgeplant werden.

5.1.6. General information

Procurement Project not financed with EU Funds.

5.1.12. Terms of procurement

Terms of contract:

Electronic ordering will be used: yes

Electronic payment will be used: yes

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Vergabekammer Südbayern

Information about review deadlines: Gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit - der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Abs. 2 GWB bleibt unberührt, - Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, - Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, - mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind. § 160 Abs. 3 Satz 1 GWB gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung

der Unwirksamkeit des Vertrags nach § 135 Abs. 1 Nr. 2 GWB. § 134 Abs. 1 Satz 2 GWB bleibt unberührt. Gemäß § 134 Abs. 1 GWB haben öffentliche Auftraggeber die Bieter, deren Angebote nicht berücksichtigt werden sollen, über den Namen des Unternehmens, dessen Angebot angenommen werden soll, über die Gründe der vorgesehenen Nichtberücksichtigung ihres Angebots und über den frühesten Zeitpunkt des Vertragsschlusses unverzüglich in Textform zu informieren. Dies gilt auch für Bewerber, denen keine Information über die Ablehnung ihrer Bewerbung zur Verfügung gestellt wurde, bevor die Mitteilung über die Zuschlagsentscheidung an die betroffenen Bieter ergangen ist. Gemäß § 134 Abs. 2 GWB darf ein Vertrag erst zehn (10) Kalendertage nach Absendung (per Telefax, E-Mail oder elektronisch über die E-Vergabepattform) der Information nach § 134 Abs. 1 GWB geschlossen werden. Die Frist beginnt am Tag nach der Absendung der Information durch den Auftraggeber; auf den Tag des Zugangs beim betroffenen Bieter und Bewerber kommt es nicht an. Gemäß § 135 Abs. 1 GWB ist ein öffentlicher Auftrag von Anfang an unwirksam, wenn der öffentliche Auftraggeber 1. gegen § 134 GWB verstoßen hat oder 2. den Auftrag ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union vergeben hat, ohne dass dies aufgrund Gesetzes gestattet ist, und dieser Verstoß in einem Nachprüfungsverfahren festgestellt worden ist. Gemäß § 135 Abs. 2 GWB kann die Unwirksamkeit nach § 135 Abs. 1 GWB nur festgestellt werden, wenn sie im Nachprüfungsverfahren innerhalb von 30 Kalendertagen nach der Information der betroffenen Bieter und Bewerber durch den öffentlichen Auftraggeber über den Abschluss des Vertrags, jedoch nicht später als sechs Monate nach Vertragsschluss geltend gemacht worden ist. Hat der Auftraggeber die Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt gemacht, endet die Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit 30 Kalendertage nach Veröffentlichung der Bekanntmachung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union.

Organisation signing the contract: Studierendenwerk München Oberbayern

6. Results

Value of all contracts awarded in this notice: 17 070,96 EUR

6.1. Result lot identifier: LOT-0001

6.1.2. Information about winners

Winner:

Official name: BJKS Architekten und Ingenieure Andreas Bienert + Harald Just

Tender:

Tender identifier: Los 1 - OPL - Technische Ausrüstung (HLS)

Identifier of lot or group of lots: LOT-0001

Value of the tender: 17 070,96 EUR

The tender was ranked: yes

Rank of the tender: 1

Contract information:

Identifier of the contract: Los 1 - OPL

Date of the conclusion of the contract: 09/01/2026

Organisation signing the contract: Studierendenwerk München Oberbayern

7. Modification

7.1. Modification

Identifier of the previous contract award notice: 649276-2023

Identifier of the modified contract: Los 1 - OPL

Reason for modification: Need for additional works, services or supplies by the original contractor.

Description: Entfall der Abhangdecke im Parkgeschoss: Durch den Entfall der Abhangdecke sind Zusatzisolierungen und Rohrbegleitheizungen erforderlich. Es handelt sich um eine nachträgliche zusätzliche Leistung, die zwingend in die übergreifende HLS-Planung zu integrieren ist. Zusatzisolierung und Rohrbegleitheizung bilden mit dem Rohrsystem eine verfahrenstechnische Einheit, die nur gemeinsam funktionsfähig ist. Ein Wechsel des HLS-Planers würde zu unverhältnismäßigen technischen und haftungsrechtlichen Schnittstellen sowie zu unangemessenem Koordinationsaufwand und Mehrkosten führen.

Hygienespülungsvorrichtungen und Strömungsteiler: Die Maßnahmen dienen der Behebung nachträglich erkannter Defizite der Trinkwasseranlage. Sie betreffen das gesamte Trinkwassersystem und sind als verfahrenstechnische Einheit zwingend einheitlich zu planen.

Eine Aufspaltung der Planung würde zu unzumutbaren Erschwernissen bei der Gewährleistung führen. Zusätzliche Waschmaschinen und größere Hebeanlage (Haus 2): Die nachträglich bekannt gewordenen technischen Anforderungen sind integraler Bestandteil der HLS-Planung für Haus 2. Eine getrennte Beauftragung eines weiteren HLS-Planers würde unverhältnismäßig komplexe Haftungsschnittstellen, erhöhten Koordinationsaufwand und Mehrkosten verursachen. Änderung des Heizungskonzepts: Auf dringende Empfehlung des Fördermittelgebers nach Ortsbegehung am 13. Juni 2024 musste das Heizungskonzept geändert werden, um Förderkonformität und langfristige Sanierungssicherheit zu gewährleisten. Vorgesehen ist die vollständige Erneuerung aller Heizkörper einschließlich Leitungen, Strangleitungen entlang der Außenfassaden sowie der Anschlüsse über Sockelleisten.

Es handelt sich um einen nachträglich eingetretenen, dem Studierendenwerk nicht zuzurechnenden Sachverhalt, der eine umfassende Anpassung der bestehenden HLS-Planung erfordert. Die genannten Komponenten bilden eine technische Gesamteinheit. Eine isolierte Beauftragung eines weiteren Planers würde unverhältnismäßige Haftungs- und Koordinationsprobleme verursachen. Hinzu kommt ein erhebliches Terminrisiko, da eine tiefgehende Umplanung erforderlich ist. Elektroheizkörper in Bädern: Zur Einhaltung der normativen Innentemperatur von 24 °C in Bädern und Duschen ist eine zusätzliche Beheizung erforderlich. Es werden daher Elektroheizkörper vorgesehen. Die Maßnahme ist technisch begründet und integraler Bestandteil der Heizungsplanung. Eine getrennte Planung würde zu unzumutbaren Erschwernissen bei der einheitlichen Gewährleistung führen. Dämmung: Die Mehrmengen an Heizungs- und Sanitärleitungen bedingen eine erhöhte Dämmleistung. Dämmung und Leitungen sind planerisch einheitlich zu behandeln und in der übergreifenden HLS-Planung abzubilden. Austausch der RLT-Geräte: Im Rahmen der Grundlagenermittlung (LPH 1 HOAI) wurde festgestellt, dass die bestehenden RLT-Geräte das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben und ein sicherer Betrieb über weitere 30 Jahre nicht gewährleistet ist. Zudem entsprechen sie nicht dem Stand der Technik hinsichtlich Energieeffizienz. Der technisch gebotene Austausch ist in die HLS-Gesamtplanung zu integrieren. Eine isolierte Beauftragung würde unverhältnismäßige Haftungs- und Koordinationsprobleme, auch gegenüber der ELT-Planung, verursachen. Regelkomponenten der Raumluftechnik: Der Ersatz von Drosselklappen durch konstante Volumenstromregler ermöglicht eine präzisere Luftmengenregelung, besseren hydraulischen Abgleich sowie geringere Druck- und Leistungsverluste. Die Komponenten sind Teil einer verfahrenstechnischen Einheit. Eine getrennte Planung würde erhebliche Gewährleistungsprobleme nach sich ziehen. Entfall der Entnahmemarmaturen im Erdgeschoss: Die Entnahmemarmaturen sind Bestandteil der Brandschutzvorrichtungen und können nur gesamthaft unter Beachtung des Brandschutzkonzepts geplant werden. Sonstige Kostengruppen (480, 551, 552, 554, 559): Die

Erhöhung der anrechenbaren Kosten der Kostengruppen 551 und 552 ist auf das geänderte Brandschutzkonzept und die Anpassungen der Feuerlöschanlage zurückzuführen; entsprechendes gilt für den Entfall der Entnahmearmaturen. Gleiches trifft auf die entfallene Löschwasserversorgung über erdverlegte Leitungen (KG 554) zu. Die Reduzierung der KG 559 sowie Änderungen der KG 480 sind nicht näher aufschlüsselbar und typischer Bestandteil unvermeidlicher Sanierungsanpassungen. Schmutzwasserschacht (Haus 1): Die Umverlegung des Schmutzwasserschachts einschließlich Leitungen erfordert eine enge Verzahnung von Bestands- und Neuplanung. Eine getrennte Planung durch einen weiteren HLS-Planer würde unverhältnismäßigen Koordinationsaufwand verursachen. Fensterfalzlüfter: Die Anpassung des Lüftungskonzepts infolge der Fensterfalzlüfter erfordert eine Überarbeitung der bestehenden Planung. Die Einschaltung eines neuen HLS-Planers würde unnötige Haftungsschnittstellen und erheblichen Mehraufwand durch Einarbeitung verursachen. Überflutungsnachweis: Aufgrund der Erneuerung der Notüberläufe musste der Überflutungsnachweis angepasst werden. Eine erneute Einarbeitung eines weiteren HLS-Planers wäre unverhältnismäßig aufwendig. Müllraum: Das ursprünglich abgestimmte Müllhaus musste nachträglich aufgrund geänderter Anforderungen der Genehmigungsbehörde umgeplant werden. Die Integration in die bestehende Planung ist erforderlich; die Beauftragung eines weiteren HLS-Planers würde zusätzlichen Abstimmungs- und Kostenaufwand ohne sachlichen Mehrwert verursachen.

7.1.1. Change

Description of modifications: Der Umfang der Sanierungsmaßnahmen hat sich gegenüber den den Vergabeunterlagen zugrunde gelegten Annahmen geändert. Insbesondere haben sich die Anforderungen an die Technische Ausrüstung im Bereich HLS erweitert. Diese Änderungen wirken sich unmittelbar auf die Objektplanung Gebäude und Innenräume aus, da die Objektplanung Gebäude und Innenräume eng mit der Fachplanung Technische Ausrüstung verzahnt ist. Hierdurch entsteht zusätzlicher Planungs- und Koordinierungsaufwand für den Objektplaner Gebäude und Innenräume. Der geänderte Leistungsumfang im Bereich der Technischen Ausrüstung HLS stellt sich zusammengefasst wie folgt dar: Kostengruppe 410: Die Abhangdecke im Parkgeschoss entfällt. Die bestehende Trinkwasseranlage muss geändert werden, da Verkeimungen aufgetreten sind. Im Waschraum von Haus 2 müssen zusätzliche Waschmaschinen aufgestellt werden. Kostengruppe 420: Das Heizungskonzept muss geändert werden. Aufgrund des neuen Heizungskonzepts müssen in den Bädern Elektroheizkörper vorgesehen werden. Aufgrund der Mehrmengen an Heizungs- und Sanitär-Leitungen ist auch die Menge der Dämmung gestiegen. Kostengruppe 430: Die raumlufttechnischen Anlagen zur mechanischen Belüftung von Räumen (RLT) müssen komplett ausgetauscht werden. Anstelle der Drosselklappen müssen konstante Volumenstromregler verbaut werden. Kostengruppe 470: Die Feuerlöschanlage muss gegenüber dem Bestand grundlegend geändert werden. Kostengruppe 480: Bei einzelnen Komponenten kam es zu leichten Anpassungen / Änderungen gegenüber den Bestands-Komponenten. Kostengruppen 551, 552: Infolge der Änderung der Feuerlöschanlage ändert sich auch die Anschlusssituation an das Feuerlöschwasser. Kostengruppe 554: Die Änderung der Feuerlöschanlage hat auch Auswirkungen auf die Löschwasserleitungen. Kostengruppe 559: Bei der Kostengruppe 559 kam es zu Änderungen, die im Rahmen einer Sanierung üblichen und unausweichlich sind. Schmutzwasserschacht: Bei Haus 1 muss der Schmutzwasserschacht mit den zugehörigen Leitungen umverlegt werden. Fensterfalzlüfter: Das Lüftungskonzept muss infolge der Fensterfalzlüfter angepasst werden. Überflutungsnachweis: Die Notüberläufe müssen erneuert werden. Müllraum: Das Müllhaus muss umgeplant werden.

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Vergabekammer Südbayern
Registration number: DE 811335517
Town: München
Postcode: 80538
Country subdivision (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)
Country: Germany
Email: Vergabekammer.suedbayern@reg-ob.bayern.de
Telephone: +49 8921762 411
Fax: +49 8921762 847
Internet address: https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezustaeendigkeiten/vergabekammer-suedbayern/index.html

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0002

Official name: BJKS Architekten und Ingenieure Andreas Bienert + Harald Just
Registration number: DE219745407
Town: München
Postcode: 81541
Country subdivision (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)
Country: Germany
Email: info@bjks.de
Telephone: +49 89 649556 0
Fax: +49 89 649556 29
Internet address: <https://bjks.de/>

Roles of this organisation:

Tenderer

Winner of these lots: LOT-0001

8.1. ORG-0003

Official name: Studierendenwerk München Oberbayern
Registration number: 09-9115114-11
Town: München
Postcode: 80802
Country subdivision (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)
Country: Germany
Email: vergabestelle@stwm.de
Telephone: +49 8938196-1738
Fax: +49 8938196-1714
Internet address: <https://www.studierendenwerk-muenchen-oberbayern.de/>

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation signing the contract

8.1. ORG-0000

Official name: Publications Office of the European Union
Registration number: PUBL
Town: Luxembourg

Postcode: 2417
Country subdivision (NUTS): Luxembourg (LU000)
Country: Luxembourg
Email: ted@publications.europa.eu
Telephone: +352 29291
Internet address: <https://op.europa.eu>

Roles of this organisation:

TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: 985654e9-3eff-49b0-a28a-f5233af98664 - 01
Form type: Contract modification
Notice type: Contract modification notice
Notice subtype: 38
Notice dispatch date: 16/02/2026 13:52:49 (UTC+00:00) Western European Time, GMT
Languages in which this notice is officially available: German
Notice publication number: 112573-2026
OJ S issue number: 33/2026
Publication date: 17/02/2026