

## Herausgeber

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt  
Donau MDK

**Standort Regensburg**  
**Erlanger Straße 1**  
**93059 Regensburg**  
**Telefon 0941 8109-0**  
**Telefax 0941 8109-101**

Standort Nürnberg  
Marienortgraben 1  
90402 Nürnberg  
Telefon 0911 2000-0  
Telefax 0911 2000-101

[wsa-donau-mdk@wsv.bund.de](mailto:wsa-donau-mdk@wsv.bund.de)  
[www.wsa-donau-mdk.bund.de](http://www.wsa-donau-mdk.bund.de)

Stand: September 2019

## Satz und Druck

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt  
Donau MDK

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes kostenlos herausgegeben. Sie darf nicht zur Wahlwerbung verwendet werden.

## Zweck der Projektinformation

Diese Projektinformation soll den derzeitigen Planungsstand des Verfahrens zur Information der Interessenten an dem Vergabeverfahren unverbindlich zusammenfassen. Sie erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, insbesondere nicht darauf, alle Informationen zu enthalten, die für eine Entscheidung über die Einreichung eines Teilnahmeantrags zweckmäßig sind. Es enthält auch keine Empfehlungen des WSA oder seiner Berater.

Die Übermittlung dieser Projektinformation stellt keine Aufforderung zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren oder gar zur Abgabe eines Angebots dar.

## Vergabebekanntmachung

voraussichtlich Mitte Oktober 2019

Wir machen Schifffahrt möglich



**Neubau eines Büro- und  
Verwaltungsgebäudes  
mit Lagerflächen in  
Kachlet (Passau)**

**Projektinformation**

# 1 Das Projekt

## 1.1 Planen-Bauen-Betreiben

Das WSA Donau MDK sieht die **Beschaffung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Lagerflächen** in Kachlet/Passau vor. Die Nutzer des Außenbezirks sind derzeit in einer angemieteten Immobilie untergebracht, während die Räumlichkeiten der Schleusensteuerung auf der Schleusenmittelmauer der Doppelkammerschleuse Kachlet angesiedelt sind. Im Zuge der Grundinstandsetzung der Schleuse Kachlet und aufgrund beengter Verhältnisse vor Ort muss der derzeitige Bedienstand auf der Mittelmauer rückgebaut und in eine neue Leitzentrale umgesiedelt werden. Gleichzeitig sollen neue Räumlichkeiten für die Mitarbeiter des Außenbezirks und die Bauüberwacher des WSA vor Ort geschaffen werden.

Das **Baugrundstück** mit einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> befindet sich auf dem Gelände des WSA in Kachlet/Passau. Es wird dreiseitig (Nordost, Südost & Südwest) von als Straßen genutzten Flächen flankiert. Die Anordnung des Gebäudes soll möglichst im Norden der bebaubaren Fläche erfolgen. Bei der Planung und Auslegung des Neubaus ist dabei die nach der Fertigstellung **zu erwartende intensive Bautätigkeit in der näheren Umgebung durch die Grundinstandsetzung** der angrenzenden Schleuse zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer **europaweiten Ausschreibung** soll ein Projektpartner gefunden werden, der die **Planung, den Bau und Teile des Betriebs** der zu errichtenden Immobilie übernimmt. Die **Finanzierung ist nicht Bestandteil** der Leistungen. Das Projekt soll mit einem **Lebenszyklusansatz** verstanden werden, im Sinne einer Übernahme nicht nur der erforderlichen Planungs- und Bauleistungen, sondern auch der langfristigen Verantwortung für Teile des Facility Managements (Reinigungs- und Pflegedienste) und der Wartung,

Instandhaltung und Instandsetzung des Objekts über einen Zeitraum von 25 Jahren.

Der Neubau beinhaltet einen Verwaltungsbereich mit **Büro-, Aufenthalts-, Sozial- und Sanitärräumen** (ca. 710 m<sup>2</sup> NUF) zzgl. der **Leitzentrale** (ca. 260 m<sup>2</sup> NUF) sowie **beheizten** (ca. 150 m<sup>2</sup> NUF) und **unbeheizten** (ca. 460 m<sup>2</sup> NUF) **Lagerflächen**, die mit dem Verwaltungsbereich in keinem direkten räumlichen Zusammenhang stehen müssen. Es ist jedoch ein **funktionaler Zusammenhang** gegeben,

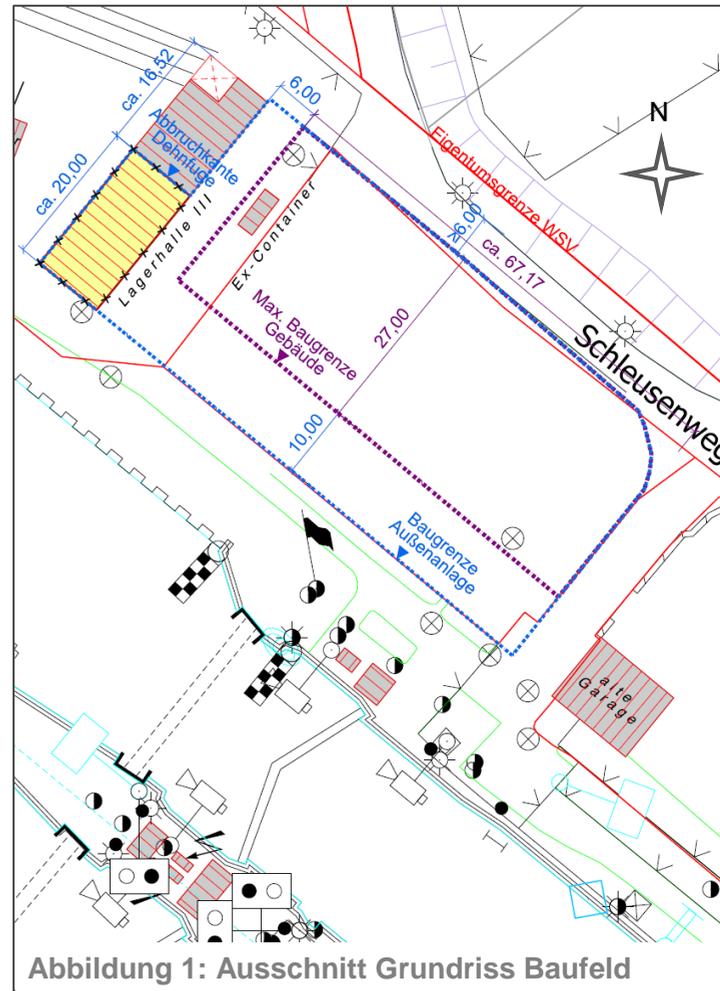


Abbildung 1: Ausschnitt Grundriss Baufeld

da Aufenthalts- und Sozialräume sowohl von Außendienst- und Lagermitarbeitern als auch von den in den Büros bzw. der Leitzentrale tätigen Mitarbeitern genutzt werden.

Die **Außenanlagen und Freiflächen** mit den zugehörigen technischen Anlagen gehören im Rahmen der Planung und abhängig vom Konzept zum Leistungsinhalt dazu. Die Ausführung wird jedoch aufgrund der nachfolgenden, umfangreichen Sanierungsarbeiten an der Schleuse nur im gebäudenahen Bereich erfolgen.

## 1.2 Information zum Energiestandard

Die Gebäude des WSV sind gemäß Erlasslage **klimaneutral** zu errichten. Klimaneutral bedeutet hier, eine **ausgeglichene CO<sub>2</sub>-Bilanz** (Nullbilanz) aus der Energieerzeugung – vorzugsweise mit erneuerbaren Energieträgern – **für die Gebäudenutzung und den Energiebedarf für den Gebäudebetrieb (Wärme und Strom)** zu erreichen.

Nach einer Modellgebäude-Berechnung des AG kann das Projekt **mit Standardlösungen** klimaneutral umgesetzt werden. Der mit Wasserkraft erzeugte Strom durch die in Kachlet befindliche Stauanlage ist 100% Ökostrom und ausreichend verfügbar. Da mit diesem Pilotprojekt jedoch Erfahrungen für ähnliche Projekte auch ohne Zugriff auf Wasserkraft gesammelt werden sollen, wird **zudem eine klimaneutrale Eigenversorgung** angestrebt, soweit sie sich wirtschaftlich darstellen lässt. Dies kann über Maßnahmen zur Eigenerzeugung von Strom mittels Photovoltaik erreicht werden.

Zur Kompensation der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Wärmebedarfs kann auch hier Photovoltaik eingesetzt werden. Die benötigte maximale PV-Leistung ergibt sich aus dem Bedarf der durch den privaten Partner gewählten technischen Lösung der Wärmeerzeugung.

# 2 Verfahrensgestaltung des Vergabeverfahrens

Die Leistungen werden europaweit als **Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb** ausgeschrieben. Die Bieter sollen ihre Angebote zur baulichen und betrieblichen Umsetzung auf der Grundlage **einer funktionalen Leistungsbeschreibung** entwickeln. Es wird durch den Auftraggeber daher keine vollständige, detaillierte Leistungsbeschreibung im Sinne eines Leistungsverzeichnisses erstellt. Die Anforderungen werden funktional, d.h. ergebnisorientiert definiert, so dass die Bieter unterschiedliche Ansätze zur Erfüllung dieser Anforderungen formulieren können.

Die **EU-Bekanntmachung** wird unter <https://ted.europa.eu/> veröffentlicht werden und wird in der Suchfunktion unter „Verwaltungsgebäude Passau“ sowie unter der Auftragsbezeichnung „**Neubau Außenbezirk mit Leitzentrale Kachlet**“ zu finden sein. Die Teilnahmeanträge sind frist- und formgerecht online auf der Vergabepattform [www.evergabe-online.de](http://www.evergabe-online.de) einzureichen.

Der **voraussichtliche Terminplan** für das Vergabeverfahren und die Bauzeit stellt sich vorläufig wie folgt dar:

<b>Bekanntmachung:</b>	<b>Mitte Oktober 2019</b>
<b>Eingang Teilnahmeanträge:</b>	<b>Mitte/Ende November 2019</b>
<b>Erste Angebotsphase:</b>	<b>Anfang Dezember 2019 bis Anfang März 2020</b>
<b>Verhandlungsphase:</b>	<b>Mitte April 2020 bis Anfang Juni 2020</b>
<b>Zweite Angebotsphase:</b>	<b>Mitte Juni 2020 bis Ende Juli 2020</b>
<b>Zuschlag:</b>	<b>Mitte/Ende Oktober 2020</b>
<b>Fertigstellung des Baus:</b>	<b>Ende 2022</b>