

346623-2026 - Planung

**Deutschland – Bauleistungen im Hochbau – Markterkundung - Investorengesetzter Neubau
Verwaltungsgebäude Stadtwerke Ingolstadt
OJ S 96/2026 20/05/2026
Vorinformation oder eine regelmäßige nicht verbindliche Bekanntmachung nur zu
Informationszwecken
Bauleistungen**

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Stadtwerke Ingolstadt Beteiligungen GmbH

E-Mail: einkauf@sw-i.de

Rechtsform des Erwerbers: Öffentliches Unternehmen

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Wirtschaftliche Angelegenheiten

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Markterkundung - Investorengesetzter Neubau Verwaltungsgebäude Stadtwerke Ingolstadt

Beschreibung: 1. Projektgegenstand und Zielsetzung Die Stadtwerke Ingolstadt planen die Realisierung eines neuen Verwaltungsgebäudes im Wege eines investorenbasierten Neubaus (Build to Rent) auf dem bestehenden Betriebsgelände (Ringerstraße 28, 85057 Ingolstadt). Ziel ist die Bereitstellung eines zukunftsfähigen, energieeffizienten und funktional optimierten Verwaltungsstandorts für die Bereiche Energie und Beteiligungen inkl. Kundenservice. Der Neubau soll moderne Arbeitsformen unterstützen, ein hohes Maß an Flexibilität bieten und die Anforderungen an Nachhaltigkeit und KRITIS berücksichtigen. Der geplante Bezugstermin liegt im Jahr 2029. 2. Nutzer- und Arbeitsplatzkonzept • ca. 169 Mitarbeitende (Planungsstand 2029) • ca. 112 Arbeitsplätze (Desksharing-Konzept, Quote ca. 0,6–0,8) • Flexible Arbeitsorte (Büro, Homeoffice, mobile Arbeit) • Fokus auf: - hybrides Arbeiten - offene und flexible Flächenstrukturen - interdisziplinäre Zusammenarbeit Ziel ist eine moderne Arbeitswelt mit: • Kombination aus Standardarbeitsplätzen, Rückzugsflächen und Kollaborationszonen • hoher Aufenthaltsqualität und funktionaler Effizienz 3. Flächenbedarf und Struktur Gesamtflächenbedarf • NUF (Nutzungsfläche): ca. 3.000 m² • BGF (Bruttogrundfläche): ca. 4.500 m² Flächenstruktur: Flächenart Anteil Größe Büroflächen ca. 31 % ca. 1.400 m² BGF Teamflächen ca. 5 % ca. 230 m² BGF Netzwerkflächen ca. 13 % ca. 600 m² BGF Allgemeinflächen ca. 51 % ca. 2.300 m² BGF 4. Funktionale Anforderungen an das Gebäude Grundanforderungen • Flexible, offene und anpassbare Flächenstruktur • Trennung von Kunden- und Verwaltungsbereichen (zwei Gebäude) • Möglichkeit zur Skalierung zukünftiger Flächenbedarfe • Berücksichtigung von KRITIS- und Sicherheitsanforderungen Arbeitsumfeld • Desksharing-fähige Bürostruktur • Rückzugsräume („Think Tanks“), Meetingpoints, Kommunikationsflächen • Konferenzbereiche und Schulungsräume (bis ca. 30 Personen) Zentrale Sonderflächen • Kundencenter (ca. 180–270 m² BGF) • Konferenzbereich (ca. 150–280 m² BGF) • Coworking-/Flexflächen (ca. 150–225 m² BGF) • Kantine / Speisesaal (multifunktional) für bis zu 120 Personen • ca. 50 Parkplätze in der mit zu errichtenden Tiefgarage zzgl. Stellplätze im Freigelände nach Vorgaben der gültigen Stellplatzsatzung Betriebs- und Technikflächen • Druckzentrum mit speziellen Anforderungen (Lärm, Klima,

Logistik) • Serverräume, IT Flächen, Lager- und Infrastrukturflächen • Empfang und zentrale Poststelle 5. Rückbau Bestandsgebäude und Baufeldfreimachung Die beiden neuen Gebäude sollen vier bestehende Gebäude ersetzen. Die Bestandsgebäude sind im Projektverlauf zurückzubauen. 6. Nachhaltigkeit und Energie Das Gebäude soll als sichtbares Zeichen der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadtwerke konzipiert werden. Zielbild: • Sehr energieeffizientes Gebäude (ggf. Plus Energie Standard) • Einsatz ressourcenschonender und wiederverwertbarer Baustoffe • Optional: Nachhaltigkeitszertifizierung • Fokus auf: - Energieeffizienz - CO₂ Reduktion - Betriebskosteneffizienz 7. Realisierungsmodell (Ziel Markterkundung) Die Stadtwerke Ingolstadt beabsichtigen: • Errichtung eines maßgeschneiderten Neubaus durch einen Investor • Abschluss eines langfristigen Mietvertrags • Planung, Bau und Finanzierung durch den Investor • Nutzung des Gebäudes durch die SWI als Hauptmieter Ziel der Markterkundung: • Identifikation geeigneter Investoren / Projektentwickler • Prüfung möglicher Modelle: - Forward Deal / Forward Funding - Build to Suit • Einholung erster Einschätzungen zu: - Wirtschaftlichkeit (Mietniveau) - Realisierbarkeit - Zeitrahmen - technische Umsetzung 8. Zeitrahmen (Orientierung) • Planungsstart: erfolgt • Bauantrag: ab ca. 2026 • Baubeginn: ca. 2027 • Fertigstellung / Bezug: 2029 Die SWI suchen die Firmen zur Ausführung der Leistungen. Der Auftraggeber führt mit den Teilnehmern der Interessensbekundung Gespräche bezüglich geplanten Leistungen. Im Falle Ihres Interesses übermitteln Sie bitte eine E-Mail an einkauf@sw-i.de. Die Frist zur Teilnahme am Markterkundungsverfahren und Übermittlung der geforderten Dokumente ist für den Zeitraum bis zum 11.06.2026, 10:00 Uhr festgesetzt.
Interne Kennung: SN12

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45210000 Bauleistungen im Hochbau

2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Ringlerstr. 28

Stadt: Ingolstadt

Postleitzahl: 85057

Land, Gliederung (NUTS): Ingolstadt, Kreisfreie Stadt (DE211)

Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vgv -

3. Teil

3.1. Teil: PAR-0000

Titel: Markterkundung – Investorengebundener Neubau Verwaltungsgebäude Stadtwerke Ingolstadt

Beschreibung: 1. Projektgegenstand und Zielsetzung Die Stadtwerke Ingolstadt planen die Realisierung eines neuen Verwaltungsgebäudes im Wege eines investorenbasierten Neubaus (Build to Rent) auf dem bestehenden Betriebsgelände (Ringlerstraße 28, 85057 Ingolstadt). Ziel ist die Bereitstellung eines zukunftsfähigen, energieeffizienten und funktional optimierten Verwaltungsstandorts für die Bereiche Energie und Beteiligungen inkl. Kundenservice. Der Neubau soll moderne Arbeitsformen unterstützen, ein hohes Maß an Flexibilität bieten und die Anforderungen an Nachhaltigkeit und KRITIS berücksichtigen. Der geplante Bezugstermin

liegt im Jahr 2029. 2. Nutzer- und Arbeitsplatzkonzept • ca. 169 Mitarbeitende (Planungsstand 2029) • ca. 112 Arbeitsplätze (Desksharing-Konzept, Quote ca. 0,6–0,8) • Flexible Arbeitsorte (Büro, Homeoffice, mobile Arbeit) • Fokus auf: - hybrides Arbeiten - offene und flexible Flächenstrukturen - interdisziplinäre Zusammenarbeit Ziel ist eine moderne Arbeitswelt mit: • Kombination aus Standardarbeitsplätzen, Rückzugsflächen und Kollaborationszonen • hoher Aufenthaltsqualität und funktionaler Effizienz 3. Flächenbedarf und Struktur Gesamtflächenbedarf • NUF (Nutzungsfläche): ca. 3.000 m² • BGF (Bruttogrundfläche): ca. 4.500 m² Flächenstruktur: Flächenart Anteil Größe Büroflächen ca. 31 % ca. 1.400 m² BGF Teamflächen ca. 5 % ca. 230 m² BGF Netzwerkflächen ca. 13 % ca. 600 m² BGF Allgemeinflächen ca. 51 % ca. 2.300 m² BGF 4. Funktionale Anforderungen an das Gebäude Grundanforderungen • Flexible, offene und anpassbare Flächenstruktur • Trennung von Kunden- und Verwaltungsbereichen (zwei Gebäude) • Möglichkeit zur Skalierung zukünftiger Flächenbedarfe • Berücksichtigung von KRITIS- und Sicherheitsanforderungen Arbeitsumfeld • Desksharing-fähige Bürostruktur • Rückzugsräume („Think Tanks“), Meetingpoints, Kommunikationsflächen • Konferenzbereiche und Schulungsräume (bis ca. 30 Personen) Zentrale Sonderflächen • Kundencenter (ca. 180–270 m² BGF) • Konferenzbereich (ca. 150–280 m² BGF) • Coworking-/Flexflächen (ca. 150–225 m² BGF) • Kantine / Speisesaal (multifunktional) für bis zu 120 Personen • ca. 50 Parkplätze in der mit zu errichtenden Tiefgarage zzgl. Stellplätze im Freigelände nach Vorgaben der gültigen Stellplatzsatzung Betriebs- und Technikflächen • Druckzentrum mit speziellen Anforderungen (Lärm, Klima, Logistik) • Serverräume, IT Flächen, Lager- und Infrastrukturflächen • Empfang und zentrale Poststelle 5. Rückbau Bestandsgebäude und Baufeldfreimachung Die beiden neuen Gebäude sollen vier bestehende Gebäude ersetzen. Die Bestandsgebäude sind im Projektverlauf zurückzubauen. 6. Nachhaltigkeit und Energie Das Gebäude soll als sichtbares Zeichen der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadtwerke konzipiert werden. Zielbild: • Sehr energieeffizientes Gebäude (ggf. Plus Energie Standard) • Einsatz ressourcenschonender und wiederverwertbarer Baustoffe • Optional: Nachhaltigkeitszertifizierung • Fokus auf: - Energieeffizienz - CO₂ Reduktion - Betriebskosteneffizienz 7. Realisierungsmodell (Ziel Markterkundung) Die Stadtwerke Ingolstadt beabsichtigen: • Errichtung eines maßgeschneiderten Neubaus durch einen Investor • Abschluss eines langfristigen Mietvertrags • Planung, Bau und Finanzierung durch den Investor • Nutzung des Gebäudes durch die SWI als Hauptmieter Ziel der Markterkundung: • Identifikation geeigneter Investoren / Projektentwickler • Prüfung möglicher Modelle: - Forward Deal / Forward Funding - Build to Suit • Einholung erster Einschätzungen zu: - Wirtschaftlichkeit (Mietniveau) - Realisierbarkeit - Zeitrahmen - technische Umsetzung 8. Zeitrahmen (Orientierung) • Planungsstart: erfolgt • Bauantrag: ab ca. 2026 • Baubeginn: ca. 2027 • Fertigstellung / Bezug: 2029 Die SWI suchen die Firmen zur Ausführung der Leistungen. Der Auftraggeber führt mit den Teilnehmern der Interessensbekundung Gespräche bezüglich geplanten Leistungen. Im Falle Ihres Interesses übermitteln Sie bitte eine E-Mail an einkauf@sw-i.de. Die Frist zur Teilnahme am Markterkundungsverfahren und Übermittlung der geforderten Dokumente ist für den Zeitraum bis zum 11.06.2026, 10:00 Uhr festgesetzt.

Interne Kennung: SN12

3.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45210000 Bauleistungen im Hochbau

3.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Ringlerstr. 28

Stadt: Ingolstadt

Postleitzahl: 85057
Land, Gliederung (NUTS): Ingolstadt, Kreisfreie Stadt (DE211)
Land: Deutschland

3.1.5. Allgemeine Informationen
Vorbehaltene Teilnahme

:

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: nein

3.1.8. Techniken

Rahmenvereinbarung:

Keine Rahmenvereinbarung

3.1.9. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Regierung von Oberbayern, Vergabekammer Südbayern

8. Organisationen

8.1. ORG-0000

Offizielle Bezeichnung: Stadtwerke Ingolstadt Beteiligungen GmbH

Registrierungsnummer: ORG-0000

Postanschrift: Ringlestr. 28

Stadt: Ingolstadt

Postleitzahl: 85057

Land, Gliederung (NUTS): Ingolstadt, Kreisfreie Stadt (DE211)

Land: Deutschland

E-Mail: einkauf@sw-i.de

Telefon: +49841-80-0

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Regierung von Oberbayern, Vergabekammer Südbayern

Registrierungsnummer: ORG-0001

Postanschrift: Maximilianstrasse 39

Stadt: München

Postleitzahl: 80538

Land, Gliederung (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer.suedbayern@reg-ob.bayern.de

Telefon: +49 8921762411

Fax: +49 8921762847

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registrierungsnummer: 0204:994-DOEVD-83

Stadt: Bonn

Postleitzahl: 53119

Land, Gliederung (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Land: Deutschland

E-Mail: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Telefon: +49228996100

Rollen dieser Organisation:

TED eSender

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 661a01e5-2819-4d85-8240-9dc51164e96f - 01

Formulartyp: Planung

Art der Bekanntmachung: Vorinformation oder eine regelmäßige nicht verbindliche
Bekanntmachung nur zu Informationszwecken

Unterart der Bekanntmachung: 4

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 19/05/2026 13:05:44 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 346623-2026

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 96/2026

Datum der Veröffentlichung: 20/05/2026

Voraussichtliches Datum der Veröffentlichung einer Auftragsbekanntmachung im Rahmen
dieses Verfahrens: 01/09/2026