

via donau –
Österreichische Wasserstraßen-
Gesellschaft mbH
Donau-City-Straße 1
1220 Wien/Vienna, Austria

T +43 50 4321-1000
F +43 50 4321-1050
office@viadonau.org
www.viadonau.org

UniCredit Bank Austria AG
IBAN AT281100001270328600
BIC BKAUATWW
FN 257381b HG Wien
DVR 1052748
UID ATU61299106

MARKTERKUNDUNG

für

Konzession bzw. Vertrag für gewerbliche Nutzungsrechte am Betriebs-
gebiet „Steinbruch Ebersdorf“, Marktgemeinde Klein-Pöchlarn

Vorherige Erkundung des Marktes gemäß §17 iVm § 31 BVergGKonz 2018

26.01.2026

Berichtigte Version vom 03.09.2026

Die vorgenommenen Änderungen der Berichtigung sind entweder im Überarbeitungsmodus ersichtlich oder farblich gekennzeichnet (gelb hinterlegt).

Wichtige Informationen

Auftraggeber:	via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH Zentrale Techgate Donau-City-Straße 1, 1220 Wien (kurz „Auftraggeber“ oder „AG“ oder „viadonau“)
Kontakt	via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH Zentrale E-Mail: interessentensuche@viadonau.org

Verfahrensbezeichnung:	Konzession für gewerbliche Nutzungsrechte am Betriebsgebiet „Steinbruch Ebersdorf, Marktgemeinde Klein-Pöchlarn
Verfahrensart:	Vorherige Erkundung des Marktes § 17 BVergGKonz 2018
Bekanntmachung:	am 26.01.2026
Bekanntmachung Berichtigung:	am 03.09.2026

Durchführung als e-Verfahren:	https://www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen
Kontakt / Fragen:	30.09.2026 12:00 Uhr (einlangend) per E-Mail an interessentensuche@viadonau.org

Abgabefrist für die Interessensbekundung:	31.10.2026, 12:00 Uhr (einlangend)
Form der Abgabe:	Per E-Mail an interessentensuche@viadonau.org

Derzeitiger Zeitplan für die Markterkundung (unverbindlich):

Bekanntmachung Website viadonau:	26.01.2026
Berichtigung Website viadonau:	03.09.2026
Frist für Terminvereinbarungen zur Besichtigung des Bezugsareals	30.09.2026
Frist für Fragen zur Interessensbekundung:	30.09.2026, 12:00 Uhr
Abgabefrist für die Interessensbekundung:	31.10.2026, 12:00 Uhr
(allfällige) Versendung der Einladungen zu Informationsgesprächen:	Bis 16.11.2026
Informationsgespräche (in Präsenz oder per Videokonferenz):	Ende Oktober 2026 wäh- rend/nach Markterkundung
Allfällige Einleitung eines Konzessionsverfahrens oder eines geson- derten strukturierten Auswahlverfahrens aufgrund der	November/Anfang Dezember 2026
Ergebnisse der Markterkundung: Abschluss eines Konzessionsverfahrens bzw. eines auf Basis der Markterkundung durchgeführten strukturierten Auswahlverfahrens voraussichtlich	November 2026 bis Ende Jän- ner 2027

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	5
1.1	Art des Verfahrens, Bekanntmachung (Vorinformation)	5
1.2	Ziele der Markterkundung	5
2	Gegenstand der vorherigen Erkundung des Marktes	7
2.1	Ausgangslage und Bedarf	7
2.1.1	Ausgangslage	7
2.1.2	Hangsicherung	10
2.1.3	Naturschutz	11
2.1.4	Historischer Hintergrund	11
2.1.5	Ehemalige Bahntrasse	11
2.1.6	Verkehrsanbindung	11
2.1.7	Treppelweg	11
2.1.8	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	12
2.1.9	Altlasten	12
2.1.10	Hochwasser	12
2.1.11	Bestehende Gebäude	13
2.2	Zukünftige Nutzung	13
2.3	Leistungsumfang	14
2.4	Zeitraumen der Markterkundung und Zeitpunkt der Auftragsausführung	15
2.5	Fragen an Interessenten im Rahmen der Markterkundung	15
3	Ablauf der Markterkundung und Teilnahme	16
3.1	Allgemeines	16
3.2	Teilnehmerkreis und Anforderungen	16
3.3	Kommunikation und Fragen	16
3.4	Form und Abgabe der Interessensbekundung	17
3.5	Frist für Abgabe der Interessensbekundung	17
3.6	Weitere Vorgehensweise	17
3.7	Widerrufsvorbehalt	18
4	Vertraulichkeit und Rechte	18
5	Information über die Erhebung personenbezogener Daten	18
6	Anhang – Formblätter	20
6.1	Formblatt „Interessensbekundung“	20
6.2	Formblatt „Fragebogen mit Nutzungskonzept“	21
7	Beilagen	22
7.1	Grundbuchsangaben	22
7.2	Fotos	23

1 Grundlagen

1.1 Art des Verfahrens, Bekanntmachung (Vorinformation)

Der Auftraggeber führt eine vorherige Erkundung des Marktes („Markterkundung“) gemäß §17 iVm § 31 BVergGKonz 2018 durch.

Die Markterkundung wird auf der Website viadonau: <https://www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen> veröffentlicht.

Eine Markterkundung dient lediglich der Vorbereitung eines Konzessionsverfahrens und ist daher nicht als Verfahrenseinleitung eines Konzessionsverfahrens zu qualifizieren.

Der Auftraggeber plant aber, im Anschluss an die Markterkundung ein Konzessionsvergabeverfahren mit vorheriger Bekanntmachung iSd BVergGKonz 2018 durchzuführen. Sofern die Ergebnisse der Markterkundung ergeben, dass das Vorhaben nicht dem Anwendungsbereich des BVergGKonz 2018 unterliegt, behält sich der Auftraggeber vor, stattdessen ein strukturiertes Auswahlverfahren außerhalb des BVergGKonz 2018 mit den im Rahmen der Markterkundung hervorgetretenen Interessenten durchzuführen. Die Veröffentlichung der gegenständlichen Markterkundung dient daher zugleich der Information des Marktes und potentieller Interessenten für die weitere Verfahrensdurchführung.

Der Ablauf und die Regeln dieser Markterkundung werden im Folgenden festgelegt.

1.2 Ziele der Markterkundung

Die Markterkundung dient der Schaffung eines Überblicks über den Markt und zur Evaluierung des Bieterkreises für die Vergabe von befristeten Konzessionsrechten (Bau- oder Bestandrechte) für den gewerblichen Betrieb von Liegenschaften im Bezugsareal (siehe nachstehend), die im Eigentum von viadonau und der Republik Österreich (Bundeswasserstraßenverwaltung) und somit in der Verwaltung von viadonau stehen.

Das Bezugsareal umfasst 3 Teilflächen (siehe Abb.1 – rot dargestellt) mit unterschiedlichen raumplanerischen Widmungskategorien (NÖ-ROG 2014 idgF und Flächenwidmungsplanung der Marktgemeinde Klein-Pöchlarn idgF) in der Marktgemeinde Klein-Pöchlarn (Bezirk Melk, Bundesland Niederösterreich) in Verbindung mit einem ehemaligen Steinbruchgelände. Die Gesamtgröße des Bezugsareals umfasst ca. 4 ha.

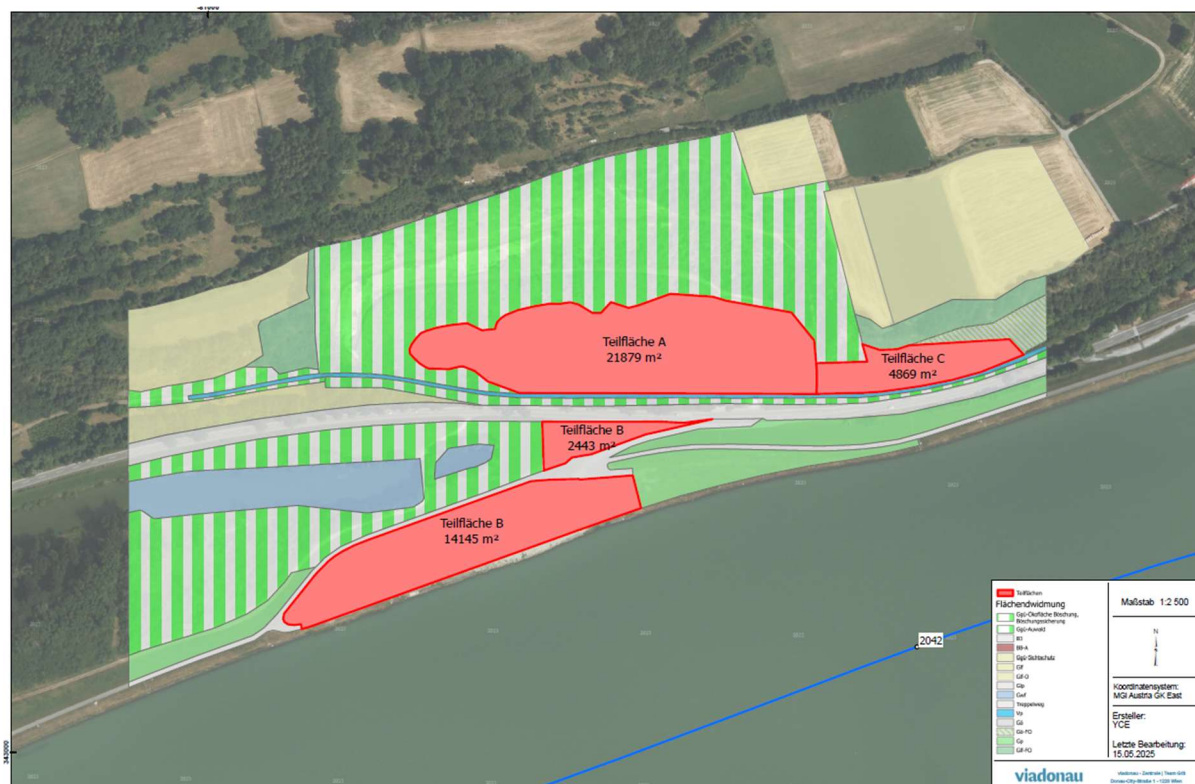


Abb. 1: Die rot gefärbten Flächen stellen das Bezugsareal dar und sind Gegenstand der Markterkundung.

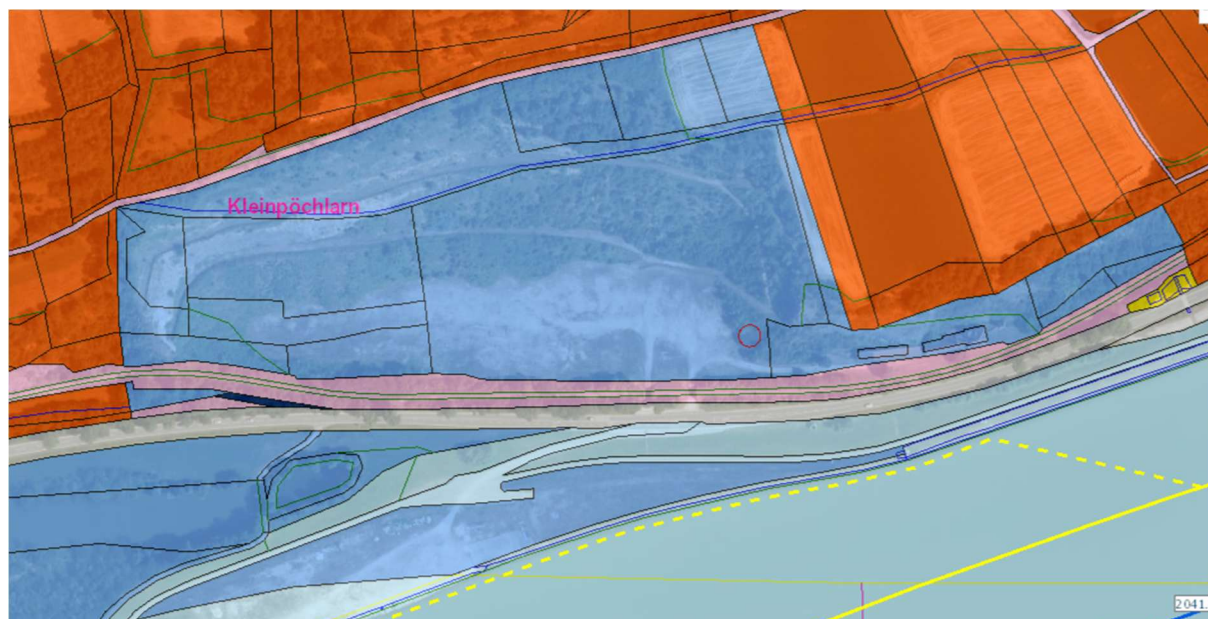


Abb. 2: Eigentumsverhältnisse im Bezugsareal. Farbgebung in blau und türkis betreffen Liegenschaften der viadonau und der Republik Österreich, jene in rosa der Marktgemeinde Klein-Pöchlarn.

Geringfügige Liegenschaftsanteile im Bezugsareal stehen im Eigentum der Marktgemeinde Klein-Pöchlarn (siehe Abb. 2, rosa Farbgebung). Diese werden im Rahmen der gegenständlichen Markterkundung mitbehandelt, sind aber gesondert mit der Marktgemeinde Klein-Pöchlarn zu klären bzw. vertraglich zu regeln. Die gegenständliche Markterkundung erfolgt in Abstimmung mit der Marktgemeinde Klein-Pöchlarn, sie wird in einem nachfolgenden Konzessionsverfahren in der Auswahlkommission vertreten sein.

Im Bezugsareal sollen die Entwicklung, die Errichtung und der Betrieb von einem oder ggf. mehreren gewerblichen Betriebsstätten gemäß rechtlichen Rahmenbedingungen etc. durch einen oder ggf. mehrere Vertragspartner erfolgen.

Die Integration der Wasserstraße Donau (Anlegestellen und Lagerflächen) in die betrieblichen Tätigkeiten ist gewünscht aber keine Mindestanforderung.

Mit der gegenständlichen Markterkundung erfolgt die **Einholung von relevanten Informationen von Interessenten**, um ein nachfolgendes Konzessionsverfahren **oder strukturiertes Auswahlverfahren außerhalb des BVergG-Konz 2018** optimal umsetzen zu können. Es sind z.B. durch Interessenten erkannte Nutzungspotentiale, geplante Nutzungsverteilungen im Bezugsareal, Erschließungs- oder auch Vertragsanforderungen der Interessenten von Bedeutung.

Im Rahmen der gegenständlichen Markterkundung werden Interessenten eingeladen, Interessensbekundungen gemäß nachstehenden Anforderungen abzugeben. Der Auftraggeber behält sich vor, mit geeigneten Interessenten separate Informationsgespräche zu führen (zum Ablauf siehe Punkt 3). Dies ist **keinesfalls eine Vorentscheidung im möglichen nachfolgenden Konzessionsverfahren** und dient lediglich der Informationsgewinnung. Die Fragestellungen seitens Auftraggeber werden überwiegend einheitlich erfolgen (siehe Punkt 3.3.).

Die Ergebnisse dieser Markterkundung können, nach vorhergehender Prüfung, in das zukünftige Konzessionsverfahren des Auftraggebers **oder ein strukturiertes Auswahlverfahren außerhalb des BVergG-Konz 2018 mit den im Rahmen der Markterkundung hervorgetretenen Interessenten** einfließen. Dem Auftraggeber steht es dabei unter Wahrung der Urheberrechte der Interessenten frei, Informationen der Interessenten in die Unterlagen des nachfolgenden Konzessionsverfahrens **oder Auswahlverfahrens** zu übernehmen.

2 Gegenstand der vorherigen Erkundung des Marktes

2.1 Ausgangslage und Bedarf

2.1.1 Ausgangslage

via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH ist ein Tochterunternehmen des Bundesministeriums für, Innovation, Mobilität und Infrastruktur (BMIMI). Dem AG obliegen gemäß Wasserstraßengesetz idGF. allgemein die Organisation der Bundeswasserstraßenverwaltung sowie die Umsetzung der entsprechenden Aufgaben an der österreichischen Donau. Zudem ist der AG Grundeigentümer von eigenen Liegenschaften wie auch Verwalter und Fruchtgenussberechtigter an Liegenschaften der Republik Österreich in und an der Wasserstraße Donau in Österreich.

Im Rahmen der gegenständlichen Markterkundung sucht viadonau Interessenten zur möglichen Vergabe von **Konzessions- bzw. Bestandsrechten (Bau- oder Bestandsrechte) auf Liegenschaften im Eigentum von viadonau sowie der Republik Österreich** im nachstehend dargestellten Bezugsareal. Ziel ist die betriebliche Nutzung von einer Teil- oder der Gesamtfläche von einem oder mehreren Vertragspartnern.

Das Bezugsareal liegt am linken Donauufer (in Fließrichtung) im niederösterreichischen Gemeindegebiet von Klein-Pöchlarn (A-3652, Bezirk Melk) in der Katastralgemeinde (KG 14125) Klein-Pöchlarn.

Das Bezugsareal setzt sich aus Teilflächen von Grundstücksparzellen zusammen (siehe Abb. 4).

- Eine Fläche von ca. 2,2 ha des Bezugsareals sind bereits gemäß NÖ ROG 2014 und Flächenwidmungsplan der Gemeinde als „**Bauland-Betriebsgebiet**“ (**Auflagen**) (§ 16, Abs. 1, Pkt. 3, NÖ ROG

2014) raumplanerisch gewidmet (= Teilfläche A des Bezugsareals rot umrandet – siehe Abb. 4 & 5).

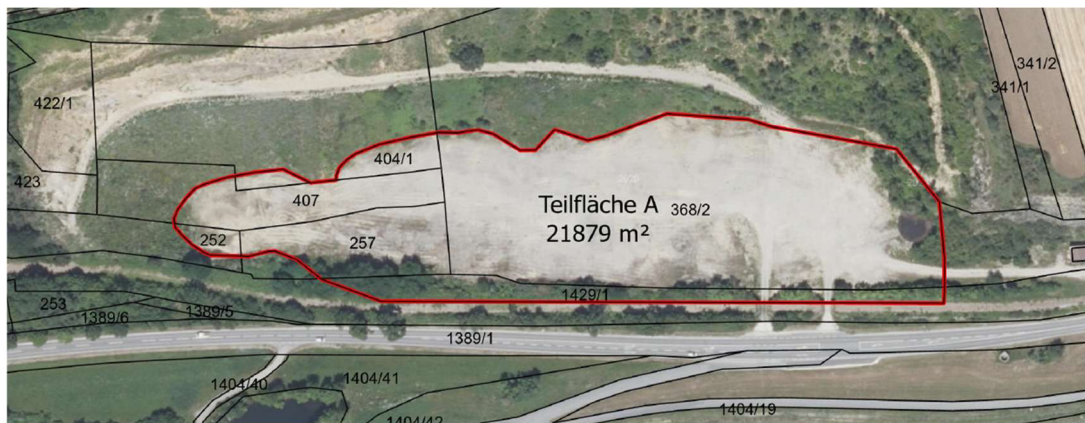


Abb. 4.: Teilfläche A des Bezugsareals

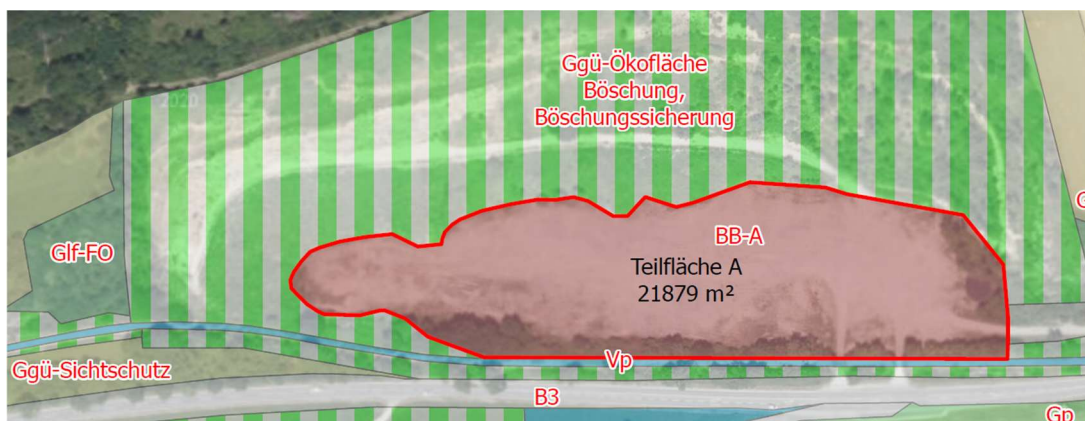


Abb. 5.: Teilfläche A des Bezugsareals, Flächenwidmungsplan Marktgemeinde Klein-Pöchlarn, BB-A: Betriebsgebiet mit näheren Bestimmungen im Bebauungsplan

- Donauseitig bestehen im Bezugsareal ein raumplanerisch gewidmeter „Grünland-Lagerplatz“ (Glp, § 20, Abs.2, Pkt. 15, NÖ ROG 2014) und private Verkehrsflächen (Vp, § 19, NÖ ROG 2014) (= Teilfläche B des Bezugsareals rot umrandet – siehe Abb. 6 & 7); ein Ländenbereich bei ca. Donau-Strom-km 2042,2, „Tauchplatz Ebersdorf“, welcher für Schiffsumschlag geeignet ist, ist ebenfalls Bestandteil des Bezugsareals (= Teilfläche B des Bezugsareals). Die Teilfläche B (rot umrandet in Abb. 6) hat ein Flächenausmaß in Summe von ca. 1,7 ha. Das genaue Ausmaß der Nutzungsmöglichkeit dieser Fläche ist gesondert zu vereinbaren.

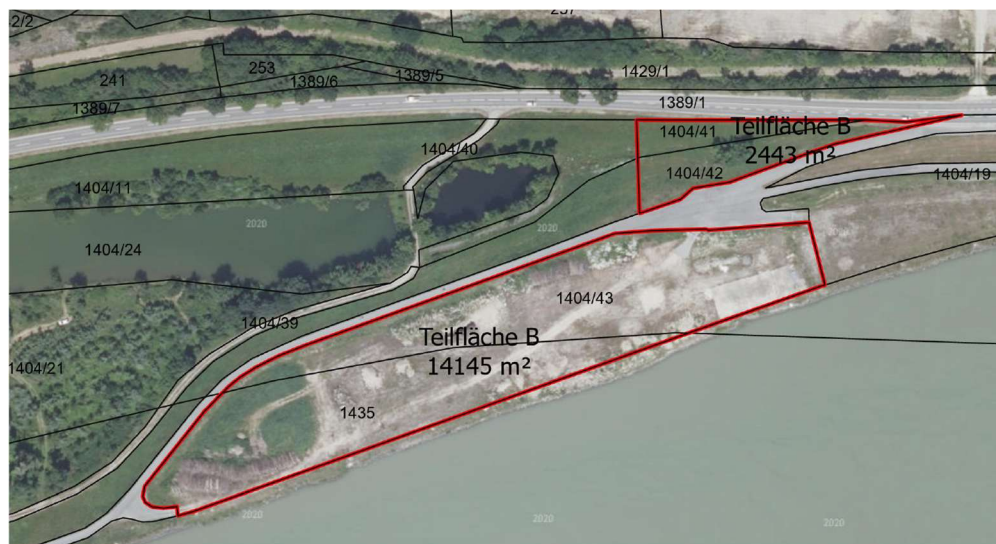


Abb. 6.: Teilflächen B im Bezugsareal

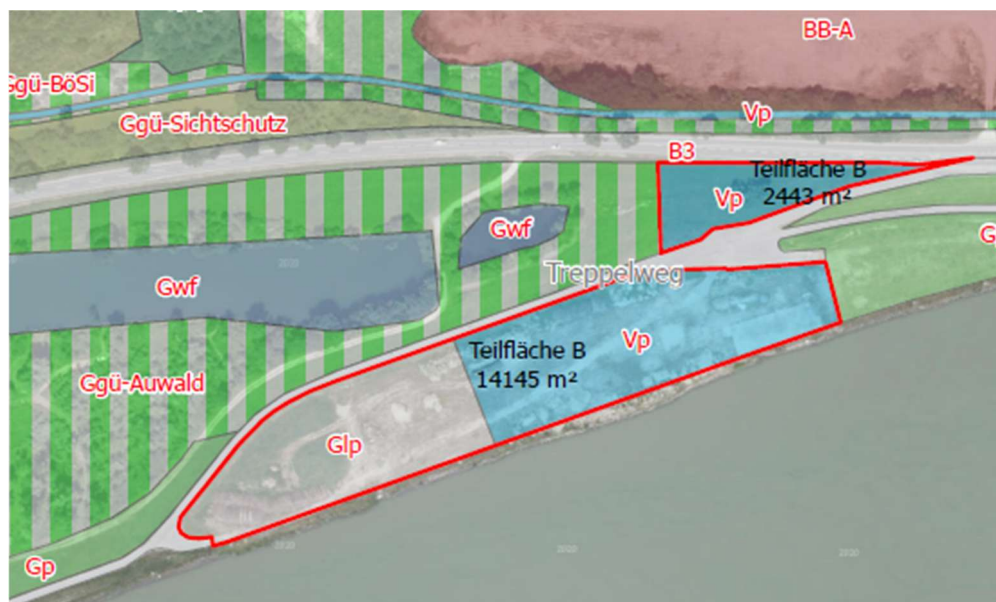


Abb. 7.: Teilflächen B im Bezugsareal, Flächenwidmungsplan

- Eine weitere Teilfläche von ca. 0,5 ha ist derzeit Grünland-Ödland, § 20, Abs.2, Pkt. 16, NÖ ROG 2014 (= Teilfläche C des Bezugsareals in Abb. 8 & 9 rot umrandet) sowie auf Gemeindegrund Grüngürtel - Böschungssicherung. Eine mögliche Umwidmung von Teilen der Fläche in Bauland ist derzeit in Planung.

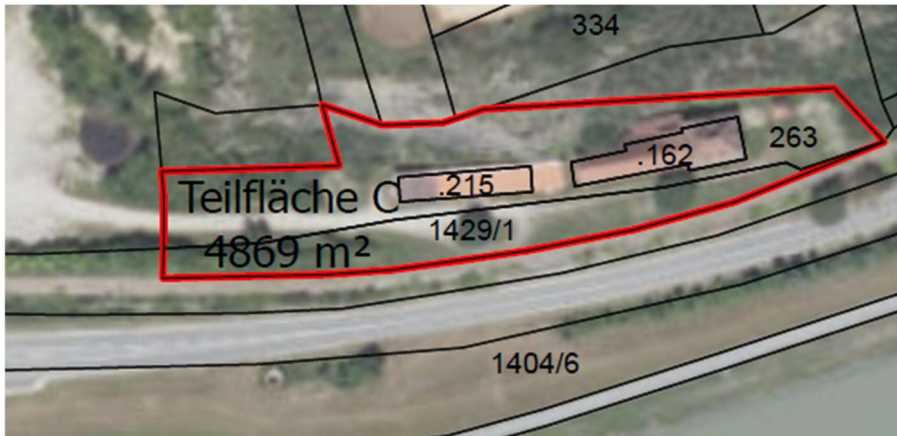


Abb. 8.: Teilfläche C im Bezugsareals

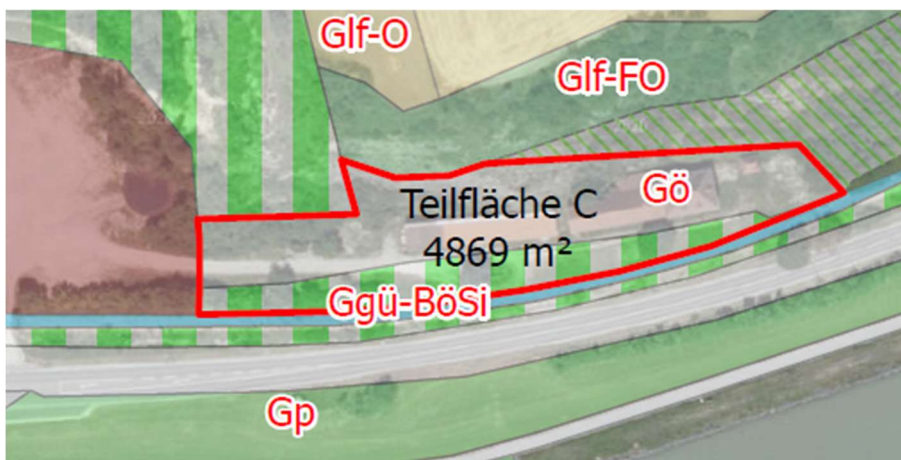


Abb. 9.: Teilflächen C des Bezugsareals, Grünland-Ödland

Das Bezugsareal und die Teilflächen sind nicht endvermessen, das Flächenausmaß stellt somit nur eine grobe Orientierung dar.

2.1.2 Hangsicherung

Die Teilfläche A im Bezugsareal ist von Grünland-Ökoflächen ((siehe Abb. 10) Ggü-Ökofläche, Böschung, Böschungssicherung, § 20, Abs.2, Pkt. 16, NÖ ROG 2014) umgeben. Diese Grünland-Ökoflächen sind nicht Teil der Markterkundung und ergeben sich durch bereits erfolgte Hangrückbaumaßnahmen aus dem ehemaligen Steinbruchbetrieb. Sie wurden fach- und sachgerecht gesichert. Die Erhaltung der ökologisch interessanten Grünland-Ökoflächen verbleibt beim Liegenschaftseigentümer viadonau. Zeitlich begrenzte Zufahrten für Erhaltungsmaßnahmen durch den/die zukünftigen Betreiber/Konzessionär der Teilfläche A im Bezugsareal werden durch viadonau im Rahmen der Vertragsgestaltung ermöglicht.



Abb. 10.: Teilfläche A, umgeben von Grünland-Ökoflächen

2.1.3 Naturschutz

Das gesamte Bezugsareal liegt im Natura 2000 FFH (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) Gebiet „Strudengau-Nibelungengau“.

2.1.4 Historischer Hintergrund

Das Bezugsareal (Teilflächen A und C) wurde bis 2018 als **obertätiger Steinbruch** geführt. Dieser ist seit einigen Jahren stillgelegt und nach Erfüllung der entsprechenden Auflagen behördlich beendet. Die Flächen liegen nun brach und werden von viadonau verwaltet.

2.1.5 Ehemalige Bahntrasse

An der südlichen Grenze der Bauland-Betriebsgebiets-Widmung verlief die **ehemalige Bahntrasse** der „Donauuferbahn“. Diese wurde stillgelegt und behördlich aufgelassen, die Flächen der ehemaligen Bahntrasse befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Klein-Pöchlarn (siehe Abb.11, Flächenanteile sind in rosa Farbe dargestellt). Rechtliche Regelungen zu diesem Grundstück (z.B. Nutzungs- und Überfahrtrecht) hat mit der Gemeinde eigenständig zu erfolgen.

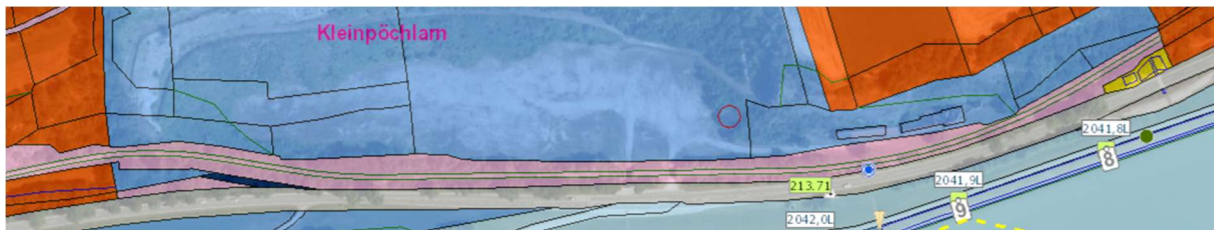


Abb. 11.: Liegenschaftseigentum Marktgemeinde Klein-Pöchlarn, ehemalige Bahntrasse, rosa Farbgebung.

2.1.6 Verkehrsanbindung

Die **verkehrliche Anbindung des Bezugsareals** an die Verkehrs-Hochleistungsinfrastruktur erfolgt über die Bundesstraße 3 (Wachau Bundesstraße Krems-Grein) und folglich über die ca. 1,5 km entfernte „Donaubrücke Pöchlarn“. Diese erschließt die Autobahn A1 und den Bahnhof Pöchlarn (ÖBB-Westbahnstrecke). Die lokale Erschließung des Bezugsareals erfolgt über eine LKW-taugliche Abbiegespur an der Bundesstraße 3 (B3) sowie über definierte Zu- und Abfahrten aufs/vom Bezugsareal.

Die Zu- und Abfahrt von der B3 auf die Teilflächen A und C erfolgt jedenfalls über das Grundstück 1429/1, EZ 1088, KG 14125 Kleinpöchlarn, welches im Eigentum der Marktgemeinde Klein-Pöchlarn steht (siehe Punkt ehemalige Bahntrasse). Das Bezugsareal liegt an der Wasserstraße Donau bei ca. Donau - Strom-km 2042,2 am linken Donauufer.

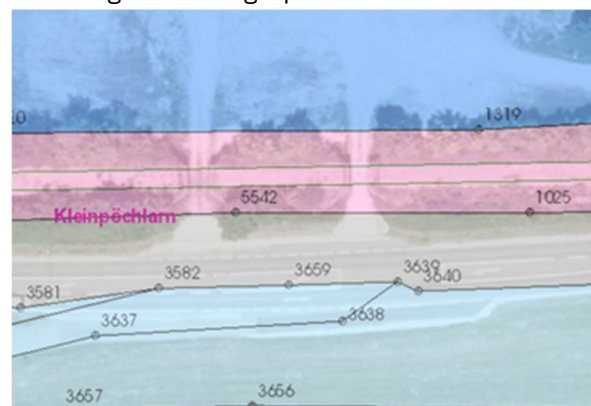


Abb. 12.: Flächenteile der Marktgemeinde Klein-Pöchlarn

2.1.7 Treppelweg

Für die Nutzung der **Teilfläche B im Bezugsareal** kann der sogenannte Treppelweg (in Abb. 12 als blaue Linie dargestellt) in Abstimmung mit viadonau und gemäß gesetzlichen Bestimmungen (z.B. **Ausstellung einer ent-**

geltlichen Treppelweg-Befahrungsbewilligung durch viadonau gem. Schifffahrtsgesetz idgF. und Wasserstraßen-Verkehrsordnung idgF.) genutzt werden. Der Treppelweg ist explizit nicht Gegenstand der gegenständlichen Markterkundung.



Abb. 13.: Treppelweg – Darstellung, blaue Farbgebung

2.1.8 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

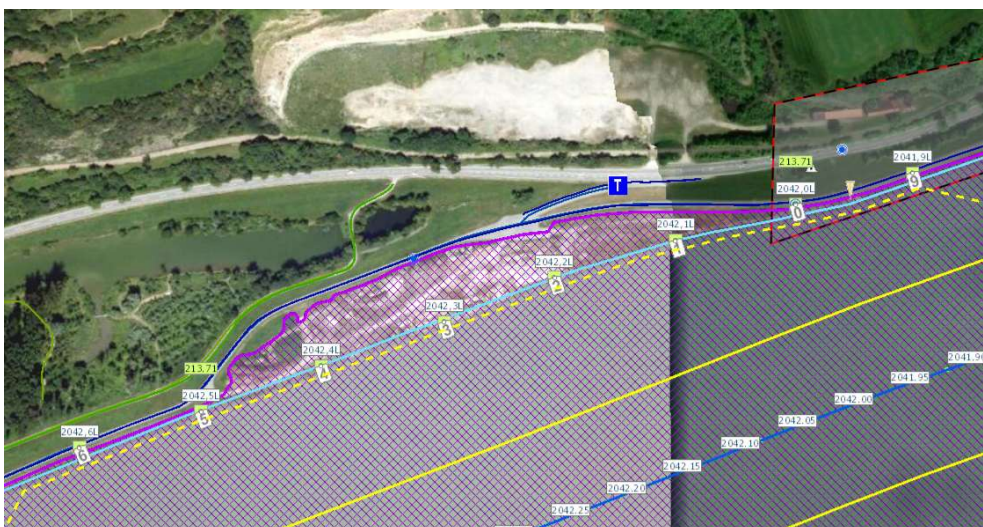
Die **Ver- und Entsorgungsinfrastruktur** zu Strom, Kanal- und Wasseranschlüsse am Bezugsareal ist derzeit nicht vorhanden, befindet sich jedoch gemäß Information der Marktgemeinde Klein-Pöchlarn im Nahbereich.

2.1.9 Altlasten

Im **Altlastenatlas** des Österreichischen Umweltbundesamtes sind die Grundstücke im Bezugsareal als „nicht eingetragen“ gemeldet (Abfragedatum: 13.01.2026).

2.1.10 Hochwasser

Teile der Verkehrs-, Lager- und Uferfläche (private Verkehrsfläche, in Teilfläche B) am linken Donauufer (ca. Strom-km 2042,2) sind von **Hochwässern mit 30- bzw. 100-jähriger Eintrittswahrscheinlichkeit** betroffen (siehe Abb. 14 in rosa bzw. violett schraffiert dargestellt).



2.1.11 Bestehende Gebäude

Im Teilbereich C des Bezugsareals befinden sich auch 2 Gebäude aus dem ehemaligen Steinbruchbetrieb. (in Abb. 15 sind die beiden Gebäude ersichtlich). Diese wurden in den 40-er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet und sind in einem altersgemäßen Zustand. Eine mögliche Umwidmung in „Bauland-Betriebsgebiet“ wird derzeit sondiert bzw. sind geologische Studien hinsichtlich Hangsicherung in Ausarbeitung. Derzeit ist die Flächen als Grünland - Ödland raumplanerisch gewidmet (siehe Abb. 9). Ziel ist, diese Fläche in Bauland umzuwidmen, rechts von diesen beiden Gebäuden befindet sich ein Trafo (in Abb. 15 mit einem grünen Kreis dargestellt), welcher nicht Gegenstand des Bezugsareals ist und zu welchem dem Auftraggeber sowie deren Berechtigten der jederzeitige Zugang zu gewähren ist.

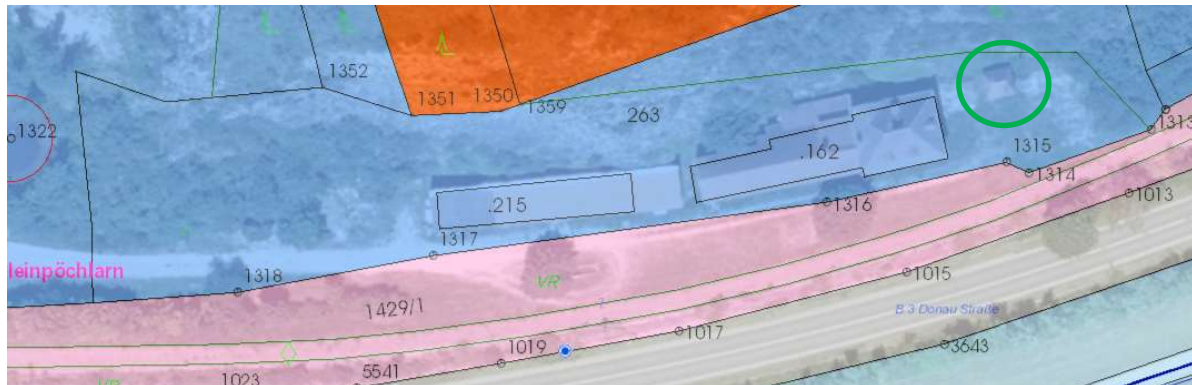


Abb. 15.: Darstellung der Gebäude im Grundriss, Teilbereich C des Bezugsareals



Abb. 16.: Ansicht eines der beiden Gebäude, Ansicht von West nach Ost, Teilbereich C des Bezugsareals

2.2 Zukünftige Nutzung

Zweck der Markterkundung ist die Evaluierung von Interessenten für eine mögliche Vergabe von Konzessionen (Bau-, Bestandrechte) bzw. den Vertragsabschluss über Nutzungsrechte der Grundstücksflächen außerhalb des BVergG-Konz 2018 zur gewerblichen Nutzung des gegenständlichen Bezugsareals. Einschränkungen im Betrieb gibt es unter Einhaltung bzw. Erwirkung öffentlich-rechtlicher Bewilligungen aus privatrechtlicher Sicht der viadonau keine.

2.3 Leistungsumfang

Die nachfolgende Beschreibung des Leistungsumfangs dient zur Schaffung eines Überblicks über die Voraussetzungen und die Mindestanforderungen des Auftraggebers an die Interessenten sowie über Anforderungen, die aus Sicht des Auftraggebers vorteilhaft sind, jedoch keine Nutzungsbedingung darstellen.

- Das Bezugsareal soll für **betriebliche Zwecke** sowie gemäß dem Rechtsrahmen genutzt werden. Inhaltliche Vorgaben für die Art des Betriebes sind seitens AG derzeit nicht bekannt, Art und Umfang der Leistungen sollen im Rahmen der Markterkundung erörtert werden.
- Das Bezugsareal ermöglicht **Entwicklungen, Planungen, Realisierungen** und **den laufenden Betrieb** von unternehmerischen Aktivitäten gemäß den öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Bestimmungen.
- Interessenten, die die **Nutzung der Wasserstraße Donau** sowie des Ufergeländes in ihre Betriebsmodelle integrieren sind wünschenswert, stellt jedoch keine Bedingung dar.
- Auf der Teilfläche B lagert Donaukies vermischt mit geringen Mengen Wasserbausteinen. Dieses Materiallager kann von Interessenten jederzeit eigenständig ohne vorherige Anmeldung besichtigt werden. Das am Standort gelagerte Material (Donaukies vermischt mit Wasserbausteinen) ist Gegenstand der gegenständlichen Markterkundung. Es ist beabsichtigt, dieses Material im Rahmen des anschließenden Vergabeverfahrens dem künftigen Vertragspartner zu marktüblichen bzw. marktkonformen Preisen zum Erwerb anzubieten. Interessenten werden daher ersucht, bereits im Interessentenantrag anzugeben, ob grundsätzlich Interesse am Erwerb des gelagerten Materials besteht und in welchem Umfang ein solcher Erwerb vorgesehen wäre.
- Das Bezugsareal kann sowohl **an einen Auftragnehmer oder je nach Fläche aufgeteilt an mehrere Nutzer/Auftragnehmer vergeben** werden. **Ein einziger Auftragnehmer für das gesamte Bezugsareal wäre für den AG wünschenswert, dies ist jedoch keine Voraussetzung.** viadonau behält sich vor, hinsichtlich jener Flächen bzw. Teilbereiche, für die im gegenständlichen Verfahren kein Vertragsabschluss zustande kommt, zu einem späteren Zeitpunkt ein weiteres Auswahl- bzw. Vergabeverfahren durchzuführen.
- Die **innere Erschließung des Bezugsareals** (Ver- und Entsorgung, Verkehr, Parkplatz) obliegt den zukünftigen Nutzern/Auftragnehmern und soll ggf.– bei mehreren Nutzern/Auftragnehmern - abgestimmt erfolgen (Verkehrsflächen etc.).
- Die **Zufahrt** zur Teilfläche A und zur Teilfläche C des Bezugsgebietes ist jedenfalls immer - auch bei unterschiedlichen Bestandnehmern –für Dritte zu gewährleisten. Zudem sind Zufahrten über die Teilfläche A der Bezugsflächen für Erhaltungs- und Böschungssicherungsmaßnahmen außerhalb des Bezugsareals (= betrifft die Grünland-Ökofläche-Böschung, siehe Abb.10) jedenfalls für den AG bzw. durch seine Beauftragten zu gestatten.
- Die **Flächen im Bezugsareal, die im Eigentum der Marktgemeinde Klein-Pöchlarn stehen**, siehe oben, sind mit denselben Zielinhalten Bestandteil dieser Markterkundung bzw. des künftigen **Konzessions**Verfahrens.
- Sämtliche Bewilligungen sind durch die möglichen Bestandnehmer auf eigene Kosten einzuholen.
- Dem Auftraggeber ist ein jährlicher Baurechts- bzw. Bestandzins zu entrichten. Dieser setzt sich aus einem Mindestzins und einer Umsatzbeteiligung zusammen. Die Umsätze müssen dem Auftraggeber gemäß vertraglichen Vorgaben dargestellt werden.
- Aufgrund von Abstimmungen mit Naturschutzbehörden ist derzeit davon auszugehen, dass im Westen der Teilfläche A der Bezugsfläche eine Freifläche von ca. 220 m² als Wasserversickerungsbereich und zum Lebensraumerhalt von Amphibien unbebaut bleiben muss. Dies wird auch im Bebauungsplan festgehalten (siehe Abb. 17).

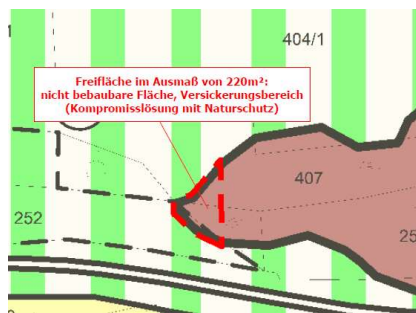


Abb. 17.: Darstellung der Freifläche für Wasserversickerung

2.4 Zeiträumen der Markterkundung und Zeitpunkt der Auftragsausführung

Der Zeitraum der Markterkundung ist bis Ende **Juni-Oktober 2026** angesetzt. Folgend schließt – mit Erkenntnissen aus dieser Markterkundung - voraussichtlich ein Konzessionsverfahren gemäß BVergGKonz 2018 **oder ein strukturiertes Auswahlverfahren außerhalb des BVergGKonz 2018 mit den im Rahmen der Markterkundung hervorgetretenen Interessenten an**. Der AG behält sich die Weiterführung des Konzessionsverfahrens gemäß den Ergebnissen der Markterkundung und erforderlichen Entscheidungen der zuständigen Gremien vor. Der Abschluss des Konzessionsverfahrens **oder alternativen Auswahlverfahrens** samt Vertragsabschluss zwischen AG und Bestandnehmer ist voraussichtlich **zwischen November 2026 bis** Ende 2026 vorgesehen.

Der Auftraggeber plant die Konzession **bzw. den Vertragsabschluss** für einen Zeitraum von zumindest 5 Jahren zu vergeben, wobei eine Verlängerung möglich ist und vom Auftraggeber angestrebt wird. Eine zu erwägende längere Vertragsdauer hängt von betriebswirtschaftlichen Parametern/sachlichen Gründen (insb. Investitionskosten des Auftragnehmers) ab. Die Interessenten werden daher aufgefordert, Vorschläge und Gründe für eine mögliche längere Vertragsdauer zu liefern, sodass die Vorschläge im Zuge der Markterkundung seitens des Auftraggebers evaluiert werden können.

2.5 Fragen an Interessenten im Rahmen der Markterkundung

Mögliche **Fragen an Interessenten im Zuge der Markterkundung**:

- Welche Nutzungsmöglichkeiten auf welchen Teilflächen im Bezugsareal beabsichtigen die Interessenten anzubieten und wie könnte die mögliche Realisierung von Betriebsstätten/Unternehmungen erfolgen?
- Ist die Nutzung des gesamten Bezugsareals von Interesse?
- Welche Anforderungen bestehen an den Liegenschaften sowie die Infrastruktur - um Betriebsstätten im Bezugsareal betreiben zu können?
- Welche Informationen benötigen Interessenten vom AG, um ein valides Angebot legen zu können?
- Welche bereits bestehenden Rahmenbedingungen/Ressourcen/Erfahrungen können die Interessenten einbringen (z.B. Referenzprojekte, erfahrene MitarbeiterInnen)?
- Was ist beim beabsichtigten Betrieb wesentlich und wie erfolgt die mögliche Realisierung (Einsatz von MitarbeiterInnen, Logistiklösungen, Rahmenbedingungen)?
- Welche Anforderung besteht an die Laufzeit der Betriebsführung. Kann der Betrieb aus betriebswirtschaftlicher Sicht für eine Dauer von 5 Jahren vergeben werden. Falls nein, in welchem konkreten

Zeitraum könnte der Betrieb betriebswirtschaftlich sinnvoll genutzt werden (ggf. unter Vorlage von aussagekräftigen (Kalkulations-)Unterlagen)?

- Derzeit ist seitens AG kein Verkauf des Betriebsgeländes vorgesehen. Sofern der Ankauf der Grundstücksflächen für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, ist der Interessent angehalten, dies in der Darstellung des Nutzungskonzeptes darzulegen.
- Welche Vertragsmodelle können sich Interessenten vorstellen? (etwa den Abschluss eines Bestand- oder Baurechtsvertrages) Die Interessenten können daher individuelle Vorschläge für mögliche Vertragsmodelle skizzieren.

3 Ablauf der Markterkundung und Teilnahme

3.1 Allgemeines

Die Beteiligung des Interessenten verpflichtet den Auftraggeber in keiner Weise zur späteren Beauftragung des Interessenten oder zur Berücksichtigung in weiteren Vergabeprozessen.

Die Beteiligung an dieser Markterkundung erfolgt für den Auftraggeber kostenlos. **Aufwendungen**, die durch die Interessensbekundung, bestehend aus übermittelten Projektinformationen oder Referenzinformationen oder sonstige in Zusammenhang mit dieser Markterkundung anfallenden Aktivitäten, entstehen, sind vom jeweiligen Interessenten zu tragen.

3.2 Teilnehmerkreis und Anforderungen

- Es sind ausschließlich Unternehmen mit Sitz in EU/EWR/Schweiz teilnahmeberechtigt.
- Es steht jedem befugten Interessenten frei, Informationen zu der von ihm angebotenen Leistung an die nachstehend genannte Emailadresse: interessentensuche@viadonau.org zu übermitteln.
- Sämtliche Interessenten können darüber hinaus bereits ihrer Interessensbekundung konkrete Änderungs- bzw. Ergänzungsvorschläge hinsichtlich des hier dargestellten beabsichtigten Leistungsumfanges und den sonstigen Rahmenbedingungen beilegen.
- Der Interessent kann zur Umsetzung der beabsichtigten gewerblichen Nutzung auch auf **Subunternehmer zurückgreifen**, welche im Zuge der Markterkundung noch nicht zwingend genannt werden müssen. Die Weitergabe von Teilen des Auftrages an Subunternehmer ist somit zulässig. Die Weitergabe des gesamten Auftrages ist unzulässig.

3.3 Kommunikation und Fragen

- Für **Rückfragen** zu dieser Markterkundung steht Interessenten die Emailadresse interessentensuche@viadonau.org zur Verfügung.
- Für eine Terminvereinbarung (bis spätestens 30.09.2026) zur Besichtigung des Bezugsareals steht Herr DI Markus Hofbauer unter 0664/80 842 4009 oder interessentensuche@viadonau.org zur Verfügung.
- Konkrete Anfragen sind in schriftlicher Form per Email an interessentensuche@viadonau.org bis 30.09.2026 12:00 Uhr (einlangend) zu richten. Die Interessenten sind angehalten, Fragen möglichst frühzeitig und in elektronisch bearbeitbarer Form zu übermitteln.

- Alle Fragen sowie deren Antworten werden in regelmäßigen Abständen – in anonymer Form auf der Homepage von viadonau <https://www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen> veröffentlicht.
- Die Antworten sowie allfällige Änderungen dieser Markterkundung sind bei der Erstellung der Interessensbekundung vom Interessenten eigenständig zu berücksichtigen.

3.4 Form und Abgabe der Interessensbekundung

Interessenten sind eingeladen, eine Interessensbekundung, mit nachfolgenden Unterlagen abzugeben:

- Ausgefülltes **Formblatt „Interessensbekundung“** (siehe unten)
- Ausgefülltes **Formblatt „Fragebogen“ mit Beschreibung der beabsichtigten gewerblichen Nutzung („Nutzungskonzept“)**. Dieses soll vor allem das vorgeschlagene Konzessionsmodell **bzw. Vertragsmodell** (Baurechts-/Bestandvertrag) beschreiben. Der AG ist für eine breite Palette an Kooperationsmodellen offen. Zu beschreiben sind ferner die geplanten Nutzungen (Planung, allfällige Baumaßnahmen, Dienstleistungen), die der Interessent im Falle einer Umsetzung zu erbringen gedenkt. Darüber hinaus hat der Teilnehmer Vorschläge für die Abwicklung des **Konzessionsendes/Vertragsendes** (fertiges Konzept inkl. allfälliger Rückbau oder Übergabe an AG inklusive allfälliger Vergütung durch AG, wobei eine Vergütung durch den AG grundsätzlich nicht vorgesehen ist) darzulegen.
- Die Bestandteile der Interessensbekundung sind ausschließlich in elektronischer Form über die Homepage <https://www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen> einzureichen.

3.5 Frist für Abgabe der Interessensbekundung

- Die Frist für die Abgabe der Interessensbekundung endet am **31.10.2026, 12:00 Uhr** (einlangend).
- Der Auftraggeber behält sich jedoch vor, die Abgabefrist zu **verlängern** oder auch nach Ablauf dieser Frist eingehende Interessensbekundungen zu berücksichtigen.

3.6 Weitere Vorgehensweise

- Die weitere Vorgehensweise liegt im Ermessen des Auftraggebers.
- Soweit es dem Auftraggeber zweckmäßig erscheint, wird er Nachfragen zu den abgegebenen Interessensbekundungen stellen. Der Auftraggeber beabsichtigt aber, zu **separaten und protokollierten Informationsgesprächen einzuladen**. In diesen Informationsgesprächen (ggf. per Videokonferenz) können sämtliche Aspekte der beabsichtigten Vergabe gemeinsam erörtert werden. Der Auftraggeber wird auch insbesondere auf das Konzept über die beabsichtigte künftige Nutzung und die Fragen des Fragebogens näher eingehen. Sofern erforderlich, sollen die Informationsgespräche voraussichtlich **Ende Juli bis Oktober/November 2026** stattfinden. Die weitere Vorgehensweise liegt jedoch im Ermessen des Auftraggebers.
- Der Auftraggeber ist berechtigt, die Markterkundung jederzeit abubrechen. Etwaige Ansprüche von Interessenten gegen den Auftraggeber sind ausgeschlossen.
- Der AG plant nach Abschluss der Markterkundung ein Konzessionsverfahrens gemäß BVergG-Konzessionen **oder ein strukturiertes Auswahlverfahren außerhalb des BVergGKonz 2018 mit den im Rahmen der Markterkundung hervorgetretenen Interessenten** durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise und Wahl des Konzessionsverfahrens **oder Auswahlverfahrens** liegt jedoch im Ermessen des Auftraggebers. Der Auftraggeber wird diesem Konzessionsverfahren **bzw. Auswahlverfahren** alle

im Rahmen der Markterkundung ausgetauschten Informationen offenlegen und insbesondere die Protokolle über die Informationsgespräche beilegen, wobei die Namen der Beteiligten und etwaige Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse geschwärzt werden.

3.7 Widerrufsvorbehalt

Der Auftraggeber ist berechtigt, die Markterkundung jederzeit zu widerrufen oder abubrechen. Etwaige Ansprüche der Interessenten gegen den Auftraggeber sind ausgeschlossen.

4 Vertraulichkeit und Rechte

Dieses Dokument und vom Auftraggeber eventuell übermittelte oder zur Verfügung gestellte Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Eine Veröffentlichung, kommerzielle Verwertung und/oder Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme für Zwecke der Erstellung der Interessensbekundung) ist ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers nicht zulässig.

Interessenten sind verpflichtet, alle im Zuge dieses Verfahrens bekannt gewordenen schriftlichen und mündlichen Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und diese vertrauliche Behandlung durch ihre/seine MitarbeiterInnen sowie allfällig hinzugezogene Dritte sicherzustellen. Alle vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen stehen ausschließlich dem Interessenten zu und dürfen Dritten (außer ausgewiesenen Subunternehmen) nicht zugänglich gemacht werden.

Interessenten sind verpflichtet, allfällige vertrauliche, von ihm an den Auftraggeber übermittelten Informationen als vertraulich zu kennzeichnen. Der Auftraggeber wird diese Informationen ebenfalls vertraulich behandeln und ausschließlich soweit nutzen bzw. weitergeben, soweit dies zur Planung und Vorbereitung des angestrebten Vergabeverfahrens erforderlich ist.

Die vorstehenden Verpflichtungen gelten auch nach Beendigung dieses Verfahrens.

5 Information über die Erhebung personenbezogener Daten

Verantwortlicher gemäß Art. 4 Abs. 7 Datenschutz-Grundverordnung für die Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen dieser Markterkundung ist der im Abschnitt „Wichtige Informationen“ genannte Auftraggeber mit den dort angegebenen Kontaktdaten.

Die/der Datenschutzbeauftragte des Auftraggebers ist auf der Homepage der viadonau (<http://www.viadonau.org/home/>) ersichtlich und unter der E-Mail-Adresse datenschutz@viadonau.org zu erreichen.

Der Auftraggeber verarbeitet im Rahmen Markterkundung personenbezogene Daten, die von Teilnehmern an vom Auftraggeber durchgeführten Verfahren (interessierten Unternehmen) übermittelt werden oder die vom Auftraggeber zur Durchführung der Markterkundung oder im Zuge eines nachfolgenden **Konzessions**-Verfahrens ermittelt werden (z.B. im Rahmen der Prüfung von Referenzen oder Befugnissen).

Der Auftraggeber verarbeitet diese Informationen, um entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung, alle wesentlichen Entscheidungen und Vorgänge im Zusammenhang mit der Markterkundung oder im Zuge eines nachfolgenden **Konzessions**-Verfahrens so ausreichend zu dokumentieren, dass sie nachvollzogen werden können (§ 49 Abs 1 BVergG).

Personenbezogene Daten, die sich auf das Angebot beziehen, dem der Zuschlag erteilt wurde, werden auch nach diesem Zeitraum, solange dies zur Wahrung der berechtigten Interessen des Auftraggebers erforderlich ist, verarbeitet, um (1) nachweisen zu können, dass die Leistung in einem gesetzmäßig durchgeführten

Vergabeverfahren vergeben wurde sowie (2) um rechtliche Ansprüche in Zusammenhang mit dem abgeschlossenen Vertrag durchsetzen oder abwehren zu können.

Die verarbeiteten Daten unterliegen der vergaberechtlichen Pflicht zur Vertraulichkeit (§ 20 Abs 1 BVergG-Konz) und werden nur an Dritte weitergegeben, soweit dies zur Durchführung des Verfahrens erforderlich ist oder auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung, der der Auftraggeber unterliegt oder zur Durchsetzung oder Abwehr rechtlicher Ansprüche des Auftraggebers erforderlich ist.

Interessierte Unternehmen haben gegenüber dem Auftraggeber folgende Rechte hinsichtlich der sie betreffenden personenbezogenen Daten:

- Recht auf Auskunft
- Recht auf Berichtigung oder Löschung
- Recht auf Einschränkung der Verarbeitung
- Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung
- Recht auf Datenübertragbarkeit

Bieter haben außerdem das Recht, sich bei der Datenschutzbehörde (www.dsb.gv.at) über die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten durch den Auftraggeber zu beschweren.

6 Anhang – Formblätter

6.1 Formblatt „Interessensbekundung“

Konzession bzw. Vertrag für gewerbliche Nutzungsrechte am Betriebsgebiet „Steinbruch Ebersdorf“, Marktgemeinde Klein-Pöchlarn

Firmenwortlaut Interessent:	
Ansprechperson	
Telefonnummer	
E-Mail	
Bevollmächtigte/-r Vertreter/-in:	

Wir geben hiermit im Verfahren „Markterkundung - Konzession für gewerbliche Nutzungsrechte am Betriebsgebiet Steinbruch Ebersdorf“ eine Interessensbekundung ab.

Wir bestätigen, dass der/die bevollmächtigte Vertreter/-in gemäß den Bestimmungen der DSGVO über die Verarbeitung personenbezogener Daten zum Zweck der Abwicklung der Markterkundung informiert wurde und allenfalls notwendige Einwilligungen eingeholt wurden.

Der/Die bevollmächtigte Vertreter/-in ist (neben den organschaftlich vertretungsbefugten Personen) berechtigt, uns gegenüber dem Auftraggeber rechtsverbindlich zu vertreten und im Rahmen der Markterkundung uneingeschränkt in unserem Namen zu handeln.

Mit rechtsgültiger Unterfertigung wird die gegenständliche Markterkundung zustimmend zur Kenntnis genommen und bestätigt, dass die Interessensbekundung auf dieser Basis erstellt wurde.

Datum und rechtsgültige Unterschrift:

(Die vollständigen Namen sind unter den Unterschriften in BLOCKBUCHSTABEN anzuführen!)

6.2 Formblatt „Fragebogen mit Nutzungskonzept“

Konzession bzw. Vertrag für gewerbliche Nutzungsrechte am Betriebsgebiet „Steinbruch Ebersdorf“, Marktgemeinde Klein-Pöchlarn

	Teilgebiet A	Teilgebiet B	Teilgebiet C
Für welches Teilgebiet besteht Interesse			
Besteht Interesse von Teilflächen in Teilgebieten			
Beschreibung des Leistungsangebots bzw./ Nutzungskonzepts	Als formfreie Beilage in pdf. Siehe dazu auch 3.4. und 2.5.	Als formfreie Beilage in pdf. Siehe dazu auch 3.4. und 2.5.	Als formfreie Beilage in pdf. Siehe dazu auch 3.4. und 2.5.
Sonstige Anmerkungen			

7 Beilagen

7.1 Grundbuchsangaben

viadonau ist Eigentümerin nachfolgender Liegenschaften im **Steinbruchareal Ebersdorf**.

Katastralgemeinde	EZ	Grst. Nr.	
14125 Kleinpöchlarn	127	404/1	
14125 Kleinpöchlarn	127	407	
14125 Kleinpöchlarn	148	252	
14125 Kleinpöchlarn	151	263	
14125 Kleinpöchlarn	151	.215	
14125 Kleinpöchlarn	151	.162	
14125 Kleinpöchlarn	151	368/2	
14125 Kleinpöchlarn	152	257	
14125 Kleinpöchlarn	152	269	
14125 Kleinpöchlarn	152	267	
14125 Kleinpöchlarn	152	270/2	

Die **Republik Österreich** ist Eigentümerin der Liegenschaften am **linken Donauufer**:

Katastralgemeinde	EZ	Grst. Nr.	Anmerkung
14153 Pöchlarn	577	1392/1	Donau
14125 Kleinpöchlarn	933	1404/20	Donau
14125 Kleinpöchlarn	933	1404/19	Treppelweg
14125 Kleinpöchlarn	1076	1435	Lagerplatz

viadonau ist Eigentümerin der Liegenschaft am **linken Donauufer**:

Katastralgemeinde	EZ	Grst. Nr.	Anmerkung
14125 Kleinpöchlarn	1068	1404/43	Lagerplatz

Die **Marktgemeinde Kleinpöchlarn** ist Eigentümerin der Liegenschaft an der **Bahntrasse**:

Katastralgemeinde	EZ	Grst. Nr.	Anmerkung
14125 Kleinpöchlarn	1088	1429/1	ehemalige Bahntrasse

7.2 Fotos



