



Informationsmappe Interessentensuche

Gastronomie an der Donau

Stadtgemeinde Tulln an der Donau, Niederösterreich

Informationsmappe
Oktober 2019

Erstellt von
via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH
Donau-City-Straße 1
1220 Wien

Inhaltsverzeichnis

1	Baurechtsfläche zur Errichtung einer Gastronomie in Tulln an der Donau	3
1.1	Allgemeines.....	3
1.2	Raumordnung.....	6
1.3	Grundbuchangaben.....	7
1.4	Altlastenkataster.....	7
1.5	Hochwasserschutz.....	7
1.6	Einbauten am Ausschreibungsgegenstand	9
2	Voraussichtliche vertragliche Bedingungen (Auszug)	10
3	Verfahren	11
3.1	Allgemein.....	11
3.2	Voraussetzungen für Interessenten (= Knock-out-Kriterien)	13
3.3	Ermittlung des erfolgreichen Interessenten für den Abschluss des Baurechtsvertrages	13
4	Geforderte Bestandteile des Interessentenantrags	15
5	Geplanter Ablauf der Baurechtsnehmersuche	16
6	Ablauf und Zeitplan	17
7	Anhang	18
7.1	Grundbuchauszug zur gegenständlichen Grundstücksteilfläche in Tulln	18
7.2	Fotos.....	20

1 Baurechtsfläche zur Errichtung einer Gastronomie in Tulln an der Donau

1.1 Allgemeines

1.1.1 Unternehmen viadonau

via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH (viadonau) ist ein Tochterunternehmen des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT). Die Aufgaben von viadonau sind im Wasserstraßengesetz idGF. geregelt. Im Sinne des „Aktionsprogramms Donau des bmvit bis 2022“ unterstützt viadonau mit dieser Baurechtsnehmersuche die nachhaltige Verkehrs- und Wirtschaftsentwicklung entlang der Wasserstraße Donau.

1.1.2 Die Baurechtsfläche

viadonau sucht einen Baurechtsnehmer für die Baurechtsvertragsvergabe eines Landflächenteils mit der Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes zum Betrieb einer Gastronomie direkt an der Donau durch ein transparentes Evaluierungsverfahren (siehe Punkt 3).

Die Grundstücksteilfläche liegt am rechten Donauufer im niederösterreichischen Stadtgebiet von Tulln an der Donau (A-3430) in der Katastralgemeinde Tulln. viadonau beabsichtigt den Abschluss eines Baurechtsvertrages über eine ca. 350 m² große Grundstücksteilfläche (die Uferböschung ist keine Bestandfläche) bei ca. Strom-km 1964,00 am rechten Donauufer (siehe Abb. 1). Es handelt sich bei der in der Abbildung 1 in roter Farbe dargestellten Fläche nicht um die exakte flächenmäßige Darstellung der Baurechtsfläche, sondern soll lediglich die ungefähre Lage der zukünftigen Baurechtsfläche veranschaulichen.



Abbildung 1: Bestandfläche

1.1.3 Historie

Die gegenständliche Grundstücksteilfläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestandfrei. Bisher wurde diese durch die Stadtgemeinde Tulln an der Donau teilweise gärtnerisch ausgestaltet, gepflegt und erhalten.

Das Grundstück steht im Eigentum der Republik Österreich – Bundeswasserstraßenverwaltung und wird von viadonau verwaltet.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt existieren keine aufrechten, gegenwärtig bekannten öffentlich-rechtlichen, wie zum Beispiel wasser- oder schifffahrtsrechtliche, Bewilligungen für den gegenständlichen Bereich.

1.1.4 Zukünftige Nutzung

Der Zweck des Baurechts ist die gewerbliche Nutzung der Baurechtsfläche zu gastronomischen Zwecken. Dazu soll eine Gastronomieanlage samt Freibereich vom zukünftigen Baurechtsnehmer geplant, rechtlich genehmigt, errichtet und betrieben werden. Bis zur Inbetriebnahme der Gastronomie wird dem Bestbieter ein Zeitraum von max. 2 Jahren ab Vertragsunterfertigung zur Verfügung gestellt. Dies soll auf der bekanntgegebenen Grundstücksteilfläche bei ca. Strom-km 1964,000 erfolgen. Die Bewerber haben die geplante Nutzung darzulegen.

Die Ausführung und Ausmaße der Gastronomie sowie die gesamte Beanspruchung der Grundstücksteilfläche sind vom zukünftigen Projekt des Baurechtsnehmers und von den notwendigen Bewilligungen abhängig (z.B. Wasserrecht, Schifffahrtsrecht, Bauordnung etc.).

Bei der Planung und Konzepterstellung der Gastronomieanlage ist vom Bewerber auf die für gastronomische Betriebe maßgeblichen Vorschriften (z.B. Gewerberecht, Lebensmittelrecht, Bauordnung,...) und auf Arbeitnehmerschutzvorschriften Bedacht zu nehmen.

An der landseitigen Grundstücksgrenze befindet sich ein Kanal- und Wasseranschluss, dessen Errichtungskosten von der Stadtgemeinde Tulln getragen werden. Die Errichtungskosten für einen entsprechenden Stromanschluss werden durch das jeweilige Versorgungsunternehmen getragen. Anschlusskosten und laufende Abgaben sind durch den zukünftigen Baurechtsnehmer selbst zu tragen.

Ergänzungsflächen außerhalb der gegenständlichen Baurechtsfläche zur optimalen Nutzung des zu vergebenden Areals als Gastronomie sind vom Baurechtsnehmer selbst zu organisieren (z.B. für Parkplätze und sonstige Begleitinfrastruktur etc.). Es wird darauf hingewiesen, dass auf der vorgesehenen Bestandfläche keine KFZ-Abstellplätze geschaffen werden können. Es stehen jedoch im Nahbereich der gegenständlichen Fläche öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Für dieses Projekt kann eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 2765/13, EZ 1707, KG 20189 Tulln der Stadtgemeinde Tulln (Flächenausmaß ca. 200m²) mitbenutzt werden. Dafür ist mit der Stadtgemeinde Tulln Kontakt aufzunehmen und eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

Die Zufahrt für Lieferzwecke über den Uferbegleitweg der „Großen Tulln“ ist möglich.

Der Treppelweg ist nicht Gegenstand der Baurechtsnehmersuche, kann aber für Zufahrten gemäß den gesetzlichen Vorschriften genutzt werden.

Von Seiten der Stadtgemeinde Tulln an der Donau sind betreffend die Ausführung, die Planung und den Betrieb folgende Auflagen einzuhalten:

- *Es soll ein Lokal mit gehobener Küche entstehen – Kochen im „Freien“ ist nicht möglich.*
- *Der Baurechtsnehmer hat bei Planung und Errichtung der gastronomischen Anlage schalltechnische Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) vorzunehmen, so dass sichergestellt ist, dass in der unmittelbar exponierten Wohnnachbarschaft durch den Betrieb der gastronomischen Anlage folgende Grenzwerte des Geräuschpegels nicht überschritten werden:*
 - *Tag (Zeitraum zwischen 06:00 und 19:00) – 45 dB*
 - *Abend (Zeitraum zwischen 19:00 und 22:00) – 42 dB*
 - *Nacht (Zeitraum zwischen 22:00 und 06:00) – 40 dB*
- *Bei einer Zuschlagserteilung sind die Einhaltung dieser Grenzwerte vom Bewerber durch eine schalltechnische Prognoserechnung nachzuweisen.*
- *Das Gebäude und der Gastgarten (bzw. Terrasse) haben diesen Vorgaben zu entsprechen – die Terrasse ist daher in Richtung Norden zur Donau zu situieren.*
- *Bei der Errichtung eines Gastgartens im Westen sind in Richtung Süden ebenfalls lärmtechnische Maßnahmen zu berücksichtigen.*

Im Besonderen wird auch auf die Verordnung (ortspolizeiliche Lärmschutzverordnung) des Gemeinderates der Stadtgemeinde Tulln vom 14.07.1988, sowie auf die Verordnung vom 30.08.2006 (Öffnungszeiten von Gastgärten) hingewiesen. In diese Verordnungen kann bei der Stadtgemeinde Tulln an der Donau Einsicht genommen werden.

Die Maßnahmen sollen unter den Prämissen **Nachhaltigkeit, Sicherheit, Innovation, Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit** erfolgen.

Die gegenständliche Baurechtsnehmersuche unterliegt nicht dem Bundesvergabegesetz (BVerG), ist freiwillig und dient ausschließlich dazu, einen geeigneten Baurechtsnehmer für die Baurechtsfläche zum Zweck des Abschlusses eines Baurechtsvertrages auszuwählen (siehe Pkt. 3).

1.1.5 Lagebeschreibung und Verkehrserschließung

Die Baurechtsfläche befindet sich direkt im Stadtgebiet von Tulln an der Donau, Katastralgemeinde 20189 Tulln, (Bezirk Tulln, Bundesland Niederösterreich), am rechten Donauufer bei ca. Strom-km 1964,00 (Ausmaß ca. 350 m²). In unmittelbarer Umgebung befindet sich die aktuell einzige Anlegestelle für die Großschifffahrt im Sinne der Ausflugs- und Kabinenschifffahrt in Tulln an der Donau, sowie der Gästehafen. 400 Meter stromabwärts befindet sich die Donaubühne, auf der in den Sommermonaten Veranstaltungen abgehalten und in Zuge dessen Speisen und Getränke angeboten werden (siehe Abb. 2, 3 und 4). Etwa 250 Meter stromabwärts befindet sich eine weitere Schiffsanlegestelle, bei der ebenfalls gastronomische Dienstleistungen angeboten werden.



Abbildung 2: Umgebung der Bestandfläche



Abbildung 3: Anlegestelle & Gästehafen

Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten zu Fuß über den Nibelungenplatz zu erreichen.

Das gegenständliche Uferareal ist über den Uferbegleitweg der Großen Tulln an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und kann ausschließlich für Zulieferung und Abtransport genutzt werden

Die Baurechtsnehmersuche zum Abschluss eines Baurechtsvertrages betrifft eine

Teilfläche des Grundstückes KG 20189 Tulln, EZ 1715, GSt-Nr. 2765/10, bei ca. Strom-km 1964,000 am rechten Donauufer, welche sich im Eigentum der Republik Österreich (Bundeswasserstraßenverwaltung) befindet.

Die zu vergebende Baurechtsfläche umfasst eine ca. 350 m² große Teilfläche des oben angeführten Grundstücks.

Auf dem gegenständlichen Bereich können gemäß Flächenwidmung nach Maßgabe behördlicher Bewilligungen gastronomische Anlagen errichtet werden.

via donau - Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH wurde mit Fruchtgenussvertrag vom 23. Dezember 2011 das Fruchtgenussrecht über das oben angeführte Grundstück eingeräumt. Sie ist daher berechtigt, die Liegenschaft in Bestand zu geben.



Abbildung 4: Anlegestelle und Donaubühne



Abbildung 5: Eigentumsverhältnisse

In Abbildung 5 sind die von via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH verwalteten Grundstücke in hellblauer Farbe dargestellt (Bundeswasserstraßenverwaltung = BWV).

1.2 Raumordnung

Gemäß Flächenwidmungsplan (siehe Abb. 6 und 7) der Stadtgemeinde Tulln an der Donau (Abruf am 02.10.2019) ist das Grundstück Nr. 2765/10, EZ 1715, KG 20189 Tulln, als „Bauland – Sondergebiet – Gastronomie und Tourismus“ gewidmet und als Natura 2000 Vogelschutzgebiet, sowie als Natura 2000 FFH (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) Gebiet ausgewiesen. (Angaben ohne Gewähr).

Weitere Informationen sind aus dem Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan der Stadtgemeinde Tulln an der Donau sowie dem NÖ Raumordnungsgesetz idGF. zu entnehmen.

viadonau sichert keine besondere Beschaffenheit oder Verwendbarkeit der Baurechtsfläche zu und verweist ausdrücklich auf die Situierung im Hochwasserabflussgebiet, wie in dieser Baurechtsnehmersuche im Kapitel 1.5 dargestellt.



Abbildung 6: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

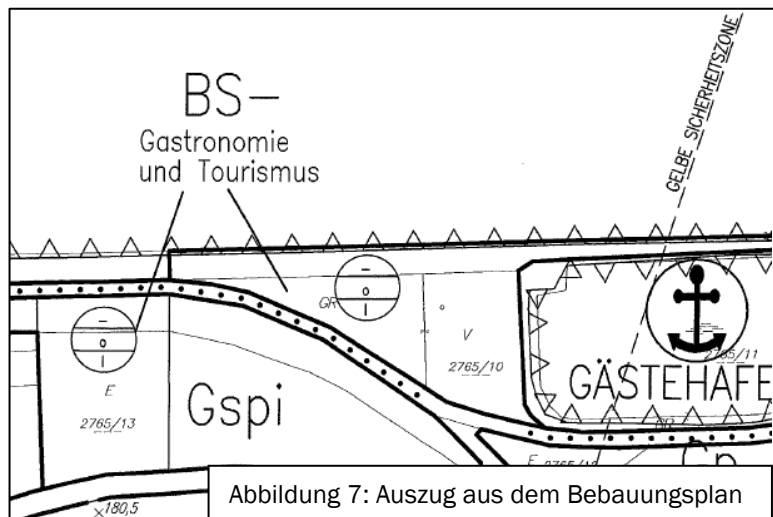


Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan

1.3 Grundbuchangaben

Wie bereits unter Punkt 1.1.5 angeführt, befindet sich das gegenständliche Areal auf einer Teilfläche des Grundstücks

- GSt. Nr. 2765/10, EZ 1715, KG 20189 Tulln

Der Grundbuchauszug ist dieser Informationsmappe unter Kapitel 7.1 beigelegt.

Es bestehen keine bürgerlichen Belastungen und Beschränkungen auf dem gegenständlichen Grundstück gemäß Grundbuch (siehe dazu Anhang 7.1).

1.4 Altlastenkataster

Im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Österreichischen Umweltbundesamtes ist das Grundstück Nr. 2765/10, EZ 1715, KG 20189 Tulln als nicht-kontaminiert bzw. als „nicht eingetragen“ gemeldet (Abfragedatum: 02.10.2019).

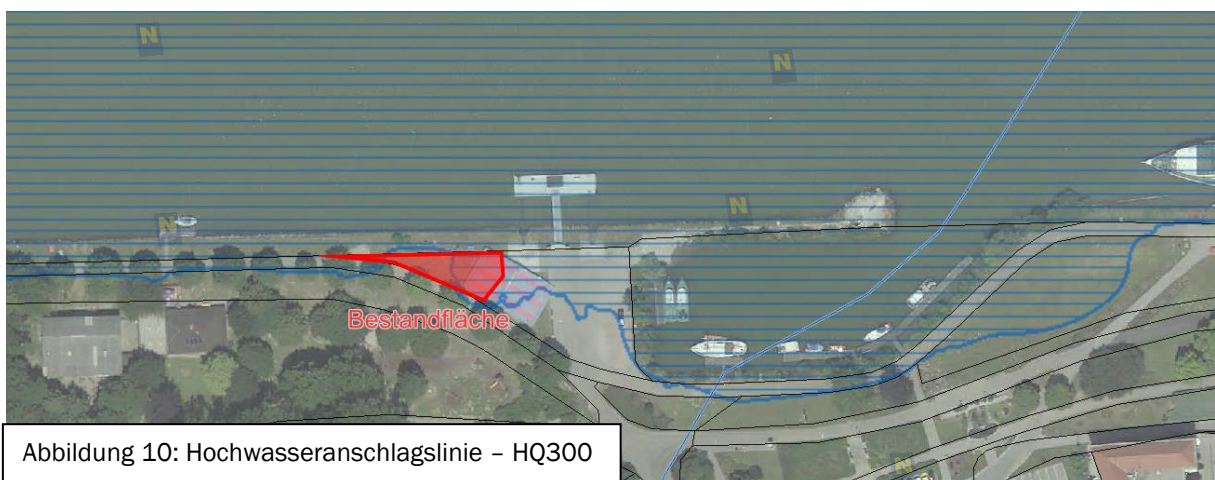
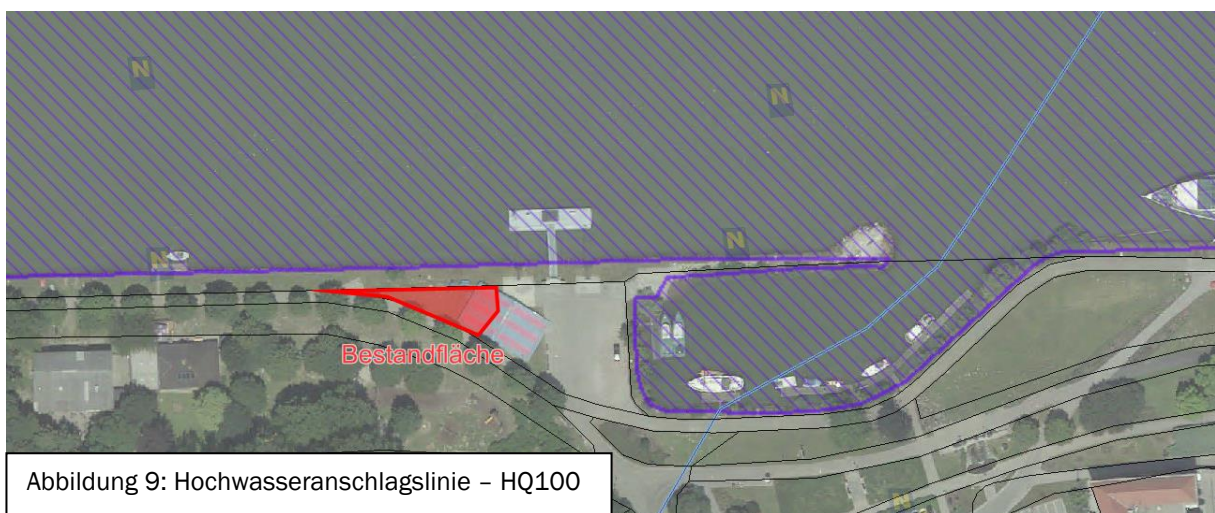
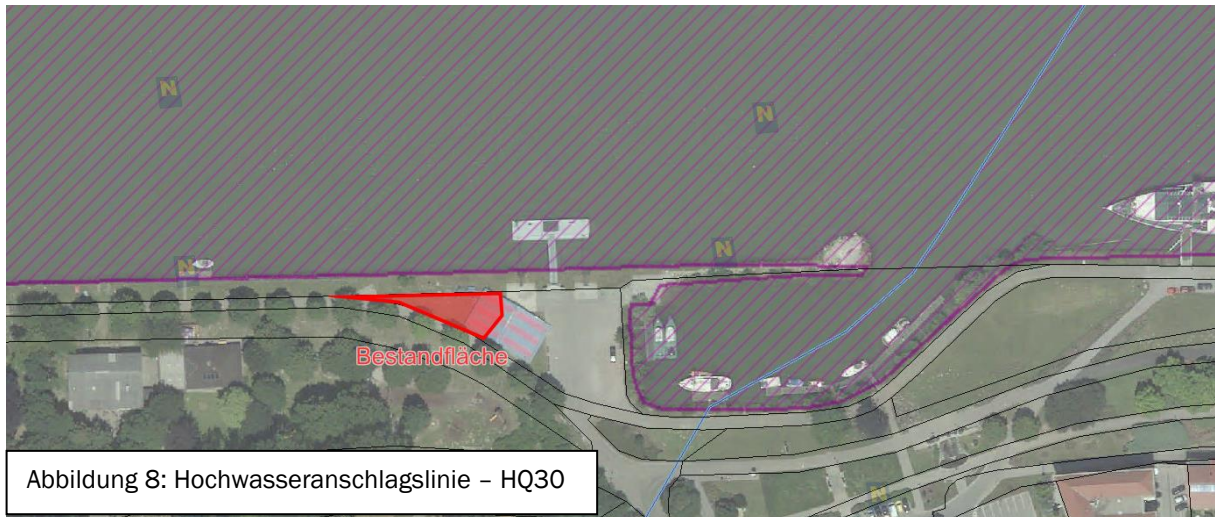
1.5 Hochwasserschutz

Lediglich zu Informationszwecken werden die Hochwasseranschlagslinien (HQ30 in Abb. 8 und HQ100 in Abb. 9) unverbindlich mitgeteilt. Die gegenständliche Teilfläche liegt in einem Gebiet, das durch

Hochwässer mit einer statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit von einmal in 300 Jahren (Abb. 10) teilweise überflutet wird.

Detailinformationen sind selbstständig vom Baurechtsnehmer auf eigene Kosten und Risiko von den zuständigen Stellen einzuholen (z.B. Amt der NÖ Landesregierung).

Sämtliche Maßnahmen haben daher den Anforderungen dieses Hochwasserrisikos und u.a. den relevanten Bedingungen des Österreichischen Wasserrechts zu entsprechen.



1.6 Einbauten am Ausschreibungsgegenstand

Der Baurechtsgeber haftet in keiner Weise für die Beschaffenheit oder Benutzbarkeit der Bestandfläche zum beabsichtigten Gebrauch.

Wie oben bereits ausgeführt, befindet sich in unmittelbarer Umgebung die aktuell einzige Anlegestelle für die Großschifffahrt im Sinne der Ausflugs – und Kabinenschifffahrt. Daher sind Anlagen und Einbauten, die zum ordnungsgemäßen Betrieb dieser Anlegestelle erforderlich sind, bereits vorhanden (siehe Abb. 11). Diese dürfen weder eingeschränkt, noch verändert werden. Allfällige Nutzungen, Änderungen oder Überbauten sind mit dem Eigentümer dieser Schifffahrtsanlage abzuklären.

Die Uferfläche, sowie der östliche Teil des gegenständlichen Grundstückes sind privatrechtlich geregelt und in Bestand gegeben. Diese Grundstücksteilflächen sind nicht Teil der Baurechtsnehmersuche und in Abbildung 1 bereits berücksichtigt.

Der an die Bestandfläche angrenzende Treppelweg muss durchgehend, in voller Breite und jederzeit für den Radtourismus, Einsatzfahrzeuge und Fahrzeuge von viadonau und Berechtigte für diverse Erhaltungsarbeiten sowie Pflege- und Sanierungsmaßnahmen befahrbar sein.

Bei der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes bzw. der zukünftigen Nutzung ist insbesondere darauf Rücksicht zu nehmen, dass über den direkt an das Uferareal angrenzenden Treppelweg, der auch aufgrund der in der unmittelbaren Nähe bestehenden Freizeiteinrichtungen von einer Vielzahl an Personen genutzt wird, der internationale Donauradweg EuroVelo 6 geführt wird.

Angaben hinsichtlich weiterer vorhandener Einbauten sind vom Interessenten eigenverantwortlich und auf eigene Kosten und Risiko direkt beim Einbautenträger oder entsprechenden Stellen einzuholen.

Es wurden seitens viadonau keine Erkundungen durchgeführt. viadonau übernimmt keine Haftung für allenfalls auf der Baurechtsfläche vorhandene Einbauten, die rechtliche Klärung derselben obliegt allein dem Baurechtsnehmer auf dessen Kosten und Risiko. Der Baurechtsgeber haftet in keiner Weise für die Beschaffenheit oder Benutzbarkeit der Bestandfläche zum beabsichtigten Gebrauch.



Abbildung 11: Lage der Einbauten

2 Voraussichtliche vertragliche Bedingungen (Auszug)

Die genaue Formulierung des Baurechtsvertrages wird erst im Zuge der Vertragsverhandlungen festgelegt. Nachfolgende Bestimmungen sind daher in ihren Ausprägungen, nicht jedoch im Grundsatz, dispositiv.

- Die für den Betrieb einer gastronomischen Anlage entsprechenden Maßnahmen sind zu planen, errichten und durchgehend zu betreiben. Die Errichtung, bzw. Adaptierung der dazu erforderlichen Infrastruktur, die Erlangung entsprechender Bewilligungen sowie die Umsetzung des Betriebs soll innerhalb einer bestimmten, zu regelnden Frist umgesetzt werden.
- Die Dauer des Baurechtsvertrages ist auf maximal 35 Jahre inklusive einmaliger, fünfjähriger Verlängerungsoption befristet. Die langfristige Nutzung des Areals hängt vor allem von der Höhe der geplanten Investitionen ab. Bei Erlöschen des Baurechtes ist keine Entschädigung für den vorhandenen Bauwert vorgesehen. Nach Beendigung des Baurechtsvertrages kann der Baurechtsgeber die Beseitigung des errichteten Gebäudes verlangen.
- Eine Unterbestandgabe an Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Baurechtsgebers unzulässig.
- Bei einer mehr als 50%-igen Änderung in den Eigentumsverhältnissen des Baurechtsnehmers bzw. einem anderen faktischen Kontrollwechsel („change of control“) ohne Zustimmung des Baurechtsgebers kommt es zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung bzw. Kündigung.
- Der Baurechtsnehmer leistet einen umsatzabhängigen, jährlichen Bestandzins. Dieser besteht aus einem Fixbestandzinsanteil zuzüglich eines variablen Anteils der sich aus dem gesamten Nettoumsatz eines Geschäftsjahres des Betriebs errechnet. Der Baurechtszins ist ab dem Zeitpunkt der Aufnahme der bewilligten Möglichkeit der operativen Geschäftstätigkeit zu leisten. In der Kernbauphase wird daher kein Baurechtszins gefordert. Der Baurechtszins wird jährlich nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex wertgesichert.
- Anlagen bzw. Einbauten hat der Baurechtsnehmer auf eigene Kosten zu errichten bzw. die dafür notwendigen Arbeiten auf eigene Kosten durchzuführen.
- Sämtliche für die Umsetzung des Baurechts notwendigen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen, insbesondere des für die Schaffung einer eigenen Grundbuchseinlage erforderlichen Teilungsplanes, sowie erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen hat der Baurechtsnehmer rechtzeitig auf eigene Kosten und Risiko zu erwirken.
- Dem Baurechtsnehmer obliegen eine ordnungsgemäße und laufende Erhaltung sowie ordentliche Bewirtschaftung und die gewöhnlichen Ausbesserungen, insbesondere der Anlagen im Ausmaß der erteilten behördlichen Bewilligung auf eigene Kosten.
- Zur Sicherstellung der Nutzung wird die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen Baurechtszinses in die zu schaffende Grundbuchseinlage einverleibt.
- Die Benützung der Grund- und Wasserflächen erfolgt auf eigene Gefahr. Der Baurechtsgeber und seine Vertreter haften in keiner Weise für die Beschaffenheit oder Benutzbarkeit der Grundstücke, Anlagen und Gebäude zum beabsichtigten Gebrauch. Der Baurechtsgeber und seine Vertreter übernehmen keine Haftung für einen bestimmten Erhaltungs- bzw. Räumungszustand der Grundflächen. Wenn sich eine erst zu gründende Gesellschaft am Verfahren beteiligt, haften der Interessent als natürliche Person und die zugründende Gesellschaft solidarisch für die zu übernehmenden vertraglichen Verpflichtungen.
- Der Baurechtsgeber sichert keine besondere Beschaffenheit oder Verwendbarkeit der Baurechtsfläche zu.
- Die Baurechtssache ist vom Baurechtsnehmer ausreichend zu versichern und die Versicherungsdeckung während der gesamten Baurechtsdauer aufrecht zu erhalten. Zum Umfang des nötigen Versicherungsschutzes gehört jedenfalls eine Betriebshaftpflichtversicherung. Es ist eine Kautions in geeigneter Höhe, jedoch mindestens 10.000 EUR, vom Baurechtsnehmer zu hinterlegen (Überweisung oder Bankgarantie).

3 Verfahren

3.1 Allgemein

FRAGEN: Fragen zur Baurechtsnehmersuche können ausschließlich bis zum 13.01.2020 ausschließlich schriftlich unter der Email-Adresse interessentensuche@viadonau.org mit dem Betreff „Baurechtsnehmersuche Gastronomie Tulln“ eingebracht werden. Die Fragen-Beantwortungen werden gesammelt vorgenommen und rechtzeitig vor Ablauf der Abgabefrist anonymisiert und schriftlich auf der viadonau-Website unter (<http://www.viadonau.org>) veröffentlicht.

- viadonau ist im Zuge der Baurechtsnehmersuche nicht zur Einräumung eines Baurechts verpflichtet und kann, auch ohne Angabe von Gründen jederzeit die Baurechtsnehmersuche abbrechen. Interessenten entstehen dadurch keinerlei Ansprüche.
- Der Abschluss des beabsichtigten Baurechtsvertrages erfolgt seitens viadonau direkt mit dem am besten geeigneten Interessenten gemäß den Bedingungen der Baurechtsnehmersuche, da das Bundesvergabegesetz für die Vergabe des Baurechtsvertrages nicht zur Anwendung gelangt.
- viadonau bekennt sich zum freien Wettbewerb, die öffentliche Bekanntmachung der Auswahl des Baurechtsnehmers erfolgt freiwillig, voraussichtlich zweistufig und nach den in der Baurechtsnehmersuche genannten Kriterien. viadonau behält sich allerdings vor, mit den am besten gereihten Interessenten in mehrere Verhandlungsrunden zu treten und einem Interessenten den Zuschlag zu erteilen. Die Auswahl wird von einer Kommission getroffen. Bei der Personenkommission handelt es sich um ein interdisziplinär besetztes Gremium. Die Kommission setzt sich unter anderem aus Vertretern der viadonau und der Stadtgemeinde Tulln zusammen. Allenfalls können durch die Personenkommission weitere Fachleute zur Beratung hinzugezogen werden. viadonau ist nicht verpflichtet, den Interessenten Informationen über die kommissionelle Prüfung oder Bewertung bzw. Auswahl des Baurechtsnehmers zur Verfügung zu stellen.
- Für die Angaben in dieser Informationsmappe wird keine Gewähr geleistet. Sofern und soweit nicht ausdrücklich schriftlich (insbesondere im Rahmen der Vertragsdokumentation) eine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und/oder Vollständigkeit von Informationen übernommen wird, haftet viadonau unter keinen Umständen für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der in dieser Informationsmappe oder während des Verfahrens mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere besteht keine Verpflichtung, weitere Informationen welcher Art auch immer, zur Verfügung zu stellen oder die bereits zur Verfügung gestellten Informationen richtig zu stellen, zu vervollständigen oder zu aktualisieren.
- Der Ersatz von Schäden und Verlusten (einschließlich entgangenem Gewinn) sowie von Kosten und Aufwendungen, die den Interessenten, ihren Beratern, Mitarbeitern oder Organen direkt oder indirekt durch oder im Zusammenhang mit der Teilnahme am Verfahren entstanden sind oder zukünftig entstehen werden, ist ausgeschlossen, und zwar unabhängig vom weiteren Verlauf des Verfahrens, so auch im Falle der Einstellung oder Abänderung des Verfahrens. Insbesondere erfolgt die Teilnahme der Interessenten unter Verzicht auf jegliche Schadenersatzansprüche aus einer allfälligen culpa in contrahendo.
- Das gesamte Verfahren unterliegt dem österreichischen Recht unter Ausschluss der Bestimmungen des internationalen Privatrechts über die Rück- und Weiterverweisung sowie unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.
- Sofern und soweit die in diesem Punkt enthaltenen Verfahrensbedingungen nicht im nachfolgenden Verfahren von viadonau ausdrücklich schriftlich abgeändert oder ergänzt werden, gelten diese Bedingungen für das gesamte Verfahren, und zwar unabhängig davon, ob viadonau ausdrücklich erneut hierauf Bezug nimmt bzw. die Verfahrensbedingungen wiederholt oder nicht.
- Mit der Teilnahme an diesem Verfahren, insbesondere dokumentiert durch Abgabe seines Interessentenantrags, akzeptiert der Interessent die in dieser Informationsmappe formulierten und kommunizierten Bedingungen des Verfahrens. Ebenso gilt die fortgesetzte Teilnahme am Verfahren

auch als Annahme allenfalls im Laufe des Verfahrens von viadonau ergänzter oder geänderter Bedingungen.

- viadonau behält sich vor, Berichtigungen und Ergänzungen zur Baurechtsnehmersuche innerhalb der Abgabefrist der Interessentenanträge vorzunehmen und diese auf der viadonau Website (<http://www.viadonau.org>) schriftlich mitzuteilen, sodass Interessenten diese laufend sichten müssen.
- viadonau behält sich vor, die Baurechtsnehmersuche jederzeit und einseitig – unter Beachtung des Transparenz- und Gleichbehandlungsgebotes – zu verändern, die Baurechtsnehmersuche abzubrechen oder zu unterbrechen.
- Die Besichtigung des gegenständlichen Areals kann durch die Interessenten auf eigene Gefahr selbstständig erfolgen.
- Für die Angaben in dieser Informationsmappe leistet viadonau keine Gewähr.
- Der Interessent ist nicht befugt, diese zur Verfügung gestellten Unterlagen zu veröffentlichen und hat die Vertraulichkeit der erhaltenen Infos zuzusichern.
- viadonau haftet gegenüber dem Interessenten nicht für allfällige im Zusammenhang mit der Teilnahme am Verfahren und der Untersuchung der Liegenschaft entstehende Kosten oder Gebühren, auch dann nicht, wenn sich der Baurechtsgeber entscheiden sollte, den Baurechtsvergabeprozess zu ändern, zu unterbrechen oder vorzeitig abzubrechen.
- Das Verfahren wird ausschließlich in deutscher Sprache durchgeführt. Sämtliche Unterlagen sind ausschließlich in deutscher Sprache vorzulegen.
- viadonau behält sich die Nachforderung von Unterlagen oder Informationen vor.
- Sämtliche (Gewährleistungs-) Ansprüche für die Umsetzung des Projektes, für die Funktionstüchtigkeit bestehender Anlagen, für die Beschaffenheit des Areals zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen und des Vertragszweckes werden ausgeschlossen.
- Sollte aufgrund des vorgelegten Entwicklungskonzeptes eine Umwidmung gemäß NÖ Raumordnungsgesetz idGF. erforderlich sein, bedarf eine Beantragung bei der zuständigen Behörde der dezidierten vorherigen Zustimmung des Liegenschaftseigentümers bzw. des Fruchtgenussberechtigten.
- Der Interessent hat im Interessentenantrag eine bevollmächtigte Person namhaft zu machen.
- Der Interessentenantrag ist vom Interessenten unter lesbarer Angabe des Namens des/der Unterfertigenden rechtsgültig zu unterschreiben.
- viadonau sichert keine besondere Beschaffenheit oder Verwendbarkeit der Baurechtsfläche zu, insbesondere auch keine Möglichkeit zu einer künftigen Umwidmung.
- Für die Durchführung des Bieterverfahrens ist es notwendig, die von den Bewerbern an viadonau übermittelten Kontaktdaten und Bewerbungsunterlagen an die Mitglieder der Kommission weiterzugeben. Der Bewerber nimmt daher zur Kenntnis, dass viadonau seinen Namen bzw. den des Unternehmens, samt Anschrift, E-Mail Adresse, Telefonnummern (und der Ansprechperson) ebenso wie die übermittelten Unterlagen an die Kommission weitergibt und die zuvor genannten Daten von dieser verarbeitet werden, um einen geeigneten Baurechtsnehmer für den Abschluss eines Bestandvertrages ermitteln zu können. Sämtliche Daten werden streng vertraulich behandelt.
- Der Interessentenantrag erfolgt ausschließlich schriftlich in Papierform in einem fest verschlossenen Kuvert:
 - Adresse: **via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH; Zentrale, Donau-City-Straße 1, 1220 Wien, 6. Stock, BackOffice**
 - Auf dem Kuvert ist anzuführen: **Bewerbung – Baurechtsnehmersuche Gastronomie Tulln; BITTE NICHT ÖFFNEN**

(Bis zum Eintreffen am angegebenen Ort reist der Antrag ausschließlich auf Gefahr der Interessenten, Verzögerungen auf dem Transport gehen zu Lasten des Interessenten. Verspätet eingebrachte Anträge werden nicht berücksichtigt.)

3.2 Voraussetzungen für Interessenten (= Knock-out-Kriterien)

Der Interessent hat die nachstehenden Voraussetzungen zu erfüllen und durch Unterlagen und Erklärungen nachzuweisen. Die Nachweise sind in aktueller Fassung vorzulegen und ggf. in Kopie zu erbringen.

- Gegen den Interessenten darf innerhalb der letzten 10 Jahre **kein Insolvenzverfahren** eingeleitet worden sein oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels hinreichenden Vermögens abgewiesen worden sein.
- Das Unternehmen darf sich **nicht in Liquidation** befinden oder die gewerbliche Tätigkeit eingestellt haben.
- Nachweis über eine tragfähige Ausfinanzierung des Projektes und Nachweis **hinreichender Bonität** für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes (z.B. Finanzierungszusage einer Bank)
- Personen oder Institutionen, welche an der Ausarbeitung der Ausschreibungsunterlagen mitgewirkt haben, sind nicht berechtigt, sich an der Baurechtsnehmersuche für den Ausschreibungsgegenstand zu beteiligen.
- **Erfahrung** in der Gastronomie in mehrjähriger, leitender Funktion (mindestens 3 Jahre)

3.3 Ermittlung des erfolgreichen Interessenten für den Abschluss des Baurechtsvertrages

Die Evaluierung der besten Interessenten, welche zu Vertragsverhandlungen eingeladen werden, erfolgt durch eine Kommission aufgrund folgender Kriterien und nach folgender Gewichtung:

Kriterien	maximal erreichbare Punkteanzahl vor Gewichtung	Gewichtung in %	maximal erreichbare Punkteanzahl nach Gewichtung
Voraussetzungen für Interessenten			
Einhaltung der in Punkt 3.2 definierten Voraussetzungen	Knock out-Kriterien		
Qualität des Entwicklungskonzeptes (=qualitative Beurteilung)	100 max.	42	42
<u>Plausibilität und Innovation</u> (z.B.: Nachvollziehbarkeit und keine Widersprüche, Praxistauglichkeit, Umsetzbarkeit, Vermeidung von Nutzungskonflikten, Abstimmung mit relevanten Akteuren, gestalterische Innovationskraft)	15		
<u>Umweltschutz</u> (z.B.: Einhaltung von Umwelt- und Naturschutzbestimmungen, Entsorgungskonzepte – Mehrwegsysteme, Abfallvermeidung, Bildungswert der Nutzung/Vorbildwirkung) <u>Sicherheit und Nachhaltigkeit</u> (z.B.: Ausrichtung der Maßnahmen, Einhaltung von Sicherheits- und Hochwasserschutzbestimmungen, Energieeffizienz, Alternativenergie)	15		
Darstellung der Befähigung durch <u>Referenzangaben</u> , dass die im Entwicklungskonzept geplante Nutzung betrieben oder eine objektiv vergleichbare Aktivität unternommen wurde	10		

<u>Architektonisches Konzept</u> a. <u>Städtebauliche Kriterien:</u> z.B.: Gestaltung der Gesamtanlage, Bezug und Einbindung zur angrenzenden Umgebung) b. <u>Architektonische und gestalterische Kriterien:</u> z.B.: Entwurfsidee, architektonische Gesamtqualität der Gastronomieanlage samt Innen- und Außenbereich, Attraktivität c. <u>Funktionale Kriterien:</u> Funktionskonzept der Gastronomieanlage, Erschließung und Verbindung zu angrenzenden Funktionsbereichen, flexible Nutzungsmöglichkeiten	30		
<u>Gastronomisches Gesamtkonzept</u> (z.B.: Zielgruppenorientierung, Vertriebsansätze, gastronomisches Angebot, Regionalität und Saisonalität, Zusatzangebote, Preisniveau, Öffnungszeiten, Themenschwerpunkte, Personal)	30		
Höhe der geplanten Investitionen (=quantitative Beurteilung)	100 max.	15	15
höchste Gesamt-Investition	100		
zweithöchste Gesamt-Investition	60		
dritthöchste Gesamt-Investition	40		
vierthöchste Gesamt-Investition	20		
Höhe der Zinsangebote (=quantitative Beurteilung)	100	33	33
Höhe des variablen, jährlichen Zinsangebotes (netto) abhängig vom Betriebsumsatz der gesamten Nettoeinnahmen in %.	50		
<i>Bestbieter 50 Pkt.e, Abstufung gemäß relativem Vergleich in 10 Punkteschritten</i>			
Höhe des jährlichen, fixen Zinsangebotes (netto) in EUR (= Mindestzinsangebot)	50		
<i>Bestbieter 50 Pkt.e, Abstufung gemäß relativem Vergleich in 10 Punkteschritten</i>			
Wirtschaftlichkeit (z.B.: Businessplanentwurf, Nachvollziehbarkeit der Investitionsmaßnahmen, Bonitätsnachweis)	100 max.	10	10
Bester Businessplan	100		
Zweitbester Businessplan	60		
Drittbester Businessplan	40		
Viertbester Businessplan	20		
Summe			100

Der Interessentenantrag wird gemäß erreichter Bewertung durch die Kommissionsmitglieder gereiht. Der Bestgereichte wird zu Vertragsverhandlungen eingeladen bzw. behält sich viadonau allerdings vor, mit den am besten gereihten Interessenten in mehrere Verhandlungsrunden zu treten und einem Interessenten den Zuschlag zu erteilen. Es steht viadonau jedoch frei, je nach Verlauf der Vertragsverhandlungen und Bewertung der eingelangten weiteren Bewerbungen das Verfahren zu stoppen, neu aufzunehmen oder zu adaptieren.

4 Geforderte Bestandteile des Interessentenantrags

1. **Anschreiben**
2. **Darstellung des Interessenten** und Nennung eines vertretungsbefugten Bevollmächtigten (E-Mail-Adresse, Name), welcher rechtsgültige Erklärungen für den Interessenten abgeben kann.
3. **Rechtsgültige Erklärung** des Interessenten betreffend Insolvenz und Liquidation (siehe Punkt 3.2).
4. **Entwicklungskonzept** (Businessplan, Nutzungskonzept) zur Baurechtsfläche
 - a. Maßnahmenbeschreibung und grafische Darstellung (Detaillierungsgrad soll inhaltliche Beurteilung zulassen)
 - b. Zeitplan der Umsetzung der Maßnahmen
 - c. Starker Fokus auf regionale Produkte kombiniert mit aktuellen Trends in der Gastronomie
5. **Investitionsplan und -höhen zum Entwicklungskonzept**
6. Darstellung der **finanziellen Lage und Nachweis hinreichender Bonität** für die Umsetzung der beigebrachten Konzepte.
 - a. Vorlage des Firmenbuchauszugs und der Bilanzen der letzten drei Jahre (oder vergleichbare Informationen)
 - b. Investitionsplan und Finanzierungskonzept: für die geplanten Investitionen ist der Nachweis über die geeigneten Finanzierungsmittel zu führen (z.B. Finanzierungszusage einer Bank mit Österreich-Niederlassung oder auf sonstige Weise)
7. **Vorlage von Referenzen**, die geeignet sind, den erfolgreichen Betrieb einer Anlage gemäß Entwicklungskonzept oder objektiv vergleichbare Aktivitäten zumindest für die letzten 3 Jahre nachzuweisen.
8. **Zinsangebot (Jahresbeträge netto)**
 - a. Höhe des variablen, jährlichen Zinsangebotes abhängig vom Betriebsumsatz der gesamten Nettoeinnahmen **in %/Jahr**, (Mindestspanne 2,5%) bei gewerblicher Nutzung
 - b. Höhe des jährlichen, fixen Zinsangebotes **in EUR** (= Mindestzinsangebot in netto), Die Höhe hat mindestens EUR 5.100,00 excl. USt./Jahr zu betragen.
9. **Architektonisches Konzept**

Darstellung des architektonischen Konzeptes der geplanten Gastronomieanlage anhand zumindest gut lesbarer, maßstäblicher Handskizzen unter Einbeziehung folgender Aspekte:

 - a. Grundriss samt Funktionsbereiche inkl. Ansichten aus allen 4 Himmelsrichtungen
 - b. Darstellung der Erschließung und der Raumaufteilung mit einem Möblierungskonzept und etwaiger Außenbereiche (Terrassen- und Gartenflächen)
 - c. Systemschnitt – Maßstab 1:100
 - d. Systemansicht – Maßstab 1:100 oder anderweitige freie Darstellung der für das äußere Erscheinungsbild maßgebenden Hauptansicht
 - e. Angaben und Überlegungen zur Bauweise inkl. den zu verwendenden Materialien
 - f. Ideen zur Nachhaltigkeit, Langlebigkeit, flexiblen Nutzungsmöglichkeit und Rückbau
 - g. Kompakte und strukturierte Angaben zum architektonischen und funktionalen Gesamtkonzept der Gastronomieanlage.
10. **Gastronomisches Gesamtkonzept**

Darstellung des gastronomischen Konzeptes unter Einbeziehung folgender Aspekte:

 - a. Welche Zielgruppe soll angesprochen werden?
 - b. Vermarktungs- und Vertriebsansätze

- c. Speisen- und Getränkeangebot – Basisangebot (eventuell tagesabhängig) bzw. saisonales Angebot
- d. Zusatzangebote im Sinne von Unterhaltung
- e. Angebots- und Preisniveau
- f. Öffnungszeiten / Schließzeiten während eines Jahres – eventuell saisonal bedingte Schwankungen
- g. Bei Planung von zeitlich begrenzten Angeboten mit speziellen kulinarischen Themen (z.B. Spargelzeit) Angabe von einigen Beispielen
- h. Events (z.B. Flößerfest) unter Angabe von Beispielen

Die abzugebenden Unterlagen müssen so ausgearbeitet sein, dass die Erfüllung der Aufgabenstellung mit hinreichender Deutlichkeit erkennbar ist. Das gilt insbesondere für die Angaben über die Art der Nutzung und die Größe (in Grundriss und Schnitt) allfälliger auf der Baurechtsfläche zu errichtender Gebäude. Sollten Angaben unklar sein, behält sich die Personenkommission vor, ohne hierzu verpflichtet zu sein, bei den BewerberInnen nachzufragen.

viadonau behält sich die Nachforderung von Unterlagen oder Informationen vor.

5 Geplanter Ablauf der Baurechtsnehmersuche

Nächste Schritte

- Nach dem Vorliegen der geforderten Bewerbungsunterlagen zur Auswahl eines Bestbieters wird durch die Kommission eine Reihung der eingelangten Angebote vorgenommen. Grundlagen der Reihung sind die Rahmenbedingung und Kriterien des Evaluierungsverfahrens (siehe Pkt. 3 und 4).
- Wenn notwendig können durch viadonau Unterlagen und Erklärungen nachgefordert werden.
- viadonau behält sich vor, mit den drei am besten gereihten Interessenten in mehrere Verhandlungsrunden zu treten und dem Bestbieter nach Abschluss der Verhandlungen den Zuschlag zu erteilen.
- Im Zuge der Vertragsverhandlungen sind auch folgende Schritte betreffend der gegenständlichen Liegenschaft erforderlich:
 - Verhandlung und Festlegung des Baurechtszinses auf Grundlage der Baurechtsfläche.
 - Formulierung des Baurechtsvertrages
- Einholung der Zustimmung der viadonau – Geschäftsführung, des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie, des Bundesministeriums für Finanzen und allfälliger anderer Zustimmungen
- Abschluss des Baurechtsvertrages

6 Ablauf und Zeitplan

Aktivität	Zeitraumen
<p>Die Veröffentlichung der Ankündigung und der Informationsmappe</p> <p>Unterlagen können unter der Website-Adresse: http://www.viadonau.org elektronisch bezogen werden.</p>	<p>15.10.2019</p>
<p>Die Besichtigung der gegenständlichen Uferfläche kann durch die Interessenten auf eigene Gefahr selbstständig erfolgen.</p>	<p>Laufend</p>
<p>Fragen können unter der Emailadresse interessentensuche@viadonau.org schriftlich eingebracht werden bis:</p>	<p>13.01.2020</p>
<p>Beantwortung der Fragen und Veröffentlichung bis:</p>	<p>29.01.2020</p>
<p>ABGABEFRIST FÜR DEN INTERESSENTENANTRAG (einlangend)</p>	<p>Dienstag, 18.02.2020, 13:00 Uhr</p>
<p>Bewertung und Reihung der Interessenten</p>	<p>Voraussichtlich Mitte März 2020</p>
<p>Information der Interessenten</p>	<p>Voraussichtlich Ende März 2020</p>
<p>Vertragsverhandlungen und Bekanntgabe der Entscheidung</p>	<p>Voraussichtlich Mitte Mai 2020</p>

7 Anhang

7.1 Grundbuchauszug zur gegenständlichen Grundstücksteilfläche in Tulln



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20189 Tulln
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 1715

Letzte TZ 4453/2017
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
160		Sonst (70)	298	
161		Sonst (10)	1757	
609		Sonst (10)	1753	
1189		GST-Fläche	* 2400	
		Bauf. (10)	98	
		Sonst (10)	1161	
		Sonst (70)	1141	
1202/2	G	GST-Fläche	* 10058	
		Bauf. (10)	247	
		Gewässer (30)	2339	
		Sonst (40)	7472	Donaulände 73
1202/4	G	GST-Fläche	* 5083	
		Gewässer (30)	4941	
		Sonst (10)	142	
1209/1		Sonst (10)	5719	
1209/2	G	Sonst (40)	* 141	
1209/3		Sonst (10)	* 2674	
2758/2	G	Sonst (70)	* 2291	
2758/3	G	Sonst (70)	* 2831	
2758/4	G	Sonst (70)	* 1195	
2758/5	G	Sonst (70)	* 2401	
2758/6	G	Sonst (70)	* 1359	
2758/7		Sonst (70)	* 590	
2758/8	G	GST-Fläche	* 7363	
		Bauf. (10)	7	
		Sonst (70)	7356	Donaulände 29 Donaulände 55
2758/9	G	Sonst (10)	* 2946	
2758/10		Sonst (10)	* 592	
2758/12		GST-Fläche	3687	
		Sonst (10)	815	
		Sonst (70)	2872	
2765/6	G	GST-Fläche	* 17846	
		Bauf. (10)	72	
		Sonst (10)	17774	
2765/10	G	GST-Fläche	* 1484	
		Gewässer (30)	662	
		Sonst (10)	822	
2766/3	G	Sonst (10)	* 74	
2769/1	G	GST-Fläche	* 23006	
		Gewässer (10)	3051	
		Gewässer (30)	448	

Seite 1 von 2

	Sonst(10)	19038
	Sonst(30)	469
2769/4	G Sonst(30)	* 268
2876/5	G Gewässer(30)	* 5277
3959	G Sonst(10)	* 1919
3960/1	G Gewässer(30)	* 5204
3960/3	G Gewässer(30)	* 1147
GESAMTFLÄCHE		111363

Legende:
 G: Grundstück im Grenskataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)
 Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
 Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrundflächen)
 Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
 Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

7 a 1623/1970 2169/1987 6361/1987 462/2016 Sicherheitsszone Militärflugplatz
 Langenleobarn hin Gst 160 161 1202/2 1202/4 1209/1 1209/2 1209/3
 2758/2 2758/3 2758/4 2758/5 2758/6 2758/7 2758/8 2758/9 2758/10
 2758/12 2765/6 2769/1 2769/4 2876/3 2876/5 3959 3960/1 3960/3

13 a 4529/2005 Denkmalschutz bsogl Gst 2758/12 (Figur Egon Schiele)

14 a 4530/2005 3653/2014 Denkmalschutz bsogl Gst 1209/1
 (Figur Marcus Aurelius)

16 a 3653/2014 BEV 2066/2013/12 Änderung hins Gst 1209/1 1209/2 1209/3

18 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
 Republik Österreich (Bundeswasserstraßenverwaltung) Öffentliches Gut
 ADR: Radetskystraße 2, Wien 1030
 a 196/1967 Eigentumsrecht
 c 1623/2016 Adressenänderung

***** C *****

1 a 250/2017
 DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebs und
 der Instandhaltung einer Erdgas-Hochdruckrohrleitung DN 150
 gemäß § 1 Dienstbarkeitsvertrag samt Lageplan 2016-12-15 ob
 Gst 2758/1 für Netz Niederösterreich GmbH (FN 268133p)

2 a 4453/2017
 DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes
 Betriebes einer 20-kV Kabeltrasse sowie einer
 Lichtwellenleitertrasse auf Gst 1209/1 gem § 1
 Dienstbarkeitsvertrag 2017-06-20 auf Gst 1209/1 für
 Netz Niederösterreich GmbH (FN 268133p)

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

7.2 Fotos

