



## Informationsmappe Bestandnehmersuche Sportboothafen

### Untermühl | Gemeinde St. Martin im Mühlkreis, Oberösterreich

Informationsmappe  
Jänner 2020

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

## Inhaltsverzeichnis

1	Sportboothafen Untermühl.....	3
1.1	Allgemeines .....	3
1.2	Raumordnung.....	5
1.3	Grundverkehr .....	5
1.4	Grundbuchangaben.....	5
1.5	Altlastenkataster .....	6
1.6	Denkmalschutz .....	6
1.7	Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur .....	6
1.8	Hochwasserschutz.....	6
2	Detailinformation .....	7
2.1	Einfriedung .....	7
2.2	Gebäude .....	7
2.3	Steganlagen und Hafenbecken.....	7
2.4	Nicht zu vergebende Elemente im Hafenbecken.....	8
2.5	Ablöse der Steganlagen/Anlagen/Bauwerke .....	8
3	Voraussichtliche vertragliche Bedingungen (Auszug) .....	9
4	Verfahren.....	10
4.1	Allgemein.....	10
4.2	Voraussetzungen für Interessenten (=Knock-out-Kriterien).....	12
4.3	Ermittlung des erfolgreichen Interessenten für den Abschluss des Bestandvertrags .....	13
5	Geforderte Bestandteile des Interessentenantrags.....	14
6	Ablauf und Zeitplan .....	15
7	Anhang.....	16
7.1	Grundbuchauszug zum Sportboothafen Untermühl.....	16
7.2	Fotos.....	17

# 1 Sportboothafen Untermühl

## 1.1 Allgemeines

### 1.1.1 Unternehmen viadonau

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

### 1.1.2 Die Bestandfläche

viadonau sucht einen Bestandnehmer für die Bestandvertragsvergabe eines Hafensareals durch ein transparentes Evaluierungsverfahren (siehe Punkt 4).

Das Hafensareal liegt im oberösterreichischen Gemeindegebiet von St. Martin im Mühlkreis in der Katastralgemeinde Neuhaus. viadonau beabsichtigt den Abschluss eines Bestandvertrages hinsichtlich der in der Abb. 1 dargestellten Uferflächen (rote Linien, Flächen in Abb.1). Das Hafenbecken liegt am linken Ufer des Donaustroms bei ca. Strom-km 2168,030, im Mündungstrichter der Großen Mühl.



Abbildung 1: Bestandflächen - Uferflächen

### 1.1.3 Historie

Die bestehende Infrastruktur im Sportboothafen Untermühl wurde ab dem Jahr 1988 vom derzeitigen Bestandnehmer geplant, errichtet und betrieben. Die Errichtungs-, Erhaltungs- und Betriebskosten der Gebäude und Anlagen (Stege, Gebäude, Strom- und Wasserversorgung, etc.) sowie das gesamte unternehmerische Risiko oblagen dem Bestandnehmer. Zudem hatte er die Rechtskonformität hinsichtlich des Schifffahrtsrechts, Wasserrechts, Baurechts, Gewerberechts, Umweltrechts etc. für alle Aktivitäten und Gegenstände auf dem Areal zu erlangen und zu erhalten.

Aus persönlichen Gründen kann der Hafen vom momentanen Bestandnehmer nicht mehr weitergeführt werden und gelangt deshalb zur Ausschreibung.

Die im Hafen verhefteten Steganlagen sind wasser- sowie schiffahrtsrechtlich teilweise unbefristet und teilweise bis zum 31.12.2033 bewilligt. Inhaber der öffentlich-rechtlichen Bewilligungen ist der momentane Bestandnehmer.

Die Hafeninfrastruktur (z.B. Steganlagen, Gebäude, Hafenequipment, etc.) wird an den neuen Bestandnehmer übergeben. Die entsprechende Ablöse ist durch den zukünftigen Bestandnehmer direkt an den bisherigen Eigentümer der Anlagen zu leisten (siehe Pkt. 2.5).

#### 1.1.4 Zukünftige Nutzung

Die Nutzung und Entwicklung des Sportboothafens Untermühl soll im Sinne des „Aktionsprogramms Donau des bmvit bis 2022“ einen Beitrag zur Förderung der Donauschifffahrt leisten und die multifunktionale Infrastruktur entlang der Donau qualitativ verbessern.

**Der Zweck der Bestandgabe ist der Betrieb eines Sportboothafenareals.**

**Ergänzend können auch andere Nutzungsmöglichkeiten wie etwa „Wohnen am Wasser“ im Sinne einer multifunktionalen Verwendung des Hafensareals entwickelt und umgesetzt werden.**

**Für die Nutzung nötige Genehmigungen sind allein vom künftigen Bestandnehmer auf dessen Gefahr und Risiko rechtzeitig zu erwirken.**

Entsprechende Aktivitäten sind in einem Entwicklungskonzept (siehe Pkt. 4) darzustellen.

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

Sämtliche Maßnahmen sollen von einem befähigten, zukünftigen Bestandnehmer geplant, rechtlich genehmigt, errichtet und betrieben werden. Das bloße Vorhalten des Areals ist nicht gestattet.

Die gegenständliche Bestandnehmersuche unterliegt nicht dem Bundesvergabegesetz (BVerGG), ist freiwillig und dient ausschließlich dazu, einen geeigneten Bestandnehmer für die Bestandflächen zum Zwecke des Abschlusses eines Bestandvertrages auszuwählen (siehe Pkt. 4).

#### 1.1.5 Lagebeschreibung und Verkehrserschließung

Das Bestandsareal liegt direkt an der Donau, ca. 30 km stromauf vor Linz im oberösterreichischen Bezirk Rohrbach, im landschaftlich einzigartigen Ambiente des oberen Donautals. Die Liegenschaft ist über die L 1516 Untermühlstraße bzw. L 1517 Partensteinstraße gut erreichbar.

Unweit des Sportboothafens, in südöstlicher Richtung, befindet sich eine Anlegestelle für die Passagierschifffahrt. Im südlichen Ende des Hafenbeckens befinden sich weitere private Steganlagen. In Abbildung 2 ist das zu vergebende Hafensareal rot dargestellt.

Der Sportboothafen Untermühl befindet sich auf einer Teilfläche der Liegenschaft KG 47213 Neuhaus, EZ 310, GSt-Nr. 2152, welche sich im Eigentum der Republik Österreich (Bundeswasserstraßenverwaltung) befindet.

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 sowie die darauf befindlichen Gebäude und Anlagen in Bestand zu geben.



Abbildung 2: Übersicht

Das gegenständliche Hafensareal (Wasserfläche samt Uferflächen) hat ein Flächenausmaß von rund 6.700 m<sup>2</sup> (Umfang ca. 345 m) und ist durch den um den Hafen führenden Zaun und die Donau begrenzt. Die an den Zaun anschließenden Grundstücke (=landseitig) stehen im Eigentum des Landes Oberösterreich.

In Abb. 3 sind die von viadonau verwalteten Flächen in hellblauer Farbe dargestellt (Bundeswasserstraßenverwaltung = BWV).

Die Zufahrt zum Sportboothafen mit dem motorisierten Individualverkehr (PKW oder LKW) erfolgt über die L 1516 Untermühlstraße bzw. L 1517 Partensteinstraße.

Das letzte Wegstück (ca. 100m) ist zu Fuß zurückzulegen, das Hafenableit selbst kann nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden. Auf dem Hafenableit stehen keine Parkflächen zur Verfügung.



Abbildung 3: Eigentümerverhältnisse

## 1.2 Raumordnung

Gemäß Flächenwidmungsplan (siehe Abb. 4) der Gemeinde St. Martin im Mühlkreis (Website der Gemeinde, Abruf am 20.01.2020) ist das Grundstück Nr. 2152, EZ 310, KG Neuhaus, als „Gewässer“, Europaschutzgebiet sowie „Seen und Flussuferschutzzone“ ausgewiesen (Angaben ohne Gewähr).

Weitere Informationen sind dem Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan der Gemeinde St. Martin im Mühlkreis sowie dem OÖ Raumordnungsgesetz idGF. zu entnehmen.

viadonau sichert keine besondere Beschaffenheit oder Verwendbarkeit der Bestandsfläche zu und verweist ausdrücklich auf die Situierung im Hochwasserabflussgebiet wie in dieser Interessentensuche in 1.8 dargestellt.

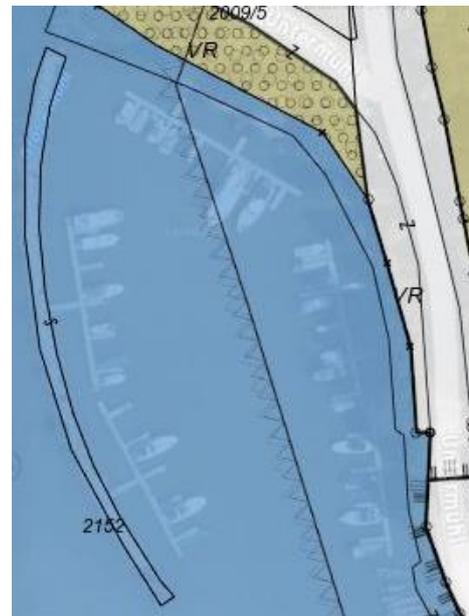


Abbildung 4: Auszug Flächenwidmungsplan

## 1.3 Grundverkehr

Gemäß Oö-GVG 1994 idGF kann u.a. die Bestandsnahme oder jede sonstige Überlassung zur Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes unterliegen. Detailinformationen sind vom Interessenten selbstständig und auf eigene Kosten bei der zuständigen Bezirksgrundverkehrskommission einzuholen.

## 1.4 Grundbuchangaben

Wie bereits unter Punkt 1.1.5 angeführt, besteht das Bestandsareal des Sportboothafens Untermühl aus einer Teilfläche der folgenden Liegenschaft:

- Nr. 2152, EZ 310, KG 47213 Neuhaus

Der Grundbuchauszug ist dieser Informationsmappe unter Kapitel 7.1 beigelegt.

Es bestehen keine bücherlichen Belastungen und Beschränkungen auf dem Areal des Sportboothafens Untermühl gemäß Grundbuch (siehe dazu Anhang 7.1).

## 1.5 Altlastenkataster

Im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Österreichischen Umweltbundesamtes ist das Grundstück Nr. 2152, EZ 310, KG 47213 Neuhaus als nicht-kontaminiert bzw. als „nicht eingetragen“ gemeldet (Abfragedatum: 20.01.2020)

## 1.6 Denkmalschutz

Gemäß § 3 Abs. 4 des Denkmalschutzgesetzes (DMSG) vom 25.9.1923, BGBl. Nr. 533/1923, in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013 sind in der Liste des Bundesdenkmalamtes keine Gebäude des Sportboothafens Untermühl bisher unter Denkmalschutz gestellt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass diese Liste rechtlich nicht verbindlich ist (Bundesdenkmalamt, <https://bda.gv.at/de/denkmalverzeichnis/>; (Abfragedatum: 20.01.2020)

## 1.7 Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur

Hinsichtlich Versorgungs- und Entsorgungseinrichtung des Hafens Untermühl können folgende Informationen zur Verfügung gestellt werden:

- **Strom:** Die Stromversorgung erfolgt durch die Energie AG. Der Stromzähler ist auf den momentanen Bestandnehmer angemeldet. Sämtliche Liegeplätze sowie das Holzgebäude im Hafen sind mit Strom versorgt.
- **Wasser:** Auf dem Hafengrundstück befindet sich ein Wasseranschluss. Sämtliche Steganlagen sowie das Holzgebäude sind mit Wasser aufgeschlossen.
- **Abwasserentsorgung:** Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht mit Abwasserentsorgungseinrichtungen erschlossen.

Angaben zu vorhandenen allfälligen Einbauten sind vom Interessenten eigenverantwortlich und auf eigene Kosten und Risiko direkt beim Einbautenträger oder bei entsprechenden Stellen einzuholen.

Es wurden seitens viadonau keine Erkundungen durchgeführt. viadonau übernimmt keine Haftung für allenfalls auf der Bestandfläche vorhandene Einbauten, die rechtliche Klärung derselben obliegt allein dem Interessenten auf dessen Kosten und Risiko.

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

## 1.8 Hochwasserschutz

Lediglich zu Informationszwecken wird unverbindlich mitgeteilt, dass das zu vergebende Bestandsareal in einem Hochwasserabflussbereich liegt, in dem Hochwässer mit einer statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit von einmal in 30 (=HQ30, hellblaue Anschlaglinie in Abb. 5) bzw. einmal in 100 Jahren (=HQ100, dunkelblaue Anschlaglinie in Abb. 5) auftreten.

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

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



Abbildung 5: HW-Anschlaglinien

## 2 Detailinformation

### 2.1 Einfriedung

Das Grundstück ist durch einen Zaun von angrenzenden Grundstücken bzw. durch die Donau begrenzt. Betreffend den Bestand und die Belassung des Zauns besteht zwischen dem momentanen Hafengebietebetreiber und dem Land Oberösterreich ein Sondervertrag. Der Inhalt des Vertrages ist viadonau nicht bekannt und daher allein Sache des künftigen Bestandnehmers.

### 2.2 Gebäude

Auf dem Hafengebiet befindet sich eine kleine Hütte aus Holz, siehe Abb. 6. Das Gebäude hat eine Grundfläche von rund 30m<sup>2</sup> und wurde u.a. als Lager, Versammlungsraum und Büro genutzt.

Die Hütte ist ein eingeschossiges Gebäude mit Pultdach. Die Grundform ist ein Rechteck mit der Langseite parallel zum Hafenbecken. Das Haus besteht aus 2 voneinander abgetrennten Räumen. Das Gebäude wurde in den Jahren 2001/02 errichtet und ist nicht unterkellert. Ein Raum wird momentan als Aufenthaltsraum genutzt, der zweite als kleine Werkstatt.

Genauere Details sind im Rahmen einer Begehung vom Interessenten zu verifizieren. Die Hütte steht im Eigentum des bisherigen Hafengebietebetreibers und muss gegen Zahlung einer Ablöse vom Interessenten übernommen werden. Siehe dazu Pkt. 2.5.



Abbildung 6: Boothaus

Weitere Fotos des Gebäudes sind dieser Informationsmappe unter Kapitel 7.2 beigelegt.

### 2.3 Steganlagen und Hafenbecken

Derzeit stehen im Hafen Untermühl ca. 50 Liegeplätze auf insgesamt 5 behördlich genehmigten Steganlagen zur Verfügung, siehe dazu Abb. 7.

Die Bewilligungen für die Steganlagen 2-5 sind unbefristet, die Bewilligungen für die Steganlage 1 sind befristet bis 31.12.2033 erteilt worden. Bewilligungsinhaber ist der bisherige Hafengebietebetreiber.

Sämtliche Liegeplätze im Hafenbecken sind mit Strom und Wasser angeschlossen.

Details sind im Rahmen einer Begehung durch den Interessenten selbst zu verifizieren.

Die Steganlagen stehen im Eigentum des bisherigen Hafengebietebetreibers und müssen gegen Zahlung einer Ablöse vom Interessenten übernommen werden. Siehe dazu Pkt. 2.5.

In der Saison 2019 waren 25 Einstellverträge abgeschlossen. Für die Sommersaison 2020 ist eine ähnliche Auslastung zu erwarten.

Der Bestandgeber sichert keine besondere Beschaffenheit oder Verwendbarkeit der Bestandsfläche zu und gewährleistet keine Fahrwassertiefe im Zu- und Abfahrtsbereich zu den Anlagen bzw. im Anlagenbereich selbst.



Abbildung 7: Steganlagen 1-5

## 2.4 Nicht zu vergebende Elemente im Hafenbecken

Der stromabwärts der Einfahrt gelegene Bereich des Hafens (siehe Abbildung 8: Nicht zu vergebende Fläche) ist **nicht** Teil dieser Interessentensuche und wird daher nicht in Bestand gegeben.



Abbildung 8: Nicht zu vergebende Fläche

## 2.5 Ablöse der Steganlagen/Anlagen/Bauwerke

Der bisherige Bestandnehmer ist gegenüber viadonau vertraglich verpflichtet, dem Bestandnehmer, der im transparenten Evaluierungsverfahren als Bestbieter durch viadonau gefunden wird, die bestehende Hafeninfrastuktur (z.B. Steganlagen, Gebäude, Hafenequipment, etc.) gegen die Zahlung einer Ablösesumme, zu überlassen.

Der genaue Umfang der abzulösenden Hafeninfrastuktur (z.B. Anlagen, Geräte, Bauten, etc.) ist Verhandlungssache mit dem bisherigen Eigentümer.

Die Ablösesumme für die gesamten Anlagen wurde vom allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Schifffahrt, DI Adolf Heidrich sowie vom allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilien, Ing. Mag. Martin Reiter im Gutachten vom 03.04.2019 festgestellt und beträgt € 67.500,- exklusive Umsatzsteuer.

### 3 Voraussichtliche vertragliche Bedingungen (Auszug)

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

- Die Dauer des Bestandvertrages ist befristet. Die Dauer der Nutzung des Areals hängt vor allem von der Höhe der geplanten Investitionen ab und wird erst nach Kenntnis derselben von viadonau festgelegt.
- Eine Weitergabe des Unterbestandes an Dritte ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Bestandgebers unzulässig.
- Bei einer mehr als 50%-igen Änderung in den Eigentumsverhältnissen des Bestandnehmers bzw. einem anderen faktischen Kontrollwechsel („change of control“) ohne Zustimmung des Bestandgebers kommt es zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung bzw. Kündigung.
- Der Bestandnehmer 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. Davon ausgenommen sind die Liegeplatzgebühren. (siehe dazu Pkt. 5).
- Anlagen bzw. Einbauten hat der Bestandnehmer auf eigene Kosten zu errichten bzw. die dafür notwendigen Arbeiten auf eigene Kosten durchzuführen.
- Sämtliche für die Umsetzung der Bestandsrechte notwendigen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen sowie erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen hat der Bestandnehmer rechtzeitig auf eigene Kosten und Risiko zu erwirken.
- Dem Bestandnehmer 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.
- Die Benützung der Grund- und Wasserflächen erfolgt auf eigene Gefahr. Der Bestandgeber und seine Vertreter haften in keiner Weise für die Beschaffenheit oder Benutzbarkeit der Grundstücke, Anlagen und Gebäude zum beabsichtigten Gebrauch. Der Bestandgeber 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 zu gründende Gesellschaft solidarisch für die zu übernehmenden vertraglichen Verpflichtungen.
- Der Bestandgeber sichert keine besondere Beschaffenheit oder Verwendbarkeit der Bestandsfläche zu und gewährleistet keine Fahrwassertiefe im Zu- und Abfahrtsbereich zur Anlage bzw. im Anlagenbereich selbst.
- Die Bestandsache ist vom Bestandnehmer ausreichend zu versichern und die Versicherungsdeckung während der gesamten Bestandsdauer aufrecht zu erhalten. Zum Umfang des nötigen Versicherungsschutzes gehören jedenfalls eine Betriebshaftpflichtversicherung und eine Havarie- und Bergeversicherung. Es ist eine Kautions in Höhe eines Jahresbruttobestandzinses vom Bestandnehmer zu hinterlegen (Überweisung oder Bankgarantie).

## 4 Verfahren

### 4.1 Allgemein

**FRAGEN:** Fragen zur Bestandnehmersuche können ausschließlich **bis zum 12.03.2020** und ausschließlich schriftlich unter der Email Adresse [interessentensuche@viadonau.org](mailto:interessentensuche@viadonau.org) mit dem Betreff „Bestandnehmersuche Hafen Untermühl“ 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 Interessentensuche nicht zur Bestandgabe verpflichtet und kann, auch ohne Angabe von Gründen die Bestandnehmersuche jederzeit abbrechen. Interessenten entstehen dadurch keinerlei Ansprüche.
- Der Abschluss des beabsichtigten Bestandvertrages erfolgt seitens viadonau direkt mit dem am besten geeigneten Interessenten gemäß den Bedingungen der Bestandnehmersuche, da das Bundesvergabegesetz für die Vergabe des Bestandvertrages nicht zur Anwendung gelangt.
- Die öffentliche Bekanntmachung der Auswahl des Bestandnehmers erfolgt freiwillig, voraussichtlich einstufig und nach den in der Interessentensuche genannten Kriterien. viadonau behält sich allerdings vor, mit den drei am besten gereihten Interessenten in mehrere Verhandlungsrunden zu treten und einem Interessenten den Zuschlag zu erteilen. Die Auswahl wird von einer internen Kommission getroffen. viadonau ist nicht verpflichtet, den Interessenten Informationen über die kommissionelle Prüfung oder Bewertung bzw. Auswahl des Bestandnehmers 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 Bestandnehmersuche 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 Bestandnehmersuche jederzeit und einseitig – unter Beachtung des Transparenz- und Gleichbehandlungsgebotes – zu verändern, die Bestandnehmersuche abbrechen oder zu unterbrechen.
- Die Besichtigung des gegenständlichen Uferareals 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 Bestandgeber entscheiden sollten, den Bestandvergabeprozess zu ändern, zu unterbrechen oder vorzeitig abbrechen.
- 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 OÖ 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 Bestandflächen 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 Bestandnehmer 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 – Bestandnehmersuche Hafen Untermühl; BITTE NICHT ÖFFNEN**

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

#### 4.2 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 **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.
- Darstellung der finanziellen Lage und Nachweis **hinreichender Bonität** für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts.
- Übernahme der bestehenden Hafeninfrastuktur (z.B. Steganlagen oder sonstige Einrichtungen) gegen **Zahlung einer Ablöse** an den bisherigen Betreiber.
- Mindestens 5 Bootsliegeplätze sind als **Gästeliegeplätze** für Tages- und Kurzzeitgäste zur Verfügung zu stellen. Die Vermietung dieser Gästeliegeplätze durch den Interessenten kann gegen Entgelt erfolgen.

### 4.3 Ermittlung des erfolgreichen Interessenten für den Abschluss des Bestandvertrags

Die Evaluierung des besten Interessenten, welcher zur Vertragsverhandlung eingeladen wird, erfolgt durch eine Kommission aufgrund folgender Kriterien und nach folgender Gewichtung:

<b>Kriterien</b>		maximal erreichbare Punktzahl vor Gewichtung	Gewichtung in %	maximal erreichbare Punktzahl nach Gewichtung
<b>Voraussetzungen für Interessenten</b>				
	Einhaltung der in Punkt 4.2 definierten Voraussetzungen	Knock out-Kriterien		
<b>Qualität des Entwicklungskonzeptes (=qualitative Beurteilung)</b>		100 max.	30	30
	<u>Plausibilität</u> (z.B.: Nachvollziehbarkeit und keine Widersprüche, Praxistauglichkeit, Umsetzbarkeit, Vermeidung von Nutzungskonflikten, Abstimmung mit relevanten Akteuren)	40		
	<u>Umweltschutz</u> (z.B.: Einhaltung von Umwelt- und Naturschutzbestimmungen)	15		
	<u>Sicherheit und Nachhaltigkeit</u> (z.B.: Ausrichtung der Maßnahmen auf Langfristigkeit und -lebigkeit, Einhaltung von Sicherheitsbestimmungen und Hochwasserschutzbestimmungen, Berücksichtigung des Landschaftsbildes)	15		
	<u>Wirtschaftlichkeit</u> (z.B.: Marktdarstellung, seriöse und nachvollziehbare Annahmen gemäß Angebot und Nachfrage, Businessplanentwurf, Nachvollziehbarkeit der Investitionsmaßnahmen)	15		
	Darstellung der Befähigung durch <u>Referenzangaben</u> , dass der Interessent die in seinem Entwicklungskonzept geplante Nutzung betrieben hat oder eine objektiv vergleich-bare Aktivität unternommen hat.	15		
<b>Höhe der geplanten Investitionen (=quantitative Beurteilung)</b>		100 max.	30	30
	höchste Gesamt-Investition	100		
	zweithöchste Gesamt-Investition	60		
	dritthöchste Gesamt-Investition	40		
	vierthöchste Gesamt-Investition	20		
<b>Höhe der Zinsangebote (=quantitative Beurteilung)</b>		100 max.	40	40
	Höhe des variablen, jährlichen Zinsangebotes (netto) abhängig vom Betriebsumsatz der gesamten Nettoeinnahmen in %.	50		
	<i>Bestbieter 50 Pkt., Abstufung gemäß relativem Vergleich in 10 Punkteschritten</i>			
	Höhe des jährlichen, fixen Zinsangebotes (netto) in EUR (= Mindestzinsangebot)	50		
	<i>Bestbieter 50 Pkt., Abstufung gemäß relativem Vergleich in 10 Punkteschritten</i>			
Summe				100

Der Interessentenantrag wird gemäß erreichter Bewertung durch die Kommissionsmitglieder gereiht. Der Bestgereimte wird zu Vertragsverhandlungen eingeladen bzw. behält sich viadonau vor, mit den drei 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.

## 5 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 4.2).
4. Erklärung zur geforderten **Ablösezahlung** zur bestehenden Hafeninfrastuktur
5. **Entwicklungskonzept** zur Bestandfläche
  - a. Maßnahmenbeschreibung und grafische Darstellung (Detaillierungsgrad soll inhaltliche Beurteilung zulassen)
  - b. Zeitplan der Umsetzung der Maßnahmen
6. **Investitionsplan und -höhen zum Entwicklungskonzept**
7. 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. 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)
8. **Vorlage von Referenzen**, die geeignet sind, den erfolgreichen Betrieb eine Anlage gemäß Entwicklungskonzept oder objektiv vergleichbare Aktivitäten zumindest für die letzten 3 Jahre nachzuweisen.
9. **Zinsangebot (Jahresbeträge netto)**
  - a) Höhe des variablen, jährlichen Zinsangebotes abhängig vom Betriebsumsatz der gesamten Nettoeinnahmen **in %/Jahr**, [Mindestspanne 6 %] bei gewerblicher Nutzung. Davon ausgenommen sind die Liegeplatzgebühren
  - b) Höhe des jährlichen, fixen Zinsangebotes<sup>1</sup> **in EUR** (= Mindestzinsangebot, (netto)), mindestens € 111,33 excl. USt. pro Liegeplatz im Jahr
  - c) Höhe des jährlichen, fixen Zinsangebotes<sup>2</sup> **in EUR** (=Mindestzinsangebot, (netto)), für Landflächen im Jahr

viadonau behält sich die Nachforderung von Unterlagen oder Informationen vor.

---

<sup>1</sup> Der jährliche Fixbestandzins ist nicht Bestandteil des jährlichen variablen Bestandzinses.

<sup>2</sup> Der jährliche Fixbestandzins ist Bestandteil des jährlichen variablen Bestandzinses und ist mindestens zu entrichten.

## 6 Ablauf und Zeitplan

Aktivität	Zeitraumen
<p>Die Veröffentlichung der Ankündigung und der Informationsmappe                      Unterlagen können unter der Website-Adresse: <a href="http://www.viaddonau.org">http://www.viaddonau.org</a>                      elektronisch bezogen werden.</p>	20.02.2020
<p>Die Besichtigung des gegenständlichen Hafensareals kann durch die                      Interessenten auf eigene Gefahr selbstständig erfolgen.</p>	Laufend
<p>Fragen können unter der Emailadresse <b>interessentensuche@viaddonau.org</b>                      schriftlich eingebracht werden bis:</p>	12.03.2020
<p>Beantwortung der Fragen und Veröffentlichung bis:</p>	26.03.2020
<p><b>ABGABEFRIST FÜR DEN INTERESSENTENANTRAG</b> (einlangend)</p>	Donnerstag, 09.04.2020, 13.00
<p>Bewertung und Reihung der Interessenten</p>	Voraussichtlich Mitte April 2020
<p>Information der Interessenten</p>	Voraussichtlich Ende April 2020
<p>Vertragsverhandlungen</p>	Voraussichtlich ab Anfang Mai 2020

## 7 Anhang

### 7.1 Grundbuchauszug zum Sportboothafen Untermühl



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 47213 Neuhaus EINLAGEZAHL 310  
BEZIRKSGERICHT Rohrbach

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 230/1994

ÖFFENTLICHES WASSERGUT

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1990	GST-Fläche	545466	
	Gewässer(10)	524480	
	Gewässer(30)	12918	
	Sonst(10)	8068	
2152	GST-Fläche	67949	
	Gewässer(10)	63264	
	Gewässer(30)	4685	
GESAMTFLÄCHE		613415	

Legende:

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 230/1994 Eröffnung der Einlage für Gst 1990 2152 aus EZ 50001  
mit Wirksamkeit 1994-03-15

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Republik Österreich (Bundeswasserstraßenverwaltung) - Öffentliches  
Wassergut

ADR: Wasserstraßendirektion, Hetzg. 2 1030

a 230/1994 Erhebungen zu Nc 1000/93Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

07.02.2020 08:48:18

7.2 Fotos





