

**Interessentensuche  
Liegenschaftsverkauf und Bestandvergabe einer  
Lände  
an der Donau, Leiben, Niederösterreich**



Informationsmappe  
Februar 2018

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

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Allgemeines</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Liegenschaftsverkauf</b>                               | <b>4</b>  |
| 2.1       | Grundstücke und Liegenschaftseigentum                     | 4         |
| 2.2       | Lage und Beschreibung                                     | 4         |
| 2.3       | Treppelweg  | 5         |
| 2.4       | Grundstücksteilung  | 5         |
| 2.5       | Raumordnung   | 6         |
| 2.6       | Hochwasserbetroffenheit                                   | 7         |
| 2.7       | Einbauten auf den Verkaufsflächen                         | 7         |
| 2.8       | Bestandverträge   | 8         |
| 2.9       | Steuern, Abgaben, Gebühren                                | 8         |
| 2.10      | Altlasten und Verdachtsflächenkataster                    | 8         |
| <b>3</b>  | <b>Lände – Bestandvergabe</b>                             | <b>9</b>  |
| 3.1       | Grundstücke und Eigentum                                  | 9         |
| 3.2       | Lage und Beschreibung                                     | 9         |
| 3.3       | Zufahrt, Treppelweg                                       | 10        |
| 3.4       | Raumordnung   | 11        |
| 3.5       | Hochwasserbetroffenheit                                   | 12        |
| 3.6       | Einbauten und Bestandverträge am Uferareal                | 12        |
| <b>4</b>  | <b>Zukünftige Nutzung der Verkaufs- und Bestandfläche</b> | <b>14</b> |
| 4.1       | Verkaufsflächen   | 14        |
| 4.2       | Bestandfläche   | 14        |
| <b>5</b>  | <b>Voraussichtliche vertragliche Bedingungen (Auszug)</b> | <b>16</b> |
| 5.1       | Verkaufsflächen   | 16        |
| 5.2       | Bestandfläche   | 16        |
| <b>6</b>  | <b>Bedingungen für die Interessentensuche</b>             | <b>18</b> |
| 6.1       | Allgemein   | 18        |
| 6.2       | Voraussetzungen für Interessenten (Knock-Out-Kriterien)   | 20        |
| 6.3       | Ermittlung der erfolgreichen Interessenten                | 22        |
| <b>7</b>  | <b>Geforderte Bestandteile der Angebotsunterlagen</b>     | <b>23</b> |
| <b>8</b>  | <b>Geplanter Ablauf der Interessentensuche</b>            | <b>24</b> |
| <b>9</b>  | <b>Zeitplan</b>   | <b>25</b> |
| <b>10</b> | <b>Anhang</b>   | <b>26</b> |
| 10.1      | Grundbuchsauszüge   | 26        |
| 10.2      | Fotos   | 28        |

## 1 Allgemeines

- 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.
- **viadonau unterstützt mit der Interessentensuche die nachhaltige Verkehrs- und Wirtschaftsentwicklung entlang der Wasserstraße Donau.** Sowohl der Gesamtverkehrsplan (bmvit) als auch die EU-Strategie für den Donauroum zielen auf die „Entwicklung multimodaler Terminals an der Donau“ ab. Dadurch soll die Erhöhung des Güterverkehrs auf der Donau bis 2020 um 20 Prozent ermöglicht werden. Das Aktionsprogramm Donau bis 2022 (bmvit) sieht die „aktive Unterstützung von Betriebsansiedlungen an der Donau um Wirtschafts- und Industrieunternehmen einen direkten Zugang zur Wasserstraße zu ermöglichen“ vor.
- In der Marktgemeinde Leiben bzw. Gemeinde Zelking-Matzleinsdorf (Niederösterreich) ist die Entwicklung bzw. Erweiterung eines bestehenden Bauland-Industriegebietes unmittelbar neben dem Donauhauptstrom geplant. **Dadurch entsteht potentiell die Möglichkeit, den Schiffsgüterverkehr an der Wasserstraße Donau signifikant zu erhöhen.**
- Demgemäß sollen die unter Pkt. 2 angeführten Grundstücke im Zuge einer transparenten öffentlichen Interessentensuche verkauft und jene unter Pkt. 3 angeführte Lände (ebenfalls im Zuge dieser Interessentensuche) dem gleichen Bestbieter in Bestand gegeben werden. Die Verkaufsliegenschaften sollen als Betriebsstätte und die Ländenflächen als Güterschiffahrtsanlegestelle geplant, rechtlich genehmigt, errichtet und betrieben werden.
- **viadonau sucht erstens in einem transparenten Bieterverfahren Interessenten für den Kauf der unten angeführten viadonau Liegenschaften (siehe Pkt. 2). Der Liegenschaftskäufer hat zweitens auch die korrespondierenden Uferflächen gleichzeitig in Bestand zu nehmen und zweckmäßig als Güterumschlagslände zu nutzen (siehe Pkt. 3).**
- Das gegenständliche Bieterverfahren unterliegt nicht dem Bundesvergabegesetz, ist freiwillig und dient ausschließlich dazu, einen geeigneten Käufer und Bestandnehmer für die Verkaufs- und Bestandflächen auszuwählen. Interessenten, die daher an diesem Bieterverfahren teilnehmen, haben ausdrücklich keine Rechtsansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Bieterverfahren.

### Vorgehensweise

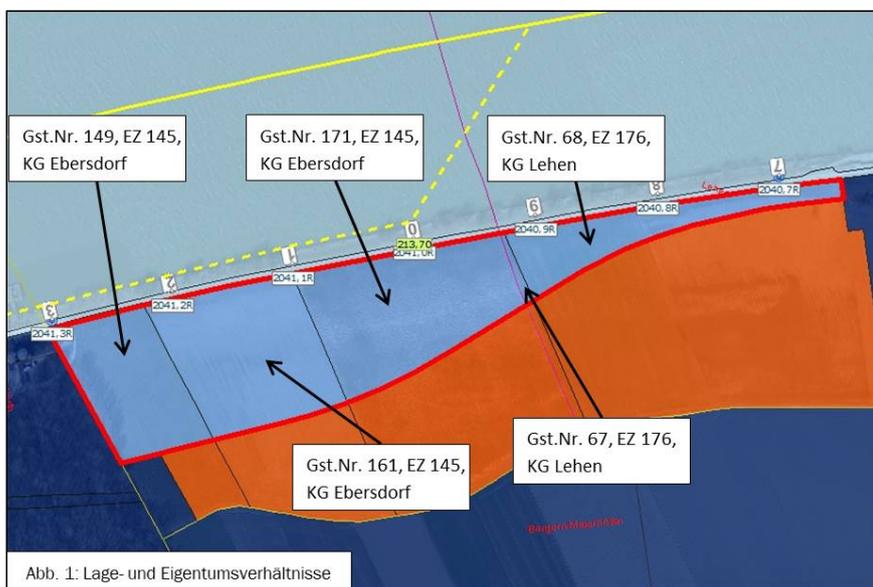
- Die Interessenten haben bei der Einreichung von Bewerbungsunterlagen ein **Entwicklungskonzept** (siehe Pkt. 6 und 7), abzugeben, das von einer **Kommission** (bestehend aus Experten von viadonau und allfällig zur Beratung beigezogenen externen Experten) nach dem Bestbieterprinzip bewertet wird.
- viadonau behält sich vor, mit den drei am besten gereihten Interessenten in mehrere **Verhandlungsrunden** zu treten und einem Interessenten den Zuschlag zu erteilen.
- Alle erforderlichen Genehmigungen zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes sind vom Käufer und gleichzeitigen Bestandnehmer auf eigene Kosten und eigenes Risiko einzuholen.

## 2 Liegenschaftsverkauf

### 2.1 Grundstücke und Liegenschaftseigentum

- Die **verkaufsgegenständlichen** Flächen umfassen folgende Grundstücke (zwischen Strom-km ca. 2041,300 und 2040,650 am rechten Donauufer) (vgl. Abb. 1):
  - Gst.Nr. 149, EZ 145, KG 14109 Ebersdorf, ca. 6.433 m<sup>2</sup> (Teilung erforderlich, siehe Pkt. 2.4)
  - Gst.Nr. 161, EZ 145, KG 14109 Ebersdorf, ca. 12.896 m<sup>2</sup> (Teilung erforderlich, siehe Pkt. 2.4)
  - Gst.Nr. 171, EZ 145, KG 14109 Ebersdorf, ca. 14.047 m<sup>2</sup>
  - Gst.Nr. 67, EZ 176, KG 14133 Lehen, ca. 315 m<sup>2</sup>
  - Gst.Nr. 68, EZ 176, KG 14133 Lehen, ca. 6.985 m<sup>2</sup>

im Gesamtausmaß von **ca. 40.676 m<sup>2</sup>** (siehe Pkt. 2.4).



### 2.2 Lage und Beschreibung

- Die verkaufsgegenständlichen Grundstücke befinden sich in der Marktgemeinde Leiben im Bundesland Niederösterreich (Bezirk Melk), im südlichsten Teil des Gemeindegebietes, außerhalb von Siedlungsgebieten sowie am rechten Donauufer (in Fließrichtung) zwischen den Strom-km ca. 2041,300 und 2040,650 (siehe Abb. 2). Die nördliche Begrenzung der Verkaufsflächen bildet der donaubegleitende „Trepplweg“ (siehe Pkt. 2.3), der ausdrücklich **nicht** Verkaufsgegenstand ist. Die Grundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt (siehe Pkt. 2.8).
- Die Grundstücke haben keinen direkten Anschluss an das öffentliche Gut und sind deshalb nur über Fremdgrundstücke zu erreichen. Die Zufahrt ist durch den Käufer bzw. den Bestandsnehmer auf eigene Kosten und Risiko zu regeln (die Verkäuferin leistet für die Erreichbarkeit udgl. ausdrücklich keine Gewähr).
- Die Westautobahn (A1) - Anschlussstelle Pöchlarn befindet sich in ca. 5 km Entfernung. Eine Donaubrücke ist in ca. 3 km Entfernung in Pöchlarn vorhanden. Der Bahnhof Pöchlarn (Westbahn, OEBB) ist in einer Distanz von ca. 4 km gelegen.



### 2.3 Treppelweg

- Parallel zur Donauuferböschung verläuft ein donaubegleitender Treppelweg (Gst.Nr. 131, EZ 49, KG 14109 Ebersdorf und Gst.Nr. 381, EZ 76, KG 14133 Lehen).
- Allgemeine Informationen zu Treppelwegen sind im Schifffahrtsgesetz idGF. und in der Wasserstraßenverkehrsordnung idGF. zu finden. Treppelwege dürfen mit entsprechenden Fahrbewilligungen befahren werden. Lärm-, Abgas- oder sonstige Emissionen (in Hinblick auf die gegenständlichen Kauf-/Bestandliegenschaften) dürfen die Nutzung des Treppelweges nicht beeinträchtigen.
- **Der Treppelweg wird von viadonau erhalten und betrieben und ist nicht Gegenstand des Verkaufs und der Ländenbestandgabe** (siehe Pkt. 3).
- Der stark frequentierte Donauradweg verläuft an diesem Donau-Abschnitt auf dem Treppelweg. Nutzungskonflikte sind vorsorglich zu vermeiden und die Verkehrssicherheit auf Kosten und Gefahr des Käufers (bzw. Bestandnehmers, Pkt. 3) zu gewährleisten.

### 2.4 Grundstücksteilung

- Da sich die Grundgrenze der beiden Grundstücke Gst.Nr. 149 und 161, EZ 145, KG 14109 Ebersdorf, direkt an der Asphaltkante des Treppelweges (Gst.Nr. 131, EZ 49, KG 14109 Ebersdorf) befindet, wird im Zuge des Verkaufsprozesses ein Flächenstreifen entlang des Treppelweges mit einer Länge von ca. 45 m und einer Breite von ca. 1,5 m (betrifft die Grundstücke mit den Nr. 149 und Nr. 161, beide EZ 145) für das erforderliche Bankett des Treppelweges abgetrennt (insgesamt ca. **75 m<sup>2</sup>**) und daher **nicht verkauft**. Die genauen Ausmaße werden im Zuge der Erstellung eines Teilungsplanes festgelegt.
- Ebenfalls nicht verkauft wird eine Teilfläche im Ausmaß von **2.500 m<sup>2</sup>** für eine bestehende Rampe im Nordwesten des Grundstückes mit der Nr. 149, EZ 145, KG Ebersdorf. Diese spezifische Fläche wird ebenfalls im Zuge der Erstellung eines Teilungsplanes vom verkaufsgegenständlichen Grundstück abgetrennt und **nicht verkauft**. Die Rampe ist einem Dritten in Bestand gegeben und damit nicht Teil dieser Interessentensuche.
- Wenn von der Gesamtfläche von ca. 43.251 m<sup>2</sup> eine Fläche von 2.500 m<sup>2</sup> für die bestehende Rampe und ca. 75 m<sup>2</sup> entlang des Treppelweges abgezogen wird, kann derzeit von

einer **verkaufsgegenständlichen Gesamtfläche von ca. 40.676 m<sup>2</sup>** ausgegangen werden.

- Die Kosten für die Erstellung des Teilungsplanes und dessen grundbücherlicher Durchführung (und alle damit in Zusammenhang stehenden Kosten) übernimmt allein der Käufer.

## 2.5 Raumordnung

- Gemäß **Flächenwidmungsplan** der Marktgemeinde Leiben sind derzeit sämtliche zum Verkauf angebotenen, gegenständlichen Grundstücke als Grünland (Glf) gewidmet (siehe Abb. 3). Weitere Informationen sind aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Leiben bzw. dem NÖ Raumordnungsgesetz idGF. zu entnehmen.
- viadonau sichert ausdrücklich keine besondere **Beschaffenheit oder Verwendbarkeit** der Kauffläche bzw. der Bestandfläche (weder derzeit noch in Zukunft) zu. Insbesondere können gegen viadonau bei einer nicht erfolgreichen Umwidmung keine Gewährleistungsansprüche, Schadenersatzansprüche oder andere Ansprüche geltend gemacht werden. Das Risiko einer Verwendbarkeit für seine Zwecke bzw. Umwidmung liegt somit umfassend allein beim Käufer.
- Aufgrund der derzeitigen Widmung ist gegebenenfalls eine **grundverkehrsbehördliche Genehmigung** bei der Grundverkehrsbehörde zu erwirken. Eine derartige Bewilligung hätte der Käufer auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko zu erwirken. Ein Verkauf (bzw. eine Bestandgabe) erfolgt ausdrücklich vorbehaltlich des Einlangens aller dafür nötigen Bewilligungen, Zustimmungen etc., welche auf Kosten und Risiko des Käufers einzuholen sind.

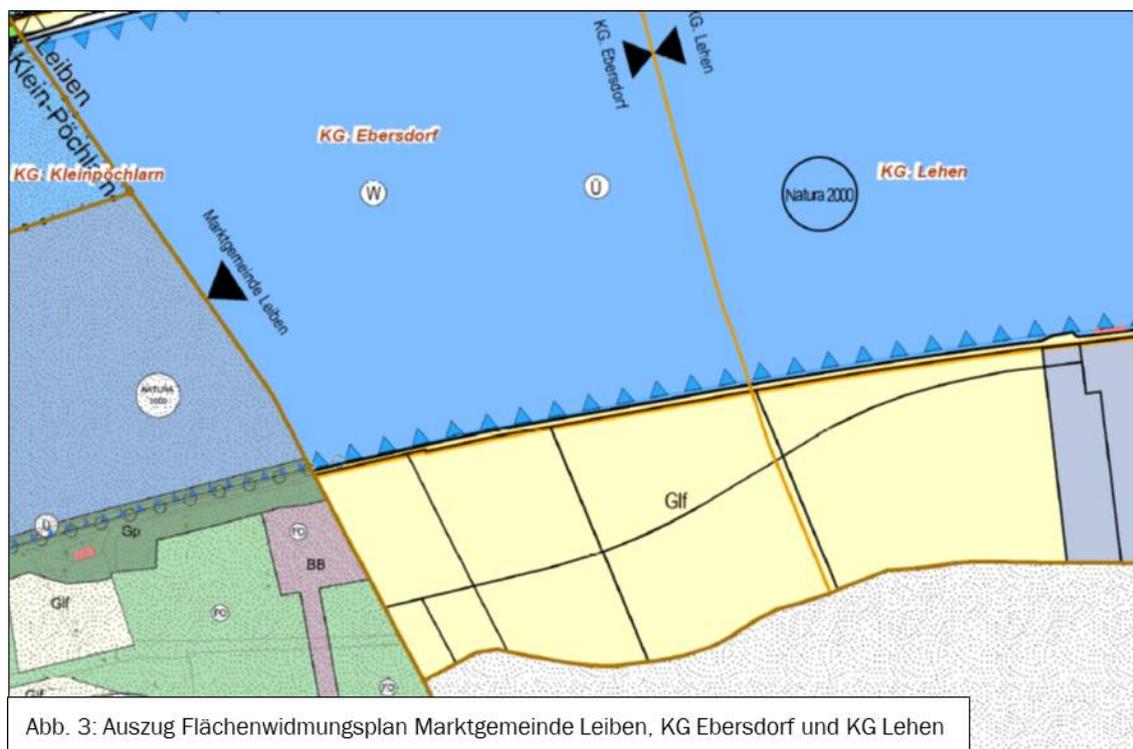


Abb. 3: Auszug Flächenwidmungsplan Marktgemeinde Leiben, KG Ebersdorf und KG Lehen

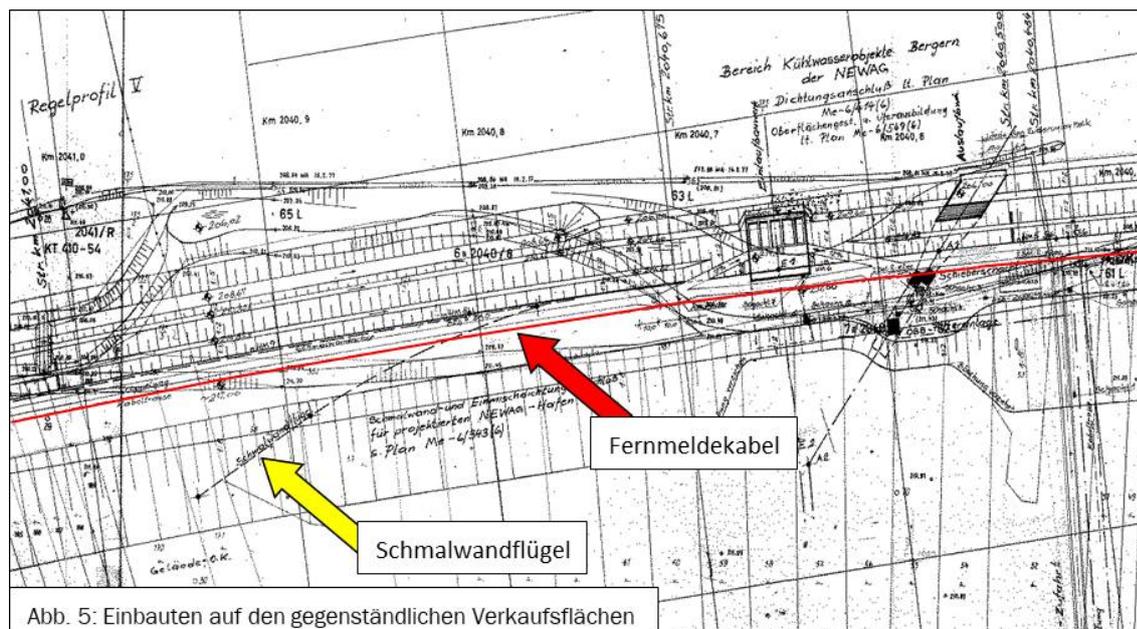
## 2.6 Hochwasserbetroffenheit

- Lediglich zu Informationszwecken wird unverbindlich mitgeteilt, dass das Uferareal in einem Hochwasser-Abflussbereich liegt, in dem Hochwasser mit einer statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit von einmal in 30 Jahren und einmal in 100 Jahren (=“HQ<sub>30</sub> und HQ<sub>100</sub>-Abflussfläche“, siehe Abb. 4) auftritt.
- Die kaufgegenständlichen Liegenschaften liegen unmittelbar neben dem Donaustrom und dem Treppelweg und sind aufgrund des Rückstaudammes des Donaukraftwerks Melk vom 30- bzw. 100-jährlichen Hochwasser nicht betroffen.
- Detail-Informationen sind selbstständig vom Käufer auf eigene Kosten und Risiko von den zuständigen Stellen einzuholen (z.B. Amt der NÖ Landesregierung).



## 2.7 Einbauten auf den Verkaufsflächen

- Auf den Grundstücken 171 (EZ 145), KG 14109 Ebersdorf, sowie 67 (EZ 176) und 68 (EZ 176), beide KG 14133 Leiben, wurden offenbar im Zuge der Errichtung des Donaukraftwerks Melk und der begleitenden Rückstaudämme ein „Schmalwandflügel“ („Schmalwand- und Einmischdichtungsanschluss“, vgl. Abb. 5, gelber Pfeil, möglicherweise im Eigentum der Verbund Hydro Power GmbH) für einen damals geplanten Hafen errichtet. Dieser Hafen wurde jedoch nicht realisiert.
- Weiters befindet sich auf allen verkaufsgegenständlichen Grundstücken, parallel und in ca. 3 m Entfernung zum Treppelweg, eine Kabeltrasse für ein Fernmeldekabel voraussichtlich der Verbund Hydro Power GmbH (vgl. Abb. 5, rote Linie).
- Die Rechtslage, die Klärung und Informationen allfälliger Einbauten (z.B. Schmalwandflügel, Fernmeldekabel - Kabeltrasse etc.) sind vom Interessenten selbstständig (auf eigene Kosten und Gefahr) direkt mit dem Einbautenträger oder anderen zuständigen Stellen zu klären. Es wurden seitens der Verkäuferin keine Erkundungen durchgeführt, ob weitere Einbauten vorhanden sind, oder ob die Grundstücke als Bauplatz geeignet sind. Dies obliegt allein dem potentiellen Käufer.



## 2.8 Bestandverträge

- Derzeit sind sämtliche verkaufsgegenständliche Grundstücke an Landwirte sowie an einen Unternehmer (betrifft die Rampe, siehe Pkt. 2.4) in Bestand gegeben.
- Die Verträge zur landwirtschaftlichen Nutzung werden seitens viadonau aus derzeitiger Sicht per 31.12.2018 beendet und es ist geplant, diese ab dem eben genannten Zeitpunkt bestandfrei an den Käufer zu übergeben. Allfällige restliche Bestandfreimachungen hat der Käufer auf eigene Kosten und Gefahr durchzuführen, viadonau sagt dafür nötige Unterstützung zu.
- Die Fläche für eine bestehende und mittels Bestandvertrag geregelte Rampe auf dem Grundstück Nr. 149, EZ 145, KG 14109 Ebersdorf, im Ausmaß von ca. 2.500 m<sup>2</sup>, wird abgetrennt, verbleibt im Eigentum von viadonau und wird demnach **nicht** verkauft (siehe Pkt. 2.4).

## 2.9 Steuern, Abgaben, Gebühren

- Vom Käufer ist sicherzustellen, dass die gesetzlich erforderlichen Meldepflichten hinsichtlich Grunderwerbsteuer und Immobilienertragssteuer (ImmoEst) vom Käufervertreter (Notar oder Rechtsanwalt) vollumfänglich auf Kosten und Gefahr des Käufers wahrgenommen werden.
- Sämtliche Steuern, Abgaben und Gebühren (z.B. Notargebühren, Eintragungsgebühren) gehen allein zu Lasten des Käufers, gleiches gilt für Rechtsberatkosten für die Kauf- und Bestandvertragsabwicklung.

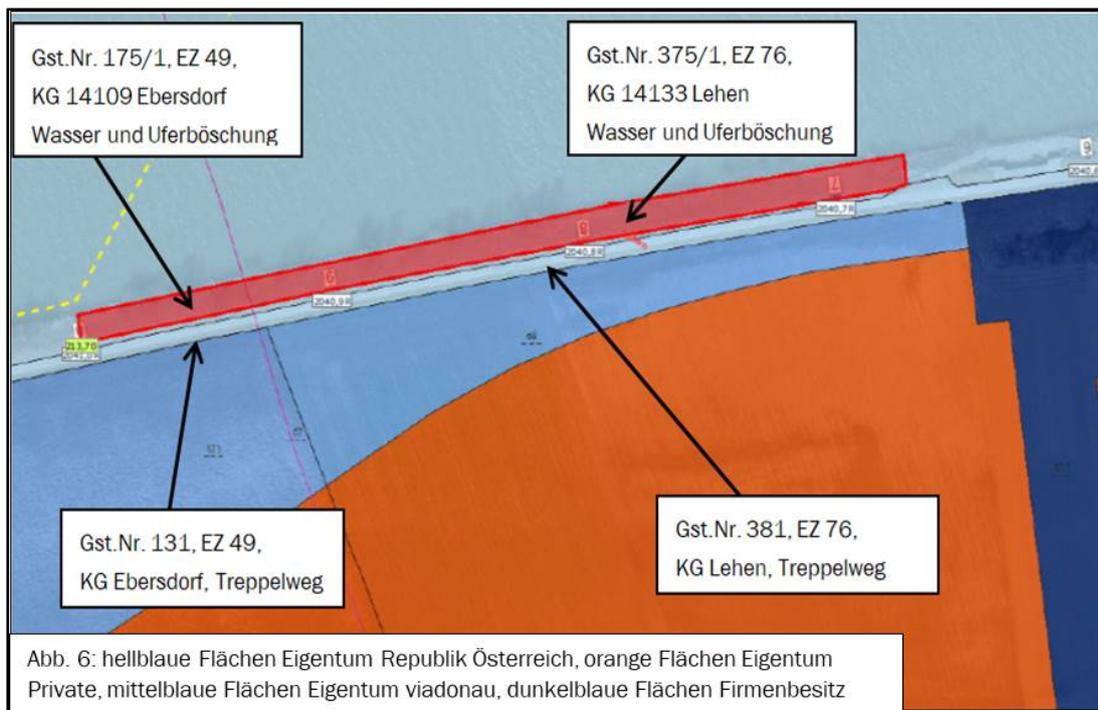
## 2.10 Altlasten und Verdachtsflächenkataster

- Die verkaufsgegenständlichen Grundstücke sind nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster eingetragen (Abfragedatum 23.01.2018).
- Die Kaufinteressenten können die Grundstücke eingehend besichtigen. Lage, Beschaffenheit und Zustand sind ihnen daher bekannt.
- Die Verkäuferin übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte physische Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand oder Verwendbarkeit der Grundstücke, sowie für die Freiheit von Altlasten und Bodenkontaminationen.

## 3 Lände – Bestandvergabe

### 3.1 Grundstücke und Eigentum

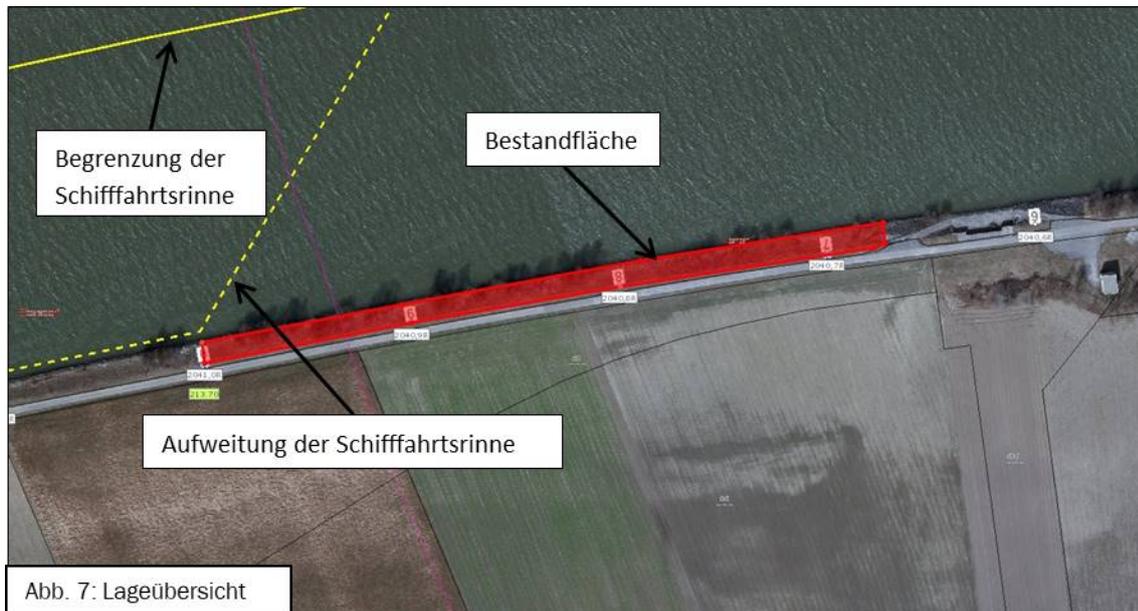
- Die Interessentensuche zum Abschluss eines **Bestandvertrags** über die Lände betrifft Teilflächen der Grundstücke
  - [Gst.Nr. 175/1, EZ 49 in der KG 14109 Ebersdorf und](#)
  - [Gst.Nr. 375/1, EZ 76 in der KG 14133 Lehen,](#)zwischen ca. Strom-km 2041,000 und 2040,670, am rechten Donauufer (in Fließrichtung), welche im Eigentum der Republik Österreich stehen (vgl. Abb. 6).
- viadonau wurde mittels Fruchtgenussvertrag vom 23.12.2011 das Fruchtgenussrecht über diese Grundstücke eingeräumt und ist daher berechtigt, Bestandverträge abzuschließen.
- Die zu vergebende Bestandfläche umfasst die erforderliche Uferböschung von der Wasserkante bis zum Treppelweg (der Treppelweg ist exkludiert, vgl. auch Pkt. 2.3).
- An der Uferböschung können nach Maßgabe behördlicher Bewilligungen Anlagen zur Verheftung von Schiffen oder Schifffahrtsanlagen errichtet werden. Einbauten sind bis max. 1 m an den Treppelweg heranreichend möglich.



### 3.2 Lage und Beschreibung

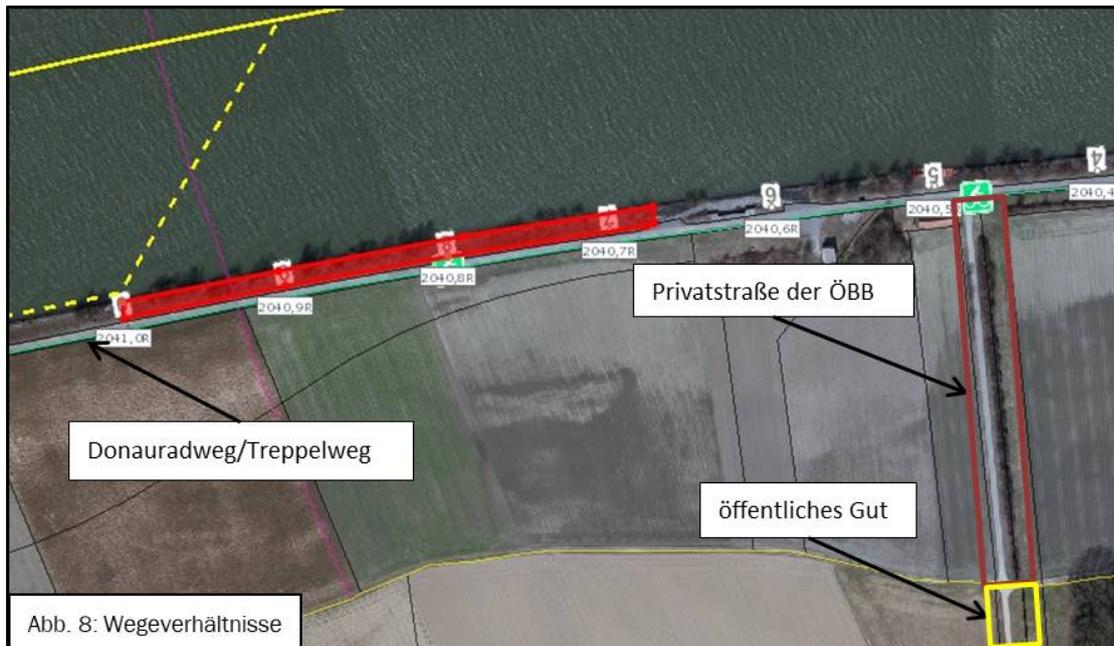
- Das Uferareal (Bestandfläche) befindet sich in der Marktgemeinde Leiben (Bezirk Melk, Bundesland Niederösterreich), am rechten Donauufer zwischen ca. Strom-km 2041,000 und 2040,670 (330 lfm) (vgl. Abb. 7)
- viadonau übernimmt keinerlei Haftung für die Verwendbarkeit der Bestandfläche für den Bestandnehmer. Es obliegt ihm, dies auf seine Kosten und Gefahr in Erfahrung zu bringen und diese sicher zu stellen.
- Unmittelbar in südlicher Richtung grenzt ein donaubegleitender Treppelweg an. Details zum Treppelweg siehe Pkt. 2.3 und 3.3.
- Die Uferböschung (Bestandfläche) ist auch Teil des Rückstaudammes des Donaukraftwerks

Melk. Demnach sind Veränderungen und Nutzungsmöglichkeiten mit dem Bewilligungsinhaber, der VERBUND Hydro Power GmbH, abzustimmen.



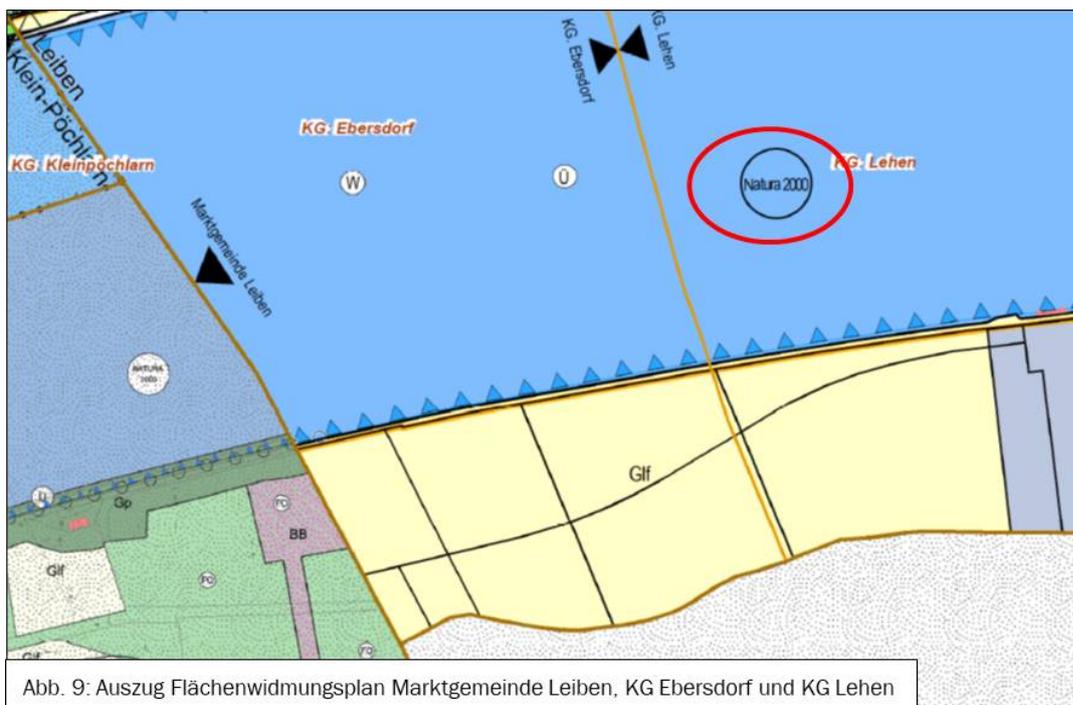
### 3.3 Zufahrt, Treppelweg

- Das Grundstück hat keinen direkten Anschluss an das öffentliche Gut und ist deshalb nur über Fremdgrundstücke zu erreichen. Die Zufahrt (z.B. über den Privatweg der ÖBB) ist durch den Bestandnehmer auf eigene Gefahr und Kosten zu regeln, viadonau übernimmt keinerlei Haftung für die Verwend- und Erreichbarkeit.
- Der bestehende, asphaltierte Treppelweg ist gemäß Bewilligung grundsätzlich – im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen – befahrbar (siehe Pkt. 2.3).
- Der an die Bestandfläche angrenzende Treppelweg muss durchgehend, in voller Breite und jederzeit für Einsatzfahrzeuge und Fahrzeuge von viadonau und Berechtigte für diverse Erhaltungsarbeiten sowie Pflege- und Sanierungsmaßnahmen befahrbar sein.
- In unmittelbarer Nähe zur Bestandfläche verläuft der stark frequentierte Donauradweg (EuroVelo 6, grüne Linie, Abb. 8) auf dem Treppelweg. Die Verkehrssicherheit ist vom Käufer bzw. Bestandnehmer auf dessen Kosten und Risiko zu gewährleisten.



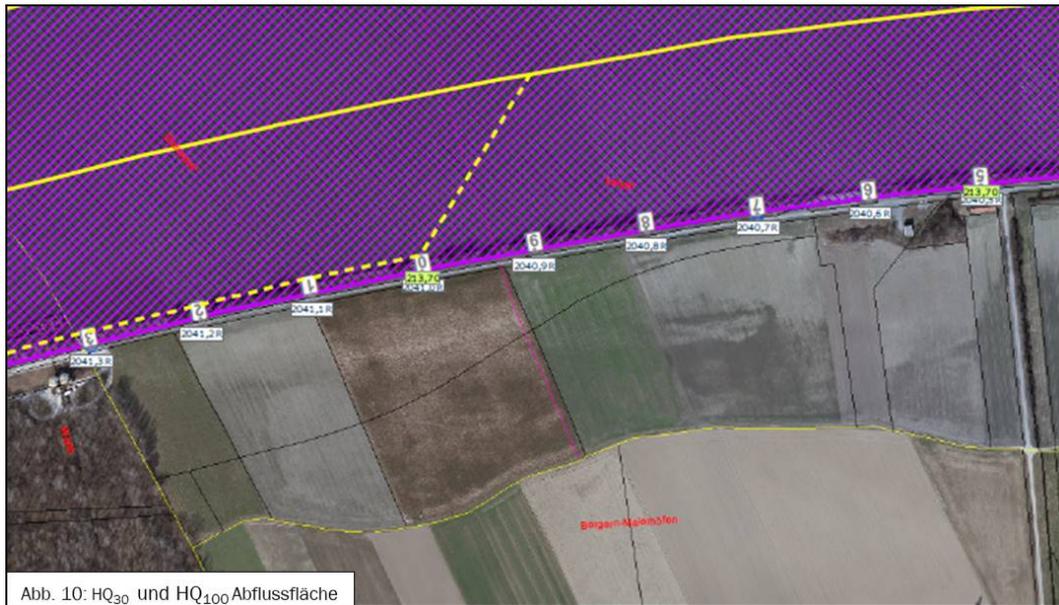
### 3.4 Raumordnung

- Die gegenständliche Bestandfläche befindet sich gemäß Flächenwidmungsplan (FLWP) der Marktgemeinde in einem Natura 2000 - Gebiet (vgl. Abb. 9). Sie ist mit der Flächenwidmungsart „Grünland - Wasserfläche“ im FLWP ausgewiesen. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt viadonau keine Haftung.)
- Weitere Informationen sind aus dem FLWP der Marktgemeinde Leiben bzw. dem NÖ Raumordnungsgesetz idGF. zu entnehmen.
- viadonau sichert keine besondere Beschaffenheit oder Verwendbarkeit der Bestandfläche zu.



### 3.5 Hochwasserbetroffenheit

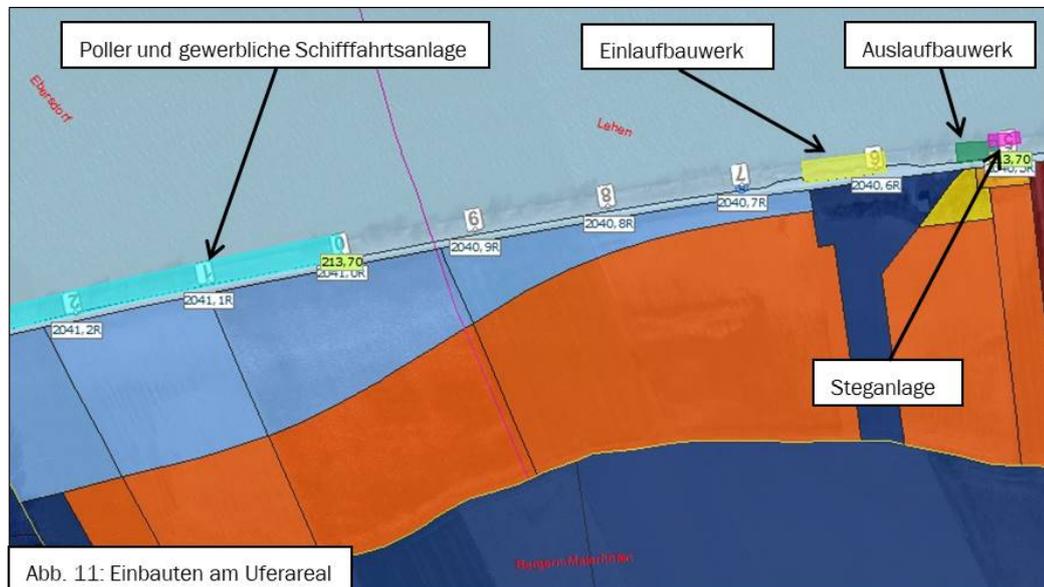
- Lediglich zu Informationszwecken wird unverbindlich mitgeteilt, dass das Uferareal in einem Hochwasser-Abflussbereich liegt, in dem Hochwässer mit einer statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit von einmal in 30 Jahren wie auch einmal in 100 Jahren (=HQ<sub>30</sub> und HQ<sub>100</sub>-Abflussfläche, siehe Abb. 10) auftreten.
- Detail-Informationen sind selbstständig vom Bestandnehmer auf eigene Kosten und Risiko von den zuständigen Stellen einzuholen (z.B. Amt der NÖ Landesregierung).
- Der Treppelweg befindet sich auf dem Rückstaudamm des Donaukraftwerks Melk und ist vom 30- bzw. 100-jährlichen Hochwasser nicht betroffen.



### 3.6 Einbauten und Bestandverträge am Uferareal

- In den zur Bestandgabe angebotenen Liegenschaften sind derzeit keine Einbauten bekannt. viadonau übernimmt keine Haftung für allenfalls auf der Bestandfläche vorhandene Einbauten, die rechtliche Klärung derselben obliegt allein dem Bestandnehmer auf dessen Kosten und Risiko.
- Informationen hinsichtlich vorhandener Infrastruktur-Einbauten (Strom, Wasser- und Abwasserleitungen etc.) sind vom Bewerber/Interessenten eigenverantwortlich und auf eigene Kosten bei den zuständigen Stellen (z.B.: Gemeinde oder Infrastrukturbetreiber) einzuholen. Auf etwaige Einbauten ist bei der Planung und Errichtung Rücksicht zu nehmen.
- Der Bestandgeber haftet in keiner Weise für die Beschaffenheit oder Benutzbarkeit der Bestandfläche zum beabsichtigten Gebrauch.
- Lediglich zur Information wird gekannt gegeben, dass am benachbarten Uferareal, angrenzend an die zu vergebende Bestandfläche, sich folgende Anlagen befinden (vgl. Abb. 11):
  - Poller sowie eine behördlich genehmigte gewerbliche Schifffahrtsanlage für den Güterumschlag (stromauf von Strom-km 2041,000; Gst.Nr. 175/1, EZ 49, KG Ebersdorf, in Bestand gegeben)
  - ein Einlaufbauwerk (stromab bei ca. Strom-km 2040,600; Gst.Nr. 375/1, EZ 76, KG 14133 Lehen)

- ein Auslaufbauwerk (stromab bei ca. Strom-km 2040,500; Gst.Nr. 375/1, EZ 76, KG 14133 Lehen),
- eine private Steganlage für Ruderboote (stromab zwischen Strom-km 2040,500+15 und 2040,500-6; Gst.Nr. 375/1, EZ 76, KG 14133 Lehen, in Bestand gegeben).



## 4 Zukünftige Nutzung der Verkaufs- und Bestandfläche

Zur Darstellung der Maßnahmen und der geplanten Nutzung ist ein **Entwicklungskonzept** im Rahmen dieser Bewerbung vorzulegen (siehe Pkt. 6 und 7). Dieses ist an die Anforderungen der Interessentensuche, der örtlichen Umfeld- und rechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

Besondere Aspekte (Auswahl) können nachstehend wie folgt angeführt werden:

### 4.1 Verkaufsflächen

- Die Verkaufsflächen sind vom Käufer gemäß zukünftiger Flächenwidmungsart (die die Verkäuferin nicht zusagt, viadonau übernimmt insbesondere keine Haftung für die Widmung; diese ist vielmehr allein auf Kosten und Gefahr des Käufers eigenständig herzustellen) als **Betriebsstätte zu planen, rechtlich genehmigen zu lassen, zu errichten und zu nutzen**. Die bloße Vorhaltung der Fläche ohne Umsetzung als Betriebsstätte, die den Schiffsverkehr auf der Donau intensiviert, ist nicht gestattet.
- Sämtliche **privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Bewilligungen** sind innerhalb eines angemessenen Zeitrahmens vom Käufer auf dessen Kosten und Risiko zu erwirken.
- **Die Betriebsstätte muss in Verbindung mit der Donaulände (Donauuferabschnitt) betrieben werden. Es wird ein relevanter Güterumschlag bzw. Gütertransport auf der Donau durch die Betriebstätigkeit erwartet.**
- **Weitere, erforderliche Flächen**, die sich nicht im Eigentum von viadonau befinden, sind vom Liegenschaftskäufer selbst zu organisieren.
- Es ist sinnvoll, bei größeren Betriebsanlagen bereits vorhandene, **weitere Liegenschaftsnutzungsrechte** im möglichen Betriebsgebiet und im Rahmen der Interessentensuche vorzuweisen (Darstellung im Entwicklungskonzept).
- Die Nutzung ist mit den vorhandenen **Rahmenbedingungen**, der **Gemeinde und dem Land Niederösterreich und ggf. sonstige Behörden** abzustimmen.
- Der **Treppelweg** ist nicht Gegenstand der Käufersuche, kann aber für Zufahrten gemäß gesetzlichen Vorschriften genutzt werden.
- Zukünftige **Verkehrerschließungen** betreffend die verkaufsgegenständlichen Liegenschaften, hat der Käufer eigenverantwortlich zu klären bzw. zu regeln.
- Sämtliche Rechte und Pflichten zu bestehenden **Einbauten/Anlagen** sind durch den Käufer auf eigene Kosten und Risiko zu klären.

### 4.2 Bestandfläche

- Die Uferfläche (Bestandfläche) muss überwiegend in Verbindung mit der Betriebsstätte des Vertragnehmers genutzt werden (Eigenumschlag). Fremdumschläge sind grundsätzlich möglich. Siehe dazu u.a. Punkt 5.2.
- Der Zweck der Bestandgabe des Uferareals ist die **gewerbliche Nutzung dieser Bestandfläche als Güterumschlagslände für die Großschifffahrt**. Dazu sind je nach Bewerberkonzept (Entwicklungskonzept) eine oder mehrere Anlegestellen/Pontons für die Güterschifffahrt zweckmäßig. Die **Güterumschlagslände soll geplant, rechtlich genehmigt, errichtet und betrieben** werden.
- Die Nutzung der Uferböschung als Güterumschlagslände kann ca. zwischen Strom-km 2041,000 und 2040,670 auf einer Länge von ca. **330 lfm** erfolgen.
- Die **Ausführung und Ausmaße der Anlegestelle sowie die Verheftungsbreite** (wasserseitige

Reihigkeit) sind vom zukünftigen Projekt des Bestandnehmers und von den notwendigen Bewilligungen abhängig (z.B. Wasserrecht, Schifffahrtsrecht etc.). An der Uferböschung könnten z.B. je nach Planungen/Ideen/Anforderungen des Interessenten Anlege-Pontons, Steganlagen sowie Ver- und Entsorgungs- oder Ent-/Verladeinfrastruktur errichtet werden.

- Vorbehaltlich der durch die entsprechenden Behörden auszustellenden Bewilligungen kann derzeit angenommen werden, dass zur Errichtung von Anlegestellen eine **maximale Breite in Richtung Flussmitte ab Schifffahrtszeichen zwischen 25-50 m** zu erwarten ist.
- **Eventuell erforderliche Ergänzungsflächen außerhalb der gegenständlichen Bestandfläche** sind vom Bestandnehmer selbst zu organisieren.
- Die Nutzung ist mit den vorhandenen **Rahmenbedingungen, der Gemeinde und weiterer Behörden** abzustimmen. Etwaige notwendige Flächenwidmungsänderungen sind zu beachten und selbstständig zu beantragen. viadonau haftet weder für eine erfolgreiche Umwidmung noch beantragt viadonau eine solche.
- Die spezielle **Verkehrssituation** (außerhalb des Ortsgebietes/Zufahrt) ist in den Planungen der Interessenten zu beachten.
- Der **Treppelweg** ist nicht Gegenstand der Bestandnehmersuche, kann aber für Zufahrten gemäß gesetzlichen Vorschriften genutzt werden.
- Die Umsetzung von eventuell erforderlichen **Einbauten** in der Bestandfläche sind gesondert und im Sinne der üblichen Prozesse zu behandeln.

## 5 Voraussichtliche vertragliche Bedingungen (Auszug)

Die genaue Formulierung des Kaufvertrages wird erst im Zuge der Vertragsverhandlungen festgelegt. Nachfolgende Bestimmungen sind daher in ihren Ausprägungen, nicht jedoch im Grundsatz, dispositiv. Die Verpflichtung zur Nutzung als Betriebsstätte, Betriebspflicht und Intensivierung des Güterverkehrs auf der Donau ist nicht verhandelbar.

### 5.1 Verkaufsflächen

- **Dem Käufer wird die Pflicht auferlegt, eine Betriebsstätte** zu errichten. Die bloße Vorhaltung der Liegenschaften ist nicht gestattet.
- Falls keine vereinbarungsgemäße Ländennutzung in weiterer Folge besteht wird im Fall des Weiterverkaufs der Flächen der **begleitende Ländenbestandvertrag** automatisch aufgelöst oder nach Wahl der Verkäuferin viadonau erfolgt eine Pönalisierung für den Bestandnehmer.
- Sämtliche auf den verkaufsgegenständlichen Liegenschaften bestehenden **außerbücherlichen Lasten** sowie allfällige weitere außerbücherliche Lasten und Rechte Dritter sind vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen.
- Die **Bindung der Verkäuferin** (betrifft die verkaufsgegenständlichen Liegenschaften) tritt erst mit grundbuchsfähiger Fertigung des Kaufvertrages durch die Verkäuferin nach interner Genehmigung des Kaufvertrages durch den Aufsichtsrat ein (Vertrag steht unter Vorbehalt der Zustimmung des viadonau Aufsichtsrates). Sollte die Genehmigung des Kaufvertrages – aus welchen Gründen auch immer – nicht erteilt werden, kann kein Verkauf (bzw. Bestandgabe) erfolgen und stehen dem Interessenten keine wie auch immer gearteten (Schadenersatz-) Ansprüche gegenüber der Verkäuferin zu.
- Sollte der Käufer nicht innerhalb von 5 Jahren ab Kaufvertragsunterzeichnung eine Betriebsstätte behördlich genehmigen lassen und binnen weiteren 3 Jahren diese umgesetzt haben, so behält sich viadonau ein **Wiederkaufsrecht** zum abgeschlossenen Kaufpreis vor. Die finanzielle Abgeltung von getätigten Investitionen bis zum Wiederkauf wird ausgeschlossen. Für die Entschädigung allfälliger Auslagen und Aufwendungen des Verkäufers verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung eines Pauschalbetrages in der Höhe von € 5.000,-.
- viadonau sichert keine besondere Beschaffenheit oder Verwendbarkeit der Kauffläche zu. Sämtliche Recht und Pflichten zu bestehenden Anlagen / Einbauten sind durch den Käufer auf eigene Kosten und Risiken zu klären. viadonau übernimmt keine Haftung.
- **Umwidmungen** sind vom zukünftigen Käufer auf eigene Kosten und Risiko bei der Marktgemeinde Leiben bzw. den zuständigen Stellen zu beantragen. viadonau sichert keine Umwidmung (oder bestimmte Verwendbarkeit) der Verkaufsfläche zu.

### 5.2 Bestandfläche

- Dem Bestandnehmer wird die **Pflicht auferlegt, eine Schifffahrtsanlage samt Begleitinfrastruktur für den Güterumschlag zu planen, errichten und durchgehend zu betreiben**. Die Errichtung der dazu erforderlichen Infrastruktur, die Erlangung entsprechender Bewilligungen sowie die Umsetzung des Betriebs muss innerhalb von 5 Jahren ab Vertragsabschluss umgesetzt werden. Die bloße Vorhaltung des Uferareals wird pönalisiert.
- **Die Dauer des Bestandvertrages ist auf max. 30 Jahre befristet**. Die langfristige Nutzung des

Areal hängt von der Höhe der geplanten Investitionen ab. **Der Bestandnehmer und der Bestandgeber verzichten auf eine Kündigung** des Bestandvertrages auf die Dauer des Bestandvertrages bzw. max. für 30 Jahre ab Vertragsabschluss.

- Für den **Eigenumschlag** an der Lände wird ein Fixbestandzins vereinbart. Sollte auf der Bestandfläche ein **Fremdumschlag** stattfinden, wird zusätzlich ein umsatzabhängiger Bestandzins von mind. 1% vereinbart.
- Eine Weitergabe des **Unterbestandrechtes 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 vorherige schriftliche Zustimmung des Bestandgebers kommt es zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung bzw. Kündigung. Der Bestandnehmer leistet einen umsatzabhängigen, jährlichen Bestandzins. Dieser besteht aus einem Fixbestandzinsanteil zuzüglich einem variablen Anteil der sich aus dem gesamten Nettoumsatz eines Geschäftsjahres des Betriebs der Umschlagslände errechnet. Der jährliche Fixbestandzins ist Bestandteil des jährlichen variablen Bestandzinses und ist mindestens zu entrichten.
- **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 Bestandrechte 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 und Anlagen 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 Bestandfläche 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).

## 6 Bedingungen für die Interessentensuche

### 6.1 Allgemein

- Der Verkauf der gegenständlichen Liegenschaften und die gleichzeitige Bestandvergabe der Lände werden in einem **transparenten und strukturierten Bieterverfahren durchgeführt**, das nicht dem österreichischen Bundesvergaberecht unterliegt. viadonau ist nicht verpflichtet, den Interessenten Informationen über die kommissionelle Prüfung oder Bewertung bzw. Auswahl des Bestandnehmers zur Verfügung zu stellen.
- **Interessenten, die am Erwerb dieser Liegenschaften und der gleichzeitigen Bestandnahme der Lände interessiert sind, werden eingeladen, am Bieterverfahren teilzunehmen.**
- viadonau ist im Zuge der Interessentensuche nicht zum Verkauf bzw. Bestandgabe verpflichtet und kann, auch ohne Angabe von Gründen, jederzeit den Verkauf bzw. die Bestandgabe abbrechen. Interessenten entstehen dadurch keinerlei Ansprüche.
- 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.
- **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.
- Es ist seitens der Interessenten zur Kenntnis zu nehmen, dass sich eine Bewerbung sowohl auf den zum Verkauf stehenden Flächen als auch für die Bestandgabe der Lände beziehen muss. **Es werden nur beide an den gleichen Bestbieter vergeben.**
- **viadonau sichert keine besondere Beschaffenheit oder Verwendbarkeit der Kauf- und Bestandsflächen zu**, insbesondere auch keine Möglichkeit zu einer künftigen Umwidmung.
- Der Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages und des Bestandvertrages erfolgt an den am besten geeigneten Interessenten gemäß den Bedingungen der Interessentensuche.
- Ein Verkauf unter dem gemeinen Wert der Liegenschaft, ermittelt durch einen gerichtlich zerti-

fizierten, unabhängigen Sachverständigen für Immobilienwesen, ist ausgeschlossen („Mindestverkaufspreis“). **Sollte das Angebot für die verkaufsgegenständlichen Grundstücke unter dem Mindestverkaufspreis liegen, behält sich viadonau das Recht vor, die Liegenschaften nicht zu verkaufen bzw. das Verfahren zu stoppen**, Interessenten entstehen daraus keinerlei Ersatzansprüche. Bei der Bemessung des gemeinen Wertes (als Mindestverkaufspreis) wird eine allfällige künftige Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet oder ähnliches bereits berücksichtigt (d.h. eine Wertsteigerung aufgrund der allfälligen Umwidmung, mag sie auch nicht eintreten, bereits miteingerechnet). Das Risiko, sollte die Umwidmung nicht durchgeführt werden, geht allein zu Lasten des Käufers. Eine Preisreduktion (laesio enormis, etc.) ist jedenfalls ausgeschlossen.

- Im Zuge der **Erstellung eines Verkehrswertgutachtens** wird die zukünftige Flächenwidmung bei der Kaufpreissumme berücksichtigt (betrifft die verkaufsgegenständlichen Liegenschaften) bzw. wird eine Nachbesserungsklausel aufgrund der Wertsteigerung durch eine Umwidmung vereinbart.
- Die **öffentliche Bekanntmachung der Auswahl des Käufers und gleichzeitigen Bestandnehmers erfolgt freiwillig** und nach den in der Interessentensuche genannten Kriterien. Die Reihung der Interessenten wird von einer internen Kommission getroffen.
- viadonau behält sich vor, mit den drei am besten gereihten Interessenten in mehrere **Verhandlungsrunden** zu treten und einem Interessenten den Zuschlag zu erteilen.
- Für die **Angaben in dieser Informationsmappe leistet viadonau** keine Gewähr.
- viadonau behält sich das Recht vor, das Bieterverfahren jederzeit unter Beachtung des Transparenz- und Gleichbehandlungsgebotes einseitig abzuändern, das Bieterverfahren zu unterbrechen oder zu beenden oder keine Verträge über die gegenständlichem Verkaufs- und Bestandsliegenschaft abzuschließen.
- viadonau haftet gegenüber dem Interessenten nicht für allfällige im Zusammenhang mit der Teilnahme am Verfahren und der Untersuchung der Liegenschaft entstehenden Kosten oder Gebühren, auch dann nicht, wenn sich die Verkäuferin entscheiden sollte, den Verkaufs- und Bestandsvergabeprozess zu ändern, zu unterbrechen oder vorzeitig abzuberechnen.
- viadonau behält sich vor **Berichtigungen und Ergänzungen** zur Interessentensuche innerhalb der Abgabefrist der Interessentenanträge vorzunehmen und diese auf der viadonau Website (<http://www.viadonau.org>) schriftlich bzw. in geeigneter Form mitzuteilen, sodass Interessenten diese laufend sichten müssen.
- **Fragen zur Interessentensuche** können laut beiliegendem Zeitplan (Pkt. 9) unter der Email - Adresse [bewerbersuche-laende@viadonau.org](mailto:bewerbersuche-laende@viadonau.org) schriftlich eingebracht werden. Die Fragen-Beantwortungen werden gesammelt vorgenommen und rechtzeitig vor Ablauf der Abgabefrist anonymisiert und schriftlich auf der viadonau-Website <http://www.viadonau.org/index.php?id=2015> veröffentlicht.
- Die **Besichtigung des gegenständlichen Areals** kann durch die Interessenten auf eigene Gefahr selbstständig erfolgen.
- **Der Interessent ist nicht befugt, die von viadonau zur Verfügung gestellten Unterlagen zu veröffentlichen und hat die Vertraulichkeit der erhaltenen Informationen zuzusichern.**
- Die **Interessentensuche wird ausschließlich in deutscher Sprache** durchgeführt. Sämtliche Unterlagen sind ausschließlich in deutscher Sprache vorzulegen.

- **Sämtliche (Gewährleistungs-) Ansprüche** für die Umsetzung des Projektes, für die Funktionsfähigkeit bestehender Anlagen, für die Beschaffenheit des Areals zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen und des Vertragszweckes **werden von viadonau ausgeschlossen**.
- Sollte aufgrund des vorgelegten Konzeptes eine Umwidmung gemäß NÖ Raumordnungsgesetz idgF erforderlich sein, muss die Umwidmung auf Antrag, Kosten und Gefahr des Käufers erfolgen. viadonau übernimmt keine Haftung für eine allfällige Versagung der Umwidmung durch die zuständigen Behörden.
- Der Verkauf der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bedarf zu seiner Gültigkeit der Genehmigung und Zustimmung durch die **Grundverkehrsbehörde**. Der Käufer hat diese Zustimmung auf eigene Gefahr und Kosten zu erwirken, Gleiches gilt sinngemäß für zusätzlich allenfalls nötige weitere Genehmigungen oder Zustimmungen.
- Die Genehmigungen nach dem **Ausländergrundverkehr** hat der jeweilige Käufer auf eigene Gefahr und Kosten zu erwirken.
- **Rechtserwerbe durch Staatsangehörige von Drittstaaten** (nicht EU/EWR Staaten) an Immobilien sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- Für die Durchführung des Bieterverfahrens ist es notwendig, die von den Bewerbern an die viadonau übermittelten Kontaktdaten und Bewerbungsunterlagen an die Mitglieder der Kommission weiterzugeben. Der Bewerber nimmt daher zur Kenntnis, dass viadonau seinen Namen bzw. ihre Firma, samt Anschrift, E-Mail Adresse, Telefonnummern (und der Ansprechperson) ebenso wie die übermittelten Unterlagen an die Kommission übermittelt und die zuvor genannten Daten von diesen verarbeitet werden, um einen geeigneten Bestandnehmer und Käufer für den Abschluss eines Bestandvertrages und Kaufvertrages ermitteln zu können. **Sämtliche Daten werden streng vertraulich behandelt**.
- Der Interessent hat im Interessentenantrag einen **Bevollmächtigten** namhaft zu machen (siehe Pkt. 7)
- Der Interessentenantrag ist vom Interessenten unter lesbarer Angabe des Namens des/der Unterfertigenden **rechtsgültig zu unterschreiben** (siehe Pkt. 7).
- 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 – Interessentensuche Leiben; **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.)

## 6.2 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 ein-

gestellt haben.

- Zur Darstellung der **technischen Befähigung** muss der Interessent **durch Referenzangaben nachweisen**, dass er mindestens in den letzten 3 Jahren **eine dem Entwicklungskonzept entsprechende Betriebsstätte** betrieben hat oder eine objektiv vergleichbare Aktivität unternommen hat.
- Darstellung der finanziellen Lage und Nachweis **hinreichender Bonität** für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts für den Industriebetrieb.

### 6.3 Ermittlung der erfolgreichen Interessenten

Die Evaluierung der Reihung der Interessenten erfolgt durch eine Kommission aufgrund folgender Kriterien und nach folgender Gewichtung.

|  |  | maximal erreichbare Punkteanzahl vor Gewichtung | Gewichtung in % | maximal erreichbare Punkteanzahl nach Gewichtung |
|--|--|---|-----------------|--|
| <b>Kriterien</b>   |  |   |                 |  |
| <b>Voraussetzungen für Interessenten</b>   |  |   |                 |  |
|  | Einhaltung der in Pkt. 6.2 definierten Voraussetzungen   | Knock out-Kriterien                             |                 |  |
| <b>Qualität des Entwicklungskonzeptes (=qualitative Beurteilung)</b>   |  | 100   | 20              | 20   |
|  | <u>Plausibilität</u> (z.B.: Nachvollziehbarkeit, Umsetzbarkeit, Vermeidung von Nutzungskonflikten)   | 10  |                 |  |
|  | <u>Umweltschutz</u> (z.B.: Einhaltung von Umwelt- und Naturschutzbestimmungen, Landschaftsbild)  | 5   |                 |  |
|  | <u>Sicherheit und Nachhaltigkeit</u> (z.B.: Ausrichtung der Maßnahmen auf Langfristigkeit, Einhaltung von Sicherheits- und Hochwasserschutzbestimmungen, Treppelweg) | 15  |                 |  |
|  | <u>Wirtschaftlichkeit</u> (z.B.: Nachvollziehbarkeit der Investitionsmaßnahmen)  | 10  |                 |  |
|  | <u>Umschlagstätigkeit an der Donau</u> (z.B.: Anlieferung und Abtransport der Produkte über den Wasserweg, Einrichtungen, Angabe der Umschlagsmengen in t/Jahr)      | 60  |                 |  |
| <b>Höhe der geplanten Investitionen (=quantitative Beurteilung)</b>  |  | 100   | 10              | 10   |
|  | höchste Gesamt-Investition   | 100   |                 |  |
|  | zweithöchste Gesamt-Investition  | 60  |                 |  |
|  | dritthöchste Gesamt-Investition  | 40  |                 |  |
|  | vierthöchste und weitere Gesamt-Investition  | 20  |                 |  |
| <b>Höhe des Verkaufsangebotes der verkaufsgegenständlichen Flächen (=quantitative Beurteilung) (d.h. bereits unter Berücksichtigung einer allfälligen Umwidmung)</b> |  | 100   | 40              | 40   |
|  | höchstes Verkaufsangebot   | 100   |                 |  |
|  | zweithöchstes Verkaufsangebot  | 60  |                 |  |
|  | dritthöchstes Verkaufsangebot  | 40  |                 |  |
|  | vierthöchstes und weitere Verkaufsangebote   | 20  |                 |  |
| <b>Höhe der Zinsangebote der bestandgegenständlichen Flächen (=quantitative Beurteilung)</b>   |  | 100   | 30              | 30   |
|  | Höhe des jährlichen, <u>fixen</u> Zinsangebotes (netto) in EUR (= Mindestzinsangebot), Angabe in €/Jahr  | 50  |                 |  |
|  | Bestbieter 50 Pkt., Abstufung gemäß relativem Vergleich in 10 Punkteschritten  |   |                 |  |
|  | Höhe des jährlichen <u>variablen</u> , Zinsangebotes (netto) abhängig von den Umschlagsmengen bei Fremdumschlag in %/Jahr (mindestens 1 %/Jahr ist gefordert)        | 50  |                 |  |
|  | Bestbieter 50 Pkt., Abstufung gemäß relativem Vergleich in 10 Punkteschritten  |   |                 |  |
| <b>Summe</b>   |  |   |                 | <b>100</b>                                       |

## 7 Geforderte Bestandteile der Angebotsunterlagen

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 Pkt. 6.2).
4. **Entwicklungskonzept** für die Betriebsstätte und den Güterumschlagsbereich (Länden)
  - a. Maßnahmenbeschreibung und grafische Darstellung (Detailierungsgrad soll inhaltliche Beurteilung zulassen)
  - b. Zeitplan der Umsetzung der Maßnahmen
  - c. Umschlagstätigkeit und Mengenangabe in t/Jahr
5. **Investitionsplan und -höhen zum Entwicklungskonzept**
6. **Angaben zur Höhe des Verkaufspreises und Höhe des Zinsangebotes (Jahresbeträge netto)**
  - a) Höhe des Verkaufspreises betreffend der verkaufsgegenständlichen Grundstücke in €/m<sup>2</sup> (d.h. bereits unter Berücksichtigung einer allfälligen Umwidmung)
  - b) Höhe des fixen, jährlichen Zinsangebotes **in €/Jahr** (= Mindestzinsangebot, netto)
  - c) Höhe des variablen, jährlichen Zinsangebotes (netto) abhängig von den Fremdumschlagsmengen in %/Jahr (mindestens 1 %)
7. Darstellung der **finanziellen Lage und Nachweis hinreichender Bonität** für die Umsetzung der beigebrachten Konzepte (siehe Pkt. 6.2).
  - d. Vorlage des Firmenbuchauszugs und der Bilanzen der letzten drei Jahre (oder vergleichbare Informationen)
  - e. 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 einer Betriebsstätte gemäß Entwicklungskonzept oder objektiv vergleichbare Aktivitäten zumindest für die letzten 3 Jahre nachzuweisen (siehe Pkt. 6.2).

## 8 Geplanter Ablauf der Interessentensuche

### 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. 6 und 7).
- 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 den verkaufsgenständlichen Liegenschaften erforderlich:
  - Festlegung der abzutrennenden Grundstücksteile im Bereich des Treppelweges, welche im Eigentum von viadonau verbleiben (siehe oben).
  - Festlegung des abzutrennenden Grundstücksteils im Bereich der bestehenden Rampe, welche im Eigentum von viadonau verbleibt (siehe oben).
  - Erstellung eines Teilungsplanes und Festlegung der genauen Grundstücksgrößen.
  - Verhandlung und Festlegung des Verkaufspreises und des Bestandzinses auf Grundlage der Verkaufs- bzw. Bestandfläche.
  - Formulierung des Kaufvertrages und des Bestandvertrages.
- Einholung der Zustimmung des viadonau - Aufsichtsrates und allfälliger anderer Zustimmungen.
- Abschluss des Kaufvertrages und des Bestandvertrages.

## 9 Zeitplan

| Aktivität   | Zeitraumen                            |
|---|---------------------------------------|
| Die Veröffentlichung der Ankündigung und der Informationsmappe<br>Unterlagen können unter der Website-Adresse:<br><a href="http://www.viadonau.org/index.php?id=1528">http://www.viadonau.org/index.php?id=1528</a> elektronisch bezogen<br>werden. | 26.02.2018                            |
| Die Besichtigung des gegenständlichen Areals kann durch die<br>Interessenten auf eigene Gefahr selbstständig erfolgen.  | Laufend                               |
| Fragen können bis zum 09.03.2018 unter der Email Adres-<br>se <a href="mailto:bewerbersuche-laende@viadonau.org">bewerbersuche-laende@viadonau.org</a> schriftlich eingebracht<br>werden.   | 09.03.2018                            |
| Beantwortung der Fragen und Veröffentlichung bis:   | 16.03.2018                            |
| <b>ABGABEFRIST FÜR DEN INTERESSENTENANTRAG</b> (einlangend)   | 27.03.2018;<br>10:00                  |
| Bewertung und Reihung der Interessenten   | voraussichtlich<br>Mitte April        |
| Finale Information der Interessenten  | voraussichtlich<br>20.04.2018         |
| Detailverhandlungen   | voraussichtlich ab<br>Anfang Mai 2018 |

## 10 Anhang

### 10.1 Grundbuchsauszüge



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 14133 Lehen EINLAGEZAHL 176  
BEZIRKSGERICHT Melk

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3915/2008  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
67 G Landw(10) \* 315  
68 G Landw(10) \* 6985  
GESAMTFLÄCHE 7300

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

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

1 a 3915/2008 Eröffnung der Einlage für Gst 67 68 aus EZ 76

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

1 ANTEIL: 1/1

via donau - Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H. (FN 257381b)

ADR: Donau-City-Straße 1, Wien 1220

a 3915/2008 Eigentumsrecht

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

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

14.02.2018 11:55:33



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 14109 Ebersdorf EINLAGEZAHL 145  
 BEZIRKSGERICHT Melk

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 5998/2017

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

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

| GST-NR       | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE    | GST-ADRESSE              |
|--------------|----------------|-----------|--------------------------|
| 149          | G Landw(10)    | * 8986    |                          |
| 161          | G Landw(10)    | * 12918   |                          |
| 171          | G Landw(10)    | (* 14047) | Änderung in Vorbereitung |
| 175/6        | G Sonst(10)    | * 2764    |                          |
| 190          | G GST-Fläche   | * 9892    |                          |
|              | Gewässer(10)   | 9035      |                          |
|              | Gewässer(30)   | 857       |                          |
| GESAMTFLÄCHE |                | (48607)   | Änderung in Vorbereitung |

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- \*: Fläche rechnerisch ermittelt
- Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)
- Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)
- Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
- Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

- 1 a 3920/2008 Eröffnung der Einlage für Gst 149 161 171 175/6 190 aus EZ 49
- 2 a 2458/1993 3920/2008 Naturdenkmal (auf) Gst 190  
 (Rest des Auwald-Altbestandes mit Lacke und umgebenden Gewässern)  
 (BH Melk 9-N-9175)
- b 3920/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 49

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

- 1 ANTEIL: 1/1  
 via donau - Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H. (FN 257381b)  
 ADR: Donau-City-Straße 1, Wien 1220  
 a 3920/2008 Eigentumsrecht

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

- 1 a 5998/2017  
 DIENSTBARKEIT auf Duldung der Errichtung, des Betriebs und  
 der Instandhaltung von Abwasserrohrleitungen mit einem  
 Durchmesser zwischen 80 und 300 mm und alle für den Betrieb  
 der Anlage notwendigen Einrichtungen, gem. § 1  
 Dienstbarkeitsvertrag 2017-09-06 hins. Gst 190 für  
 Marktgemeinde Leiben

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

## 10.2 Fotos



