



Interessentensuche für den gewerblichen Betrieb einer Ausflugsschiffahrtslände

Marktgemeinde Weißenkirchen in der Wachau,
Niederösterreich

Informationsmappe
Oktober 2021

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

Inhaltsverzeichnis

1	Private gewerbliche Lände für die Ausflugsschifffahrt.....	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Raumordnung.....	6
1.3	Grundbuchangaben.....	6
1.4	Altlastenkataster	6
1.5	Einbauten am Bestandsareal.....	6
1.6	Hochwasserschutz.....	7
2	Voraussichtliche vertragliche Bedingungen (Auszug)	8
3	Verfahren.....	9
3.1	Allgemein.....	9
3.2	Voraussetzungen für Interessenten (=Knock-out-Kriterien).....	11
3.3	Ermittlung des erfolgreichen Interessenten für den Abschluss des Bestandvertrags	12
4	Geforderte Bestandteile des Interessentenanspruchs.....	13
5	Geplanter Ablauf der Interessentensuche	14
6	Ablauf und Zeitplan	14
7	Anhang.....	15
7.1	Grundbuchauszug.....	15
7.2	Fotos.....	16

1 Private gewerbliche Lände für die Ausflugsschifffahrt

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 „Aktionsprogramm Donau des bmvit bis 2022“ unterstützt viadonau mit dieser Interessentensuche die nachhaltige Verkehrs- und Wirtschaftsentwicklung entlang der Wasserstraße Donau.

1.1.2 Die Bestandfläche

viadonau sucht einen Bestandnehmer für die Bestandvertragsvergabe eines Uferareals samt Wasserfläche zum Zweck der Errichtung, des Betriebs und der Instandhaltung einer privaten gewerblich genutzten Lände für die Ausflugsschifffahrt durch ein transparentes Evaluierungsverfahren (siehe Kapitel 3.3).

Das Uferareal samt Wasserfläche liegt im niederösterreichischen Gemeindegebiet von Weißenkirchen in der Wachau in der Katastralgemeinde St. Michael. viadonau beabsichtigt den Abschluss eines Bestandvertrages über einen ca. 40 m langen Länden-Abschnitt (Uferböschung samt Wasserfläche = Bestandfläche) am linken Ufer des Donaustroms zwischen ca. Strom-km 2018,1+28m und 2018,1-12m im Einfahrtsbereich des Hafen Spitz (siehe Abb. 1, in roter Farbe dargestellt) zum Zweck der Errichtung, des Betriebs und der Instandhaltung einer privaten gewerblich genutzten Lände und Anlegestelle für die Ausflugsschifffahrt.



1.1.3 Historie

Der Ufer-Abschnitt zwischen Strom-km 2018,1+28m und 2018,1-12m am linken Donauufer besteht aus einem Steinwurf und wurde bisher nicht für Anlegestellen genutzt. Die Bestandfläche liegt im Einfahrtsbereich des Hafen Spitz.

1.1.4 Zukünftige Nutzung

Die Nutzung und Entwicklung der gegenständlichen Lände 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 die Errichtung, der Betrieb und die Instandhaltung einer privaten gewerblichen Lände im Ausmaß von etwa 40 lfm für den gewerblichen Betrieb im Sinne der Ausflugschifffahrt (Linien- und/oder Gelegenheitsverkehr).

Eine Nutzung durch die Großschifffahrt bzw. Güter- und Kabinenschifffahrt, sowie die Verheftung einer schwimmenden Anlage für die gastronomische Nutzung ist ausdrücklich nicht gestattet.

Für die Nutzung der Lände erforderliche Genehmigungen (z.B. öffentlich-rechtliche Bewilligungen und privatrechtliche Übereinkommen) sind allein vom künftigen Bestandnehmer auf dessen Gefahr, Risiko und Kosten rechtzeitig zu erwirken.

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

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

Sämtliche Maßnahmen und Anlagen der gesamten Lände sollen von einem befähigten, zukünftigen Bestandnehmer geplant, rechtlich genehmigt, errichtet und betrieben sowie auch erhalten werden. Das bloße Vorhalten des Areals ist nicht gestattet und wirkt vertragsauflösend.

Die Verheftbreite (wasserseitige Reihigkeit bzw. Ausmaß der Wasserflächennutzung) ist vom zukünftigen Projekt des Interessenten und von den notwendigen Bewilligungen abhängig (z.B. Wasserrecht, Schifffahrtsrecht, etc.). Am Uferareal könnten z.B. je nach Planungen/Ideen/Anforderungen des Interessenten Anlege-Pontons, Steganlagen, sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur errichtet werden.

An der Uferböschung können nach Maßgabe der öffentlich-rechtlichen Bewilligungen Anlagen zur Verheftung von Schiffen oder Schifffahrtsanlagen errichtet werden. Einbauten sind bis maximal 0,75 m an den Treppelweg heranreichend möglich. Ergänzungsflächen außerhalb der gegenständlichen Bestandfläche zur optimalen Nutzung des zu vergebenden Uferareals samt Wasserfläche sind vom Bestandnehmer selbst zu organisieren.

Die genaue Ausgestaltung der zukünftigen Nutzung ist mit den vorhandenen Rahmenbedingungen abzustimmen. Da die Anlage im Einfahrtsbereich zu den Steganlagen im Hafen Spitz situiert werden soll, ist zu gewährleisten, dass die Zu- und Abfahrt und der Betrieb im Hafengebiet ungestört möglich sind.

Etwaige Flächenwidmungsänderungen sind gegebenenfalls zu beachten, notwendige Änderungen diesbezüglich sind durch den Bestandnehmer auf dessen Kosten zu beantragen und zu erwirken. Die spezielle Verkehrssituation (z.B. asphaltierter Treppelweg) ist in den Planungen der Interessenten zu beachten.

Die gegenständliche Interessentensuche unterliegt nicht dem Bundesvergabegesetz (BVergG), ist freiwillig und dient ausschließlich dazu, einen geeigneten Bestandnehmer für die Bestandflächen zum Zweck des Abschlusses eines Bestandvertrages auszuwählen (siehe Kapitel. 4).

1.1.5 Lagebeschreibung und Verkehrserschließung

Die Uferböschung befindet sich auf einer Teilfläche der Liegenschaft Gst.Nr. 371/1, EZ 216, KG 12190 St. Michael, welche im Eigentum der Republik Österreich - Bundeswasserstraßenverwaltung steht. In Abb. 2 sind die von viadonau verwalteten Flächen in hellblauer Farbe dargestellt.

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 Anlagen in Bestand zu geben.

Das Bestandsareal bzw. die betroffene Teilfläche liegt direkt am Treppelweg. in unmittelbarer Nähe befindet sich das Hafengebiet des Wassersportclub Spitz, Grünanlagen, Park- und Sportplatz (siehe Abb. 3). Das Ortszentrum von Spitz sowie der Bahnhof Spitz der Donauuferbahn ist etwa 1 km entfernt.



Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse



Abbildung 3: Übersichtsplan

Der Treppelweg ist direkt mit der im unmittelbaren Nahbereich vorbeiführenden Bundesstraße B3 angebunden (vgl. Abb. 4)

Das uferseitige Ende des Treppelwegbanketts stellt die landseitige Grenze der Bestandfläche dar. Der Treppelweg selbst steht im Eigentum der Republik Österreich - Bundeswasserstraßenverwaltung und wird von viadonau verwaltet. Der Treppelweg ist nicht Teil der Bestandfläche, kann jedoch für Zu- und Abfahrten gemäß Wasserstraßenverkehrsordnung genutzt werden.

Die gegenständliche Uferböschung grenzt direkt an den Treppelweg, welcher eine hohe Frequenz von Fußgängern und Radfahrern aufweist. Der Treppelweg ist jederzeit freizuhalten. Es sind demnach keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge bzw. Lagerflächen an der Lände bzw. Uferböschung und am Treppelweg vorhanden.



Abbildung 4: Treppelweg

1.2 Raumordnung

Gemäß Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Weißenkirchen in der Wachau (Abruf unter NÖ Atlas am 13.09.2021) ist das Grundstück Nr. 371/1, EZ 216, KG 12190 St. Michael, als „Gwf“ ausgewiesen (Angaben ohne Gewähr). Weitere Informationen sind dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Weißenkirchen in der Wachau sowie dem NÖ Raumordnungsgesetz idGF. zu entnehmen.

viadonau sichert keine besondere Beschaffenheit oder Verwendbarkeit der Bestandfläche (weder derzeit noch in Zukunft) zu und verweist ausdrücklich auf die Situierung im Hochwasserabflussgebiet, wie in dieser Interessentensuche unter Kapitel 1.6 dargestellt. 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 Bestandnehmer.

1.3 Grundbuchangaben

Wie bereits unter Kapitel 1.1.5. angeführt, besteht das Bestandsareal aus einer Teilfläche der Liegenschaft:

- GSt. Nr. 371/1, EZ 216, KG 12190 St. Michael

Der Grundbuchauszug ist dieser Informationsmappe unter Kapitel 7.1 beigelegt.

Es bestehen keine bürgerlichen Belastungen und Beschränkungen auf dem Areal der gegenständlichen Uferfläche gemäß Grundbuch.

1.4 Altlastenkataster

Das Grundstück Nr. 371/1, EZ 216, KG 12190 St. Michael ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Österreichischen Umweltbundesamtes verzeichnet (Abfragedatum: 13.09.2021).

1.5 Einbauten am Bestandsareal

Wie oben bereits angeführt, befinden sich bei Strom-km 2018,1 am linken Ufer des Donaustroms ein Hektometerpunkt.

Im Zuge der Errichtung und des Betriebs der Schifffahrtsanlage ist auf den Hektometerpunkt „1“ (siehe Foto unter Kapitel 7.2), Rücksicht zu nehmen. Beschädigungen sind hintanzuhalten bzw. Änderungen mit viadonau abzustimmen.

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. Der Treppelweg ist nicht Gegenstand der Interessentensuche.

Bei der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes bzw. der zukünftigen Nutzung ist insbesondere darauf Rücksicht zu nehmen, dass der direkt an die Bestandfläche angrenzende Treppelweg (vgl. Abb. 4), von einer Vielzahl an Personen vor allem in den Sommermonaten, genutzt wird.

Angaben hinsichtlich weiterer vorhandener Einbauten oder Einschränkungen 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 Bestandfläche vorhandene Einbauten, die rechtliche Klärung derselben obliegt allein dem Bestandnehmer auf dessen Kosten und Risiko.

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

Der Grundstückseigentümer und via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH und seine Vertreter sind in jedem Fall schad- und klaglos zu halten.

1.6 Hochwasserschutz

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

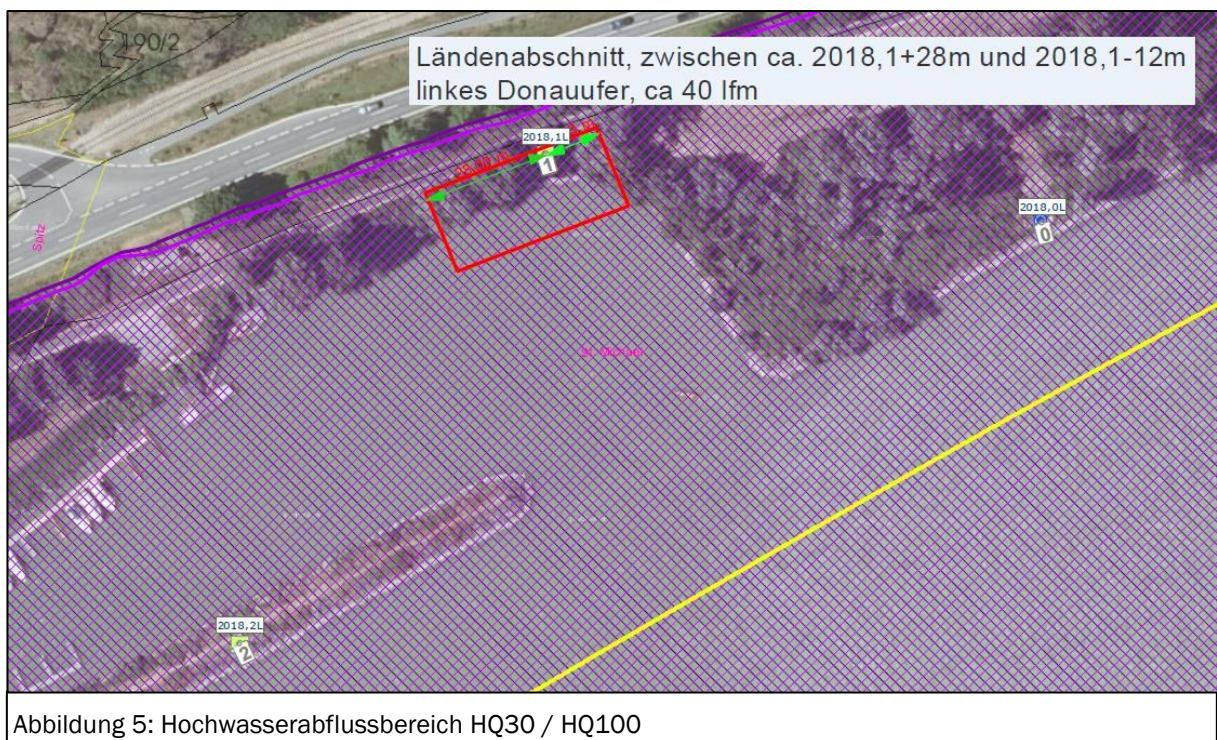


Abbildung 5: Hochwasserabflussbereich HQ30 / HQ100

Detailinformationen sind selbstständig vom Interessenten 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 Wasserrechtsgesetzes zu entsprechen.

2 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 Verpflichtung zur Nutzung der Bestandfläche als private gewerbliche Lände zum Betrieb einer Anlegestelle für die Ausflugschifffahrt (Linien- und/oder Gelegenheitsverkehr) ist nicht verhandelbar.

- Dem Bestandnehmer wird die Pflicht auferlegt, eine Schifffahrtsanlage für gewerbliche Zwecke zu errichten, zu betreiben und in Stand zu halten. Entsprechende 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 bloße Vorhaltung des Bestandareals ist nicht erlaubt und wirkt vertragsauflösend.
- Es wird bei gewerblicher Nutzung eine Betriebspflicht vereinbart. Diese kann bei Bedarf auf die Sommersaison eingeschränkt werden.
- Die Dauer des Bestandvertrages ist befristet. Die Dauer der Nutzung des Areals hängt von der Höhe der geplanten Investitionen ab und wird erst nach Kenntnis derselben von viadonau festgelegt.
- 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 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. 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, 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 zugründende 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 Jahresbruttobestanzinses vom Bestandnehmer zu hinterlegen (Überweisung oder Bankgarantie).

3 Verfahren

3.1 Allgemein

FRAGEN: Fragen zur Interessentensuche können ausschließlich bis 27.10.2021, schriftlich über das Online-Formular „Fragen stellen“ auf der viadonau-Website www.viadonau.org unter [Infrastruktur > Liegenschaften > Aktuelle Ausschreibungen > Fragen stellen](#) 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 Interessentensuche 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 Interessentensuche, da das Bundesvergabegesetz für die Vergabe des Bestandvertrages nicht zur Anwendung gelangt.
- viadonau bekennt sich zum freien Wettbewerb, 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 Interessentensuche 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 Interessentensuche jederzeit und einseitig – unter Beachtung des Transparenz- und Gleichbehandlungsgebotes – zu verändern, die Interessentensuche abzubrechen oder zu unterbrechen.
- Die Besichtigung des gegenständlichen Uferareals kann durch die Interessenten auf eigene Gefahr selbstständig erfolgen.
- 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 sollte, den Bestandsvergabeprozess 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 Unterfertigen 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.

- Die Abgabe des jeweiligen Interessentenantrages hat bis spätestens **15.11.2021 – 10:00 Uhr** (einlangend) über die viadonau-Website zu erfolgen.
- Eine postalische Übermittlung oder persönliche Abgabe der Unterlagen sind nicht möglich. 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 **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.

3.3 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:

Kriterien	maximal erreichbare Punktzahl vor Gewichtung	Gewichtung in %	maximal erreichbare Punktzahl nach Gewichtung
Voraussetzungen für Interessenten			
Einhaltung der in Kapitel 3.2 definierten Voraussetzungen	Knock out-Kriterien		
Qualität des Entwicklungskonzeptes (=qualitative Beurteilung)	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>Referenzen</u> , dass der Interessent die in seinem Entwicklungskonzept geplante Nutzung betrieben oder eine objektiv vergleichbare Aktivität unternommen hat.	15		
Höhe der geplanten Investitionen (=quantitative Beurteilung)	100 max.	30	30
höchste Gesamt-Investition	100		
zweithöchste Gesamt-Investition	60		
dritthöchste Gesamt-Investition	40		
vierthöchste Gesamt-Investition	20		
Höhe der Zinsangebote (=quantitative Beurteilung)	100	40	40
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>			
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 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.

4 Geforderte Bestandteile des Interessentenantrags

1. **Anschreiben**
2. **Darstellung des Interessenten** und Nennung eines vertretungsbefugten Bevollmächtigten (E-Mail-Adresse, Name, Kontaktdaten), welcher rechtsgültige Erklärungen für den Interessenten abgeben kann.
3. **Rechtsgültige Erklärung** des Interessenten betreffend Insolvenz & Liquidation (siehe Kapitel 3.2).
4. Darstellung der **finanziellen Lage und Nachweis hinreichender Bonität** (siehe Kapitel 3.2) 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. einer Bank mit Österreich-Niederlassung, z. B. Finanzierungszusage oder auf sonstige Weise)
5. **Entwicklungskonzept** zur Bestandfläche
 - a. Maßnahmenbeschreibung und grafische Darstellung (Detaillierungsgrad soll inhaltliche Beurteilung zulassen) sowie ein Verkehrskonzept hinsichtlich des Ein- und Aussteigens von Gästen sowie Abstellmöglichkeiten von Kfz unter den unter Kapitel 1 beschriebenen Rahmenbedingungen
 - b. Zeitplan der Umsetzung der Maßnahmen
6. **Investitionsplan und -höhen zum Entwicklungskonzept**
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 6 %)
 - b) Höhe des jährlichen, fixen Zinsangebotes **in EUR** (= Mindestzinsangebot, netto), mindestens € 262,00 netto/Jahr

viadonau behält sich die Nachforderung von Unterlagen oder Informationen vor.

5 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 Kapitel 3 & 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 Bestandzinses auf Grundlage der endgültigen Bestandfläche.
 - Formulierung des Bestandvertrages
- Einholung der Zustimmung der viadonau - Geschäftsführung und allfälliger anderer Zustimmungen
- Abschluss des Bestandvertrages

6 Ablauf und Zeitplan

Aktivität	Zeitraumen
Veröffentlichung der Informationsmappe Unterlagen können unter der Website-Adresse: www.viadonau.org elektronisch bezogen werden.	Dienstag, 12.10.2021
Die Besichtigung der gegenständlichen Uferböschung kann durch die Interessenten auf eigene Gefahr selbstständig erfolgen.	Laufend
Fragen zur Interessentensuche können ausschließlich schriftlich über das Online-Formular „Fragen stellen“ auf der viadonau-Website www.viadonau.org unter Infrastruktur > Liegenschaften > Aktuelle Ausschreibungen > Fragen stellen eingebracht werden bis:	Mittwoch, 27.10.2021 – 10:00 h
Beantwortung der Fragen und Veröffentlichung auf der Website-Adresse www.viadonau.org bis:	Freitag, 05.11.2021
ABGABEFRIST FÜR DIE BEWERBUNG (einlangend) Abgabe des jeweiligen Interessentenantrages ausschließlich über das Online-Formular „Bewerbung abgeben“ auf www.viadonau.org unter Infrastruktur > Liegenschaften > Aktuelle Ausschreibungen > Bewerbung abgeben	Montag, 15.11.2021 - 10:00 h
Bewertung und Reihung der Interessenten	voraussichtlich Anfang Dezember 2021
Information der Interessenten	voraussichtlich Mitte Dezember 2021
Vertragsverhandlungen	voraussichtlich ab Anfang Jänner 2022

7 Anhang

7.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12190 St. Michael EINLAGEZAHL 216
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

Letzte TZ 3874/1978

Öffentliche Gewässer

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
371/1	GST-Fläche	319553	
	Gewässer(10)	288172	
	Gewässer(30)	31381	

Legende:

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Republik Österreich (Bundeswasserbauverwaltung) Öffentliches Wassergut

ADR: Hetzg. 2 1030

a 3874/1978 Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

04.10.2021 14:35:29

7.2 Fotos



