Donau
Hochwasserschutz
Konkurrenz

Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, vertreten durch
via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH als geschäftsführende Stelle
Donau-City-Straße 1, 1220 Wien

Donauhochwasserschutz-
Konkurrenz, vertreten durch
via donau – Österreichische
Wasserstraßen-Gesellschaft mbH
als geschäftsführende Stelle
Donau-City-Straße 1
1220 Wien/Vienna, Austria

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

BAWAG P.S.K
IBAN AT886000000006000248
BIC BAWAATWW
UID ATU60394736

Interessentensuche an der Neuen Donau und auf der Donauinsel „Imbissstände“

für die Inbestandgabe von Flächen für 10 Jahre und Verkauf der darauf befindlichen Gebäude

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3
2. Begriffsdefinitionen 5
3. Bestandgeberin der *Bestandflächen* 6
4. *Verkäufer* der *Superädifikate* 6
5. Kontaktstelle für *BewerberInnen* 6
6. Ausschreibungsunterlagen der Interessentensuche 6
7. Art des Verfahrens 7
8. Zeitlicher Ablauf 7
9. Gegenstand des Verfahrens: *Bestandflächen* 8
10. Anforderungen an das eingereichte Projekt 11
11. Bedingungen für die Interessentensuche 12
12. Anforderungen an die *BewerberInnen* 12
13. Voraussichtlicher vertraglicher Mindestinhalt des Bestandvertrags 13
14. Superädifikate 14
15. Fragen 16
16. Bewerbung / Abgabefrist 16
17. Leistungsumfang 17
18. Formale Ausführung der Projekte 19
19. Beurteilungsgremium 19
20. Beurteilungskriterien 19
21. Bestandvertrag 22
22. Rechtliche Grundlagen, Datenschutz, Prüf- und Warnpflicht 23
23. Vertraulichkeit der Unterlagen 24
24. Widerruf 25
25. Kosten 25

1. Allgemeines

Der Donauraum zählt zweifellos zu den attraktivsten Freizeit- und Erholungsgebieten, die eine Großstadt zu bieten hat. Hierzu gehören auch die Neue Donau sowie die Donauinsel, welche zusammen mit der Alten Donau, den Naherholungs-Hotspot der Wiener Bevölkerung darstellen und Badeparadies sowie vielseitiges Freizeitangebot miteinander verbinden.

Die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, vertreten durch via donau - Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH als geschäftsführende Stelle, – im Folgenden kurz „*DHK*“ genannt – sucht geeignete Bestandnehmerinnen und Bestandnehmer – im Folgenden kurz „*BestandnehmerInnen*“ bzw einzeln „*BestandnehmerIn*“ genannt – für den Abschluss von Bestandverträgen an der Neuen Donau und auf der Donauinsel, um die Qualität des Gebietes für die Freizeit- und Naherholung – insbesondere im Bereich der Gastronomie – zu erhalten bzw. zu erhöhen.

Gegenstand der Interessentensuche ist ausschließlich die Suche nach geeigneten *BestandnehmerInnen* für die nachfolgend näher beschriebenen Flächen – im Folgenden kurz „*Bestandflächen*“ genannt – durch die *DHK:*

a) Teilfläche des Grundstücks 1633, innenliegend EZ 989, KG 01603 Donaufeld, im Nahebereich der U6-Station Neue Donau, im Ausmaß von rund 40 m², wie sie im Plan Beilage ./1, die einen integrierten Bestandteil dieses Ausschreibungstextes bildet, farblich dargestellt ist (im Folgenden kurz „*Bestandfläche Neue Donau*“ genannt);

b) Teilfläche des Grundstücks 579/4, innenliegend EZ 449, KG 01605 Floridsdorf, im Nahebereich des Schulschiffs auf der Donauinsel, im Ausmaß von rund 20 m², wie sie im Plan Beilage ./2, die einen integrierten Bestandteil dieses Ausschreibungstextes bildet, farblich dargestellt ist, samt Teilfläche des Grundstücks 579/4, innenliegend EZ 449, KG 01605 Floridsdorf, auf der Donauinsel am linken Ufer des Donaustroms bei Strom-km 1931,800 im Ausmaß von rund 24 m², wie sie im Plan Beilage ./3, die einen integrierten Bestandteil dieses Ausschreibungstextes bildet, farblich dargestellt ist (im Folgenden gemeinsam kurz „*Bestandflächen Donauinsel*“ genannt).

Die *Bestandflächen* sind in den Plänen Beilage ./1, Beilage ./2 und Beilage ./3, die einen integrierten Bestandteil dieses Ausschreibungstextes bilden, farblich dargestellt. Es handelt sich dabei nicht um die exakte flächenmäßige Darstellung der *Bestandflächen*, sondern soll durch die planliche Darstellung lediglich die ungefähre Lage der *Bestandflächen* veranschaulicht werden. Wasserflächen sind nicht Gegenstand der Interessentensuche und werden Bewerbungen zu Wasserflächen oder Projekten, die auch eine exklusive und/oder über den Gemeingebrauch hinausgehende Nutzung von Wasserflächen zum Inhalt haben, jedenfalls ausgeschieden. Ebenfalls ausgeschieden werden Projekte, die keine überwiegend gastronomische Nutzung vorsehen.

Auf den *Bestandflächen* befinden sich auch nachfolgende Gebäude (im Folgenden gemeinsam kurz „*Superädifikate*“ genannt):

a) Superädifikat auf der *Bestandfläche Neue Donau*:

Zum Superädifikatsgebäude auf der in Beilage ./1 dargestellten Fläche gehört gemäß Bewertungsgutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Mag. (FH) Manuel Wipfler, MBA (Beilage ./6) ein eingeschoßiges Gewerbeobjekt (Imbissrestaurant). Das Superädifikatsgebäude besteht aus WC Damen und Herren inklusive Vorraum mit Waschbecken, WC für Personal, Kühlzelle, Küche und Kundenbereich.

b) Superädifikate auf den *Bestandflächen Donauinsel*:

Zum Superädifikatsgebäude auf der in Beilage ./2 dargestellten Fläche gehört gemäß Bewertungsgutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Mag. (FH) Manuel Wipfler, MBA (Beilage ./6) ein eingeschoßiges Gewerbeobjekt (Imbissrestaurant). Das Superädifikatsgebäude besteht aus WC inklusive Waschbecken, Abstellraum, Küche, Lager und Kundenbereich.

Beim Superädifikatsgebäude auf der in Beilage ./3 dargestellten Fläche handelt es sich gemäß Bewertungsgutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Mag. (FH) Manuel Wipfler, MBA (Beilage ./6) um ein Kühllager bestehend aus einem 20 Fuß Metall-Container. Der Container verfügt über zwei Fenster, eine Lüftung und ist in zwei Räume (Raum, Kühlraum) unterteilt. Das Kühllager hat einen Strom-, aber keinen Wasseranschluss.

Die *Superädifikate* sind ausdrücklich nicht Gegenstand der Interessentensuche oder des abzuschließenden Bestandvertrages. Herr Walter Fridrichovsky, geb. 08.12.1960 – im Folgenden kurz „*Verkäufer*“ genannt – hat jedoch Interesse am Verkauf der *Superädifikate* an die *BestandnehmerInnen*. **Festgehalten wird daher, dass die *DHK* ausschließlich Vertragspartner des Bestandvertrages wird und der Verkauf der *Superädifikate* davon gänzlich losgelöste Rechtsgeschäfte sind, welche mit dem *Verkäufer* abzuschließen sind. Die in dieser Informationsschrift enthaltenen Angaben zu den *Superädifikaten* stammen auch ausschließlich vom *Verkäufer* und wird von der *DHK* für die Richtigkeit der in diesem Zusammenhang gemachten Angaben keine Haftung übernommen.**

Die Vergabe der *Bestandflächen* erfolgt vorbehaltlich der tatsächlichen Rückstellung der *Bestandflächen* an die *DHK* und Beendigung des derzeit bestehenden Bestandvertrages.

Eine *Bewerbung* nur hinsichtlich der *Bestandflächen* ist zwar möglich; der *Verkäufer* hat sich jedoch nur für den Fall verpflichtet für die Bestandfreiheit der *Bestandflächen* Sorge zu tragen, wenn der bzw die *BestandnehmerIn* auch einen Kaufvertrag mit dem *Verkäufer* abschließt.

Die *DHK* übernimmt keinerlei Haftung für die tatsächliche Rückstellung der *Bestandflächen* und Beendigung der derzeit bestehenden Bestandverträge durch den bisherigen Bestandnehmer. Unterbleibt oder verzögert sich die Rückstellung der *Bestandflächen* durch den bisherigen Bestandnehmer und können die *Bestandflächen* sohin nicht oder erst mit entsprechender Verzögerung an die *BestandnehmerInnen* übergeben werden, können die *BestandnehmerInnen* hieraus keinerlei wie immer geartete Ansprüche gegen die *DHK* ableiten; was von den *BestandnehmerInnen* zustimmend zur Kenntnis genommen wird.

Die *DHK* bekennt sich zum freien Wettbewerb und startet daher ein Evaluierungsverfahren zur Ermittlung von *BestandnehmerInnen* für die *Bestandflächen* durch eine Personenkommission. Bei der Personenkommission handelt es sich um ein interdisziplinär besetztes Gremium.

Allenfalls können durch die Personenkommission weitere Fachleute zur Beratung hinzugezogen werden.

Die gegenständliche Interessentensuche unterliegt nicht dem Bundesvergabegesetz, ist freiwillig und dient ausschließlich dazu, jeweils eine/n *BestandnehmerIn* für die *Bestandflächen* auszuwählen. *BewerberInnen*, die daher an dieser Interessentensuche teilnehmen, haben ausdrücklich keine Rechtsansprüche aus oder im Zusammenhang mit dieser Interessentensuche.

2. Begriffsdefinitionen

DHK:	Donauhochwasserschutz-Konkurrenz
Bestandflächen:	*Bestandfläche Neue Donau* und *Bestandflächen Donauinsel*
Bestandfläche Neue Donau	Teilfläche an der Neuen Donau gemäß Punkt 9, welche die *DHK* im Rahmen dieser Interessentensuche in Bestand geben möchte
Bestandflächen Donauinsel	Teilflächen auf der Donauinsel gemäß Punkt 9, welche die *DHK* im Rahmen dieser Interessentensuche in Bestand geben möchte
Superädifikate:	Selbständige Bauwerke gemäß Punkt 14, welche auf den *Bestandflächen* nicht von der *DHK* errichtet wurden und der *Verkäufer* veräußern will.
Verkäufer:	Walter Fridrichovsky, geb. 08.12.1960 Lormweg 23, 1210 Wien E-Mail: office@maroni-walter.com, Tel: 0676 3285045
BewerberInnen:	TeilnehmerInnen an dieser Interessentensuche, die gemäß Punkt 16 eine Bewerbung abgegeben haben.

BestandnehmerIn:	Siegreicher bzw siegreiche *BewerberIn* der Interessentensuche mit der/dem ein Bestandvertrag abgeschlossen wird.
Bewerbung:	Abgabe eines verbindlichen Angebotes und Einreichung eines Projekts, um am Auswahlverfahren teilzunehmen.

3. Bestandgeberin der *Bestandflächen*

Donauhochwasserschutz-Konkurrenz
vertreten durch via donau - Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH als geschäftsführende Stelle
1220 Wien, Donau-City Straße 1

4. *Verkäufer* der *Superädifikate*

Walter Fridrichovsky
geb. 08.12.1960
1210 Wien, Lormweg 23
E-Mail: office@maroni-walter.com, Tel: 0676 3285045

5. Kontaktstelle für *BewerberInnen*

via donau - Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH
1220 Wien, Donau-City-Straße 1
www.viadonau.org

Festgehalten wird, dass der Bewerbungsprozess ausschließlich über die unter www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen implementierte Bewerbungsapplikation erfolgt.

6. Ausschreibungsunterlagen der Interessentensuche

Die Ausschreibungsunterlagen der Interessentensuche können auf der auf der Website https://www.viadonau.org/ (unter „Infrastruktur“ > „Liegenschaften“ > „Aktuelle Ausschreibungen“) abgerufen werden und umfassen folgende Dokumente:

a) Diesen Ausschreibungstext (25 Seiten);
b) Angebotsblatt (zwei Seiten);
c) Planskizzen der *Bestandflächen* (drei Planskizzen je eine Seite);
d) Musterbestandvertrag (20 Seiten);

e) Kaufangebot Superädifikat „Neue Donau“
f) Kaufangebot Superädifikate „Donauinsel“
g) Inventarlisten (drei Inventarlisten je eine Seite)
h) Sachverständigengutachten (53 Seiten)

Vorstehende Ausschreibungsunterlagen gelten bei Widersprüchen in oben angeführter Reihenfolge von a) bis d). Abänderungen der Ausschreibungsunterlagen durch *BewerberInnen* erlangen keine Gültigkeit.

Hinweis: Es sind dieser Informationsschrift weitere Beilagen angefügt, die nicht zu den Ausschreibungsunterlagen im eigentlichen Sinn zählen, sondern primär die *Superädifikate* betreffen und daher in obiger Aufzählung nicht enthalten sind.

7. Art des Verfahrens

Mit dem Ziel, die besten Projekte zu ermitteln, wird eine Interessentensuche veranstaltet. Aus den eingelangten Bewerbungen ermittelt die Personenkommission (Punkt 19) anhand der in Punkt 20 genannten Beurteilungskriterien das für die *Bestandflächen* beste Projekte und erstellt Vergabevorschläge an die *DHK*.

Gemäß Geschäftsordnung der *DHK* ist der Abschluss derartiger Bestandverträge einstimmig durch die Kurien (Stadt Wien, Land Niederösterreich, Bund) zu beschließen. Auf Basis der von der Personenkommission vorgelegten Vergabevorschläge werden die Kurien ihre Entscheidung treffen.

8. Zeitlicher Ablauf

Anfrage Besichtigungstermin und Vollmacht zur Einsichtnahme in den Bauakt bis	05.04.2024
Bekanntgabe des Besichtigungstermins bis	19.04.2024
Schriftliche Anfragen bis	29.04.2024, 12:00 Uhr
Schriftliche Beantwortung der Fragen bis	10.05.2024
Bewerbungen bis	31.05.2024, 12:00 Uhr
Vorlage des Vergabevorschlages an *DHK* voraussichtlich bis	voraussichtlich Juni/Juli 2024

Die Personenkommission behält sich vor, ein Aufklärungsgespräch mit *BewerberInnen* bei Notwendigkeit zu führen.

Eine Änderung des zeitlichen Ablaufes bleibt vorbehalten.

9. Gegenstand des Verfahrens: *Bestandflächen*

a) Allgemeine Angaben

Bezeich-nung	Lage	Anmerkung	Nutzungszeiten	Beginn Bestandvertrag
Bestand-fläche Neue Donau	Teilfläche des Grundstücks 1633 (EZ 989, KG 01603 Donaufeld) im Nahebereich der U6-Station Neue Donau	Grundstücksfläche circa 40 m², wie im Plan Beilage ./1 dargestellt; das Gebäude ist nicht Bestandteil des Bestand-gegenstandes	ganzjährig	voraussichtlich am Ersten des auf die Genehmigung des Vergabevorschlages durch *DHK* folgenden bzw zweitfolgenden Monats
Bestand-flächen Donau-insel	Teilfläche des Grundstücks 579/4 (EZ 449, KG 01605 Floridsdorf) im Nahebereich des Schulschiffs auf der Donauinsel	Grundstücksfläche circa 20 m², wie sie im Plan Beilage ./2 dargestellt; das Gebäude ist nicht Bestandteil des Bestand-gegenstandes	ganzjährig	voraussichtlich am Ersten des auf die Genehmigung des Vergabevorschlages durch *DHK* folgenden bzw zweitfolgenden Monats
	Teilfläche des Grundstücks 579/4 (EZ 449, KG 01605 Floridsdorf) auf der Donauinsel am linken Ufer des Donaustroms bei Strom-km 1931,800	Grundstücksfläche circa 24 m², wie sie im Plan Beilage ./3 dargestellt; **das Nutzungsrecht an dieser Fläche beschränkt sich auf die Belassung eines Containers zur Lagerung der zum Gastronomie-betrieb gehörenden Betriebsmittel**; das Gebäude ist nicht Bestandteil des Bestand-gegenstandes		

b) Lage und Größe der *Bestandflächen*

Es gelangen die *Bestandflächen* gemäß Planskizzen (Beilage ./1, Beilage ./2 und Beilage ./3) zur Verwertung. Die *BewerberInnen* nehmen zur Kenntnis, dass es sich bei den in den Planskizzen angeführten Quadratmeterangaben und der dargestellten Lage lediglich um Cirka-Angaben handelt. Ein Rechtsanspruch kann bei Abweichungen zur tatsächlichen Größe nicht abgeleitet werden.

c) Belastungen, Rechte Dritter

Auf den *Bestandflächen* befinden sich Überbauten (*Superädifikate*), die im Eigentum Dritter stehen und somit nicht von den abzuschließenden Bestandverträgen umfasst sind. Die *BewerberInnen* nehmen zur Kenntnis, dass die in dieser Informationsschrift samt Beilagen enthaltenen Angaben und Informationen zu den *Superädifikaten* ausschließlich vom *Verkäufer* stammen und *DHK* diese Angaben und Informationen nicht überprüft hat. Daher wird jedwede Haftung im Zusammenhang mit den *Superädifikaten* einvernehmlich ausgeschlossen. Die *BewerberInnen* erklären vielmehr durch

die Abgabe ihrer *Bewerbung*, dass sie über alle für sie erforderlichen Informationen die *Superädifikate* betreffend verfügen.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass *DHK* keinerlei Haftung dafür übernimmt, dass die *Bestandflächen* unbelastet von Servituten und Leitungsrechten sind, selbst wenn sich diese nicht aus den Unterlagen entnehmen lassen. Die *BewerberInnen* haben sich selbst vom Bestehen oder Nichtbestehen von allfälligen Belastungen wie z.B. (Legal-) Dienstbarkeiten, Schutzzonen, besonderen Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes, Einschränkungen aufgrund öffentlicher Verkehrsmittel etc. zu informieren. Die *BewerberInnen* nehmen zustimmend die aus dem Grundbuch ersichtlichen Dienstbarkeiten zur Kenntnis.

Ausdrücklich wird auch darauf hingewiesen, dass die *DHK* nicht für eine bestimmte Größe, einen bestimmten Zustand, bestimmte Eigenschaften, eine bestimmte Verwendbarkeit, einen bestimmten Räumungszustand oder einen bestimmten Aufschließungsgrad der *Bestandflächen* haftet. Die *BewerberInnen* sind daher verpflichtet, selbst die Eigenschaften der *Bestandflächen* vor Abgabe der *Bewerbung* zu prüfen und insbesondere auch bei den zuständigen Stellen (Behörden, etc.) Erkundigungen über die Nutzungsmöglichkeiten, Erschließungsmöglichkeiten mit Strom, Wasser, etc. einzuholen.

d) Rückstellung der *Bestandflächen*

Die *DHK* hält fest, dass sie die *Bestandflächen* seit vielen Jahren nicht selbst nutzt oder bewirtschaftet, sondern in Bestand gegeben hat. Der *DHK* ist daher nicht bekannt, ob die *Bestandflächen* frei von Altlasten, Verunreinigungen oder Kontaminationen sind. Es wird auch jegliche Haftung für die Freiheit der *Bestandflächen* von Altlasten, Verunreinigungen oder Kontaminationen einvernehmlich zur Gänze ausgeschlossen. Die *BestandnehmerInnen* sind jedoch verpflichtet, die *Bestandflächen* frei von Altlasten, Verunreinigungen oder Kontaminationen jedweder Art nach Beendigung des Bestandvertrages, aus welchem Grund auch immer, zurückzustellen, die *Superädifikate* auf Wunsch der *DHK* (entsprechend den Bestimmungen des Musterbestandvertrages) zu entfernen und die *Bestandflächen* in einem planierten Zustand an die *DHK* zurückzustellen. Dieser Umstand wurde von der *DHK* bei der Festlegung der Dauer des Bestandvertrages berücksichtigt und ist gegebenenfalls von den *BewerberInnen* beim Angebot zur Bestandzinshöhe entsprechend zu berücksichtigten.

e) Vorgegebener Mindestbestandzins

Der Bestandzins für die *Bestandflächen* beträgt zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten:

mindestens 6 % des Nettojahresumsatzes;

mindestens jedoch für

i) oberirdisch oder unterirdisch verbaute Flächen
(z.B. Fläche Parkplatz, Gebäude, Terrasse, Gastank etc.) pro m² und Jahr EUR 41,50

zuzüglich für

ii) sonstige Flächen pro m² EUR 8,50

Die Beträge verstehen sich jeweils zuzüglich 20 % Umsatzsteuer und sind wertgesichert gemäß Verbraucherpreisindex 2020. Ausgangsbasis der Wertsicherung ist der für den Monat der Veröffentlichung dieser Ausschreibungsunterlage verlautbarte Index.

Die *DHK* beabsichtigt von der Optionsmöglichkeit zur Steuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG Gebrauch zu machen. Die *BewerberInnen* erklären, dass sie beabsichtigen, die *Bestandflächen* nahezu ausschließlich (dh. zu mind. 95 %) für Umsätze zu verwenden, die ihre Berechtigung zum Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Die *BewerberInnen* verpflichten sich bereits in ihrer *Bewerbung* darauf hinzuweisen, falls sie die *Bestandflächen* in einer Art zu nutzen beabsichtigen, die der Möglichkeit der *DHK,* zur Steuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG zu optieren, entgegensteht, und die *DHK* hinsichtlich aller daraus resultierenden Nachteile schad- und klaglos zu halten.

f) Sonstige Hinweise

Auf den *Bestandflächen* befinden sich Bäume. Diese müssen erhalten bleiben (Wiener Baumschutzgesetz) und sind bei zukünftigen Nutzungskonzepten zu berücksichtigen. Die *BestandnehmerInnen* übernehmen die Verpflichtung für die Pflege und Erhaltung dieser Bäume und halten die *DHK* schad- und klaglos.

Den *BestandnehmerInnen* obliegt – auf eigene Kosten und Gefahr – die Betreuung der sich auf den *Bestandflächen* befindlichen Bäume und Sträucher. Sie sind für den, für die Sicherheit erforderlichen, Baumausschnitt (Auslichtung) verantwortlich. Die *BestandnehmerInnen* übernehmen insbesondere die Verkehrssicherungspflicht des Baumbestandes auf den *Bestandflächen* und die damit verbundene Haftung gegenüber Dritten. Auf die Einhaltung der ÖNORM L 1122 und des Wiener Baumschutzgesetzes in der jeweils letztgültigen Fassung wird hingewiesen. Die regelmäßig durchzuführenden Kontrollen und Maßnahmen sind zu dokumentieren und aufzubewahren. Auf Verlangen sind diese vorzuweisen und nach Beendigung des Bestandverhältnisses der *DHK* unaufgefordert in digitaler Form zu übergeben. Das Entfernen von Bäumen bedarf der schriftlichen Zustimmung der *DHK* (im Bereich Wien MA 42 gemäß BaumschutzG). Bei Unterlassung dieser Pflichten durch die *BestandnehmerInnen* ist die *DHK* berechtigt, diese auf Kosten der *BestandnehmerInnen*, nach Verstreichen einer angemessenen Nachfrist, durchführen zu lassen. Die *BestandnehmerInnen* haben auch das Betreten der *Bestandfläche* für Baumkontrollen jederzeit zu ermöglichen.

Von der *DHK* wird nicht zugesichert, dass die *Bestandflächen* aufgeschlossen sind und z.B. an das öffentliche Kanalnetz, Stromnetz, Wassernetz etc. angeschlossen sind.

10. Anforderungen an das eingereichte Projekt

Im Rahmen der *Bewerbung* ist von den *BewerberInnen* ein Konzept für die Nutzung der *Bestandflächen* für gastronomische Zwecke zu präsentieren, wobei sich aus dem Konzept die Bescheinigung ergeben muss, dass alle öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten wurden sowie auch sonstige sich aus den Unterlagen zur Interessentensuche, den öffentlichen Büchern, dem Bauakt etc. ergebenden Rechte (auch Dritter), Vorgaben und Auflagen eingehalten werden. Auf die Kriterien der Nachhaltigkeit, Innovation, Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit ist Bedacht zu nehmen und werden diese bei der Bewertung folgendermaßen eine Rolle spielen:

a) Nachhaltigkeit

Die Anforderung an das Projekt beim Kriterium Nachhaltigkeit sind die Wahl der eingesetzten ökologischen Materialien, die Verwendung regionaler Produkte, die gestalterische Qualität und die Übernahme des Inventars vom *Verkäufer* gemäß der/den Inventarliste/n (*Bestandfläche Neue Donau*: Beilage ./9; *Bestandflächen Donauinsel*: Beilage ./10 und Beilage ./11).

Die Übernahme des Inventars ist bei Abgabe der Bewerbungsunterlagen durch Vorlage einer verbindlichen (mit der Erteilung des Zuschlags aufschiebend bedingten) Einigung mit dem *Verkäufer* nachzuweisen.

b) Innovation und Architektur

Die Projektbeschreibung hat den Energieeinsatz und die Energieeffizienz anzugeben sowie allenfalls innovative Konzepte zur Reduktion des Energieeinsatzes oder des Einsatzes von Alternativenergien vorzustellen. Auch die gestalterische Innovationskraft des vorgestellten Projektes wird bewertet.

Des Weiteren ist darzulegen, welche Zielgruppen mit dem geplanten Nutzungskonzept vorwiegend erreicht werden sollen und wie das Konzept zu den unterschiedlichen Besuchern des Bereichs Donauinsel/Neue Donau (U-Bahn, Auto, Hunde, Sportler, Badende, Fahrradfahrer, etc.) passt.

c) Umweltschutz und Sicherheit

In den Projekten sind die Entsorgungskonzepte, Mehrwegsysteme etc. darzustellen. Die Projekte sollten auch geplante Maßnahmen zur Abfallvermeidung sowie Gewährleistung eines ressourcen-schonenden Umgangs enthalten und einen allfälligen Bildungswert der Nutzung darstellen. Zudem ist ein Sicherheitskonzept insbesondere zur Vermeidung von Vandalismus (etwa im Rahmen von Veranstaltungen) in die Planung einzubinden und im Projekt darzulegen, ob und inwiefern es durch

dessen Umsetzung zu Immissionen durch Lärm, Verunreinigungen, Verkehr etc. auf die umliegende Pflanzen- und Tierwelt sowie benachbarte Gebäude kommt.

d) Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeit wird die Plausibilität des Businessplans und die Relation Aufwand zum Umsatz von den *BewerberInnen* ebenso darzulegen sein wie die geplanten Umsatzzahlen, die Bonität, die Investitionshöhe, die Höhe des angebotenen Mindestbestandzinses und die Höhe des angebotenen umsatzabhängigen Bestandzinses. Auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Erfahrung der *BewerberInnen* sind anzugeben.

11. Bedingungen für die Interessentensuche

Die *DHK* behält sich vor, Änderungen, Berichtigungen und Ergänzungen innerhalb der Bewerbungsfrist der Interessentensuche vorzunehmen und diese den *BewerberInnen* mitzuteilen, sodass *BewerberInnen* auch angehalten sind, sich regelmäßig über allfällige Änderungen zu informieren. Die *DHK* behält sich vor, die Interessentensuche jederzeit und einseitig – unter Beachtung des Transparenz- und Gleichbehandlungsgebotes – zu verändern, die Interessentensuche abzubrechen oder zu unterbrechen.

12. Anforderungen an die *BewerberInnen*

Zur Teilnahme an der Interessentensuche sind alle bestehenden oder noch zu gründenden juristischen und natürlichen Personen und Personengesellschaften berechtigt. Ausgenommen sind lediglich Personen, gegen die ein Insolvenzverfahren eingeleitet worden ist oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels hinreichenden Vermögens abgewiesen worden ist. Sollen als *BewerberInnen* juristische Personen oder Personengesellschaften auftreten, so ist der Insolvenz der *BewerberInnen,* die Insolvenz des wirtschaftlich maßgeblichen Gesellschafters oder wirtschaftlichen Eigentümers der *BewerberInnen* ebenso wie die Insolvenz einer Gesellschaft, an der der wirtschaftliche Eigentümer der *BewerberInnen* maßgeblich beteiligt ist bzw. war, gleichzustellen, sodass auch diese Personen oder Gesellschaften unter den zuvor genannten Voraussetzungen von der Teilnahme ausgeschlossen sind.

Wenn sich eine erst zu gründende Gesellschaft am Verfahren beteiligt, haften die an ihr beteiligten natürlichen Personen und die zu gründende Gesellschaft solidarisch für die zu übernehmenden vertraglichen Verpflichtungen.

BewerberInnen haben die Möglichkeit, sich auch für beide *Bestandflächen* erfolgreich zu bewerben. Vgl in diesem Fall zur Form der Einreichung Punkt 17.b). Ist ein/e *BewerberIn* sowohl hinsichtlich der *Bestandfläche Neue Donau*, als auch hinsichtlich der *Bestandflächen Donauinsel* siegreich, so können einem/einer *BestandnehmerIn* auch beide *Bestandflächen* in Bestand gegeben werden.

Festgehalten wird, dass die Kommunikation via E-Mail erfolgt. Die *BewerberInnen* erklären über entsprechende Möglichkeiten zu verfügen.

Die *BewerberInnen* müssen über die erforderlichen Kenntnisse, Befähigungen, gegebenenfalls Erfahrungen und die Bonität verfügen, um das eingereichte Projekt umsetzen zu können.

13. Voraussichtlicher vertraglicher Mindestinhalt des Bestandvertrags

a) Dem bzw der *BestandnehmerIn* wird die Pflicht auferlegt, das eingereichte Projekt zu planen, zu errichten und durchgehend zu betreiben. Die Errichtung der dazu erforderlichen Infrastruktur, die Erlangung entsprechender Bewilligungen sowie die Umsetzung des Betriebs sollen innerhalb einer bestimmten zu regelnden Frist umgesetzt werden.

b) Es wird eine ganzjährige Betriebspflicht an mindestens fünf Tagen jede Woche vereinbart, wobei an Samstagen, Sonntagen und an gesetzlichen Feiertagen jedenfalls geöffnet sein muss.

c) Die Dauer des Bestandvertrages ist auf 10 Jahre befristet.

d) Eine Weitergabe oder Unterbestandgabe an Dritte ist unzulässig.

e) Bei einer mehr als 50 %-igen Änderung in den Eigentumsverhältnissen des bzw der *BestandnehmerIn* oder einem anderen faktischen Kontrollwechsel („change of control“) ohne Zustimmung der *DHK* kommt es zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung bzw. Kündigung.

f) Der bzw die *BestandnehmerIn* 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.

g) Anlagen bzw. Einbauten hat der bzw die *BestandnehmerIn* auf eigene Kosten zu errichten bzw. zu erwerben bzw. die dafür notwendigen Arbeiten auf eigene Kosten durchzuführen.

h) WC-Anlagen sind von dem bzw der *BestandnehmerIn* kostenlos für alle Besucher und Passanten zur Verfügung zu stellen.

i) Sämtliche für die Umsetzung des Projektes notwendigen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen sowie erforderliche privatrechtliche Vereinbarungen hat der bzw die *BestandnehmerIn* rechtzeitig auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko zu erwirken.

j) Dem bzw der *BestandnehmerIn* obliegt eine ordnungsgemäße und laufende Erhaltung sowie ordentliche Bewirtschaftung und die gewöhnlichen Ausbesserungen, insbesondere der Anlagen im Ausmaß der erteilten behördlichen Bewilligung, auf eigene Kosten.

k) Die Benützung der *Bestandflächen* erfolgt auf eigene Gefahr. Die *DHK* und ihre Vertreter haften in keiner Weise für die Beschaffenheit oder Benutzbarkeit der *Bestandflächen* und Anlagen zum beabsichtigten Gebrauch. Die *DHK* und ihre Vertreter übernehmen keine Haftung für einen bestimmten Erhaltungs- bzw. Räumungszustand der *Bestandflächen*. Wenn sich eine erst zu gründende Gesellschaft am Verfahren beteiligt, haften die an ihr beteiligten natürlichen Personen und die zu gründende Gesellschaft solidarisch für die zu übernehmenden vertraglichen Verpflichtungen.

l) Die *DHK* sichert keine besondere Beschaffenheit oder Verwendbarkeit der *Bestandflächen* zu.

m) Es ist eine Kaution von dem bzw der *BestandnehmerIn* zu hinterlegen (Überweisung oder Bankgarantie), die betragsmäßig den Brutto-Mindestbestandzins eines Geschäftsjahres und zusätzlich auch die Kosten der Entfernung der *Superädifikate* bei Beendigung des Bestandverhältnisses umfasst. Der/Die *BestandnehmerIn* hat die voraussichtlichen Kosten für die Entfernung der *Superädifikate* in nachvollziehbarer Weise zu ermitteln und der *DHK* zur Kenntnis zu bringen.

n) Die der *DHK* und ihren Vertretern im Zusammenhang mit dem Abschluss des Bestandvertrages oder aus dem Bestandverhältnis selbst erwachsenden Aufwendungen, Gebühren, Steuern und Abgaben jeder Art, insbesondere auch die Rechtsgeschäftsgebühr, hat der bzw die *BestandnehmerIn* allein zu tragen bzw. sind diese der *DHK* oder ihren Vertretern auf Verlangen binnen 14 Tagen nach erhaltener schriftlicher Zahlungsaufforderung zu ersetzen. Die Kosten der *DHK* im Zusammenhang mit der Vertragserrichtung betragen dabei mindestens EUR 1.200,00 zuzüglich Umsatzsteuer, bei einem größeren Aufwand – insbesondere verursacht durch die *BestandnehmerIn* – wird dieser zusätzlich nach Stundenaufwand in Rechnung gestellt.

14. Superädifikate

a) *Bestandfläche Neue Donau*

Der *Verkäufer* hat mit seinem Kaufangebot (Beilage ./4) unter der aufschiebenden Bedingung, dass mit dem bzw der *BestandnehmerIn* ein Kaufvertrag über das Superädifikatsgebäude auf der in Beilage ./1 dargestellten Fläche zu einem Kaufpreis in der Höhe von mindestens EUR 113.000,00 zustandekommt, auf das Bestandrecht hinsichtlich der *Bestandfläche Neue Donau* verzichtet. Die *DHK* hat diesen Verzicht akzeptiert. Die für den Abschluss des Kaufvertrages und die lastenfreie Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Käuferin bzw des Käufers erforderlichen Unterlagen (z.B. Löschungserklärung Pfandrecht, etc) werden vom *Verkäufer* auf eigene Kosten zur Verfügung gestellt.

b) *Bestandflächen Donauinsel*

Der *Verkäufer* hat mit seinem Kaufangebot (Beilage ./5) unter der aufschiebenden Bedingung, dass mit dem bzw der *BestandnehmerIn* ein Kaufvertrag über das Superädifikatsgebäude auf der in Beilage ./2 dargestellten Fläche zu einem Kaufpreis in der Höhe von mindestens EUR 79.000,00 sowie ein Kaufvertrag über das Superädifikatsgebäude auf der in Beilage ./3 dargestellten Fläche zu einem Kaufpreis in der Höhe von mindestens EUR 10.000,00 zustandekommt, auf das Bestandrecht hinsichtlich der *Bestandflächen Donauinsel* verzichtet. Die *DHK* hat diesen Verzicht akzeptiert. Die für den Abschluss des Kaufvertrages und die lastenfreie Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Käuferin bzw des Käufers erforderlichen Unterlagen (z.B. Löschungserklärung Pfandrecht, etc) werden vom *Verkäufer* auf eigene Kosten zur Verfügung gestellt.

c) Mindestbestimmungen des Kaufvertrages

Der Kaufvertrag enthält folgende Mindestbestimmungen, die sich auch dem Entwurf des Kaufvertrages (Beilagen ./4 und ./5) entnehmen lassen:

i) Der Kaufpreis für das jeweilige bestandfreie Superädifikatsgebäude beläuft sich zumindest auf die oben bezifferten Kaufpreise.

ii) Der *Verkäufer* haftet für keinen bestimmten Zustand, keine bestimmte Beschaffenheit, kein bestimmtes Ausmaß und keine bestimmte Verwendbarkeit der *Superädifikate*, und verkauft diese wie sie liegen und stehen. Der *Verkäufer* haftet aber dafür, dass er Eigentümer der *Superädifikate* ist und diese bestandfrei, übergeben werden.

iii) Die Übergabe der *Superädifikate* erfolgt durch Schlüsselübergabe zu dem im jeweiligen Bestandvertrag genannten Beginn des Bestandverhältnisses unter der Voraussetzung, dass der Bestandvertrag in Rechtswirksamkeit erwachsen ist und der derzeit bestehende Bestandvertrag beendet worden ist. Der bzw. die *BestandnehmerIn* ist verpflichtet, auf eigene Verantwortung den Eintritt der zuvor genannten Voraussetzungen zu prüfen. Mit Unterfertigung des Übergabeprotokolles im Zusammenhang mit der Übergabe der *Bestandflächen* an die *BestandnehmerInnen* wird gegenüber der *DHK* bestätigt, dass die zuvor genannten Bedingungen eingetreten sind. Auf die Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber der *DHK* wird ausdrücklich verzichtet.

iv) Die Kosten der Vertragserrichtung trägt der bzw die KäuferIn, welche von dem vom *Verkäufer* vorgegebenen Vertragserrichter (HASCH UND PARTNER Rechtsanwälte GmbH, Zelinkagasse 10, 1010 Wien) mit 2,5 % der Kaufsumme zuzüglich Umsatzsteuer und Barauslagen pauschaliert werden. Die Kosten der Lastenfreistellung

und Berechnung einer allfälligen Immobilienertragsteuer trägt der *Verkäufer*. Die Kosten rechtsfreundlicher Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.

Eine Besichtigung der *Superädifikate* ist ausschließlich mit dem *Verkäufer* zu vereinbaren.

Die *BewerberInnen* bestätigen mit Abgabe ihrer *Bewerbung*, dass sie über alle Informationen im Zusammenhang mit den *Superädifikaten*, wie insbesondere, Baubewilligung, Zustand, Eigentumsverhältnisse, Flächenwidmung etc. verfügen und in die Bauwerkskartei (Urkundensammlung) Einsicht genommen haben.

15. Fragen

Fragen zur Interessentensuche können ausschließlich **bis zum 29.04.2024, 12:00 Uhr**, schriftlich auf der Website https://www.viadonau.org/ über das Online-Formular „Fragen stellen“ (abrufbar unter „Infrastruktur“ > „Liegenschaften“ > „Aktuelle Ausschreibungen“ > „Frage stellen“) eingebracht werden.

Sämtliche Fragen zur Interessentensuche müssen in anonymisierter Form gestellt werden. Im Text dürfen keine Namen oder andere eindeutige Angaben der InteressentInnen angeführt werden. Nicht anonymisierte Fragen werden ausnahmslos ausgeschieden und nicht bearbeitet.

Die Möglichkeit telefonischer oder mündlicher Anfragen besteht nicht. Es werden auch ausschließlich Fragen behandelt und beantwortet, die fristgerecht über das Online-Formular „Fragen stellen“ eingebracht werden.

Die Fragen-Beantwortungen werden gesammelt vorgenommen und voraussichtlich bis zum 10.05.2024 anonymisiert und schriftlich ebenfalls auf der Website https://www.viadonau.org/ unter „Aktuelle Ausschreibungen“ (abrufbar unter „Infrastruktur“ > „Liegenschaften“ > „Aktuelle Ausschreibungen“) veröffentlicht.

Fragen zu den *Superädifikaten* werden an den *Verkäufer* weitergeleitet. Sofern diese Fragen vom *Verkäufer* beantwortet werden, werden diese von der *DHK* ungeprüft im Rahmen der Fragen-Beantwortungen veröffentlicht. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Antworten des *Verkäufers* wird von der *DHK* keine Haftung übernommen.

16. Bewerbung / Abgabefrist

Alle InteressentInnen werden eingeladen, an der Interessentensuche durch eine vollständig ausgefüllte *Bewerbung* teilzunehmen. Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen hat ausschließlich über das Online-Formular „Bewerbung abgeben“ auf der Website https://www.viadonau.org/ (abrufbar unter „Infrastruktur“ > „Liegenschaften“ > „Aktuelle Ausschreibungen“ > „Bewerbung abgeben“) **bis zum 31.05.2024, 12:00 Uhr**, zu erfolgen. Eine postalische Übermittlung bzw. eine persönliche Abgabe der Unterlagen ist nicht möglich.

Bei der *Bewerbung* sind die Informationen gemäß Online-Formular anzugeben und die unter Punkt 17 näher bezeichneten Unterlagen beizulegen.

Mit Abgabe der *Bewerbung* erklären die *BewerberInnen* an dieser Interessentensuche teilnehmen zu wollen und die Bedingungen dieser Interessentensuche vorbehaltslos und unbeschränkt zu akzeptieren.

Nach Absenden der *Bewerbung* über das Online-Formular wird ein Bestätigungslink an die angegebene E-Mail-Adresse der *BewerberInnen* geschickt, mittels dessen die *Bewerbung* zu bestätigen ist. Dieser Link ist 24 Stunden lang gültig. *BewerberInnen*, die eine unvollständige oder verspätete *Bewerbung* abgegeben oder die *Bewerbung* nicht über den Bestätigungslink bestätigt haben, nehmen an der Interessentensuche nicht teil.

Von der erfolgreichen Abgabe der *Bewerbung* werden die *BewerberInnen* nach Betätigung des Bestätigungslinks per E-Mail informiert. Im Zuge der Bestätigung der *Bewerbung* wird den *BewerberInnen* eine Bewerber-ID zugewiesen. Zu dieser Bewerber-ID werden auch die sonstigen, im Online-Formular abgefragten personenbezogenen Daten der *BewerberInnen* gespeichert und verarbeitet. Sollten die in der Verständigung enthaltenen Angaben unzutreffend sein, sind die *BewerberInnen* verpflichtet, dies längstens binnen 48 Stunden der Kontaktstelle der *DHK* gemäß Punkt 5 bekannt zu geben. Es sind jedoch keine Änderungen zulässig, die zu einem Austausch der *BewerberInnen* führen.

17. Bewerbungsinhalt/-umfang

a) Bewerbungsinhalt

Die von den *BewerberInnen* rechtzeitig eingereichten *Bewerbungen* haben jedenfalls zu enthalten:

- Aufstellung aller abgegebenen Unterlagen (Beilagenverzeichnis);
- Angabe aller am Projekt beteiligten Personen (Name/Firma und Geburtsdatum/FN-Nummer), die Einfluss auf die Geschäftsführung nehmen können oder direkt oder indirekt an der Projektgesellschaft beteiligt sind;
- Angabe einer Kontaktperson/eines Ansprechpartners. Bei Gesellschaften ist eine Vollmacht der Geschäftsführung oder der GesellschafterInnen/Mitglieder, welche bestätigt, dass die Kontaktperson die Gesellschaft zu vertreten berechtigt ist, vorzulegen.
- KSV Abfrage oder vergleichbare Bonitätsauskunft der am Projekt beteiligten Personen.
- Referenzen über die bisherige unternehmerische Tätigkeit.
- Angebotsblatt, vollständig ausgefüllt und firmenmäßig gefertigt mit Angabe des Mindestbestandzinses und des Umsatzbestandzinses (mindestens 6 % des Nettoumsatzes);
- Aktueller Firmenbuchauszug;
- Investitionsplan und Finanzierungskonzept;
- Businessplan;

- Nutzungskonzept mit Darstellung der Idee und des Ansatzes des Projektes unter Berücksichtigung der in Punkt 10 genannten Parameter;
- Planliche Darstellung aus der das gestalterische Konzept abzuleiten ist im Maßstab 1:100 mit nachvollziehbaren und prüfbaren Flächenaufstellungen und Bemaßungen (Darstellungstiefe: zumindest Studie);
- Verbindliche Annahme des Angebots zum Abschluss eines Kaufvertrages (Beilage ./4 bzw Beilage ./5) oder Erklärung/Dokument des *Verkäufers*, mit welcher die Beendigung des derzeitigen Bestandverhältnisses herbeigeführt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Projektdarstellungen geordnet abzugeben sind.

b) *Bewerbung* für beide *Bestandflächen*

Bei Bewerbung für beide *Bestandflächen* sind die Unterlagen für jede der *Bestandflächen* getrennt einzureichen. Für jede der *Bestandflächen* ist dabei auch ein separates Angebotsblatt zu erstellen.

Wird sowohl eine *Bewerbung* für die *Bestandfläche Neue Donau*, als auch eine *Bewerbung* für die *Bestandflächen Donauinsel* abgegeben, so wird angenommen, dass der/die *BewerberIn* an einer gemeinsamen Inbestandgabe beider *Bestandflächen* ebenso Interesse hat, wie an der Inbestandgabe lediglich einer Bestandfläche.

Sollte eine *Bewerbung* für beide *Bestandflächen* so zu verstehen sein,

- dass ausschließlich die gemeinsame (kumulative) Inbestandgabe **beider** *Bestandflächen* begehrt wird (sohin an der Inbestandgabe lediglich einer Bestandfläche kein Interesse bestehen); oder

- dass ausschließlich die (alternative) Inbestandgabe **einer** der beiden *Bestandflächen* begehrt wird (sohin an der gemeinsamen Inbestandgabe beider *Bestandflächen* kein Interesse bestehen);

so ist dies bei Abgabe der *Bewerbung* auf beiden Angebotsblättern durch den handschriftlichen Zusatz „nur gemeinsame Inbestandgabe“ bzw „nur Inbestandgabe einer Bestandfläche“ entsprechend zu vermerken.

Ist ein/e *BewerberIn* sowohl hinsichtlich der *Bestandfläche Neue Donau*, als auch hinsichtlich der *Bestandflächen Donauinsel* siegreich, erfolgt die Inbestandgabe beider *Bestandflächen* im Rahmen eines einheitlichen Vertrages.

18. Formale Ausführung der Projekte

Die abzugebenden Unterlagen müssen so ausgearbeitet sein, dass die Erfüllung der Aufgabenstellung mit hinreichender Deutlichkeit erkennbar ist. Das gilt insbesondere für die Angaben über die Art der Nutzung und die Größe (in Grundriss und Schnitt) allfälliger auf den *Bestandflächen* zu errichtender Gebäude und bestehender Gebäude (*Superädifikate*). Sollten Angaben oder Unterlagen unklar sein, behält sich die Personenkommission vor, ohne hierzu verpflichtet zu sein, bei den *BewerberInnen* nachzufragen. Jedenfalls ist die Personenkommission bei nicht plausiblen oder unklaren Angaben berechtigt, dies bei der Vergabe der Punkte (siehe Punkt 20) zu berücksichtigen.

Ist die Errichtung von Gebäuden oder der Umbau der bestehenden *Superädifikate* für das Projekt vorgesehen, so sind die beizulegenden Pläne deutlich zu bemaßen und der Maßstab anzugeben. Die Pläne sind dabei derart zu gestalten, dass diese, im A3-Format ausgedruckt, den Maßstab 1:100 aufweisen.

19. Beurteilungsgremium

Bei der Personenkommission handelt es sich um ein interdisziplinär besetztes Gremium.

Allenfalls können durch die Personenkommission weitere Fachleute zur Beratung hinzugezogen werden.

Die Personenkommission ist bei der Auswahl der besten Projekte beschlussfähig, wenn mindestens drei Viertel aller stimmberechtigten Mitglieder, darunter der Vorsitzende, anwesend sind.

Die Mitglieder der Personenkommission sowie sonstige mit der Organisation und Durchführung des Verfahrens befasste Personen unterliegen gegenüber Dritten hinsichtlich aller Belange des Verfahrens der Verschwiegenheitspflicht und sind von der Teilnahme an der Interessentensuche ausgeschlossen.

Die *BewerberInnen* akzeptieren den Vergabevorschlag der Personenkommission als endgültig und unanfechtbar.

Gemäß Geschäftsordnung der *DHK* sind die Bestandgaben einstimmig durch die Kurien zu beschließen. Auf Basis der von der Personenkommission vorgelegten Vergabevorschläge werden die Kurien ihre Entscheidung treffen.

20. Beurteilungskriterien

Die Personenkommission wählt anhand der nachfolgenden Beurteilungskriterien für die *Bestandflächen* samt *Superädifikate* ein siegreiches Projekt sowie die Plätze 2 und 3.

Folgende Beurteilungskriterien werden zur Beurteilung, ob das Projekt den Anforderungen (Punkt 10) entspricht, herangezogen. Die Beurteilung erfolgt dabei, wenn nicht Abweichendes festgehalten wurde, danach, wie sehr das Projekt den Anforderungen entspricht.

Beispiel anhand der Kategorie a) Nachhaltigkeit:
Ein Projekt, bei dem überwiegend nachhaltige Materialen eingesetzt werden (z.B. Holz), überwiegend regionale Produkte zum Einsatz gelangen, die Gestaltung zur Umgebung passt und das im jeweiligen Superädifikatsgebäude befindliche Inventar übernommen wird, erhält die Maximalpunkte. Erfüllt das Projekt diese Anforderungen nur teilweise bzw. gar nicht oder sind Angaben nicht plausibel oder unklar, werden im Ausmaß der Abweichung geringere oder gar keine Punkte vergeben.

a) Nachhaltigkeit

Es werden bei dieser Kategorie 0-15 Punkte vergeben.

Dabei werden eingesetzte Materialien, Verwendung regionaler Produkte, gestalterische Qualität und die Übernahme des Inventars vom *Verkäufer* gemäß der/den Inventarliste/n (*Bestandfläche Neue Donau*: Beilage ./9; *Bestandflächen Donauinsel*: Beilage ./10 und Beilage ./11) bewertet.

Die Übernahme des Inventars gemäß den Inventarlisten (*Bestandfläche Neue Donau*: Beilage ./9; *Bestandflächen Donauinsel*: Beilage ./10 und Beilage ./11) vom *Verkäufer* wird im Sinne der Nachhaltigkeit mit 10 Punkten bewertet. Die Übernahme des Inventars ist bei Abgabe der Bewerbungsunterlagen durch Vorlage einer verbindlichen (mit der Erteilung des Zuschlags aufschiebend bedingten) Einigung mit dem *Verkäufer* nachzuweisen.

b) Innovation und Architektur

Es werden bei dieser Kategorie 0-15 Punkte vergeben.

Dabei werden die Energieeffizienz, der Einsatz von Alternativenergien, gestalterische Innovationskraft, Zielgruppenorientierung und Mehrwert für die Besucher (soziale und gesundheitliche Aspekte, Breite des Angebots, etc.) bewertet. Die eingereichten Konzepte/Projekte sollen sich dabei in der architektonischen Ausgestaltung fließend in die bereits bestehende Landschaft einfügen.

c) Umweltschutz und Sicherheit

Es werden bei dieser Kategorie 0-15 Punkte vergeben.

Dabei werden Entsorgungskonzepte (Mehrwegsysteme), Abfallvermeidung, Sicherheitskonzepte, Geringfügigkeit des Immissionsgrades und Bildungswert der Nutzung bewertet.

d) Wirtschaftlichkeit

Es werden bei dieser Kategorie 0-55 Punkte vergeben.

- Höhe des jährlichen Bestandszinsangebotes im Verhältnis zum geforderten Mindestbestandszins (maximal 40 Punkte)

  Für den vorgegebenen Mindestbestandszins werden 5 Punkte vergeben, für den vorgegebenen umsatzabhängigen Bestandzins im Ausmaß von 6 % werden 5 Punkte vergeben. Für einen tatsächlich darüber hinaus angebotenen Mindestbestandszins und einen darüber hinausgehenden umsatzabhängigen Bestandzins werden zusätzlich Punkte vergeben. Die Vergabe der Punkte erfolgt dabei auf folgender Grundlage:

  Die restlichen 30 Punkte werden im Verhältnis des Höchstgebots zu den übrigen Anboten der *BewerberInnen* vergeben, wobei die zuvor genannten Mindestkriterien vom jeweiligen Anbot abzuziehen sind. Der Höchstbieter für den Mindestbestandzins und der Höchstbieter für den höchsten umsatzabhängigen Bestandzins erhalten jeweils 15 Punkte. Die Punkte für die unter dem Höchstgebot liegenden Anbieter berechnen sich im Verhältnis zum Höchstanbot anteilig anhand nachstehender Formel:

$$zu\ vergebende\ Punkte = \frac{15\ \times [1 + (angebotener\ Mindestbestandzins - vorgegebener\ Mindestbestanzins)]}{1 + (höchster\ gebotener\ Mindestbestandzins - vorgegebener\ Mindestbestandzins)}$$

  Die Formel für den umsatzabhängigen Bestandzins errechnet sich unter Berücksichtigung des Umsatzes gemäß Businessplan analog der zuvor genannten Formel.

  Die Personenkommission behält sich vor, ein Projekt in diesem Punkt abweichend von der Formel auch mit bis zu 0 zu bewerten, wenn die Erreichung des angegebenen Umsatzes mit dem eingereichten Konzept nicht plausibel ist bzw. eine Nutzungsart oder einen Nutzungsumfang (z.B. Ausnutzung der *Bestandflächen*) voraussetzen würde, der nicht bewilligbar ist. Auch die fehlende Erfahrung oder Bonität für die Realisierung des eingereichten Konzeptes darf die Personenkommission entsprechend abweichend der Formel berücksichtigen.

- Wirtschaftlichkeit des Businessplan und Nutzungskonzeptes (maximal 15 Punkte)

  Folgende Kriterien werden dabei beurteilt:
  - Plausibilität Businessplan und Planumsatz: 0-10 Punkte
  - Investitionshöhe: 0-3 Punkte
  - Bonität und einschlägige Erfahrung: 0-2 Punkte

Die Personenkommission kann den Ausschluss der eingereichten *Bewerbungen* insbesondere aus folgenden Gründen empfehlen und von einer eingehenden Beurteilung ausnehmen:

- Verspätete Abgabe;
- Nichterfüllung der Verfahrensaufgabe;
- Fehlen einzureichender Unterlagen;
- Veränderungen von Angebotsblatt, Ausschreibungstext durch die *BewerberInnen*.

Hinweis: Lediglich der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich bezahlte Kaufpreis für die *Superädifikate* bei der Beurteilung unbeachtlich ist, weil der Verkauf der *Superädifikate* nicht Gegenstand der Interessentensuche ist.

21. Bestandvertrag

Der bzw die *BewerberIn*, dessen bzw deren Projekt von der Personenkommission der *DHK* vorgeschlagen wurde, verpflichtet sich, innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung durch die *DHK* einen Bestandvertrag entsprechend dem Musterbestandvertrag zu den angebotenen Konditionen abzuschließen. Kommt ein Bestandvertrag, aus welchen Gründen auch immer, nicht mit dem bzw der siegreichen *BewerberIn* zustande, dessen bzw deren Projekt die Personenkommission der *DHK* vorgeschlagen hat, behält sich die *DHK* vor, das Bestandverhältnis mit jenem bzw jener *BewerberIn* abzuschließen, der bzw die dem Sieger hinsichtlich der jeweiligen Bestandfläche nachgereiht ist.

Festgehalten wird, dass jeder Bestandvertrag unter der ausdrücklichen aufschiebenden Bedingung abgeschlossen wird, dass die jeweilige Bestandfläche von den bisherigen Bestandnehmern geräumt an *DHK* übergeben wird und das Bestandverhältnis beendet wird und sonst kein Hindernis auf Seiten der *DHK* – z.B. Nutzung der *Bestandflächen* für Sanierungsarbeiten etc. – dem Abschluss des Bestandvertrages oder einer Übergabe der *Bestandflächen* entgegensteht.

Räumt der bisherige Bestandnehmer die *Bestandflächen* nicht fristgerecht, kann im Einvernehmen zwischen der *DHK* und dem bzw der siegreichen *BewerberIn* der Beginn und das Ende des Bestandvertrages abgeändert werden. Die maximale Bestanddauer von 10 Jahren wird dabei aber nicht überschritten oder unterschritten.

Die *BewerberInnen* bestätigen mit der Abgabe der *Bewerbung*, den Bestandvertrag vollinhaltlich zu kennen, zu verstehen und den Inhalt zu akzeptieren.

Sollten dennoch vor Abschluss des Bestandvertrages zwischen dem bzw der zukünftigen *BestandnehmerIn* und der *DHK* Fragen im Zusammenhang mit den *Bestandflächen* oder dem Bestandvertrag seitens des bzw der zukünftigen *BestandnehmerIn* an die *DHK* herangetragen werden, so erteilt der bzw die zukünftige *BestandnehmerIn* seine bzw ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die damit verbundenen Kosten – etwa für Vertragsgespräche mit Beratern der *DHK* – ausschließlich von dem bzw der *BestandnehmerIn* getragen werden. Insbesondere weist die *DHK* darauf hin, dass sie bei Fragen zum Bestandvertrag einen Rechtsanwalt beiziehen wird, dessen Kosten von dem bzw der zukünftigen *BestandnehmerIn* zu übernehmen sind.

Der Musterbestandvertrag berücksichtigt nicht die Besonderheiten der *Bestandflächen* (etwa, wie sie sich aus diesem Ausschreibungstext ergeben), sodass eine Anpassung und Ergänzung aufgrund der Besonderheiten der *Bestandflächen* oder aus sonstigen Gründen erforderlich oder zweckmäßig sein kann.

22. Rechtliche Grundlagen, Datenschutz, Prüf- und Warnpflicht

Die gegenständliche Interessentensuche unterliegt nicht dem Bundesvergabegesetz, ist freiwillig und dient ausschließlich dazu, einen bzw eine geeignete *BestandnehmerIn* für die *Bestandflächen* auszuwählen. *BewerberInnen*, die an dieser Interessentensuche teilnehmen, haben daher ausdrücklich keine Rechtsansprüche aus oder im Zusammenhang mit dieser Interessentensuche.

Ein Ausscheiden eines Gesellschafters/Mitglieds aus der Gesellschaft der *BewerberIn* ist nach Abgabe der *Bewerbung* nur mehr mit Zustimmung der *DHK* möglich. Die Zustimmung wird nur dann erteilt werden, wenn ein wichtiger Grund für das Ausscheiden eines Gesellschafters/Mitglieds vorliegt. Ein Gesellschafter-/Mitgliederwechsel ist jedenfalls unzulässig.

Die *BewerberInnen* bestätigen mit Abgabe ihrer *Bewerbung*, dass sie die Ausschreibungsunterlagen nach Erhalt geprüft haben und verpflichten sich, vor Abgabe der *Bewerbung* bekannt zu geben, wenn Unterlagen fehlen oder Widersprüche oder Unklarheiten vorliegen.

Als Rechtsgrundlagen des Verfahrens gelten die in Punkt 6 angeführten Unterlagen in der dort genannten Reihenfolge. Die im Rahmen der Fragen-Beantwortungen beantworteten Fragen ergänzen die Ausschreibungsunterlagen.

Mit Abgabe der *Bewerbung* nehmen die *BewerberInnen* sämtliche in der Ausschreibung enthaltenen Bedingungen in der vorliegenden Fassung an.

Bei der Darstellung des Projektes ist darauf zu achten, dass allfällige bauliche Vorhaben auch in Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen stehen und unter Beachtung allfälliger öffentlich-rechtlicher Auflagen und Vorgaben realisierbar sind.

Die Ausarbeitung der Projekte erfolgt für alle *BewerberInnen* auf Basis gleicher Rahmenbedingungen hinsichtlich städtebaulicher Vorgaben, gesetzlicher Bestimmungen, Normen und Richtlinien, Inhalt der Bestandverträge etc.

Die *DHK* übernimmt keine Haftung oder Gewähr hinsichtlich der tatsächlichen Realisierbarkeit des Projektes. Die *BewerberInnen* haben sich selbst vor Abgabe der *Bewerbung* über die Eignung der *Bestandflächen* und *Superädifikate* für die von ihnen beabsichtigten Verwendungszwecke zu informieren. Die Evaluierung der Machbarkeit (Flächenwidmung, örtliche Gegebenheiten, Rechtsverhältnisse etc.) der von den *BewerberInnen* beabsichtigten Projekte obliegt ausschließlich den *BewerberInnen*. Eine Haftung der *DHK* bei Nichtrealisierbarkeit des Projektes wird ausdrücklich ausgeschlossen, auch wenn die

BewerberInnen erst nach Abschluss eines Bestandvertrages mit der *DHK* davon Kenntnis erlangen sollten. Die von den *BewerberInnen* beabsichtigten Projekte werden weder von der *DHK* noch von der Personenkommission auf deren Machbarkeit überprüft. Die *BewerberInnen* bestätigen mit der Einreichung eines Projektes die *Bestandflächen* und *Superädifikate* besichtigt zu haben und sämtliche tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften die *Bestandflächen* und *Superädifikate* betreffend zu kennen und nehmen die Lage, die öffentliche Anbindung und allfällige sich daraus ergebende Verpflichtungen und Einschränkungen zur Kenntnis.

Mit der Abgabe geht das sachliche Eigentumsrecht der ausgearbeiteten Projektunterlagen in das Eigentum der *DHK* über.

Die *DHK* behält sich das Recht vor, die ausgearbeiteten Projekte in einer der *DHK* geeignet erscheinenden Form unter Nennung der *BewerberInnen* auszustellen bzw. zu veröffentlichen.

Für die Durchführung des Evaluierungsverfahrens ist es notwendig, dass die von den *BewerberInnen* im Zuge der *Bewerbung* bekanntgegebenen personenbezogenen Daten und Bewerbungsunterlagen vollständig an die Mitglieder der Personenkommission weitergegeben und von diesen verarbeitet werden, um ein Evaluierungsverfahren zur Ermittlung eines geeigneten bzw einer geeigneten *BestandnehmerIn* für den Abschluss eines Bestandvertrages an der Neuen Donau bzw auf der Donauinsel durchzuführen. Sämtliche Daten der *BewerberInnen* werden streng vertraulich behandelt.

BewerberInnen, gegen die ein Insolvenzverfahren eingeleitet worden ist oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels hinreichenden Vermögens abgewiesen worden ist, sind von der Teilnahme ausgeschlossen. Sind *BewerberInnen* juristische Personen oder Personengesellschaften, so ist der Insolvenz der *BewerberInnen,* die Insolvenz des wirtschaftlich maßgeblichen Gesellschafters oder wirtschaftlichen Eigentümers der *BewerberInnen* ebenso wie die Insolvenz einer Gesellschaft, an der der wirtschaftliche Eigentümer der *BewerberInnen* maßgeblich beteiligt ist bzw. war, gleichzustellen, sodass auch diese Personen oder Gesellschaften unter den zuvor genannten Voraussetzungen von der Teilnahme ausgeschlossen sind.

Das Verfahren wird ausschließlich in deutscher Sprache durchgeführt.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen!

23. Vertraulichkeit der Unterlagen

Die *BewerberInnen* sind verpflichtet, die Unterlagen und alle ihnen sonst im Zuge dieser Interessentensuche bekannt gewordenen Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und diese vertrauliche Behandlung durch ihre MitarbeiterInnen sowie allfällig beauftragte Dritte sicherzustellen. Die vorstehenden Verpflichtungen bleiben auch nach Beendigung dieser Interessentensuche und nach

Auftragserfüllung in Kraft. Eine Veröffentlichung, kommerzielle Verwertung und Weitergabe dieser Unterlagen an Dritte ist ohne Zustimmung der *DHK* nicht gestattet.

24. Widerruf

Die *DHK* ist berechtigt, die Interessentensuche aus jedem sachlichen Grund zu widerrufen oder abzuändern, ohne dass die *BewerberInnen* daraus Rechtsansprüche abzuleiten berechtigt sind.

25. Kosten

Den *BewerberInnen* ist bekannt, dass mit der Teilnahme an der Interessentensuche Kosten verbunden sein können/werden. Es sind für die Auswahl des Bestbieters ein Businessplan und eine detaillierte planliche Darstellung des Projektes von den *BewerberInnen* vorzulegen, sowie von den *BewerberInnen* alle tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften die *Bestandflächen* und *Superädifikate* betreffend auf eigene Kosten zu erheben. Sämtliche mit der Teilnahme an der Interessentensuche verbundenen Kosten tragen ausschließlich die *BewerberInnen*. Die *BewerberInnen* erklären durch die Teilnahme an der Interessentensuche gegenüber der *DHK* keine, wie auch immer gearteten, Ansprüche zu stellen, insbesondere auch dann nicht, wenn sie nicht als Bestbieter aus der Interessentensuche hervorgehen oder die Interessentensuche widerrufen wird.

DHK haftet nicht für leicht fahrlässig verursachte Schäden, die den *BewerberInnen* aus einer Beteiligung an diesem Auswahlverfahren entstehen.

Beilagen:

Beilage_1 – Plandokument zur *Bestandfläche Neue Donau* (eine Seite);
Beilage_2 – Plandokument 1 zu den *Bestandflächen Donauinsel* (eine Seite);
Beilage_3 – Plandokument 2 zu den *Bestandflächen Donauinsel* (eine Seite);
Beilage_4 – Kaufangebot samt Kaufvertragstext zum Superädifikat auf der *Bestandfläche Neue Donau* (zwei Seiten);
Beilage_5 – Kaufangebot samt Kaufvertragstext zu den Superädifikaten auf den *Bestandflächen Donauinsel* (zwei Seiten);
Beilage_6 – Sachverständigengutachten (53 Seiten);
Beilage_7 – Angebotsblatt (zwei Seiten);
Beilage_8 – Musterbestandvertrag (20 Seiten);
Beilage_9 – Inventarliste Superädifikatsgebäude auf der in Beilage ./1 dargestellten Fläche (eine Seite);
Beilage_10 – Inventarliste Superädifikatsgebäude auf der in Beilage ./2 dargestellten Fläche (eine Seite);
Beilage_11 – Inventarliste Superädifikatsgebäude auf der in Beilage ./3 dargestellten Fläche (eine Seite).