

# NEUVERPACHTUNG

## „Café-Konditorei / Nahversorger und Eissalon“, sowie „Kleiner Saal“ im Strandbad Klosterneuburg

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg, Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg, beabsichtigt die Neuverpachtung folgender Räumlichkeiten (Nutzungseinheiten) des Gebäudekomplexes „Restaurantgebäude“ im städtischen Strandbad Klosterneuburg ab Jänner 2024, in Gesamtpacht oder auch in Einzelpacht: (1) Café-Konditorei/Nahversorger und Eissalon sowie (2) Kleiner Saal.



Gesamtansicht Gebäudekomplex „Restaurantgebäude“ samt Terrassenflächen



Grundriss Gebäudekomplex „Restaurantgebäude“ mit Pachtflächenübersicht (Nutzungseinheiten)  
(ORANGE) Café-Konditorei/Nahversorger und Eissalon bzw. (ROT) Kleiner Saal.  
(GRÜN) Restaurantbereich, dieser gelangt **nicht** zur Vergabe!

## 1. Liegenschaftsdaten

Adresse Strandbadareal: Strandbadstraße 16, 3400 Klosterneuburg

Subadresse Restaurantgebäude: Strandbad Hauptplatz 1 bzw. 2, 3400 Klosterneuburg

Grundbuch: 01704, EZ 5929, Grundstücksnummer 3137/1

Grundstückseigentümer: Stift Klosterneuburg, Stiftsplatz 1, 3400 Klosterneuburg

Generalpächter u. Objekteigentümer: Stadtgemeinde Klosterneuburg, Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg

## 2. Lagebeschreibung

Der Gebäudekomplex „Restaurantgebäude“ liegt direkt an der zentralen Haupteerschließungsachse (Hauptplatz) des Strandbades im Donauauen-Naherholungsgebiet der Stadtgemeinde Klosterneuburg. Das Objekt ist eingebettet in die Freibad- und Sommersiedlungsanlage Strandbad Klosterneuburg und dient dort in erster Linie der Versorgung von jährlich bis zu 50.000 Badegästen sowie insgesamt rd. 700 Arealbewohnern (Parzellenpächter und Kabinenmieter). Das Strandbad wird seit 1913 von der Stadtgemeinde Klosterneuburg betrieben und stellt mit seinem teils historischen und vor allem naturnahen Ambiente ein Alleinstellungsmerkmal im Bäderbereich dar. Auf der Liegenschaft befinden sich neben den badebetrieblichen Einrichtungen des Weiteren ein Sommersporttrainingszentrum (Barracuda-Lounge) sowie eine Tennisplatzanlage. Die Liegenschaft ist öffentlich sehr gut, auch von Wien kommend, mit der Bahn bis Bahnhof Weidling oder Kierling als auch per Bus erreichbar. Zu beachten ist, dass das Areal Strandbad Klosterneuburg im Hochwasserabflussgebiet der Donau liegt.

Detailinfos: [https://www.klosterneuburg.at/de/Sport\\_Freizeit/Strandbad](https://www.klosterneuburg.at/de/Sport_Freizeit/Strandbad)

## 3. Ver- und Entsorgung, Zufahrtsmöglichkeiten

Anschlüsse für Strom, Wasser, Kanal und Telefon sind vorhanden.

Beheizung: keine, reiner Sommersaisonbetrieb!

Die Arealzufahrt ist streng reglementiert und nur für den jeweiligen Betreiber und dessen Lieferanten möglich.

## 4. Objektbeschreibung

Das Objekt verfügt über drei, separate Nutzungseinheiten, von welchen zwei Einheiten zur Neuverpachtung (getrennt oder auch gemeinsam) gelangen. Die Gebäudehülle des Gesamtkomplexes wurde von September 2021 bis April 2022 Teil- bzw. generalsaniert. Im Zuge dessen wurden auch die Terrassenflächen und der vorgelagerte Hauptplatzbereich neu errichtet.

### Café-Konditorei/Nahversorger und Eissalon:

Diese Flächen können als eigene Nutzungseinheit betrieben werden und verfügen über nachstehend aufgelistete bzw. im Plan ersichtliche Nutzungseinheiten:

Geschäft 123 m<sup>2</sup>, Küche 11 m<sup>2</sup>, Umkleide 2,5 m<sup>2</sup>, Büro/Personal 6 m<sup>2</sup>, WC 1,5 m<sup>2</sup>, Lager 15 m<sup>2</sup>, Eissalon 18 m<sup>2</sup>, Terrassenfläche 90 m<sup>2</sup> (alles ca. Maße).

### Kleiner Saal:

Der sog. „Kleine Saal“ ist derzeit noch nicht als eigene Nutzungseinheit betreibbar, da hier kein eigener Stromanschluss vorhanden ist bzw. auch keine separate Wasserversorgungs- bzw.

Wasserentsorgungsleitungen. Diese Nutzungseinheit kann dem Bereich Café-Konditorei/Nahversorger/Eissalon als weitere Pachtfläche zugeordnet werden oder auch als unabhängige Nutzungseinheit einzeln gepachtet werden. Entsprechende nutzungsspezifische technische Infrastruktureinrichtungen (Strom, Wasser, Abwasser, Lüftungsanlagen, etc.) können vom Pächter auf

eigenen Kosten errichtet werden. Der „Kleine Saal“ verfügt über nachstehend aufgelistete bzw. im Plan ersichtliche Nutzungseinheiten: kleiner Saal 72 m<sup>2</sup>, Terrassenfläche 56 m<sup>2</sup> (alles ca. Maße).

Im Gebäudekomplex sind neben den o.a. Nutzungseinheiten auch noch gemeinschaftlich genutzte, infrastrukturelle Einrichtungen wie Verkehrsflächen (im Plan dunkelblau), barrierefreies WC (hellblau), E-Hausanschlusskasten und Verteiler, etc. untergebracht.

Das Gebäude ist nicht winterfest, die Wasserzuleitung zum Gebäudekomplex wird während der Frostperiode von der Verpächterin abgedreht, eine Winternutzung ist weder möglich noch gestattet!

## 5. Pachtvertragskonditionen

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg behält es sich vor, die Nutzungseinheiten an einen Gesamtbetreiber oder auch einzeln zu vergeben. Angeboten wird ein befristeter Pachtvertrag. Die gewerbliche Nutzung des Pachtgegenstandes ist ausschließlich für den Sommersaison-Betrieb zur Bewirtung/Versorgung der Gäste und Bewohner der Badebetriebsstätte Strandbad vorgesehen. Ein Betrieb ist (derzeit) alljährlich ab 15. April bis 15. Oktober möglich, Betriebspflichten werden nutzungsspezifisch im Rahmen der Vertragsverhandlungen vereinbart, witterungsabhängig sind diese jedoch grundsätzlich während der Badebetriebszeiten (derzeit 01. Mai bis 15. September, jeweils von 9:00 – 20:00 Uhr) erwünscht.

Der Zutritt zum Strandbadareal ist während der Badebetriebssaison sowohl für Badegäste als auch für Gäste der ausgeschriebenen Nutzungseinheiten (Betriebsstätten) kostenpflichtig und nur bis 20.00 Uhr möglich. Nach 20.00 Uhr ist das Strandbadareal nur für Zutrittsberechtigte (Bewohner) erreichbar.

Eine Unterverpachtung an Dritte ist nicht gestattet bzw. bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadtgemeinde Klosterneuburg.

### Pachtzinsvarianten (Verhandlungsbasis):

- Umsatzpacht des Bruttogesamtumsatzes (mind. 5 % bis 10 %, investitions- bzw. konzeptabhängig)
- Fixpacht (Pauschale)
- Kombination aus Umsatz- und Fixpacht (anteilig)

- Indexierung: jährliche Anpassung laut VPI

- Kautions: Bankgarantie mind. € 5.500 Café-Konditorei/Nahversorger+Eisgeschäft, € 2.500,- Kleiner Saal

### Jährliche Betriebskosten: (ca. Basiswerte 2022, inkl. USt., für Café-Konditorei/Nahversorger+Eisgeschäft):

Abwasserentsorgung € 350,-

Wasserversorgung € 250,-

Müllentsorgung € 500,-

(sämtliche Kosten sind stark Abhängig vom tats. Betreiberkonzept!)

Die Nutzungseinheit **Café-Konditorei/Nahversorger und Eissalon** wird vom derzeitigen Pächter geräumt und ohne Einrichtungsgegenstände übergeben. Seitens der Stadtgemeinde Klosterneuburg werden die Räumlichkeiten im derzeit befindlichen Zustand, jedoch ohne Inventar und ohne vorherige Durchführung etwaiger Instandsetzungsarbeiten übergeben.

Die Nutzungseinheit **Kleiner Saal** wird seitens der Stadtgemeinde Klosterneuburg im derzeit befindlichen Zustand ohne Inventar und ohne vorherige Durchführung etwaiger Instandsetzungs- bzw. Adaptierungsarbeiten übergeben (siehe Objektbeschreibung).

Sämtliche gesetzliche und behördliche Auflagen in Zusammenhang mit der künftigen Nutzung der jeweiligen Nutzungseinheiten sind vom Betreiber (Pächter) zu erwirken und die Kosten dafür sind vom künftigen Betreiber (Pächter) zu tragen.

Im Falle einer Beendigung des Vertrages können Investitionen, welche zum klaren und überwiegenden Vorteil der Stadtgemeinde Klosterneuburg getätigt wurden, abzüglich einer anteiligen Abschreibung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Pachtdauer, aufgrund einer gesondert zu treffenden Vereinbarungen (Gemeinderatsbeschluss) ersetzt werden.

## 6. Auswahlverfahren

Die beabsichtigte Verpachtung erfolgt im Rahmen eines im Folgenden näher dargestellten, unverbindlichen Auswahlverfahrens, das nicht den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes oder sonstigen vergaberechtlichen Normen unterliegt. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg führt das Auswahlverfahren wie folgt durch:

Die Interessenten werden eingeladen, ein detailliertes Betriebskonzept für den gesamten neu zu vergebenden Bereich oder die jeweils einzelne(n) Nutzungseinheit(en) bis spätestens Donnerstag 21.12.2023, einlangend, ausgearbeitet mit folgenden Informationen vorzulegen:

- a) Angaben zur Person und Qualifikation des Bewerbers; bei juristischen Personen mit Auszug aus dem Firmenbuch und gegebenenfalls dem Gewerberegister
- b) Vorlage eines detaillierten Betriebskonzepts für die jeweilige Nutzungseinheit im Sinne der Nutzungsvorgaben
- c) konkretes Pachtzinsangebot auf Basis der vorgeschlagenen Varianten
- d) Investitionsbereitschaft und Investitionsvolumen hinsichtlich etwaiger nutzungsspezifischer Neuinvestitionsmaßnahmen und/oder Sanierungsmaßnahmen
- e) Nachweis über Bonität (Bankauskunft, Auskunft Kreditschutzverband, Eigenerklärung), bei juristischen Personen Vorlage der letzten Bilanz
- f) Vorlage von Referenzunterlagen bestehender bzw. bisheriger Unternehmungen
- g) Betriebliche Nachhaltigkeit des Konzepts

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg wird die einlangenden Interessensbekundungen anhand vorstehender Informationen und der Kriterien Qualifikation, Referenzen, Bonität und Betriebskonzept prüfen und bewerten.

Sodann wird die Stadtgemeinde Klosterneuburg die danach ausgewählten Bewerber zu einer Verhandlungsrunde einladen. Die Verhandlungen werden im Jänner 2024 stattfinden.

Die Bewerbungen sind schriftlich in einem verschlossenen Kuvert mit dem Vermerk NEUVERPACHTUNG „Café-Konditorei/Nahversorger und Eissalon“, sowie „Kleiner Saal“ im Strandbad Klosterneuburg sowie „das Kuvert bitte **nicht** öffnen“ an:

Stadtgemeinde Klosterneuburg  
GA I/2 Bäderverwaltung  
Zu Händen Ing. Fuchshuber Andreas  
Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg

zu richten.

## **7. Vergabe und Vertragsabschluss**

Durch die Bewerbung entsteht der Stadtgemeinde Klosterneuburg keine Verpflichtung zum Vertragsabschluss. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg behält sich in jedem Fall und grundsätzlich das Recht zur Prüfung der Bewerbung in jeder Hinsicht vor und weist darauf hin, dass mit Abgabe dieser Interessensbekundung nicht automatisch das Recht auf Abschluss eines Pachtvertrages erworben wird. Über die Vergabe der Räumlichkeiten/Nutzungseinheiten entscheidet der Gemeinderat nach Vorberatungen in den zuständigen Gremien.

## **8. Besichtigung, Unterlagen, Dokumente**

Die Besichtigung der Räumlichkeiten ist nach vorheriger Anmeldung, Tel. 02243/444-279, Ing. Fuchshuber, möglich. Eine Einsichtnahme in den Bauakt und die Vorlage von Bestandsplänen ist über entsprechendes Verlangen möglich. Der Pachtflächenplan sowie eine Fotodokumentation des derzeitigen IST-Zustandes der zur Vergabe gelangenden Räumlichkeiten stehen als eigene Dateien zum Download bereit.

Klosterneuburg am 20.11.2023