

20.12.2023

## **Einladung zur Interessensbekundung**

**Abschluss Pachtvertrag Gastronomie „Seeschlacht“**



Verpächterin: **Marktgemeinde Langenzersdorf**  
(Vor Anmeldung Besichtigung) Hauptplatz 10  
2103 Langenzersdorf  
Tel: +43 (0)2244 2308  
E-mail: [gemeinde@langenzersdorf.gv.at](mailto:gemeinde@langenzersdorf.gv.at)

Kontaktperson: Dr. Claus Casati, Rechtsanwalt  
Mariahilfer Straße 1b/17  
1060 Wien  
Tel: +43 1/581 17 40  
Fax: +43 1/581 17 40-12  
E-mail: [office@casati.at](mailto:office@casati.at)

Einreichfrist Interessensbekundung: bis **spätestens 31.01.2024, 10.00 Uhr,**  
**einlangend** bei Kontaktperson **per E-Mail**

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeines .....	3
1.1	Hintergrund.....	3
1.2	Ziel des Vergabeverfahrens .....	3
1.3	Vorgehensweise .....	3
1.4	Pachtgegenstand.....	3
1.4.1	Gegenstand des Pachtvertrags .....	3
1.4.2	Versorgungsgebiet .....	4
1.4.3	Ort der ausgeschriebenen Leistung.....	4
1.4.4	Pachtflächen (laut Plan) .....	4
1.4.5	Dauer der Leistungserbringung .....	5
2	Bewerber/Interessent .....	5
3	Anhang.....	5
4	Terminplan .....	6

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Hintergrund**

Die Marktgemeinde Langenzersdorf ist Bestandnehmerin der im Eigentum des Chorherrnstifts Klosterneuburg befindlichen Liegenschaft, Grundstück 505/15, EZ 52, KG Langenzersdorf, 2103 Langenzersdorf, Alleestraße 85, und Eigentümerin des auf der Liegenschaft errichteten Superädifikats, als Subbestandgeberin der Liegenschaft und Bestandgeberin des Superädifikats, auf welchem u.a. die „Gastronomie Seeschlacht“ errichtet wurde. Die Verpächterin ist daher berechtigt über die im Eigentum des Chorherrnstifts Klosterneuburg befindliche Liegenschaft, Grundstück 505/15, EZ 52, KG Langenzersdorf, 2103 Langenzersdorf, Alleestraße 85, zu verfügen, insbesondere den gegenständlichen Pachtvertrag (Beilage ./ B) abzuschließen. Der Pachtvertrag wird in Kürze hochgeladen – Ende der Kalenderwoche 3.

## **1.2 Ziel des Vergabeverfahrens**

Ziel des gegenständlichen Verfahrens ist es, einen geeigneten Bieter für den Abschluss eines Pachtvertrags zum Betrieb der Gastronomiestätte Seeschlacht in der Alleestraße 85, 2103 Langenzersdorf zu finden.

## **1.3 Vorgehensweise**

Der Interessent gibt bis zum genannten Termin am Deckblatt die Interessensbekundung (Anhang ./A) ab. Im Anschluss wird die Verpächterin alle geeigneten Interessenten zu einem Verhandlungsverfahren einladen. Die Verpächterin behält sich weiters vor, noch weitere geeignete Interessenten einzuladen, die keine Interessensbekundung bis zum genannten Termin am Deckblatt bekanntgeben haben.

## **1.4 Pachtgegenstand**

### ***1.4.1 Gegenstand des Pachtvertrags***

Gegenstand des Pachtvertrags ist der Betrieb der „Gastronomie Seeschlacht“ auf dem Grundstück 505/15, EZ 52, KG Langenzersdorf, 2103 Langenzersdorf, Alleestraße 85. Zu diesem Zweck hat der Bieter in einem Betriebskonzept<sup>1</sup> verbindlich die Betriebszeiten - getrennt in Sommerzeit

---

<sup>1</sup> In der 2. Stufe vorzulegen; weitere Informationen/Konkretisierungen sind der 2. Stufe vorbehalten.

20.12.2023

(01.05. bis 30.09.) bzw Winterzeit (01.10. bis 30.04) – anzubieten und wird ua darzulegen sein, welches gastronomische Angebot der Bieter unterbreiten will, welche diesbezüglichen Investitionen er vorzunehmen bereit ist, welches Verkaufsprogramm (Speisen/Getränke für Konsumenten) er anzubieten bereit ist und in welcher Form der Service erbracht werden soll. Die Örtlichkeiten sind dem Lageplan des Pachtgegenstandes (Anhang ./D) zu entnehmen. Es ist von unterschiedlicher Kundenfrequenz während der Sommer- und Winterzeit auszugehen.

Eine Betriebsanlagengenehmigung als Gastronomiestätte liegt vor. Die Auflagen sind vom Pächter zu erfüllen (Anhang. /E).

Der Bieter bzw. der Pächter ist nicht berechtigt, Appartements oder sonstige weitere Bauwerke auf dem Grundstück 505/15, EZ 52, KG Langenzersdorf, 2103 Langenzersdorf, Alleestraße 85 zu errichten.

#### ***1.4.2 Versorgungsgebiet***

Das Versorgungsgebiet betrifft das Naherholungsgebiet Seeschlacht im Westen des Naherholungsgebietes auf dem Grundstück 505/15, EZ 52, KG Langenzersdorf, 2103 Langenzersdorf, Alleestraße 85 und ist im Lageplan (Anhang ./D) gepunktet gekennzeichnet. Sämtliche mit dem Versorgungsgebiet zusammenhängende Investitionen setzt die Verpächterin und führt diese den diesbezüglichen Betrieb auf eigene Rechnung, eigenes Risiko und vereinnahmt alle diesbezüglichen Erlöse. Das Versorgungsgebiet ist nicht Gegenstand des Vergabeverfahrens.

#### ***1.4.3 Ort der ausgeschriebenen Leistung***

Grundstück 505/15, EZ 52, KG Langenzersdorf, 2103 Langenzersdorf, Alleestraße 85. Im Einzelnen siehe Anhang ./C (Übersichtsplan).

#### ***1.4.4 Pachtflächen (laut Plan)***

Die Verpächterin ist Bestandnehmerin der im Eigentum des Chorherrnstifts Klosterneuburg befindlichen Liegenschaft, Grundstück 505/15, EZ 52, KG Langenzersdorf, 2103 Langenzersdorf, Alleestraße 85, und Eigentümerin des auf der Liegenschaft errichteten Superädifikats, als Subbestandgeberin der Liegenschaft und Bestandgeberin des Superädifikats, auf welchem u.a. die „Gastronomie Seeschlacht“ errichtet wurde (siehe Anhang ./C).

### **1.4.5 Dauer der Leistungserbringung**

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit mit Vertragsschluss abgeschlossen. Es gelten die im Pachtvertrag genannten Kündigungsfristen. Der Pachtvertrag wird in Kürze hochgeladen – Ende der Kalenderwoche 3. Das Mietrechtsgesetz findet keine Anwendung.

## **2 Bewerber/Interessent**

Bei Interesse am Abschluss des gegenständlichen Pachtvertrages (Beilage ./B) hat der Bewerber sein Interesse bis zum genannten Termin am Deckblatt anhand der Interessensbekundung (Beilage ./A) bekanntzugeben. In der Interessensbekundung hat der Interessent seine Erfahrung in der Gastronomie bekanntzugeben. Mit der Interessensbekundung (Beilage ./A) hat der Interessent **folgende Nachweise** vorzulegen:

- die erforderliche Befugnis gemäß § 94 Z 26 GewO – reglementiertes Gewerbe „Gastgewerbe“, allenfalls eine ruhende Befugnis;
- letztgültiger Kontoauszug der zuständigen Sozialversicherungsanstalt bzw. Unbedenklichkeitsbescheinigung der zuständigen Sozialversicherungsanstalt;
- letztgültiger Kontoauszug des zuständigen Finanzamtes bzw. Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamts.

Der Interessent kann eine Ortsbesichtigung gegen **Voranmeldung bei der Verpächterin (siehe Deckblatt)** und Terminvereinbarung bei der Verpächterin durchführen.

## **3 Anhang**

Anhang ./A	Interessensbekundung
Anhang ./B	Entwurf Pachtvertrag – Der Pachtvertrag wird in Kürze hochgeladen – Ende der Kalenderwoche 3
Anhang ./C	Übersichtsplan / Pachtflächen
Anhang ./D	Lageplan
Anhang ./E	Betriebsanlagengenehmigung
Anhang ./F	Fotos Gasthaus Seeschlacht Bild 1-3

20.12.2023

## **4 Terminplan**

Anfang Jänner	Ausschreibung erscheint in den Gemeindenachrichten
31.01.2024, 10:00	Fristende für Interessensbeurkundung
17.01.2024, 11:00	Besichtigungstermin
18.01.2024, 14:00	Besichtigungstermin
22.01.2024, 11:00	Besichtigungstermin
15.01.2024	online Besprechung Pachtvertrag
Anfang bis Mitte Februar	Verhandlungsgespräche