



## AUSSCHREIBUNG

### Verpachtung eines Gastronomiebetriebes (Pavillon) im Seebadareal Mörbisch ab 2023

Stand: 15. März 2023



#### Kontakt

Mörbischer Tourismus Betriebsges.m.b.H.  
Hauptstraße 22  
7072 Mörbisch am See  
+43 2685 8201-235

[office@seebadmoerbisch.at](mailto:office@seebadmoerbisch.at)

# Seeterrasse Mörbisch

## 1. Ausschreibung - Zusammenfassung

Für die Seeterrasse im Seebadareal Mörbisch sucht die Mörbischer Tourismus Betriebsges.m.b.H. einen Betreiber. Regionalität, Kundenorientierung und Mörbischer Wein sollen Grundpfeiler des Betriebskonzeptes sein. Es handelt sich um einen Saisonbetrieb mit einer Mindestöffnungszeit von Mai bis September. Bis auf eine massive Bar aus Holz- und Schankelementen ist der Pavillon nicht möbliert und kann nicht beheizt werden. Das Anrichten von warmen Speisen ist nicht möglich.

### Wir bieten

- beste Lage im Seebadareal Mörbisch
- moderne Architektur und große Sonnenterrasse für den Sommerbetrieb
- viel Platz für Freiluftveranstaltungen auf angrenzendem Strandbereich
- Frequenz im Seebadareal von rund 230.000 Besuchern/Jahr (u.a. Festspielgäste, Badegäste, Wassersportler, Radfahrer)
- längerfristige Pachtdauer bei sehr gutem Betriebskonzept
- ausreichend Parkplätze
- behördenkonforme Infrastruktur
- barrierefrei zugängliche Zugänge und Toilettenanlagen

### Wir wünschen

- detaillierte Bewerbungsunterlagen
- detailliertes Betriebskonzept
- Referenzen samt nachvollziehbarer Darstellung der finanziellen Situation
- regionstypische, bodenständige Ausrichtung des Getränke- und Speisenangebotes (Snacks)
- Berücksichtigung von veganen, vegetarischen und Bio-Zutaten
- großes Augenmerk auf Regionalität (Mörbischer Wein, regionale Produkte, ...)
- angemessene Preisgestaltung
- freundliche Bedienung
- Befähigungsnachweis
- Kautions Halbjahrespacht (besichert)
- Öffnungszeiten (Betriebspflicht) Mai bis einschließlich September täglich zu fixen Zeiten
- Berücksichtigung der Spielzeiten der Seefestspiele Mörbisch bei der Planung von Events

Ende der Ausschreibungsfrist: 15.04.2023

Mörbischer Tourismus Betriebsges.m.b.H.  
Hauptstraße 22  
7072 Mörbisch am See  
+43 2685 8201-235

[office@seebadmoerbisch.at](mailto:office@seebadmoerbisch.at)

## 2. Die Seeterrasse

Die Seeterrasse Mörbisch ist direkt am Ufer des Neusiedlersees beim Seebad Mörbisch gelegen und ist über die L316 erreichbar. In unmittelbarer Nähe zur Seeterrasse stehen ausreichend Parkplätze für PKWs und Busse zur Verfügung. Radtouristen können ihre Fahrräder direkt bei der Seeterrasse abstellen.

Die Seeterrasse ist als runder Pavillon aus Acrylglas mit einer Bodenfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> konzipiert und bietet Platz für einen Barbetrieb für ca. 15 Gäste.

Vor dem Pavillon liegt der Terrassenbereich (ca. 220m<sup>2</sup>), der Platz für bis 100 Sitzplätze bietet sowie ein großzügiger Strandbereich. Zur Seeterrasse gehört eine Toilettenanlage, die westlich des Pavillons errichtet wurde und barrierefrei zugänglich ist.

Der Pavillon kann umgebaut oder auch neu errichtet werden, um eine ganzjährige Nutzung zu ermöglichen. Die Mörbischer Tourismus Betriebsges.m.b.H. ist in den Entwurfsprozess einer möglichen Neugestaltung einzubinden und hat den Entwurf vor dessen Umsetzung zu genehmigen. Das Einholen der gewerberechtlichen und baurechtlichen Genehmigung für eine Adaptierung obliegt dem Pächter/der Pächterin.



Abbildung 1: Luftansicht

### Das Seebad Mörbisch

Das Seebad Mörbisch bietet eine stilvoll gepflegte Badeanlage am Neusiedlersee. Jährlich zählt das Seebad rund 57.000 Besucher, sehr viele davon als Stammgäste aus der Region und den umliegenden Gemeinden (jährlich werden etwa 1.000 Saisonkarten ausgegeben).

## **Der Neusiedlersee in Mörbisch**

Das Areal rund um die Badeanlage wird auch intensiv von Radsportlern, Wassersportlern und Spaziergängern besucht. Radfahrer nutzen den Parkplatz beim Seebad Mörbisch als Ausgangspunkt für Ausflüge in das umliegende Hügelland oder den Seewinkel. Saisonbedingte Radfahren bringen die Erholungssuchenden über den See und wieder zurück.

## **Standort der Seefestspiele Mörbisch**

Die Seefestspiele Mörbisch sind ein weiterer Publikumsmagnet. Die Vorstellungen finden in der Regel in den Monaten Juli und August statt. Besucher der Festspiele nutzen die einladende Anlage rund um das Festspielgelände für einen abendlichen Spaziergang oder ein Gläschen Wein auf der Seeterrasse.

Neben den Seefestspielen finden auf der Festspielbühne auch Konzerte statt.

Üblicherweise sind die Veranstaltungen sehr gut besucht und es kann mit jeweils ca. 6.000 Besuchern gerechnet werden.

## **3. Ausschreibung**

### **3.1 Vertragspartner**

Verpächter ist die Mörbischer Tourismus Betriebsges.m.b.H.

### **3.2 Pachtgegenstand**

Pachtgegenstand ist der Pavillon inklusive angrenzendem Strandbereich (siehe Plan im Anhang).

### **3.3 Pachtdauer**

Die Dauer des Pachtverhältnisses ist verhandelbar kann aber nicht weniger als zwei Jahre betragen (in der Regel beträgt die Pachtdauer fünf Jahre). Geplanter Beginn des Pachtverhältnisses ist der 01.05.2023 (wobei dieses Datum aufgrund des Zeitpunkts der Ausschreibung verhandelbar ist).

Bei Vorliegen eines nachhaltigen Konzepts ist ein längerfristiges Pachtverhältnis möglich.

Eine langfristige Pachtdauer ist vor allem auch dann möglich, wenn aufgrund eines nachhaltigen Konzepts vom Verpächter genehmigte Umbauarbeiten getätigt werden, die zu einer Verbesserung des gesamten Standorts beitragen.

### **3.4 Ablöse**

Es besteht die Möglichkeit, einzelne Teile des Inventars abzulösen.

### **3.5 Angebot**

Interessenten verpflichten sich, ein zeitgemäßes und marktübliches Angebot für das Pachtobjekt auf eigenes wirtschaftliches Risiko vorzulegen, das den Vorgaben dieser Ausschreibung entspricht.

### 3.6 Betrieb

Der Betrieb der Seeterrasse startet Anfang Mai jeden Jahres und dauert bis Ende September. Für diesen Zeitraum gilt eine tägliche Betriebspflicht zu fixen Öffnungszeiten. Eine Ausdehnung des Zeitraums in die Vor- und Nachsaison liegt im Ermessen des Betreibers.

Die Einschränkung des gastronomischen Konzepts auf reinen Getränkeauschank ist nicht erwünscht.

Der Pavillon kann zu einem Ganzjahresbetrieb ausgebaut werden. Umbauarbeiten bzw. ein allfälliger Neubau bedürfen vor der Umsetzung der Genehmigung des Verpächters Die dafür notwendigen Investitionen müssen vom Betreiber getätigt werden. Die Verpächterin stellt bei einem nachhaltigen Konzept eine längerfristige Pachtdauer in Aussicht.

Die Seeterrasse kann auch für kleinere Events adaptiert und genutzt werden, sofern diese Events im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben veranstaltet werden.

### 3.7 Vergabeverfahren

Die Entscheidung, an welche Betreiber/Interessenten die Vergabe des Pachtgegenstandes erfolgt, trifft die Geschäftsführung der Mörbischer Tourismus Betriebsges.m.b.H..

Interessenten werden gebeten folgende, den Ausschreibungsvorgabe entsprechende, Bewerbungsunterlagen bis zum **15.04.2023** vorzulegen, die folgende Elemente enthalten müssen:

- detailliertes Konzept für den Betrieb, bzw. gegebenenfalls ein Grobkonzept für eine künftige bauliche Umgestaltung der Seeterrasse samt zugehörigem Betriebskonzept;
- Referenzen samt nachvollziehbarer Darstellung der Bonität und der finanziellen Situation;
- nachvollziehbare Angaben über die Qualifikation;
- Anbot für das Pachtentgelt;

Die Bewerbungsunterlagen sind in schriftlicher Form an folgende Adresse zu richten:

Mörbischer Tourismus Betriebsges.m.b.H.  
Hauptstraße 22  
A-7072 Mörbisch am See

Eine Übermittlung der Bewerbungsunterlagen in elektronischer Form ist an folgende E-Mail Adresse möglich:

[office@seebadmoerbisch.at](mailto:office@seebadmoerbisch.at)

Nach Sichtung der Unterlagen werden die besten Konzepte für weitere Verhandlungen ausgewählt.

Kritische Zuschlagskriterien sind:

- ein nachhaltiges Betriebskonzept unter Berücksichtigung der regionalen Vereinbarkeit;
- gute Bonität;
- die Höhe des Pachtentgelts;

Der Zuschlag wird bis zum **30.04.2023** erteilt.



### **3.8 Besichtigung.**

Eine Besichtigung des Pachtobjekts ist nach telefonischer Anmeldung möglich. Anfragen sind an folgende E-Mail Adresse zu richten:

office@seebadmoerbisch.at

## 4. Anhang

Bilder Seeterrasse Mörbisch:



*Abbildung 2: Innenansicht*



*Abbildung 3: Blick vom See*



Abbildung 4: Südansicht



Abbildung 5: Nordansicht

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan des Seebadareals Mörbisch. Gelb: Fahrwege; Orange: Bauflächen; Grün: Grünland/Erholung



Abbildung 6: Lageplan



