

# EXPOSÉ



## MÖSERER SEESTUBE



MÖSERER SEE | TELFS-MÖSERN | TIROL

# **NEUVERGABE GASTRONOMIE-OBJEKT**

Ausschreibung zur Neuvergabe des  
Gastronomiebetriebes „Möserer Seestube“

Im Auftrag der Marktgemeinde Telfs

Stand: Mai 2026

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**01 STANDORT**

**02 GASTRONOMISCHES KONZEPT**

**03 OBJEKT & RAHMENBEDINGUNGEN**

**04 BEWERBUNG & VERGABEVERFAHREN**

**05 IMPRESSIONEN & KONTAKT**



# 01 STANDORT & POSITIONIERUNG

## EINLEITUNG

Mit der Neuvergabe der traditionsreichen Möserer Seestube eröffnet sich eine seltene Gelegenheit, einen besonderen Gastronomiestandort in außergewöhnlicher Naturlage dauerhaft zu betreiben und weiterzuentwickeln.

Direkt am Ufer des Möserer See gelegen, zählt die Möserer Seestube seit vielen Jahren zu den bekanntesten kulinarischen Treffpunkten im Natur- und Erholungsraum der Marktgemeinde Telfs.

Der Standort verbindet naturnahe Ruhe mit hoher Freizeit- und Ausflugsqualität und profitiert zusätzlich von der unmittelbaren Nähe zur Region Seefeld – Tirols Hochplateau.

Gesucht wird einE erfahreneR und qualitätsorientierteR gastronomischeR PächterIN, der/die den besonderen Charakter dieses Standortes versteht und mit einem zukunftsfähigen Konzept mit klarer kulinarischer Handschrift weiterentwickelt.

## DER STANDORT

Der Möserer See zählt zu den beliebtesten Natur- und Naherholungsräumen Tirols und erfreut sich sowohl bei Einheimischen als auch bei Gästen hoher Bekanntheit.

Die besondere Lage inmitten der Tiroler Berg- und Waldlandschaft schafft ideale Voraussetzungen für einen Betrieb mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität über den Großteil des Jahres.

### Der Standort überzeugt insbesondere durch:

- direkte Lage am Seeufer
- hohe Freizeit- und Naherholungsqualität
- starke Frequenz durch Gäste, Tagesausflügler und Einheimische
- attraktive Sommer- und Wintersaison
- naturnahe und ruhige Umgebung
- hohe touristische Sichtbarkeit in einer ganzjährigen Tourismusregion



## **DIE MÖSERER SEESTUBE**

Die Möserer Seestube ist seit vielen Jahren ein etablierter kulinarischer Treffpunkt in der Region und eng mit dem Erlebnisraum rund um den Möserer See verbunden.

Die Marktgemeinde Telfs strebt eine dauerhaft qualitätsvolle Weiterentwicklung des Standortes an. Gesucht wird einE PächterIN, der Gastfreundschaft, Regionalität und wirtschaftliche Tragfähigkeit in einem stimmigen Gesamtkonzept verbindet.

Die Möserer Seestube soll auch künftig ein attraktiver Treffpunkt für Besucher, Einheimische und Tagesausflügler bleiben und die besondere Identität des Ortes dauerhaft stärken.

## **02 GASTRONOMISCHES KONZEPT**

### **ERWARTETE POSITIONIERUNG & AUSRICHTUNG**

Gesucht wird ein regionaltypisches und qualitätsorientiertes Konzept mit eigenständiger kulinarischer Handschrift.

#### **Im Fokus stehen insbesondere:**

- zeitgemäße Interpretation österreichischer Küche
- regionaler Bezug und authentische Kulinarik
- hochwertige und herzliche Gastlichkeit
- ein breites Angebot für alle Zielgruppen
- hohe Aufenthaltsqualität
- naturnahe und zur Umgebung passende Atmosphäre
- verantwortungsvolle und glaubwürdige Positionierung

#### **Gesucht sind insbesondere Konzepte mit:**

- durchgehendem kulinarischem Angebot über den Tagesverlauf hinweg inkl. Take-Away-Komponente
- Restaurantbetrieb zu Mittag und Abend
- ergänzendem Café- und Tagesangebot
- regionaler und saisonaler Produktausrichtung
- attraktiven Angeboten für Spazier-, Bade- und Ausflugsgäste
- witterungsunabhängigen Nutzungsansätzen
- punktuellen Veranstaltungs- oder Aktivierungsformaten

Nicht angestrebt werden Konzepte mit überwiegend standardisiertem, austauschbarem oder primär schnellkonsumorientiertem Charakter.



## BETRIEBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Marktgemeinde Telfs strebt einen verantwortungsvoll geführten und **ganzjährig aktiv betriebenen Gastronomiebetrieb** an, der sowohl den touristischen Anforderungen des Standortes als auch seiner Bedeutung als Naherholungsraum gerecht wird.

### Erwartet wird insbesondere:

- verlässliche und klar definierte Öffnungszeiten
- ein gepflegtes und repräsentatives Erscheinungsbild des Betriebes und der Außenbereiche
- eine kontinuierliche Bewirtschaftung des Standortes
- sowie eine zukunftsfähige und sorgfältige Betriebsführung

### Zusätzlich ist sicherzustellen:

- ganzjährige öffentliche Zugänglichkeit der WC-Anlagen
- deren ordnungsgemäße Betreuung und Reinigung
- ordentliche Pflege der Terrassen- und Freiflächen

## 03 OBJEKT & RAHMENBEDINGUNGEN

### OBJEKTBE SCHREIBUNG

#### Standort

Möserer-See-Weg 16  
6100 Telfs-Mösern

#### Nutzung

Gastronomiebetrieb

#### Flächenübersicht

Flächen laut Bestandspläne

- Untergeschoss (Lager, Mitarbeiter-Zimmer, WC's etc.) rd. 170m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss (Küche, Gastraum, Barrierefreies WC) rd. 180m<sup>2</sup>
- Obergeschoss (Betreiber- / Mitarbeiterwohnung) rd. 160m<sup>2</sup>
- Sitzplätze: Innen rd. 90, Außen rd. 90



## Weitere Eckdaten

- bestehende Gastronomie-Infrastruktur vorhanden
- Übernahme bestehender Einrichtung gegen Ablöse möglich
- attraktive Außenbereiche mit direktem Naturbezug
- unmittelbare Lage am See
- keine direkte Zufahrt bis zum Objekt für Gäste möglich
- herausragende naturnahe Lagequalität
- hohes touristisches Potenzial im Sommer wie Winter

## GEPLANTE ADAPTIERUNGSARBEITEN

Die Marktgemeinde Telfs plant im Zeitraum September bis Oktober 2026 verschiedene Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am Objekt durchzuführen.

Dadurch ergibt sich für den/die zukünftige BetreiberIN die Möglichkeit, parallel eigene bauliche Adaptierungen, gestalterische Maßnahmen sowie betriebliche Vorbereitungen für die künftige Betriebsaufnahme umzusetzen.

Die Übernahme des Betriebes ist ab **01.10.2026** vorgesehen.

## RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaftliche Eckdaten

- geplante Übergabe: ab 01.10.2026
- Vertragslaufzeit: nach Vereinbarung (zumindest jedoch 5 Jahre)
- Pachtmodell: Pachtzins nach Bestbieterprinzip
- Betriebskosten: laut tatsächlichem Aufwand
- Kautions- / Sicherheiten: 3 Monats-Netto-Pachtzins oder Bankgarantie
- Wertsicherung: vertraglich geregelt
- Pachtzins von zumindest €5.000,- netto / Monat

Weitere Details werden im Zuge des Vergabeverfahrens bzw. im Rahmen der Vertragsverhandlungen konkretisiert.



# 04 BEWERBUNG & VERGABEVERFAHREN

## BEWERBUNGSUNTERLAGEN

Im Rahmen der Bewerbung sind insbesondere folgende Unterlagen vorzulegen:

### Unternehmens- & Betreiberdarstellung

- Vorstellung des Unternehmens bzw. der Betreiber & Standortverantwortlichen
- fachlicher Hintergrund
- Referenzen und bisherige Tätigkeiten

### Betriebskonzept

- kulinarische Ausrichtung & geplante Angebotsstruktur
- geplante Betriebsform
- Anvisierte Öffnungszeiten
- Service- und Qualitätsanspruch
- geplante Nutzung der Außenbereiche

### Gestaltungskonzept

- geplante gestalterische Adaptierungen
- Interior- und Terrassenideen
- ortsgerechte und repräsentative Gestaltung

### Wirtschaftliche Unterlagen

- plausible Wirtschaftlichkeitsrechnung über zumindest 5 Jahre
- Umsatz- und Kostenplanung
- Investitionsplanung inkl. Finanzierungsdarstellung



## VERGABEVERFAHREN

Die Vergabe erfolgt im Rahmen eines strukturierten Auswahlverfahrens nach dem Bestbieterprinzip.

### Bewertet werden insbesondere:

- Qualität und Plausibilität des Betriebskonzeptes
- Passung zum Standort
- branchenbezogene Erfahrung
- Wirtschaftlichkeit
- Investitionsbereitschaft
- gestalterische Qualität
- Ganzjahresfähigkeit
- dauerhaft tragfähige Betreiberperspektive

### Die Marktgemeinde Telfs behält sich vor:

- vertiefende Gespräche zu führen
- Nachforderungen einzuholen
- Hearings durchzuführen
- Bewerberpräsentationen anzusetzen

Ein Rechtsanspruch auf Zuschlag besteht nicht.

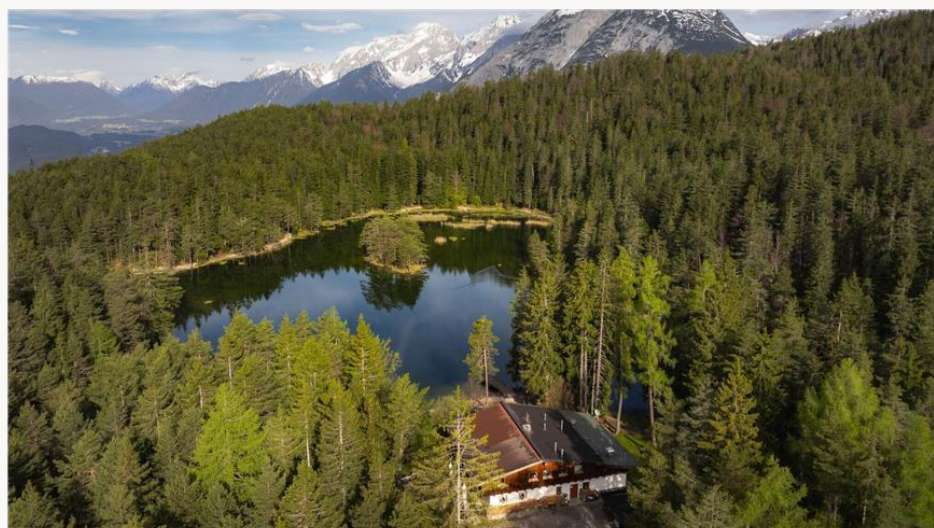
## ZEITPLAN

Geplanter Ablauf	Zeitraum
Veröffentlichung Ausschreibung	13.05.2026
Besichtigungsmöglichkeiten	nach Terminvereinbarung
Ende Bewerbungsfrist	12.06.2026, 12:00 Uhr
Vorabgespräche	18.06.2026
Hearings / Präsentationen	25.06.2026
Vergabeentscheidung	02.07.2026
geplante Übergabe	ab 01.10.2026

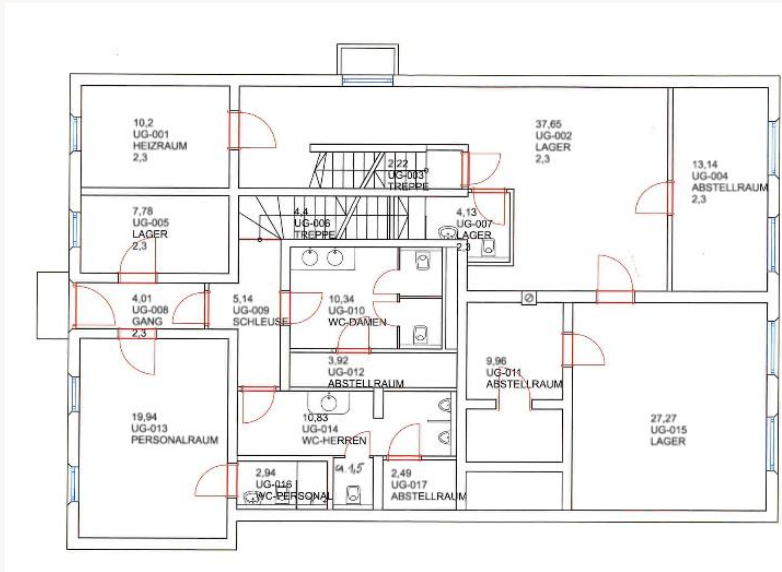


# 05 IMPRESSIONEN & KONTAKT

## IMPRESSIONEN

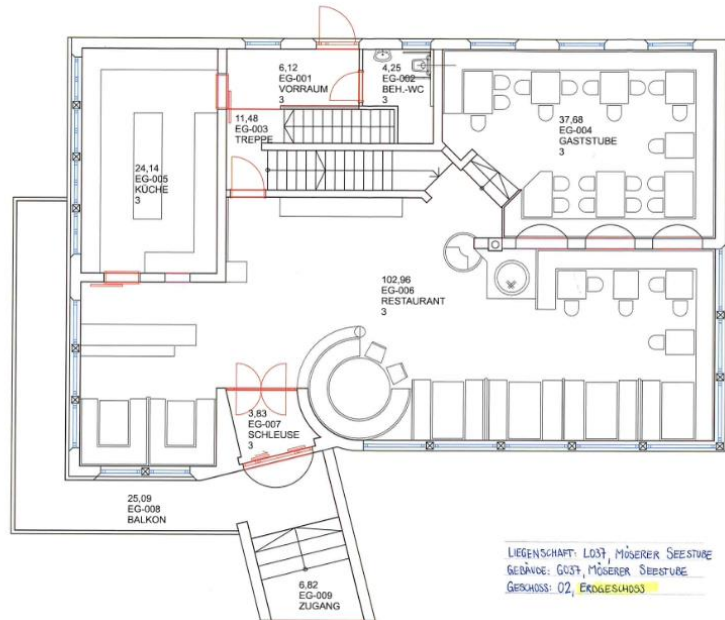


# GRUNDRISSE & FLÄCHEN

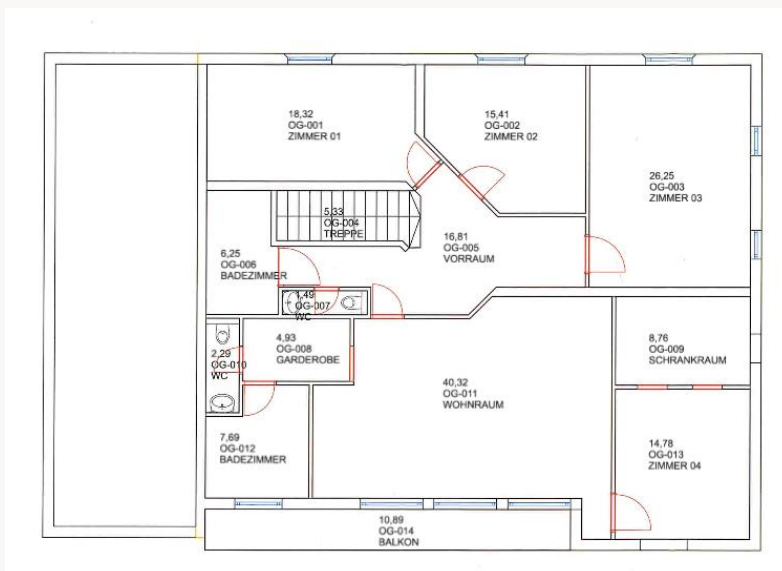


Untergeschoss - 171m<sup>2</sup>

Erdgeschoss - 179m<sup>2</sup>



LIEGENSCHAFT: LO37, MÖSERER SEESTUWE  
 GEBÄUDE: GUST, MÖSERER SEESTUWE  
 GESCHOSS: 02, Erdgeschoss



1. Obergeschoss - 163 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche - 163m<sup>2</sup>

## **KONTAKT & EINREICHUNG**

### **Ansprechpartner Marktgemeinde Telfs**

AL Mag. Bernhard Scharmer

+43 5262 6961 1000

+43 676 83038 213

[gemeindeamtsleiter@telfs.gv.at](mailto:gemeindeamtsleiter@telfs.gv.at)

### **Einreichung Bewerbungsunterlagen**

Bewerbungsunterlagen sind bis spätestens 12.06.2026, 12:00 Uhr per Mail an folgende Adresse zu übermitteln:

[gemeindeamtsleiter@telfs.gv.at](mailto:gemeindeamtsleiter@telfs.gv.at)

### **Hinweis**

Die Marktgemeinde Telfs behält sich Änderungen, Ergänzungen sowie Anpassungen des Vergabeverfahrens ausdrücklich vor.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr.

Stand: Mai 2026

