



Rahmendokument

Betreiberevaluation für die Gastronomie im Theater Casino Zug



August 2009

jürg landert. gastronomie. konzepte. consulting ltd. rengerstrasse 60. ch-8038 zürich
telefon: +41 44 480 29 29. fax: +41 44 480 29 49. e-mail: jl@jlz.ch website: www.jlz.ch



Agenda

Inhalt	Folie
1. Rahmenbedingungen	2
2. Prozessablauf	4
3. Ausgangslage	6
4. Zielsetzungen/Konzeptvorgabe	12
5. Miet-Rahmenbedingungen/Finanzielle Details	14
6. Bewerbungsinhalte	16
7. Bewertungskriterien/-gremium	17
8. Abschlussbestimmungen	20

1. Rahmenbedingungen

1.1 Auftraggeberin

- Auftraggeberin und Vertragspartnerin ist die Stiftung Theater Casino Zug -nachfolgend **TCZ** genannt-

1.2 Mandat/Koordination

- Das Ausschreibungs-Mandat für die Gastronomie im TCZ ist an die Firma jürg landert. gastronomie. konzepte. consulting ltd., Zürich -nachfolgend **jlz** genannt- erteilt worden
- Das Verfahren wird ausschliesslich über jlz unter folgender Adresse/Kontakt koordiniert

jürg landert. gastronomie. konzepte. consulting ltd.
Renggerstrasse 60
CH - 8038 Zürich

Kontakt: Jürg Landert
Telefon: +41 44 480 29 29
E-Mail: jl@jlz.ch

1. Rahmenbedingungen

1.3 Teilnahme

- Eine Einladung zu dieser Ausschreibung wird in den folgenden Zeitungen publiziert: „Neue Zuger Zeitung“, „Neue Luzerner Zeitung“, „htr hotel revue“. Alle zur Teilnahme benötigten Informationen und Dokumente können auf <http://www.stadtzug.ch/news> heruntergeladen werden.
- Die Unterlagen werden jedoch auch direkt an einige potentielle Pächter versendet

1.4 Entschädigung

- Für die Erarbeitung und die sonstigen Aufwendungen im Zusammenhang mit dieser Ausschreibung werden grundsätzlich keine Entschädigungen vergütet

Hinweise für das gesamte Dokument:

- **Sämtliche Aufzählungen sind keine „Hitparaden“, das heisst, die Reihenfolge innerhalb eines Abschnitts setzt nicht zwingend Prioritäten**
- **„F&B“ steht im gesamten Dokument für Food & Beverages -Speisen & Getränke-**
- **„FoH“ steht im gesamten Dokument für Front of House -Gasträume-**
- **„BoH“ steht im gesamten Dokument für Back of House -rückwärtige Räume-**

2. Prozessablauf

2.1 Terminplan

- Nach Einreichung der verlangten Unterlagen werden die vielversprechendsten Interessenten/Bewerber zu einer Erstpräsentation eingeladen. Es werden ausschliesslich vollständige Bewerbungen berücksichtigt
- Danach findet eine zweite Präsentationsrunde mit den Favoriten statt
- Die Vertragsunterzeichnung sollte Ende November 2009 erfolgen
- Die genauen Termine entnehmen Sie bitte dem Anhang 2 „Terminplan“

2.2 Fragen/Beantwortung

- Fragen können **bis Freitag, 11. September 2009**, per Email beim Koordinator -jlz- eingereicht werden
- Die Beantwortung erfolgt innert Wochenfrist -das Fragen- und Antwortdokument wird an alle Fragenden versendet-

2. Prozessablauf

2.3 Vorankündigung

- Zur Vorbereitung des Auswahl-Verfahrens sind die Interessenten gebeten, bis **Montag, 21. September 2009** mittels E-Mail anzukündigen, ob Sie eine Eingabe machen werden

2.4 Eingabefrist

- Die Eingaben mit allen Inhalten und geforderten Dokumenten müssen bis spätestens am **Freitag, 16. Oktober 2009, 17.00 Uhr**, bei jlz abgegeben werden -zu Inhalt und Form siehe vorliegendes Dokument, Punkte 6.1-. Bitte für diese Phase keine E-Mails oder andere Zustellarten oder Adressen benutzen
- Eingaben die später oder nicht komplett eingereicht werden, können leider nicht berücksichtigt werden

3. Ausgangslage

3.1 Situation

3.1.1 Theater Casino Zug

- 1907: Erbauung des Theater Casino Zug von der Zuger Theater und Musikgesellschaft
 - 1961: Gründung der Stiftung Theater Casino Zug
 - 1980: Eröffnung des Neubaus von den Architekten Ammann und Baumann Zug
 - 2010: Umbau/Renovation der Restaurantflächen
 - 2011: Neueröffnung des Restaurants
-
- Das Theater Casino Zug sucht nun für dieses traditionswürdige und historische Kulturhaus einen Dienstleistungspartner als Pächter für die Gastronomie



3. Ausgangslage

3.1.2. Mietobjekt

- Gastronomie

- Das Restaurant mit Bar und Aussenbereich befindet sich im Restaurantgeschoss, die Bar/Lounge mit Aussenbereich als Sommerbetrieb im Eingangsgeschoss
- Beides liegt im Altbau des Theater Casino Zug mit Ausblick auf den Zuger See
- Folgende Bereiche gehören zur gemieteten Sache:

FoH & Boh Bereiche	ca. m2	ca. Anzahl Sitzplätze
Restaurant im Restaurantgeschoss	120 m2	70
Empfang/Bar/Erschliessungskorridor im Restaurantgeschoss -Rundzimmer inkl. Garderobe-	95 m2	15
Aussenbereich im Restaurantgeschoss -Casinoterrasse-	185 m2	90
Bar/Lounge inkl. BoH-Bereiche im Eingangsgeschoss -unteres Seezimmer inkl. Stuhlmagazin und Getränkeausgabe-	120 m2	20
Aussenbereich im Eingangsgeschoss -grosser Balkon-	100 m2	60
Küche im Restaurantgeschoss -Bankettküche-	210 m2	
Mitarbeiterräume, Lager und Büro etc. im Restaurantgeschoss	wird noch definiert	

- Für das Layout siehe auch **Anhang 4 „Planunterlagen“**

3. Ausgangslage

- Cateringräumlichkeiten
 - Dem Pächter des Restaurants **stehen zusätzlich die Cateringräumlichkeiten des Theater Casino Zug** -nach Absprache mit dem TCZ- **zur Verfügung**
 - Auf der nachfolgenden Folie 9 finden Sie eine Auflistung der Cateringräumlichkeiten inkl. Maximalbestuhlung und Ausstattung
 - Der Pächter hat jedoch **kein Exklusivrecht für die Caterings**, dh. der Grossteil der Anlässe könnte/sollte von dem Pächter übernommen werden, ein kleiner Teil der Anlässe kann aber auch von einem externen Caterer organisiert werden, zB. Grossanlässe oder VIP-Anlässe etc. -sofern dies von dem Kunden gewünscht wird-
 - **Fremdcaterer müssen voraussichtlich mindestens 10% ihres gesamten Cateringumsatzes an das TCZ abliefern**, damit dem Pächter der Gastronomie kein Wettbewerbsnachteil entsteht
 - Bei Fremdcaterings muss die Infrastruktur der Gastronomieräumlichkeiten -Küche, Lager etc.- nicht zur Verfügung gestellt werden
 - Die Pausenverpflegung -Getränke und Snacks- während den Veranstaltungen fällt nicht unter diese Klausel. **Der Pächter verpflichtet sich mit Übernahme der Gastronomie die Pausenverpflegung bei jeder Veranstaltung zu gewährleisten**

3. Ausgangslage

Saal	Maximale Anzahl Gäste möglich -Bankettbestuhlung-	Anschlüsse/Eigenschaften/Ausstattungen
Grosser Casino Saal Parkett Galerie	Bis 340 Personen Bis 150 Personen	_Verbunden mit dem unteren Seezimmer und dem kleinen Casinosaal -Bühne-, sowie Anschluss an die Terrasse _Küchenanschluss über einen Lift im BoH-Bereich
Kleiner Casinosaal	Bis 160 Personen	_Verbunden mit dem grossen Casinosaal
Oberes Seezimmer	Bis 40 Personen	_Anschluss an Terrasse mit Blick auf See
Konferenzzimmer	Bis 50 Personen	_Ausgestattet mit Leinwand und Hellraumprojektor für Konferenzen _Wird auch als Garderobe für Künstler oder als Kinderhort genutzt
Theatersaal	Bis 635 Personen -feste Sitzplätze-	_Grosse Bühne mit bühnentechnischer Anlage, die den Erfordernissen eines kulturellen Mehrzweckhauses entspricht
Foyer	Bis 400 Personen -Apéros-	_Steht hauptsächlich den Mietern des grossen Casinosaals und des Theatersaals zur Verfügung

- **Wenn alle Säle/Räumlichkeiten des Theater Casino zusammengelegt werden, können Veranstaltungen für bis zu 1000 Personen durchgeführt werden -zB. Wasserwerk-Anlass-**

3. Ausgangslage

3.2 Infrastruktur/Verkehrsanbindung

3.2.1 Anlieferung

- Die Warenanlieferung erfolgt über die Anlieferungszone im Süden des Gebäudes. Die Verteilung der Waren geschieht von dort über einen Warenlift ins Restaurantgeschoss und die Lagerräumlichkeiten

3.2.2 Parkplatzsituation

- In ca. 500 m Entfernung befindet sich das zum Casino gehörende Parkhaus mit kostenpflichtigen Parkplätzen

3.2.3 Individualverkehr

- Nahe der Autobahn A4 gelegen, Ausfahrt Zug Zentrum

3.2.4 Öffentlicher Verkehr

- Regelmässige Busverbindungen

3. Ausgangslage

3.3 Umfeld

- In direktem Umfeld des Theater Casino befindet sich kein gleichwertiger Gastronomiebetrieb -Lage, Ambiente etc.-
- Die Stadt Zug bietet jedoch seinen Anwohnern und Besuchern vorallem in der Altstadt und dem „Geschäftsviertel“ eine gute Auswahl an Restaurants
- Restaurants mit direkter Lage am See gibt es ausser dem Theater Casino Zug nur zwei weitere in der Umgebung

3.4 Weitere geplante Ausbauprojekte

- Über die weiteren Renovations- und Ausbauschritte, die in den Jahren 2012 - 2014 erfolgen könnten, kann zu einem späteren Zeitpunkt informiert werden. Eine etappenweise Erneuerung wird zurzeit geprüft
- Definitive Projekt- und Baupläne etc. stehen momentan noch nicht zur Verfügung

4. Zielsetzung/Konzeptvorgabe

4.1 Generell

- Die Gastronomie soll zum Treffpunkt der Stadt Zug werden
- Sie soll:
 - ...Theaterbesucher dazu Verleiten vor und/oder nach dem Besuch noch in das Restaurant zu gehen
 - ...Anwohner und Besucher der Stadt Zug als erste Wahl in das Restaurant locken
 - ...das TCZ bestmöglich unterstützen zu DEM Veranstaltungsort in Zug und Umgebung zu werden
 - ...für alle Preisklassen etwas bieten

4.2 Spezifisch

- Die Gastronomie sollte sich in einer Nische als attraktives „In-Restaurant/Bar/Lounge“ für alle Bevölkerungsschichten positionieren. Diese Positionierung sollte hauptsächlich über die F&B-, Dienstleistungs und Raum- & Aufenthaltsqualitäten erfolgen
- Die F&B Angebote sollten nach Aufenthaltsort und Tageszeit variieren -zB. Restaurant: Casual-Fine-Dining, Bar: Snacks, Terrasse: je nach Tageszeit-
- Das Service Design sollte in allen Bereichen „Full Service“ sein -Veranstaltungen ausgenommen-

4. Zielsetzung/Konzeptvorgabe

4.3 Assoziationen/Eigenschaften Konzept

- „**to be the cherry on the pie**“ - Vision: „...Um einen Abend im Theater Casino Zug perfekt zu gestalten gehört ein Besuch im Restaurant oder der Bar/Lounge vor und/oder nach der Vorstellung dazu...“
- **Leuchtturm** - Vision: „...Die Gäste kommen nicht nur wegen den Veranstaltungen in das Restaurant oder die Bar/Lounge des Theater Casino, der Name sollte sich als eigenständiger Begriff etablieren...“

4.4 Eigenschaften Pächter

- Der neue Pächter sollte...abwechslungsreich...anpassungsfähig...ausgebildet...beliebt...clever...dienstleistungsorientiert...entgegenkommend...fantasievoll...fein...flexibel...fortschrittlich...freundlich...genussvoll...geschäftstüchtig...gewandt...herzlich...innovativ...international...junggeblieben...kommunikativ...kreativ...leistungsorientiert...locker...modern...motiviert...nachhaltig...offen für Neues...originell...polyvalent...positiv...querdenkend...realitätsnah...routiniert...spontan...trendy...tüchtig...ultimativ...unabhängig...umfassend...unique...versiert... vielseitig...wach...werteorientiert...xenophil...Yield-Management erfahren...zielgruppenorientiert sein

5. Miet-Rahmenbedingungen/Finanzielle Details

5.1 Investitionen/Zustand bei Übergabe

5.1.1 Ausbau/Zustand bei Übergabe

- Die Flächen werden zum Zweck fertig ausgebaut abgegeben. Der Ausbau und das Interior Design werden durch den Vermieter definiert, umgesetzt und finanziert

5.1.2 Approx. Investitionen Pächter

- Kostenbeteiligung ca. CHF 400'000.-
 - Folgende Positionen sollten darin enthalten sein:
 - Table Top und Kleininventar FoH ca. CHF 60'000.-
 - Table Top und Kleininventar BoH ca. CHF 40'000.-
 - Geräte und Rollmaterial ca. CHF 100'000.-
 - Kassen und IT ca. CHF 50'000.-
 - Tischwäsche -Vorschlag: Leasing- ca. CHF 0.-
 - Marketing, Pre-opening, CI etc. ca. CHF 100'000.-
 - Reserve ca. CHF 50'000.-
- Die Bewerber sind gebeten, die ihrem Konzept entsprechende Grobkostenschätzung abzugeben -siehe 6.1-

5. Miet-Rahmenbedingungen/Finanzielle Details

5.2 Mindestmiete

- Die Bewerber werden gebeten einen Vorschlag für eine **Mindestmiete für die Gastronomie** zu unterbreiten
- Als Mindestmiete wird **mindestens 75% der budgetierten Umsatzmiete** erwartet

5.3 Umsatzmiete

- Die Bewerber werden gebeten einen **Vorschlag** -in % des Umsatzes- **für einen Umsatzmietanteil** für die **Gastronomie und die Caterings -inkl. Pausenverpflegung-** zu unterbreiten

5.4 Mietbeginn/-dauer

- Voraussichtlicher Mietbeginn Anfang Januar 2011
- Der Vertrag hat eine 5-jährige Laufzeit ab Vertragsbeginn, mit der „unechten“ Option einer Verlängerung um weitere 5 Jahre nach Ablauf der ersten Laufzeit

6. Bewerbungsinhalte

6.1 Inhalt

- Im Rahmen der einzuhaltenden Vorgaben -siehe Folie 12 und 13 Zielsetzung/Konzeptvorgabe- sind die Bewerber frei in der weiteren Entwicklung ihrer detaillierten Ideen und Angebote -F&B Sortimente, Pricing, HR, Öffnungszeiten, Catering etc.-
- Folgende Unterlagen sind am Abgabetermin einzureichen:
 - Grobkonzeptbeschrieb und Marketingidee für alle Bereiche
 - F&B Angebotsbeispiele mit approx. Verkaufspreisen für alle Bereiche
 - Businessplan -in CHF und %, exkl. MwSt., siehe Anhang 5 „Vorlage Businessplan“-
 - Mietkonditionen -Angebot mit Mindestmiete und Umsatzmietanteil-
 - Dokument „Angaben Bewerber“ -siehe Anhang 3 „Angaben Bewerber“-
 - Organigramm -Betriebsorganisation-; evtl. Firmenorganisation
 - Grobkostenschätzung der pächterseitigen Investitionen
 - Projektorganisation
 - Referenzen/Referenzbetriebe aus Portfolio und/oder CV
 - Zusätzliche relevante/interessante Dokumente

- **Sämtliche Unterlagen sind in 5-facher Ausführung, jeweils gedruckt und elektronisch -auf CD-, einzureichen**

7. Bewertungskriterien/-gremium

7.1 Grundsätzliches zur Firma

- Professionalität, Image und Engagement des Unternehmens/Unternehmers
- Referenzen -Vermieter, Geschäftspartner, Lieferanten-

7.2 Konzeptionelle Unterlagen

- Aufbau, Struktur und Verständlichkeit
- Kompatibilität mit Vorgaben und Anforderungen
- Attraktivität -aus Vermieter- und Kundensicht-
- Logik und Stimmigkeit

7. Bewertungskriterien/-gremium

7.3 F&B Angebote

- Attraktivität -aus Vermieter- und Kundensicht-
- Stimmigkeit mit Konzept
- Verkaufspreise

7.4 Betriebswirtschaft

- Betriebsrechnung über 5 Jahre -komplett ausgefüllt-

Über die Gewichtung der einzelnen Bewertungskriterien wird ausdrücklich keine Auskunft erteilt

7. Bewertungskriterien/-gremium

7.5 Evaluations-, Bewertungs- und Entscheidungsgremium

- Das Evaluations- und Bewertungsgremium beurteilt die Eingaben und verfasst eine Empfehlung an das Entscheidungsgremium, welches ein abschliessendes Urteil fällt
- Die Einreichung einer Eingabe berechtigt nicht automatisch zur Präsentation vor dem Evaluations- und Bewertungsgremium, welches auch nicht verpflichtet ist, Argumente oder Auskünfte über dessen Empfehlungen zu kommunizieren. Nicht eingeladene Bewerber werden informiert
- Das Evaluations- und Bewertungsgremium setzt sich zusammen aus:
 - Stiftungsrat Theater Casino Zug
 - Samuel Steinemann -Intendant TMGZ-
 - jlz
- Das Entscheidungsgremium setzt sich zusammen aus:
 - Stiftungsrat Theater Casino Zug

8. Abschlussbestimmungen

8.1 Rechtliches

- Grundsätzlich werden alle kompletten und fristgerecht eingereichten Eingaben zugelassen und nach gleichen Grundsätzen beurteilt
- Das TCZ behält sich vor, eine ihnen als geeignet erscheinende Eingabe auszuwählen
- Das TCZ ist nicht verpflichtet -ungeachtet der fristgerechten Einreichung beim Prozessbegleiter oder der Einhaltung des Prozederes des Ausschreibungsverfahrens-, eine der erhaltenen Eingaben zu akzeptieren und behält sich im Rahmen der geltenden Rechte vor, Teile aus Konzepten weiterzuverwenden oder ähnliche Konzepte umzusetzen
- Das TCZ behält sich das Recht vor, ohne Angabe von Gründen, das Ausschreibungsverfahren oder den Zeitplan jederzeit zu ergänzen, zu ändern, zu beenden oder eine ergänzende Ausschreibung zu veröffentlichen
- Jeder Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass...
 - ... die finanziellen Bedingungen seiner Eingabe nicht mit Mitbieterern diskutiert werden
 - ... es sich hierbei nicht um eine öffentliche Ausschreibung im Sinne des Submissionsgesetzes handelt

8. Abschlussbestimmungen

- Jeder Bewerber übernimmt alle anfallenden Kosten, Aufwendungen und Verbindlichkeiten, die für die Erstellung der Eingabe und/oder von nachträglich angeforderten Informationen entstehen, zB. im Hinblick auf Verhandlungen mit dem TCZ und dem Prozessbegleiter. Dies gilt auch dann, wenn es nicht zum Vertragsabschluss mit dem Bieter kommt
- Die Ausschreibung und die dargestellten Prozedere unterliegen und sind in Übereinstimmung mit dem Schweizerischen Recht. Als Gerichtsstand gilt Zug

8.2 Schlussbemerkungen

- Für die bessere Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen jeweils nur die männliche Form verwendet. Gemeint sind jeweils Personen beider Geschlechter