

Neuvermietung per Februar 2013

# Hafenrestaurant Zug

Hafenplatz 2, 6300 Zug



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	2
2	Lage und Erreichbarkeit .....	2
3	Gastronomiekonzept und Nutzung .....	2
3.1	Räumlichkeiten .....	3
3.2	Öffnungszeiten.....	3
4	Vertragsbestimmungen.....	3
4.1	Mietbeginn/-dauer .....	3
4.2	Vertragsdauer .....	4
4.3	Mietzinse .....	4
4.4	Kautions.....	4
4.5	Mietinventar - Gross- und Kleininventar .....	4
4.6	Unterhalt / kleiner Unterhalt.....	5
4.7	Terrasse , Beschaffung Mobiliar und Beschattung .....	5
5	Rahmenbedingungen .....	5
5.1	Auftraggeberin.....	5
5.2	Teilnahme .....	5
5.3	Einzureichende Bewerbungsunterlagen.....	5
6	Prozessablauf.....	5
6.1	Terminplan.....	5
6.2	Auskünfte.....	6
6.3	Eingabefrist.....	6
6.4	Bewertungskriterien/-gremium.....	6
6.5	Evaluations-, Bewertungs- und Entscheidungsinstanz .....	6
7	Abschlussbestimmungen.....	7
7.1	Rechtliches .....	7

## 1 Einleitung

Das Hafenrestaurant liegt direkt am Zugersee und wurde im Jahr 2000 im Zusammenhang mit der Seeufergestaltung Zug erstellt. Seit dieser Zeit wird das Restaurant als Fischspezialitätenrestaurant erfolgreich geführt. Der aktuelle Pachtvertrag läuft Ende 2012 aus. Das beliebte Ausflugsziel soll auch in Zukunft als attraktiver Treffpunkt der Zuger Bevölkerung und auswärtigen Gästen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund suchen wir per Februar 2013 einen neuen Pächter für die Gastronomie.

## 2 Lage und Erreichbarkeit

Das Hafenrestaurant liegt direkt am Zugersee in unmittelbarer Nähe zum Hafen und inmitten der wunderschönen Seepromenade. Das Mietobjekt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gut erreichbar. Unweit des Restaurants befinden sich die Bushaltestelle „Schutzengel“ der Buslinie Nr. 4 und die Stadtbahnhaltstelle „Zug, Schutzengel“. Das Restaurant verfügt über keine eigenen Gästeparkplätze, jedoch sind zahlreiche öffentliche Parkplätze unweit des Restaurants verfügbar. Durch diese einzigartige Lage direkt am Zugersee und in der Nähe des stetig wachsenden Quartiers Zug West ist das Potenzial für einen attraktiven Kundenmix gegeben.



## 3 Gastronomiekonzept und Nutzung

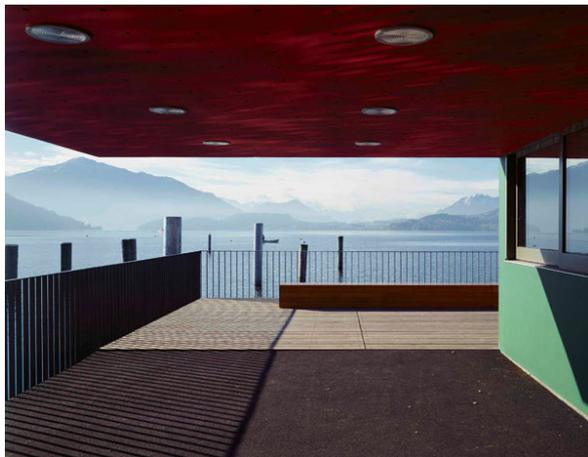
Das Hafenrestaurant soll zum Treffpunkt der Stadt Zug werden und sich als attraktives Restaurant für alle Bevölkerungsschichten positionieren. Die Stadt legt Wert auf hohe Qualität, ein solides Preis-Leistungsverhältnis und ein ansprechendes gastronomisches Angebot, das je nach Aufenthaltsort und Tageszeit variieren soll. Zudem soll die Attraktivität der tollen Seeterrasse mit einem Essens- und einem Loungebereich gesteigert werden und für alle Bevölkerungsschichten zugänglich sein.

### 3.1 Räumlichkeiten

Folgende Bereiche gehören zur gemieteten Sache:

Räume	ca. m <sup>2</sup>	ca. Anzahl Sitzplätze
Restaurant	186	85
Küche	72	
Terrasse	348	108
Lagerräume	65	
Personal	13	
Technik	75	

Für das Layout siehe auch **Anhang 1 „Planunterlagen 1 - 5“**.



### 3.2 Öffnungszeiten

maximal ein Ruhetag pro Woche, Samstag und Sonntag geöffnet

Die gesetzlichen Bestimmungen bei einer allfälligen Ausdehnung der Öffnungszeiten sind einzuhalten. Das Einholen der notwendigen Bewilligungen ist Sache der neuen Pächter.

Es bestehen Möglichkeiten für eine Ausdehnung der Öffnungszeiten. Allfällige Zusatzkosten (z.B. Installationen, Bewilligungen oder Konzessionsgebühren), die in Anbetracht einer Ausdehnung der Öffnungszeiten anfallen, sind vom Pächter zu tragen.

## 4 Vertragsbestimmungen

### 4.1 Mietbeginn/-dauer

Die Stadt übernimmt das Hafenrestaurant per Ende 2012. Die Übergabe an den künftigen Pächter kann per 1. Februar 2013 erfolgen. Die Eröffnung ist auf Mitte Februar 2013 zu planen.

## 4.2 Vertragsdauer

Der Vertrag hat eine 5-jährige Laufzeit ab Vertragsbeginn, mit einer Optionsverlängerung um weitere 5 Jahre.

## 4.3 Mietzinse

Die Bewerber werden gebeten einen Vorschlag für einen fixen Jahresmietzins exkl. Nebenkosten, der indexiert sein wird, und einen Vorschlag in % des Umsatzes für einen Umsatzmietanteil für die Gastronomie zu unterbreiten.

## 4.4 Kautio

Als Sicherstellung für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen hinterlegt der Pächter einen Viertel des jährlichen Mietzinses auf ein verzinsliches Mieterkautionsparkonto bei der Zuger Kantonalbank gemäss den Bestimmungen von Art. 257e des Obligationenrechts.

## 4.5 Mietinventar - Gross- und Kleininventar

Die Stadt Zug stellt die erforderliche Infrastruktur zur Verfügung. Zur Infrastruktur im Betrieb gehören:

- Ganzer Ausbau ohne Kleininventar für Küche, Lager Restaurant, und Terrasse und ohne Kassasysteme
- Mobiliar
- Alle im Produktions- und Verpflegungsteil fix eingebauten Geräte
- Lüftung
- Anschlüsse Energie
- Anschlüsse Wasser / Abwasser
- Unterhalt und Ersatz Grossinventar, ohne Serviceverträge
- Reinigung Lüftungsanlage

Über das der Vermieterin gehörende Miet- / Grossinventar wird bei der Bestandaufnahme ein Verzeichnis erstellt, welches Bestandteil des Vertrages bildet.

Der Pächter übernimmt die Kosten für den ordnungsgemässen Betrieb im Sinne einer guten gastronomischen Dienstleistung und Kostenstruktur und ist für die gesamte Betriebsrechnung verantwortlich. Das Kleininventar wird durch den Pächter gestellt. Er ist verantwortlich für:

- Geschirr, Besteck, Gläser
- Tablett
- Rollmaterial
- Kleingeräte
- Bürogeräte/PC usw.
- Notwendige Wäsche
- Reinigung Mieträume, Kosten Entsorgung
- Unterhalt und Ersatz Kleininventar
- Werbung
- Versicherungen
- Serviceabonnemente
- Abgaben und Gebühren
- Sonnenschirme
- etc.

Aufstockungen und zusätzliche Beschaffungen über das vorhandene Inventar hinaus sind vom künftigen Pächter zu tragen. Unterhalt für Apparate und Maschinen inkl. allfällige Ersatzanschaffungen gehen vollumfänglich zu Lasten des Pächters.

#### 4.6 Unterhalt / kleiner Unterhalt

Der Pächter ist verpflichtet, kleinere Reparatur- und Unterhaltsarbeiten der im Vertrag definierten Flächen sowie des mit dem Mietobjekt verbundenen Miet- und Grossinventars zu leisten. Die Unterhaltskosten sind auf 10% des effektiven Jahresmietzinses limitiert.

#### 4.7 Terrasse , Beschaffung Mobiliar und Beschattung

Damit die Terrasse attraktiver gestaltet werden kann, erwartet die Stadt Zug Vorschläge der Bewerber über die Finanzierung der Beschaffung einer neuen Beschattung und von neuem Mobiliar (Investition durch Pächter oder Amortisation mit erhöhtem Pachtzins).

## 5 Rahmenbedingungen

### 5.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin und Vertragspartnerin ist die Stadt Zug, vertreten durch das Finanzdepartement, Abteilung Immobilien.

### 5.2 Teilnahme

Eine Einladung zu dieser Ausschreibung wird im Amtsblatt des Kantons Zug publiziert. Alle zur Teilnahme benötigten Informationen und Dokumente können auf [www.stadtzug.ch](http://www.stadtzug.ch) Hafenrestaurant heruntergeladen werden.

### 5.3 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

**Wir erwarten von den Interessenten am Abgabetag eine schriftliche Offerte, die Auskunft gibt über:**

- Angaben Bewerber gemäss Anhang 2
- Businessplan in CHF und %, exkl. MWSt, mit Schwerpunktaussagen zur Geschäftsidee, Ausrichtung Finanzielles, Betriebsrechnung
- Betriebsrechnung 2013 - 2017 gemäss Anhang 3
- Restaurant (Konzeptbeschreibung, Angebot und Preisgestaltung)
- Terrasse: Konzeptbeschreibung, Vorschlag Finanzierung neue Beschattung und neues Mobiliar
- Öffnungszeiten
- Investitionen Pächter (Bezeichnung und Betrag in CHF)
- Jährlicher fixer Mietzins in CHF (ist zu offerieren)
- Mietzinsofferte in % des Nettoumsatzes als Variante

## 6 Prozessablauf

### 6.1 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 spätestens Ende Juli 2012 erfolgen.

## 6.2 Auskünfte

Fragen können bei Theddy Christen, Leiter Immobilien, E-Mail: [theddy.christen@stadszug.ch](mailto:theddy.christen@stadszug.ch) eingereicht werden.

## 6.3 Eingabefrist

Die Eingaben mit allen Inhalten und Dokumenten müssen bis spätestens am Freitag, 30. Juni 2012 (Datum Poststempel), bei der Stadt Zug, Finanzdepartement, Abteilung Immobilien, Postfach 1258, 6301 Zug, eingereicht werden.

## 6.4 Bewertungskriterien/-gremium

Bewerber, Firmen und Private

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

Konzeptionelle Unterlagen

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

Angebote

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

Betriebswirtschaft

- Mehrjährige Betriebsrechnung

Über die Gewichtung der einzelnen Bewertungskriterien wird ausdrücklich keine Auskunft erteilt.

## 6.5 Evaluations-, Bewertungs- und Entscheidungsinstanz

Die Einreichung einer Bewerbung berechtigt nicht automatisch zur Präsentation vor dem Entscheidungsgremium, welches auch nicht verpflichtet ist, Argumente oder Auskünfte über dessen Empfehlungen zu kommunizieren. Nicht eingeladene Bewerber werden informiert.

Das Entscheidungsgremium setzt sich zusammen aus:

Ivo Romer, Vorsteher Finanzdepartement, Theddy Christen, Leiter Immobilien, und Kristina Weber, Leiterin Portfoliomanagement Immobilien.

Das beiliegende Bewerbungsformular (Anhang 2) ist der schriftlichen Bewerbung ebenfalls beizulegen. **Weitere Auskünfte: Stadt Zug, Immobilien, Zeughausgasse 9, Postfach 1258, 6300 Zug;** E-Mail: [theddy.christen@stadszug.ch](mailto:theddy.christen@stadszug.ch), Tel. 041 7282030.

## 7 Abschlussbestimmungen

### 7.1 Rechtliches

- Bei dieser Ausschreibung handelt es sich **nicht** um ein Verfahren im Rahmen des öffentlichen Rechts mit standardisierten Formalitäten und entsprechenden Rechtsmitteln.
- Die Stadt Zug behält sich vor, eine ihr als geeignet erscheinende Eingabe auszuwählen.
- Die Stadt Zug, Finanzdepartement, Abteilung Immobilien, 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.
- Als Gerichtsstand gilt Zug
- Es wird aus den eingegangenen Angeboten das nach Ermessen geeignetste berücksichtigt. Über die Gründe für den Zuschlag wird keine Korrespondenz geführt. Die definitive Vertragsgestaltung sowie die entsprechende Zustimmung der städtischen Genehmigungsinstanzen bleiben vorbehalten.
- Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten und Angaben in dieser Dokumentation wird keine Gewährleistung übernommen.

#### Beilagen

- Anhang 1: Planunterlagen 1 - 5
- Anhang 2: Angaben Bewerber
- Anhang 3: Betriebsrechnung