



Bistro-Restaurant Theilerhaus, Zug
Ausschreibung Neuvermietung per November 2025

Hofstrasse 13, 6300 Zug



Zug, 5. August 2024

Inhalt

1. Einleitung	3
2. Grundlagen zur Ausschreibung	4
2.1. Art des Verfahrens	4
2.2. Organisation	4
2.3. Allgemeine Bedingungen	5
3. Ablauf Ausschreibung mit Meilensteinen und Terminen	6
3.1. Ablauf der Ausschreibung	6
3.2. Das Beurteilungsgremium	7
3.3. Terminplan	7
4. Vertragsmodell und Rahmenkonzepte	8
4.1. Bistro-Restaurant Theilerhaus	8
4.2. Rahmenkonzept Bistro-Restaurant Theilerhaus	8
4.3. Corporate Identity	8
5. Raumprogramm und Investitionssplit	9
5.1. Grundlagen	9
5.2. Raumprogramm Theilerhaus	9
5.3. Parking	9
5.4. Investitionssplit	9
5.5. Revisions- und Unterhaltsabonnemente	10
5.6. Ausbau	10
6. Wirtschaftlichkeit	10
6.1. Planerfolgsrechnung	10
7. Mietvertrag und Mietzins	11
7.1. Eckpfeiler Mietvertrag	11
7.2. Mietzinsangebot	11
8. Pflichtenheft und Bewertungskriterien	12
9. Visualisierungen	14

1. Einleitung

Das denkmalgeschützte Theilerhaus ist im Eigentum des Kantons Zug und befindet sich an der Hofstrasse 13, unweit des Stadtzentrums Zug auf dem ehemaligen Landis & Gyr Areal. Richard Theiler legte 1896 mit dem Bau des Theilerhauses den Grundstein für das von ihm gegründete «Electrotechnische Institut Theiler & Cie.», dem späteren Weltkonzern Landis & Gyr. Landis & Gyr entwickelte das Areal mit dem Bau der Shedhalle und dem Hochbau in den Folgejahren weiter.

Als wichtiger Zeitzeuge für die Anfänge der industriellen Entwicklung von Zug genießt das Areal an der Hofstrasse auch heute noch eine grosse Ausstrahlungskraft und einen hohen emotionellen Wert für die Zuger Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, sozialen, architektonischen und kulturellen Bedeutung des Theilerhauses und der angrenzenden Gebäude an der Hofstrasse wurde 2019 ein Nutzungskonzept für die umfassende Sanierung und Weiterentwicklung des Areals definiert. Neben dem Theilerhaus schliesst dies die angrenzende Shedhalle (Museum für Urgeschichte, Mehrzweckraum, Schülerverpflegung) und ein Neubau für die kantonale Verwaltung (Staatsarchiv, Direktion Bildung und Kultur, Amt für Archäologie und Denkmalpflege) mit ein. Die Inbetriebnahme des Theilerhauses inklusive Gastronomie ist für November 2025 geplant. Die zweite Bauetappe mit Shedhalle und Neubau wird voraussichtlich 2031 abgeschlossen.

Für die Sanierung des Theilerhauses führte die Baudirektion des Kantons Zug ein zweistufiges Generalplanerverfahren durch. Dieses wurde von der ARGE CST Architekten AG und Eggenpieler Architekten aus Zug gewonnen. Das Theilerhaus wird dabei totalsaniert. Dafür müssen die Fassade, Haustechnik und Innenräume unter Berücksichtigung von Denkmalpflege, Nutzeranforderungen, Erdbebensicherheit und Brandschutz instandgesetzt werden. Das Theilerhaus behält dabei sein prägendes Erscheinungsbild mit der unverkennbaren Backsteinfassade.

Das Zentrum des Areals wird der ostseitig des Theilerhauses liegende Theilerhofplatz mit Erschliessung aller Gebäude für Fussverkehr und Anlieferung sowie ein Industriegarten als grüne Oase.

Im Theilerhaus befinden sich im Obergeschoss die Räumlichkeiten des Verwaltungsgerichts inklusive Gerichtssaal. Das über den nordseitigen Haupteingang erschlossene, neue Bistro-Restaurant beansprucht die Flächen des Erdgeschosses. Die künftige Gastronomie macht die historische Atmosphäre des ehemaligen Fabrikgebäudes dem Gast räumlich erlebbar. Die ursprüngliche symmetrische Grundrissstruktur mit zentralem Mittelteil und seitlichen Flügeln wird dabei wiederhergestellt. Ein attraktiv gestalteter Aussenraum und eine grosszügig angelegte Kaskadentreppe mit schattenspendenden Bäumen sorgt für die Adressbildung und schafft einen neuen öffentlichen Begegnungsort für das Quartier und die Arbeitsplätze auf dem Areal.

Die Gastronomie nimmt in der Arealentwicklung «Hofstrasse» einen hohen Stellenwert ein. Neben dem autonomen Bistro-Restaurant im Theilerhaus werden mit der Sanierung der Shedhalle (voraussichtliche Bauzeit 2026 bis 2031) auch die infrastrukturellen Voraussetzungen für den Catering- und Veranstaltungsbetrieb und die Schülerverpflegung für die Studierenden der benachbarten «Fachmittelschule Athene FMS» und des «Schulischen Brückenangebotes Zug SBA» in der Shedhalle geschaffen. Die Ausschreibung für den Catering- und Veranstaltungsbetrieb und die Schülerverpflegung erfolgt zu gegebener Zeit. Der Mieter des Bistro-Restaurants Theilerhaus ist eingeladen, an der Ausschreibung teilzunehmen.

Der Kanton Zug als Eigentümerin sucht für das Bistro-Restaurant Theilerhaus eine innovative Betreiberorganisation mit Erfahrung in der Führung vergleichbarer Gastroobjekte, welche den Betrieb mit einem attraktiven und längerfristig erfolgreichen Konzept nachhaltig und in Abstimmung mit den übergeordneten Interessen des Ortes sicherstellt.

2. Grundlagen zur Ausschreibung

2.1. Art des Verfahrens

Der Kanton Zug ermittelt in der Anwendung eines Angebotsverfahrens eine geeignete Betreiberorganisation für die Führung des künftigen Gastronomiebetriebs Theilerhaus. Dieses Verfahren untersteht nicht dem Beschaffungs- und Submissionsrecht.

2.2. Organisation

2.2.1. Vermieterin

Kanton Zug
Baudirektion, Hochbauamt
Aabachstrasse 5
Postfach
6301 Zug

2.2.2. Eingabeort und Korrespondenzadresse

Baudirektion des Kantons Zug
Hochbauamt
Daniel Muff, Fachbereichsleiter Dienste
Aabachstrasse 5
Postfach
6301 Zug
E-Mail: daniel.muff@zg.ch

2.2.3. Verfahrensbegleitung

Das Auswahlverfahren wird von volkartundrichard AG begleitet.
volkartundrichard AG, Andreas Richard, St. Niklausstrasse 22, 4500 Solothurn
Tel: 079 635 90 30, E-Mail: richard@volkartundrichard.ch

2.2.4. Die Ausschreibungsunterlagen beinhalten folgende Beilagen:

- Investitionssplit und Instandhaltungsregelung (Beilage 1);
- Anmeldung zur Angebotsphase und Besichtigung (Beilage 2);
- Umgebungsplan Hofstrasse 13-15 (Beilage 3);
- Umgebungsplan Theilerhaus West (Beilage 4);
- Grundrisse Mietperimeter inkl. Raumbezeichnung (Beilage 5);
- Stand Gastroplanung – Grundrisse, Ansichten, Apparatelite (Beilage 6).

2.3. Allgemeine Bedingungen

2.3.1. Korrespondenzsprache

In allen Unterlagen wurde aus Gründen der Verständlichkeit die männliche Form gewählt. Diese Bezeichnung gilt sinngemäss auch für Frauen und Transgender. Im Umgang mit der Vermieterin gilt die deutsche Sprache und das Angebot ist in deutscher Sprache einzureichen.

2.3.2. Gültigkeit des Angebots

Die eingereichten Angebote behalten ihre Gültigkeit während sechs Monaten ab Eingabedatum.

2.3.3. Entschädigung

Die Ausarbeitung des Angebots einschliesslich der Erbringung der notwendigen Nachweise wird nicht vergütet.

2.3.4. Vertraulichkeit, Schweigepflicht

Von Seiten Anbieter: Der Anbieter verpflichtet sich, die für die Angebotsanfrage erhaltenen Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln.

Von Seiten Vermieterin: Die vom Anbieter gemachten Angaben und abgegebenen Unterlagen dienen ausschliesslich dem vorliegenden Auswahlverfahren und werden vertraulich behandelt.

2.3.5. Ermächtigung zur Überprüfung, Mitteilung des Entscheids

Der Anbieter ermächtigt die Vermieterin, die in dieser Bewerbung gemachten Angaben, basierend auf den Vergabekriterien, zu überprüfen.

Der Entscheid des Beurteilungsgremiums wird ausschliesslich durch die Vermieterin kommuniziert.

2.3.6. Vertragliche Basis

Ziel des Auswahlverfahrens ist der Abschluss eines Mietvertrags für das Bistro-Restaurant Theilerhaus. Das Vertragsverhältnis startet voraussichtlich am 1. November 2025.

Die Vermieterin behält sich vor, das Verfahren jederzeit abzubrechen und den Mietvertrag nicht abzuschliessen.

3. Ablauf Ausschreibung mit Meilensteinen und Terminen

3.1. Ablauf der Ausschreibung

Das Auswahlverfahren beinhaltet folgende Schritte:

3.1.1. Publikation und Download der Ausschreibungsunterlagen

Die Interessenten können die gesamten Ausschreibungsunterlagen auf der Website <https://zg.ch/de/audirektion/hochbauamt> downloaden.

3.1.2. Anmeldung zur Angebotsphase

Interessenten melden sich mit dem unterschriebenen Formular «Anmeldung zur Angebotsphase und Besichtigung» inklusive der geforderten Informationen (Beilage 2) an. Die Unterlagen sind bis spätestens 16. September 2024 schriftlich, in Papierform, an die unter Punkt 2.2.2. angegebene Eingabeadresse einzureichen.

3.1.3. Begehung vor Ort

Es finden zwei Besichtigungstermine statt, wobei jeder Interessent nur an einem der beiden Termine zugelassen ist. Die Anzahl der Teilnehmenden pro anbietende Organisation ist auf vier Personen begrenzt. Die Teilnahme an einem der Besichtigungstermine ist obligatorisch. Die Besichtigungstermine finden am Montag, 23. September 2024 und am Mittwoch, 25. September 2024 jeweils um 15.30 Uhr statt. Die Besichtigung startet bei der Baustelle Theilerhaus und dauert zirka 1,5 Stunden.

3.1.4. Fragen zu Verfahren und Ausschreibungsunterlagen

Fragen zu Verfahren, Ausschreibungsunterlagen und Projekt sind bis am 7. Oktober 2024 schriftlich und per E-Mail mit dem Vermerk «Fragen Ausschreibung Bistro-Restaurant Theilerhaus, Zug» an die unter Punkt 2.2.2 angegebene Korrespondenzadresse zu richten. Die Antworten zu allen Fragen werden in anonymisierter Form bis am 14. Oktober 2024 per E-Mail an alle Teilnehmer beider Besichtigungen verschickt.

3.1.5. Eingabe Konzept und Angebot

Die vollständigen Angebote müssen inklusive der rechtlich relevanten Unterschriften und aller geforderten Beilagen bis spätestens 18. November 2024 um 17 Uhr bei der unter Punkt 2.2.2. genannten Eingabeadresse eingegangen sein. Die Angebote sind sowohl in schriftlicher Form (1 Exemplar) wie auch in elektrischer Form mit einem digitalen Datenträger (Stick) einzureichen. Massgebend ist nicht der Poststempel, sondern das Vorliegen der Unterlagen an der obengenannten Adresse.

3.1.6. Prüfung und Bewertung der Angebote

Das Beurteilungsgremium (Punkt 3.2) prüft und bewertet die eingereichten Angebote mittels einer Punktebewertung gemäss Kriterien des Pflichtenheftes (Punkt 8) in quantitativer und qualitativer Weise. Anschliessend werden die drei bis vier geeignetsten Anbieter mit der höchsten Punktezahl eingeladen, ihr Angebot vor dem Beurteilungsgremium vorzustellen. Die Auswahl

wird auf Basis der eingereichten Angebote und der Ergebnisse dieser Präsentationen gefällt. Der Auswahl-Entscheid wird allen Anbietern schriftlich mitgeteilt.

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, in der Folge mit den zwei Anbietern mit der höchsten Punktezahl Verhandlungen über den Mietvertrag resp. Leistungsvereinbarung und das Betriebskonzept zu führen und den definitiven Vergabe-Entscheid auf Basis der Ergebnisse dieser Verhandlungen zu fällen.

3.2. Das Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus Mitgliedern der Projektorganisation des Hochbauamts sowie der externen Fachvertretung zusammen.

- Urs Kamber, Kantonsbaumeister
- Daniel Muff, Fachbereichsleiter Dienste
- Silva Tanner, Fachfrau Hauswirtschaft
- Roger M. Iten, Projektleiter Planung und Bau
- Andreas Richard, volkartundrichard ag, Fachvertretung Gastronomie

3.3. Terminplan

Es sind folgende Meilensteine in der Ausschreibung vorgesehen:

Tätigkeit	Termin
• Publikation: Website Kanton Zug	ab 15. August 2024
• Print: Medienmitteilung, Hotel- und Tourismusrevue, Gastrojournal	ab 15. August 2024

Phase 1 «Anmeldung zur Angebotsphase»

- | | |
|---|------------------------|
| • Download Ausschreibungsunterlagen und Pflichtenheft | ab 15. August 2024 |
| • Eingabe des Anmeldeformulars / Anmeldung Besichtigung (Beilage 2) | bis 16. September 2024 |

Phase 2 «Eingabe Angebot»

- | | |
|---|---------------------------------|
| • Besichtigung Theilerhaus | 23. / 25. Sept. 2024, 15.30 Uhr |
| • Einreichung von schriftlichen Fragen | bis 7. Oktober 2024 |
| • Schriftliche Beantwortung der Fragen | bis 14. Oktober 2024 |
| • Eingabe der Angebote und Konzepte (Basis Kriterien Punkt 8) | bis 18. November 2024 |
| • Vorprüfung der eingegangenen Offerten | bis 25. November 2024 |
| • Versand Einladung für Präsentation | 26. November 2024 |
| • Präsentation Konzept und Offerten der Anbieter | 9. Dezember 2024 |
| • Verhandlung des Mietvertrags mit ausgewählten Anbietern | Januar 2025 |
| • Definitiver Entscheid, Unterzeichnung Mietvertrag | Februar 2025 |
| • Start Mietverhältnis Theilerhaus | vsl. 1. November 2025 |

4. Vertragsmodell und Rahmenkonzepte

Ausgeschrieben wird der Gastronomiebetrieb Theilerhaus bestehend aus dem Bistro-Restaurant inklusive Aussenraum. Für die Führung der Gastronomie im Theilerhaus ist ein Mietverhältnis vorgesehen. Das Mietverhältnis startet voraussichtlich im November 2025.

4.1. Bistro-Restaurant Theilerhaus

Für das Bistro-Restaurant sind rund 80 Sitzplätze und rund 70 Aussenplätze geplant. Mit einer stimmigen Mariage aus sympathischer, einfacher Tagesgastronomie und Treffpunkt für die Vielzahl an Nutzer auf dem Areal und für das Quartier soll ein kommunikatives Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Der Betrieb ist sowohl als Thekenkonzept als auch mit serviertem Konzept denkbar. Der Ort definiert sich als ganztägig geöffnetes Bistro-Restaurant (abhängig vom Detailkonzept Mieter) für ein gemischtes Publikum und als attraktiver Ort auch für Abendanlässe, Events und Kultur (Option). Identitätsstiftend ist der Ort und die Atmosphäre mit historischem Hintergrund und einem interessanten Personenmix. Entsprechend passend dazu ist das kulinarische Angebot. Mit einem kleinen, aber lustvoll und unkompliziert anmutenden Speiseangebot wird dem Bedürfnis nach Lunchverpflegung und kleinem Essen entsprochen. Eine Erweiterung der Öffnungszeiten in den Abend und eine ergänzende Positionierung auch als Abendrestaurant werden angestrebt.

In die Prozesse von Interior Gestaltung, Küchenplanung und Apparateauswahlverfahren wird der künftige Mieter in angemessenem Umfang miteinbezogen. Der Vermieterin obliegt der abschliessende und definitive Entscheid.

4.2. Rahmenkonzept Bistro-Restaurant Theilerhaus

Das Detailkonzept wird vom Mieter bestimmt. Vonseiten der Vermieterin bestehen zum Rahmenkonzept folgende Vorstellungen:

- Positionierung als Bistro-Restaurant und Quartiertreffpunkt mit ungezwungener, sympathischer Atmosphäre;
- schönes, aber nicht elitäres Niveau auf marktüblichem, mittlerem Preisniveau;
- frische, einfache Küche, keine Systemgastronomie, kein Gourmetrestaurant;
- Öffnungszeiten werktags tagsüber angestrebt mit Abendöffnung;
- breite Zielgruppen (Mitarbeitende Verwaltung, umliegende Arbeitsplätze, Quartier und Ausgehpublikum Zug und Region);
- Besucher Areal inkl. Museum / Shedhalle und Verwaltung;
- Abendnutzung als sympathischer, kommunikativer Ort, auch für Anlässe, Events und Kultur.

4.3. Corporate Identity

Für die Gastronomie im Theilerhaus ist ein eigenständiger Auftritt vorgesehen. Markenführung und Entwicklung von CI/CD werden durch den Mieter bestimmt und sind im Rahmen der Projektentwicklung mit der Vermieterin abzustimmen. Dabei wünscht sich die Vermieterin eine

angemessene Abstimmung mit der übergeordneten Architektur des Theilerhauses. Die Namensgebung für das Bistro-Restaurant wird im Rahmen der Projektentwicklung gemeinsam bestimmt.

5. Raumprogramm und Investitionssplit

5.1. Grundlagen

Die angegebenen Flächen basieren auf den Planunterlagen (Beilage 3 bis 6) und können in der Realität geringfügig davon abweichen.

5.2. Raumprogramm Theilerhaus

5.2.1. Erdgeschoss	Raumbez.	m ²	Bemerkungen
- Gastraum Bistro-Restaurant	E 002.00	138	70 Sitzplätze/70 Aussenplätze
- Separater Gastraum	E 004.00	22	12 Sitzplätze
- Küche	E 003.00	21	
- Wagenparkplatz	E 003.01	11	
- Abwasch/Rüsten	E 003.02	21	
- Anrichten	E 005.00	14	
- Büro	E 007.00	8	
- Zugang/Warenlift			zur Mitbenutzung
5.2.2. Untergeschoss			
- Economat	U 104.00	11	
- Entsorgung	U 106.00	17	
- Garderoben Damen	U 107.00	6	
- Garderoben Herren	U 108.00	6	
- Wagenwaschplatz	U 109.00	4	
- Lager Beverage	U 110.00	12	
- Kühlzellen inkl. TK	U 111.00	19	
- Lager Non-Food	U 115.00	19	
- WC Herren	U 120.00	6	
- WC IV	U 121.00	3	
- WC Damen	U 122.00	6	

5.3. Parking

Den Gästen des Gastronomiebetriebs Theilerhaus stehen die umliegenden öffentlichen, kostenpflichtigen Parkplätze und das Parkhaus Athene zur Verfügung. Für den Betrieb besteht ein Umschlagsplatz. Im Mietumfang sind keine festen Betriebsparkplätze enthalten.

5.4. Investitionssplit

Die Vermieterin überlässt dem Mieter die Räumlichkeiten voll ausgebaut inkl. aller fixen Installationen und Einrichtungen zur Bewirtschaftung. Der kleine Unterhalt und der Ersatz obliegen dem Mieter.

5.4.1. Investitionen Vermieterin

- Betriebsräume inklusive Küche, Grossapparate, Buffetanlagen und Lager;
- gesamte Haustechnik;
- Oberflächen und Innenausbau;
- Interior Design inkl. Möblierung, Beleuchtung und Signaletik;
- Möblierung und Beschattung Terrasse.

5.4.2. Investitionen Mieter

- Kleininventar Restaurant, Table Top, Tischwäsche;
- Kleininventar Küche und Kleinapparate;
- Kaffeemaschinen, Kaffeemühlen;
- ICT, Telefonanlage und Kassen;
- CI/CD Bistro-Restaurant, Marketing und Preopening.

5.5. Revisions- und Unterhaltsabonnemente

Für die Revision und den Unterhalt von technischen Anlagen wie Lüftung, Kälteanlage etc. sowie Grossapparaten wie Combi-Steamer, Abwaschmaschine etc. schliesst die Vermieterin Revisionsabonnemente bzw. Unterhaltsverträge mit den Lieferfirmen ab, für deren Kosten der Mieter ganz oder anteilmässig aufzukommen hat. Sollten sich dabei grössere Reparaturarbeiten als notwendig erweisen, erteilt die Vermieterin den Auftrag und kommt in diesem Fall auch für die Kosten im Rahmen der Unterhaltsregelung auf.

5.6. Ausbau

Das Gebäude wird nach den einschlägigen aktuellen SIA-Normen und -Empfehlungen, den geltenden Bauvorschriften und nach den Regeln der Baukunst ausgebaut.

Der Leitfaden «Investitionssplit und Instandhaltungsregelung» (Beilage 1) ist nach dem Baukostenplan (BKP) geordnet. Er beschreibt die Abgrenzung zwischen den Leistungen der Vermieterin und den Leistungen des Mieters.

6. Wirtschaftlichkeit

6.1. Planerfolgsrechnung

Die vorliegende, grobe Planerfolgsrechnung gilt als Hilfestellung und enthält geschätzte Netto-Umsätze exklusive Mehrwertsteuer. Die budgetierten Zahlen (gerundet) zeigen einen Rahmen auf und enthalten je nach definitivem Konzept zusätzliches Umsatz- und Ergebnispotenzial. Betreffend Mietzinsangebot ist Punkt 7.2. zu konsultieren. Dabei wird von 280 Öffnungstagen ausgegangen.

	Franken	%
Ertrag aus Tagesgastronomie	250 000	
Ertrag aus Mittagsgeschäft Verwaltung	280 000	
Ertrag aus Mittagsgeschäft extern	180 000	
Ertrag aus Abendanlässen	190 000	
Total Ertrag Theilerhaus	900 000	100,0

Warenaufwand	250 000	28,0
Personalaufwand inkl. Leitung	450 000	50,0
Übriger Betriebsaufwand	60 000	7,0
Unterhalt und Ersatz	25 000	2,5
GOP (Gros Operating Profit)	115 000	12,5
Management Fee, Risikobeitrag / Gewinn Mieter	40 000	4,5
Abschreibungen Investitionen Mieter Fr. 150 000 / 7,5 Jahre	20 000	2,0
Verzinsung Investitionen 5 % von ø Fr. 75 000	5 000	0,5
Wirtschaftlich tragbarer Mietzins	50 000	5,5

7. Mietvertrag und Mietzins

7.1. Eckpfeiler Mietvertrag

Für den Mietvertrag gelten folgende Eckpfeiler:

- Vermieterin: Kanton Zug, Hochbauamt
- Vertragsbeginn: voraussichtlich November 2025
- Vertragsdauer: 5 Jahre (angestrebt wird eine längerfristige Zusammenarbeit)
- Konzept: Konzept Mieter als integrierter Bestandteil des Vertrags (wichtige Änderungen nur in Absprache mit der Vermieterin)
- Investitionen Mieter: Gemäss Punkt 5.4 «Investitionssplit und Instandhaltungsregelung (Beilage 1)
- Unterhalt Mietinventar: Serviceverträge zu Lasten Mieter
Einzelfälle bis maximal Fr. 1 000 durch Mieter
- Mietkaution: Bankgarantie in der Grössenordnung von drei Monatsmietzinsen
- Vertrag: Individualisierter Standard-Mietvertrag Gastrosuisse

7.2. Mietzinsangebot

Die Vermieterin stellt sich einen angemessenen Mietzins in der Grössenordnung der aufgezeigten Planerfolgsrechnung (siehe Punkt 6.1.) vor.

Das Mietzinsangebot ist als Prozentabgabe vom Netto-Umsatz und mit einer Mindestmiete in Franken zu formulieren. Die wirtschaftlichen Erwartungen sind darzulegen und zu plausibilisieren. Akontozahlungen für Miete und allfällige Betriebs- und Nebenkosten sind auf den Monatsersten fällig und monatlich im Voraus zu bezahlen. Die garantierte Mindestmiete wird indexiert und kann nicht unterschritten werden.

Während der Bauphase der Shedhalle und Neubau Ost muss mit Lärmemissionen gerechnet werden. Die Erschliessung der Baustelle führt zwar über die von der Gastronomie abgewendeten Ostseite des Theilerhauses – trotzdem können Lärmemissionen nicht ausgeschlossen werden. Für die Zeit des Umbaus (voraussichtlich 2026 bis 2031) ist eine reduzierte Mindestmiete denkbar.

8. Pflichtenheft und Bewertungskriterien

Nachweis	Form des Nachweises	Gewichtung
N1 Name der anbietenden Organisation, Kontaktperson, Adresse, Telefonnummer(n), E-Mail	Begleitbrief Dossier (max. 2 A4 Seiten)	erfüllt ja / nein
Firmendossier mit Firmenportrait, Aussagen zu Rechtsform, Firmenstruktur, Organisation und involvierten Partnern	Fotokopie	erfüllt ja / nein
Aktueller Betriebsregisterauszug (nicht älter als 3 Monate ab Eingabedatum)	Fotokopie	erfüllt ja / nein
Aktueller Handelsregisterauszug (wenn vorhanden)		erfüllt ja / nein

Kriterien	Form des Nachweises	Gewichtung
B1 Konzept Bistro-Restaurant, Angebot und Preispolitik	Aufzeigen des eigenen Konzepts für das Bistro-Restaurant Theilerhaus inkl. Gastronomie-Angebot. Aussage über die vorgesehenen Öffnungszeiten und Preispolitik. Aufzeigen des Mehrwerts für Quartier und umliegende Arbeitsplätze. (max. 2–3 A4 Seiten; inkl. Bilder)	max. 250 Punkte
B2 Erfahrung und Nachweis in der Führung von Betrieben (von möglichst vergleichbarer Art)	Nennen und Beschreiben von 1–2 Projekten / Betrieben unter Angabe von überprüfbaren Referenzen. Die Referenzen werden eventuell stichprobenweise überprüft. (max. 1 A4 Seiten; inkl. Bilder)	max. 200 Punkte
B3 Nachweis Erfahrung im Bereich Veranstaltungen / Anlässe	Beschreiben der Kompetenzen im Bereich Veranstaltungen und Anlässe. (max. 1/2 A4 Seiten)	max. 100 Punkte

Kriterien	Form des Nachweises	Gewichtung
B4 Kompetenz Führung	Aufzeigen von Organisation und Führungsmodell. Nennung von Schlüsselpersonen mit Qualifikationen im Unternehmen. Aussage über Zusammensetzung des künftigen Betrieberteams. (max. 1 A4 Seiten)	max. 150 Punkte
B5 Raumprogramm und Infrastruktur	Stellungnahme zum vorliegenden Projekt (Pläne) und Raumprogramm. Stellungnahme zur Gastroinfrastruktur Theilerhaus. (max. 1 A4 Seite)	max. 150 Punkte
B6 Wirtschaftlichkeit, Mietvertrag / Leistungsvereinbarung	Präsentation der eigenen Wirtschaftlichkeitsrechnung (5 Jahre). Stellungnahme zu den Eckpfeilern des Mietvertrags. Aufzeigen des eigenen, plausibilisierten Mietzinsangebots (Mietzins in Prozent und Sockelmiete in Franken). (max. 2 A4 Seiten)	max. 250 Punkte
B7 Vorhandensein der für die Investitionen und die Führung des Betriebs notwendigen finanziellen Rahmenbedingungen	Angaben zu Kennzahlen des Unternehmens oder Bankbestätigung.	max. 100 Punkte
B8 Präsentation	Qualität von Präsentation und Fragebeantwortung.	max. 200 Punkte
Total Punkte		max. 1400 Punkte

9. Visualisierungen



Abbildung 1: Theilerhaus (Südansicht) und Zugang Shedhalle (Stand Bauprojekt 2022)



Abbildung 2: Theilerhaus (Nordansicht) mit Haupteingang (Stand Bauprojekt 2022)



Abbildung 3: Theilerhaus, Interior Bistro-Restaurant (Stand Bauprojekt 2022)