



Ausschreibung

Gastronomie im Kasernenhauptbau (EG Süd und Rheinufer Süd)

Eigentumsvertretung / Vermietung

Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt
Immobilien Basel-Stadt

Nutzervertretung

Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt
Kantons- und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Politische Vorgaben an den Kasernenhauptbau	3
3.	Allgemeine Angaben zum Ausschreibungsverfahren	3
3.1	Projektname	3
3.2	Verfahrensart.....	3
3.3	Publikationen	3
3.4	Organisation	4
3.5	Verfahrensablauf und Termine.....	4
3.6	Bedingungen	5
4.	Leistungen der Vermieterin	5
4.1	Raumprogramm.....	6
4.2	Investition in den Teilausbau	6
4.3	Rahmenbedingungen	6
5.	Eckpunkte des Geschäftsmietvertrags	6
6.	Teilnahmebedingungen und Eignungsnachweis	7
6.1	Allgemeine Teilnahmebedingungen (ATB).....	7
6.2	Eignungsnachweis (EN).....	7
7.	Zuschlagskriterien	8
7.1	Übersicht Zuschlagskriterien (ZK).....	8
7.2	Konzept und Betrieb (ZK 1)	8
7.3	Betriebswirtschaftliches Angebot (ZK 2)	8
7.4	Firma / Projektteam (ZK 3).....	8
7.5	Präsentation (ZK 4).....	9
8.	Form und Inhalt des Angebots	9
9.	Beilagen	9

1. Einleitung

Auf der Seite des Museums Kleines Klingental befindet sich im Kasernenhauptbau die Möglichkeit, eine Gastronomie auf zwei Etagen zu betreiben. Der Standort befindet sich unmittelbar neben der grosszügigen Fussgängerverbindung zwischen dem Kasernenareal und der Rheinpromenade. Auf Ebene Kasernenplatz befindet sich eine hofartige Aussenfläche mit rund 65 Sitzplätzen, auf der Ebene des Rheins sind rund 40 Sitzplätze möglich; diese Aussensitzplätze befinden sich auf Allmend. Die Gastronomie auf der Ebene zum Rhein hin (UG) kann sowohl selbständig betrieben werden wie in Kombination mit der Ebene auf der Höhe Kasernenplatz (EG). Gerne erwarten wir ein Angebot mit entsprechendem Gastrokonzept.

2. Politische Vorgaben an den Kasernenhauptbau

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat mit der Ausgabenbewilligung für den Umbau und die Sanierung des Kasernen-Hauptbaus Vorgaben für die Nutzung des Gebäudes festgelegt. Die Vorgaben stellen die strategischen Leitlinien für den Kasernenhauptbau dar. Es wird erwartet, dass die Wettbewerbsteilnehmenden sich mit folgenden Vorgaben identifizieren.

- Zeitgenössisches, offenes und lebendiges Kultur- und Kreativzentrum
- Positive Ausstrahlung auf das Kasernenareal, auf das Quartier und auf die Stadt
- Nutzungsmix aus Kultur, Kreativwirtschaft und Soziokultur
- Kultureller Mehrwert für die Stadt Basel
- Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Angebote auf dem Areal
- Quartierverträglichkeit
- Belebung des Hauses für die Öffentlichkeit

3. Allgemeine Angaben zum Ausschreibungsverfahren

3.1 Projektname

Gastronomie im Kasernenhauptbau (EG Süd und Rheinufer Süd)

3.2 Verfahrensart

Offenes Verfahren

3.3 Publikationen

Die Veröffentlichung der Ausschreibung erfolgt auf vier Kanälen:

A. Kantonsblatt Basel-Stadt vom 2.4.2022

B. Website: www.entwicklung.bs.ch/gastro

C. Direktansprachen

D. Direktinformation / Gespräche mit bestehenden Vertragspartnern auf dem Kasernenareal

Es gibt keine Bedingungen für den Erhalt der Ausschreibungsunterlagen.

3.4 Organisation

Eigentumsvertretung / Vermieterin

Departement: Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt
Dienststelle: Immobilien Basel-Stadt
Adresse: Fischmarkt 10, CH-4001 Basel

Beurteilung

Immobilien Basel-Stadt (FD) und die Kantons- und Stadtentwicklung (PD) beurteilen unter Beizug eines Gastroexperten alle Eingaben und machen zuhanden der Steuerungs- und Vergabekommission einen Vorschlag von möglichen Konzepten. Die Steuerungs- und Vergabekommission beurteilt diesen Vorschlag und macht zuhanden der Vorsteherin des Finanzdepartements eine Empfehlung.

Nutzervertretung

Departement: Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt
Dienststelle: Kantons- und Stadtentwicklung
Adresse: Münzgasse 16, CH-4001 Basel
Telefon: +41 61 267 88 95
E-Mail: Kasernenareal@bs.ch

3.5 Verfahrensablauf und Termine

Begehung

Die Begehung ist fakultativ, findet gestaffelt statt und dauert pro Wettbewerbsteilnehmer rund 30 Minuten. Die Begehungen finden an folgenden Zeitfenstern statt.

- Mittwoch, 20.4 von 14.30 bis 17.30 Uhr
- Donnerstag, 21.4. von 9 bis 12 Uhr
- Freitag, 22.4. von 9 bis 12 Uhr

Bei Interesse bitten wir um Ihre Teilnahmebekundung bis zum **Sonntag, den 10. April 2020** an Kasernenareal@bs.ch. Anschliessend wird Ihnen Ihr Termin bekanntgegeben.

An der Begehung werden keine Fragen beantwortet.

Schriftliche Fragen

Schriftliche Fragen sind bis **am Samstag, den 30. April 2022** per Mail an Kasernenareal@bs.ch zu richten. Eine Zusammenstellung der rechtzeitig eingegangenen Fragen mit den entsprechenden Antworten wird bis spätestens am Dienstag, den 10. Mai 2022 allen Anbietenden zugestellt. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

Einreichung der Angebote

Angebote richten Sie bitte an folgende Adresse:

Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, Kantons- und Stadtentwicklung, Münzgasse 16, CH-4001 Basel

Frist für die Einreichung der Angebote:

Datum: **Montag, den 13. Juni 2022**

Uhrzeit: 14.00 Uhr

Die Angebote können per Post geschickt (Datum des Poststempels nicht massgebend) oder werktags von 9.00-12.00 Uhr und 14.00-17.00 Uhr (freitags bis 16.00 Uhr) bei oben genannter Adresse abgegeben werden.

Formvorschriften

Die Angebote sind vollständig ausgefüllt im verschlossenen Umschlag versehen mit der Aufschrift "Gastronomie im Kasernenhauptbau (EG Süd und Rheinufer Süd)" einzureichen und müssen spätestens zur angegebenen Eingabefrist vorliegen.

Alle Dokumente sind in Papierform und auf einem mobilen Datenträger (USB-Stick) abzugeben.

3.6 Bedingungen

Die Anbietenden haben ein vollständiges Angebot auf der Grundlage der Ausschreibungsunterlagen einzureichen. Es werden ausschliesslich Angebote in die Bewertung einbezogen, die die Eignungsnachweise vollständig erfüllen, unterzeichnet und fristgerecht eingereicht worden sind.

Lässt der Text der Ausschreibungsunterlagen verschiedene Interpretationen zu, so sind die anbietenden Unternehmen dazu verpflichtet während der Angebotsphase darauf hinzuweisen. Andernfalls gilt grundsätzlich die Auslegungsvariante des Auftraggebenden.

- | | |
|--|--|
| – Aufteilung in Lose: | Nein |
| – Zulassung von Teilangeboten: | Nein |
| – Bietergemeinschaften: | Ja |
| – Subunternehmen: | Nein |
| – Sprache für Bewerbungen / Angebote: | Deutsch |
| – Entschädigung: | Keine |
| – Gültigkeit der Bewerbungen / Angebote: | 90 Tage ab Eingabefrist |
| – Bezugsquelle für Ausschreibungsunterlagen: | www.entwicklung.bs.ch/gastro |

4. Leistungen der Vermieterin

Die Vermieterin überlässt dem Mieter die unten genannten Gastronomief Flächen teils ausgebaut zur Bewirtschaftung im Rahmen eines Geschäftsmietvertrages. Dazu wird der Kanton Basel-Stadt nach der Ausschreibung ein Bauprojekt lancieren, in welches das ausgelobte anbietende Unternehmen eingebunden sein wird.

4.1 Raumprogramm

Innenflächen

UG	280.26 m ²
EG	222.52 m ²
OG	108.66 m ²
	(ca. die Hälfte davon ist der Haustechnik vorbehalten)
Total	611.44 m ²

Aussenfläche

Gartenterrasse (ohne Allmend) 70.00 m²

Detaillierte Informationen zu den Mieteinheiten sind im der Beilage 2 Gebäudebeschrieb dargestellt.

4.2 Investition in den Teilausbau

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt ist bereit, einen Teil dieses Ausbaus gemäss eingereichtem Konzept zu finanzieren. Gerne erwarten wir ein Angebot, wie die Gesamtinvestition für den Ausbau zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden könnte und wie der vom Mieter übernommene Teil finanziert und amortisiert wird. Die Investition seitens Kantons steht unter dem Vorbehalt eines Beschlusses des Grossen Rates Basel-Stadt.

4.3 Rahmenbedingungen

Wenn nochmals pandemiebedingte Einschränkungen erfolgen (höhere Gewalt), ist die Vermieterin bereit, eine Sonderregelung im Rahmen der dannzumal vom Regierungsrat gesetzten Möglichkeiten zu verhandeln.

5. Eckpunkte des Geschäftsmietvertrags

Nach Rechtskraft des Vergabeentscheids schliesst der Kanton Basel-Stadt mit dem Betreiber auf der Grundlage dieser Eckpunkte einen Geschäftsmietvertrag ab. Mit der Einreichung eines Angebots erklärt sich der Anbieter, mit den folgenden Eckpunkten einverstanden.

Mietbeginn:	voraussichtlich 1. Quartal 2025
Zahlungspflicht:	ab Eröffnung
Mietdauer:	10 Jahre plus 1 x 5 Jahre Option auf schriftliches Gesuch hin.
Objektübergabe:	Das Mietobjekt wird übergeben für den Mieterausbau am: voraussichtlich 3. Quartal 2024
Mietzins:	Die Mieterin zahlt von ihrem jährlichen Nettoumsatz eine Umsatzmiete (ab dem ersten Schweizerfranken) in % des Bruttoumsatzes. Im Minimum zahlt die Mieterin eine Nettomindestmiete zuzüglich Nebenkosten. Gerne erwarten wir ein Angebot.

Nebenkosten:	Die a-konto-Beträge belaufen sich für die indirekten Nebenkosten auf CHF 50.- m ² / Jahr. Dieser Wert dient der Kalkulation und werden noch im Detail besprochen.
Sicherstellung:	Zwecks Sicherstellung für die Einhaltung der Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis leistet die Mieterin gegenüber der Vermieterin eine Bankgarantie einer erstklassigen Schweizer Bank. Die Sicherstellung entspricht mindestens 6 Bruttomietzinsen.
Konzept:	Das eingereichte und allenfalls überarbeitete Konzept mit Businessplan wird Bestandteil des abzuschliessenden Mietvertrages
Öffnungszeiten:	Mindestens 310 Tage im Jahr. Seitens der Bewilligungsbehörde besteht eine Bewilligung für die Innenräume von Montag bis Sonntag von 07.00 Uhr bis 05.00 Uhr. Die Mindestöffnungszeiten werden vertraglich vereinbart und sind zwingend einzuhalten. Betriebsferien sind ausgeschlossen. Bei Nichteinhalten der Mindestöffnungszeiten ist eine Konventionalstrafe fällig. Der Betrieb ist räumlich und zeitlich unabhängig vom Kasernenbetrieb zugänglich.
Bewilligungen:	Alle im Zusammenhang mit dem Ausbau des Betriebs erforderlichen behördlichen Bewilligungen und die Bewilligungen für die Nutzung der Allmendfläche muss der Mieter auf eigene Kosten selbst einholen.

6. Teilnahmebedingungen und Eignungsnachweis

6.1 Allgemeine Teilnahmebedingungen (ATB)

Die Erfüllung der allgemeinen Teilnahmebedingungen ist Voraussetzung für die Teilnahme am Verfahren. Sie werden in der Beilage 1 „Unternehmensangaben“ präzisiert.

Es sind folgende Teilnahmebedingungen zu erbringen:

- ATB 1: Einverständniserklärung zu den Eckpunkten des Geschäftsmietvertrags
- ATB 2: Bereitschaft zur Vorlage von Bankauskünften/-erklärungen
- ATB 3: Aktueller Betriebsregisterauszug

6.2 Eignungsnachweis (EN)

Die Erfüllung des Eignungsnachweises ist Voraussetzung für die Teilnahme am Verfahren. Die Eignungskriterien werden in der Beilage 1 „Unternehmensangaben“ präzisiert.

Es sind folgende Eignungsnachweise zu erbringen:

- EN 1: Referenzbetriebe
- EN 2: Lebensläufe Schlüsselpersonen (mindestens des Vertragsunterzeichnenden)

7. Zuschlagskriterien

7.1 Übersicht Zuschlagskriterien (ZK)

Die Angebote der Anbietenden, werden gemäss den nachstehenden Zuschlagskriterien ausgewertet (Reihenfolge nicht hierarchisch). Zur Vergabe vorgeschlagen wird das Angebot, welches die beste Gesamtbewertung erzielt. Fehlende Angaben oder Nichteinhalten der geforderten Rahmenbedingungen führen zu einem Abzug in der Bewertung.

Zuschlagskriterien

- ZK 1: Konzept und Betrieb
- ZK 2: Betriebswirtschaftliches Angebot
- ZK 3: Firma / Projektteam
- ZK 4: Präsentation

7.2 Konzept und Betrieb (ZK 1)

- Name, Branche
- Ausrichtung Konzept
- Angebot inkl. Preisgestaltung (Bandbreiten)
- Positionierung im Vergleich zur Konkurrenz im Umfeld
- Zielkundschaft, Kundenstruktur
- Erscheinungsbild: Design, Stimmung, Atmosphäre, Referenzbilder, Visualisierungen
- Innovationen und herausragende Ideen, welche an diesem Standort realisiert werden

7.3 Betriebswirtschaftliches Angebot (ZK 2)

- Betriebsrechnung (Vorlage muss ausgefüllt sein)
- Mietzinsofferte (Umsatzmiete und Mindestmiete)
- Betriebliche Kennzahlen, Plausibilisierung
- Falls der Wunsch einer Teil-Beteiligung des Vermieters an den Ausbaurkosten im Sinne einer Vorfinanzierung besteht: Angebot für dieses Darlehen (Amortisation, Verzinsung)
- Finanzierungsnachweis resp. Information für die anstehenden Investitionen
- Inhaltliche Aufteilung der Eigeninvestitionen (inkl. technische Plausibilisierung) unter Berücksichtigung, dass die baulichen Teile der Realisierung durch den Vermieter ausgeführt werden und die anderen durch den Mieter.

7.4 Firma / Projektteam (ZK 3)

- Einzelperson, Firma, Organisation, leitende und für das Objekt verantwortliche Person/en
- Erfahrung
- Referenzen
- Allfällig bereits umgesetzte Konzepte

7.5 Präsentation (ZK 4)

Die ersten rangierten Anbieter, welche die allgemeinen Teilnahmebedingungen (ATB) erfüllen und die Eignungsnachweise (EN) erbringen, präsentieren ihr Angebot persönlich vor dem Beurteilungsgremium). Wir bitten Sie, sich folgende Termine zu reservieren:

- Mittwoch, 13.7. von 13 bis 17 Uhr
- Donnerstag, 14.7. von 9 bis 13 Uhr

Die Form der Präsentation ist frei. Die Infrastruktur für eine audiovisuelle Präsentation wird bereitgestellt. Die Dauer der Präsentation ist auf 25 Minuten beschränkt. Danach stehen weitere 25 Minuten für gegenseitige Fragen und Antworten zur Verfügung.

8. Form und Inhalt des Angebots

Umfang und Gestaltung der Bewerbung stehen den Interessenten / den Interessentinnen frei. Die Unterlagen sind mindestens so einzureichen, dass sie eine vollständige und umfassende Beurteilung der obenstehenden Kriterien erlauben.

Das Angebot ist vollständig einzureichen und besteht aus folgenden Dokumenten:

- Angebotsdossier
- Beilage 1 Konzept und Betrieb
- Beilage 2 Betriebswirtschaftliches Angebot
- Beilage 3 Firma / Projektteam inkl. Unternehmensangaben
- Ergänzende Dokumente (freiwillig)

9. Beilagen

- Beilage 1 Formular Unternehmensangaben
- Beilage 2 Gebäudebeschrieb
- Beilage 3 Mietflächenpläne (UG, EG, OG)
- Beilage 4 Schnittstellenpapier
- Beilage 5 Vorlage Betriebsrechnung

Die Beilage 1 ist durch die Anbietenden zusammen mit dem Angebot ausgefüllt und rechtsgültig unterzeichnet einzureichen.