

Biel, 28.08.2020

Buvette im Pförtnerhaus am Stadtpark Biel

Ausschreibung für den Betrieb einer saisonalen Buvette

Dokumentation



1. Ausgangslage

In den vergangenen Jahren wurden verschiedentlich direkte Anfragen Privater sowie politische Interpellationen und Postulate bezüglich einer neuen Nutzung des Pförtnerhauses am Stadtpark als Buvette oder in ähnlicher Form gestellt.

Das Pförtnerhaus im Stadtpark an der Bubenbergstrasse 51 wird seit Jahren nicht mehr genutzt und ist in einem schlechten Zustand. Im Bauinventar des Kantons Bern ist es als «schützenswert, K-Objekt» eingetragen. Nun soll es im Sinne einer Aufwertung des Stadtparkes saniert und zusammen mit dem Vorplatz neu genutzt werden. Im Vordergrund steht ein saisonales Gastrokonzept/Buvette im Freien mit parallelem kulturellem Angebot. Der Eingangsbereich des Stadtparks soll durch die neue Nutzung des Pförtnerhauses ein Ort der Begegnung werden.

Die Buvette soll durch Dritte mit einem Pachtvertrag betrieben werden. Sie soll vor allem während der warmen Monate ein einfaches, auf die verschiedenen Parkbesucher zugeschnittenes Angebot bieten. Aufgrund der Lage in einer öffentlichen Zone kommen dafür nur Institutionen in Frage, welche sich in der Stadt Biel im sozialen Bereich engagieren.

Der Zuschlag für den künftigen Betreiber oder die künftige Betreiberin erfolgt bewusst vor der Instandstellung der Liegenschaft damit dessen Wünsche bzw. Ideen eingebracht und allenfalls umgesetzt werden können. Die Bewilligung der notwendigen Kredite durch die kompetenten Organe der Stadt Biel bleibt vorbehalten.

2. Ziel

Diese Dokumentation dient als Grundlage für das Auswahlverfahren eines zukünftigen Betreibers oder einer Betreiberin (nachstehend «Betreiberin»). Es werden bewusst nur wenige Rahmenbedingungen vorgegeben, damit der Spielraum für ein innovatives Betriebskonzept und die Umsetzung guter Ideen möglichst gross gehalten werden kann.

3. Rahmenbedingungen und Anforderungen

3.1 Definition und allgemeine Vorgaben

Eine Buvette ist ein Restaurant mit eingeschränktem Angebot ohne Innensitzplätze. Durch eine Buvette soll im Stadtpark eine Aufwertung des Eingangsbereiches und eine Belegung der Parkanlage entstehen.

Die Einrichtungen sollen der Öffentlichkeit dienen und haben den Zweck, die Aufenthaltsqualität im Stadtpark zu fördern.

Die Infrastruktur der Buvette wird der Betreiberin nach den geplanten Renovationen mit einem Pachtvertrag zur Verfügung gestellt. Für die weitere Einrichtung ist jedoch die Betreiberin grösstenteils selbst zuständig.

3.2 Betriebsart und Angebot

Eine Buvette

Der ausgewählten Betreiberin wird eine hohe Eigenkompetenz bei der Führung der Buvette zugestanden. Dennoch sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Die Angebote der Buvette sollen ein breites Publikum ansprechen;
- Während der Betriebszeiten trägt die Betreiberin die Verantwortung für die soziale Kontrolle, der Sauberkeit am Standort und seinem unmittelbaren Umfeld von 30m;
- Es ist Rücksicht auf die umliegenden Wohnquartiere zu nehmen;
- Die Buvette soll einen zurückhaltenden und gepflegten Eindruck hinterlassen. Abschränkungen im Aussenraum sind nicht erlaubt;
- Zugelassen ist nur eine Eigenwerbung für die Betreiberin und die angebotenen Produkte, Fremdwerbung auf dem Mobiliar und den Ausstattungen ist nicht erlaubt (keine Merchandisingprodukte);
- Das Material der Tische und Stühle soll hauptsächlich aus Holz oder Metall sein; Plastikstühle und -tische sind nicht erlaubt. Gleiches gilt für die Beschattung. Begründete Ausnahmen sind möglich. Der Umgang mit dem Mobiliar ausserhalb der Öffnungszeiten wird im Rahmen des Nutzungskonzeptes geregelt;
- Die Koordination der Entsorgung mit zugehörigem Konzept ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen städtischen Stellen vorzunehmen;
- Gesetzliche Vorgaben, insbesondere aus dem Behindertengleichstellungsgesetz und den Bestimmungen des Lebensmittelinspektorats sind einzuhalten.

Das Angebotskonzept soll hinsichtlich der Preisgestaltung einer breiten Bevölkerungsschicht entsprechen. Die Buvette soll eine Auswahl an warmen und kalten Getränken sowie Snacks anbieten. Wünschenswert sind auch einfache Mittagsmenus. Es kommt das System Mehrwegeschirr zur Anwendung.

Kulturelles Angebot als Ergänzung

Die Betreiberin kann den Betrieb der Buvette mit einer jährlich festgelegten Anzahl kultureller Angebote (Musik, Theater, Tanz, etc.) ergänzen. Diese sind für die ganze Bevölkerung zugänglich.

Auf dem Angebot der Buvette kann für die Dauer der Veranstaltung ein adäquater Zuschlag erhoben werden.

3.3 Nutzungsdauer

Der Betreiberin wird das Nutzungsrecht während fünf Jahren zugesichert. Ein Jahr vor Ablauf dieser Dauer kann die Betreiberin um eine einmalige Verlängerung von weiteren fünf Jahren ersuchen. Spätestens nach Ablauf der Verlängerung wird der Standort neu ausgeschrieben. Nimmt die Betreiberin ihre Verpflichtungen nicht wahr, kann der Vertrag durch die Stadt Biel vorzeitig aufgelöst werden.

3.4 Betreiberin

Der Betrieb soll durch Dritte sichergestellt werden. Die Betreiberin soll nach Möglichkeit einen direkten Bezug zur Stadt Biel haben und die Interessen des Quartiers teilen. Durch ihre Präsenz stellt sie einen Mehrwert für den Stadtpark dar und hilft massgeblich mit, diesen zu beleben und attraktiv zu gestalten.

Wünschenswert als Betreiberin sind nicht profitorientierte Organisationen (NPOs), Vereine oder Quartiertreffs, Sozialunternehmen, etc., welche im Bereich der Arbeitsintegration tätig sind oder Personen mit Einschränkungen beschäftigen.

3.5 Raumkonzept und Infrastruktur

Für in diesem Kapitel nicht erwähnte Einrichtungsgegenstände muss die Betreiberin selbst aufkommen.

Das Gebäude hat eine Gesamtfläche von rund 120 m². Das Gebäude weist im Einzelnen folgende Flächen auf:

- Erdgeschoss: ca. 54.5m²
- Obergeschoss: ca. 38.5m² (Raumhöhe min 1.50m)
- Untergeschoss: ca. 29.5m²
- Umgebungsfläche (Vorplatz): offen

Das Pförtnerhaus wird durch die Stadt Biel renoviert und ausgebaut verpachtet. Folgende Infrastruktur wird gestellt und der Pachtpartei zur Verfügung gestellt:

- Infrastruktur Buvette mit zweckmässiger Küche, Ausschankanlage und Kassenbereich
- Kühl- und Lagerräume
- Büro, Personalgarderobe und Personal-WCs

Für die Besucher stehen die öffentlichen WCs des Parks zur Verfügung.

Für die neue Pachtpartei fallen folgende Investitionen an:

- Zusätzliches Grossinventar
- Kleininventar
- Aussenbestuhlung, Tische, Sonnenschirme
- Reinigungsmaschinen und -werkzeuge

Die Stadt rechnet für die Instandsetzung der Liegenschaft mit ca. 1.5 Millionen Franken. Die baulichen Massnahmen beinhalten:

- Gesamtanierung der Liegenschaft, inkl. Foundationen, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Auflagen.
- Neue Decke über EG, vollständig neuer Innenausbau unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Auflagen.
- Einbau der Infrastruktur für die Buvette im Erdgeschoss.
- Einbau Büro und Personalräume im 1. OG soweit räumlich möglich.

3.6 Öffnungszeiten

Als Minimalanforderung soll die Buvette während mindestens sechs Monaten (April – Oktober) jeweils mittwochs, samstags und sonntags von 11.00 bis 17.00 Uhr geöffnet sein. Idealerweise sind die Öffnungszeiten an die Öffnungszeiten des Stadtparks anzupassen bzw. die Schliesszeiten sind zu berücksichtigen (Sommer um 22.00 Uhr).

3.7 Kosten

Alle anfallenden Kosten für Heizung und Betrieb während der Saison müssen von der Betreiberin übernommen werden. Unter Betriebskosten fallen unter anderem Wasser, Abwasser, Elektrizität, Heizkosten, Kommunikationsanschlüsse, Abfallentsorgung, allfällige Hauswartung.

Die Investitionskosten für Geräte und Mobiliar, die unter Punkt 3.5 nicht erwähnt werden, trägt die Betreiberin selbst.

Die Höhe der Pachtkosten für die Infrastruktur im Pförtnerhaus ist Bestandteil des Angebotes und kann somit abhängig vom Betriebskonzept durch die Interessenten definiert werden, wobei zusätzlich eine jährliche Mindestgebühr erhoben wird.

Die jährliche Mindestgebühr beträgt CHF 6'000.00.

3.8 Pachtvertrag

Es wird ein üblicher Pachtvertrag für Gastrobetriebe mit einer festen Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen.

4. Phase 2: Bewerbung und Angebot

4.1 Termine

Publikation	September 2020
Einreichen des Angebotes	31. Oktober 2020
Auswahlverfahren	bis 20. November 2020
Präsentation	bis 15. Dezember 2020
Entscheid	bis 31. Januar 2021

Der Kredit für die Instandstellung der Liegenschaft untersteht der Zustimmung durch den Gemeinderat und Stadtrat. Mit einem entsprechenden Entscheid rechnen wir bis September 2021. Der Umbau der Liegenschaft soll bis Dezember 2022 abgeschlossen sein. Vertragsbeginn ab Saison 2023.

4.2 Bewilligungsgeberin

- Stadt Biel, Gewerbepolizei für die Nutzung des öffentlichen Grundes
- Gastgewerbliche Betriebsbewilligung des Regierungsstatthalteramtes

4.3 Verfahren

Die Stadt Biel führt ein offenes Auswahlverfahren durch, um das geeignetste Betriebskonzept zu ermitteln. Die Auswahl unterliegt nicht dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen.

Alle Interessentinnen und Interessenten werden zur Abgabe eines Businessplanes eingeladen, welcher unter anderem ein Betriebskonzept und die Organisation des Anbieters/der Anbieterin beinhalten. Anhand dieser Dossiers wird eine erste Auswahl getroffen. Die Bewertungskriterien für das Auswahlverfahren sind im Abschnitt 4.5. aufgelistet. Die Bewerber und Bewerberinnen der ersten Auswahl werden anschliessend zu einer persönlichen Präsentation ihres Konzeptes eingeladen.

Mit der Abgabe eines Konzeptes erkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Auswahlverfahrens, das Beurteilungsgremium und das Vorgehen bei der Wahl des Betriebskonzeptes an. Entscheide des Beurteilungsgremiums können nicht angefochten werden. Über die Punktevergabe wird keine Korrespondenz geführt.

4.4 Eingabe des Angebotes

Berücksichtigt werden alle Angebote, die bis zum 31.10.2020 um 12.00 Uhr eingegangen sind. Abzugeben sind ein Papierexemplar und eine digitale Version (USB-Stick) mit dem Vermerk «Buvette/Pförtnerhaus – Stadtpark)

Postadresse:

Liegenschaften der Stadt Biel
Neuengasse 28
2502 Biel

Persönliche Abgabe: Bitte Schalteröffnungszeiten beachten.

4.5 Bewertungskriterien

Die Beurteilung und die Gewichtung der eingereichten Konzepte und ihrer Bestandteile erfolgt anhand folgender Kriterien:

Bestandteile	Kriterien	Gewichtung
1. Betriebs- und Gastronomiekonzept	Qualität/Potential	30%
2. Sozialer/kultureller Mehrwert	Konzept	30%
3. Angebot/Wirtschaftlichkeit	Qualität/Potential	20%
4. Organisationsstruktur	Eignung	20%

Die Bewertung erfolgt durch Vertreter der Stadt Biel.

4.6 Inhalt des Businessplans/Wirtschaftlichkeitsrechnung

Der Businessplan wird durch die Bewerberinnen aufgrund der zur Verfügung gestellten Informationen, Rahmenbedingungen und Plänen erstellt. Darin soll unter anderem das Betriebs- und Gastronomiekonzept sowie die Preis- und die Öffnungszeitenpolitik für die Buvette behandelt werden.

Es soll eine plausible Wirtschaftlichkeitsberechnung für einen nachhaltig erfolgreichen und wirtschaftlichen Betrieb durchgeführt werden. Darin enthalten sind:

- Umsatzpotential
- Pacht und Betriebskosten (Personalkosten, Energie, Werbung, usw.)

Als Resultat soll der Umsatz und der Betriebsgewinn abgebildet werden.

4.7 Organisationsstruktur

Anhand eines Organigramms soll die Organisation aller am Angebot Beteiligten dargestellt werden. Zudem werden die Schlüsselpersonen dazu aufgefordert einen Lebenslauf mit Angaben zur Ausbildung und ihrer Tätigkeit abzugeben.

5. Dokumente

5.1 Unterlagen

Folgende Unterlagen werden den Bewerberinnen und Bewerbern zur Verfügung gestellt:

- Pläne Pfortnerhaus im Stadtpark
- Beschrieb der geplanten Umbauarbeiten: Noch nicht vorhanden. Es ist vorgesehen, die künftige Betreiberin in die Ausarbeitung des Projektes einzubeziehen.

5.2 Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Betriebs- und Gastronomiekonzept mit Wirtschaftlichkeitsberechnung (Businessplan)
- Pachtzinsofferte
- Organisationsstruktur mit Organigramm
- Lebenslauf der Schlüsselpersonen
- Allfällige Zeichnungen, Skizzen und Visualisierungen

Alle Unterlagen sind einmal gebunden in Papierform Format A4 abzugeben. Zusätzliche Pläne und Visualisierungen sind ebenfalls im Format A4 abzugeben. Alle Unterlagen sollen zudem in elektronischer Form (USB-Stick) abgegeben werden. Pro Team darf nur ein Konzept mit einer Variante abgegeben werden.

6. Zuständigkeiten

Stadt Biel
Liegenschaften der Stadt Biel
Neuengasse 28
2502 Biel
T 032 326 23 11