Rapperswil-Jona
Bau, Liegenschaften
Liegenschaftenverwaltung

Ausschreibung

Vermietung Bistro
Seebadanstalt Rapperswil

ab Frühjahr 2020

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 3
2 Gastronomie- und Betriebskonzept / Mietgegenstand 2021 4
2.1 Projekt / Planung Bistro 2021 4
2.2 Gastronomiekonzept und Nutzung 5
2.3 Öffnungs- und Betriebszeiten 6
2.4 Veranstaltungen 6
2.5 Lärmimmissionen 6
2.6 Bewilligungen und Abgaben in Zusammenhang mit dem Bistro 7
3 Vertragsbestimmungen 7
3.1 Mietbeginn / Betriebsaufnahme 7
3.2 Vertragsdauer 7
3.3 Vertragsende 7
3.4 Kleiner Unterhalt / laufende Kosten 8
3.5 Mietzins / Nebenkosten 8
3.6 Kaution 8
3.7 Vorbehalt Genehmigung 8
4 Bewerbung und Abwicklung 9
5 Eingabefrist Bewerbungen 10
6 BEWERBUNGSFORMULAR 11

1 Einleitung

Infolge Pensionierung des bisherigen Bademeisters und im Sinne einer nachhaltigen Nachfolgelösung hat die Stadt Rapperswil-Jona entschieden, in der Seebadanstalt Rapperswil betriebliche Veränderungen vorzunehmen.

Die Stadt Rapperswil-Jona möchte aus Sicherheits- und Haftungsgründen den Badebetrieb vom Kioskbetrieb trennen und beabsichtigt, nach der Badesaison 2020 den heutigen Kiosk umzubauen und ab der Badesaison 2021 als Bistro mit neuer Bistroküche zu führen.

Der Stadtrat Rapperswil-Jona hat das Umbauprojekt "Bistro" genehmigt und entschieden, die Vermietung des Bistro- und Kioskbetriebes ab Saisonbeginn (10. Mai 2020 / Muttertag) neu auszuschreiben.

Die Vermietung beinhaltet den Betrieb des heutigen bestehenden Kiosks für die Badesaison 2020 bzw. den Betrieb des neuen Bistros nach Realisierung des Umbauprojektes ab der Badesaison 2021.

Die vorliegende Ausschreibung über die Neuvermietung „Bistro Seebadanstalt Rapperswil" ist ab 17. Februar 2020 auf der Homepage der Stadt Rapperswil-Jona (www.rapperswil-jona.ch) zum Download aufgeschaltet.

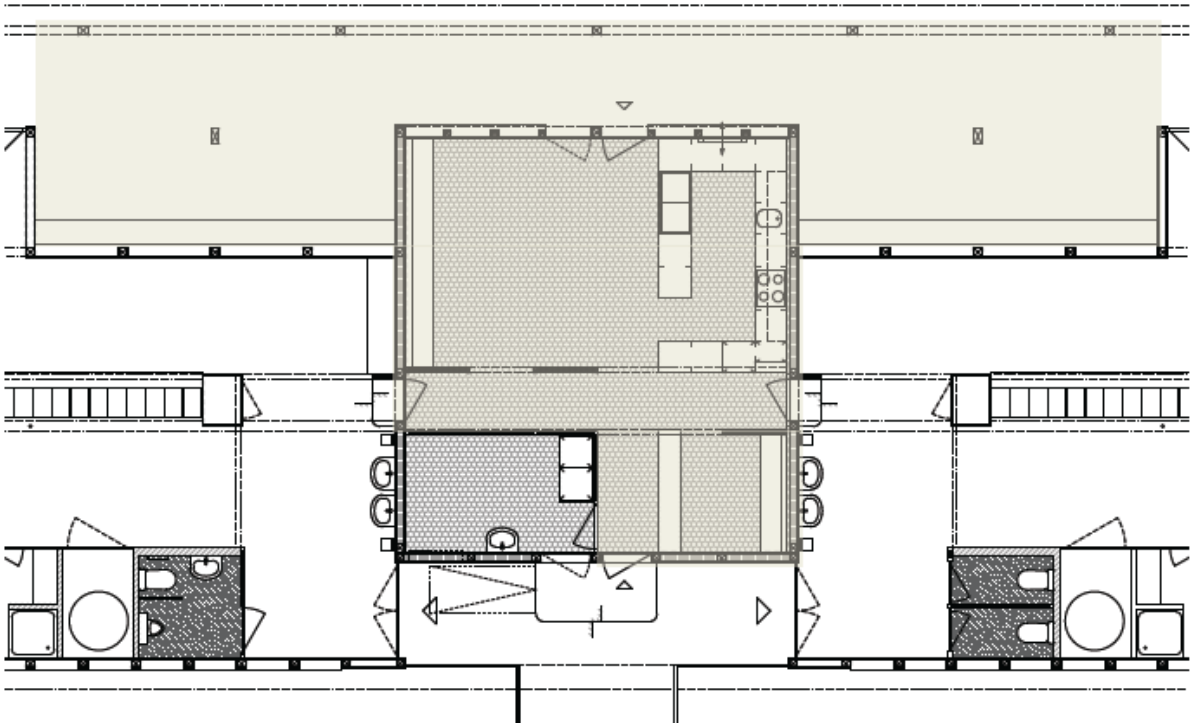
Die Ausschreibungsunterlagen können bei der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Rapperswil-Jona, St. Gallerstrasse 40, 8645 Jona, bezogen werden.

2 Gastronomie- und Betriebskonzept / Mietgegenstand 2021

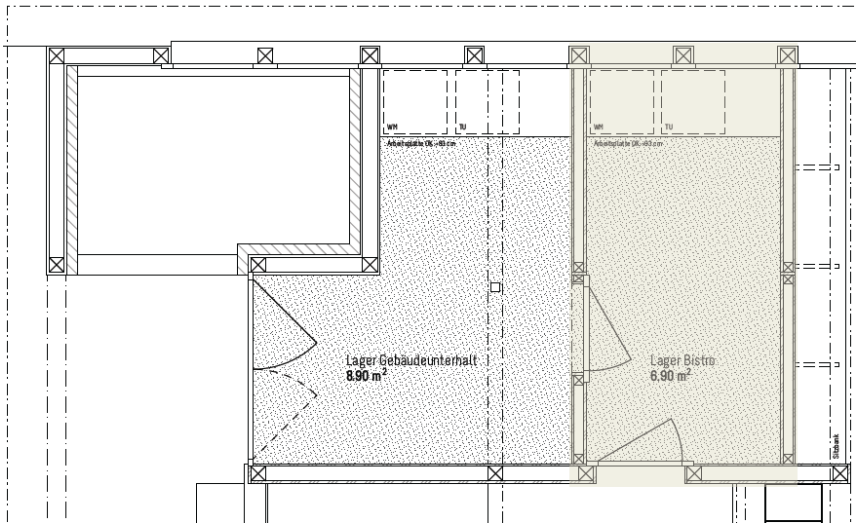
2.1 Projekt / Planung Bistro 2021

Die Stadt Rapperswil-Jona wird nach Beendigung der Badesaison 2020 den Umbau des heutigen Kioskbetriebes in ein Bistro vollziehen, so dass ab der neuen Badesaison 2021 dem neuen Mieter ein Bistro mit einem separaten Lagerraum als Mietobjekt zur Verfügung stehen wird.

Der Um- und Ausbau obliegt der Stadt Rapperswil-Jona und ist Bestandteil des Mietvertrages. Das Mobiliar (Gross- und Kleininventar) wird durch den Mieter mit Einverständnis der Stadt Rapperswil-Jona angeschafft.
Mietgegenstand nach Vollzug Um- und Ausbauprojekt ab 2021:



Ausschnitt Vermietungsbroschüre, Bistrofläche, Seite 6



Ausschnitt Vermietungsbroschüre, Lagerraum, Seite 11

2.2 Gastronomiekonzept und Nutzung

Das neu gestaltete Bistro mit Küche dient ab 2021 dem üblichen Tagesbetrieb während der Badesaison und ist ausgerichtet für Badegäste und Besucher (Öffentlichkeit). Ein abendlicher Bistrobetrieb ausserhalb der Betriebszeiten ist möglich (sh. nachstehend Ziff. 2.3 Öffnungs- und Betriebszeiten). Das Platzangebot des Bistros (Innenraum) ist auf ca. 24 – 26 Gäste festgelegt. Ausschliesslich auf dem Platzangebot des Bistros besteht eine Konsumationspflicht. Auf den weiteren Flächen dürfen, wie bisher, mitgebrachte Speisen und Getränke konsumiert werden.

Tagsüber ist das Bistro über die Badanstalt als auch über den Hauptzugang erschlossen. Am Abend ist das Bistro über den Hauptzugang erschlossen und die Toilettenanlagen können in einem Vorbereich genutzt werden, welche nach Schliessung des Badbetriebes von den übrigen Garderobenanlagen abgetrennt werden.

Die Anlieferung und Lagerung der Esswaren und Getränke erfolgt über den Hauptzugang. Der sich ausserhalb des Bistros befindliche Lagerraum kann zur Lagerung von gekühlt zu haltenden Lebensmitteln dienen. Schränke und Kühlgeräte sind zusätzlich in der neuen Bistro-Küche vorhanden.

Von der Mieterschaft erwartet die Stadt Rapperswil-Jona ein durchdachtes Gastronomiekonzept, das sich durch eine gepflegte Auswahl mit einfachen und frischen, den Jahreszeiten angepassten, Produkten auszeichnet. Warme und kalte Speisen, Snacks, Glacé sowie Getränke und ein Kioskangebot sollen auf die Bedürfnisse der Badegäste und Besucher abgestimmt sein. Das Abendangebot soll den verschiedensten Ansprüchen genügen und sich durch eine gute Qualität auszeichnen.

Aus Feuerschutzgründen ist der Betrieb von Grill, Fritteusen, Feuerschalen, Heizstrahler etc. nicht erlaubt bzw. es besteht **neu** ein **allgemeines Rauchverbot** in der ganzen Seebadanstalt.

In der 1. Saison 2020 ist das Gastronomie- und Betriebskonzept beschränkt auf den bestehenden, einfach eingerichteten Kioskbetrieb. Vorgängig zur Eröffnung der 2. Saison bzw. ab April 2021 steht das neu um- und ausgebaute Bistro für Mieter, Badegäste und Besucher bereit.

2.3 Öffnungs- und Betriebszeiten

Als wichtige Rahmenbedingung sind die minimalen Betriebszeiten ab Eröffnung (Muttertag) bis zur Schliessung (Bettag) seitens des Pächters zu gewährleisten. Im Jahre 2020 entspricht dies den Betriebszeiten ab 10. Mai – 20. September 2020.

Die maximalen Betriebszeiten beschränken sich aufgrund der vorhandenen Infrastrukturen (u.a. Wasserleitungen / Frostgefahr / ungenügende Beheizung) auf den Zeitraum vom 1. April – 31. Oktober.

Die Öffnungszeiten des Bistrobetriebes entsprechen mindestens den Öffnungszeiten der öffentlichen Badeanstalt von derzeit 09.00 bis 21.00 Uhr und können maximal auf 08.00 bis 23.00 Uhr erweitert werden. Sämtliche Aktivitäten inkl. Veranstaltungen (sh. nachstehend Ziff. 2.4) sind bis 23.00 Uhr zu beenden.

Aufgrund des Saisonbetriebs wird der Mieterschaft zur Option angeboten, als Parallel- oder Ganzjahresbetrieb das Bistro in der Stadtbibliothek, welches aktuell nicht betrieben wird, mitanzumieten. Ausserhalb der Badesaison könnte dies eine gute Ergänzung darstellen. Diesbezüglich wird ein separater Mietvertrag verhandelt und abgeschlossen.

2.4 Veranstaltungen

Im Rahmen der unter Ziff. 2.3 vorerwähnten Öffnungs-, Betriebs- und Schliesszeiten können durch den Mieter mit entsprechender Veranstaltungsbewilligung zusätzliche Anlässe im Mietobjekt (Bistro) durchgeführt werden.

2.5 Lärmimmissionen

Die für den Betrieb und die Veranstaltungen verantwortlichen Personen haben dafür zu sorgen, dass Lärmimmissionen und Nachtruhestörungen vermieden werden (gemäss Immissionsschutzreglement der Stadt Rapperswil-Jona). Die Verantwortung und allfällige Konsequenzen aus der Nichteinhaltung des Immissionsschutzreglements obliegen dem Mieter.

Im Hinblick darauf, sind in der Seebadanstalt akustische Darbietungen jeglicher Art auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Auf der Anlage ist keine elektronisch verstärkte Live-Musik zulässig.

2.6 Bewilligungen und Abgaben in Zusammenhang mit dem Bistro

Alle durch den Betrieb und durch die Benützung des Bistrobetriebs erforderlichen Bewilligungen (z.B. Gewerbe- und baupolizeiliche) hat der Mieter selbst zu besorgen und für die diesbezüglichen Kosten aufzukommen.

Gemäss Art. 11 Gastwirtschaftsgesetz (sGS 553.1; GWG) werden für Betrieb in Schwimm- oder Strandbädern keine Patente mit Berechtigung zum Alkoholausschank erteilt. Eine Abklärung ausserhalb der offiziellen Badöffnungszeiten obliegt der Verantwortung des Mieters.

Abgaben und Gebühren, welche durch die Benützung des Bistrobetriebs erhoben werden, sind direkt vom Mieter zu tragen (z.B. Ausschank-, Patent-, Radio- und Fernsehgebühren)

3 Vertragsbestimmungen

Das vorerwähnte Gastronomie- und Betriebskonzept (sh. Vorstehende Ziff. 2) sowie die beiliegende Dokumentation "Vermietung Bistro" vom Januar 2020 ist Bestandteil des Mietvertrages. Das Ziel ist:

- die gute Integration von Bade- und Bistro-Betrieb für die öffentliche Nutzung
- die Innen- und Aussenraumgestaltung sowie die Möblierung und Ausstattung im Einvernehmen mit der Stadt Rapperswil-Jona zu ermöglichen

3.1 Mietbeginn / Betriebsaufnahme

Der Mietbeginn ist per 1. Mai 2020 angezeigt. Für die Betriebsaufnahme sind alle kommunalen und kantonalen Bewilligungen erforderlich. Diese sind durch den Mieter zu beantragen.

3.2 Vertragsdauer

Feste Vertragsdauer über sechs (6) Jahre (1 Jahr vor Umbau, 5 Jahre ab Badsaison 2021). Kündigungsfrist 6 Monate, jeweils gegenseitig kündbar auf 31. Oktober.

3.3 Vertragsende

Der gesamte Mietgegenstand (Bistro mit Küche, Lagerraum, Aussenflächen) muss nach Vertragsablauf der Vermieterin anlässlich einer Übergabe sauber und ordentlich zurückgegeben werden.

Allfällige durch den Mieter mit Genehmigung der Stadt Rapperswil-Jona getätigten Investitionen bzw. dessen Mehrwerte oder allfällige Rückbaukosten werden seitens der Stadt Rapperswil-Jona nicht entschädigt und sind innerhalb der vereinbarten festen bzw. effektiven Vertragsdauer durch den Mieter zu amortisieren.

3.4 Kleiner Unterhalt / laufende Kosten

Der Mieter ist verpflichtet, die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietgegenstandes erforderlichen Reinigungen, Ausbesserungen und Reparaturen vorzunehmen. Kleinere Reparaturen an Gebäudeteilen, Apparaten, Maschinen und technischen Einrichtungen im Umfang von CHF 500.— pro Fall (Rechnungsbetrag) bis zu einem jährlichen Gesamtbetrag von CHF 2'500.— übernimmt der Mieter.

3.5 Mietzins / Nebenkosten

Jährlich ist für den Betriebszeitraum vom 1. April bis 31. Oktober der Stadt Rapperswil-Jona als Vermieterin

- für das Jahr 2020 ein monatlicher Mietzins von CHF 500.—/Monat
- ab dem Jahr 2021 ein monatlicher Mietzins von CHF 1'500.—/Monat

zu entrichten. Die erste Zahlung hat spätestens vor Mietbeginn bzw. in den Nachfolgejahren jeweils bis spätestens 31. März zu erfolgen.

Die Nebenkosten sind grundsätzlich im Mietzins enthalten und werden nicht abgerechnet. Einzig die Servicekosten für Apparaturen und Maschinen werden vollumfänglich durch den Mieter übernommen.

3.6 Kaution

Als Sicherstellung für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen hinterlegt die Mieterschaft eine Sicherstellung von CHF 4'500.— auf ein verzinsliches Mieterkautionssparkonto bei einer Schweizer Bank gemäss den Bestimmungen von Art. 257e des Obligationenrechts.

3.7 Vorbehalt Genehmigung

Beschluss und Genehmigung des Mietvertrages durch den Stadtrat Rapperswil-Jona bleiben vorbehalten.

4 Bewerbung und Abwicklung

Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Die Stadt Rapperswil-Jona erwartet von den Interessentinnen und Interessenten eine schriftlich abgefasste Bewerbung, welche Auskunft gibt über:

- Beruflicher Werdegang / Erfahrungen / Referenzen
- Ergänzungen und Vorschläge zum bestehenden Betriebskonzept und Angaben über das gastronomische Angebot inkl. grober Preisgestaltung (Preisspanne sowie vorgesehener Produktionsmethode)
- Umsatzerwartung für die ersten Betriebsjahre (ab 2021)
- Beschreibung und Umfang der eigenen Investitionen für Möblierung und Inventar
- Schwerpunktaussagen zu:
  - Geschäftsidee, Ausrichtung
  - Marketingauftritt und Aktivitäten
- Konzept zur Abfallverminderung/-entsorgung sowie zur Prävention gegen Littering
- Betreibungsregisterauszug

Das beiliegende Bewerbungsformular ist der schriftlichen Bewerbung ebenfalls beizulegen.

Nach Bewerbungseingang und deren Sichtung werden die für einen Zuschlag in Frage kommenden Bewerber von der Liegenschaftenverwaltung zu einem Gespräch eingeladen. Das Bewerbungsgespräch soll beiden Parteien den persönlichen Kontakt ermöglichen und die Möglichkeiten bieten, offene Fragen zu klären.

Die Stadt Rapperswil-Jona ist bestrebt, dass bis Ende März 2020 ein Entscheid gefällt und der Zuschlag an die neue Mieterschaft erteilt werden kann. Der Mietvertrag soll bis spätestens Ende April 2020 abgeschlossen sein.

Termine

Abgabe Bewerbung:	16. März 2020, 16.00 Uhr Stadthaus (Siehe Ziffer 5, nachfolgend)
Bewerbungsgespräch:	19. März 2020, 16.00 bis 18.00 Uhr und / oder 20. März 2020, 08.30 bis 12.00 Uhr jeweils ca. 1.5 Std. pro Bewerbung
Entscheid Stadtrat:	30. März 2020

Kontakt:

Stadt Rapperswil-Jona, Liegenschaftenverwaltung, Herr Andreas Bill
St. Gallerstrasse 40, 8645 Jona
Tel. 055 225 71 40

5 Eingabefrist Bewerbungen

Die Bewerbungsunterlagen müssen vollständig (inkl. Beilagen) in physischer Form bis am 16. März 2020 um 16.00 Uhr bei der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Rapperswil-Jona, St. Gallerstrasse 40, 8645 Jona eingegangen sein (Eingabeort und nicht Poststempel massgebend). Nachträglich eingereichte Angebote können im Sinne einer Gleichbehandlung nicht berücksichtigt werden.

Haftungsausschluss

Bei dieser Ausschreibung handelt es sich nicht um ein Verfahren im Rahmen des öffentlichen Rechts mit standardisierten Formalitäten und entsprechenden Rechtsmitteln.

Die Stadt Rapperswil-Jona wird versucht sein, aus den eingegangenen Bewerbungen das - nach ihrem Ermessen - überzeugendste Konzept zu berücksichtigen. Über die Gründe für den Zuschlag wird keine Korrespondenz geführt. Die definitive Vertragsgestaltung bleibt vorbehalten.

Die offerierenden Bewerber tragen sämtliche Kosten im Zusammenhang mit ihrem Angebot selbständig. Umtriebs-, Provisions- oder Goodwillzahlungen sind ausgeschossen.

6 BEWERBUNGSFORMULAR

BISTRO SEEBADANSTALT RAPPERSWIL

Personalien

Namen / Vorname / Firma

_____

Adresse

_____

Telefon / Mobile / E-Mail

_____

Beruflicher Werdegang / Lebenslauf / Referenzen (sind separat beizulegen)

_____

Firmenportrait

_____

gegenwärtige Tätigkeit

_____

Betriebskonzept (ergänzende Konzeptbeschreibung)

_____

Umweltanalyse (kurze Beschreibung zu geplanten Aktivitäten oder Veranstaltungen, etc.)

_____

Konzept zur Abfallverminderung, zur Abfallentsorgung und zur Prävention gegen Littering

_____

Art der Betriebsführung ☐ selbständig ☐ Geschäftsführung ☐ Gastrokette

vorgesehene Öffnungszeiten (sh. Rahmenbedingungen Ziff. 2.3 Ausschreibung)

_____

vorgesehene Betriebszeiten (sh. Rahmenbedingungen Ziff. 2.3 Ausschreibung)

_____

Finanzielles

Investitionen eigene (Kleininventar) (Bezeichnung in CHF)

_____

Finanzielle Eigenmittel (CHF)

_____

Erträge

Umsatzbudget über die ersten Betriebsjahre (ab 2021)

_____

Sonstiges/Bemerkungen

_____

_____

_____

_____

Ort und Datum: Stempel und Unterschrift:

_____