



Immobilien Basel-Stadt

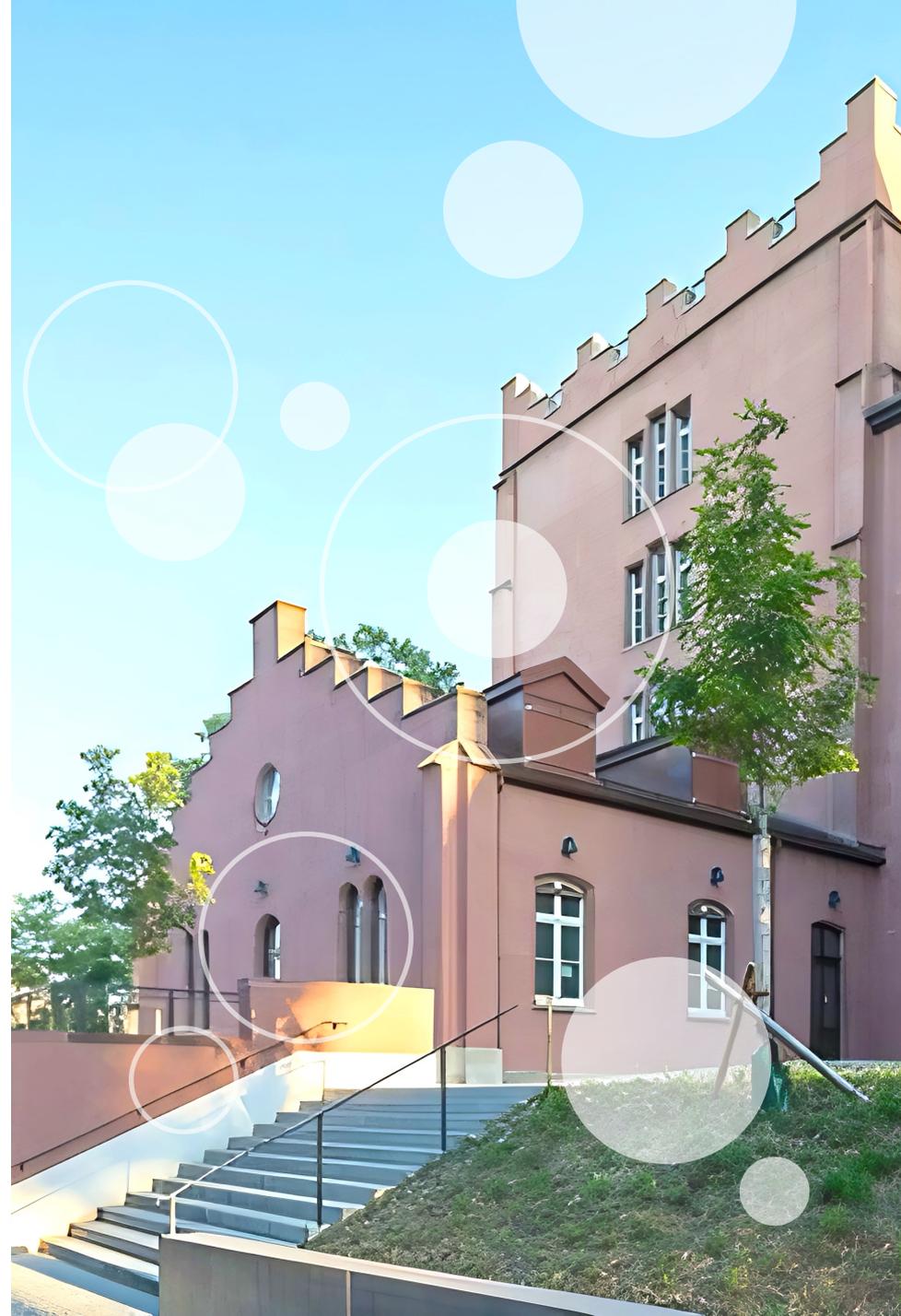
Ausschreibung

Restaurant im Kasernenhauptbau

Kasernenhof Süd & Rheinufer Süd
Basel

Immobilien Basel-Stadt
in Vertretung der Einwohnergemeinde
der Stadt Basel
Fischmarkt 10
4001 Basel

3. Juli 2025



Ein Restaurant für den
Kasernenhauptbau Basel –

als Ergänzung zum reichen
kulturellen, sozialen und
kulinarischen Angebot
auf dem Areal.

Ausgangslage	3
1 Markt & Standort	4
2 Kasernenareal Basel	5
3 Mietflächen	6
4 Nutzungsstrategie	8
5 Konzeptskizze	9
6 Rahmenbedingungen	10
7 Vergabeprozess	12
8 Bewerbung	13
Anhang ¹	
A Gebäudebeschrieb	
B Grundrisspläne Mietflächen	
C Schnittstellenpapier	
D Mietvertragsentwurf	
E Vorlage Budget	

¹ die Anhang-Dokumente werden im Anschluss an die Besichtigungstermine abgegeben
Titelbild: Laurian Ghinitoiu, 2025

Ausgangslage

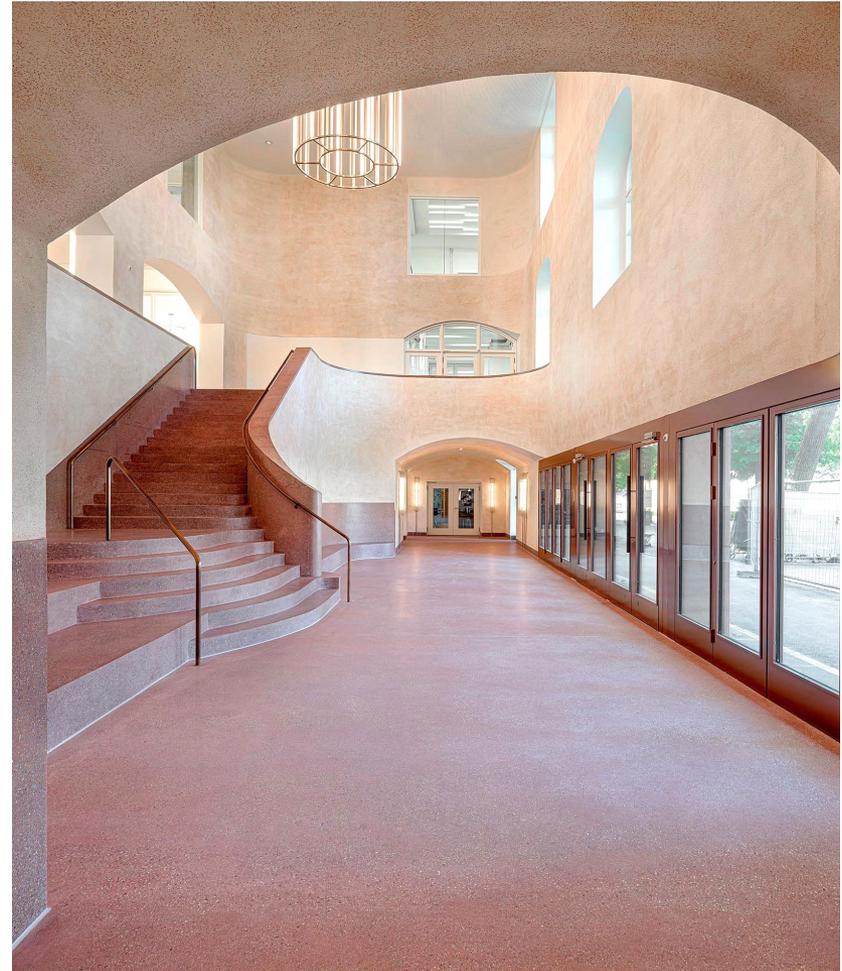
Die Kaserne Basel, direkt am Kleinbasler Rheinufer gelegen, hat sich in den vergangenen Jahren zur lebendigen Destination für Kultur und Begegnung entwickelt.

Die Gastronomie auf dem Areal wird zukünftig um ein weiteres Lokal bereichert: Im Bereich Kasernenhof Süd/Rheinufer Süd wird ein Restaurant über drei Etagen realisiert. Der attraktive Standort bietet direkte Nähe zum Leben im Hauptbau, zum Kasernenhof, aber auch zum zentralen Kleinbasel und zum Rheinufer.

Daher sucht der Kanton Basel-Stadt nun die passende Gastroorganisation, ein Gastrokollektiv oder eine Gastrounternehmerin/einen Gastrounternehmer als Mieterschaft.

Das vorliegende Dokument enthält die wesentlichen Informationen zum Standort, zum Mietobjekt, zu den vorgesehenen Rahmenbedingungen (mit neu definierter Ausbauschnittstelle gegenüber vorgängigen Ausschreibungen) und zum Vergabeprozess und richtet sich an alle Personen und Gastro-Organisationen mit Interesse an dieser attraktiven Gastro-Fläche.

Die im Dokument enthaltenen Angaben zur konzeptionellen Ausrichtung des Restaurants sind als Ideen gedacht. Die Vermieterschaft freut sich auf innovative Konzepte, die zum Kasernenareal Basel und seinem Umfeld passen.



1 Markt & Standort

Basel

Eine Stadt, in der historische Bauwerke auf moderne Architektur treffen. Eine Stadt mit weltberühmten Museen und einer jungen, dynamischen Kulturszene - ein Mix aus lebendiger Tradition und kosmopolitischem Flair.

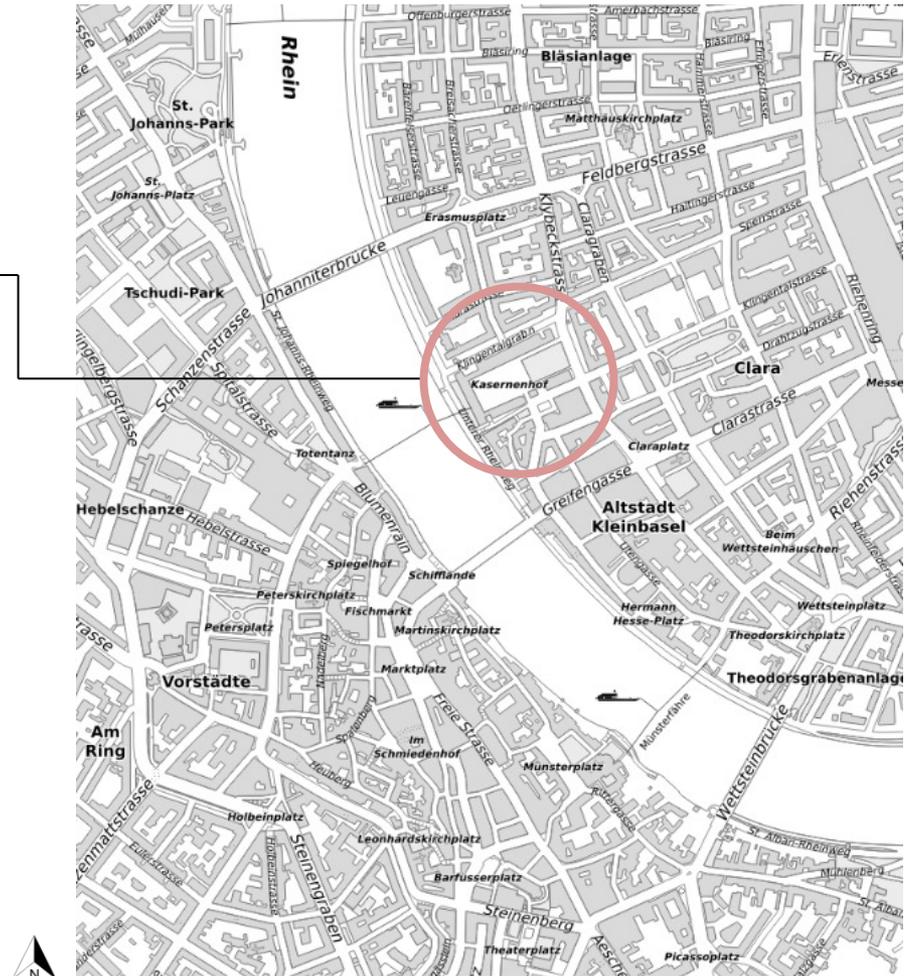
Kasernenareal Basel am Kleinbasler Rheinufer

Kleinbasel

Früher häufig abschätzig als das «mindere Basel» bezeichnet, erfreut sich Kleinbasel heute grosser Beliebtheit: Hier findet sich eigentlich alles, was es braucht zum Glücklichen: Mediterrane Stimmung am Rheinufer, pulsierendes Leben auf Plätzen und Strassen sowie den Bars und Restaurants, sowie eine vielfältige und interessante Quartierbevölkerung.

Rheinufer

Das heimliche Wahrzeichen Basels ist der Rhein. Als wichtigster Transportweg für den Handel trug er viel zur Entwicklung der Stadt bei. Heute macht er einen wesentlichen Teil der Lebensqualität aus, die Basel seinen Gästen und Einwohnenden bietet. In den Sommermonaten zeigt sich die Basler Lust am Geniessen hier besonders deutlich.



2 Kasernenareal Basel

Seit 1980 wird das Kasernenareal Basel von verschiedenen Akteurinnen aus Kultur, Bildung, Sport und Gastronomie bespielt.

Mit 250 Konzerten und Vorstellungen und mit 40'000 Besuchenden ist das Areal das zentrale Kulturzentrum der Stadt. Sie bietet eine Vielzahl von interdisziplinären Formaten, Festivals, Diskursen, Themenschwerpunkten. Das Kasernenareal bietet eine Vielzahl an flexibel nutzbaren Veranstaltungsräume, die bis zu 1'700 Gästen Platz bieten.

Mit dem Umbau des Hauptbaus der Kaserne 2022 durch die Architekten Hans Focketyn und Miquel del Río wurde die Rheinpromenade über drei Durchbrüche mit dem Kasernenareal verbunden.

Dieser Teil der Kaserne, betrieben durch die kHaus AG, fördert Austausch, Synergien, Interaktionen und Begegnungen – innerhalb des Hauses mit den Nutzenden, Veranstaltenden und Besuchenden, aber auch auf dem Areal, im lebendigen Quartier, mit Anwohnenden und Interessierten in der Stadt und darüber hinaus. So soll ein zeitgenössisches, offenes und lebendiges Kultur- und Quartierbegegnungszentrum entstehen, das durch die darin realisierten Projekte langfristig positive Auswirkungen auf das Kasernenareal, die umliegende Quartiere und die Stadt haben wird.

kaserne-basel.ch
khaus.ch



3 Mietflächen

Kasernhauptbau Süd

Lage Mietflächen

- Ecke Unterer Rheinweg/Klingentalweglein
- Ausrichtung nach Süden & Westen
- Betrieb über 3 Ebenen

Flächenübersicht¹

1. Obergeschoss

117m²

- Nebenraum
- Technikraum
- Treppe

Ebene Kasernenhof

243m²

- Produktion
 - Gästebereiche, Eingang
- 182m²
- Aussenbereich

Ebene Rheinufer

295 m²

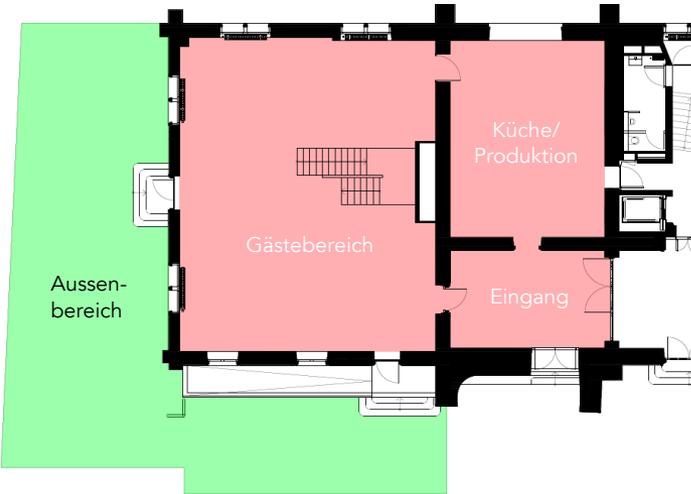
- Gästebereiche
 - Toiletten, Kühlräume, Lager & Nebenräume
- 85m²
- Aussenbereich

Gesamtfläche innen 655m²

Gesamtfläche aussen 267m²



Ebene Kasernenhof

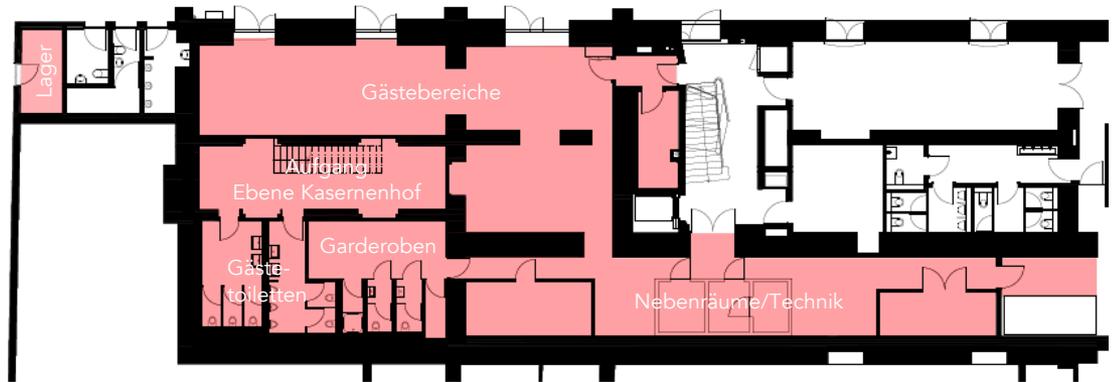
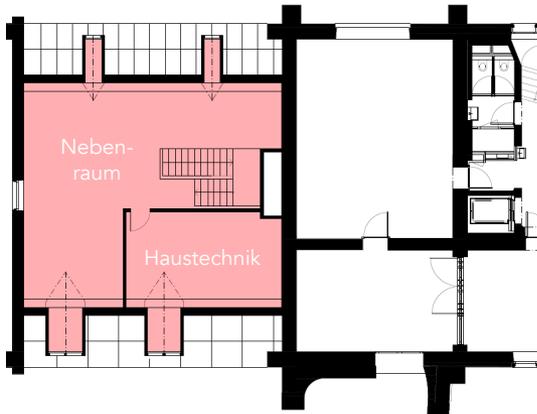


Innenflächen
Aussenflächen

Ebene Rheinufer



1. Obergeschoss



4 Nutzungsstrategie

Nutzungsziel

öffentliche Ganztagesgastronomie im Kasernenhauptbau Süd
als Bereicherung des Gesamterlebnisses Kaserne Basel

Erwartungen an die Gastronutzung

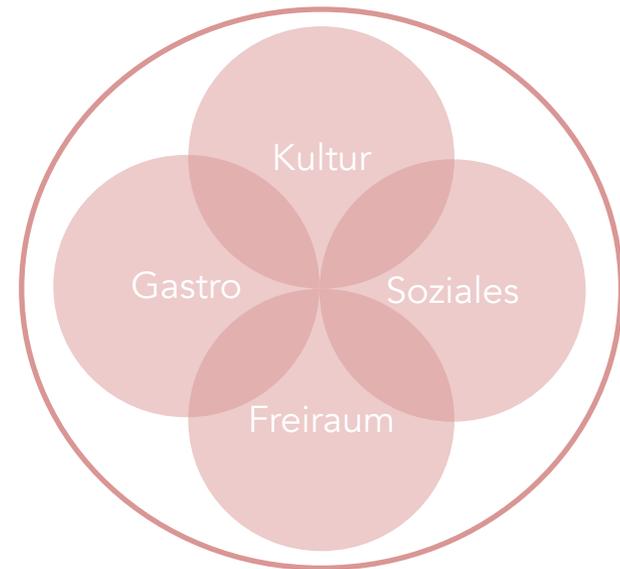
- zeitgemässe Gastronomie, wirtschaftlich selbsttragend
- marktgerechte Konzeptausrichtung
- Bereicherung & Ergänzung des bestehenden Gastroportfolios
- Synergien mit den weiteren Angeboten auf dem Areal

Anforderungen an die Betreiberorganisation

- professionell organisierte Organisation
- finanzielle Stabilität, Investitionspotenzial
- kulinarische & unternehmerische Kompetenzen
- aktives Qualitäts- & Hygienemanagement
- Offenheit sich im Rahmen des Gesamtareals und seinen vielfältigen Nutzungen gewinnbringend einzubringen.

Gesamterlebnis

Kaserne Basel



5 Konzeptskizze

Betriebstyp

Restaurant, öffentlicher Ganztagesbetrieb

Positionierung

- klares Profil, komplementär zur Umgebung
- sinnvoll eingebettet in den Gesamtkontext Kaserne

Zielgruppenfokus

- Kulturpublikum & Kulturschaffende Kaserne
- kulinarische Geniesserinnen Stadt & Region Basel
- Passanten & Freizeitpublikum Unterer Rheinweg
- Arbeitnehmende & Anwohnende Kleinbasel
- Touristinnen & Besucher Basel

Kulinarischer Kern

- à la Carte-Angebot
- süsse & salzige, kalte & warme Snacks
- Kaffeekultur, Soft Drinks, Alkoholika
- Alternativen für Allergikerinnen & Vegetarier/Vegane

Ebene Kasernenhof

- unkompliziert-gepflegter Restaurantbetrieb
- Serviceform offen
- mittags & abends, 6 – 7 Tage/Woche

Ebene Rheinufer

- schneller Ganztagesbetrieb
- Serviceform offen
- ganztags, 5 – 7 Tage/Woche



6 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen zur Miete des Restaurants im Kasernenhauptbau unterscheiden sich wesentlich von denjenigen der beiden vergangenen Ausschreibungen. Für den Mieterausbau gibt es zwei Optionen:

Option A
Vermietung im Vollausbau
der Ausbau wird durch die Eigentümerin erstellt und über die Miete amortisiert

Option B
Vermietung im Grundausbau
der Ausbau wird durch die Mieterin erstellt und selbst finanziert

Das Kostendach des Vollausbaus beträgt gemäss Beschluss des Grossen Rats vom 15. Januar 2025 CHF 3'425'000.
Es teilt sich wie folgt auf:

Grundausbau CHF 2'500'000
Mieterausbau CHF 925'000

Mietmodelle

Option A Vermietung im Vollausbau

Amortisation Ausbau inkl. Zinsen CHF 77'000 p.a. ¹
Nebenkosten Akonto ca. CHF 13'000 p.a.
Umsatzmiete % – zu offerieren
Mindestmiete CHF x – zu offerieren

Option B Vermietung im Grundausbau

Nebenkosten Akonto ca. CHF 13'000 p.a.
Umsatzmiete % – zu offerieren
Mindestmiete CHF x – zu offerieren

¹ Annuität: Investitionssumme CHF 925'000, Zinssatz 3 %, Zeitraum 15 Jahre

Die Schnittstellen, der Ausbaustandard sowie haus- und lüftungstechnische Kapazitäten (Gastrolüftung etc.) sind in den Anhang-Dokumenten im Detail dokumentiert.¹

Option A

Vermietung im Vollausbau

(Grundausbau + Mieterausbau)

- inkl. alle fix installierten Elemente:
Küche inkl. alle Grossmaschinen,
Lüftungs-/Kälteanlagen, Boden/
Wände/Decken, Beleuchtung etc.
- exkl. Mobiliar innen & aussen:
Tische, Stühle, Terrassenmobiliar etc.
- exkl. Kleininventar: Geschirr, Besteck,
Glaswaren, Kücheninventar etc. sowie
Dekoration/Inszenierung

Option B

Vermietung im Grundausbau

- exkl. alle fix installierten Elemente:
Küche inkl. alle Grossmaschinen,
Lüftungs-/Kälteanlagen, Boden/
Wände/Decken, Beleuchtung etc.
- exkl. Mobiliar innen & aussen:
Tische, Stühle, Terrassenmobiliar etc.
- exkl. Kleininventar: Geschirr, Besteck,
Glaswaren, Kücheninventar etc. sowie
Dekoration/Inszenierung

Grundsätze Mietverhältnis²

- Umfang & Eckdaten Mietflächen gemäss vorliegendem Dokument & Anhang-Dokumenten
- Führung des Betriebs durch die Mieterschaft auf eigene Rechnung

Konditionen

- Vertragsbeginn frühestens ab 1. Quartal 2028 oder ab Inbetriebnahme
- Vertragsdauer 10 Jahre, mit Option auf weitere 5 Jahre
- Mietkaution Option A: CHF 25'000
 Option B: keine Kautiion

¹ die Anhang-Dokumente werden im Anschluss an die Besichtigungstermine abgegeben

² alle Details bei allfälligen Vertragsverhandlungen zu konkretisieren

7 Vergabeprozess

Start Ausschreibung

3.7.2025

Besichtigungen

1. Besichtigungstermin: 24.7.2025, 14.00 Uhr
 2. Besichtigungstermin: 5.8.2025, 14.00 Uhr
 3. Besichtigungstermin: 19.8.2025, 14.00 Uhr
- vorgängige Anmeldung via kontakt@desillusion.ch

Fragerunde

Fragen bis 24.8.2025 an kontakt@desillusion.ch
Versand Antworten bis 29.8.2025

Eingabe Bewerbungen

bis 19.10.2025 an kontakt@desillusion.ch

Selektion

Präsentationstermin Favoriten: 18.11.2025, 8.00 – 12.00 Uhr
Termin verbindlich, bei Bewerbungseingabe freizuhalten

Vertragsabschluss

bis 31.12.2025

Umsetzung

Planung, Bewilligung, Realisierung
2026 – 2028

Inbetriebnahme

frühestens 1. Quartal 2028

8 Bewerbung

Interessierte Parteien werden gebeten, auf Basis dieses Dokuments sowie der Informationen in den Anhang-Dokumenten ihre Bewerbungsunterlagen mit folgenden Informationen einzureichen:

Informationen zu Organisation & Personen

auf max. 3 Seiten

- Motivation mit Bezug auf Standort & Projekt
- Beschrieb Organisation, Firmenstruktur, Kompetenzen, Referenzen, Firmengeschichte

als Anhänge

- Lebensläufe Schlüsselpersonen
- Betreibungsregisterauszug
- Handelsregisterauszug

Konzept Gastronomie

auf max. 5 Seiten

- Beschrieb kulinarische Ausrichtung, Werte, Zielgruppenausrichtung, Positionierung, Zeiten
- Beschrieb Angebots- & Preisgestaltung, Serviceform, Unterschiede Ebene Kasernenhof/Rheinufer
- Beschrieb Inszenierung & Vermarktung
- Aussagen zu sozialer & ökologischer Nachhaltigkeit

Kalkulation & Konditionen Gastronomie

auf max. 1 Seite

- Betriebsbudget, mittels Vorlage zu erstellen (wird im Anschluss an Besichtigungen abgegeben)
- Angabe zu Eigenkapital & Investitionsbereitschaft
- verbindliche Aussage zu Ausbauschnittstelle gemäss Option A/B¹ & verbindliches Mietzinsangebot
- grundsätzliche Einverständniserklärung Mietvertragsentwurf

Die Beurteilung der eingereichten Unterlagen erfolgt gemäss den Punkten oben. Über die Gewichtung einzelner Beurteilungskriterien wird keine Auskunft erteilt, es wird keine entsprechende Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

¹ siehe Rahmenbedingungen, Seiten 10/11



desillusion
& Co.

Kontakt

Lukas von Bidder
kontakt@desillusion.ch

desillusion & Co.
Basel & Zürich

desillusion.ch