



Lastenheft betreffend Ausschreibung Betriebsorganisation Parkcafé im Pavillon Birskopf

Betrieb 2026–2030

Januar 2025

Bedarfsstelle / Vergabestelle

Departement: Bau- und Verkehrsdepartement

Dienststelle: Tiefbauamt

Abteilung: Allmendverwaltung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen des Ausschreibungsverfahrens	3
1.1	Einleitung.....	3
1.2	Projektname	3
1.3	Rechtsgrundlagen für die Ausschreibung	3
1.4	Auftraggeberin	3
1.5	Verfahrensart.....	3
1.6	Verfahrenssprache	3
1.7	Subunternehmen	3
1.8	Bietergemeinschaften	4
1.9	Auswahlkommission	4
1.10	Gültigkeit der Bewerbungen, Entschädigung	4
1.11	Rechtsmittelbelehrung	4
2.	Verfahrensablauf, Bewerbung und Auswahl	4
2.1	Übersicht Termine	4
2.2	Publikation Ausschreibung.....	5
2.3	Schriftliche Fragen.....	5
2.4	Bewerbungsunterlagen.....	5
2.5	Einreichung Bewerbungen.....	6
2.6	Präsentation	7
2.7	Bewertung Auswahlkriterien	7
2.8	Entscheid über Auswahl	8

1. Grundlagen des Ausschreibungsverfahrens

1.1 Einleitung

Die Allmendverwaltung führt ein offenes Betreibendenauswahlverfahren durch, um geeignete Unternehmen für den Betrieb der Gastronomie im Parkpavillon Birskopf ab April 2026 zu ermitteln. Alle Interessierten können sich im Rahmen der Ausschreibung um den Betrieb bewerben.

Die Auswahl der Betreibenden wird im Rahmen des vorliegenden Ausschreibungsverfahrens erfolgen. Anhand der eingereichten Unterlagen wird eine Auswahl getroffen. Die ausgewählten Bewerbenden werden zu einer persönlichen Präsentation ihres Konzeptes eingeladen. Die Bewertung und Auslobung erfolgen durch die Auswahlkommission.

Dem ausgelobten Betrieb wird ein Mietvertrag für fünf Jahre zugesichert. Nach Ablauf dieser fünf Jahre kann der/die Bewerbende um eine einmalige Verlängerung von weiteren max. fünf Jahren ersuchen. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Verlängerung. Spätestens nach Ablauf der Verlängerung wird der Betrieb neu ausgeschrieben.

Weitergehende Informationen zum Betrieb des Parkcafés sind dem beigelegten Nutzungskonzept zu entnehmen.

1.2 Projektname

Ausschreibung Gastronomie Parkcafé Birskopf

1.3 Rechtsgrundlagen für die Ausschreibung

Die Beanspruchung des öffentlichen Raumes durch kommerzielle Sondernutzungen ist gemäss § 38 des Gesetzes über die Nutzung des öffentlichen Raumes (NöRG) auszuschreiben, wenn absehbar ist, dass sich mehrere geeignete Interessierte darum bewerben wollen. Das NöRG schreibt hierfür die Anwendung sachbezogener Auswahlkriterien und die Berücksichtigung der Grundrechte, allen voran der Gleichbehandlung, vor. In diesem Zusammenhang besteht im Rahmen des vorliegenden Ausschreibungsverfahrens die Rekursmöglichkeit gegen diskriminierende oder unsachliche Bewertungskriterien. Es handelt sich hierbei um ein Ausschreibungsverfahren gemäss NöRG. Es untersteht weder dem kantonalen Gesetz über öffentliche Beschaffungen (Beschaffungsgesetz) noch dem Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB).

1.4 Auftraggeberin

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Tiefbauamt / Allmendverwaltung

1.5 Verfahrensart

Selektives Verfahren

1.6 Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist deutsch. Alle Angebote und Unterlagen sind in deutscher Sprache abzufassen (mit Ausnahme amtlicher Nachweise).

1.7 Subunternehmen

Ja

1.8 Bietergemeinschaften

Ja

1.9 Auswahlkommission

Die Bewertung der Bewerbungen und Auswahl der künftigen Betreibenden erfolgt durch die Auswahlkommission, wobei jede Fachstelle ein Stimmrecht hat. Der Stichentscheid wird von der Allmendverwaltung gefällt. Folgende Fachstellen haben Einsitz in der Kommission:

- BVD, Allmendverwaltung (Vorsitz) 1 Stimme
- BVD, Stadtgärtnerei 1 Stimme
- Quartiervertretung (Neutraler Quartierverein Breite) 1 Stimme
- PD, Stadtteilentwicklung 1 Stimme

Bei Bedarf wird eine externe Fachperson ohne Stimmrecht beigezogen.

1.10 Gültigkeit der Bewerbungen, Entschädigung

Die eingereichten Bewerbungen sind während 180 Tagen ab Eingabedatum gültig; während dieser Dauer sind die Bewerbenden an ihr Angebot gebunden. Die Verbindlichkeit der Bewerbung erlischt mit der Bewilligung, der Absage oder mit dem Ablauf der 180 Tage. Die Ausarbeitung der Bewerbung, einschliesslich der Beschaffung der notwendigen Informationen und Nachweise, wird nicht entschädigt.

1.11 Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung kann aufgrund ungenügender und/oder diskriminierender Auswahlkriterien Rekurs beim Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen vom Publikationsdatum dieser Ausschreibung im Kantonsblatt an gerechnet schriftlich anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und anderen besonderen Vorkehrungen, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

2. Verfahrensablauf, Bewerbung und Auswahl

2.1 Übersicht Termine

Verfahrensschritte	Termine
Publikation Ausschreibung	22.01.2025
Besichtigung vor Ort beim Pavillon Birkkopf (Bitte um Anmeldung per Mail bis 6.2)	7.02.2025, 12:00 bis 13:00 Uhr
Einreichung Fragen Interessierte per E-Mail mittels Beilage	Bis 11.2.2025, 18:00 Uhr
Beantwortung Fragen Publikation bei den üblichen Unterlagen auf der Webseite	Bis 26.02.2025
Eingang Bewerbungen	18.03.2025

Verfahrensschritte	Termine
Erste Selektion, Einladung an Präsentation	Bis 02.05.2025
Präsentationen Favoriten Fragerunde genaue Uhrzeit wird mit der Einladung bekannt gegeben Termin zwingend freihalten bei Bewerbungseingabe	Do, 22.05.2025, 10:00 – 17:00 Uhr
Auswahl und Zustellung Verfügungen	Bis 30.06.2025
Vertrags- bzw. Betriebsbeginn	1. April 2026

Allfällige Terminänderungen seitens Allmendverwaltung bleiben vorbehalten. Mit der Eingabe bestätigen die Bewerbenden, dass sie die vorgegebenen Termine zur Kenntnis genommen und reserviert haben.

2.2 Publikation Ausschreibung

Die Ausschreibung wird im Kantonsblatt Basel-Stadt vom 22.01.2025 sowie auf der Homepage des Bau- und Verkehrsdepartements unter Medienmitteilungen & News www.bs.ch/medienmitteilungen angekündigt. Die vollständigen Ausschreibungsunterlagen werden auf der Webseite des Tiefbauamtes unter dem Link www.bs.ch/planaufgaben unter der Rubrik «Ausschreibung Betriebsorganisation Parkcafé Birschopf» publiziert und können dort elektronisch heruntergeladen werden.

Die Ausschreibung enthält folgende Unterlagen:

- Das vorliegende Lastenheft
- Das Nutzungskonzept
- Formular Unternehmensangaben
- Vorlage Betriebsbudget
- Dokument zur Frageneinreichung
- Grundrissplan Pavillon

2.3 Schriftliche Fragen

Schriftliche Fragen sind bis zum 10.02.2025 per E-Mail an av.ausschreibungen@bs.ch zu richten. Eine Zusammenstellung der fristgerecht eingegangenen Fragen mit den entsprechenden Antworten wird bis zum 26.02.2025 auf der Homepage des Tiefbauamtes beim oben erwähnten Link zur Verfügung gestellt. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

Die Auftraggeberin behält sich vor, im Rahmen der Fragenbeantwortung Berichtigungen und Ergänzungen an den vorliegenden Unterlagen vorzunehmen. Die Bewerbenden sind verpflichtet, diese in ihrer Konzepteingabe zu berücksichtigen.

2.4 Bewerbungsunterlagen

Für die Erstellung des Geschäftsmodells und Ihres Konzeptes berücksichtigen Sie bitte das beigelegte Nutzungskonzept für den Pavillon.

Die Bewerbung ist wie folgt zu gliedern und mit folgenden Informationen einzureichen:

Unterlagen zur Einreichung:

- Unternehmensangaben (ATB) ausgefüllt und signiert (PDF Formular)
- Nachweisedokumente Allgemeine Teilnahmebedingungen (ATB, PDF)
- Betriebskonzept max. 25 Seiten, bzgl. Teile 1-4 wie unten beschrieben, inkl. Lebensläufe der Schlüsselpersonen, Visualisierungen (PDF)

- Betriebsbudget ausgefüllt (Excel-Vorlage)

Inhaltsverzeichnis Hauptdokument Betriebskonzept

1 Dokument in 4 Teilen als PDF (max. 25 Seiten) plus allfällige Beilagen und Visualisierungen

Teil 1: Motivationsschreiben, max. 2 Seiten

- Motivation für die Bewerbung

Teil 2: Informationen zur Organisation, max. 5 Seiten

- Angaben zur Firmengeschichte, Vision, Werte
- Organigramm des bestehenden Unternehmens
- Angabe von aktuellen oder vergangenen Referenzbetrieben und Gastroerfahrung
- Angaben zu Personalstruktur Parkcafé Birskopf anhand Organigramm (Schlüsselpersonen, wenn möglich namentlich)
- Angaben Gastroerfahrung der Schlüsselpersonen im künftigen Betrieb
- Aussagen zu allfälligen Synergien und Ressourcen

Teil 3: Informationen zum Konzept, max. 15 Seiten zu folgenden Themen:

- Aussagen zu Betriebsöffnungszeiten, Servicekonzept, Inszenierung, Name Café, Geschirreinsatz, Abfallkonzept für Betriebsabfall, personelle Besetzung/Mitarbeitende, Logistik und Waren(an)lieferung, Sozialkontrolle und Sauberkeit im Pavillonperimeter, Einhaltung Hygienevorschriften, öffentliche Toiletten
- Betrieb und Unterhalt Grillstation (Reinigungskonzept, Umgang mit Grillgästen usw. Warteschlangen) sowie der Toiletten (siehe Nutzungskonzept Ziff. 2.1)
- Aussagen zur gastronomischen Grundidee, Angebot und Preisgestaltung inkl. Speise- und Getränkekarte mit Preisangaben
- Aussagen zu Beschaffung/Herkunft Produkte (wenn möglich Hauptlieferanten nennen)
- Aussagen zu Nachhaltigkeit (soziale, ökologische und ökonomische)
- Aussagen zu Gestaltung der Holzplattform: Einrichtung/Mobiliar, Beleuchtung, Sonnen- und Regenschutz inkl. nachvollziehbare Darstellung/Visualisierung
- Aussagen zu Veranstaltungen gemäss Nutzungskonzept 2.3 und zu weiteren allfälligen Angeboten oder Aktivitäten

Teil 4: Informationen zu den Konditionen, max. 3 Seiten

- Betriebsbudget für das 1. Jahr, zwingend mittels beigelegter Vorlage zu erstellen
- nachvollziehbare Herleitung der Hauptkostenträger insbesondere Mitarbeitendenkosten
- verbindliche Aussagen zur Investitionsbereitschaft und plausiblen Investitionsvolumen
- Zusätzlich zur ausgefüllten Budgetvorlage beinhaltet das Konzept detaillierte Aussagen bzw. Aufstellungen zu Investitionskosten, Amortisation und Betriebskosten (Personalkosten, Preise Angebote, Kosten für Verwaltung und Werbung, Nebenkosten für Heizung, Energie usw.). Eine plausible und nachvollziehbare Aufstellung der Betriebskosten und der erwarteten Einnahmen ist erwünscht.

2.5 Einreichung Bewerbungen

Die Bewerbungsunterlagen sind in elektronischer Form auf einen USB-Stick zu laden und in einem Couvert mit der Aufschrift "Ausschreibung Parkcafé Birskopf" an folgende Adresse zu senden oder am Empfang abzugeben:

Bau- und Verkehrsdepartement Kanton Basel-Stadt
Allmendverwaltung/Jaya H. Özbey
Dufourstr. 40/50
Postfach, CH-4001 Basel

Öffnungszeiten Empfang Dufourstrasse 40/50: 8.00 - 12.15 Uhr und 13.15 - 17.00 Uhr

Die (vollständigen) Bewerbungsunterlagen gemäss Kap. 3.2 Lastenheft und beigelegtem Nutzungskonzept sind bis zum 18.03.2025 einzureichen. Nur fristgerecht eingereichte Bewerbungen werden in die Bewertung einbezogen (Datum des Poststempels nicht massgebend, massgebend ist der Eingangsstempel).

2.6 Präsentation

Nach erfolgter Vorprüfung wird je nach Anzahl der eingegangenen Bewerbungen und aufgrund einer qualitativen Beurteilung eine Vorselektion der Konzepte getroffen. Die favorisierten Bewerbenden werden eingeladen, ihre Konzepte vor der Auswahlkommission zu präsentieren. Es wird gebeten, sich den Präsentationstermin bis zum Erhalt einer allfälligen Einladung bzw. Absage freizuhalten. Die Teilnahme an der Präsentation ist nach Erhalt der Einladung zu bestätigen. Die genaue Uhrzeit der Präsentation wird mit der individuellen Einladung bekannt gegeben.

Es ist erwünscht, dass zur Präsentation die angegebenen Schlüsselpersonen der künftigen Betriebsorganisation erscheinen und dass sich der Inhalt der Präsentation auf Kapitel 4.2 dieses Lastenhefts bezieht.

Ablauf Präsentation:

Bezeichnung	Beschreibung
Dauer	Max. 45 Minuten (25 Min. Präsentation + 20 Min. Fragenbeantwortung)
Anzahl Teilnehmende pro Bewerbung	Maximale Teilnehmerzahl: 5 Personen
Anwesende seitens Auftraggeberin	Auswahlkommission, evtl. externe Fachperson
Ablauf	<ul style="list-style-type: none">- Persönliche Vorstellung Betriebsorganisation (inkl. Schlüsselpersonen, 5 Minuten)- Präsentation des Betriebskonzepts, AK 1 bis AK 3 (max. 25 Minuten)- Beantwortung von Fragen (max. 20 Minuten)
Infrastruktur	Laptop, Beamer mit Click-Share und Internetzugang werden zur Verfügung gestellt. Bitte nehmen Sie Ihre Präsentation auf einem USB-Stick mit (Formatierung Windows). Sie dürfen auch Ihr eigenes Laptop anschliessen.

2.7 Bewertung Auswahlkriterien

Zur Vergabe vorgeschlagen wird das Angebot, welches aufgrund der Auswertung der Auswahl- und Unterkriterien (AK und UK) die beste Gesamtbewertung erzielt.

Gesucht wird letztlich eine Betriebsorganisation mit einem überzeugenden, nachvollziehbaren und nachhaltigen Betriebskonzept. Gewichtet wird auch der Gesamtauftritt im Rahmen der Präsentation vor der Auswahlkommission.

Die zur Präsentation zugelassenen Bewerbenden und deren Konzepte werden anhand folgender Kriterien ausgewertet. Die Bewertung wird nach folgendem Rechenschema ermittelt, wobei die maximal mögliche Gesamtbewertung 500 Nutzwertpunkte (Note 5 für jedes Selektionskriterium) beträgt.

Auswahlkriterien (AK)	Note (1)	Gewichtung in % (2)	Nutzwertpunkte (3)= (1) x (2)
-----------------------	----------	---------------------	-------------------------------

AK 1: Betriebsorganisation	max. 5	30%	200
AK 2: Konzept	max. 5	40%	150
AK 3: Finanzen	max. 5	20%	100
AK 4: Präsentation	max. 5	10%	50
Summe		100%	500

Der Bewertung erfolgt gemäss den nachfolgenden Unterkriterien:

Kriterium	Unterkriterium
AK 1: Betriebsorganisation Parkcafé	Werte, Geschichte, Vision
	Referenzbetriebe und Erfahrung & Kompetenz Schlüsselpersonen
	Verbundenheit mit Basel
AK 2: Konzept	Gastronomisches Angebot & Preise
	Prozesse/Abläufe bzgl. Produktion, Lagerung, Lieferung, Reinigung Grill/Toiletten, Aufgaben (klar&effizient)
	Einrichtung/Gestaltung/Ästhetik/Atmosphäre
	Geschäftsmodell (Öffnungszeiten, Serviceform, Veranstaltungen)
	Fokus auf Nachhaltigkeit
AK 3: Finanzen	Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit
	Plausibilität Betriebsbudget
	Herleitung & Kalkulation Hauptkostenträger
AK 4: Präsentation	Verständlichkeit und Klarheit der Präsentation
	Auftritt / Gesicht vor Ort
	Gesamteindruck (Betriebsorganisation & Konzept)

Es kann pro (Unter)Kriterium maximal die Note 5 vergeben werden. Für die Bewertung gilt die nachstehende Notenskala, welche sich am Grad der Zielerreichung orientiert:

Note	Bezogen auf Erfüllung des Kriteriums	Bezogen auf Qualität der Angaben
0	Nicht beurteilbar	Keine Angaben
1	Sehr schlechte Erfüllung	Ungenügende, unvollständige Angaben
2	Schlechte Erfüllung	Angaben ohne ausreichenden Bezug zum Projekt
3	Normale, durchschnittliche Erfüllung	Durchschnittliche Qualität, den Anforderungen entsprechend
4	Gute Erfüllung	Qualitativ gut
5	Sehr gute Erfüllung	Qualitativ sehr gut, sehr grosser Beitrag zur Zielerreichung

2.8 Entscheid über Auswahl

Die Bewertung und Auswahl erfolgen weiterhin durch die Auswahlkommission. Der Entscheid über die Auswahl wird schriftlich per Einschreiben allen Bewerbenden mitgeteilt. Für Rügen gegen die Auswahl der Betriebsorganisation steht zum gegebenen Zeitpunkt das diesbezügliche Rekursverfahren im Rahmen der Verfügung offen.