

Liegenschaften

28. März 2024

AUSSCHREIBUNG
VERMIETUNG SEERESTAURANT «SCHIFFFLÄNDE»

UFERWEG 3, 8610 USTER



Uster, März 2024



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage	3
2.	Standort	3
3.	Projekt «UMBRELLA»	4
3.1.	Situation	5
3.2.	Gebäudestruktur	6
3.3.	Technikgeschoss	6
3.4.	Grundriss und Mietflächen (NF) des Seerestaurants «Schiffände»	7
3.5.	Nachhaltigkeit – Haustechnikkonzept	8
3.6.	Bauphysik – Akustik	8
3.7.	Barrierefreiheit	8
4.	Restaurant und Kiosk	8
4.1.	Gastraum	8
4.2.	Materialisierung	9
4.3.	Gastroküche und Nebenräume	10
4.4.	Gedeckter Wartebereich Kiosk und Terrasse	10
4.5.	Parkplätze	10
4.6.	Umgebungsgestaltung	11
5.	Konzept	11
5.1.	Betriebstyp	11
5.2.	Kapazitäten	11
5.3.	Eckdaten Seerestaurant	11
5.4.	Eckdaten Kiosk	12
6.	Rahmenbedingungen	12
6.1.	Anforderungen Gastro-Mieterschaft	12
6.2.	Vertragliche Grundlagen	13
6.3.	Kostenschnittstellen Grundausbau – Mieterausbau	14
7.	Vergabeprozess	16
7.1.	Prozess	16
7.2.	Selektionsgremium	17
7.3.	Selektionskriterien	17
8.	Bewerbung	17
8.1.	Struktur, Umfang und Inhalte	18
9.	Kontakt	18
10.	Anhang	18



1. Ausgangslage

Die Stadt Uster errichtet am Ufer des Greifensees direkt bei der Schiffflände und beim Strandbad ein neues Seerestaurant mit Kiosk und Gartenwirtschaft: Ein Ganzjahresbetrieb an attraktiver Lage – naturnah und dennoch nahe am Stadtzentrum, einladend und offen für alle.

Bereits 2017 wurde mittels eines Projektwettbewerbs das Projektteam für das Bauprojekt ausgelobt. Das aus Fach- und Sachpreisrichtern sowie Experten zusammengesetzte Preisgericht wählte in einem mehrstufigen Verfahren einstimmig den Beitrag «UMBRELLA» des Planerteams Fiechter & Salzmann Architekten GmbH aus Zürich zum Siegerprojekt.

Der heute bestehende Kiosk wird abgebrochen. Neben dem Ersatzneubau ist auch die Erstellung einer kleinen Parkanlage, eines neuen Buswendeplatzes und die Sanierung des See- und Uferwegs vorgesehen.

Die Baubewilligung inkl. Auflagen des neuen Seerestaurants ist im März 2022 inkl. allen Fristen und Einsprachen rechtskräftig erteilt worden. Der Baukredit wurde im Januar 2024 vom Gemeinderat Uster einstimmig angenommen. Daher sucht die Stadt Uster nun die passende Gastro-Organisation, ein Gastro-Kollektiv oder Gastro-Unternehmende als zukünftige Mieterschaft des neuen Seerestaurants «Schiffflände».



Abbildung 1: Situation des Siegerprojekts «UMBRELLA»

2. Standort

Der geplante Neubau des Seerestaurants «Schiffflände» liegt am rechten Seeufer des Greifensees in unmittelbarer Nähe des Strandbads, der Bootsanlegeplätze sowie dem Kursschiff-Anlegesteg von Niederuster.



Mit dem öffentlichen Verkehr ist das Seerestaurant mit der Buslinie Nr. 817 vom Bahnhof Uster oder mit dem ZVV-Kursschiff von Maur erreichbar. Für Gäste, die mit dem Auto anreisen, steht in Gehdistanz ein öffentlicher Parkplatz zur Verfügung.

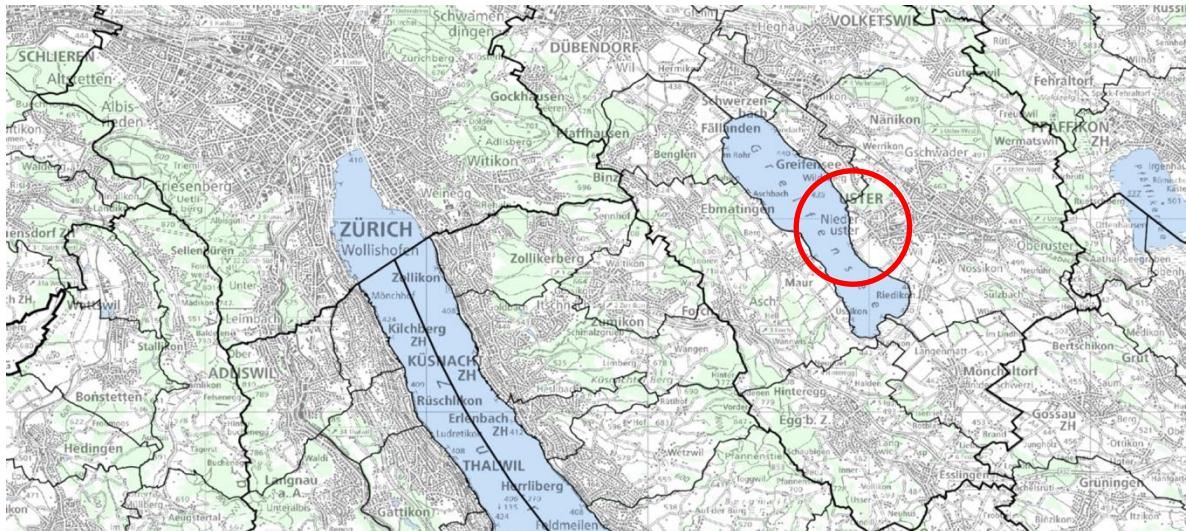


Abbildung 2: Übersicht Grossraum Zürich, Standort Seerestaurant «Schiffände» (Quelle: maps.zh.ch)



Abbildung 3: Übersicht Uster und Greifensee, Standort Seerestaurant «Schiffände» (Quelle: maps.zh.ch)

3. Projekt «UMBRELLA»

Geplant ist vom Generalplaner «Fiechter & Salzmann Architekten», Zürich, ein Gebäude, welches Seerestaurant und Kiosk vereint. Das neue Seerestaurant «Schiffände» bietet 50 Innen- und 50 Aussensitzplätze. Die Theke des neuen Kiosks befindet sich im vorderen gedeckten Eingangsbereich und ist für Erholungssuchende sowie für Wartende auf den Bus- und Schiffsbetrieb gedacht.

Neben dem Neubau des Seerestaurants muss die Buswendeschleife, die kleine Parkanlage, der See- und Uferweg und das bestehende Pumpwerk im Rahmen der geplanten Tiefbauprojekte erneuert werden. Diese Projekte müssen zum Teil vor den Bauarbeiten des neuen Seerestaurants



«Schiffände» erfolgen. Diese werden in Etappen realisiert. Sie starteten im Frühling 2023 und enden im Juni 2026 mit der neuen Buswendeschleife. Der Baustart des Seerestaurants «Schiffände» ist im Oktober 2024 vorgesehen. Der Vertrag mit der aktuellen Pächterin des bestehenden Kiosk-Gebäudes läuft am 30. September 2024 aus.

Die Eröffnung des neuen Seerestaurants ist auf den 1. Oktober 2025 geplant.



Abbildung 4: Visualisierung Seerestaurant (Haupteingang mit Kiosk)

3.1. Situation

Der Ersatzneubau für den bestehenden Kiosk – das neue Seerestaurant «Schiffände» – kommt an die Stelle der heutigen Endhaltestelle und Buswendeschleife zu liegen. Die neue Buswendeschleife wird nach Osten verschoben und nach Fertigstellung des Seerestaurants neu gebaut. Nach Abbruch des Kiosks hat der Neubau des Seerestaurants direkte Seesicht. Die Distanz zum See ergibt sich aus dem Gewässerabstand von 15 Meter ab der Uferlinie.

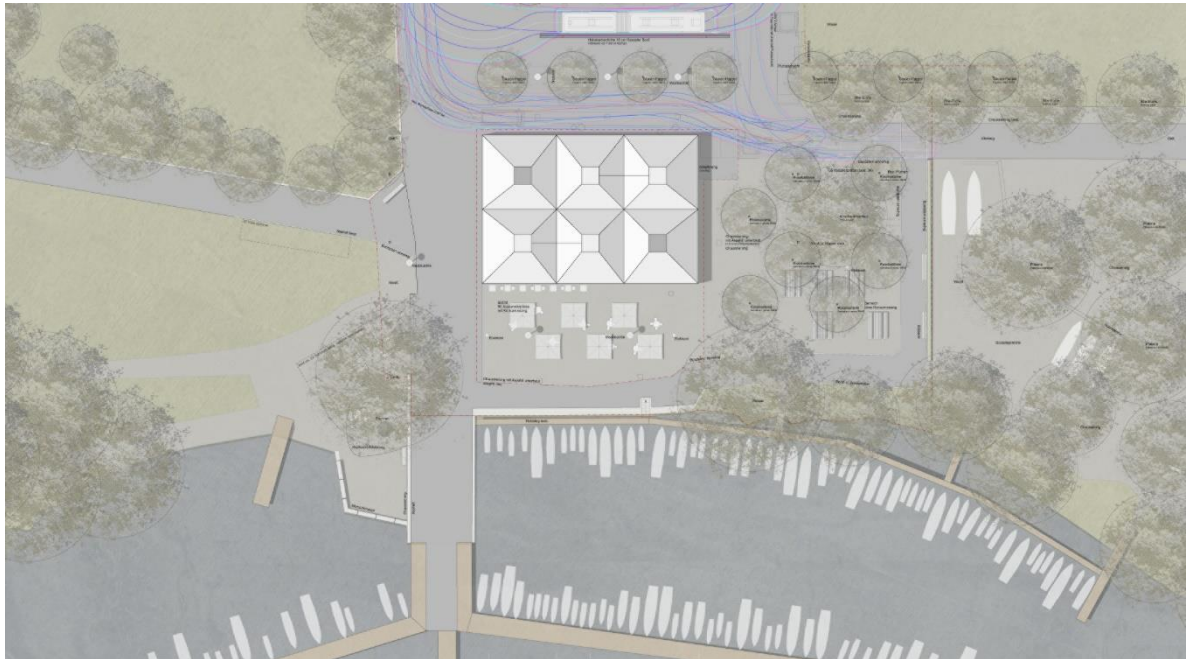


Abbildung 5: Situation Seerestaurant «Schiffände» (mit Kursschiff-Anlegesteg und Bootsplätzen)

3.2. Gebäudestruktur

Das Gebäude besteht aus sechs zusammenhängenden Pavillons in zwei Reihen, von denen jeder die Grundmasse 8 x 8 Meter hat. Jeder Teil hat ein Zeltdach mit jeweils einem «Hütchen». Das gesamte Gebäude hat die Abmessung von 16 x 24 Meter. Im vorderen Eingangsbereich bleibt der Pavillon zweiseitig offen. Dort befindet sich der Kiosk. Seeseitig, im südlichen Bereich entsteht ebenfalls ein zweiseitig offener Pavillon mit Sitzgelegenheiten. Der Gästeraum besteht aus zwei Zeltdächern, die stützenfrei miteinander verbunden sind und zum See grosse Fensterfronten haben. Die Dachkonstruktion bleibt innen sichtbar, mit Oblichtern im Dachaufbau. Die zwei geschlossenen Pavillons zur Bushaltestelle bieten Platz für die gesamte Küche, sämtliche Technikräume, für Lager und die öffentliche WC-Anlage.

Die öffentliche WC-Anlage besteht aus drei Modulen und einem Modul für Personen mit eingeschränkter Mobilität oder für Familien und werden von vorne gereinigt und rückseitig gewartet. Der Revisionsraum ist vom Innenraum des Küchenkorridors zugänglich. Sowohl die Kosten für die Erstellung als auch die Wartung und Reinigung im Betrieb werden von der Stadt Uster finanziert.

3.3. Technikgeschoss

Im Dachgeschoss ist die Technikzentrale untergebracht. Die Aussenluftfassung und Fortluft erfolgt über horizontale Wetterschutzgitter, die in den Dachaufbauten untergebracht sind. Die Küchenhauben in der Küche sind mit UV-C-Filtern versehen, welche die Fettablagerungen im Kanalsystem sowie die Geruchsbelastung der Abluft erheblich reduzieren.

Insgesamt ist wenig Platz für die Lüftungs- und Heizungsanlage vorhanden, so dass die Flächen für Unterhalt und Revision knapp sind. Für den etwaigen Austausch von haustechnischen Anlagen ist in den Dachstühlen über dem Technikgeschoss je eine Öffnung vorgesehen.



3.4. Grundriss und Mietflächen (NF) des Seerestaurants «Schiffände»

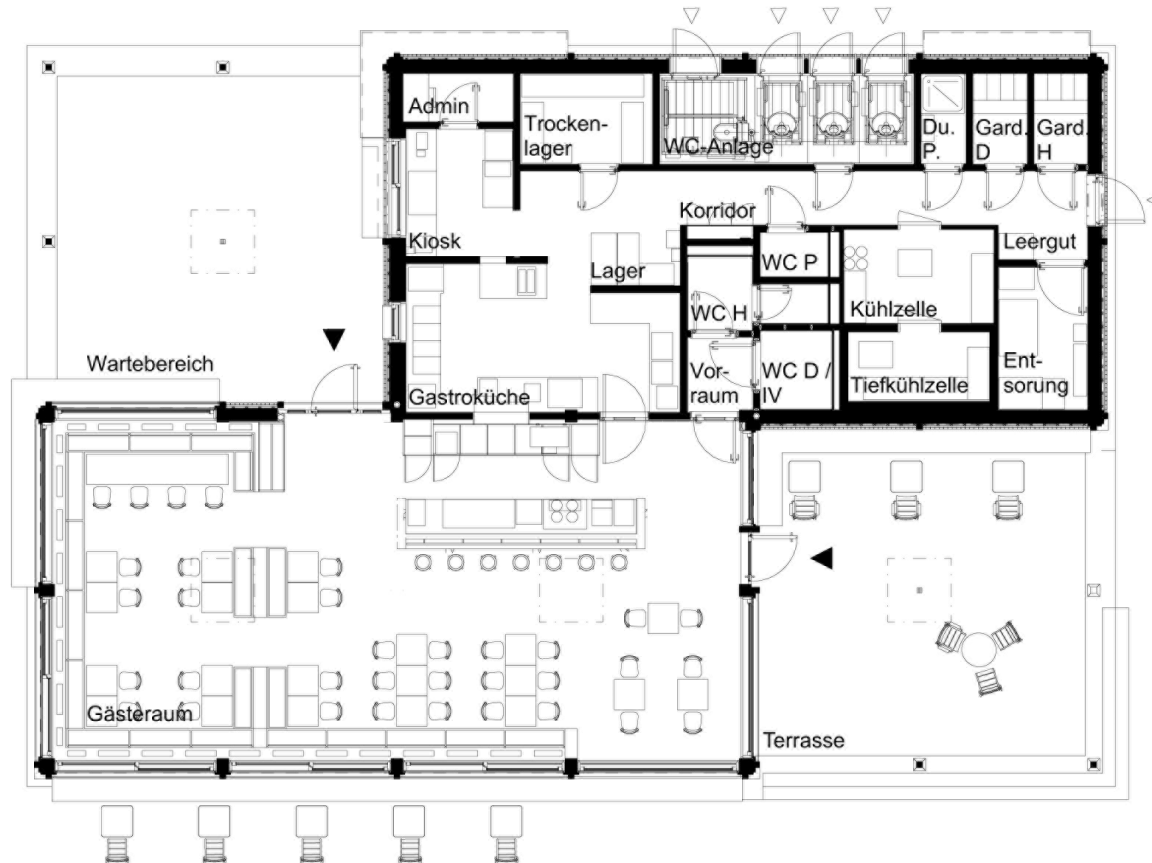


Abbildung 6: Grundrissplan des Seerestaurants «Schiffände»

Mietflächen innen (NF)

Nutzung	Nutzfläche in m²
Gästeraum mit 50 Sitzplätzen	122.8
Gastroküche	20.1
Kiosk mit -ausgabe	7.2
Kühlzelle	7.4
Tiefkühlzelle	5.2
Trockenlager	6.3
Lager	2.9
Korridor, Lager, Leergut	22.3
Entsorgung	6.7
Büro/Admin.	2.8
Gäste-WC Vorraum	2.5
Gäste-WC Damen/barrierefrei	3.0
Gäste-WC Herren	4.1
Dusche Personal	2.1
WC Personal	1.6



Garderobe Damen	2.6
Garderobe Herren	2.6
Total Nutzfläche innen (EG)	222.2
Technikgeschoss	121.8
Gedeckter Wartebereich	67.2
Gedeckte Terrasse	72.1
Aussenfläche mit 50 Aussensitzplätzen	174.0

3.5. Nachhaltigkeit – Haustechnikkonzept

Die Energiestadt Uster schreibt vor, dass Neubauten die Anforderungen von Minergie-P ECO erfüllen müssen. Eine Zertifizierung ist beantragt. Das Haustechnikkonzept sieht eine Luftwärmepumpe vor, die über die Wärmerückgewinnung die Heizenergie bezieht.

3.6. Bauphysik – Akustik

Die Fassade sowie die Haustechnik sind auf die Erfüllung der Minergie-P-ECO-Anforderungen ausgelegt. Zur akustischen Dämpfung im Gastraum wird der gesamte Dachraum zwischen den Sparren mit einer weichen Dämmung ergänzt. Die Dämmung wird auf der Sichtseite mit Schilfrohmatten verkleidet und stellt so eine Analogie zu den weiten Schilfflächen des Naturschutzgebietes her.

3.7. Barrierefreiheit

Das Erdgeschoss und die überdachten Aussenterrassen sind stufenlos erreichbar. Im Gastraum wird eine barrierefreie Toilette zur Verfügung gestellt.

4. Restaurant und Kiosk

4.1. Gastraum

Der Gastraum ist vom überdachten Aussenbereich des Kiosks und der Buswendeschleife zugänglich. Der Gastraum ist komplett verglast und ermöglicht den direkten Blick auf den Greifensee. Der Sonneneinfall wird über Senkrechtmarkisen gesteuert.

Im Gastraum sind die Sparren des Daches sichtbar. Die Sparren haben aufgrund der Geometrie des Raumes einen paralleloiden Querschnitt und verlaufen vom Schwellenkranz (Traufe) bis zum Firstkranz. Alle sichtbaren Querschnitte sind in den Dimensionen miteinander abgestimmt. In der Mitte der Dächer befindet sich je ein Oblicht, welches Licht in die Tiefe wirft und zur Lüftung geöffnet werden kann.

Neben dem Eingang steht eine Garderobe und zur Gastküche befindet sich die Durchreiche. Die Wände sind mit Paneelen, welche eine mit Kreide beschreibbare und abwaschbare Oberfläche haben, ausgestattet (ähnlich einer Wandtafel). Die Paneele sind unterteilt und schlicht gehalten durch Massivholzleisten aus Fichte. Die WC-Räume des Restaurants sind über einen Vorraum erschlossen. Die Oberflächen sind schlicht und zweckmässig gehalten.



Abbildung 7: Visualisierung Seerestaurant Innen

4.2. Materialisierung

Der Sockel aus Ort beton umzieht das ganze Gebäude und bildet mal eine Sitzbank, mal eine Ausstertrepppe oder Kioskresen aus. Die Oberflächen der Sitzbank werden den ergonomischen Anforderungen entsprechend geformt und mit Holzplatten belegt. Die Fassade des Seerestaurants ist mit Latten aus Fichtenholz verkleidet. Die Holzfassade inkl. Sitzbank wird mit einer Beizlasurfarbe vollflächig abgedunkelt.

Die Fenster aus Fichte sind Hebeschiebefenster und haben eine Dreifachisolierverglasung. Die Fensterrahmen sind direkt auf die Stützen befestigt und die Fensterflügel können hintereinander geschoben werden.

Im Gastraum ist Holz das dominierende Material. Die Holzkonstruktion bleibt innen sichtbar. Die Sitzbänke, Garderobe und die Rückwand im Büffetbereich sind aus Holz. Sämtliche Möbel sind gestalterisch auf die Architektur abzustimmen. Ihre Materialität ist Holz. Der Bartresen wird in Beton erstellt. Die Arbeitsfläche beim Servicebuffet sowie beim Bartresen ist in Chromstahl. Der Boden im Gastraum ist ein patinierter Hartbeton mit Nagelfluh-Intarsien.

In der Gastroküche, im Kiosk und den Nebenräumen kommt ein Epoxidharzboden zum Einsatz. Die Wände werden in den Arbeitsräumen, Personalräumen und dem Gäste-WC mindestens bis auf eine Höhe von 1.80 Meter ab Fertigboden mit keramischen Platten versehen. Korridor, Entsorgungsraum und Revisionsraum der öffentlichen WC-Anlage werden mit einer wasserabweisenden Farbe gestrichen, um die Oberflächen gut reinigen und schützen zu können.



4.3. Gastküche und Nebenräume

Die Gastküche befindet sich zwischen dem Gastraum und dem Kiosk. Die Essensausgabe geschieht über die Durchreiche. Die Gastküche ist bezüglich Platzbedarf und Arbeitsabläufen optimiert und kompakt aufgebaut. Der Kiosk bedient den Aussenbereich zur Busschleife über ein Schiebefenster. Warme Speisen für den Kiosk werden in der Gastküche zubereitet und sind in der Gastküche nahe am Durchgang angeordnet. Die Nebenräume beinhalten Lagerräume, Abstellflächen, Kühl- und Tiefkühlräume, Garderoben, Dusche und WCs für das Personal, Büro und Entsorgungsraum.

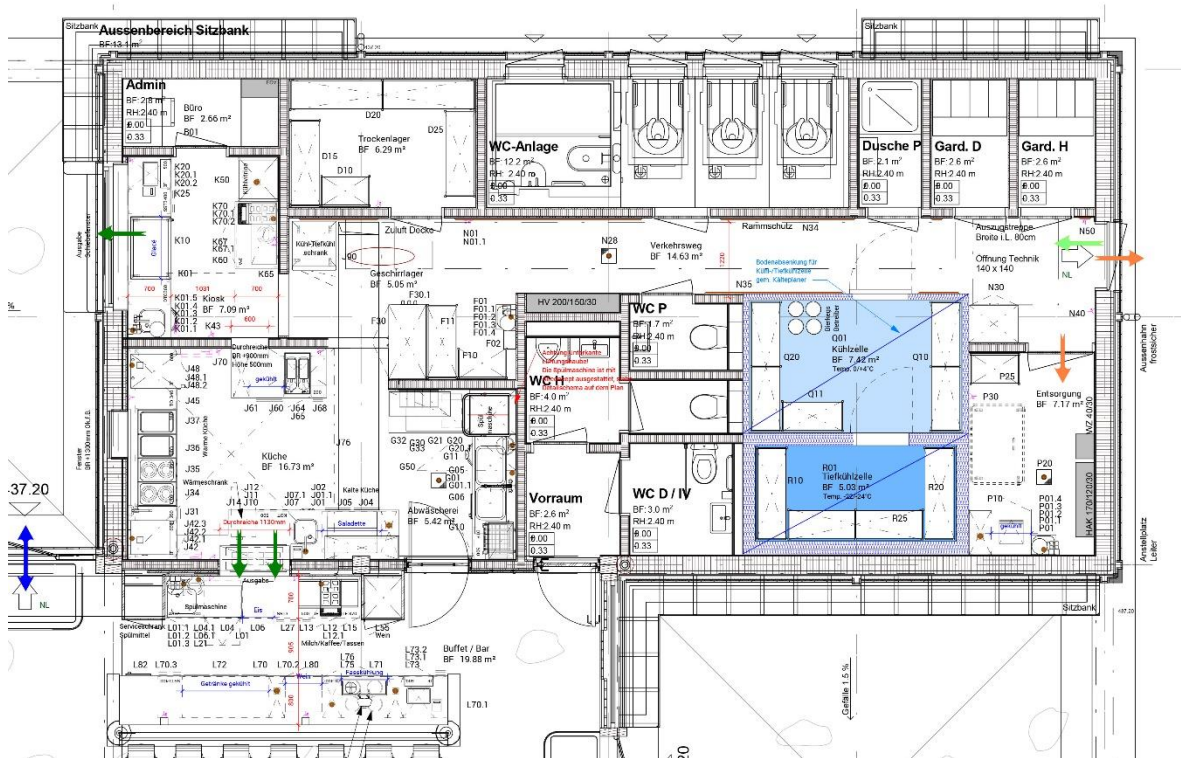


Abbildung 8: Grundrissplan Küche/rückwärtiger Bereich des Seerestaurants

4.4. Gedeckter Wartebereich Kiosk und Terrasse

Der Aussenbereich beim Eingang dient als überdeckter Warteraum für die Bushaltestelle und wird über den Tresen des Kiosks bedient. Der Aussenbereich zum See fungiert als überdeckte Terrasse des Restaurants und ist über den Gastraum zugänglich. Die Aussenbereiche haben je ein Oblicht. Der Restaurantausenbereich ist oben verglast, der Aussenbereich beim Kiosk ist oben offen. Die Bodenfläche der Aussen Terrasse wird aus patiniertem Hartbeton erstellt und mit eingelegten Natursteinen aus Nagelfluh versehen.

4.5. Parkplätze

Die acht Parkplätze für Mitarbeitende und Besuchende/Kunden sowie weitere öffentliche gebührenpflichtige Parkplätze befinden sich am Seeweg (rund 200 m Entfernung zum Seerestaurant). Auf dem öffentlichen Parkplatz stehen zusätzlich ein rollstuhlgerechtes Parkfeld für Besuchende/Kunden



und bei Bedarf drei Parkplätze für Mitarbeitende zur Verfügung. Der Parkplatz für die Anlieferung befindet sich neben dem Seerestaurant.

4.6. Umgebungsgestaltung

Die Aussenterrasse wird mit grauem Netstaler Mergel chaussiert. Wegen des Grundwasserschutzes ist unter dem Mergel ein Asphaltbelag zur Abdichtung vorgesehen. Auf dem Aussensitzplatz sind robuste Aussenmöbel und Sonnenschirme vorgesehen.

Die vielen Sitzbänke bieten rund um das Gebäude die Möglichkeit zu verweilen und auf den Bus oder das Kursschiff zu warten. Die Aussenterrassen sollen mit Lichterketten ausgeleuchtet werden.

5. Konzept

Die folgenden Eckdaten beschreiben die konzeptionelle Ausrichtung von Restaurant und Kiosk. Sie bilden auch den Rahmen für die einzureichenden Bewerbungen:

5.1. Betriebstyp

- Vollverpflegungsrestaurant mit Kiosk
- Ganzjahresbetrieb, öffentlich

5.2. Kapazitäten

- Restaurant mit 50 Sitzplätzen
- Gedeckte und ungedeckte Terrasse mit 50 Sitzplätzen
- Kiosk mit Take away-Verkauf, Sitzbänke

5.3. Eckdaten Seerestaurant

Konzept

- bedientes Vollverpflegungsrestaurant, öffentlich
- mittags hauptsächlich preiswerte Menus
- abends zeitgemässes à la carte-Angebot

Positionierung

- offen, einladend, preiswert
- konstant, qualitätsbewusst, herzlich

Zielgruppen

- Spazierende, Familien, Senioren
- mittags v.a. lokales Gewerbe und Bevölkerung
- abends v.a. lokale/regionale Geniessende, Gruppen

Öffnungszeiten

- ca. 11.30 – 22.30h, nachmittags ev. kleine Karte
- 5 – 7-Tages-Betrieb; saisonal unterschiedlich
- Sa/So und an hohen Feiertagen offen zu halten
- Ganzjahresbetrieb, jährlich max. 2 Wochen Betriebsferien
- Begrenzung für geschlossene Gesellschaften, max. 20 Anlässe, davon 10 Anlässe an Wochenenden (Samstag und Sonntag)



Kulinarischer Kern

- Küche mit schweizerischer/internationaler Ausrichtung
- saisonal, regional, kreativ, frisch, nachhaltig

Angebotsschwerpunkte

- täglich wechselnde Menus
- saisonal wechselndes à la carte-Angebot
- Suppen, Salate, Desserts
- Wasser, Soft Drinks, Kaffee- und Milchgetränke, Tees
- Bier, Wein, Apéros mit/ohne Alkohol

5.4. Eckdaten Kiosk

Konzept

- Selbstbedienungs-Imbiss, öffentlich
- süsse und salzige Snacks, ganztags
- kalte und warme Getränke

Positionierung

- niederschwellig, preiswert
- konstant, kompakt, schnell

Zielgruppen

- Spazierende, Familien, Senioren
- lokales Gewerbe und Bevölkerung

Öffnungszeiten

- ca. 9.00 – 19.00h, Sa/So und an Feiertagen mind. 9.00 - 21.00h
- 7-Tages-Betrieb März – Oktober, ansonsten mind. 5-Tages-Betrieb
- Sa/So und an hohen Feiertagen offen zu halten
- Ganzjahresbetrieb, jährlich max. 2 Wochen Betriebsferien

Kulinarischer Kern

- Take away- und Streetfood-Klassiker
- jung, frisch, innovativ

Angebotsschwerpunkte

- Take away- und Streetfood-Klassiker: Sandwiches, Wraps, Hot Dogs, Salat-Bowls etc.
- Gebäck, Müesli, Kioskangebote
- saisonal wechselnde Angebote, im Sommer Glace
- Wasser, Soft Drinks, Kaffee- und Milchgetränke, Tees
- Bier, Wein

6. Rahmenbedingungen

6.1. Anforderungen Gastro-Mieterschaft

Mindset

- menschenfokussiert, zahlen- und qualitätsorientiert
- innovativ, kreativ, lösungsorientiert
- kompetent, erfahren



Professionalität

- professionelle Administration, Kommunikation, Planung, Produktion, Logistik

Transparenz

- offene, konstruktive Kommunikation
- nachvollziehbare Buchhaltung und Umsatzübermittlung (Basis für Umsatzmiete)

Konstanz

- zuverlässige Leistungserbringung
- konstante Qualitäten, Verfügbarkeiten, Öffnungszeiten

Flexibilität

- saison- und wetterabhängige Planung
- kurze Entscheidungswege, schnelles Handeln

Qualität

- hohes Hygiene-, Qualitäts- und Dienstleistungsbewusstsein
- Fokus auf marktgerechte, abwechslungsreiche Angebote
- Rücksichtnahme auf alternative Ernährungsformen (Allergien, Vegetarier etc.)

Nachhaltigkeit

- inklusive Organisation, zeitgemässe Führungsstruktur
- Kooperation mit lokalen Partnern
- bewusster Umgang mit Ressourcen
- effiziente Logistik, Mehrwegsystem mit Depot
- Einweg, wenn nötig, abbaubar
- Minimierung von Food Waste und fachgerechter Entsorgung

6.2. Vertragliche Grundlagen

Die folgenden Eckdaten beschreiben die Konditionen des Mietverhältnisses. Diese sind in Verhandlungen mit der zukünftigen Mieterschaft zu konkretisieren:

Mietgegenstand

- Seerestaurant «Schiffände» in Uster
- Restaurant mit 50 Plätzen und Kiosk im Grundausbau (siehe Schnittstellenplan)
- Gedeckte und ungedeckte Terrasse mit 50 Plätzen

Betriebsmodell

- die Mieterschaft führt den Betrieb auf eigenes Risiko

Konzept

- standortgerechtes Konzept, gemäss den Eckdaten im vorliegenden Dokument (Kapitel 5. Konzept)

Konditionen

- Miet- und Vertragsbeginn voraussichtlich am 1. Oktober 2025
- Vertragsdauer 5 Jahre, mit Option auf weitere 5 Jahre
- Mietmodell Sockelmiete bei 60 000 Franken/Jahr
- Umsatzmiete siehe Beilage D. Entwurf Mietvertrag
- Nebenkosten zu Lasten Mieterschaft, siehe Beilage D. Entwurf Mietvertrag
- Mietzinskaution 6x Bruttomietzinse



6.3 Kostenschnittstellen Grundausbau – Mieterausbau

Das neue Seerestaurant «Schiffände» wird teilausgebaut vermietet. Die genaue Schnittstelle Grundausbau (GAB) – Mieterausbau (MAB) ist im Anhang B. und Anhang C. sowie Anhang D. definiert.

Die Planung und Realisierung des Mieterausbaus erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Generalplaner «Fiechter & Salzmann Architekten», Zürich und der Stadt Uster. Allfällige Planungskosten werden vom Mietenden getragen. Der Mieter ist frei in der Wahl der Lieferanten. Gemäss Bauprojekt liegt der Kostenvoranschlag (+/-10 %) für den Mieterausbau bei ca. 386 000 Franken exkl. MWST. Diese ergeben sich wie folgt:

Geräte/Möbel	in Fr. exkl. MWST.
Gastronomieküche	253 000
Mobile Möbel Restaurant	62 000
Möbel Aussenterrassen	55 000
Sonnenschirme	12 000
Beschriftungen	4 000
Total Mieterausbau (gemäss Bauprojekt)	386 000

Diese Kosten können variieren je nach Wahl der Geräte/Mobiliars bzw. Ausbaustandard des Mietenden.

Materialisierung

Die Materialisierung im Grundausbau ist von der Bauherrschaft fixiert worden. Im Bauprojekt musste der Mieterausbau miteingeplant werden. Dadurch sind die Frisch- und Schmutzwasser, gewerbliche Kälte und die Anschlüsse der Dampfzugshauben fix. Alle beweglichen Möbel und Geräte sind vom Mietenden frei wählbar, diese sind jedoch mit dem Generalplaner und der Stadt Uster abzusprechen.

Klein-/Kaufinventar

Das sogenannte Klein-/Kaufinventar sowie allfällige mieterseitige Investitionen sind nicht Eigentum der Vermieterin. Beschaffung, Ersatz und Unterhalt sind Sache der Mietpartei. Die von der Mietpartei getätigten Investitionen sind innerhalb der vereinbarten bzw. effektiven Vertragsdauer zu amortisieren.

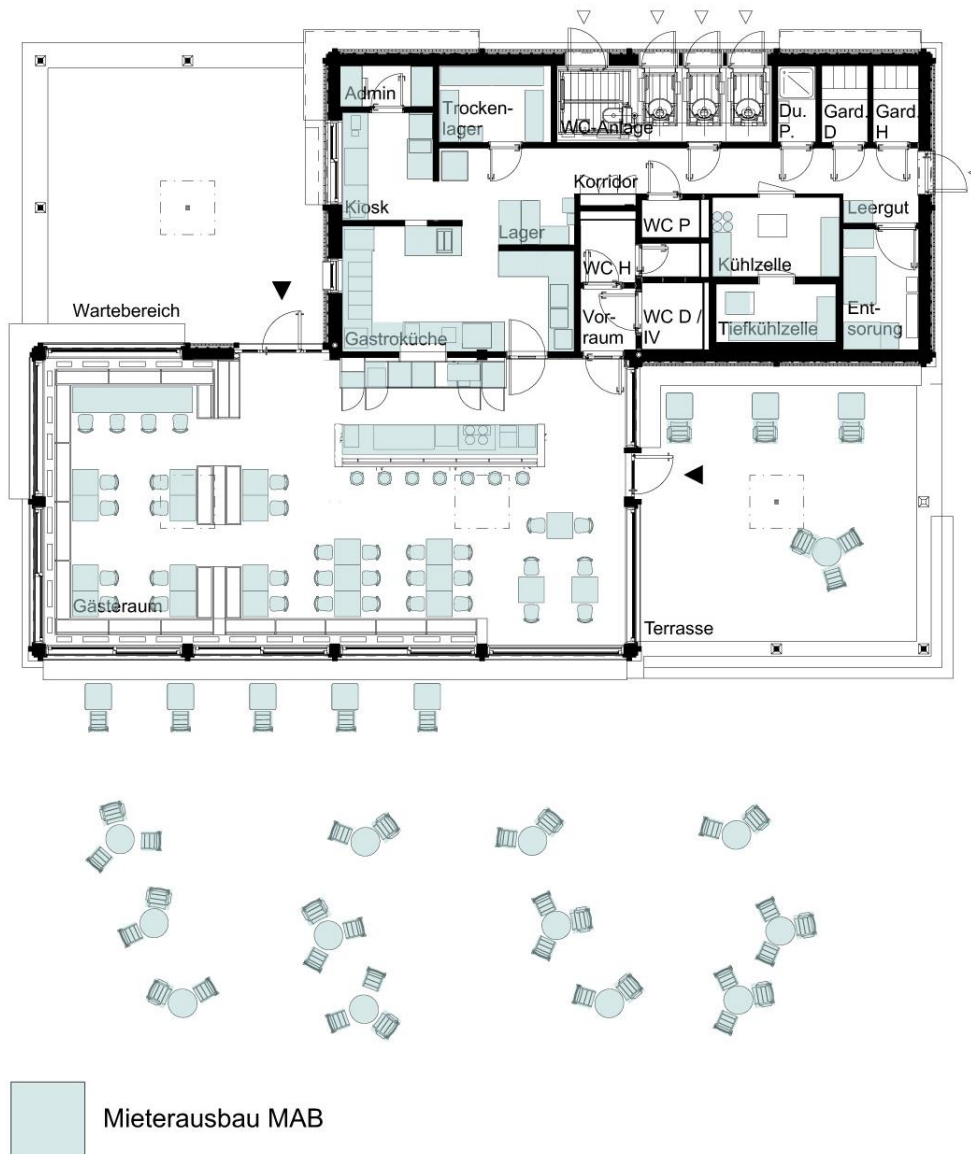


Abbildung 9: Kostenschnittstelle Mieterausbau (MAB)

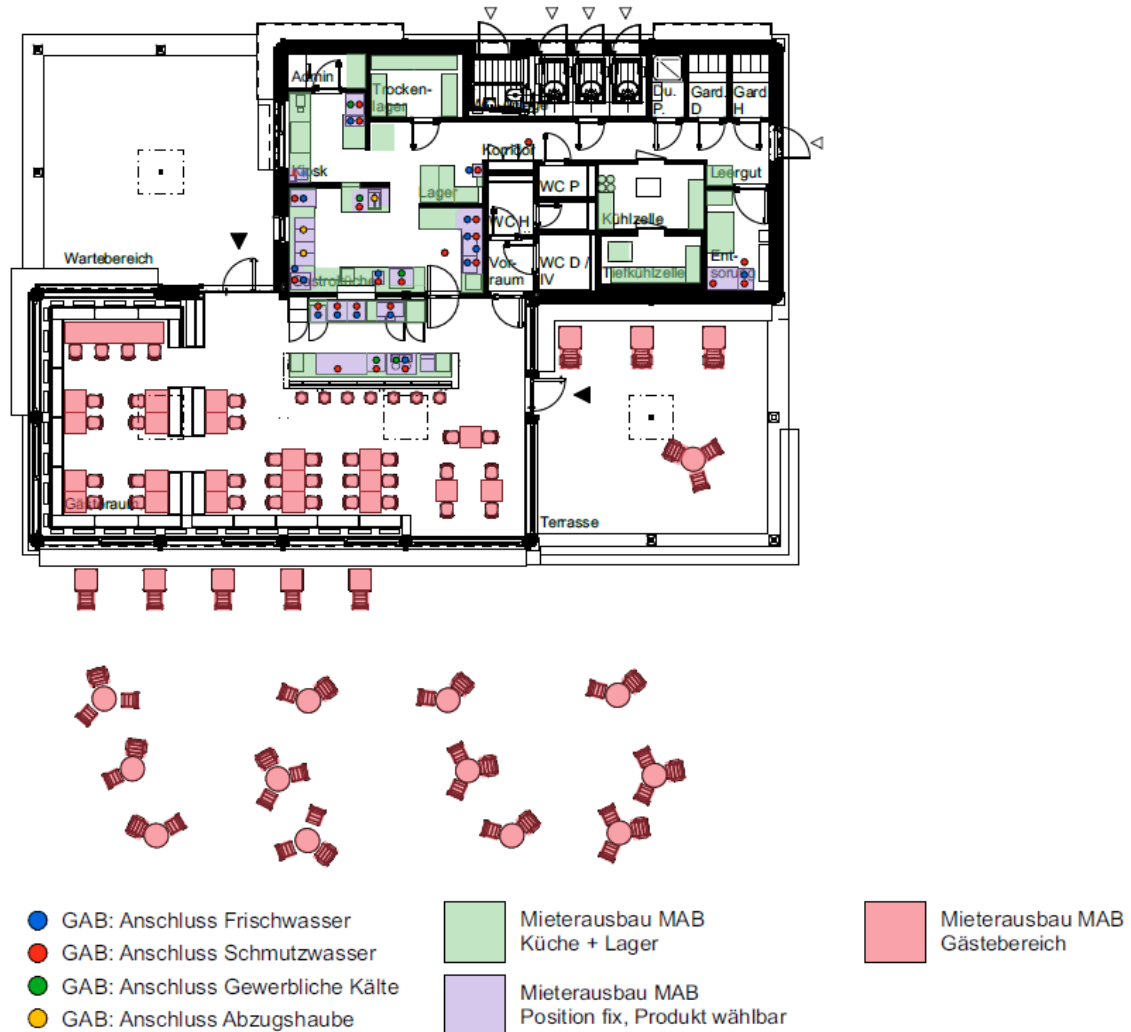


Abbildung 10: Kostenschnittstelle Grundausbau (GAB) - Mieterausbau (MAB)

7. Vergabeprozess

Der Ablauf des Ausschreibungs- und Vergabeprozesses ist wie folgt geplant:

7.1. Prozess

Ausschreibung

Start Ausschreibung

28. März 2024

Einreichung Fragen Interessierte, an liegenschaften@uster.ch

bis 19. April 2024

Beantwortung Fragen

bis 26. April 2024

Einreichen Bewerbung, an liegenschaften@uster.ch

bis 26. Mai 2024, 24 Uhr



Selektion und Vergabe

Erste Selektion	4. Juni 2024
Definition Favoriten durch Selektionsgremium	
Information an Bewerbende	bis 5. Juni 2024
Präsentationen Favoriten	13. Juni 2024, 9.00 – 12.00 Uhr
20 Minuten Präsentation pro Favorit	
20 Minuten Fragerunde Favorit/Selektionsgremium	
Information an Bewerbende	bis 15. Juni 2024

Vertragsunterzeichnung

Verhandlungen und Vertragsunterzeichnung	bis 31. Juli 2024
--	-------------------

Auf eine offizielle Besichtigung des Standorts wird verzichtet. Begehungen vor Ort sind jederzeit individuell möglich, bitte jedoch diskret und mit Rücksichtnahme auf die aktuelle Pächterin des bestehenden Kiosks am Standort.

7.2. Selektionsgremium

Das Gremium zur Selektion der zukünftigen Mieterschaft besteht aus den folgenden Personen:

mit Stimmrecht

- Cla Famos, Stadtrat und Abteilungsvorsteher Finanzen, Uster (Vorsitz)
- Beatrice Caviezel, Stadträtin und Abteilungsvorsteherin Sicherheit, Uster
- Stefan Feldmann, Stadtrat und Abteilungsvorsteher Bau, Uster
- Rita Newnam, Stadtplanerin, Uster
- Oliver Mosimann, GaPlan GmbH, Villigen
- Karin Reifler, Leiterin GF Liegenschaften, Uster
- Charles Wunderly, Leiter Immobilienbewirtschaftung, Uster

ohne Stimmrecht, koordinierend und beratend

- Lukas von Bidder, desillusion Gastronomiekompetenz & Beratung GmbH, Basel

7.3. Selektionskriterien

Die eingehenden Bewerbungen werden anhand definierter Kriterien bewertet. Diese Kriterien richten sich nach den einzureichenden Inhalten der Bewerbungen (Kapitel 8. Bewerbung). Die Gewichtung der einzelnen Kriterien sowie die Bewertungsergebnisse werden nicht veröffentlicht.

8. Bewerbung

Die Bewerbung um die Mieterschaft des Seerestaurants «Schiffplände» in Uster ist wie folgt zu strukturieren und mit den folgenden Informationen schriftlich einzureichen:



8.1. Struktur, Umfang und Inhalte

A. Motivationsschreiben auf max. 1 Seite

- Motivation zur Bewerbung

B. Informationen zur Organisation auf max. 10 Seiten

- Angaben zu Organisation und Firmengeschichte (falls vorhanden mit Handelsregisterauszug)
- Lebensläufe der Schlüsselpersonen
- Angabe von aktuellen/ehemaligen Referenzbetrieben
- Betriebsregisterauszug Schlüsselpersonen sowie Firma, falls bereits bestehend

C. Informationen zum Konzept auf max. 5 Seiten

- Konzeptbeschrieb mit Aussagen zu Positionierung des Betriebs, Zielgruppen, Öffnungszeiten, Serviceform, Inszenierung/Dekoration, Marketing/Werbung
- Aussagen zu Angebot und Preisgestaltung
- Aussagen zu sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit

D. Informationen zu den Konditionen auf max. 3 Seiten

- Betriebsbudget, zwingend mittels Vorlage (Anhang E) zu erstellen
- verbindliches Mietzinsangebot mit konkreten Angaben zu Sockelmiete und Umsatzmiete
- eventuell Vorschlag für Staffelung/Minderung Mietzins zum Start
- verbindliche Aussagen zu Investitionsbereitschaft und plausiblen Investitionsvolumen Mieterausbau gemäss Kostenschnittstellen Ausbau
- Angabe zu Eigenkapital/Finanzierung

E. Unterzeichneter Entwurf Mietvertrag

- grundsätzliche Einverständniserklärung mit den Inhalten des Vertrags

9. Kontakt

Alle Fragen sind schriftlich zu richten an: liegenschaften@uster.ch

10. Anhang

- A. Plangrundlagen Umgebung, Gebäude (Grundriss, Schnitte, Ansichten und Visualisierungen)
- B. Schnittstelle Grundausbau und Mieterausbau
- C. Gastroplan GaPlan GmbH und technische Geräteliste (Schnittstelle Grundausbau/Mieterausbau)
- D. Entwurf Mietvertrag
- E. Vorlage Betriebsbudget