

Mietdokumentation 2022

Erstvermietung Gasthof Bären Steffisburg



Objekt: Gasthof Bären
Oberdorfstrasse 31
3612 Steffisburg

Eigentümer: Genossenschaft Migros Aare
Industriestrasse 20
3321 Schönbühl-Urtenen

Kontakt: Herr Urs Hirschi
Gschwend AG Gastro-Bau
Talackerstrasse 52 – 3604 Thun
urs.hirschi@gastrobau.ch / 033 334 22 33

Datum: 22.12.2021

Inhalt

Fakten, Lage & Standort	3
Konzept & Zielpublikum	4
Corporate Identity	4
Betriebszeiten	4
Raumprogramm & Infrastruktur	5
Profil Pächter	6
Pachtvertrag	6
Ausschreibung	7
Rechtliches	7
Pläne	8

Fakten, Lage & Standort

Der Gasthof Bären befindet sich im Herzen von Steffisburg, an der Oberdorfstrasse 31. Er wurde 1840 gebaut und steht unter Denkmalschutz. Der Bären war jahrzehntelang ein in der Region sehr bekanntes und verankertes Restaurant. In Steffisburg galt der Bären als Institution. Seit 2019 wird das Gebäude einer kompletten Sanierung unterzogen. Die Migros Aare, als Eigentümerin der Liegenschaft, sucht ab Herbst 2022 eine geeignete Pächterin oder einen Pächter.

Der Bären liegt äusserst zentral inmitten einer intakten und vielseitigen Zentrumsstruktur. Unmittelbar unter dem Bären ist die Einstellhalle der benachbarten Migros situiert. Der Bären ist auch mit dem öffentlichen Verkehr bestens verbunden.

Steffisburg ist eine politische Gemeinde im Verwaltungskreis Thun des Kantons Bern. Der Name Steffisburg bildet sich aus dem Heiligennamen Stephan und dem althochdeutschen Gattungswort Burg. Obwohl der Ort in den letzten Jahrzehnten auf städtische Grösse mit 16'129 Einwohnern angewachsen ist, bezeichnet sich Steffisburg immer noch als ein „Dorf“.

Steffisburg liegt in einer voralpinen Hügellandschaft an der Zulg, am Rand des Berner Oberlandes. Steffisburg ist ein Vorort nördlich von Thun. Die Nachbargemeinden Steffisburgs sind Thun, Homberg, Fahrni, Unterlangenegg, Uetendorf und Heimberg. Das Zentrum liegt auf einer Höhe von 585 m. ü. M., der höchste Punkt auf 890 m. ü. M.

Mehr Hintergrundinformationen zur Gemeinde und deren interessante Geschichte finden sich auf der Website steffisburg.ch.

Quelle: u.a. Website steffisburg.ch / Wikipedia



Konzept & Zielpublikum

Konzeptionell soll der Restaurationsbetrieb zum einen die Bedürfnisse des lokalen und ländlichen Publikums, zum anderen aber auch die Erwartungen der Vereine und Gesellschaften berücksichtigen.

- Der Bären Steffisburg wird wieder DAS Steffisburger Dorfstaurant
- Die F&B Angebotsplanung ist stark lokal und regional ausgerichtet
- Die Gastgeberinnen und Gastgeber prägen durch ihre Gastherzlichkeit den Betrieb und geben ihm dadurch eine Seele
- Der Betrieb wird in einer zeitgemässen Art und Weise betrieben und geführt

Corporate Identity

Der Namen «Bären» muss zwingend verwendet werden. Das Erscheinungsbild der eigentlichen Gastronomie entspricht dem eines Dorfgasthofes:

- Lebhaftes Gastronomie in ansprechender Qualität
- Dem Standort angemessenes Preisniveau
- Angebote, welche ein breites Publikum ansprechen
- Treffpunkt für die Einwohner der Gemeinde und Umgebung
- Vereine und Gesellschaften fühlen sich willkommen

Betriebszeiten

Die Öffnungszeiten und allfällige Betriebsferien werden vom Pächter resp. von der Pächterin nach Rücksprache mit der Eigentümerin bestimmt. Grundsätzlich wird eine Öffnung des Betriebes an mindestens 5 Tagen pro Woche und während rund 47 Wochen im Jahr angestrebt.

Raumprogramm & Infrastruktur

Untergeschoss

- Haustechnik
- Gewölbekeller, Erschliessung durch Aussentreppe

Erdgeschoss

- Gaststube mit ca. 32 Sitzplätzen
- Angrenzende Stube / Saal mit ca. 32 Sitzplätzen
- Terrasse mit 74 Sitzplätzen
- Buffetanlage in Gaststube
- IV-Toilettenanlagen
- Gewerbliche Küche mit Abwaschanlage
- Anlieferung und Lagerräumlichkeiten
- Büro und Garderobe

1. Obergeschoss

- Toilettenanlage
- Wohnungen, extern vermietet

2. Obergeschoss

- Wohnungen, extern vermietet

Profil Pächter

Die Eigentümer suchen eine kompetente und ambitionierte Pächterin resp. Pächter, welche/r den Betrieb mit viel Herzblut und persönlichem Engagement führt.

Folgende Punkte sind nachzuweisen:

Rahmenkonzept mit tragender Marketingidee, Angebot und Preispolitik (Businessplan)

Aufzeigen des Konzeptes und des Gastronomie-Angebotes mit detaillierter Stellungnahme zum Betriebskonzept, zur Gästekommunikation, zur Preispolitik und angestrebter Raumnutzung

Aussagen zur Identifizierung mit dem Standort und Aussenwirksamkeit des künftigen Konzeptes

Aufzeigen der Ideen und konkreten Konzepten, wie sich der Bären in Steffisburg und in der erweiterten Region einfügen wird und wie er wahrgenommen werden sollte

Nachweis der Erfahrung, Qualität und Kompetenzen

Aussagen zum Leistungs- und Erfolgsnachweis machen sowie Stellungnahme zu den Ausbildungen abgeben

Finanzielle Grundlagen

Präsentation der betriebswirtschaftlichen Aspekte inkl. Pachtzinsvorschlag sowie Aufzeigen der Finanzierung der betriebsnotwendigen Mittel

Pachtvertrag

- Als Grundlage des Mietvertrages gilt das Mietvertragsformular von GastroSuisse
- Die Mietvertragsdauer beträgt 5 Jahre fix, danach unbefristet mit jährlicher Kündigungsmöglichkeit, Kündigungsfrist von 12 Monaten
- Mietbeginn ist ab September 2022
- Der Pachtzins richtet sich nach dem Umsatz und ist Verhandlungssache. Die Nebenkosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Pächters

Ausschreibung

Für Fragen zum Objekt und zur Ausschreibung können sich Interessierte an Urs Hirschi, Gschwend AG Gastro-Bau urs.hirschi@gastrobau.ch / 033 334 22 33 wenden.

Die Bewerbung mit sämtlichen Dokumenten, welche im Kapitel «Profil Pächten» aufgeführt sind, ist per E-Mail an urs.hirschi@gastrobau.ch zu senden.

Eine Besichtigung des Betriebes wird empfohlen und kann nach Vereinbarung terminiert werden.

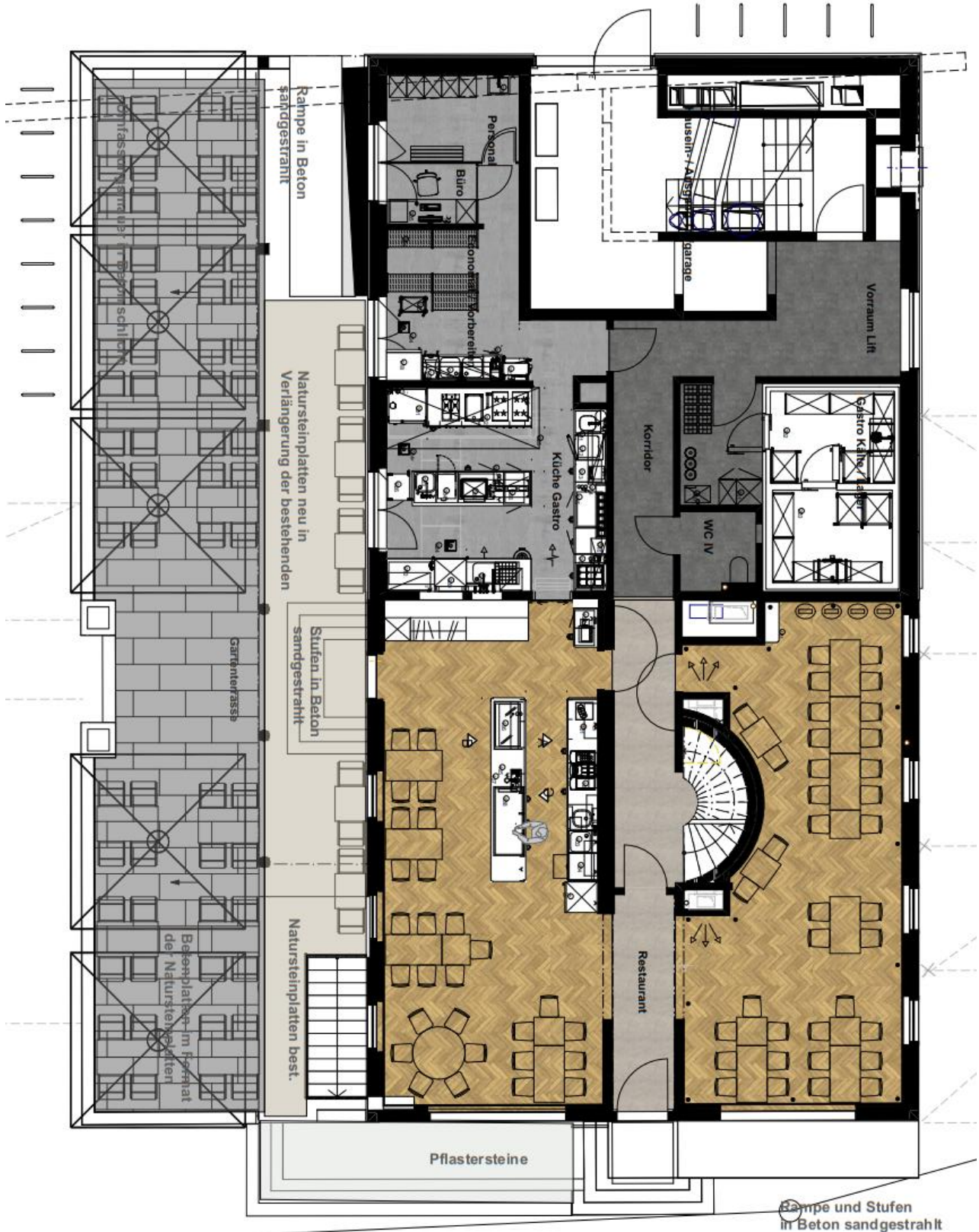
Ziel ist es, dass der Bären ab September 2022 wieder in Betrieb genommen wird.

Rechtliches

- Die Eigentümer sind nicht verpflichtet, ein eingegangenes Angebot zu akzeptieren und behält sich im Rahmen der geltenden Rechte vor, gleiche, vergleichbare oder ähnliche Konzepte von anderen Bewerbern umzusetzen
- Die Eigentümer sind nicht verpflichtet, die Ablehnung eines Angebotes zu begründen
- Jeder Bewerber übernimmt alle anfallenden Kosten, Aufwendungen und Verbindlichkeiten, die für die Erstellung der Bewerbung anstehen
- Ablehnung jeglicher Haftungsansprüche aus Zahlen oder Berechnungen in der vorliegenden Ausschreibungsdokumentation

Pläne

Erdgeschoss



1. Obergeschoss mit WC-Anlagen



Untergeschoss mit Gewölbekeller

