

28.03

Immobilien

Nachfolgeregelung Hotel und Restaurant zum Goldenen Kopf

Zuschlagsbeurteilung Mieterauswahl

Beschluss

Ausgangslage

Das Ehepaar Urschinger, welches das Hotel und Restaurant zum Goldenen Kopf erfolgreich führt und seit über 24 Jahren mietet, wird per April 2025 in Rente gehen. Gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 109 vom 27. März 2024 wurde der Bereich Immobilien mit der sofortigen Umsetzung des Vermietungsprozesses beauftragt. Dieser wurde zusammen mit der KATAG&Partners AG, Kriens in Angriff genommen und das Objekt zur Miete ausgeschrieben. Dreizehn Interessenten hatten sich darauf beworben. Mit sämtlichen Interessenten wurde eine Objekt- und Betriebsbesichtigung durchgeführt. Sechs als geeignet erscheinende Bewerber wurden für die erste Vorstellungsrunde eingeladen und haben ihre Businesspläne eingereicht.

Auswahlverfahren

Die sechs Bewerber stellten sich und ihre Konzepte persönlich in der Präqualifikation vor. Die Businesspläne und finanziellen Hintergründe wurden vorab von KATAG&Partners AG auf ihre Plausibilität hin geprüft. Das Bewertungsgremium, bestehend aus Andreas Müller, Beat Gmünder, Amira Molinari, Martin Küttel und Catia Hüppi hat anhand eines Bewertungskatalogs den Bewerbern Fragen gestellt, um ein umfassendes Bild aller Bewerber zu erhalten.

Aufgrund der Gespräche und Bewertungen kristallisierten sich drei Finalisten heraus.

Diese drei Interessenten stellten Ihre Präsentation am 18. September 2024, gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 251 vom 10. Juli 2024, folgender Delegation mit Stimmrecht vor:

- Andreas Müller, Stadtrat Ressort Planung und Bau
- Frauke Böni, Stadträtin Ressort Soziales und Gesundheit
- Markus Surber, Stadtrat Ressort Finanzen und Informatik
- René Götz, Wirtschaftsförderung Stadt Bülach

Die Delegation konnte persönliche Eindrücke gewinnen und hatte die Gelegenheit, Unklarheiten mittels Fragen zu klären. Von jedem Mitglied der Delegation wurde eine Bewertung durchgeführt.



Die Vorprüfung der Gesamtkonzepte (u. a. Unternehmung/Betreiber, Konzept/Idee, Mietzinsangebot/ Investitionen, Gesamteindruck) erfolgte mittels Bewertungsraster der KATAG&Partners AG. Die Beurteilungen, welche die Stärken und Schwächen der eingereichten Konzepte aufzeigen, flossen in die Zuschlagsbeurteilung mit ein.

Zuschlagskriterien

Die Delegation beurteilte Interessenten sowie die Businesskonzepte anhand der eingereichten Unterlagen und nach den folgenden Zuschlagskriterien:

Gewicht	Kriterium
15%	Unternehmung/Betreiber <ul style="list-style-type: none">- Person- Unternehmung- Lokale Verankerung- Philosophie- Erfahrungsnachweis- Finanzielle Eigenständigkeit- Referenzobjekte
25%	Konzept / Idee <ul style="list-style-type: none">- Qualität Konzept / Idee- Vermarktung Zimmer- geplantes Seminar und Event Angebot- geplantes F&B Angebot- zusätzliche Dienstleistungen- Qualität Betrachtung Markt / Zielgruppe- Attraktivität für Stadt Bülach- Verträglichkeit mit Quartier- Förderung relevante Frequenz
30%	Mietzinsangebot / Investitionen <ul style="list-style-type: none">- Qualität Businessplan (finanzielle Perimeter)- Mietzinsangebot- Umsatzentwicklung
30%	Gesamteindruck <ul style="list-style-type: none">- Konzept Eingabe- Präsentation vor Ort- Vorbereitung- Personalisierung, Kreativität, Originalität- Reaktion auf Fragen, Diskussionführung

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 377

Sitzung vom 16. Oktober 2024

Beurteilung der Delegation

Das Gesamtkonzept der Schloss Wülflingen AG vermag am meisten zu überzeugen und hat die höchste Punktzahl in der Bewertung erzielt.

Die AG ist sehr breit aufgestellt, verfügt über diverse sehr erfahrene Fachleute und über ausreichend liquide Mittel. Es können Synergien genutzt werden wie zum Beispiel die Vermarktungsausrichtung, das Know-how der Mitarbeitenden oder die Nutzung des grossen Saals. Mit der Schloss Wülflingen AG gewinnt die Stadt Bülach eine solvente Mieterin, welche die Bedeutung des Goldenen Kopf kennt und das Objekt zu schätzen weiss. Die Stadt Winterthur ist Vermieterin der Liegenschaft Schloss Wülflingen und attestiert der Bewerberin beste Referenzen.

Die Delegation schlägt deshalb vor, der Bewerbung Schloss Wülflingen AG den Zuschlag für ein langjähriges Mietverhältnis zu erteilen.

Zuschlagsbeurteilung

Die unten aufgeführte Tabelle zeigt die zusammengefasste Zuschlagsbeurteilung und es wird transparent gemacht, wie die Gesamtpunktzahl entstand.



Gewicht	Kriterium	Rang 1	Rang 2	Rang 3
15%	Unternehmung/Betreiber - Person - Unternehmung - Lokale Verankerung - Philosophie - Erfahrungsnachweis - Finanzielle Eigenständigkeit - Referenzobjekte	81	57	54
25%	Konzept / Idee - Qualität Konzept / Idee - Vermarktung Zimmer - geplantes Seminar und Event Angebot - geplantes F&B Angebot - zusätzliche Dienstleistungen - Qualität Betrachtung Markt / Zielgruppe - Attraktivität für Stadt Bülach - Verträglichkeit mit Quartier - Förderung relevante Frequenz	82	70	69
30%	Mietzinsangebot / Investitionen - Qualität Businessplan (finanzielle Perimeter) - Mietzinsangebot - Umsatzentwicklung	24	24	16
30%	Gesamteindruck - Konzept Eingabe - Präsentation vor Ort - Vorbereitung - Personalisierung, Kreativität, Originalität - Reaktion auf Fragen, Diskussionführung	48	47	45
	Total mit Gewichtung max. 68.4	54.25	47.35	43.65
	Rang	1	2	3

Wesentliche Artikel zum Mietvertrag

Mietobjekt:	Hotel & Restaurant Zum Goldenen Kopf mit 34 Hotelzimmer, 288 Sitzplätze	
Vertragsbeginn:	1. Mai 2025	
Vertragsdauer:	10 Jahre fest plus zwei Optionen à 5 Jahre	
Mietzins:	Mindestmietzins Restaurant	Fr. 150'000.00 pro Jahr
	Umsatzmietzins Restauration	8% (acht Prozent) des Restaurantertrages
	Mindestmietzins Hotellerie	Fr. 100'000.00 pro Jahr
	Umsatzmietzins Hotellerie	20% (zwanzig Prozent) des Hoteltrages
	Der Mindestmietzins ist indexiert und kann nicht unterschritten werden.	



Mit der Schloss Wülflingen AG wurden sämtliche relevanten Mietvertragsartikel bis am 4. Oktober 2024 besprochen und Konsens erzielt. Noch offen sind kleinere Auslegungsfragen und entsprechende Präzisierungen in Nebenartikeln, da die Mieterin den Vertrag juristisch überprüfen liess.

Kommunikation

Der Bereich Immobilien schlägt vor, dass nach Abschluss des Mietvertrages zusammen mit der neuen Mieterin und dem Ressortverantwortlichen im Goldenen Kopf bis Ende Oktober 2024 eine Pressekonferenz durchgeführt wird. So können interessierte Medien vor Ort Fragen stellen und entsprechende Fotos machen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Aufgrund der durchgeführten Zuschlagsbeurteilung und der Empfehlung der stadträtlichen Delegation erteilt der Stadtrat der Bewerberin Schloss Wülflingen AG den Zuschlag.
2. Der Bereich Immobilien wird beauftragt, den Mietvertrag abzuschliessen.
3. Der Bereich Immobilien wird beauftragt, nach Abschluss des Mietvertrages eine Pressekonferenz mit den Mietern im Goldenen Kopf durchzuführen.
4. Der Bereich Immobilien wird beauftragt, die Übergabe vorzubereiten und allfällige Investitionen mit der neuen Mieterin zu besprechen und zu planen.
5. Mitteilung an:
 - a) Andreas Müller, Stadtrat Ressort Planung und Bau
 - b) Markus Surber, Stadtrat Ressort Finanzen und Informatik
 - c) Markus Wanner, Leiter Abteilung Finanzen und Informatik
 - d) Nicole Zweifel, Leiterin Abteilung Planung und Bau a. i.
 - e) Beat Gmünder, Leiter Bereich Immobilien

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 377

Sitzung vom 16. Oktober 2024

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber