

Öffentliche Ausschreibung Baurechtsvergabe Palais Besenval, Solothurn

Der Eingang muss bis **21. Mai 2024 16:00** erfolgen.
Später eingegangene Angebote werden nicht berücksichtigt.



«Es lit es Stedtli wunderhübsch am blaue Aarestrand,
s isch immer so gsi, s isch immer so gsi»¹

¹ Solothurnerlied

Inhalt

Einleitung.....	4
Ausgangslage.....	4
Geschichte.....	4
Perimeter und aktuelle Nutzung.....	4
Grundstück und Gebäude.....	4
Übersichtsplan.....	5
Aktuelle Nutzung.....	6
Absicht des Kantons.....	6
Volkswirtschaft.....	6
Kulturförderung.....	7
Ortsbildschutz.....	7
Denkmalpflege.....	7
Vermeidung von Gentrifizierung.....	7
Gegenstand der Ausschreibung.....	8
Die Liegenschaft.....	8
Raumprogramm.....	8
Planungs- und baurechtliche Situation.....	9
Energie/Heizung.....	9
Einrichtung.....	9
Inventar.....	9
Eignung.....	9
Fazit.....	10
Bestimmungen zur Ausschreibung.....	10
Verfahrensart.....	10
Verfahrensablauf.....	10
Termine.....	11
Auflagen.....	12
Auswahlverfahren und Entscheidungskriterien.....	12
Vorgehen.....	12
Musskriterien.....	12
Formelle Kriterien.....	12
Eignungskriterien.....	12
Auswahlkriterien (ZK).....	13
Preis.....	13
Gastrokompetenz.....	13

Gastrokonzept	13
Kulturkonzept	13
Lokalbezug	14
Entscheidgremium	14
Bewerbung	14
Einzureichende Unterlagen	14
Form, Adressat	16
Weitere Bestimmungen	16
Sprache	16
Verbindlichkeit	16
Rechtsmittel	16
Vertraulichkeit	16
Urheberrechte	16
Entschädigung	16
Anhänge	17

Einleitung

Ausgangslage

Im Rahmen des Projektes «Seminarmeile Solothurn» wurde das Palais Besenval 2004 im Baurecht für 90 Jahre an die CS Asset Management übertragen.

Im Zuge der bekannten Schwierigkeiten der CS hat diese beschlossen, das Baurecht zu veräussern. Der Kanton Solothurn hat sein Vorkaufsrecht wahrgenommen und die Liegenschaft erworben. Der bestehende Mietvertrag mit H4 verliert damit seine Gültigkeit. Bis 31. Dezember 2024 kann H4 die Liegenschaft noch für einzelne Anlässe mieten.

Der Betrieb der Liegenschaft gehört nicht zu den Kernaufgaben des Kantons. Mit der Vergabe der Liegenschaft im Baurecht soll die Verwaltung davon entlastet werden. Gleichzeitig will der Kanton aber sicherstellen, dass das Gebäude erhalten wird, nach Möglichkeit für die Öffentlichkeit zugänglich bleibt und einen angemessenen Platz im Kulturleben der Stadt und des Kantons einnimmt.

Geschichte²

Das Palais ist nach den Gebrüdern Johann Viktor II. Besenval (1671–1736) und Peter Joseph Besenval (1675–1736) benannt, in deren Auftrag das Bauwerk errichtet wurde. Es wurde von 1703 bis 1706 nach dem Vorbild französischer Stadthäuser des Adels als *Hôtel entre cour et jardin* direkt an der Aare erbaut. Die Anlage besteht, von Osten nach Westen, aus den Bereichen Ehrenhof (*Cour d'honneur*), Haupttrakt (*Corps de Logis*) und dem barock konzipierten Garten. Die der Aare zugewandte Südfassade des zweigeschossigen Palais ist nahezu symmetrisch gestaltet.

Nach dem Tod der Gebrüder Besenval 1736 ging das Palais an Peter Josephs Tochter Maria Johanna Margaritha Viktoria Besenval (1704–1793) über. Sie heiratete den späteren Schultheissen Franz Viktor Augustin von Roll (1700–1773), wodurch das Palais an die Familie von Roll gelangte. Ihr einziger Sohn Franz Joseph von Roll (1743–1815) übernahm 1793 das Erbe und gab es 1815 an seinen jüngsten Sohn Friedrich von Roll (1773–1845) weiter. Während der Ära von Roll wurde wohl das Besenval-Wappen auf dem Südfassaden-Giebel entfernt.

Der Kanton Solothurn kaufte die Liegenschaft 1829, und das Gebäude wurde Residenz des Bischofs von Basel. Dieser residierte im Palais bis zum «Kulturkampf» 1873. Ab 1879 diente es als Schülerkosthaus der Kantonsschule Solothurn. Nach einer öffentlichen Diskussion über einen eventuellen Abbruch wurde das Bauwerk von 1950 bis 1952 saniert und restauriert und danach von der kantonalen Verwaltung benutzt. 1988/1989 wurde das Palais zwecks Umnutzung als kantonales Kulturzentrum renoviert. 2005/2006 wurde es umgebaut und wird seither als Restaurant und Seminarzentrum genutzt. Vor diesem Umbau war eine archäologische Untersuchung des Areals durchgeführt worden, die einen Abschnitt der mittelalterlichen Stadtmauer zutage brachte.

Perimeter und aktuelle Nutzung

Grundstück und Gebäude

Das prominent an der Aare liegende Palais Besenval ist im Stil der französischen Adelssitze als fürstliche Dreiflügelanlage «entre cour et jardin» konzipiert. Entlang einer zentralen Längsachse sind von Osten nach Westen der Ehrenhof (*Cour d'honneur*), das Wohnhaus (*Corps de logis*) und der Garten angeordnet. Das zweigeschossige Palais steht auf einem mit Blendarkaden

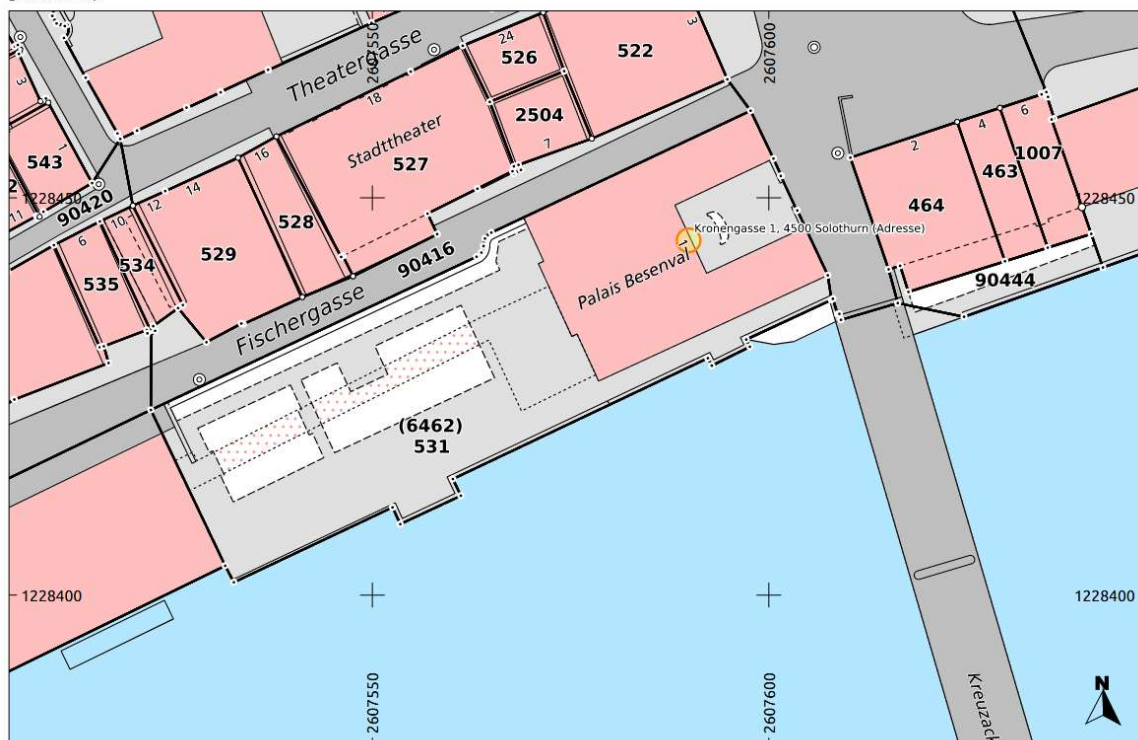
² Quelle: Wikipedia

gegliederten Sockelgeschoss, das sich als Gartenstützmauer nach Westen fortsetzt. Schmale Flügelbauten flankieren den Ehrenhof und leiten zum Corps de logis über, das von einem niedrigen Dachaufbau mit Lisenengliederung überhöht wird. Die Fassaden sind mit Ausnahme der Nordseite in Solothurner Kalkstein errichtet und durch gefugte Lisenen, umlaufende Gurt- und profilierte Dachgesimse gegliedert. Alle Fensteröffnungen weisen flache Stichbogen auf, ein Motiv, das hier erstmals in Solothurn auftritt. Über dem Dachgesims war ursprünglich jede Gebäudeecke mit einer Vase bekrönt. Drei von ihnen dienen heute als Dekorelemente im Garten. Der enge Ehrenhof schliesst zur Strasse hin mit einem im 19. Jahrhundert erneuerten Gitter ab. Er wird von zweigeschossigen Flügelbauten flankiert, deren östliche Stirnseiten mit geschweiften Giebeln und hochovalen Okuli akzentuiert sind. Im Hof führt eine zweiläufige Freitreppe, die ein Wasserbecken umschliesst und von schmiedeeisernen Geländern begleitet ist, zum erhöhten Portal. Dieses wird durch das darüberliegende Motiv einer Tempelfront mit ionischen Doppelpilastern und mit Dreieckgiebel zusätzlich ausgezeichnet. Die Südfassade mit vorgelagerter Terrasse ist als symmetrische Schaufront gestaltet. Ihre rhythmische Gliederung erfolgt durch die unterschiedlichen Abstände der sieben Fensterachsen und der Quaderlisenen. Der einachsige Mittelrisalit mit Giebelaufbau war ehemals von einem monumentalen Besenval-Wappen bekrönt. Sämtliche Öffnungen sind als Fenstertüren konzipiert. Über dem verkröpften Gurtgesims sitzen im Obergeschoss schmale konsolgestützte Balkone mit geschmiedeten Flacheisengittern aus der Bauzeit. In der Gartenfassade sind die mittleren drei Fensterachsen durch Quaderlisenen als Risalit hervorgehoben und von einem Dreieckgiebel überfangen. Fenstertüren erlauben im Erdgeschoss den Zutritt zum Garten und im Obergeschoss auf die drei schmalen Balkone mit schmiedeeisernen Geländern³.

Übersichtsplan

Amt für Geoinformation
geo.so.ch/map

KANTON *solothurn*



Erstellt: 22. Dezember 2023

Massstab: 1:500

Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

³ Zur Geschichte und Bedeutung des Palais Besenval in Solothurn. Stefan Blank

Aktuelle Nutzung

Das Palais Besenval wird von der Palais Besenval und Landhaus Event Gastronomie AG als Seminar-, Event- und Tagungsstätte betrieben. Zusammen mit dem Partnerbetrieb H4 Hotel Solothurn bilden das Palais Besenval und das Landhaus die Seminarreihe Solothurn. Die besondere Atmosphäre neuer und barocker Architektur schafft zudem die ideale Basis für Hochzeiten im grossen und kleinen Rahmen und für seine heutige Funktion als Restaurant und Seminarzentrum. Aktuell kann das Palais Besenval für Seminare, Hochzeiten, Geburtstagsfeiern und Firmenanlässe von bis zu 60 Personen gemietet werden.

Die Betriebsbewilligung des Kantons nennt keine Platzzahl.

Absicht des Kantons

Das Palais Besenval ist im Moment im Besitz des Kantons Solothurn. Es gehört zum Finanzvermögen, zählt also nicht zu den Liegenschaften die zur Erfüllung der kantonalen Aufgaben notwendig und wichtig sind. Der Betrieb der Anlagen im Finanzvermögen gehört nicht zu den Kernaufgaben des Kantons. Deshalb sollen eine neue Trägerschaft und ein neuer Betreiber gefunden werden. Zu diesem Zweck soll die Liegenschaft im Baurecht abgegeben werden und öffentlich ausgeschrieben werden.

Die Anlagen im Finanzvermögen sollen eine angemessene Rendite erwirtschaften. Eine Renditemaximierung steht aber nicht im Zentrum, da neben Erträgen mit der Vergabe im Baurecht weitere Ziele der kantonalen Politik gefördert werden sollen:

- Volkswirtschaft
- Kulturförderung
- Ortsbildschutz
- Denkmalpflege
- Vermeidung von Gentrifizierung

Volkswirtschaft

Kulturelle Einrichtungen haben einen erheblichen volkswirtschaftlichen Nutzen. Sie tragen zur wirtschaftlichen Entwicklung einer Region bei, indem sie Arbeitsplätze schaffen und Einnahmen generieren. Kulturelle Veranstaltungen ziehen Besucher an. Dies führt zu einem positiven Effekt auf die lokale Wirtschaft.

Darüber hinaus fördern kulturelle Einrichtungen die Kreativität und Innovation. Sie bieten Raum für Künstler, Autoren, Musiker und andere kreative Köpfe, um ihre Arbeit zu präsentieren und zu teilen. Dies kann zu neuen Ideen und Projekten führen, die wiederum wirtschaftliche Chancen schaffen.

Kulturelle Einrichtungen tragen auch zur Bildung bei. Sie bieten Bildungsprogramme, Workshops und Führungen an, die das Verständnis für Kunst, Geschichte, Musik, Film und andere kulturelle Aspekte fördern. Dies trägt zur Entwicklung einer gebildeten und informierten Gesellschaft bei, die wiederum das Wachstum und die Stabilität einer Volkswirtschaft unterstützt.

Nicht zu vergessen ist der soziale Nutzen kultureller Einrichtungen. Sie bieten einen Ort der Begegnung, Konsumation und des Austauschs, der Menschen unterschiedlicher Hintergründe und Interessen zusammenbringt. Dies fördert den sozialen Zusammenhalt und das Gemeinschaftsgefühl, was wiederum zu einer stabilen und harmonischen Gesellschaft beiträgt.

Insgesamt tragen kulturelle Einrichtungen also nicht nur zur kulturellen Vielfalt und zum künstlerischen Ausdruck bei, sondern haben auch einen erheblichen volkswirtschaftlichen Nutzen.

Kulturförderung

Der Kanton Solothurn fördert die Möglichkeiten der aktiven Teilhabe der Bevölkerung am kulturellen Leben. Der Zugang zu Kultur und zu kulturellem Schaffen soll allen Menschen möglich sein. Der Kanton stärkt deshalb die kulturelle Teilhabe und unterstützt Bestrebungen, die den Zugang von breiten Bevölkerungskreisen zu Kultur ermöglichen und die individuelle schöpferische Entfaltung fördern. Er legt einen Akzent auf den Einbezug und die Förderung der aktiven Beteiligung junger Menschen am kulturellen Leben. Die kulturelle Teilhabe richtet sich an die Gesellschaft in ihrer ganzen Diversität.

Die Vergabe des Palais Besenval im Baurecht soll an Bedingungen geknüpft werden, welche diese Ziele unterstützen und an eine Trägerschaft vergeben werden, welche die Kulturförderung zu ihren eignen Zielen gemacht hat.

Ortsbildschutz

Der Ortsbildschutz liegt im Verantwortungsbereich der Fachstelle Heimatschutz im Amt für Raumplanung. Diese Stelle betreut auch die im Zonenplan der Gemeinden als schützenswert oder erhaltenswert eingetragenen Kulturdenkmäler.

Der Ortsbildschutz bezweckt, das kulturelle Erbe in den Ortschaften zu erhalten, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen. Der Kanton und die Gemeinden treffen entsprechende Massnahmen durch die Festlegung von Schutzzonen oder durch den Erlass von Schutzverfügungen.

In Ortskernen und schützenswerten Baugruppen soll der Gestaltung und architektonischen Qualität von Neu-, Um- und Anbauten besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Der Bestand an kulturell und historisch wertvoller Bausubstanz sowie der besondere Charakter und die Identität des Ensembles sollen gewahrt bleiben.

Mit der Vergabe des Palais Besenval im Baurecht soll auch langfristig sichergestellt werden, dass das Gebäude in seiner heutigen Gestalt erhalten bleibt und das Ortsbild der Altstadt von Solothurn erhalten bleibt.

Denkmalpflege

Schutz und Pflege des historischen Baubestandes sind die Hauptaufgaben der Denkmalpflege. Die Denkmalpflege betreut insbesondere die kantonal geschützten Kulturobjekte. Sie begleitet die Bauherrschaft bei Restaurierungen und sorgt für einen verträglichen Umgang mit der historischen Bausubstanz. Sie kann fachgerechte Restaurierungen von geschützten und schützenswerten Objekten finanziell unterstützen.

Nur genutzte Gebäude werden auch erhalten. Mit der Vergabe des Palais Besenval soll sichergestellt werden, dass das schöne Gebäude weiterhin genutzt wird und die neue Trägerschaft sich um den Erhalt des Gebäudes kümmert.

Vermeidung von Gentrifizierung

Die Stadt und der Kanton wollen die Altstadt von Solothurn lebendig erhalten. Dazu helfen ein aktives Kulturleben und eine attraktive und lebendige Einkaufs- und Restaurantszene. Die Vergabe des Palais Besenval soll diesem Ziel Rechnung tragen und somit möglichst vielen Menschen die Teilnahmen am gesellschaftlichen-, kulturellen- und sozialen Leben zu ermöglichen.

Gegenstand der Ausschreibung

Der Grundeigentümer, der Staat Solothurn, räumt der Baurechtsberechtigten ein selbständiges und dauerndes Baurecht für 69 Jahre auf die Liegenschaft «Palais Besenval» in der Altstadt von Solothurn ein. Es besteht die Verpflichtung zur Einrichtung und Betrieb einer kulturellen Einrichtung mit Gastronomie- und Barbetrieb. Die Gartenanlage muss öffentlich zugänglich sein. Bestehenden und künftigen renommierten Kulturanlässen wie den Solothurner Filmtagen oder den Solothurner Literaturtagen ist ein prioritäres Buchungsrecht einzuräumen. Die Anlage ist stets in betriebsfähigem Zustand zu halten. Das heisst, die notwendigen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten sind auf Kosten des Baurechtsberechtigten vorzunehmen. Wenn das Baurecht oder vertragliche Pflichten verletzt werden, kann dies zum vorzeitigen Heimfall führen.

Der Entwurf des Baurechtsvertrages liegt der Ausschreibung bei. **Er ist nicht verhandelbar.**

Die Liegenschaft

Raumprogramm

Geschoss	Raum	Fläche
Untergeschoss	Produktionsküche , Kühl- und Tiefkühlhäuser Abwaschküche Economat und Getränkelerager Technikräume , Lüftungszentrale, Kühlaggregate, Entkalkungsanlage, Boiler Klimatisierte Lüftungszentrale Heizungsraum (Gasheizung) Mitarbeitergarderobe Damen, Herren	Siehe Plan 3114_01_UG.pdf
Zwischenstock	Technikraum mit Elektrotabelleau und Notlichtanlage	
Erdgeschoss	Provisorische Küche Eingangshalle , 2 Reduits Kaminzimmer Roter Salon Brauner Salon Bistro mit Servicebuffet , Garderobe Backoffice mit Personen- und Warenliftzugang	Siehe Plan 3114_01_00.pdf
Zwischenstock	Gästetoilette Damen, Herren Putzraum	Siehe Plan 3114_01_00Z.pdf
1. Obergeschoss	Gästetoilette , IV Seminarraum Balmberg Seminarraum Aare Leiststube Seminarraum Altres Seminarraum Jura Technikraum Seminarräumlichkeiten Büros	Siehe Plan 3114_01_01.pdf
Dachgeschoss	Seminarraum Weissenstein Lüftungsanlage Obergeschoss , Elektrotabelleau	Siehe Plan 3114_01_02.pdf

Planungs- und baurechtliche Situation

Das Gebäude liegt in der Altstadtzone der Stadt Solothurn (vgl. Beilage Zonenplan_Nutzung_Stand_22.02.2022). Die entsprechenden Vorschriften für den Bau und die Nutzung sind in der Beilage Zonenreglement aufgeführt. Die Gemeinde kann darüber Auskunft erteilen.

Energie/Heizung

Das Gebäude wird zurzeit mit Erdgas geheizt. Der Kanton hat generell grosses Interesse von fossilen Brennstoffen abzukommen und diese durch erneuerbare Energien zu ersetzen. Der Wunsch des Kantons wäre auch, dass der künftige Baurechtsnehmer dieselben Absichten verfolgt.

Einrichtung

Die mit dem Gebäude fest verbundenen Einrichtungen gehören zum Gebäude und sind somit Bestandteil der Ausschreibung.

Inventar

Sämtliches Inventar, mit dem Gebäude nicht fest verbundene Einrichtungen, sind im Eigentum der heutigen Betreiberin. Eine Übernahme ist möglich aber nicht Bestandteil dieser Ausschreibung.

Eignung

Das Palais Besenval umfasst zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ist unterkellert. Die für die Gäste zugänglichen Räumlichkeiten verteilen sich über das Erd-, erste Ober- und Dachgeschoss. Das Gastronomieangebot wird ergänzt durch die grosszügige Terrasse entlang der Aare und in Richtung Barockgarten. Das Palais Besenval und seine Räumlichkeiten bieten eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Nachfolgend wird genauer auf die bestehende Infrastruktur aus gastronomischer Sicht eingegangen.

Die Gasträumlichkeiten im Erdgeschoss umfassen die Lobby, zwei Säle; der rote und braune Salon, das Kaminzimmer und das Bistro. Die beiden Säle wie auch das Kaminzimmer können gemeinsam oder unabhängig voneinander genutzt werden und bieten Platz für insgesamt 120 Gäste (sitzend). Die Terrasse wiederum bietet Platz für 60 bis 80 Gäste je nach Tischanordnung. Das Bistro verfügt über ein langes Servicebuffet, ausgestattet mit Kühlschubladen, einer Gläserspülmaschine, Kaffeemaschine, Bierzapfanlage und ausreichend Stauraum. Hinter dem Bistro befindet sich das Backoffice mit Personen- und Warenliftzugang, weiteren Kühlschränken und eine Abwaschstation. Die aktuellen Betreiber haben im hinteren Teil des Gebäudes eine provisorische Küche ergänzend zur Hauptküche im Untergeschoss eingerichtet. Die provisorische Küche ist zum Erhitzen und Anrichten von Speisen ausgelegt, nicht aber zur Produktion der Speisen. Eine Nutzung der provisorischen Küche als à la Carte Küche ist aufgrund der fehlenden Lüftung und den entsprechenden Gerätschaften erschwert möglich. Im Allgemeinen fällt die Infrastruktur, welche für die Bewirtschaftung der Gäste benötigt wird, im Verhältnis zum Platz- und Raumangebot klein aus.

Für die Produktion der Speisen ist die grosszügige Hauptküche im Untergeschoss angedacht. Die Grösse der Küche und die Anzahl der vorhandenen Kühlräume eignen sich für die Produktion von Speisen für Anlässe ab 150 Personen. Die Küche verfügt über ausreichend Arbeitsfläche, einen Kippbratkessel und -kochkessel, einen Herdblock mit Bainmarie, Herdplatte, Grillplatte, Fritteusen, Gasrechaud und Backofen sowie diverse Kühlschubladen. Rund um die Produktionsküche befinden sich diverse Kühl- und Tiefkühlräume, Lagerräumlichkeiten sowie

eine separate Abwaschküche. Die Produktionsküche wird über einen Warenlift mit dem Erd- und Obergeschoss verbunden.

Im ersten Obergeschoss sowie dem Dachgeschoss befinden sich sechs Seminarräume, welche über die Treppe oder den Personenlift erreicht werden. Der grösste Seminarraum ist der Weissenstein mit rund 100m² und der kleinste, die Leiststube, mit Platz für bis zu 12 Personen. Sämtliche Räumlichkeiten verfügen über Tageslicht und können bei Bedarf abgedunkelt werden. Vor den einzelnen Räumlichkeiten gibt es ausreichend Platz für Kaffeepausen. Teilweise sind Einbauschränke mit Vorrichtungen für Kaffeemaschinen und dessen Zubehör zur erleichterten Umsetzung der Kaffeepausen vorhanden.

Die Nutzung als Seminarräumen oder für kulturelle Anlässe bietet sich bei den Räumlichkeiten im ersten und im Dachgeschoss am ehesten an, wobei beachtet werden muss, dass keine Akustikdecken vorhanden sind. In Hinblick auf die Verpflegungsmöglichkeiten ist die Infrastruktur ausgelegt für Kaffeepausen und Stehlunches. Eine Bewirtschaftung der Räumlichkeiten in Form eines Banketts ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch mit einem erhöhten Arbeitsaufwand aufgrund der fehlenden Einrichtungen verbunden.

Fazit

Die Räumlichkeiten sind grosszügig gestaltet und bieten einiges an Potential für verschiedene Nutzungen. Aktuell sind diese aber auf die Nutzung als Seminar- und Tagungsort ausgelegt. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss bieten sich für verschiedene Bankette an. Wird ein Konzept mit öffentlichem à la carte Restaurant angestrebt, bedarf es je nach Umfang der Sitzplätze entsprechende Anpassungen und Investitionen.

Bestimmungen zur Ausschreibung

Verfahrensart

Die Vergabe des Baurechts erfolgt mittels öffentlicher Ausschreibung. Alle natürlichen und juristischen Personen, welche die Eignungskriterien erfüllen, dürfen ein Angebot abgeben. Die Ausschreibung unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

Verfahrensablauf

Die Ausschreibungsunterlagen werden im Amtsblatt des Kantons Solothurn publiziert. Im Laufe des Verfahrens findet eine Besichtigung für Interessierte statt. Die Teilnahme ist obligatorisch. Das heisst, nur wer zu diesem Anlass angemeldet ist und daran teilgenommen hat, ist zur Abgabe eines Angebotes berechtigt. Zur Besichtigung zugelassen werden nur angemeldete Personen, welche die ernsthafte Absicht haben, sich an der Ausschreibung zu beteiligen. Dafür wird ein Interessennachweis verlangt.

Im Anschluss an die Begehung haben Interessierte die Möglichkeit, schriftlich Fragen zu stellen. Die Antworten werden allen Teilnehmern zugänglich gemacht.

Die Teilnehmer können bis zur Eingabefrist ein Angebot einreichen. Dieses ist endgültig. Nachbesserungen und Verhandlungen sind ausgeschlossen.

Die eingereichten Angebote werden durch eine Jury bewertet. Die Mitglieder der Jury dürfen nicht direkt kontaktiert werden. Die Jury erstellt eine Empfehlung zu Handen des Regierungsrates, welcher endgültig entscheidet. Der Entscheid kann nicht angefochten werden.

Die im Angebot gemachten Zusagen werden in einem Vertrag festgeschrieben. Die Vergabe des Baurechts wird öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen.

Termine

Termin	Meilenstein	Bemerkungen
20. Februar 2024	Publikation der Ausschreibung	
12. März 2024	Anmeldung für Begehung	Mit der Anmeldung ist aufzuzeigen, dass Ideen für die künftige Nutzung vorhanden sind und die ernsthafte Absicht besteht, ein Angebot abzugeben. Siehe Beilage «Anmeldung_Begehung»
15. März 2024	Versand der Einladungen für die Begehung	Die ausschreibende Stelle behält sich vor, Personen, welche ihre Absicht zur Angebotsabgabe nicht glaubhaft machen können, nicht zur Begehung einzuladen.
20. März 2024	Begehung	Die Teilnahme an der Begehung ist für alle Bewerber obligatorisch. Die Begehung ist nicht öffentlich. Zugelassen werden nur angemeldete Personen, welche ein Interesse nachweisen können. Während der Begehung werden keine Fragen zum Verfahren beantwortet
26. März 2024	Einreichen von Fragen	Die Fragen bitte per Email einreichen an christoph.gerber@sourcingpartner.ch
4. April 2024	Beantwortung der Fragen	Die Fragen und die Antworten werden anonymisiert allen Bewerbern zugänglich gemacht.
21. Mai 2024	Abgabe Angebote	Per Post oder persönlich
28.06.2024	Information RR über Ausschreibungsverfahren.	
August 2024	Entscheid Regierungsrat ohne Rechtsmittelbelehrung	Keine Einsprachemöglichkeit der Bewerbenden, da es sich um Finanzvermögen handelt und nicht dem Beschaffungsrecht untersteht.
August 2024	Vertragsunterzeichnung, öffentliche Beurkundung	Amtsschreiberei Region Solothurn, Solothurn
August 2024	Publikation des Entscheides	Absageschreiben durch Hochbauamt
	Übernahme des Baurechtes	Siehe Baurechtsvertrag
	Heimfall	Siehe Baurechtsvertrag

Auflagen

In den Angeboten muss aufgezeigt werden, dass folgende Auflagen mit dem vorgesehenen Betriebskonzept eingehalten werden:

- Das Palais Besenval muss als öffentlich zugängliches Lokal geführt werden, z.B. Betrieb einer öffentlichen Bar.
- Das Lokal ist an mindestens 5 Tage pro Woche geöffnet.
- Das Lokal ist in mindestens 45 Wochen pro Jahr geöffnet.
- Das Lokal muss für Seminare, Hochzeiten oder andere Privatanlässe, Firmenanlässe gebucht werden können.
- Ein Kontingent von bis zu 92 Tagen pro Jahr steht für Anlässe mit überregionaler Bedeutung (Solothurner Filmtage, Solothurner Literaturtage, usw.) zur Verfügung.
- Zusammenarbeit/Catering Landhaus ist erwünscht und soll bilateral zwischen dem künftigen Baurechtsnehmer bzw. Betreiber und der Stadt Solothurn geregelt werden. Die Belieferung des Landhauses bietet zusätzliches Absatzpotential.

Auswahlverfahren und Entscheidungskriterien

Vorgehen

Die formellen Kriterien und die Eignungskriterien sind Musskriterien und werden als Erstes geprüft. Angebote, welche eines oder mehrere diese Kriterien nicht erfüllen, werden im weiteren Auswahlverfahren nicht mehr berücksichtigt.

Anschliessend werden die einzelnen Angebote bewertet. Für jedes Zuschlagskriterium wird eine Note vergeben. Die einzelnen Kriterien werden gemäss Kriterienkatalog gewichtet. Daraus wird eine Gesamtnote ermittelt. Das Angebot mit der höchsten Gesamtnote wird von der Jury empfohlen.

Musskriterien

Formelle Kriterien

- Rechtszeitiges Eintreffen des Angebots
- Rechtsgültige Unterschriften aller beteiligten Partner (inkl. Nachweis)
- Vollständigkeit des Angebotes und der Bewerbungsunterlagen
- Das preisliche Angebot (Kaufpreis und jährlicher Baurechtszins) liegt über dem Minimalpreis

Eignungskriterien

Zusammensetzung Anbieterkonsortium

Eine juristische oder natürliche Person darf sich nicht an mehreren Angeboten beteiligen bzw. Mitglied mehrere Anbieterkonsortien sein.

Es steht den Anbietern frei, ob die Trägerschaft auch den Betrieb übernehmen wird oder ob der Betrieb durch ein Mitglied des Anbieterkonsortiums, beispielsweise in Pacht, wahrgenommen werden soll.

Trägerschaft

Als Trägerschaft kommt eine bestehende oder zu gründende juristische Person (GmbH, Aktiengesellschaft, Genossenschaft, Verein) in Frage. Die Trägerschaft soll nach Möglichkeit breit abgestützt sein, beispielsweise indem sie zusammengesetzt ist aus Investoren, Gastrobetrieben und Kulturinstitutionen.

- Alle Mitglieder des Konsortiums verfügen über einen Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in der Schweiz.
- Eine zu gründende juristische Person wird den Sitz im Kanton Solothurn haben.

Betreiber

Der vorgesehene Betreiber verfügt über alle nötigen Patente und Bewilligungen für die Führung eines Gastronomiebetriebes in Solothurn.

Akzeptanz Baurechtsvertrag

Der Entwurf des Baurechtsvertrages muss vorbehaltlos akzeptiert werden.

Gesicherte Finanzierung

Die Finanzierung muss sichergestellt sein. Als Nachweis ist eine Bankbestätigung oder eine vorbehaltlose Bankgarantie (Finanzierungsnachweis) beizubringen über den dreifachen Betrag des offerierten jährlichen Baurechtszinses oder ein anderer Nachweis der Solvenz.

Gastrokompetenz

Neben der erforderlichen Bewilligung (vgl. Kapitel Betreiber) verfügt der vorgesehene Betreiber über Erfahrung als Leiter bzw. Leiterin eines Gastrobetriebes ähnlicher Grösse.

Erfüllung der Auflagen

Die eingereichten Konzepte erfüllen die Auflagen gemäss Kapitel Auflagen (Seite 12)

Auswahlkriterien (ZK)

Preis

Der zu offerierende Preis setzt sich zusammen aus dem Preis für die Übernahme des Baurechts und des Gebäudes für 69 Jahre.

Folgender Betrag ist als Minimalofferte gefordert:

jährlicher Baurechtszins	CHF 167'112.50
--------------------------	----------------

Nicht im Kaufpreis enthalten ist das Inventar. Eine allfällige Übernahme ist mit der bisherigen Betreiberin auszuhandeln und ist nicht Bestandteil dieser Ausschreibung.

Gastrokompetenz

Erfahrung des Betreibers in der Führung von möglichst vergleichbaren Gastrobetrieben.

Gastrokonzept

Neben der nachgewiesenen Erfahrung in der Leitung vergleichbarer Betriebe ist das Gastrokonzept massgebend. Bewertet werden insbesondere:

- Das gastronomische Angebot
- Umsetzbarkeit des Konzepts in den Räumlichkeiten des Palais Besenval
- Die wirtschaftliche Nachhaltigkeit (realistisches Finanzkonzept)

Kulturkonzept

Bewertet werden die Vielfältigkeit der Kulturanlässe sowie die längerfristige Austragung und finanzielle Nachhaltigkeit der einzelnen Kulturanlässe

Lokalbezug

Die Verankerung der neuen Trägerschaft und der neuen Betreiber im Kanton Solothurn ist gewünscht und von Vorteil.

Entscheidgremium

Über die Vergabe entscheidet der Regierungsrat des Kantons Solothurn. Der Entscheid ist endgültig.

Bewerbung

Einzureichende Unterlagen

Das Angebot ist zweckmässigerweise als Ordner mit einem Register einzureichen.

Die Dokumente (ohne Ausweise, Diplome usw.) sind auf einem USB-Stick beizulegen.

Register	Verzeichnis	Dokument(e)	Bemerkungen	Unterschriften
1	01_Angaben_Anbieterin	Formular Angaben der Anbieterin		Unterschrieben von den Delegierten
2	02_Unterschriften	Unterschriftenblatt	Je ein Exemplar für alle Mitglieder des Konsortiums	Unterschrieben von allen Mitgliedern des Konsortiums
		Ausweiskopien HR-Auszüge Protokolle Andere Dokumente zur Legitimation	Nachweis der Unterschriftsberechtigung	
3	03_Angebot	Vision	Zusammenfassung des Angebotes <ul style="list-style-type: none"> • USP (Unique Selling Proposition, Alleinstellungsmerkmal) • Mitglieder/Rollen • Gastrokonzept • Kulturkonzept • Kompetenzen • Finanzierung Ca. 3 Seiten	
4	04_Gastrokompetenz	Dokumente zum Nachweis der Gastrokompetenz	<ul style="list-style-type: none"> • Zeugnisse/Diplome/Patente • Lebensläufe • Referenzen • Bewilligungen 	
5	05_Gastrokonzept	Gastrokonzept	3-6 Seiten gemäss Anforderungen im Dokument «Kriterienkatalog»	
6	06_Kulturkonzept	Kulturkonzept	Ca. 3 Seiten gemäss Anforderungen im Dokument «Kriterienkatalog»	
7	07_Finanzierung	Bankbestätigung/Bankgarantie		
		Finanzkonzept	Auf ca. 3 Seiten wird aufgezeigt, welche Investitionen geplant sind und wie diese sowie der Betrieb gemäss Gastro- und Kulturkonzept finanziert werden.	

Form, Adressat

Die Dokumente sind in Papierform in einfacher Ausführung abzugeben. Zusätzlich sind alle Dokumente in elektronischer Form (Memorystick) abzugeben.

Das Angebot ist per Post oder persönlich an folgende Adresse zu richten:

Sourcing Partner AG
z.H. Christoph Gerber
Kramgasse 58
3011 Bern

Es gilt das Datum des Eingangs (nicht das Aufgabedatum).

<p>Der Eingang muss bis 21. Mai 2024 16:00 erfolgen. Später eingegangene Angebote werden nicht berücksichtigt.</p>
--

Weitere Bestimmungen

Sprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Verbindlichkeit

Mit der Abgabe der verlangten Bewerbungsunterlagen anerkennen die Bewerbenden die vorliegenden Bedingungen und Entscheide der Baurechtsgeberin.

Sie bestätigen, die Bewerbungsunterlagen wahrheitsgemäss ausgefüllt zu haben und nehmen zur Kenntnis, dass falsche oder unvollständige Angaben in den Bewerbungsunterlagen den Ausschluss der Bewerbung nach sich ziehen.

Die im Angebot gemachten Zusagen werden in einem Vertrag festgeschrieben. Nichteinhalten der zugesicherten Angebotsbestandteile können zu einem vorzeitigen Heimfall gemäss Baurechtsvertrag führen.

Rechtsmittel

Der Entscheid des Regierungsrates ist endgültig. Es bestehen keine Rechtsmittel, um den Entscheid anzufechten.

Vertraulichkeit

Das Hochbauamt des Kantons Solothurn und die beauftragten Personen verpflichten sich, die Angaben der Bewerbenden vertraulich zu behandeln und keine Informationen unter den Bewerbenden auszutauschen oder Konzepte anderer Bewerbenden an den/die ausgewählte(n) Bewerbenden weiterzugeben.

Urheberrechte

Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum des Hochbauamtes Kanton Solothurn über. Das Urheberrecht an den Bewerbungsunterlagen verbleibt beim/ bei der Bewerbenden.

Entschädigung

Es besteht kein Anspruch auf Entschädigung für das Einreichen von Angebotsunterlagen.

Anhänge

- Anmeldung Begehung
- Kriterienkatalog
- Baurechtsvertrag
- Pläne gem. Verzeichnis «Planliste»
- Bewerbungsunterlagen
 - Angaben der Anbieterin
 - Unterschriftenblatt
 - Deckblatt
 - Vorlage Bankbestätigung (SBVg_Bestätigung_Geschäftsbeziehung_DE)
- Zonenplan
 - Zonenplan
 - Zonenreglement