

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Einhaltung der Bedingungen bei Ausschreibungen, eingereicht von Gemeinderat W. Badertscher (SVP)

Am 5. Dezember 2005 reichte Gemeinderat Werner Badertscher namens der SVP-Fraktion mit 14 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

"Bei der Verpachtung des Restaurants Rheinfels verlangte die Liegenschaftenverwaltung in der Ausschreibung die Erhaltung der Bierhalle und eine gutbürgerliche Küche. Der Zuschlag bekam das mexikanische Restaurant "Tres Amigos".

Deshalb bitten wir den Stadtrat folgende Fragen zu beantworten:

1. *War in der Ausschreibung zur Verpachtung des Restaurants Rheinfels die „Erhaltung der Bierhalle und der gutbürgerlichen Küche“ als Bedingung enthalten?*
2. *Erfüllt die jetzige Verpachtung alle Bedingungen der Ausschreibung, insbesondere auch die Erhaltung der Bierhalle und die gutbürgerliche Küche?*
3. *a) Wurden Anforderungen für die Verpachtung im Verlaufe der Ausschreibung geändert und falls ja, wann?
b) Wurden alle Bewerber über die neue Ausgangslage informiert und falls ja, zu welchem Zeitpunkt des Ausschreibeverfahrens?
c) Erhielten alle Bewerber Gelegenheit, ihre Geschäftsidee und Businesspläne an die veränderte Ausgangslage anzupassen?*
4. *a) Wurden bei anderen Ausschreibungen im Nachhinein die Ausgangslage bzw. Bedingungen verändert?
b) Falls ja, wie oft, bei welcher Art von Ausschreibungen und wie werden Bewerber darüber informiert?*
5. *Ist sich der Stadtrat bewusst, welchen finanziellen und ideellen Aufwand ein Gewerbebetrieb für eine solche Bewerbung betreiben muss?*
6. *Wie werden nicht berücksichtigte Bewerber über den Entscheid informiert?*
7. *Welches sind mögliche Konsequenzen, falls ein nicht berücksichtigter Bewerber eine Ausschreibung wegen später veränderter Ausgangslage anfechten würde?*
8. *Ist der Stadtrat bereit nicht berücksichtigte Bewerbungen, welche aufgrund der Ausschreibung in die "Irre" geführt wurden, angemessen zu entschädigen."*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Das Restaurant Rheinfels verzeichnete seit mehreren Jahren einen Umsatzrückgang. Die Pächterschaft hat aus diesem Grund den Pachtvertrag per 30. September 2005 gekündigt. Die Liegenschaftenverwaltung, der die Verwaltung der Finanzliegenschaften der Stadt Winterthur obliegt, hat in der Folge die Pacht ausgeschrieben.

Es war beabsichtigt, das Restaurant Rheinfels in der bekannten, traditionellen Art wieder zu verpachten. Auf die Ausschreibung hin haben sich indessen keine Bewerber/innen gemeldet, welche geeignet erschienen, das Lokal in der bisherigen Form über längere Zeit gewinnbringend zu führen. Aus diesem Grund sah sich die Liegenschaftenverwaltung gezwungen, die Betriebsform zu überdenken. Nach eingehender Beurteilung aller bekannten Faktoren der Gastrobranche wurde eine Neuausrichtung beschlossen.

Die Liegenschaftenverwaltung hat die Evaluation einer neuen Pächterschaft sorgfältig durchgeführt. Ein wichtiges Kriterium war unter anderen, dass die neue Pächterschaft ein Be-

triebskonzept vorlegen konnte, das Aussicht auf ein längerfristiges Pachtverhältnis bot. Von den eingereichten Bewerbungen überzeugte das Konzept "Tres Amigos" der Firma Dine & Drink GmbH insgesamt am meisten. So konnte die Firma unter anderem nachweisen, dass sie das Konzept an vier Standorten seit mehreren Jahren erfolgreich betreibt. Mit dieser Betriebsart wurde zudem eine geeignete Ergänzung für die bestehende Winterthurer Gastro-Landschaft gewählt.

Ein erfolgreiches Betriebskonzept ist notwendig, damit ein angemessener Ertrag erwirtschaftet werden kann. Dieser Grundsatz ist von der Stadt Winterthur bei der Verpachtung oder Vermietung einer Finanzliegenschaft wo immer möglich umzusetzen. Gerade angesichts der seit Jahren angespannten Finanzlage ist die Stadtverwaltung verpflichtet, haushälterisch mit ihrem Vermögen umzugehen und dort Einnahmen zu generieren, wo dies vertretbar ist.

Das Lokal hat mit der neuen Betreiberin ein neues Ambiente erhalten, was zusätzliche Gästekreise ansprechen wird. Gerade dieser Wechsel ist auch Ausdruck einer lebendigen Stadt. Das Feierabendbier in der Bierhalle oder die gut bürgerliche Küche über die Mittagszeit wird auch weiterhin geboten, solange dies dem Kundenbedürfnis entspricht.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

„War in der Ausschreibung zur Verpachtung des Restaurants Rheinfels die „Erhaltung der Bierhalle und der gutbürgerlichen Küche“ als Bedingung enthalten?“

Den am Pachtobjekt Interessierten wurde die von der Liegenschaftenverwaltung erstellte "Dokumentation für Pachtbewerber/innen" zur Neuverpachtung der Gastwirtschaft "Zum Rheinfels" zugestellt. Die Dokumentation gibt den Interessenten Auskunft über das Pachtobjekt, die Verpächterin, die Vertragsdauer, den Pachtbeginn, den Pacht- und Mietzins, Details zu Räumlichkeiten und Infrastruktur mit Bebilderung, das Kaufinventar, die Öffnungszeiten mit Wirtesonntag und Betriebsferien, die Bewerbungsanforderungen und die Betriebsführung.

Unter dem Punkt "Betriebsführung" wird seitens der Stadt klar darauf hingewiesen, dass der Saal frei von jeder traditionellen Verpflichtung ist. Lediglich für den Restaurantteil wurde seitens der Verpächterin der Wunsch geäußert, dass das Bierlokal erhalten bleibt. Der Küchenbetrieb soll leistungsfähig und kreativ organisiert sein. Das Führen einer "gut bürgerlichen Küche" ist nicht explizit erwähnt.

Zur Frage 2:

„Erfüllt die jetzige Verpachtung alle Bedingungen der Ausschreibung, insbesondere auch die Erhaltung der Bierhalle und die gutbürgerliche Küche?“

Die heutige Pächterin erfüllt die Bedingungen, welche in der "Dokumentation für Pachtbewerber/innen" unter dem Punkt Betriebsführung vermerkt sind vollumfänglich.

Der Thekenteil im vorderen Restaurantbereich wurde vergrößert, um auch den traditionellen Bierkonsum zu ermöglichen. Obschon der Erhalt der Bierhalle (Aussenanlage) kein zwingendes Kriterium in der "Dokumentation für Pachtbewerber/innen" darstellte, bleibt diese erhalten.

Das kulinarische Angebot der Pächterin besteht einerseits aus einer kreativen Tex-Mex-Küche, andererseits aber auch aus einer gut bürgerlichen Küche. Damit werden auch die von der Verpächterin gestellten Anforderungen an die Küche erfüllt.

Zu erwähnen ist, dass grundsätzlich bei allen Pachtverträgen die Möglichkeit besteht, dass ein bestehendes Betriebskonzept im Laufe der Pachtdauer nach Rücksprache mit der Verpächterin geändert werden kann, um sich den Veränderungen im Gastrobereich und den Kundenbedürfnissen anzupassen. Demzufolge hat auch die Pächterin die Freiheit, ihr Angebot neuen Kundenbedürfnissen anzupassen.

Zur Frage 3:

- „a) Wurden Anforderungen für die Verpachtung im Verlaufe der Ausschreibung geändert und falls ja, wann?
 b) Wurden alle Bewerber über die neue Ausgangslage informiert und falls ja, zu welchem Zeitpunkt des Ausschreibeverfahrens?
 c) Erhielten alle Bewerber Gelegenheit, ihre Geschäftsidee und Businesspläne an die veränderte Ausgangslage anzupassen?“

Im Verlaufe der Ausschreibung wurden die Anforderungen, welche in der "Dokumentation für Pachtbewerber/innen" vermerkt sind, nicht geändert. Entsprechend mussten die Bewerbenden auch nicht über etwas Neues informiert werden, was diese wiederum zu einer Anpassung der Geschäftsideen und Businesspläne veranlasst hätte.

Zur Frage 4:

- „a) Wurden bei anderen Ausschreibungen im Nachhinein die Ausgangslage bzw. Bedingungen verändert?
 b) Falls ja, wie oft, bei welcher Art von Ausschreibungen und wie werden Bewerber darüber informiert?“

Bis anhin wurden keine Ausschreibungen im Nachhinein verändert.

Zur Frage 5:

- „Ist sich der Stadtrat bewusst, welchen finanziellen und ideellen Aufwand ein Gewerbebetrieb für eine solche Bewerbung betreiben muss?“

Der Stadtrat ist sich sehr wohl bewusst, dass die Ausarbeitung einer aussagekräftigen Bewerbung aufwändig ist. Aus Sicht der Verpächterin muss indessen die bestmögliche Wiederverpachtung angestrebt werden. Dass sich die Interessenten mit den branchenüblichen Unterlagen bewerben müssen, ist eine Grundvoraussetzung. Aus den Bewerbungsunterlagen muss zu erkennen sein, ob die Bewerbenden die Anforderungskriterien erfüllen. Damit die Stadt die richtigen Entscheide treffen kann, ist es unerlässlich, dass die Bewerbenden die verlangten Unterlagen best möglichst aufbereiten. Auch aus Sicht der Interessenten sind die Bewerbungsunterlagen professionell aufzuarbeiten, damit auch sie die richtigen Entscheide treffen können. Ohne diese seriöse Vorarbeit ist in den meisten Fällen kein nachhaltiger Geschäftsgang möglich.

Zur Frage 6:

- „Wie werden nicht berücksichtigte Bewerber über den Entscheid informiert?“

Bei Neuverpachtungen wird eine Interessentenliste geführt, worin unter anderem der Dokumentenversand, die Nachfrage und Absagen mit allfälligen Bemerkungen oder Begründungen vermerkt werden. Die Absagen erfolgen grundsätzlich in schriftlicher Form an alle Interessenten, welche eine schriftliche Bewerbung eingereicht und nicht zurückgezogen haben. Den Bewerbenden wird zusätzlich die Möglichkeit angeboten, sich bei Fragen mit dem zuständigen Sachbearbeiter oder der zuständigen Sachbearbeiterin der Liegenschaftenverwaltung in Verbindung zu setzen.

Zur Frage 7:

„Welches sind mögliche Konsequenzen, falls ein nicht berücksichtigter Bewerber eine Ausschreibung wegen später veränderter Ausgangslage anfechten würde?“

Bei der Neuvermietung bzw. Neuverpachtung von Miet- und Pachtobjekten sind im Gegensatz zum Submissionswesen keine speziellen Rechtsnormen über die Art und Weise der Ausschreibung einzuhalten. Es gilt das Obligationenrecht, welches indessen lediglich für den Inhalt der abzuschliessenden Verträge massgebend ist, hingegen keine Vorschriften über eine Ausschreibung respektive über die Auswahl der Vertragspartei enthält. Im Privatrecht gilt generell der Grundsatz der Vertragsfreiheit: das bedeutet, dass die Parteien frei in der Wahl ihres Vertragspartners oder ihrer Vertragspartnerin sind. Als Vermieterin oder Verpächterin hat die Stadt deshalb lediglich zu prüfen, welche Bewerbung die in der Ausschreibung gestellten Anforderungen am besten erfüllt. Im Übrigen ist sie frei, wem sie den Zuschlag erteilt. Bei einer Absage ist deshalb auch kein formelles Rechtsmittel gegeben, um den Entscheid anzufechten.

Generell hat sich die Stadt somit lediglich an die allgemeinen Rechtsgrundsätze zu halten, das heisst, sie darf nicht rechtsmissbräuchlich oder willkürlich handeln oder gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen. Indem, wie in der Beantwortung der Frage 3 a) bereits erwähnt, im Fall der Neuverpachtung des Restaurants Rheinfels die Ausgangslage der Bewerbung nicht verändert worden ist, kann der Liegenschaftenverwaltung auch unter diesen Rechtstiteln kein Vorwurf gemacht werden.

Zur Frage 8:

„Ist der Stadtrat bereit nicht berücksichtigte Bewerbungen, welche aufgrund der Ausschreibung in die "Irre" geführt wurden, angemessen zu entschädigen.“

Einleitend wird festgehalten, dass bei der Wiederverpachtung des Restaurants "Rheinfels" kein Bewerber und keine Bewerberin in die Irre geführt worden ist. Die Bewerbungsunterlagen sind von der zuständigen Liegenschaftenverwaltung der Stadt Winterthur korrekt gesichtet worden, und die Verpachtung an die Firma Dine & Drink GmbH ist zu Recht erfolgt.

Grundsätzlich ist zu vermerken, dass das Erarbeiten und Einreichen von Bewerbungsunterlagen für Vermietungen und Verpachtungen, für Stellenangebote oder für Arbeitsvergebungen nicht entschädigungspflichtig ist. Das Erstellen von Bewerbungsunterlagen gehört vielmehr zum normalen Aufwand eines Interessenten oder einer Interessentin und ist bei allen Unternehmungen üblich. Eine Entschädigung an die nicht berücksichtigten Bewerber/innen, wie in der Interpellation verlangt, kann daher nicht erfolgen.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Finanzen übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder