

Verpachtungsdokumentation



Restaurant Ka-We-De Jubiläumsstrasse 101, 3005 Bern

In der Sportanlage Ka-We-De vermieten wir den Gastronomiebetrieb

Inhalt

1.	Die Stadt Bern	Seite	3
2.	Die Lage	Seite	4
3.	Der Objektbeschrieb	Seite	5
4.	Eckwerte der Vermietung	Seite	9
5.	Herausforderungen an das Konzept	Seite	10
6.	Kontakt Daten / Bewerbung	Seite	11

1. Die Stadt Bern

Weltkulturerbe und lebendige Vielfalt – das ist Bern.

Die Bundesstadt ist die Stadt der Brücken, Brunnen und Bären. Die berühmte Altstadt ist UNESCO-Weltkulturerbe.

Heute zählt Bern rund 147'000 Einwohnerinnen und Einwohner und gilt als das Zentrum der viertgrössten Schweizer Agglomeration.

Der Wirtschaftsraum der Agglomeration weist über 336'000 Arbeitsplätze auf. Diese sind grösstenteils in den Branchen Gesundheitswesen, Informatik, Kommunikation, Verkehr und allgemeine Dienstleistungen inkl. öffentliche Verwaltung angesiedelt.

Das öffentliche Bildungsangebot reicht vom Kindergarten bis zur Universität und wird ergänzt durch zahlreiche private Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Die Bundesstadt hat sich zudem als Stätte von Forschung und Wissenschaft einen Namen gemacht.

Die Stadt verfügt über ein reiches und vielseitiges Angebot in allen Kultursparten. Nicht nur die grossen Institutionen wie das Stadttheater oder das Zentrum Paul Klee, sondern auch eine Vielzahl mittlerer und kleiner Lokale, Galerien, Theater oder Musikclubs bieten ein spannendes und abwechslungsreiches Kulturangebot.

Der öffentliche Verkehr in der Region ist im Tarifverbund Lihbero zusammengeschlossen. Ein dichtes Bahn-, Tram- und Busnetz erschliesst die ganze Region in idealer Weise. Daneben sind alle grösseren Städte schnell, bequem und mit einer hohen Taktfrequenz erreichbar.

Bern – das ist eine aktive, lebhafte Stadt, deren historische Fassaden von vergangenen Zeiten zeugen und deren Alltag sich bunt und lebhaft präsentiert.

Das Sport- und Freizeitangebot ist sehr umfassend. So sind die Freibäder der ganzen Stadt für alle Besucher und Besucherinnen gratis zugänglich und werden rege besucht.

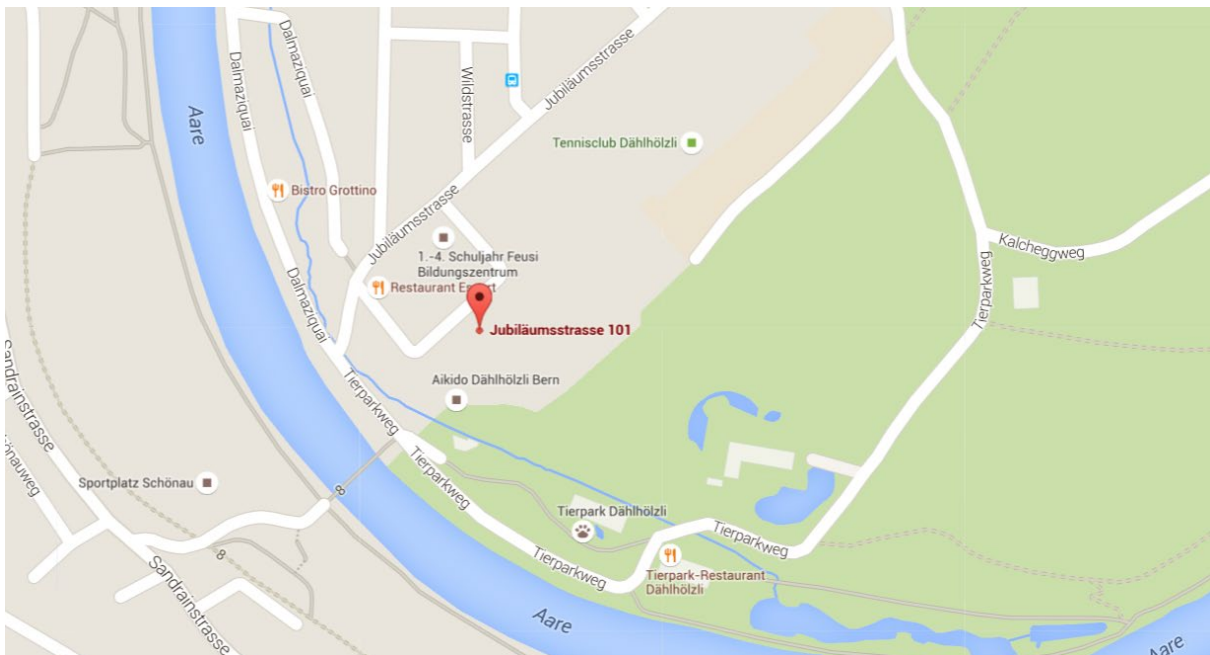


2. Die Lage

Die frisch sanierte Sportanlage Ka-We-De befindet sich im ruhig gelegenen Kirchenfeld-Quartier und grenzt unmittelbar an den Tierpark Dählhölzli. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Anlage in wenigen Minuten vom Zentrum aus erreichbar. Die sanierte Sportanlage bietet im Sommer grössten Wasserspass und im Winter eine tolle Eislaufzeit.

Die Wasserrutschbahn und das legendäre Wellenbad locken Jung und Alt an, um sich an einem heissen Sommertag abzukühlen und im Wasser zu verweilen.

Im Winter lädt die Kunsteisbahn zu Aktivitäten auf den Schlittschuhen ein.



3. Der Objektbescrieb

3.1 Raumprogramm

Untergeschoss

- Anlieferung mit Lagerräumen (normal, gekühlt (2x), tiefgekühlt) = Total ca. 110 m²

Erdgeschoss

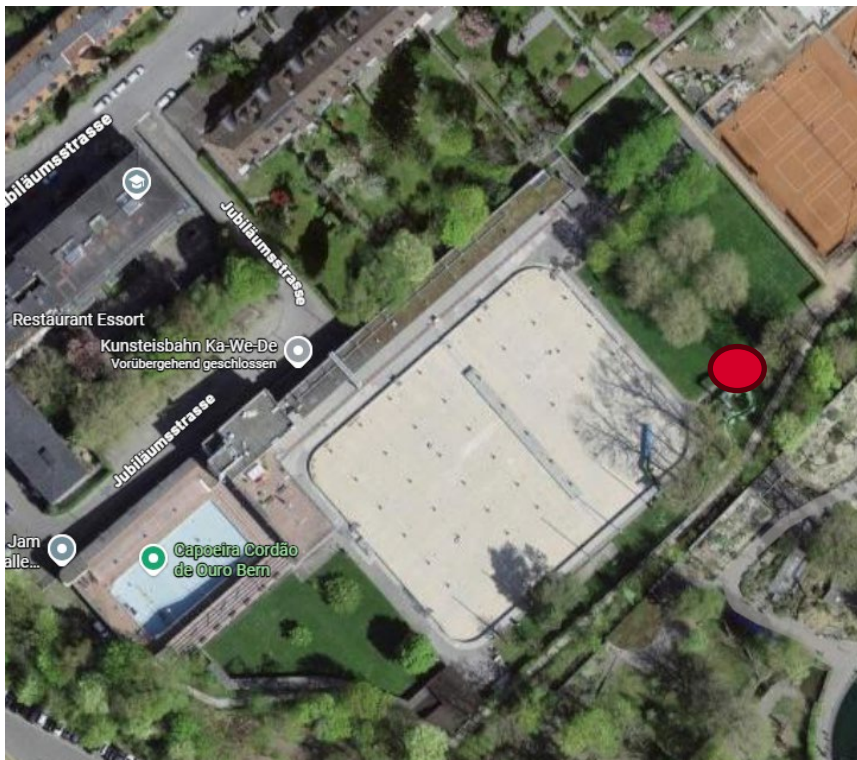
- Restaurant Innen mit ca. 80 Sitzplätzen (113 m²)
- Terrasse Aussen mit ca. 70 Aussenplätze (123 m²)
- Küche, Selbstbedienungsausgabe (47m²)

Obergeschoss

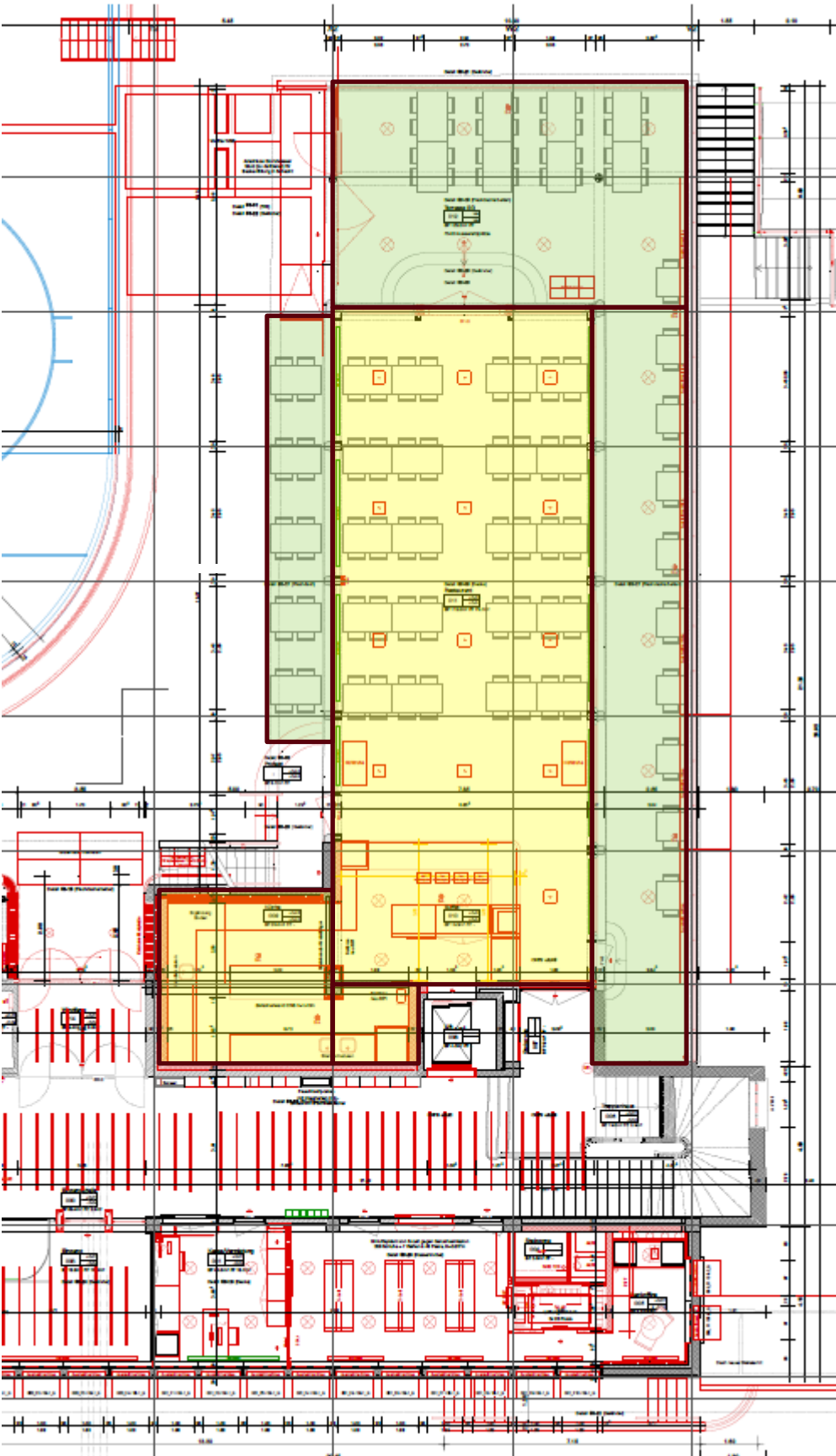
- Mehrzweckraum (79m²), Grosszügige Büros und Mitarbeiterzone, Garderobe, Dusche und allgemeine WC Anlage (80m²)
- Aufbereitungsküche für die Bedienung der Terrasse (11m²)
- Terrasse (290 m²) als Zusatznutzung mit max. 50 Aussenplätzen, auf Grund der Fluchtsituation und Vorgabe der GVB.

Aussenbereich

- Möglichkeit für eine Foodtruckstation im Bereich der neuen Wasserrutsche (in Rot mit Anschlussstation mit Strom und Wasser)

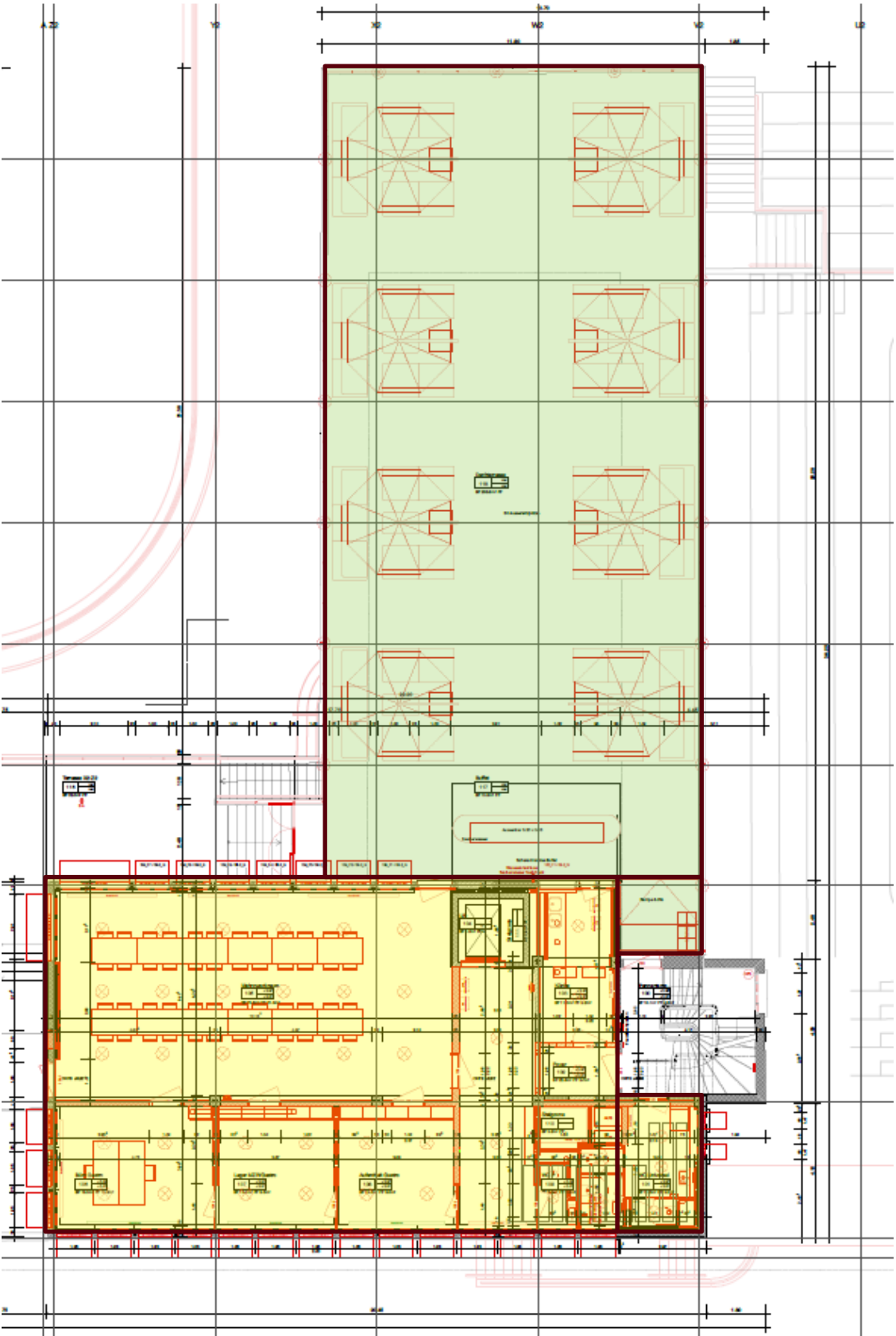


Grundriss Erdgeschoss (Innenräume in Gelb, Terrasse in grün)

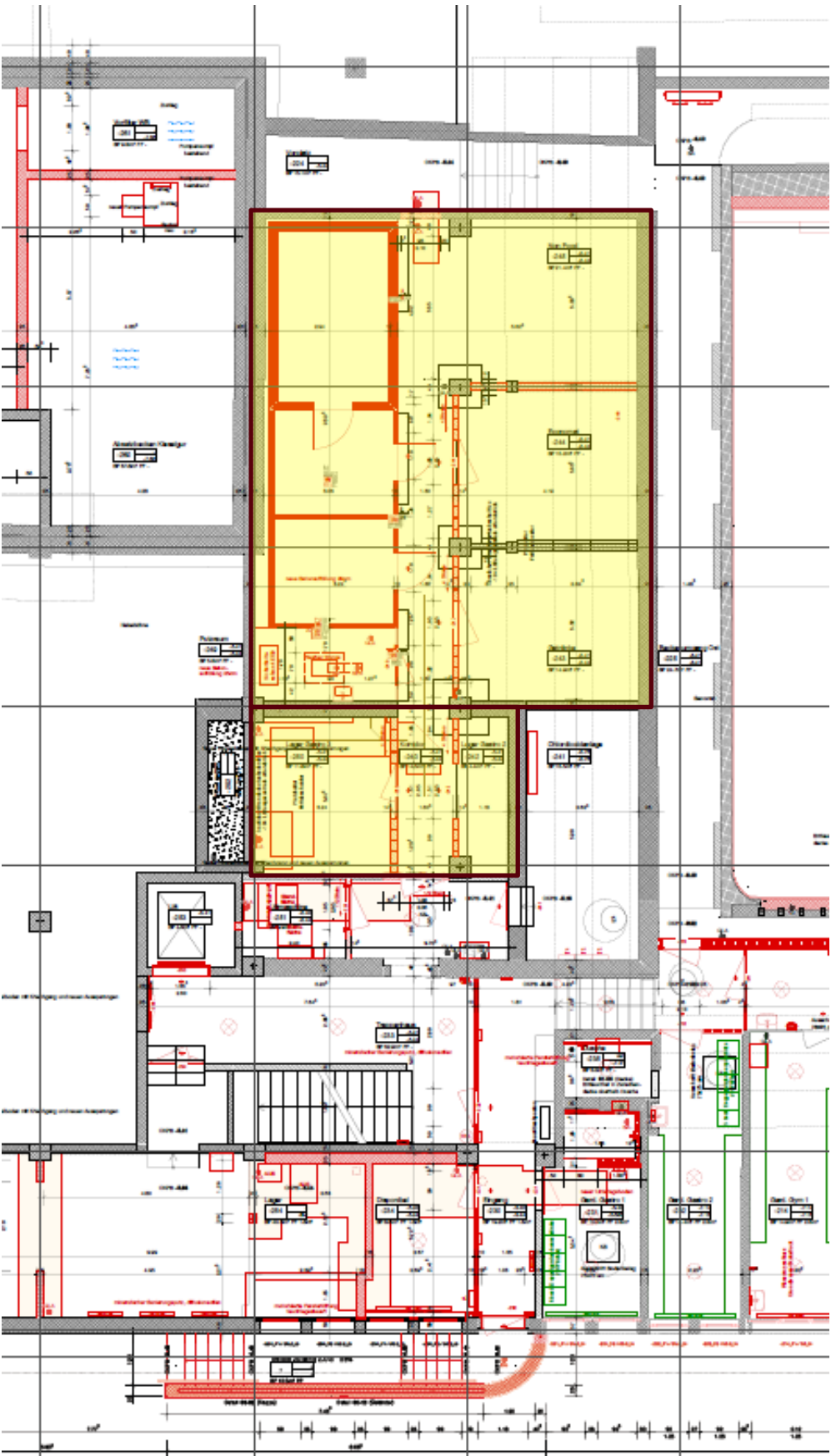


Grundriss Obergeschoss (Innenräumlichkeiten Pächterschaft in Gelb)

Terrassennutzung (grün) im Obergeschoss von maximal 50 Personen (Vorgabe der GVB)



Grundriss Untergeschoss (gelbe Fläche Lagerräume, Nutzung Pächterschaft)



4. Eckwerte der Vermietung

Mietbeginn ab 01.10.2026

Mietdauer 5 Jahre mit Option um Verlängerung

Mietzins **Unser Angebot für diese attraktiven Flächen:**

Zum unten aufgeführten fixen Grundmietzins ist ein umsatzabhängiger Mietzins geschuldet. Die Berechnung wird wie folgt festgelegt:

	Grundmietzins in CHF / p.a.	
	netto	Pauschale NK
Gastrobetrieb	40'000.00	7'200.00

	Umsatzabhängiger Mietzins	
	Jahresumsatzanteil (exkl. MwSt)	Umsatzprozent
ab CHF	500'001.00	7%

Nebenkosten Die Pauschale von CHF 7'200.00 p.a. beinhaltet die Kosten für Heizung, Lüftung, Wasser/Abwasser und Kehrrechtgrundgebühr.

Die Kosten für Strom, Gas, Telefon und Serviceverträge sind von der Pächterschaft zusätzlich direkt zu bezahlen.

Kleinreparaturen unter CHF 500.00 gehen zu Lasten der Pächterschaft.

Inventar Das Grossinventar ist im Mietzins inbegriffen.

Das Kleininventar muss von der Pächterschaft erbracht werden.

Sicherheitsleistung Die Pächterschaft hat eine Sicherheitsleistung von 2 Bruttomonatsmieten zu hinterlegen, das heisst CHF 7'866.00.

5. Herausforderungen an das Konzept

Folgende Herausforderungen sind im Betriebskonzept zu berücksichtigen:

- Saisonbetrieb Freibad von Mitte Mai bis Mitte September sowie Saisonbetrieb Kunsteisbahn von Anfang Oktober bis Anfang März. Das Restaurant kann jedoch ganzjährig betrieben werden.
- Das Restaurant ist grundsätzlich während den Betriebszeiten der Sportanlage offen zu halten. Eine Ausweitung der Öffnungszeiten ist (unter Vorbehalt der Erteilung der Betriebsbewilligung durch das Regierungsstatthalteramt) anzustreben. Während den Betriebszeiten der Sportanlagen ist der Ausschank von Spirituosen verboten.

Freibad	Mai & September	Juni – August
Mo – So	08:30 – 19:00 Uhr	08:30 – 20:00 Uhr
Kunsteisbahn		
Mo – Fr	09:00 – 19:00 Uhr	
Sa + So	10:00 – 17:00 Uhr	

- Die Liegenschaft wurde in den beiden letzten Jahren Gesamtsaniert und steht unter Denkmalschutz.
- Die Verwendung von Mehrweggeschirr ist erwünscht.
- Eine Neupositionierung des Gastrobetriebs unter Berücksichtigung der Quartierbedürfnisse ist anzustreben. Es werden innovative Ideen gesucht.

6. Kontaktdaten

Eigentümerin Stadt Bern, Direktion für Finanzen, Personal und Informatik

vertreten durch Immobilien Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Kontaktperson Herr Thomas Schafroth
Immobilienbewirtschafter
Tel. 031 321 73 02
thomas.schafroth@bern.ch

Bewerbungen / Termin: Gerne erwarten wir Ihre Bewerbung bis am Dienstag, 23. Juni 2026 per Mail.

Mit der Bewerbung erwarten wir eine kurze Vorstellung Ihrer Person / Ihres Teams und Ihres Betriebs, sowie ein kurzes, aber ansprechendes Betriebskonzept. Ihr Betriebskonzept sollte Fragen beantworten, wie Sie sich einen künftigen nachhaltigen Betrieb im Restaurant Ka-We-De vorstellen und was Sie Ihren Gästen künftig bieten möchten.