

An aerial photograph of a modern, multi-story apartment building with a dark facade and many windows. The building is situated in a residential area with other houses and trees in the background. A large white rectangular box is overlaid on the center of the image, containing text. The logo 'HC' is in the top left corner.

HC

HOSPITALITY  
CONSULTING

BVK – Eichhof West, Kriens

# Ausschreibung Gastronomie



HC Hospitality Consulting AG  
Seelaubenweg 15, 6045 Meggen/LU  
[hc-ag.ch](http://hc-ag.ch)

Im Februar 2026

## Inhalt

### **Standort & Positionierung**

Ausgangslage	5
Standort	6
Nachbarschaft & Radar Mitbewerbende	6
Arealübersicht	7
Positionierung	8

### **Idee & Konzept**

Nutzerprofile und Bedürfnisse	10
Betriebliche Eckdaten Restaurant & Kaffee-Bar/Lounge	11
Mood Interior	12
Mood Kulinarik	13
Referenzen	14
Schematische Verortung und Raumprogramm	15

### **Ausschreibung & Bewerbung**

Rahmenbedingungen	17
Bewerbungsablauf	17
Mietvertrag (Auszug)	18
Bewerbungsgrundlagen	19
Bewerbungsdossier	19
Wertung der Angebote	20
Art und Form	20
Rechtliches	21
Impressum	21



BVK – Eichhof West, Kriens

# Standort & Positionierung





## Ausgangslage

Das Areal wird komplett neu erschlossen, entwickelt und von verschiedenen Nutzenden belebt.

Es wird rund 234 Wohnungen geben, einer der Nutzer ist das Sozialversicherungszentrum «WAS» des Kantons Luzern, mit rund 650 Arbeitsplätzen plus ca. 500 täglichen Besuchenden.

**Es ist also mit täglich rund 1'300 Personen auf dem Areal zu rechnen. Für alle Bewohnenden und Nutzenden des Areals gilt es, eine treffende Gastronomie zu entwickeln, die auch über den ganzen Tag und die Woche für unterschiedliche Nutzendengruppen mit verschiedenen Bedürfnissen zur Verfügung steht.**

Bei der Planung ist berücksichtigt, dass im Untergeschoss eine Migros mit Supermarkt und Take-Away sowie eine für Dritte nicht zugängliche Personalgastronomie für das Sozialversicherungszentrum «WAS» vorgesehen sind. Konzept, Dimensionierung und Anzahl Sitzplätze sind noch offen.

[eichhofwest.ch](http://eichhofwest.ch)



**EICHHOFWEST**  
LUZERN-KRIENS

## Standort

Eichhof West ist im Herzen der Schweiz. An zentraler Lage, direkt vor der Stadtgrenze zu Luzern. Das neue Quartier befindet sich in der ländlichen Gemeinde Kriens und gehört gleichzeitig zum Gebiet «Luzern Süd» – dem Filetstück des Grossraums Luzern. Hier treffen Natur und Urbanität aufeinander und das bestens erschlossen für alle Fortbewegungsarten.

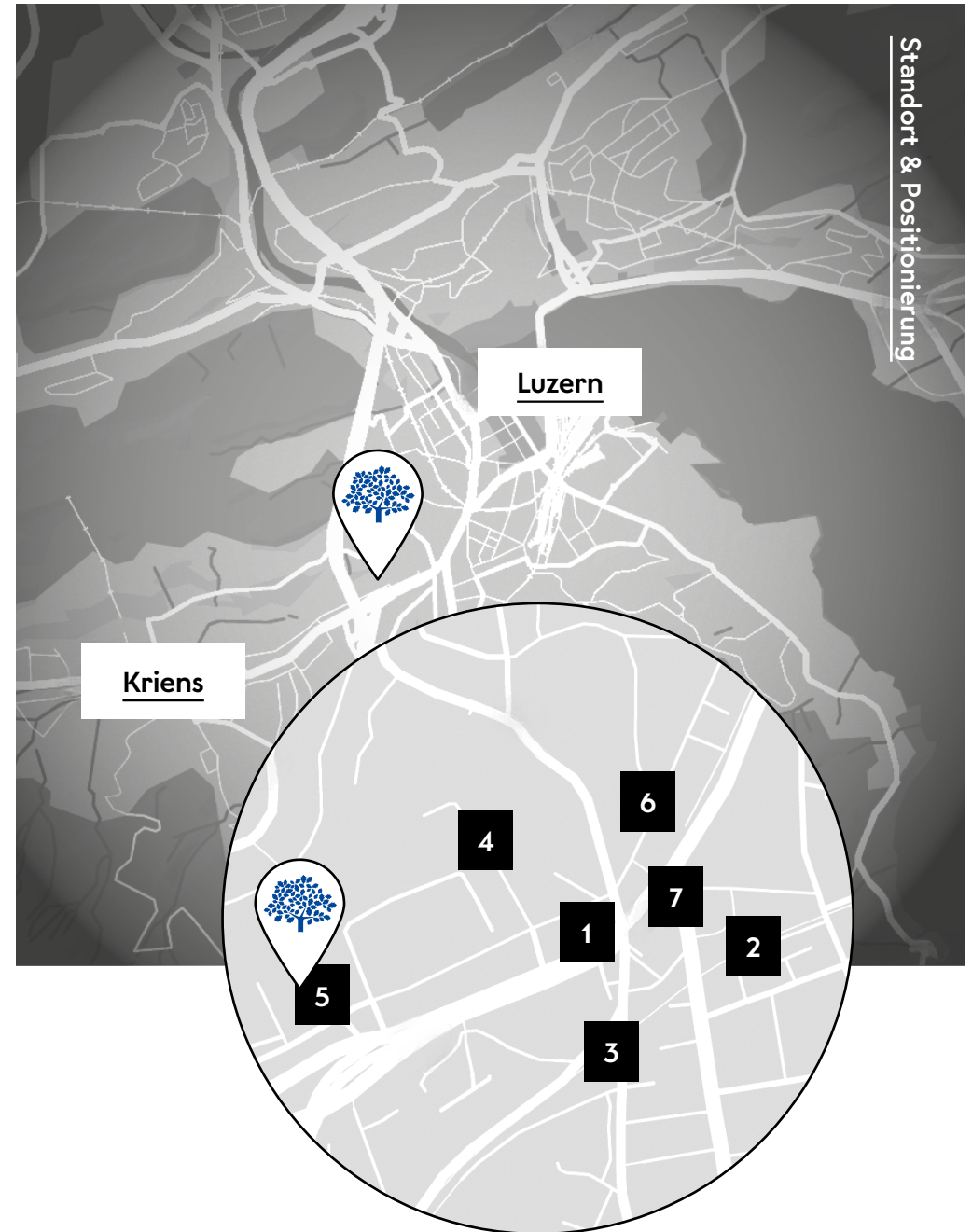
## Nachbarschaft & Radar Mitbewerbende

### Restaurants & Cafés

- 1 Wirtshaus Eichhof (schweizerisch)
- 2 Restaurant Moosmatt (schweizerisch)
- 3 Café Tacuba
- 4 Brauerei Eichhof
- 5 Migros-Supermarkt (im UG Haus Weitblick)

### Hotels

- 6 Hotel The Bed & Breakfast 4\*
- 7 Hotel Spatz 4\*



Arealübersicht

Haus  
Querbeet

Haus  
Am Hang

Haus  
WAS

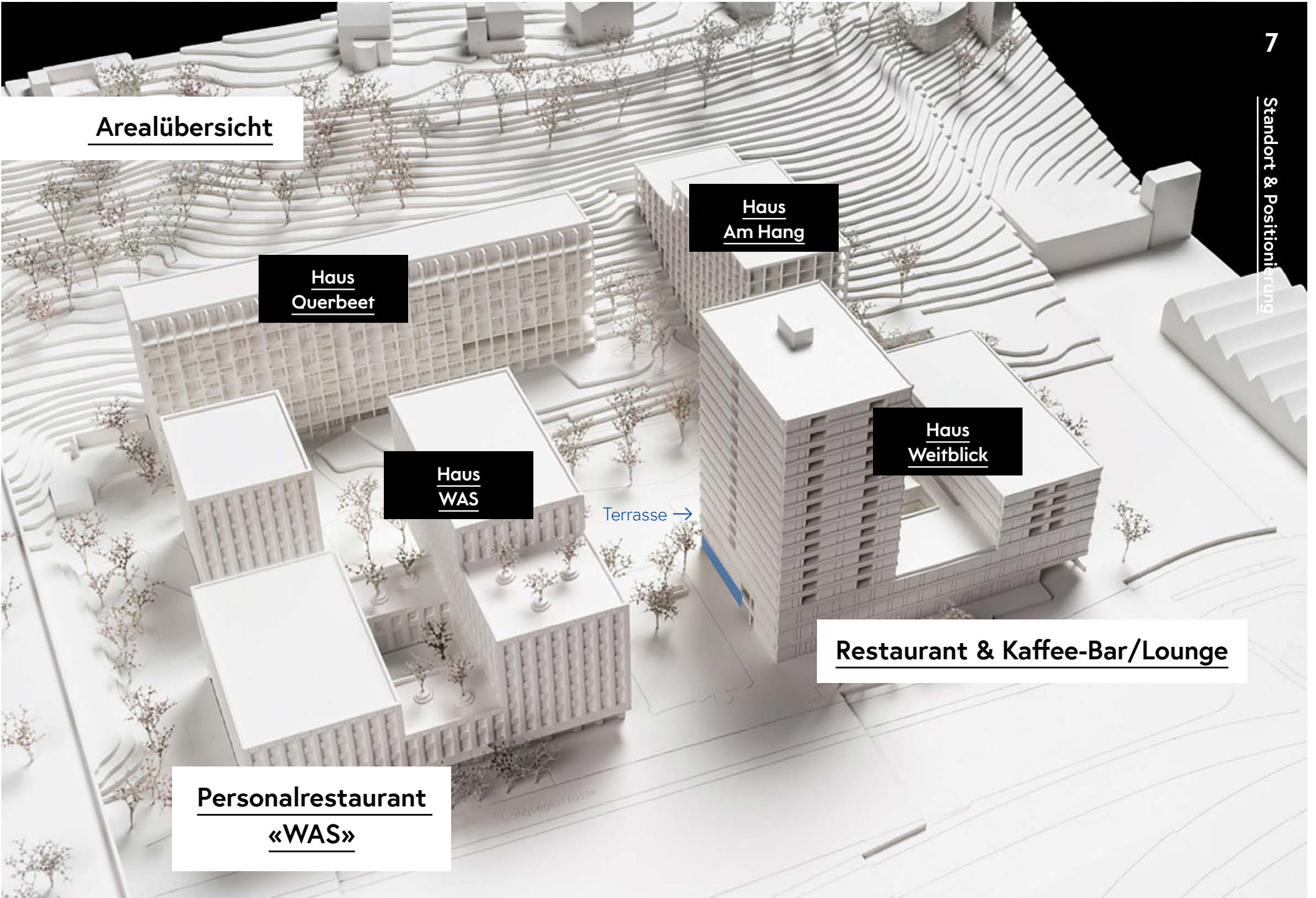
Terrasse →

Haus  
Weitblick

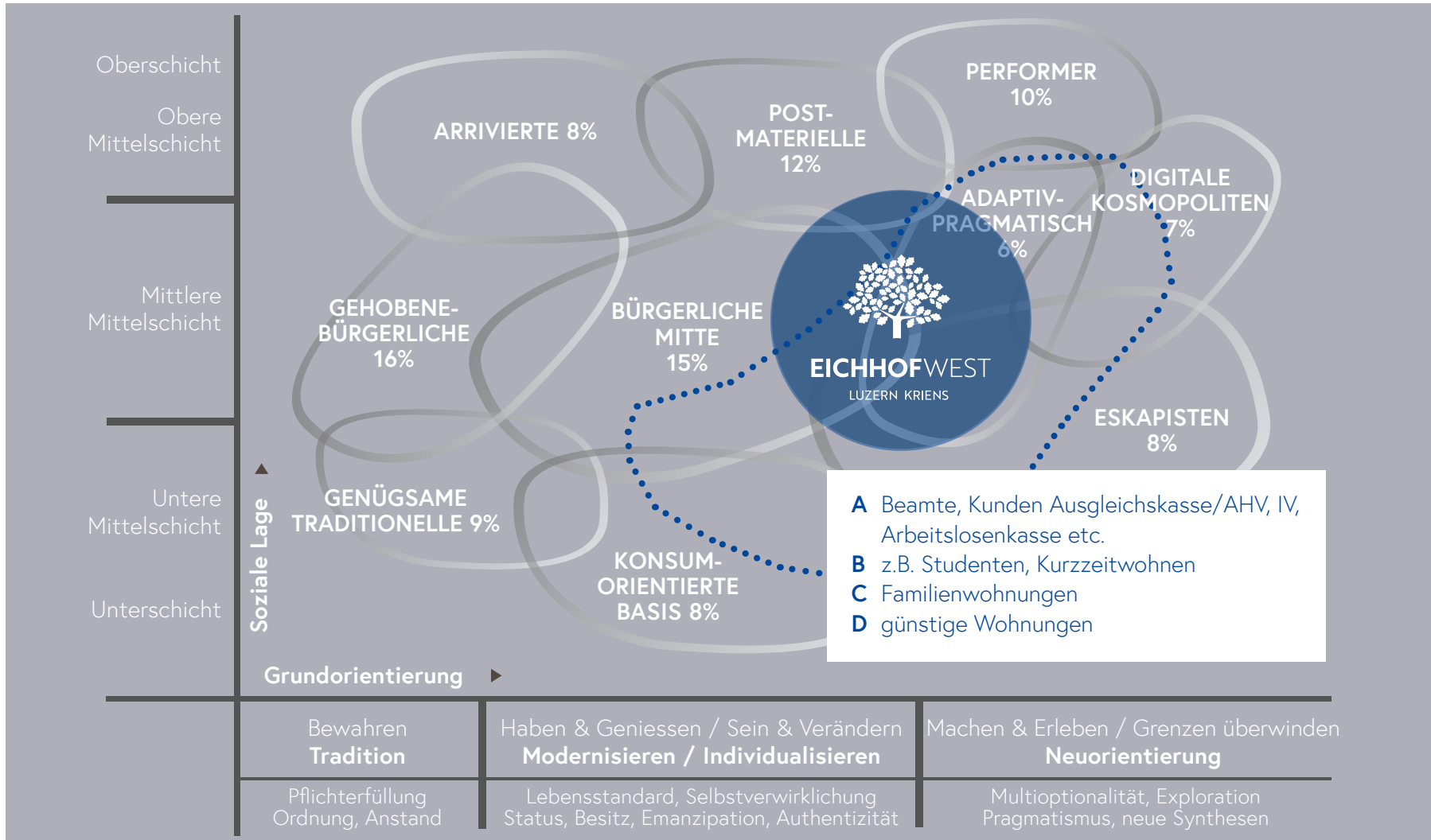
Restaurant & Kaffee-Bar/Lounge

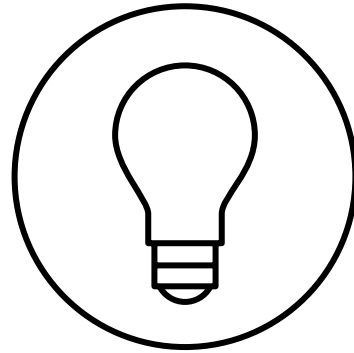
Personalrestaurant  
«WAS»

Lahnstrasse



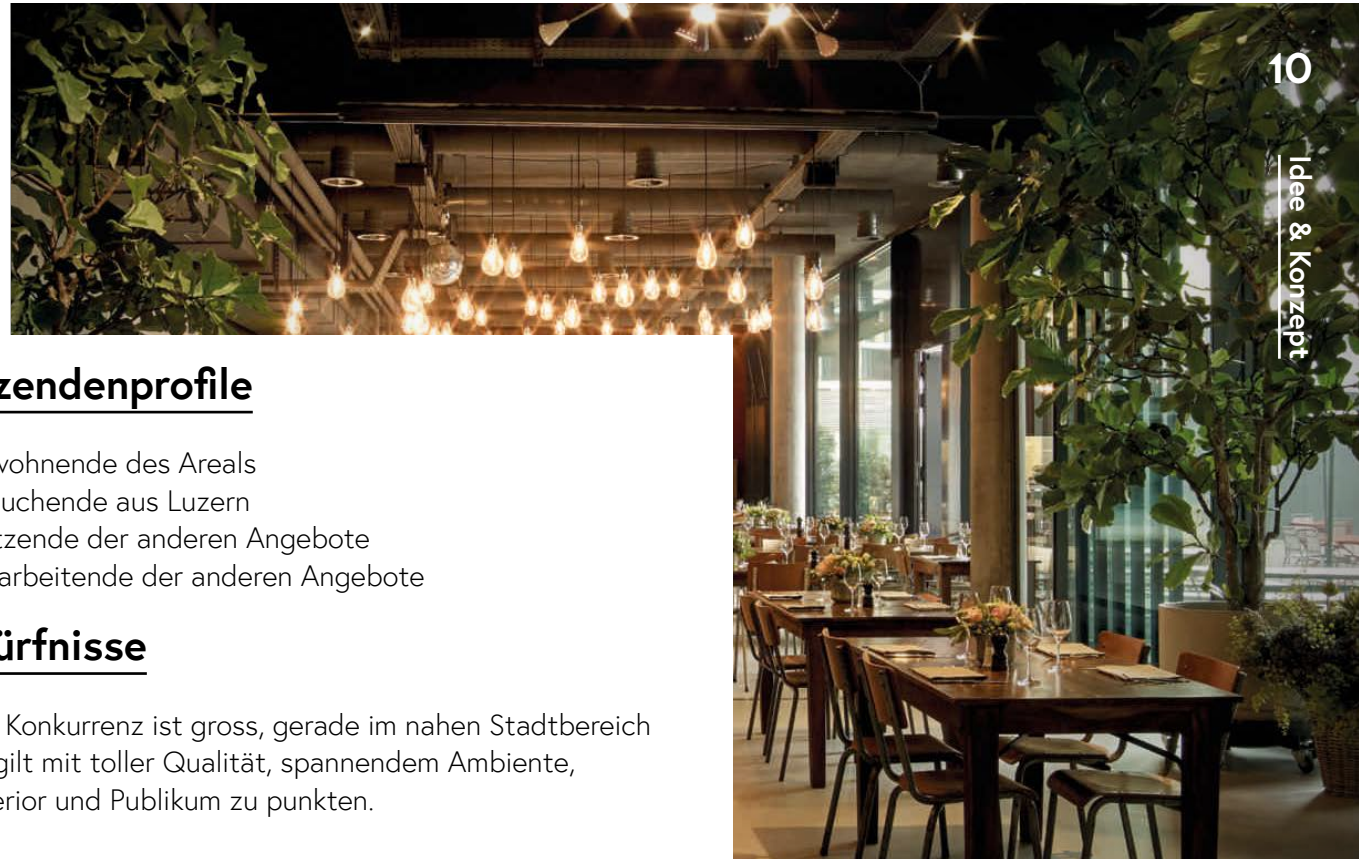
# Positionierung





BVK – Eichhof West, Kriens

# Idee & Konzept



## Nutzendenprofile

- Bewohnende des Areals
- Besuchende aus Luzern
- Nutzende der anderen Angebote
- Mitarbeitende der anderen Angebote

## Bedürfnisse

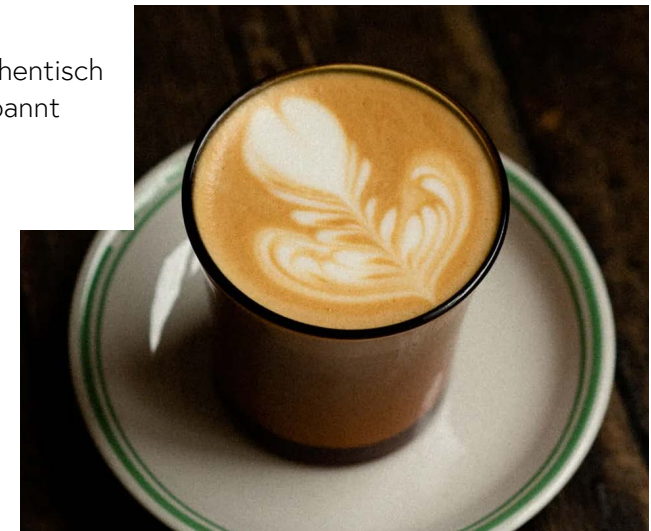
- Die Konkurrenz ist gross, gerade im nahen Stadtbereich
- Es gilt mit toller Qualität, spannendem Ambiente, Interior und Publikum zu punkten.

### Frühstück/Lunch

- all day
- frisch, leicht, gesund
- schnell & unkompliziert
- für jeden etwas dabei
- Treffpunkt

### Dinner

- frisch & gesund
- hausgemacht, authentisch
- gemütlich & entspannt
- Privatsphäre
- persönlich





## Betriebliche Eckdaten Restaurant & Kaffee-Bar/Lounge

### Betriebskategorie

- bedientes Restaurant & Kaffee-Bar/Lounge
- casual-dining

### Konzepttyp

- Ganztägiger Betrieb
- Treffpunkt des Areal
- Attraktive Gastronomie mit Bar bis in den späten Abend
- Bar & Snacks

### Öffnungstage

- 310 Öffnungstage
- Sonntag geschlossen

### Öffnungszeiten

Mo–Fr: 08.00–23.00 Uhr  
 Sa: 09.00–24.00 Uhr  
 So: falls gewünscht

### Grundfläche

- Ca. 393 m<sup>2</sup>
- Siehe Unterlagen Fachplaner

### Kapazitäten

- Ca. 80 Sitzplätze (Restaurant & Kaffee-Bar/Lounge)
- Aussenplätze: ca. 40
- Siehe Unterlagen Fachplaner

### Zielpublikum

- Bewohnende des Areal
- Arealnutzende und -Besuchende
- Mitarbeitende der anderen Angebote

### Bemerkung

**Dieses Konzept ist die grosse Version mit entsprechenden Flächen und Kapazitäten. Wenn Sie Interesse an einer kleineren Gastronomie haben (Wir nennen es mal Kaffee «plus»), können Sie Ihre Idee/Konzeption gerne auch einreichen und wir schauen dann gemeinsam, wie das in den Flächen Platz hätte, wir sind da noch relativ flexibel.**

Mood Interior



Mood Kulinarik



## Referenzen

### Daizy

[daizy.ch](http://daizy.ch)

- fein, frisch
- schnell, professionell
- Garten & Grill
- Dinner & Event-Location



### Lotti

[lotti-lokal.ch](http://lotti-lokal.ch)

- Restaurant, Bar, Kaffee
- Take-Away
- Holz-Grill



### Gül Restoran

[guel.ch](http://guel.ch)



### Beetnut

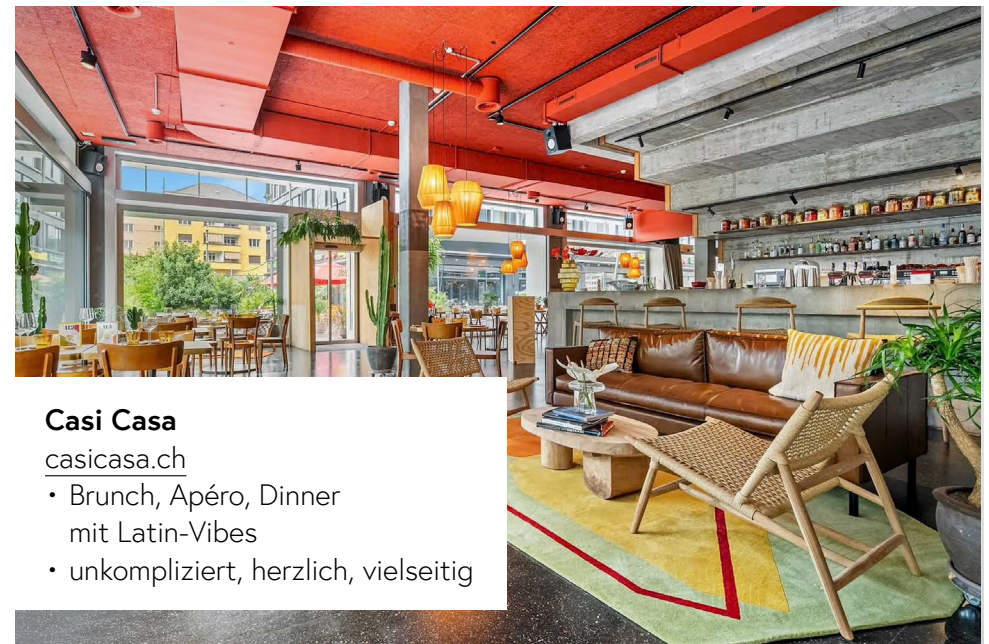
[beetnut.com](http://beetnut.com)



### Bohemia

[bohemia.ch](http://bohemia.ch)

- Bar & Grill (Holzfeuergrill)
- Salad, Burger, Pasta



### Casi Casa

[casicasa.ch](http://casicasa.ch)

- Brunch, Apéro, Dinner mit Latin-Vibes
- unkompliziert, herzlich, vielseitig

# Schematische Verortung und Raumprogramm

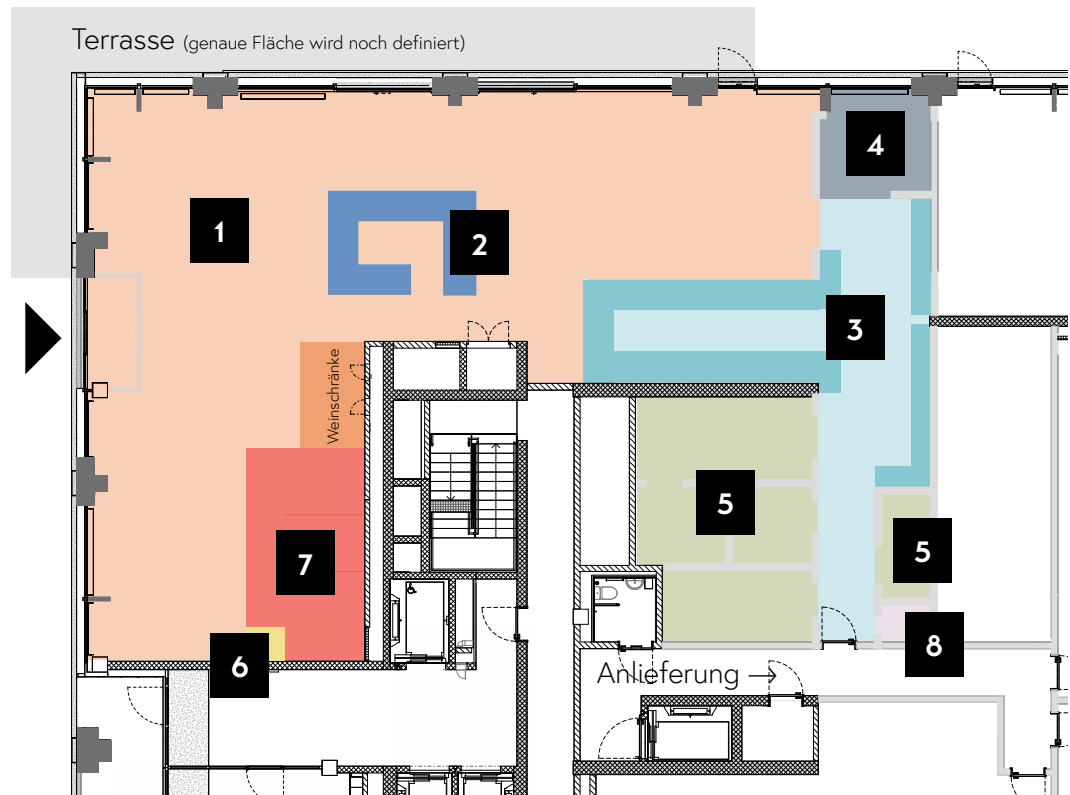
Erdgeschoss		Sitzplätze	m <sup>2</sup>
1	Gästebereich inkl. Eingang	80	131 m <sup>2</sup>
2	Theke/Bar		13 m <sup>2</sup>
3	Produktionsküche und Tageslager		41 m <sup>2</sup>
4	Büro		8 m <sup>2</sup>
5	Kühlräume und Lager		48 m <sup>2</sup>
6	Putzraum		1 m <sup>2</sup>
7	Toiletten Gäste		22 m <sup>2</sup>
8	Toiletten Mitarbeitende		2 m <sup>2</sup>
	Verkehrswege		30 m <sup>2</sup>

Untergeschoss		m <sup>2</sup>
5	Kühlräume und Lager	64 m <sup>2</sup>
6	Anlieferung und Entsorgung (nicht dargestellt)	10 m <sup>2</sup>
8	Toiletten/Garderobe Mitarbeitende	23 m <sup>2</sup>

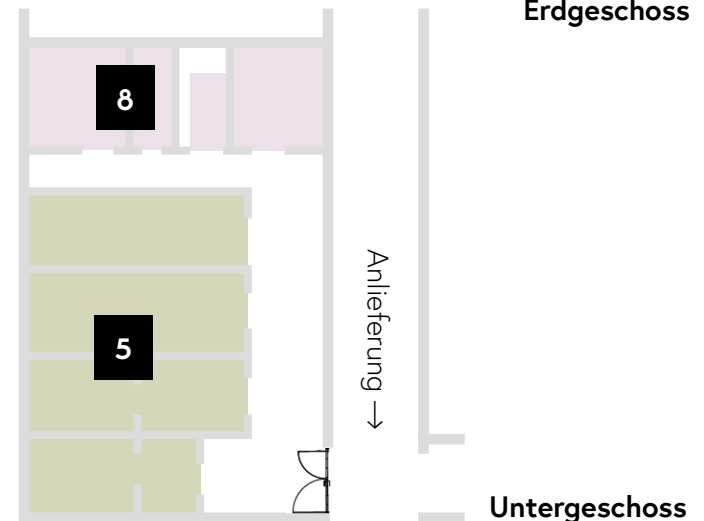
<b>Total Sitzplätze innen</b>	<b>80</b>	
<b>Total Sitzplätze aussen</b>	<b>40</b>	
<b>Gesamttotal EG und UG</b>		<b>393 m<sup>2</sup></b>

### Bemerkung

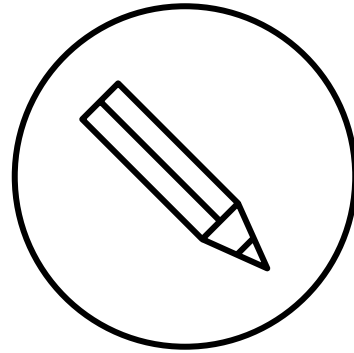
Details Grundrisse, Raumprogramm und technische Anschlusswerte siehe Unterlagen Fachplaner im Anhang.



Erdgeschoss



Untergeschoss



BVK – Eichhof West, Kriens

# Ausschreibung & Bewerbung

## Rahmenbedingungen

Das neue Areal Eichhof West bei Luzern überzeugt mit hochwertiger Architektur und naturnah gestalteten Aussenräumen. Vier Gebäude gruppieren sich um einen parkähnlichen Innenhof und bieten vielfältige Gewerbe-, Büro- und Wohnflächen. **Die Fertigstellung ist auf Ende Juni 2026 geplant. Diese Ausschreibung betrifft die Gastronomiefläche Restaurant & Kaffee-Bar/Lounge im «Haus Weitblick». Für die Überbauung gelten der Minergie-P-Standard sowie das SNBS-Zertifikat Gold.**

### Restaurant & Kaffee-Bar/Lounge

- Innen: ca. 80 Sitzplätze, inkl. Kaffee-Bar/Lounge
  - Terrasse: bis 40 Sitzplätze
- Details siehe Unterlagen Fachplaner im Anhang

### Nutzungsmix

- 234 Wohneinheiten
- Ca. 6'000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- 650 Arbeitsplätze WAS
- 500 tägliche Besuchende

### Zielkundschaft

- Arealbewohnende
- Besuchende aus Luzern
- Nutzende anderer Angebote
- Mitarbeitende anderer Angebote

### Konzept

Das vorgängige Gastronomiekonzept ist als Idee und Vorschlag zu verstehen. Sollten Interessierte andere konzeptionelle Ausrichtungen einbringen wollen, sind wir bereit, diese zu beurteilen. Zwingend ist jedoch, die gesamte Mietfläche zu bespielen.

## Bewerbungsablauf

Der Bewerbungsprozess erfolgt in Schritten. Zwecks Transparenz, Messbarkeit und Vergleichbarkeit erfolgt die Bewerbung in schriftlicher Form, wobei im ersten Schritt die Bewerbungen durch Interessierte einzureichen sind.

### Schritt 1

- Versand aller Unterlagen: **25. Februar 2026**
- Visite für Interessierte (auf Anmeldung): **3. März 2026, 9–12 Uhr**
- Eingang möglicher Fragen: **bis 5. März 2026**
- Beantwortung der Fragen: **bis 9. März 2026**
- Einreichen der schriftlichen Bewerbungsdossiers durch Interessentinnen und Interessenten **bis am 16. April 2026**

### Schritt 2

Prüfung der Bewerbungen durch HC Hospitality Consulting AG, zusammen mit der Eigentümervertretung **bis 23. April 2026**. Am **23. April 2026**, Versand Einladungen an jene Bietenden, welche in die engere Wahl kommen.

### Schritt 3

Präsentation der Konzepte am **5. Mai 2026** (save the date)

### Schritt 4

Entscheid im **Mai 2026**.

### Schritt 5

Anschliessend Vertragsfinalisierung und Unterzeichnung **bis Ende Juli 2026**.

### Schritt 6

Start Opening-Planung und Kommunikation; erfolgt nach Baufortschritt.

## Mietvertrag (Auszug)

### Grundsatz

Es handelt sich grundsätzlich um eine Übernahme im Rohbau. Die Details sind der Beilage «Schnittstellenkatalog» zu entnehmen. Sollten Interessierte nicht über die nötigen Mittel verfügen, ist jede Veränderung der Ausbauschnittstelle Verhandlungssache mit der Vermieterin. Dazu benötigen wir im Rahmen des Angebotes klare Angaben, welcher Betrag hier angedacht ist und wie der Bietende dieses Darlehen amortisieren und verzinsen würde. Letztlich ist die Vermieterin frei, auf ein solches Angebot einzutreten oder nicht.

### Mietbeginn

voraussichtlich **1. Februar 2027**

### Zahlungspflicht

ab Eröffnung

### Mietdauer

10 Jahre plus 1 x 5 Jahre Option

### Objektübergabe

Das Mietobjekt wird voraussichtlich **per August 2026** für den Mietendenausbau übergeben.

### Mietzins

Die Mietpartei zahlt von ihrem jährlichen Nettoumsatz eine Umsatzmiete in %. Im Minimum zahlte die Mietpartei eine Nettomindestmiete zuzüglich Nebenkosten und MWST. Gerne erwarten wir ein Angebot.

### Nebenkosten

Die à-konto-Beträge belaufen sich für Ebene 0 auf CHF 50.00/m<sup>2</sup> pro Jahr. Dieser Wert dienen der Kalkulation und wird noch im Detail besprochen, Änderungen vorbehalten.

### Sicherstellung

Zwecks Sicherstellung für die Einhaltung der Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis leistet die Mietpartei gegenüber der Vermieterin eine Bankgarantie einer erstklassigen Schweizer Bank. Die Sicherstellung entspricht 6 Bruttomietzinsen.

### Konzept

Das eingereichte und allenfalls überarbeitete Konzept mit Businessplan wird Bestandteil des abzuschliessenden Mietvertrages.

### Öffnungszeiten

Mindestens 300 Öffnungstage, 1 Tag geschlossen, an Feiertagen geschlossen, 2 Wochen Betriebsferien Sommer (verhandelbar). Die Mindestöffnungszeiten werden vertraglich vereinbart und sind zwingend einzuhalten. Längere Betriebsferien sind ausgeschlossen. Bei Nichteinhalten der Mindestöffnungszeiten ist eine Konventionalstrafe fällig.

### Bewilligungen

Alle im Zusammenhang mit dem Ausbau des Betriebs erforderlichen behördlichen Bewilligungen muss die Mietpartei auf eigene Kosten selbst einholen.

## Bewerbungsgrundlagen

Die nachfolgenden Unterlagen stehen via Download bereit:  
[hc-ag.ch/projekte/eichhof.zip](http://hc-ag.ch/projekte/eichhof.zip)

### **Grundlagen**

- Informationen über das Gesamtprojekt: [eichhofwest.ch](http://eichhofwest.ch)
- PDF Kurzbaubeschrieb Haus Weitblick

### **Konzept und Bewerbung**

- PDF Ausschreibung Gastronomie Eichhof West

### **Plangrundlagen**

- PDF/DWG Mietflächenplan neutralisiert
- Raumprogramm mit Eckdaten Gastrofachplanung
- Schnittstellendefinition GAB-MAB Baufeld B
- Selbstdeklaration «SNBS Mieterausbau»

## Bewerbungsdossier

### **Umfang und Inhalt**

- Umfang und Gestaltung der Bewerbung stehen Interessierten frei.
- Die Unterlagen sind so einzureichen, dass sie eine vollständige und umfassende Beurteilung der nachstehenden Kriterien erlauben.

### **Konzept**

- Ausrichtung Konzept
- Bewilligungsfähigkeit (wir empfehlen den Beizug eines Gastrofachplaners).
- Angebot inkl. Preisgestaltung (Bandbreiten).

- Positionierung im Vergleich zur Konkurrenz im Umfeld.
- Zielpublikum, Kundenstruktur.
- Erscheinungsbild: Design, Stimmung, Atmosphäre, Referenzbilder, Visualisierungen, Materialisierungsgrobkonzept.
- Mgmt-Summary mit den relevantesten Inhalten.

### **Organisation und Referenzen**

- Einzelperson, Firma, Organisation, leitende und für das Objekt verantwortliche Person/en
- Erfahrung in der Planung, Eröffnung und Führung einer doch respektabel grossen Gastronomie
- Referenzen (Vermieterin, Investoren etc.)
- Bereits umgesetzte Konzepte resp. Betriebsliste

### **Finanzkennzahlen**

- Detaillierte Betriebsrechnung mind. 5 Jahre
- Betriebliche Kennzahlen, Plausibilisierung
- Mietzinsofferte (Umsatzmiete und Mindestmiete)
- Herleitung der geplanten Investition, von Gastrofachplaner/ Designer plausibilisiert (Schnittstellendokument respektieren)
- Falls der Wunsch einer Teil-Beteiligung der Vermieterin an den Ausbaurkosten im Sinne einer Vorfinanzierung besteht: Angebot für dieses Darlehen (Amortisation, Verzinsung)
- Finanzierungsnachweis für die anstehenden Investitionen
- Bonitätsnachweis

## Wertung der Angebote

Die Wertung der Angebote wird wie folgt vorgenommen (Reihenfolge nicht hierarchisch):

### 1. Grundsätzliches

Firma, Erfahrung, Referenzen, Organisation, Schlagkraft

### 2. Betriebswirtschaft

Miete, Kennzahlen, Finanzierung/Bonität

### 3. Betriebskonzept

inkl. Angebot F&B, Preisbänder, Positionierung,  
allenfalls Design/Raumstruktur

### 4. Human Resources

Management-Kapazität und Potenzial für gute Kandidaten

### 5. Marketingkonzept

Vermarktung, Aktivitäten Webseiten, Social Media,  
Offertunterlagen (Qualität, Inhalt, Kongruenz),  
pre-Opening-Plan, Partner-Kompetenzen, Gruppensynergien

## Art und Form

Das Bewerbungsdossier gemäss obigem Inhalt ist **bis 16. April 2026 digital** (versandtauglich komprimiert) **mit allen Unterlagen einzureichen an:**

HC Hospitality Consulting AG  
[peter.herzog@hc-ag.ch](mailto:peter.herzog@hc-ag.ch)

### Diverses

Für Auskünfte zum Bewerbungsprozess und allgemeine Informationen steht Ihnen Peter Herzog gerne zur Verfügung.

[peter.herzog@hc-ag.ch](mailto:peter.herzog@hc-ag.ch)  
079 357 32 14

**Bitte melden Sie Peter Herzog nach Studium der Unterlagen, ob Sie beabsichtigen, eine Bewerbung einzureichen. Dies aus organisatorischen Gründen.**

## Rechtliches

- Die Eigentümerin ist nicht verpflichtet, ein erhaltenes Angebot zu akzeptieren und behält sich im Rahmen der geltenden Rechte vor, gleiche oder ähnliche Konzept-Elemente von anderen bewerbenden Parteien umzusetzen.
- Die Eigentümerin ist nicht verpflichtet, die Ablehnung eines Angebotes zu begründen.
- Die Eigentümerin behält sich vor, ohne Angabe von Gründen das Evaluationsverfahren oder den Zeitplan jederzeit zu ergänzen, zu ändern oder zu beenden.
- Die bewerbende Partei übernimmt alle anfallenden Kosten, Aufwendungen und Verbindlichkeiten, die für die Erstellung der Bewerbung entstehen.
- Die bewerbende Partei anerkennt, dass es sich hierbei nicht um eine öffentliche Ausschreibung handelt. Etwaige Grundsätze im Zuge einer öffentlichen Ausschreibung gelten nicht.

## Impressum

### **HC Hospitality Consulting AG**

Peter Herzog  
[hc-ag.ch](http://hc-ag.ch)

### **promaFox AG**

Thomas Roth  
[promafox.ch](http://promafox.ch)

### **Bureau18 Steffen Knuchel GmbH**

Martina Steffen  
[bureau18.ch](http://bureau18.ch)