

Udbud: Forpagtning af restaurant og cafe i Havnebygningen i Nakskov

Ordregiver

Lolland Kommune / Nakskov 2030 [ordregiver] udbyder forpagtning af Havnebygningen.

Kontaktperson i forbindelse med udbuddet er: Mette Boje Madsen, mail mebla@lolland.dk, alle spg. bedes fremsendt skriftligt.

Ordregiver behandler personoplysninger i forbindelse med tilbud, typisk kontaktoplysninger for en eller flere medarbejdere hos tilbudsgiver. Databeskyttelsesforordningen giver rettigheder til de registrerede, og Ordregivers behandling af personoplysninger er beskrevet i privatlivspolitikken på Lolland Kommunes hjemmeside, <https://www.lolland.dk/om-kommunen/aabenhed-og-indblik/databeskyttelse>

Indledning

Havnebygningen har – som navnet antyder – været Nakskov Havns hovedkvarter. Den er bygget med plads til havnens kontor, til dens personale og til dens gods. Desværre er den for længst blevet for lille til sit oprindelige formål, og aktiviteten har været begrænset, siden Havnens folk flyttede til nye faciliteter på havnens sydside. Med stor respekt for bygningens arkitektoniske og historiske værdi skal den nu restaureres og omdannes til et levende mødested for byens borgere og besøgende.

Projektet er baseret på vinderforslaget Alle Tiders Havn, tegnet af ERIK BRANDT DAM arkitekter ApS i samarbejde med Lenschow & Pihlmann og professor Martin Zerlang. Forslaget blev valgt for sin evne til at fremhæve Nakskovs og Havnebygningens særlige kvaliteter og skabe en naturlig sammenhæng mellem by og havn.

I fremtiden skal Havnebygningen være et naturligt mødested for byens borgere og det oplagte sted at begynde for byens gæster. Derfor skal den renoverede bygning rumme:

- Et besøgscenter, der bl.a. skal rumme lokal turismeformidling i form af et inspirationspunkt, hvor turisten kan få oplysninger om lokale tilbud inden for overnatning, shopping, oplevelser og gastronomi.
- En udstilling, der formidler byens og fjordens fantastiske historie. Det skal være en udstilling bygget op efter moderne formidlingsprincipper, og den skal ikke mindst give appetit på selv at gå på opdagelse i nærområdet.
- En café og restaurant, hvor der bliver mulighed for at få et måltid mad eller en kop kaffe, eller afholde en event/arrangement i bygningens spisesal.
- Et mødested, hvor foreninger og frivillige kræfter kan holde møder eller samles i uformelle rammer.

Forventninger til forpagter

Ordregiver forventer, at forpagter understøtter de samlede ambitioner om at skabe liv i Havnebygningen. Det indebærer et tæt samarbejde med Museum Lolland-Falster, der driver den øvrige del af bygningen, samt åbningstider og sortiment, der understøtter et aktivt hus.

Det er forventningen, at forpagteren fremlægger et koncept, der forløser følgende forventninger:

- Havnebygningen indeholder en spisesal og en cafe:
 - Spisesalen har plads op til 80 gæster.
 - Cafeen har plads til 30-40 gæster afhængig af indretning, samt gode muligheder for udeservering.
 - Det er afgørende, at spisesalen og cafeen gøres til aktive rum i forbindelse med events, selskaber og / eller en á la carte restaurant.
- Målgrupperne for Havnebygningen rummer både de lokale borgere i Nakskov, men også borgerne i det store opland, samt danske og internationale turister, der søger efter et kvalitetsprodukt.
- Havnebygningen rummer ud over restaurant / café et velkomstcenter og en udstilling, der primært henvender sig til turister. Det er afgørende, at åbningstiderne som minimum afspejler udstillingens åbningstid og understøtter turisternes mulighed for at få mad og drikke af en god kvalitet.
- Placeringen i Havnebygningen med udsigt til Nakskov Fjord og Honnørkaj fås ikke bedre i Nakskov. Det er derfor afgørende, at café og restaurant har tilbud, der matcher placeringen og tilbyder både lokale og turister mad og drikke af høj kvalitet, der medvirker til at døgnforbruget for turister på Lolland øges.
- Havnebygningen, Honnørkaj og de nærliggende færgeløjer vil tiltrække mange forskellige brugergrupper. Det betyder, at det potentielle kundesgrundlag er stort, men det betyder også at det samlede tilbud af mad og drikkevarer på tværs af café og restaurant og på tværs af åbningstider og sæsoner bør være varieret.
- Honnørkaj ventes i fremtiden at danne ramme om endnu flere events. Det vil være en blanding af større og mindre events som f.eks. koncerter, udstillinger, sportsarrangementer mv. Det forventes, at forpagter byder ind med tilpassede tilbud i forbindelse med disse events.

Lolland Kommune forbeholder sig retten til at afvise alle indkomne tilbud.

Tidsplan

Udbud offentliggøres: 18. august 2025

Besigtigelse: Der vil være mulighed for at komme på besigtigelse af Havnebygningen efter aftale med ordregiver. Ved ønske om dette kontaktes ordregiver på mail: mebla@lolland.dk

Frist for at stille spørgsmål: 4. september. Spg. stilles skriftligt på mail: mebla@lolland.dk

Tilbudsfrist: 15. september 2025

Organisation og økonomisk fundament

Lolland Kommune ønsker en forpagter, der kan løfte opgaven med at drive og udvikle café og restaurant i Havnebygningen på både kort og langt sigt. Der ønskes derfor en beskrivelse af, hvordan ansøgeren vil organisere sin forretning, og hvilke overvejelser ansøgeren har gjort sig om opbygning af forretningsgrundlaget.

Beskrivelsen indgår ikke i udbudskriterierne og pointgivningen.

Tilbudsgiver bedes indsætte beskrivelse af organisation og økonomisk fundament her:

Tilbudsgiver skal vedlægge dokumentation for økonomisk soliditet, herunder:

- en erklæring om, at tilbudsgiver ikke har gæld til det offentlige
- dokumentation for evnen til at betale 6 mdr. forpagtningsafgift som depositum

Udbudskriterier

1. Pris (50%)

Generelle formalia

Renovation: Der skal aftales en fælles renovationsløsning med de andre aktører i Havnebygningen.

Forbrug: Der er særskilte målere så forbruget er opdelt blandt aktørerne i Havnebygningen

Vedligeholdelse: Den indre vedligeholdelse har forpagter ansvaret, ved ophør af forpagtning skal forpagtningen afleveres i samme stand som ved forpagters indflytning. Den ydre vedligeholdelse har ordregiver ansvaret for.

Der tilbydes en trappemodel for at skabe de bedste betingelser for opstart og udvikling af en bæredygtig og sund forretning.

Forpagtningsudgift per måned

Trappemodellen udbydes således:

År 1: Tilbudt pris XXX kr. i månedlig forpagtningsafgift + forbrug. År 2: Tilbudt pris + 10 %. År 3: Tilbudt pris + 20%. År 4 og frem: Tilbudt pris + 30%

Tilbudsgiver bedes indsætte sit tilbud på månedlig forpagtningsafgift her:

Point fordeles ud fra den tilbudte månedlige forpagtningsafgift i år 1 (den tilbudte pris) ud fra følgende skala:

Point	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tilbudt forpagtningsafgift	<6000	6000	7000	8000	9000	10.000	11000	12000	13000	14000	15000

2. Overordnet koncept for café og restaurant (25%)

Ordregiver ønsker, at Havnebygningen, Honnørkaj og Færgelejerne får et samlet udtryk præget af byliv, ophold, velkomst af besøgende, formidling og kvalitet.

Restaurant og café skal bidrage til det nye miljø med et gennearbejdet og sammenhængende koncept. Der ønskes derfor en overordnet beskrivelse af forpagters planlagte koncept for både café, restaurant og udeservering.

Kvaliteten for konceptet vil blive vurderet ud fra følgende kriterier:

- Tilbudsgiverens vision for udvikling af spisestedet og deres beskrivelse af sammenhæng mellem inventar, udtryk og udbud af mad/drikkevarer.
- Tilbudsgiver beskrivelse af, hvordan tilbudsgiver vil sikre, at kapaciteten bliver udnyttet, herunder overvejelser om hvilke typer arrangementer i løbet af dagen og om aftenen, der ses som særligt relevante for en café / restaurant i Havnebygningen.
- Tilbudsgiver bedes beskrive, hvilket sortiment af anretninger og menuer, andre fødevarer og drikkevarer, det vil være muligt at købe i caféen og restauranten på hverdage, i weekender og til events.
- Planer for indretning af café, serveringsområde og spisesal (gerne illustreret med plantegninger eller referencebilleder)
- Nøglepersoner og deres erfaring med at drive restaurant / café

Tilbudsgiver bedes indsætte sin beskrivelse her:

3. Understøttelse af øvrige aktiviteter i Havnebygningen, herunder særligt velkomstcenter og udstilling (15%)

Ordregiver ser store muligheder i et tæt samarbejde mellem aktørerne i Havnebygningen. Særligt må det forventes, at der kan opnås synergi mellem velkomstcenter/udstilling og café/restaurant. Mad og drikke er en vigtig komponent, når

gæster skal vurdere, hvad der er en god museumsoplevelse. Samtidig kan flowet af gæster til velkomstcenteret være med til at understøtte forretningen i café og restaurant.

Overordnet kan der beskrives tre typer af brugere af velkomstcenteret og udstillingen:

- Gæster der opsøger udstillingen på egen hånd. Disse vil typisk komme som par, familier eller grupper. De vil være spredt ud på åbningstiden og efterspørge café eller frokosttilbud alt afhængig af ankomsttidspunkt
- Turister i større grupper, f.eks. i forbindelse med busture eller andre former for grupperejser. Disse vil typisk efterspørge oplevelse og et forplejningstilbud (kaffe / kage eller frokost) og vil have forventning om samlet betjening på et bestemt tidspunkt.
- Særlige tilbud i forbindelse med udstillingen, det kan være foredrag, guidede rundvisninger – evt. uden for almindelig åbningstid – eller arrangementer, der sætter fokus på lokal madkultur mv.

Ordregiver har en forventning om, at der i udstillingens åbningstid kan tilbydes forplejning af mad og drikke.

Understøttelsen af øvrige aktiviteter vil blive vurderet ud fra følgende kriterier:

- Forventede åbningstider i café og restaurant, evt. fordelt på sæsoner
- Overvejelser om samarbejde med Museum Lolland Falster, herunder den daglige leder af huset
- Overvejelser om tilbud til de tre beskrevne målgrupper

Tilbudsgiver bedes indsætte sin beskrivelse her:

4. Udnyttelse af kapacitet (10%)

Ordregiver lægger vægt på, at kapaciteten udnyttes så bredt som muligt, herunder i både dag- og aften timer. Dette kan være i form af á la carte tilbud i café og/eller restaurant, lukkede arrangementer og mad ud af huset.

Tilbudsgiver bedes beskrive, hvordan tilbudsgiver vil sikre, at kapaciteten bliver udnyttet, herunder overvejelser om hvilke typer arrangementer i løbet af dagen og om aftenen, der ses som særligt relevante for en café / restaurant i Havnebygningen.

Tilbudsgiver bedes indsætte sin beskrivelse her:

Aflevering af tilbud

Tilbuddet skal være ordregiveres i hænde senest den 15. september 2025 kl. 12.00.

Tilbud sendes elektronisk som pdf-fil til Lolland Kommune på mailadressen:
mebla@lolland.dk

Tilbud der helt eller delvist modtages efter denne frist, vil ikke komme i betragtning. Alle relevante oplysninger skal fremgå af tilbuddet. Tilbudsgiveren skal udfylde samtlige punkter i udbuddet.

Evaluering af tilbud

Tildeling af forpagtningen sker på baggrund af de fire nedenstående kriterier med dertilhørende vægtning:

1. Pris: 50 pct.
2. Overordnet koncept for café og restaurant: 25 pct.
3. Understøttelse af øvrige aktiviteter i Havnebygningen, herunder særligt velkomstcenter og udstilling: 15 pct.
4. Udnyttelse af kapacitet: 10 pct.

Point for kvalitet (kriterie 2-4) tildeles ud fra en fem-trins karakterskala:

- 0 gives for bud, der kun netop er konditions-mæssigt, men uden opfyldelse af underkriteriet
- 2 gives for det mindre tilfredsstillende bud på opfyldelse af underkriteriet
- 5 gives for det middel tilfredsstillende bud på opfyldelse af underkriteriet
- 8 gives for det meget tilfredsstillende bud på opfyldelse af underkriteriet
- 10 gives for det fremragende bud på opfyldelse af det formulerede underkriterium eller bud med få uvæsentlige undtagelser

Kontraktperiode

Forpagtningen forventes at træde i kraft senest 1. juni 2026, med forventning om åbning af cafe og restaurant d. 1. juli. 2026.

Forpagtningen gælder for fem år med mulighed for forlængelse. Der vil være mulighed for evaluering af aftalen efter to år.

Behandling af indkomne tilbud

Indkomne tilbud behandles fortroligt.

Alle tilbudsgivere vil modtage skriftlig underretning senest den 1. oktober 2025, om det afgivne tilbud er antaget eller forkastet. Tilbudsgiverens eventuelle omkostninger i forbindelse med udarbejdelse af tilbud samt dokumentation er ordregiveren uvedkommende.

Ordregiveren anser ikke valg af forpagter for afsluttet, før der er indgået endelig kontrakt med en forpagter.

Udbudsbilagsmateriale

Link til Nakskov 2030's hjemmeside: <https://nakskov2030.dk/havnen/havnebygningen-2>

Bilag 1. Visualiseringer

Bilag 2. Plantegning af Havnebygning

Bilag 3. Køkkenudbud