



Restaurant Mülihalde

**Ausschreibung Vermietung
Zwischennutzung für 5 Jahre
auf Frühling 2021**

Zürich-Höngg, Limmattalstrasse 215, 8049 Zürich

Verfasser/in

Arun Roy, Immobilienbewirtschafter Gastronomie
Sofia Sourvinos, Teamleiterin Gastronomie

Zürich, November 2020



Impressum

Herausgeberin

Liegenschaften Stadt Zürich
Morgartenstrasse 29
Postfach, 8022 Zürich
<http://www.stadt-zuerich.ch/lisz>

Tel. 044 412 53 53

Verfasser/in

Arun Roy, Immobilienbewirtschafter Gastronomie
Sofia Sourvinos, Teamleiterin Gastronomie

Zürich, November 2020

Inhalt

1. Einleitung.....	4
2. Lage, Umgebung und Erreichbarkeit.....	5
3. Angebotskonzept.....	6
4. Mietobjekt.....	6
5. Investitionen und Inventar.....	7
6. Wichtige Vertragsbestimmungen	8
6.1. Zunft Höngg	8
6.2. Domain	8
6.3. Betriebsführung.....	8
6.4. Mietbeginn und Vertragsdauer	8
6.5. Mietzins.....	8
6.6. Sicherstellung	8
6.7. Unterhalt, laufende Kosten	8
6.8. Revisionsabonnemente.....	9
6.9. Klein-/Kaufinventar.....	9
6.10. Boulevard-Gastronomie.....	9
6.11. Öffnungszeiten.....	9
6.12. Entschädigung Vertragsende	9
6.13. Genehmigung.....	9
7. Bewerbungsunterlagen und Verfahren.....	10
7.1. Einzureichende Bewerbungsunterlagen.....	10
7.2. Auswahlkriterien	10
7.3. Eingabefrist.....	10
7.4. Weitere Auskünfte	10
7.5. Kommunikation	10
7.6. Disclaimer/Haftungsausschluss.....	10
8. Anhang, Pläne.....	11
8.1. Grundriss EG.....	11
8.2. Grundriss 1. OG.....	12
8.3. Grundriss Keller	13
9. Bewerbungsformular	14

1. Einleitung

Die vorliegende Dokumentation enthält die wichtigsten Angaben zum Mietobjekt und zum Ausschreibungsverfahren.

Das Restaurant „Mülihalde“ befindet sich im Zentrum des Quartiers Höngg. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Parkhaus Schärrewiese und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Der Restaurantbetrieb verfügt über eine lange Tradition und hat einen bedeutenden Stellenwert im Quartierleben eingenommen. Die Zunft Höngg führt im grossen Saal und in der Zunftstube ihre traditionellen Anlässe durch.

Das Lokal wurde 1997 fast vollständig umgebaut. Der grosse Saal wurde damals vom Restaurant abgetrennt. Die ehemaligen Gasträume im 1. Obergeschoss wurden als Büro- / Seminarräume umgenutzt. Das Gebäude wird im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte geführt.

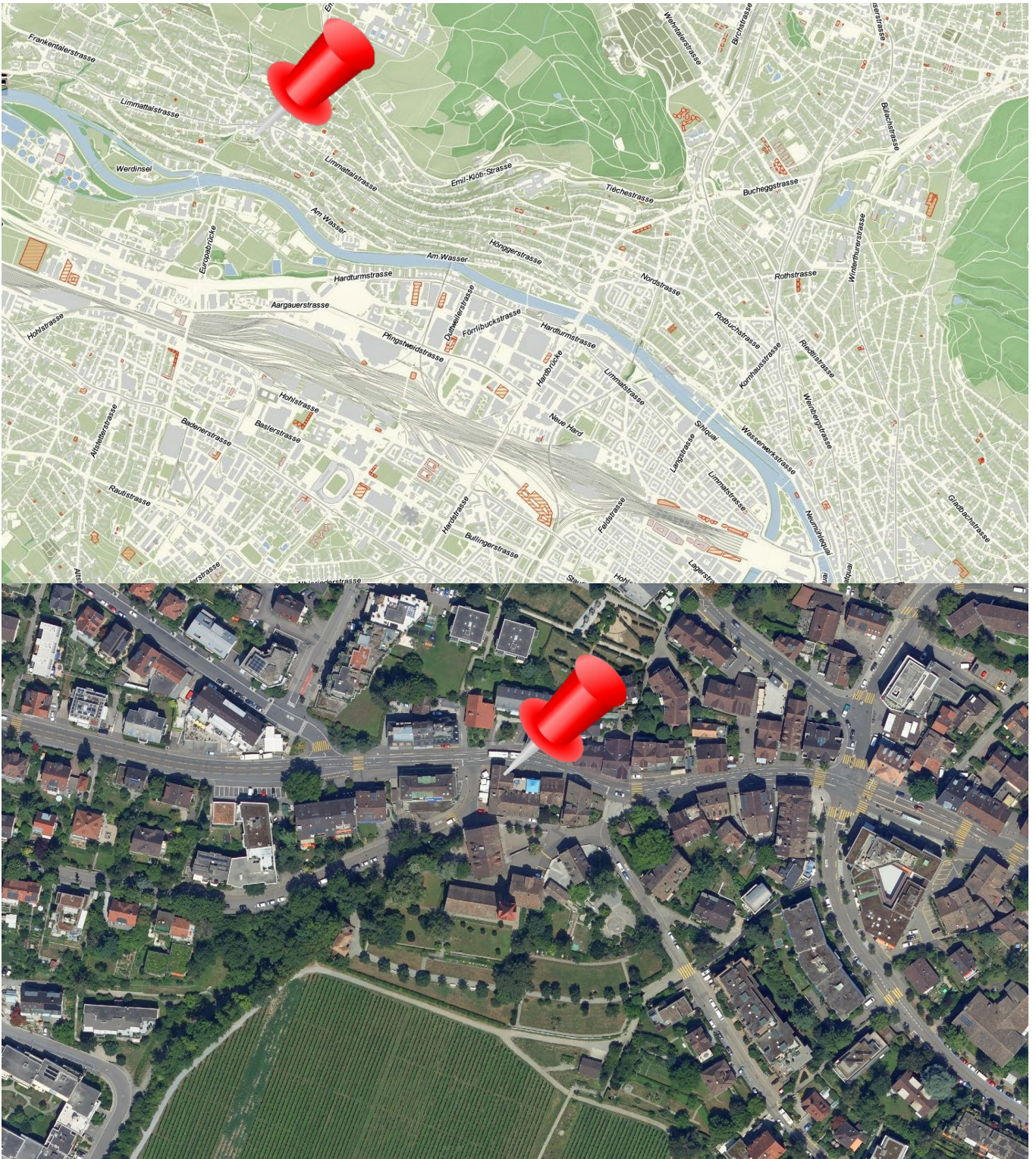
Für die Zwischennutzung sind kleine Auffrischungsarbeiten in allen Gäste- und Seminarräumen geplant. Das Lokal bietet im Hauptgästeraum 85 Sitzplätze, im Saal rund 140 Sitzplätze und auf der Terrasse (kostenpflichtige Boulevardfläche) nochmals ca. 50 Sitzplätze.

Liegenschaften Stadt Zürich sucht für den Betrieb eine neue Mietpartei, die das Restaurant mit persönlicher Gastfreundschaft und einer attraktiven Mischung aus Tradition und Innovation in die Zukunft führt. Ausgeschrieben wird per Frühling 2021 eine Vermietung von 5 Jahren. Danach beabsichtigt die Stadt Zürich eine Gesamtinstandsetzung des Gebäudes.



2. Lage, Umgebung und Erreichbarkeit

Das Restaurant befindet sich mitten in Höngg – rund 50 Meter entfernt von der Tram- und Bushaltestelle «Zwielplatz» (Tram Nr. 13 und Bus Nr. 80) oder gut zweihundert Meter von der Tram- und Bushaltestelle «Meierhofplatz» (Tram Nr. 13 und Bus Nrn. 38, 46 und 80). Geschäfts- und Wohnliegenschaften befinden sich in nächster Umgebung. Öffentliche, gebührenpflichtige Parkplätze stehen vor dem Haus am Zwielplatz oder im Parkhaus Schärrewiese zur Verfügung.



3. Angebotskonzept

Bei der Konzeptumsetzung eröffnet sich den künftigen Betreibern ein grosser Spielraum. Die Stadt legt grossen Wert auf quartierbezogene Gastfreundschaft, konstante Qualität und ein solides Preis-Leistungsverhältnis. Bevorzugt werden Konzepte, die für abwechslungsreiche, ausgeglichene Ernährung mit frischen, natürlichen Produkten stehen. Das Angebot orientiert sich an Regionalität und Saisonalität – Herstellung und Transport sollen ökologisch sinnvoll organisiert sein.

4. Mietobjekt

Das Restaurant umfasst folgende Räumlichkeiten:
(Pläne siehe Anhang ab Seite 11)

Restaurant		m2	Sitzplätze
EG	– Gastraum mit Buffetanlage	106	85
	– Saal (mit separatem Zugang und Foyer)	167	138
	– Küche	47	
1. OG	– Lager / Abstellraum	12	
	– Büro- / Seminarräume	117	
	– Zunftstube	52	
	– WC-Anlage (Damen und Herren)		
1. UG	– Personalgarderobe, Personal-WC	21	
Seite Restaurant	– Gäste-WCs mit Vorraum/Korridor	34	
	– Lager / Economat	14	
	– Lager / Büro	13	
	– Containerraum	8	
	– Leergutbereich	20	
	– Getränkekühlraum 1	6	
	– Getränkekühlraum 2	6	
	– Getränkekeller 3 / Weinkeller	11	
	– Kühlraum 1	5	
	– Kühlraum 2	7	
	– Tiefkühlraum	6	
	– Waschraum / Lager	19	
Seite Saal	– Saal Garderobe	9	
	– Vorplatz	20	
	– Lager 1	16	
	– Lager 2	18	
Umschwung	– Terrasse / Boulevardfläche	78	52

5. Investitionen und Inventar

Das Restaurant wird voll ausgebaut vermietet. Folgende Infrastruktur ist vorhanden und wird der Mietpartei zur Verfügung gestellt:

- Küche mit 4 Kochplatten, Grillplatte, Bain-Marie, Tellerwärmer, Kombisteamer (2x), Salamander, Saladette, Geschirrspülmaschine, Tiefkühler, Kühlschrank, Glaceeinheit, Regale und Kühlunterbauten
- Buffet (Gastraum) mit Kühlschubladen, Eismaschine, Gläserspülmaschine, Buffet (Saal) mit Kühlschubladen, Eismaschine, Gläserspülmaschine
- Kühlzellen, Tiefkühler und Trockenlager im UG
- Mobiliar Gastraum, Saal und Terrasse (inkl. Sonnenschirme)
- Gästetoiletten
- Betriebsbüro, Garderoben / Toiletten für Mitarbeitende
- Heizung, Lüftung, Kälteanlagen, Elektroverteilung
- Büro- / Seminarräume im 1. Obergeschoss (unmöbliert)

Für die neue Mietpartei fallen folgende Investitionen an:

- Konzeptspezifische Geräte, Dekorationen und Einrichtungen
- Kleininventar, Kaffeemaschinen, Ausschanksystem, steckerfertige Küchengeräte, evtl. zusätzliche Lagergestelle, Utensilien, Geschirr, dekorative Elemente, usw.
- Kassensystem (mit Z-Abschlag oder entsprechende PC-Kasse), PCs, IT-Einrichtungen (Telefonie, WLAN, Netzwerk, usw.), Audioanlage



6. Wichtige Vertragsbestimmungen

6.1. Zunft Höngg

Mit der Zunft Höngg besteht ein vorrangiges Gastrecht für die Durchführung ihrer Grossanlässe im Saal und den monatlichen Zunftbott in der Zunftstube im 1. Obergeschoss. Die neue Mieterschaft ist verpflichtet, das Gastrecht uneingeschränkt zu übernehmen.

6.2. Domain

Die Domain www.muelihalde-hoengg.ch befindet sich im Eigentum von Liegenschaften Stadt Zürich und wird der Mietpartei während der Mietvertragsdauer zur Verfügung gestellt.

6.3. Betriebsführung

Die Stadt legt Wert auf eine persönliche Betriebsführung. Es wird positiv bewertet, wenn die zukünftige Geschäftsführerin oder der zukünftige Geschäftsführer Teil der Mietpartei ist.

6.4. Mietbeginn und Vertragsdauer

Liegenschaften Stadt Zürich plant bis im Frühling 2021 kleinere Auffrischungs- und Unterhaltsarbeiten auszuführen. Die Vermietung und Eröffnung ist auf ca. April 2021 vorgesehen. Nach Möglichkeit soll die Zunft das Lokal für das Sechseläuten am 19. April 2021 bereits nutzen können. Ausgeschrieben wird ein befristeter Mietvertrag für 5 Jahre.

6.5. Mietzins

Die Umsatzerwartungen sind darzulegen und zu plausibilisieren. Eine Umsatzmiete in Prozent und davon eine garantierte Mindestmiete in Franken sind zu offerieren (Maximalmietzins/Mietzinsdeckelung ausgeschlossen). Die Miete ist auf den Monatsersten fällig und monatlich im Voraus zahlbar. Die garantierte Mindestmiete wird indexiert und kann nicht unterschritten werden.

6.6. Sicherstellung

Als Sicherstellung für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen hinterlegt die Mietpartei eine Summe in der Höhe eines Viertels des jährlichen Mindestmietzinses auf ein verzinsliches Mieterkautionssparkonto bei der Zürcher Kantonalbank, gemäss den Bestimmungen von Art. 257e OR oder leistet eine Bankgarantie einer schweizerischen Grossbank, die mindestens 6 Monate über den erstmöglichen Auflösungsstermin (inkl. Verlängerung durch Ausübung gewährter Optionsrechte oder durch Vereinbarung) gültig ist.

6.7. Unterhalt, laufende Kosten

Die Mietpartei ist verpflichtet, Reparatur- und Unterhaltsarbeiten der den Vertrag umfassenden Flächen sowie des mit dem Mietobjekt verbundenen Miet- und Grossinventars zu leisten. Die Unterhaltskosten sind auf 10 % des effektiven Jahresmietzinses limitiert.



6.8. Revisionsabonnemente

Für die Revisionen der Lifte, Heizung, Lüftungs- und Kälteanlagen, Kanalreinigung und Schädlingsbekämpfung schliesst die Stadt Zürich Revisionsabonnemente bzw. Unterhaltsverträge mit den Lieferfirmen ab, für deren Kosten die Mietpartei aufzukommen hat. Sollten sich dabei grössere Reparaturarbeiten als notwendig erweisen, erteilt die Vermieterin den Auftrag und kommt in diesem Fall auch für die Kosten im Rahmen der Unterhaltsregelung auf.

6.9. Klein-/Kaufinventar

Das so genannte Klein-/Kaufinventar sowie allfällige miete-terseitige Investitionen ins Grossinventar sind nicht Eigentum der Vermieterin. Beschaffung, Ersatz und Unterhalt sind Sache der Mietpartei (siehe auch Ziffer 5. Investitionen und Inventar auf Seite 7). Die von der Mietpartei getätigten Investitionen sind innerhalb der vereinbarten bzw. effektiven Vertragsdauer zu amortisieren.

6.10. Boulevard-Gastronomie

Der Betrieb verfügt über eine Aussenterrasse auf der Seite Zwielpplatz. Die Aussen-Sitzplätze liegen auf öffentlichem Grund und bedürfen einer kostenpflichtigen Boulevard-Bewilligung.

6.11. Öffnungszeiten

Das Lokal ist ganzjährig geöffnet zu halten. Ruhetage und Feiertage sind möglich. Gerne erwarten wir einen Vorschlag der Mindestöffnungszeiten, die einem Quartier-Restaurant gerecht werden. Die gesetzlichen Bestimmungen bei einer allfälligen Ausdehnung der Öffnungszeiten sind einzuhalten. Das Einholen der notwendigen Bewilligung ist Sache der Mietpartei.

Jährlich sind total maximal 2 Wochen Betriebsferien erlaubt. Allfällige Unterhaltsarbeiten sind auf diese Betriebsferien zu legen. Die Öffnungszeiten insbesondere der Gartenwirtschaft bedingen, dass die einschlägigen Lärmvorschriften eingehalten werden und Rücksicht auf die Nachbarschaft genommen wird. Die Mindestöffnungszeiten können innerhalb der gesetzlichen Vorgaben jederzeit erweitert, jedoch nicht gekürzt werden.

6.12. Entschädigung Vertragsende

Die von der Mietpartei getätigten Investitionen sind innerhalb der vereinbarten bzw. effektiven Vertragsdauer zu amortisieren. Es erfolgt auch bei vorzeitiger Vertragsbeendigung keine Auszahlung eines allfälligen Restwerts seitens Vermieterin.

6.13. Genehmigung

Der Mietvertrag bedarf der Genehmigung durch die zuständigen städtischen Instanzen.



7. Bewerbungsunterlagen und Verfahren

7.1. Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Von den Interessentinnen und Interessenten ist eine schriftliche Offerte einzureichen, die Auskunft gibt über:

- Businessplan mit Schwerpunktaussagen zu:
 - Geschäftsidee, Ausrichtung
 - Beschreibung des vorgesehenen Betriebskonzepts sowie des gastronomischen Angebots (vgl. auch Ziffer 3) inkl. grober Preisgestaltung (Preisspannen)
 - Konkurrenz am Markt
 - Marketingaktivitäten und Akquisition der Kundensegmente
 - Umsatzerwartungsrechnung und Planerfolgsrechnung der offerierten Betriebsjahre
 - Beschreibung und Umfang der eigenen Investitionen sowie deren Finanzierung
- Angebot Umsatzmietzins in % des Nettoumsatzes
- Angebot davon garantierter Mindestmietzins in Franken
- Beruflichen Werdegang, Erfahrung, Referenzen

Als Beilagen sind einzureichen:

- Das ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsformular (Seiten 14 und 15)
- Aktuelle Betreibungsregistrauszüge
- Eine Kopie der vollständigen Bewerbungsunterlagen in elektronischer Form (per E-Mail oder auf einem Datenträger)

7.2. Auswahlkriterien

Liegenschaften Stadt Zürich wird die neue Mietpartei gemäss den folgenden Kriterien auswählen:

- Eignung von Konzept, Gestaltung und Angebot
- Regionalität, Saisonalität, Nachhaltigkeit Produkte und Betrieb
- Innovationsgrad
- Gästeorientierte Mindestöffnungszeiten
- Erfahrung mit ähnlichen Konzepten
- Realistische Einschätzung des Umsatzpotentials
- Vertrautheit mit dem Zürcher Gastronomiemarkt
- Persönliche Betriebsführung
- Bonität
- Finanzielle Mietofferte und deren Nachhaltigkeit
- Einschätzung der Zusammenarbeit
- Ruf als Arbeitgeber und Branchenruf

7.3. Eingabefrist

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen sind bis zum 18. Dezember 2020 einzureichen. Es werden nur vollständige, rechtsgültig unterzeichnete Offerten berücksichtigt. Liegenschaften Stadt Zürich wird die in Betracht kommenden Bewerberinnen und Bewerber ab Februar 2021 zu einem ersten Gespräch/einer ersten Präsentation einladen.

7.4. Weitere Auskünfte

Liegenschaften Stadt Zürich, Morgartenstrasse 29, Postfach, 8022 Zürich, gastro-vermietung@zuerich.ch, Tel. 044 412 53 75

7.5. Kommunikation

- Bewerbenden wird der Eingang ihrer Offerte schriftlich bestätigt.
- Nach Sichtung, Vollständigkeitsprüfung und erster Bewertung der Unterlagen finden Gespräche mit geeigneten Bewerbenden statt. Die Gespräche haben das Ziel, den Bewerbenden die Möglichkeit zu geben ihr Konzept in eigenen Worten vorzustellen und allfällige offene Punkte auf beiden Seiten zu klären.
- Es besteht kein Anspruch auf ein Gespräch.
- Informationen an die Bewerbenden zu Zwischenständen im Auswahlprozess erfolgen nicht.
- Bei Bewerbungen, die es nicht in die erste Runde geschafft haben, wird keine Korrespondenz über die Gründe geführt.
- Alle Bewerbende erhalten (spätestens nach Abschluss des Verfahrens) eine schriftliche Absage.

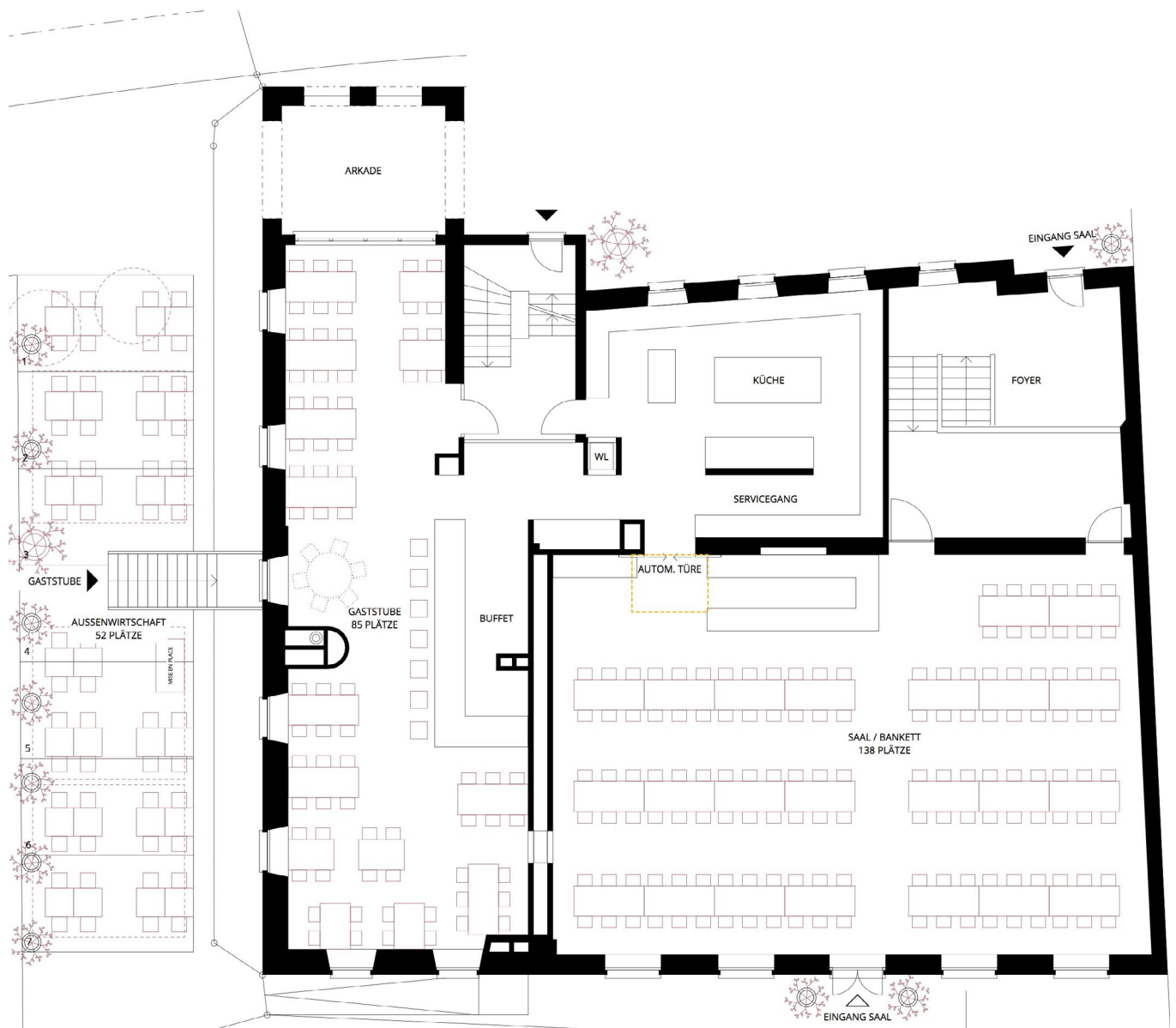
7.6. Disclaimer/Haftungsausschluss

Liegenschaften Stadt Zürich betreibt ihre Betriebe nicht selbst, sondern vermietet sie an Dritte. Bei dieser Ausschreibung handelt es sich nicht um ein Verfahren mit öffentlich-rechtlichem Rechtsweg. Bei Nichtberücksichtigung besteht kein Anspruch auf eine anfechtbare Verfügung. Liegenschaften Stadt Zürich wird unter den eingegangenen Angeboten das nach ihrer Überzeugung geeignetste berücksichtigen. Die abgeschlossenen Verträge sind rein privatrechtlicher Natur. Die definitive Vertragsgestaltung sowie die entsprechende Zustimmung der städtischen Genehmigungsinstanzen bleiben vorbehalten. Die Bewerbenden tragen alle Kosten im Zusammenhang mit ihrem Angebot selbst. Es besteht keinerlei Anspruch auf Entschädigung gegenüber der Vermieterin. Provisions- oder Goodwillzahlungen sind ausgeschlossen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten und Angaben in dieser Dokumentation wird keine Gewährleistung übernommen. Für die interne Revision werden Bewerbungsunterlagen von Liegenschaften Stadt Zürich in elektronischer Form während zwei Jahren aufbewahrt und danach gelöscht.

Bilder: Seiten 1, 2 und 4 (oben links, unten rechts): Daniel Neukom; Seite 4 (oben rechts und unten links): Bauschichtliches Archiv Zürich (www.baz.e-pics.ethz.ch); Seite 5: www.maps.stadt-zuerich.ch; Seite 7, 8 und 9: Arun Roy

8. Anhang, Pläne

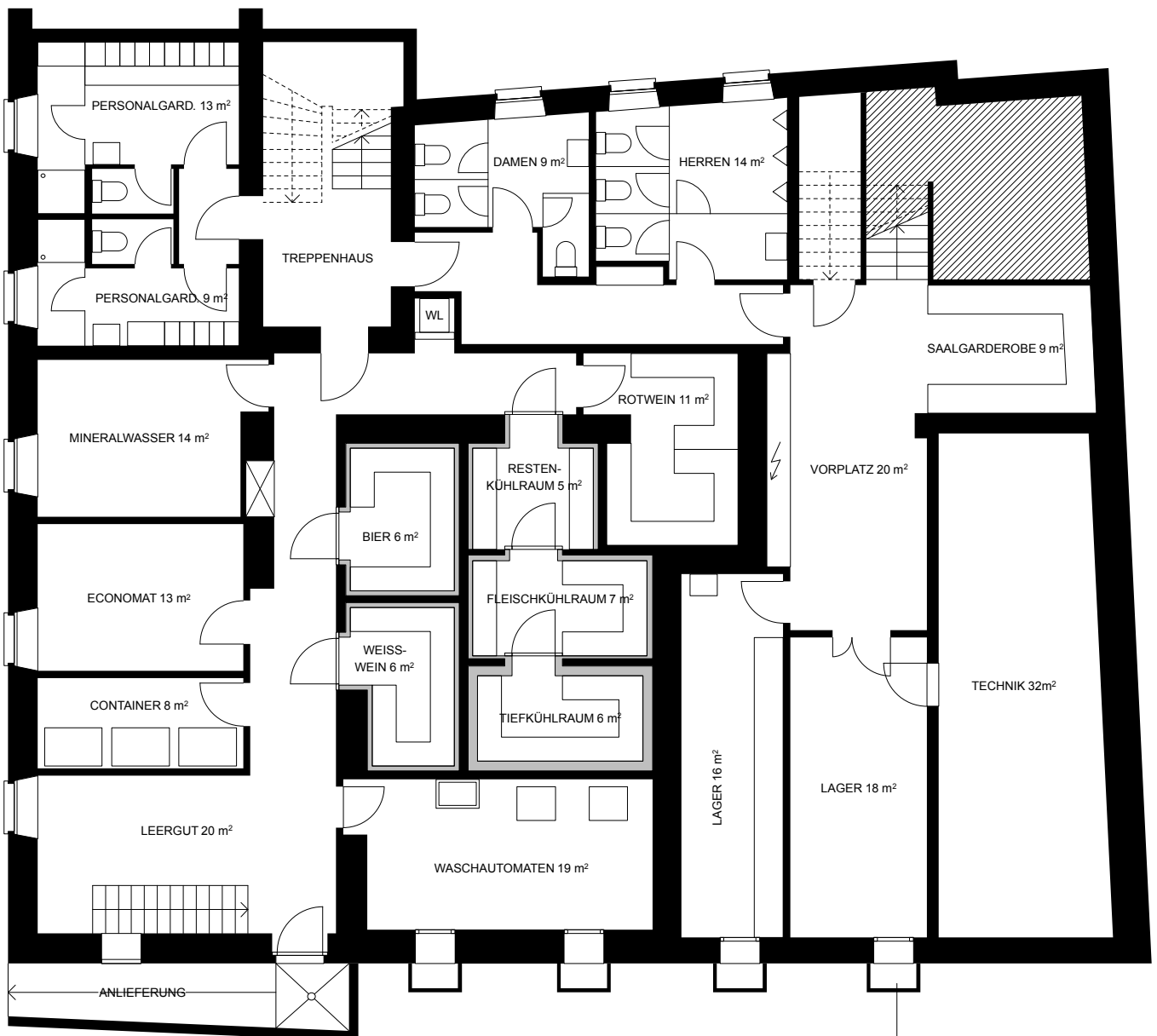
8.1. Grundriss EG



8.2. Grundriss 1. OG



8.3. Grundriss Keller



9. Bewerbungsformular

Restaurant Mülihalde, Limmattalstrasse 215, 8048 Zürich

Solidarmmieter/in 1

Vorname _____ Name _____

Adresse _____

Telefon _____ E-Mail _____

Solidarmmieter/in 2

Vorname _____ Name _____

Adresse _____

Telefon _____ E-Mail _____

Juristische Person

(Im Regelfall werden bei Jungfirmen oder Firmen mit geringem Eigenkapital zusätzliche Sicherheiten eingefordert.)

Firma _____

Adresse _____

Unterschriftsberechtigte/r 1 _____ Einzelunterschrift
Unterschrift zu zweien

Unterschriftsberechtigte/r 2 _____ Einzelunterschrift
Unterschrift zu zweien

Telefon _____ E-Mail _____

Konzept

Name _____

Art der Betriebsführung Selbstständig Geschäftsführung angestellt Gastronomiekette

Öffnungszeiten/Ferien

Innen
Mo-Do: _____ Fr: _____ Sa: _____ So: _____

Terrasse
Mo-Do: _____ Fr: _____ Sa: _____ So: _____

Geplante Betriebsferien _____

Finanzielles

Eigene Investitionen (Bezeichnung/Betrag in Fr.) _____

Finanzielle Eigenmittel (in Fr.) _____

Umsatzerwartung 1. und 5. volles Betriebsjahr _____

Umsatzmietzins (in % vom Nettoumsatz) _____

Davon garantierter Mindestmietzins/Jahr (in Fr.) _____

Nebst diesem Bewerbungsformular (zwingender Teil Ihrer Bewerbung) sind folgende Dokumente einzureichen:

- Businessplan (siehe auch Ziffer 7. Bewerbungsunterlagen und Verfahren auf Seite 10)
- Beruflicher Werdegang/Lebenslauf/gegenwärtige Tätigkeit (alle Solidarmieterrinnen/Solidarmieterr)
- Aktuelle Betreibungsregisterrauszüge (Solidarmieterrinnen/Solidarmieterr und gegebenenfalls Firma). Bei Wohnsitz von weniger als drei Jahren auch Betreibungsregisterrauszüge von vormaligem Wohnort bzw. Firmensitz
- Alle Bewerbungsunterlagen in elektronischer Form (per E-Mail oder auf Datenträger)

Die Bewerbenden akzeptieren mit der Eingabe Ihrer Bewerbung sämtliche Bedingungen in der Ausschreibung Neuvermietung Restaurant Mülihalde (insbesondere die Bestimmungen zu den Bewerbungsunterlagen und zum Verfahren unter Ziffer 7).

Eingabefrist: Die Bewerbungsunterlagen sind bis zum 18. Dezember 2020 (eintreffend) einzureichen. Es werden nur vollständige, rechtsgültig unterzeichnete Offerten berücksichtigt.

Ort, Datum: Solidarmieterr/in 1:
(Vorname/ Name eintragen)

Ort, Datum: Solidarmieterr/in 2:
(Vorname/ Name eintragen)

oder

Bezeichnung/Firma:

Ort, Datum: Unterschriftsberechtigte/r 1:
(Vorname/ Name eintragen)

Ort, Datum: Unterschriftsberechtigte/r 2:
(Vorname/ Name eintragen)

Stadt Zürich
Liegenschaften
Bewirtschaftung Spezialimmobilien
Morgartenstrasse 29
Postfach, 8022 Zürich

Telefon +41 44 412 53 53
<http://www.stadt-zuerich.ch/lisz>

Finanzdepartement