

# Restaurant und Kultur am Park

Selten entsteht ein neues Restaurant direkt an einem städtischen Park und Kultur-Hotspot. Im künftigen Koch-Quartier in Zürich, mitten im boomenden Kreis 9, ist dies ab Frühjahr 2027 möglich!



# Gastroausschreibung

# Wir suchen...

...die Betreiber:innen der künftigen Hauptgastronomie direkt am Park im neuen Koch-Quartier in Zürich. Als zentraler Treffpunkt im Quartier bieten Sie von früh morgens bis spät abends das ganze kulinarische Spektrum an – frisch, regional, preiswert.

Angrenzend an die Gastrofläche beziehen das Zirkusquartier und der Zirkus Chnopf ihr neues Hauptquartier und bieten im Innen- und im Aussenraum vielfältige Kultur für Klein und Gross an. Innerhalb der ausgeschriebenen Gastrofläche besteht die Möglichkeit, z.B. eine Kunstbühne oder ein Lese-café zu realisieren. Damit möchte die Bau- und Wohn-genossenschaft Kraftwerk1 den kulturellen Hotspot am Park stärken und ausbauen. Idealerweise bewerben sich Gastro- und Kulturbetreiber:innen zusammen, es besteht aber auch die Möglichkeit von zwei Mietverträgen. Die Gastrofläche würde dann um ca. 90 m<sup>2</sup> kleiner.

Als Betreiber:innen interagieren Sie mit den weiteren Gastro- und Kulturformaten und dem grossen Gewerbecluster nebenan. Sie bedienen die vielfältigen Bedürfnisse im Quartier und darüber hinaus. Sie gestalten und prägen das gemeinschaftliche kulturelle Leben mit. Die Kreislaufwirtschaft ist integraler Bestandteil Ihrer Einkäufe, Abläufe und im sozialen Miteinander.

Dank seiner Lage am Koch-Park, im Zentrum des neu entstehenden Quartiers und direkt neben dem Zirkusquartier bietet sich die Chance, das neue Lokal als bestbesuchtes Restaurant im rasant wachsenden Zürcher Kreis 9 zu etablieren.

Die Gastro- und Kulturfläche belegt den gesamten ebenerdigen Bereich im Nordosten des Gebäudes. Sie ist auf zwei Seiten hin zum Park orientiert. Die Aussenbereiche erstrecken sich von der Flüelastrasse auf der Ostseite bis zur Abendsonne am Park; sie lassen sich zu jeder Tages- und fast jeder Jahreszeit nutzen.

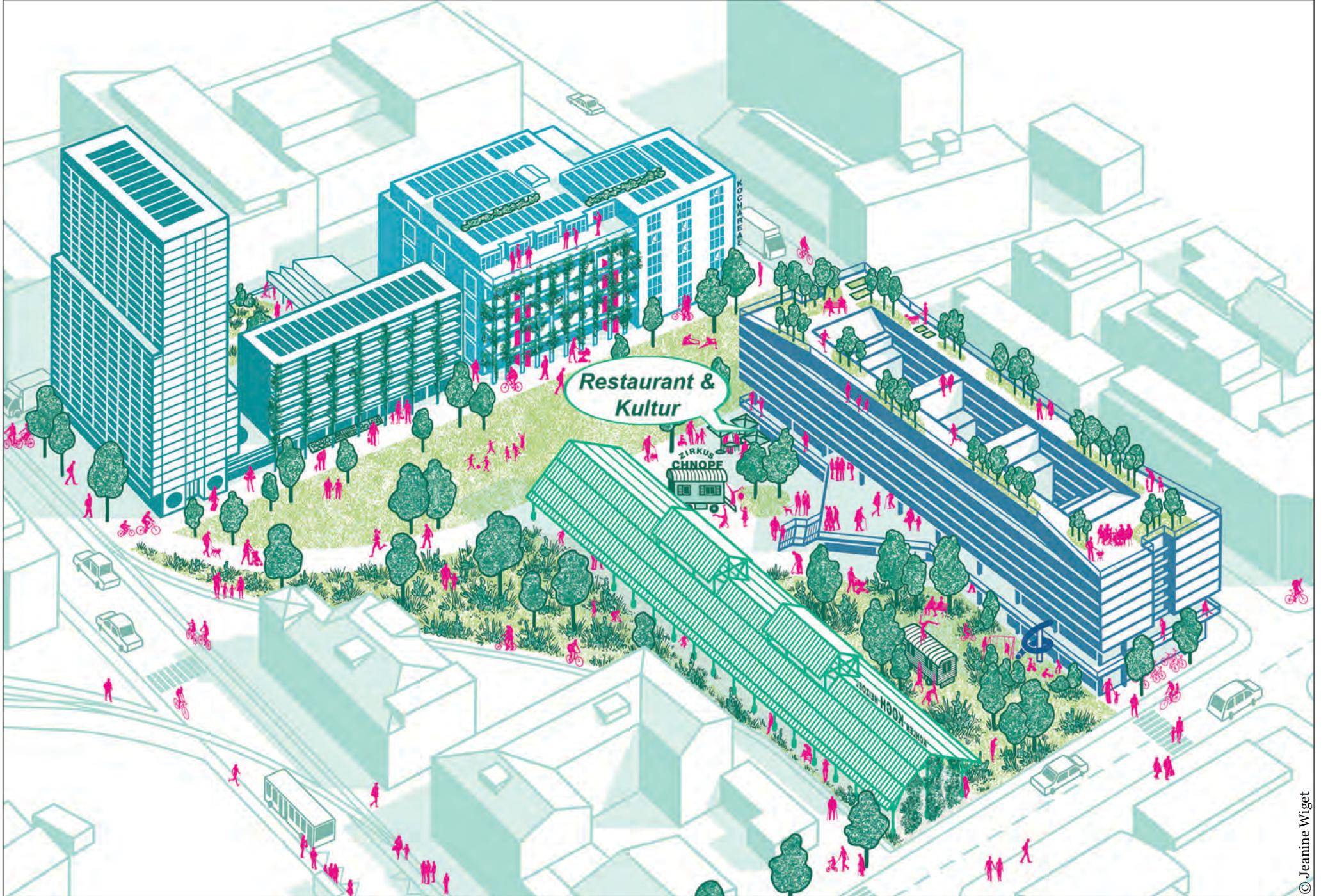
Das Innere weist drei Raumbereiche mit unterschiedlichen Stimmungen auf, die sich als Kleinkunstbühne, Café, Apéro-bar und Speiselokal nutzen lassen. Küchen- und Gästebereiche sind auf bis zu 140 Gäste ausgelegt, ebenso die Lager- und Technikräume, die wie die Toiletten im UG untergebracht sind.

Es besteht die Möglichkeit, die Innenfläche ohne den ostseitigen Raumteil (d.h. um ca. 90 m<sup>2</sup> reduziert) zu mieten. Wie ausgeführt, soll dieser der Kleinkunst vorbehalten sein.

Die Genossenschaft Kraftwerk1 kann bei Bedarf in die Vorleistung für den Mieter:innenausbau gehen (siehe Vorgaben Ausbau, S. 4). Diese Investitionen werden über 15 Jahre durch den Mietzins amortisiert.

Sind Sie die neuen Betreiber:innen am Koch-Park in Zürich, die zusammen mit der Vermieterin, der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, diesen Hotspot mitgestalten? Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!

Alle Facts und Figures finden Sie auf den nachfolgenden Seiten. Für das persönliche Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.



# Facts

Adresse	Flüelastrasse 50, 8047 Zürich
Hauptnutzfläche EG	bis zu 365 m <sup>2</sup> (inkl. 90 m <sup>2</sup> möglicher Kulturraum)
Nebennutzflächen UG	bis zu 190 m <sup>2</sup>
Aussenflächen	bis zu 50 m <sup>2</sup> Seite Flüelastrasse bis zu 200 m <sup>2</sup> Seite Park
Raumhöhen im Licht	EG: 2.80 – 4.33 m UG: 2.80 – 4.00 m
Mietpreise exkl. MWST	HNF EG: Umsatzmiete, mindestens CHF 300.-/m <sup>2</sup> /Jahr NNF UG: je nach Ausbau CHF 120–160.-/m <sup>2</sup> /Jahr Aussenflächen: CHF 100.-/m <sup>2</sup> /Jahr
Auto-Parkplätze	keine Personal-PP (autofreie Siedlung) Kunden-PP in Nachbarliegenschaft
Mietbeginn	4. Quartal 2026
Anteilkapital, verzinst	CHF 160'000.-
Ausbaustandard	siehe Vorgaben Ausbau (Seite 4)
Dauer Mietvertrag	10–15 Jahre Option: 5–10 Jahre Verlängerung
Pläne	Übersichtspläne EG/UG 1:500 (Beilage 1, Seite 5) Grundrisse/Schnitte EG/UG 1:100 (Beilagen 2a/b, Seiten 6-8)
weiterführende Informationen	<a href="https://kraftwerk1.ch/koch/projekt-koch.html">https://kraftwerk1.ch/koch/projekt-koch.html</a> <a href="https://kochquartier.ch">https://kochquartier.ch</a>
Vorgehen Bewerbung	nach Absprache
Kontakt	Iris Vollenweider: 078 677 13 01 <a href="mailto:proj_ekt@gmx.ch">proj_ekt@gmx.ch</a>



# Vorgaben Ausbau

## Bauseitiger Grundausbau

Folgende Ausbauten werden durch die Genossenschaft im Grundausbau erstellt und instandgehalten:

- Boden Zementunterlagsboden, roh, schwimmend
- Innenwände Mietobjekt Massivbau/Trockenbau nach Mindestanforderung Schallschutz SIA 181, unverputzt, ungestrichen
- Schachtwände Trockenbau: Stoss und Schrauben gespachtelt/ Massivbau unverputzt oder mit Schlämmputz
- Aussenwände innen unverputzt oder mit Schlämmputz
- Decken Beton (Schalung Typ 2) roh, unverputzt
- Fenster Metall 3-fach IV, Fenstertüren 2-fach IV
- Sonnenschutz EG: Gelenkarmmarkisen Stoff; Antrieb manuell
- Innentüre zu Mietobjekt aussenseitig fertig gestrichen, innenseitig grundiert
- Elektroanlagen Hauptverteilung (HV) im UG, Übergabestelle an Decke in Mieteinheit, Leerrohr von Mieteinheit zu Hauptverteilung UG (ohne Verkabelung)
- Heizung Radiatoren/Konvektoren gem. Konzept GAB
- Kälte Anschlussmöglichkeit für gewerbliche Kälte im MAB ab Zentrale/Übergabe im UG (ewz-Fernkälte; Abwärmenutzung/Rückkühlung)
- Lüftung Kanäle für Aussenluft und Fortluft bis Lüftungszentrale der Mieteinheit im UG
- Sanitär Kalt-/Abwasser in Technikzentrale/Steigzone der Mieteinheit, Anschlüsse vgl. Objektplan

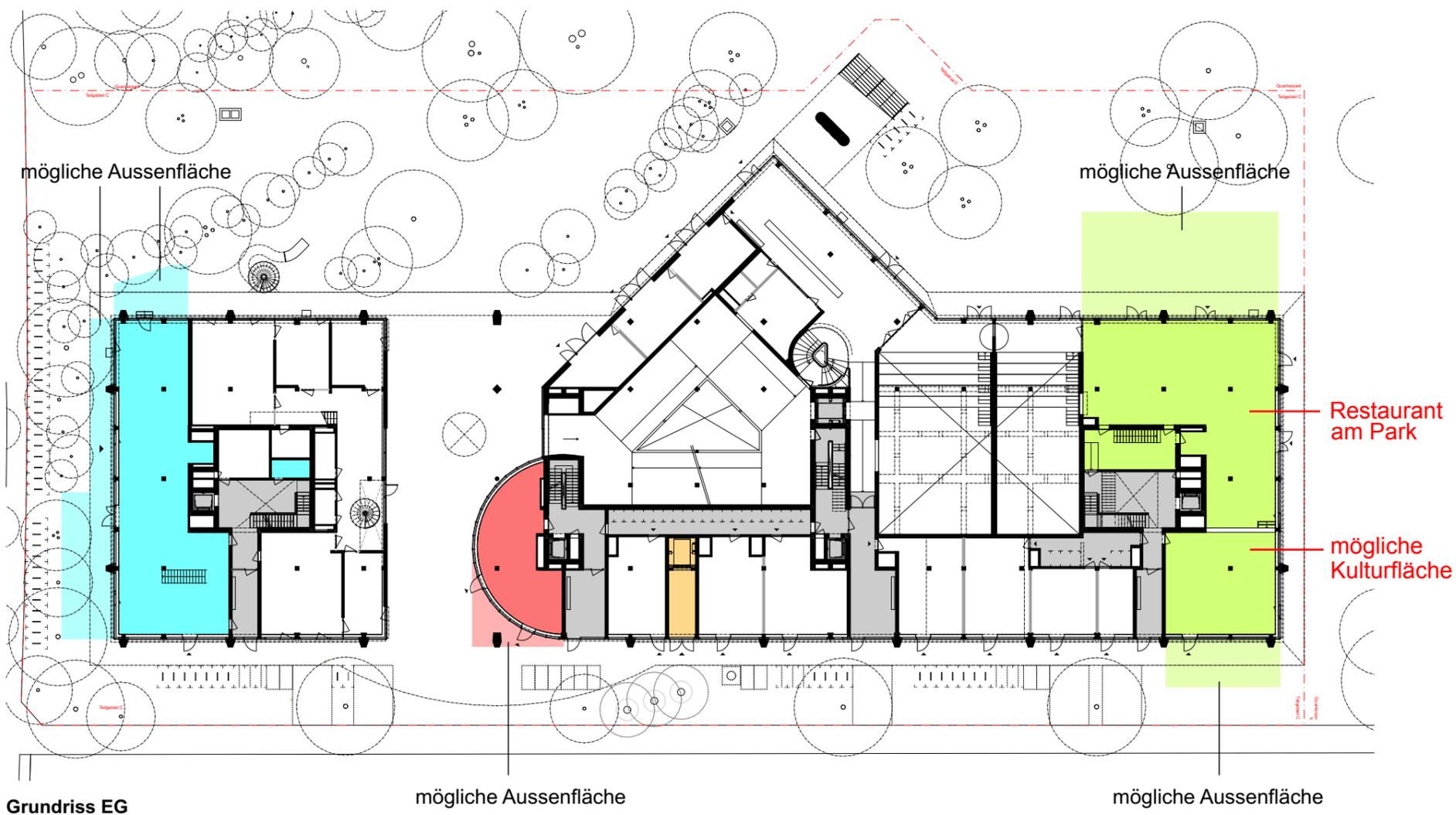
## Weitere Ausbauten, die bauseitig vorfinanziert werden können

Folgende Mieterausbauten können ganz oder teilweise durch die Genossenschaft vorfinanziert werden, sind aber durch die Mieterin zu planen, zu erstellen und instandzuhalten:

- Wände Raumunterteilung innerhalb des Mietobjekts
- Bodenbelag bis 20 mm möglich
- Schallschutz betriebsspezifische Schallschutzmassnahmen (Immission/Emission)
- Elektro Verkabelung ab HV im UG, Elektroinstallationen zu/in Mieteinheit
- Lüftung Lüftungsgeräte und Steuerung, Verteilung der Lüftung ab Zentrale UG in und für Küche/Gastraum
- Sanitär Aufbereitung und Verteilung Warmwasser; Verteilung Kalt- und Abwasser, Apparate ab Steigzone/Technikzentrale der Mieteinheit
- Küche/Bufferet Gastroküche, Buffet, Bar inkl. fest verbaute Geräte
- Kühlung Kühlgeräte bzw. Kühlzellen, Anschlüsse an das Anergienetz

Aufgrund des mieterseitigen Ausbauprojekts und des Kostenvoranschlags vereinbaren Genossenschaft und Mieterin, welche Ausbauten bauseitig vorfinanziert werden und wie die Kosten auf den Mietzins umgelegt werden. Zögern Sie nicht – wir sind offen für das Gespräch!

Alle mieterseitigen Ausbauten müssen vor Bewilligung und Ausführung durch die Genossenschaft genehmigt werden. Die notwendigen Bau- und Betriebsbewilligungen sind Sache der Mietpartei.



Kochareal Baufeld C

Flüelastrasse 50 - 56, 8048 Zürich

0 5 m 20 m



**Kraftwerk1**  
Ba- und Wohngemeinschaft

Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich, Tel. 044 446 40 60

Gastro 1\_Obj. 56/1

Freifläche Gastro 1

Erschliessung

Mieterübergabestelle Elektro

Vermietung Gastro

Format: A3

Datum: 13.07.23

Gastro 2\_Obj. 54/1

Freifläche Gastro 2

Warenlift

möglicher Anschluss Sanitär (mieterseitig)

Übersicht EG/UG

Mst.: 1:500

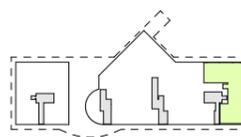
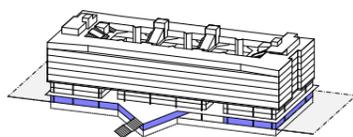
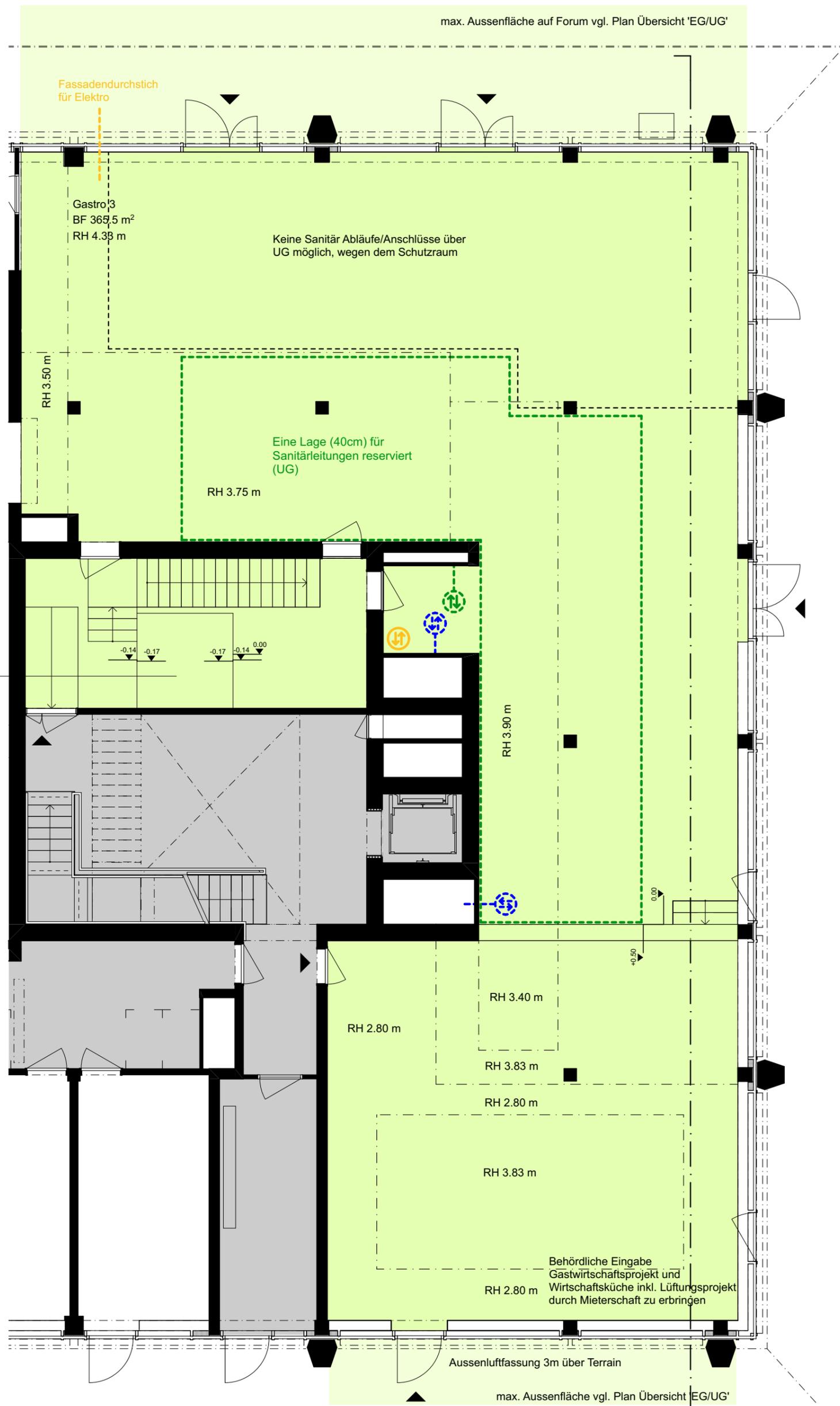
Gastro 3\_Obj. 50/5

Freifläche Gastro 3

Entsorgung 1/2/3

möglicher Anschluss dezentrales Lüftungsgerät (mieterseitig)

Eingang



Grundriss EG\_Gastro 3\_Obj. 50/5

Kochareal Baufeld C

Flüelastrasse 50 - 56, 8048 Zürich

**Kraftwerk1**  
Bau- und Wohnungsgesellschaft

Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich, Tel. 044 446 40 60

Vermietung Gastro

Format: A3 Datum: 13.07.23

Gastro 3 \_ Obj. 50/5

Mst.: 1:100

- Gastro 1\_Obj. 56/1
- Gastro 2\_Obj. 54/1
- Gastro 3\_Obj. 50/5

- Freifläche Gastro 1
- Freifläche Gastro 2
- Freifläche Gastro 3

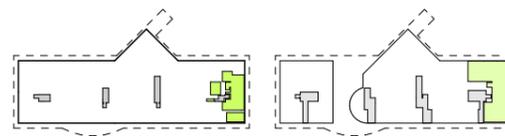
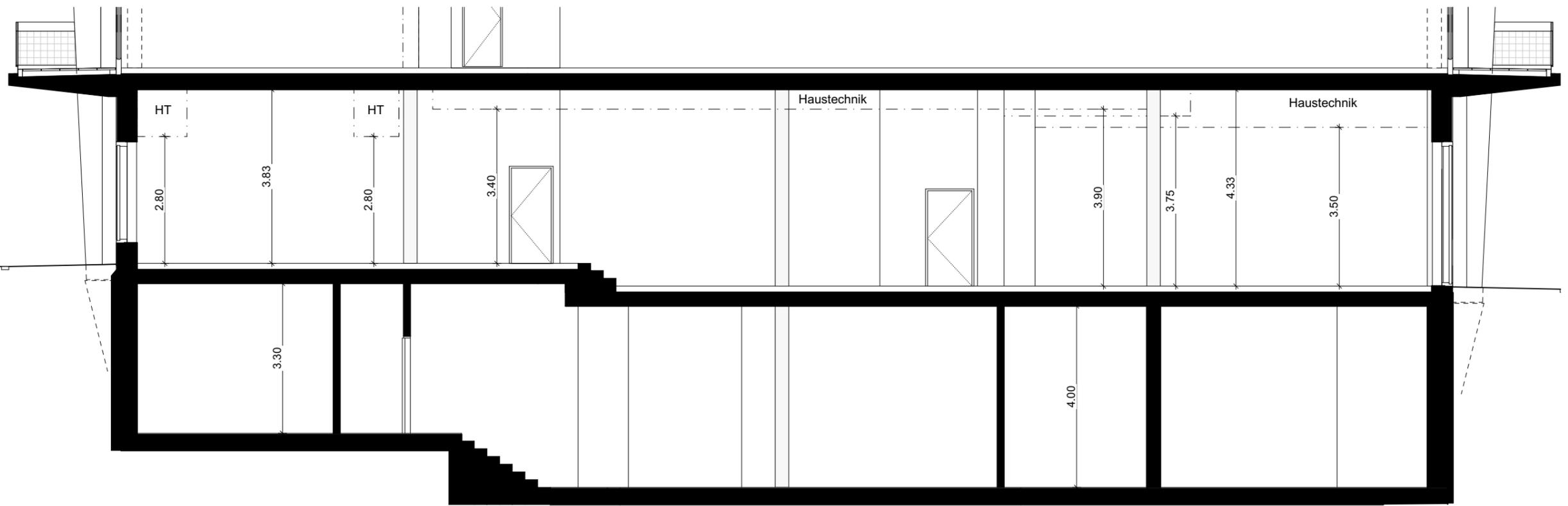
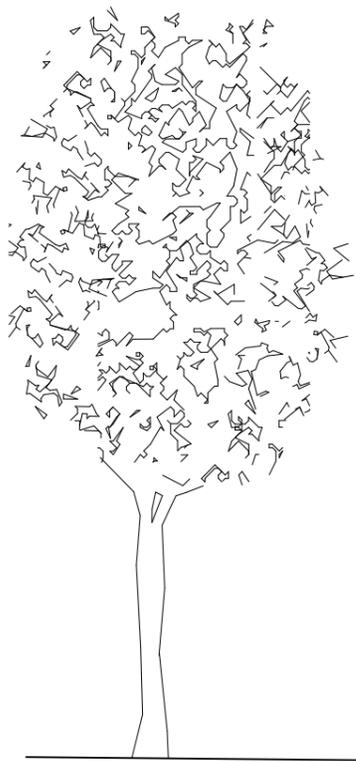
- Erschliessung
- Warenlift
- Entsorgung 1/2/3
- Eingang

- ↑ Mieterübergabestelle Elektro
- S möglicher Anschluss Sanitär (mieterseitig)
- S möglicher Anschluss dezentrales Lüftungsgerät (mieterseitig)

0 1 m 4 m







Schnitt UG/EG\_Gastro 3\_Obj. 50/5

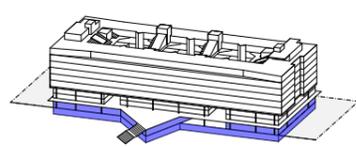


Kochareal Baufeld C Flüelastrasse 50 - 56, 8048 Zürich

**Kraftwerk1**  
 Bau- und Wohnungsgesellschaft  
 Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich, Tel. 044 446 40 60

Vermietung Gastro Format: A3 Datum: 13.07.23

Gastro 3\_Obj. 50/5 Mst.: 1:100



- Gastro 1\_Obj. 56/1
- Gastro 2\_Obj. 54/1
- Gastro 3\_Obj. 50/5
- Freifläche Gastro 1
- Freifläche Gastro 2
- Freifläche Gastro 3
- Erschliessung
- Warenlift
- Entsorgung 1/2/3
- Eingang
- ⬇ Mieterübergabestelle Elektro
- möglicher Anschluss Sanitär (mieterseitig)
- möglicher Anschluss dezentrales Lüftungsgerät (mieterseitig)