



## Kraftwerk1 Siedlung Koch Vermietung Gewerbeflächen: Laden-/Gastronomielokal EG, Nr. 54/1

Das Laden-/Gastronomielokal 54/1 liegt im Zentrum der Siedlung am öffentlichen Durchgang zwischen Flüelastrasse und Park. Hier gehts lebendig zu und her, hier kreuzen sich die Bewohner:innen der Siedlung mit den zahlreichen Menschen, die im 1. und 2. Geschoss arbeiten und mit den Besucher:innen von Park und Zirkus.

Der Raum eignet sich deshalb ausgezeichnet für eine Nutzung, die diese Gruppen anspricht: zum Verkauf von Produkten des täglichen Bedarfs sowie als eher intimer Treffpunkt inmitten des Geschehens. Ein Café- und Barbetrieb ist möglich und erwünscht, eine Gastküche lässt sich aber aufgrund der beschränkten Lüftungskapazitäten nicht betreiben. Der Einbau eines Gäste-WCs im Lokal ist möglich, im UG sind Räume für Personal-WC und -Garderobe sowie ein Lager für das Objekt reserviert.

Das Wichtigste zum Ladenlokal Nr. 54/1 in Kürze:

Adresse, Lage: Flüelastrasse 54, EG

Nutzfläche netto: 78.2 m<sup>2</sup>

Nebennutzflächen UG: 32.2 m<sup>2</sup>

Raumhöhe im Licht: EG: 3.24 – 3.88 m  
UG: 2.80 m

Aussenflächen: optional bis zu 22 m<sup>2</sup>

Mietpreise exkl. MWST: Hauptnutzflächen Umsatzmiete, mindestens CHF 320.-/m<sup>2</sup>/Jahr  
Nebennutzflächen UG CHF 120.-/m<sup>2</sup>/Jahr (mit Kanalisation 160.-/m<sup>2</sup>/Jahr)  
Aussenflächen CHF 120.-/m<sup>2</sup>/Jahr

Auto-Parkplätze: keine Personal-PP (autofreie Siedlung), Kunden-PP in der Nachbarliegenschaft

Mietbeginn: 4. Quartal 2026

Anteilkapital: CHF 34'000\*

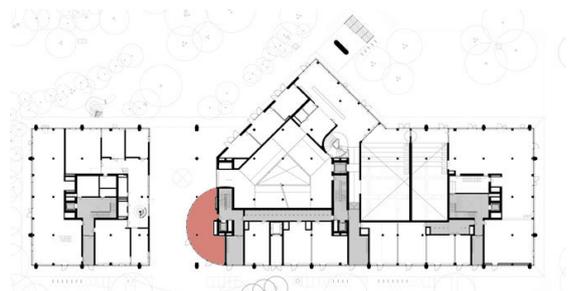
Dauer Mietvertrag: 5 oder 10 Jahre, Option: 5 Jahre Verlängerung

Pläne: Übersichtspläne EG/UG 1:500 und Grundrisse/Schnitt EG/UG 1:100 (Beilage)

Ausbaustandard: siehe Factsheet Grundausbau 54/1

Bewerbungsfrist: 3. Mai 2024

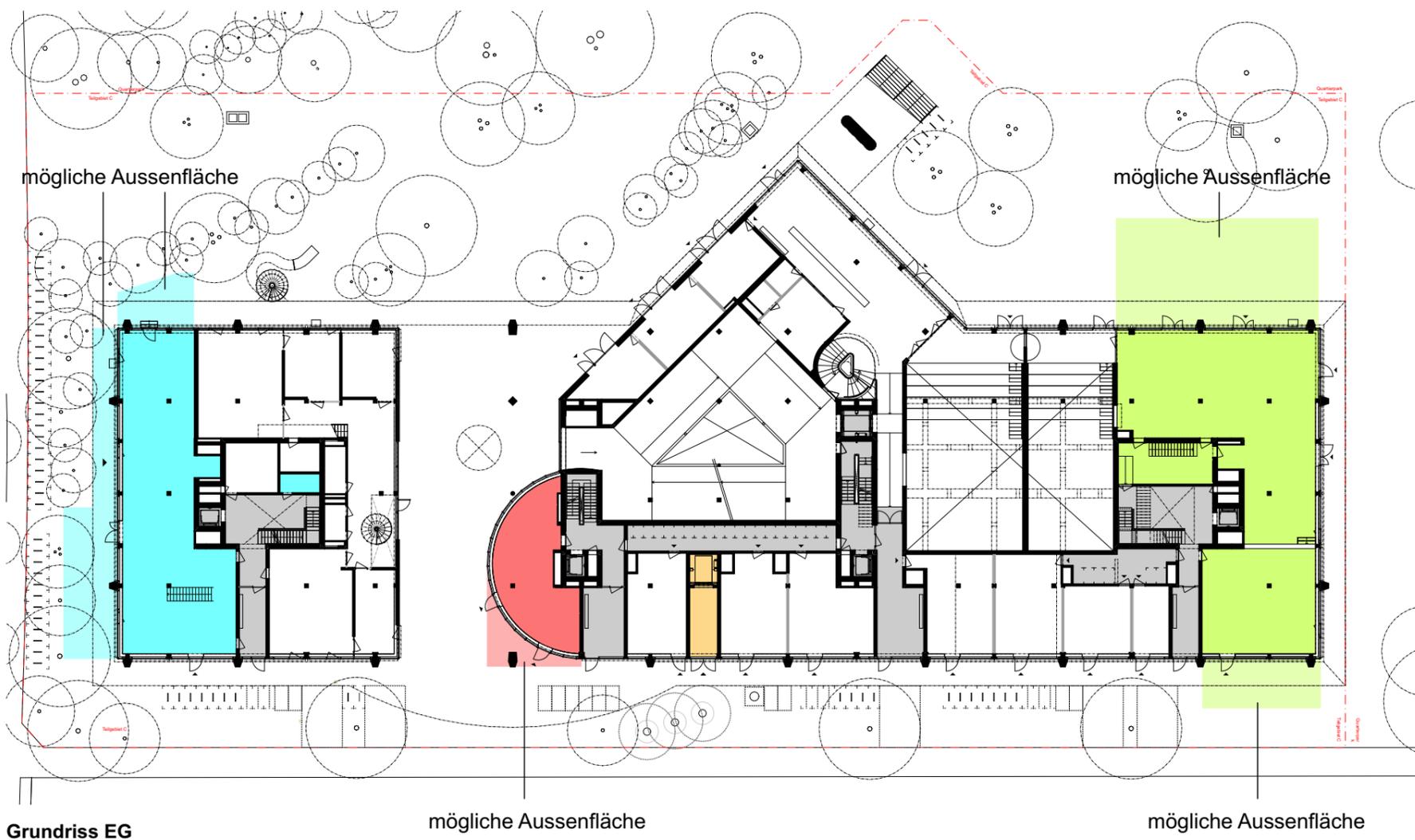
Vorgehen & Kontakt: siehe Leitfaden Bewerbung 54/1



Übersicht EG

[Zurück zur Übersicht](#)

\* Das Anteilkapital ist bis Mietbeginn fällig, es wird aktuell mit 1.5% verzinst. Auf ein Mietzinsdepot wird verzichtet.



Kochareal Baufeld C

Flüelastrasse 50 - 56, 8048 Zürich

0 5 m 20 m



**Kraftwerk1**  
Bau- und Wohnungsgesellschaft

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

Vermietung Gastro

Format: A3 Datum: 13.07.23

Übersicht EG/UG

Mst.: 1:500

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

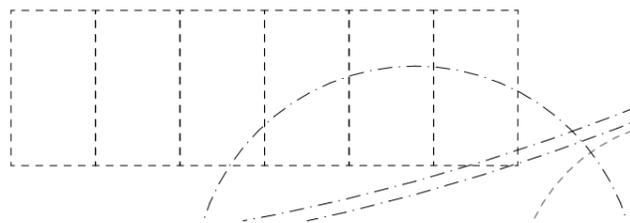
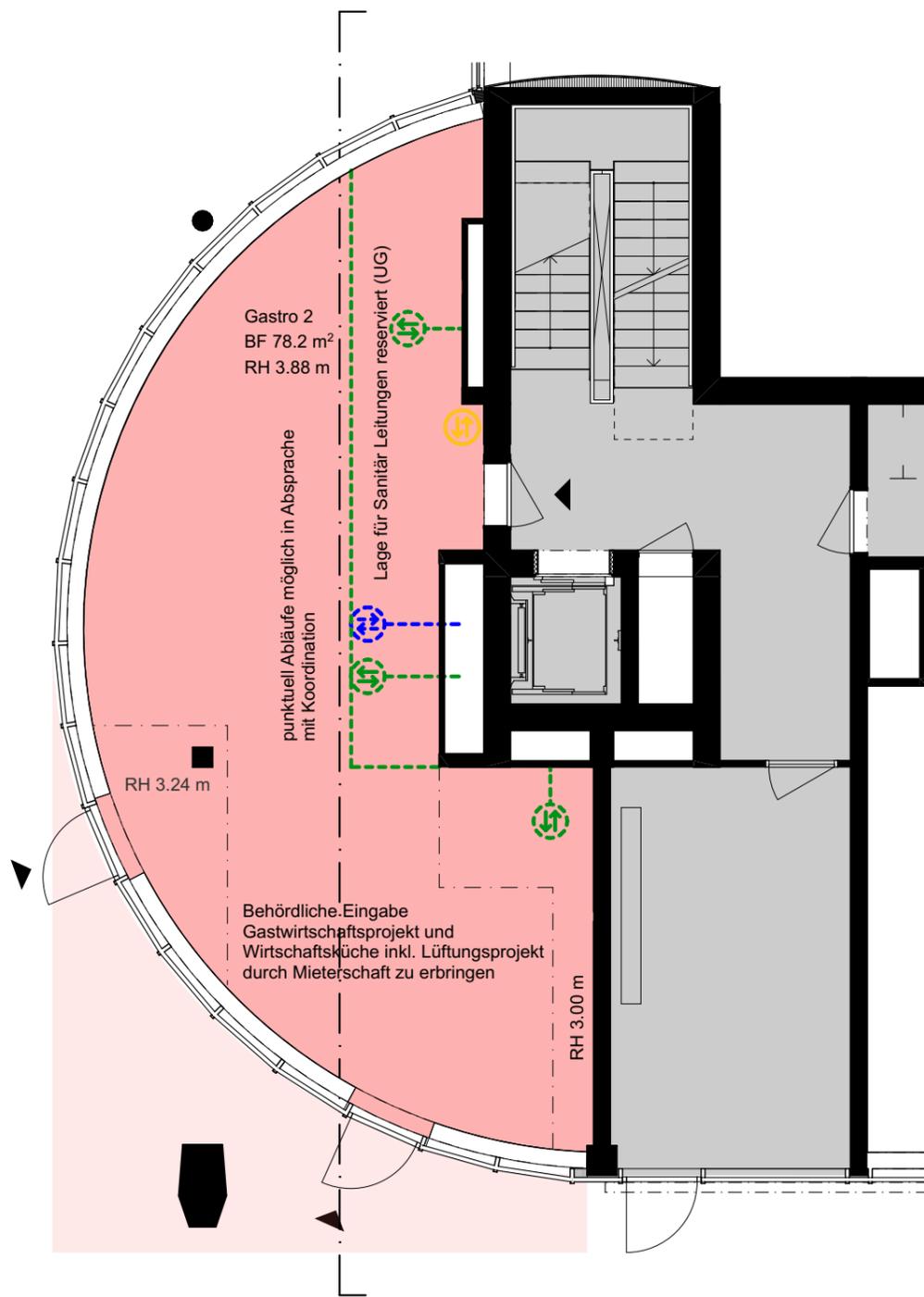
Entsorgung 1/2/3

Eingang

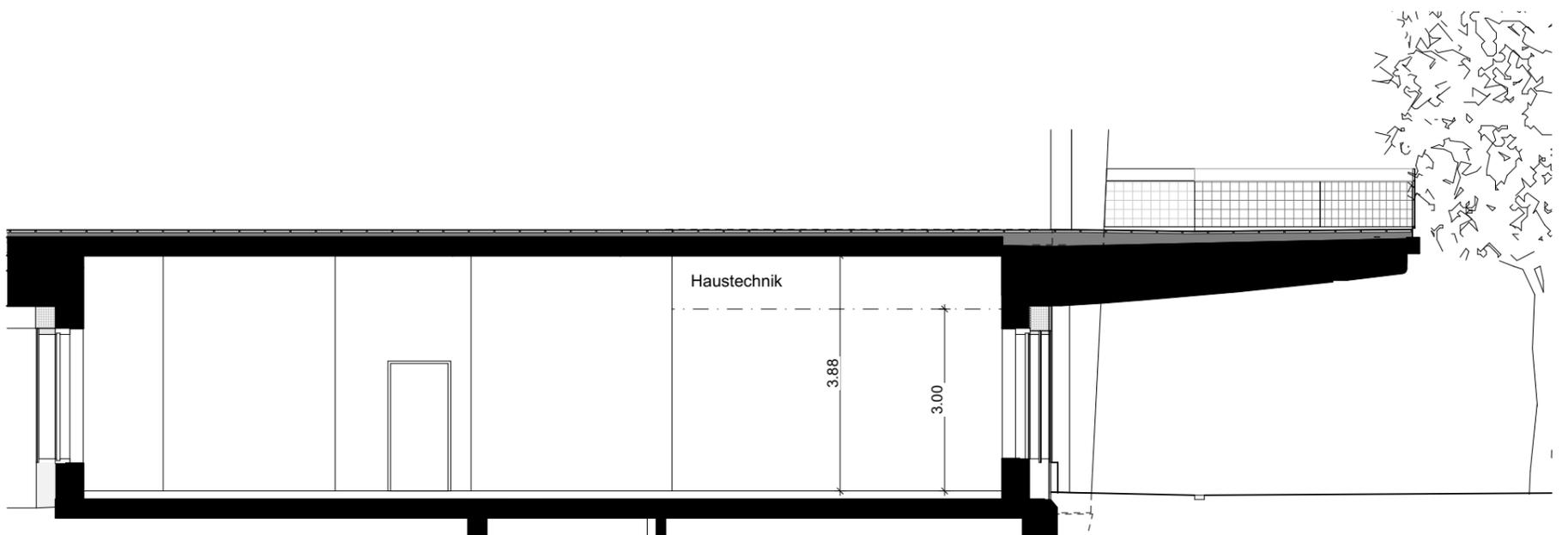
Mieterübergabestelle Elektro

möglicher Anschluss Sanitär (mieterseitig)

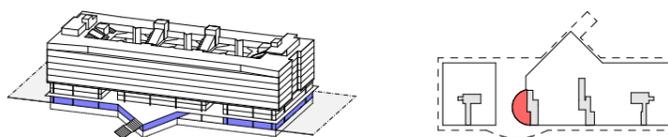
möglicher Anschluss dezentrales Lüftungsgerät (mieterseitig)



Grundriss EG\_Gastro 2\_Obj. 54/1



Schnitt EG\_Gastro 2\_Obj. 54/1



Kochareal Baufeld C

Flüelastrasse 50 - 56, 8048 Zürich

**Kraftwerk1**  
Bau- und Wohnungsgenossenschaft

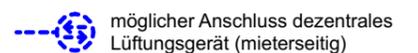
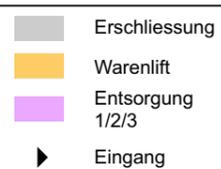
Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich, Tel. 044 446 40 60

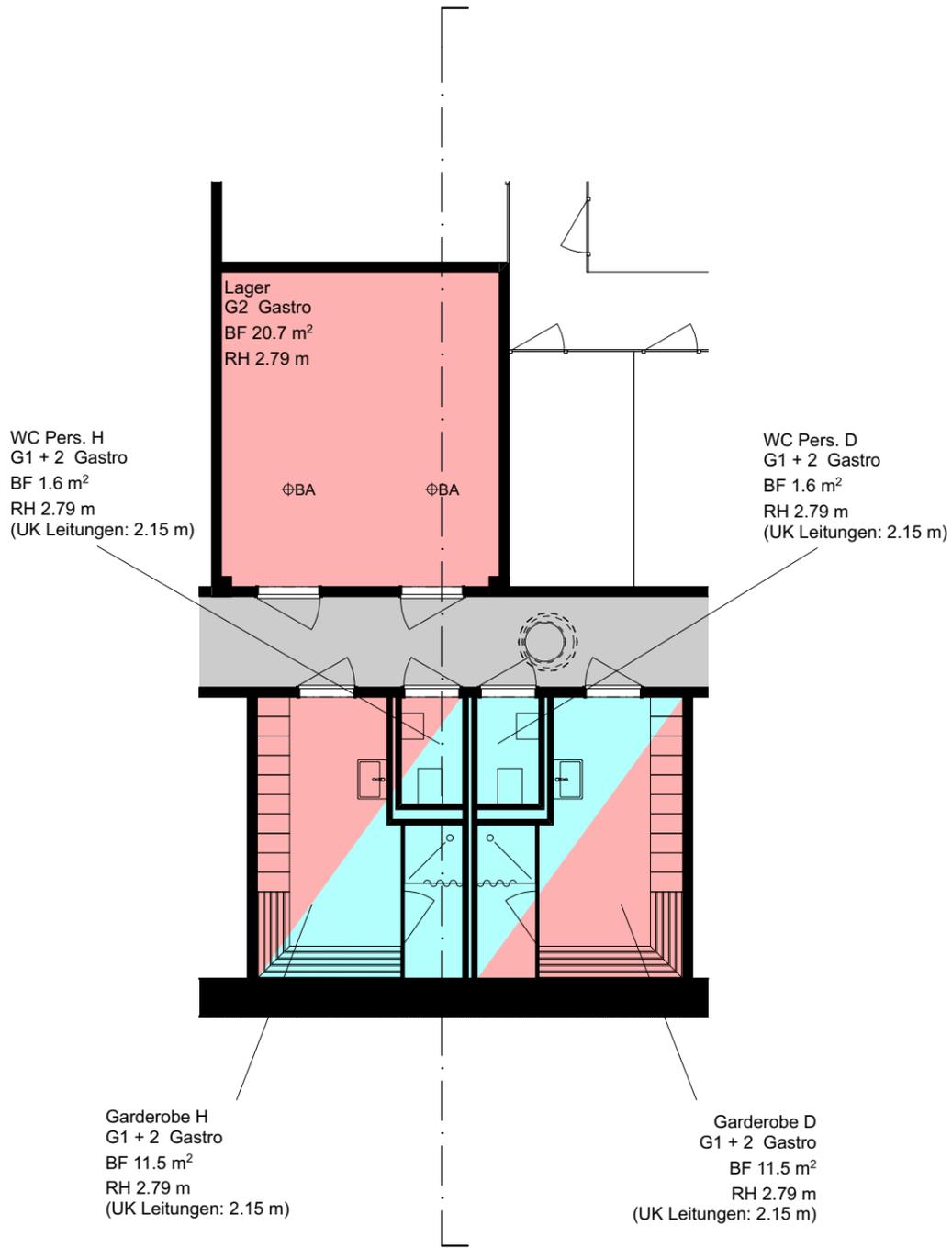
Vermietung Gastro

Format: A3 Datum: 13.07.23

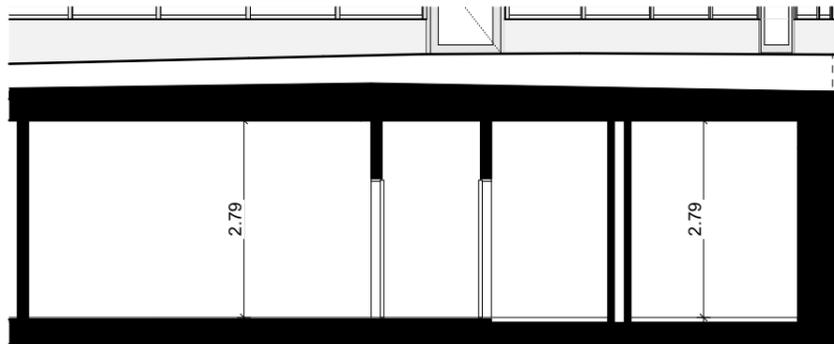
Gastro 2 \_ Obj. 54/1

Mst.: 1:100

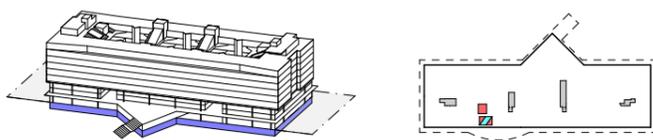




Grundriss UG\_Gastro 2\_Obj. 54/1



Schnitt UG\_Gastro 2\_Obj. 54/1





## **Kraftwerk1 Siedlung Koch Laden-/Gastronomielokal EG, Nr. 54/1 Factsheet Grundausbau**

### **Bauseitiger Grundausbau (GAB)**

Folgende Bauteile werden durch die Genossenschaft erstellt und instand gehalten:

- Boden Zementunterlagsboden, roh, schwimmend
- Innenwände Mietobjekt Massivbau/Trockenbau nach Mindestanforderung Schallschutz SIA 181, unverputzt, ungestrichen
- Schachtwände Trockenbau: Stoss und Schrauben gespachtelt / Massivbau unverputzt, ungestrichen/roh
- Aussenwände innen unverputzt, ungestrichen/roh
- Decken Beton (Schalung Typ 2) roh, unverputzt, ungestrichen
- Fenster Metall 3-fach IV, Fenstertüren 2-fach IV verglast
- 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 und Konvektoren gem. Konzept GAB
- Lüftung Kanäle für Aussenluft und Fortluft bis Lüftungszentrale der Mieteinheit (im UG)
- Sanitär Kalt- und Abwasser in Technikzentrale/Steigzone der Mieteinheit, Anschlüsse vgl. Objektplan

### **Mieterausbau (MAB)**

Folgende Bauteile müssen je nach Bedarf durch die Mieterin erstellt und instandgehalten werden:

- Wände Verputze, Anstriche; 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 Aufbereitung und Verteilung der Lüftung im und für den Gastraum (inkl. Lüftungsgerät und Steuerung)
- Sanitär Aufbereitung und Verteilung Kalt-, Warm- und Abwasser, Apparate ab Steigzone/Technikzentrale der Mieteinheit
- Reklame, Beschriftungen im Rahmen des Reklamekonzepts der Genossenschaft (tbd)

Sämtliche mieterseitigen Aus- und Umbauten müssen vor der Bewilligung/Ausführung von der Genossenschaft genehmigt werden. Die Bau- und Arbeitsbewilligung ist Sache der Mietpartei.

Die Genossenschaft ist sich bewusst, dass die Investition in den Ausbau für die Mieterin eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen kann. Sie ist gerne bereit, der Mieterin bei der Suche nach geeigneten Finanzierungs- und Amortisationsmodellen beratend und unterstützend zur Seite zu stehen.



## **Kraftwerk1 Siedlung Koch Laden-/Gastronomielokal EG, Nr. 54/1 Leitfaden für die Bewerbung**

### **Grundlagen**

Folgende Dokumente stehen als Grundlagen für die Bewerbung bereit:

- Objektbeschrieb mit den wichtigsten Angaben zu Flächen und Mietpreisen u.a. (pdf)
- Pläne im Massstab 1:500 und 1:100 (Übersichtspläne und Grundrisse EG/UG, Format A3, pdf)
- Factsheet Grundausbau (pdf)
- Vorlage Businessplan (xlsx)

### **Abzugebende Unterlagen**

Folgende Unterlagen reichen Sie bitte zu Ihrer Bewerbung ein:

- Nutzungs- und Betriebskonzept (Format A4, max. 20 Seiten) mit Angaben zu:
  - Firma und allfälligen Partnerfirmen, Kontakte
  - Zuständigen Personen sowie deren Kompetenzen, Erfahrungen und Referenzen
  - Kernkompetenzen und Schwerpunkten des Betriebskonzepts
  - Produkten, Leistungen und Getränken, die Sie anbieten möchten (Auswahl, mit Richtpreisen)
  - Innovationen, die Sie an diesem Standort realisieren wollen
  - Möglichem Zusammenspiel mit Anliegerbetrieben
  - geplantem Mieterausbau und Ausstattung (inkl. Grobkostenschätzung)
  - Erscheinungsbild: Design, Stimmung, Atmosphäre
  - Zielkundschaft und Öffnungszeiten
  - Bedarf an Lager-, Neben- und Aussenflächen
- Finanzkennzahlen:
  - Bilanz/Erfolgsrechnung des letzten Geschäftsjahrs
  - Businessplan mit Offerte Umsatzmiete gemäss Vorlage
  - ggf. weitere

### **Eingabe**

Bitte schicken Sie Ihre vollständige Bewerbung **bis spätestens am Freitag, 3. Mai 2024** in digitaler Form (pdf) an [gewerbevermietung.koch@kraftwerk1.ch](mailto:gewerbevermietung.koch@kraftwerk1.ch).

### **Präsentation**

Die in Frage kommenden Bewerberinnen und Bewerber werden bis am Freitag, 10. Mai 2024 zur Präsentation ihres Konzepts eingeladen. Bitte halten Sie sich dazu wenn möglich folgende Termine frei:

- **Mittwoch, 22. Mai 2024, 13:00-17:00 Uhr**
- **Freitag, 24. Mai 2024, 13:00-17:00 Uhr**

Sollten Sie an diesem Datum verhindert sein, vermerken Sie dies bitte mit Eingabe Ihrer Bewerbung

### **Auskünfte**

Res Keller (Beauftragter Gewerbevermietung): [gewerbevermietung.koch@kraftwerk1.ch](mailto:gewerbevermietung.koch@kraftwerk1.ch) / 078 736 10 02