



Restaurant am Werdmühleplatz

heute Restaurant «Lotti»

**Ausschreibung Vermietung
für knapp 2 Jahre, ab Februar 2027**

Zürich-City, Werdmühleplatz 3, 8001 Zürich

Zürich, September 2026



Impressum

Herausgeberin

Liegenschaften Stadt Zürich
Morgartenstrasse 29
Postfach, 8022 Zürich
<https://www.stadt-zuerich.ch/lasz>
gastro-vermietung@zuerich.ch
Tel. 044 412 53 53

Verfasser

Arun Roy, Immobilienbewirtschafter Gastronomie
Martin Scheidegger, Teamleiter

Bilder

Seite 1, 4 unten und 7: Nina Mann; Seite 2: Georgio von Arb; Seite 4 oben links: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich, Fotograf Erwin Küenzi; Seite 4 oben rechts und 12: Stadt Zürich.

Zürich, September 2026

Inhalt

1. Einleitung.....	4
2. Lage, Umgebung und Erreichbarkeit.....	5
3. Mietobjekt.....	6
4. Angebotskonzept.....	6
5. Investitionen und Inventar.....	7
6. Wichtige Vertragsbestimmungen	8
6.1. Mietbeginn und Vertragsdauer	8
6.2. Mietzins.....	8
6.3. Sicherstellung	8
6.4. Revisionsabonnemente	8
6.5. Unterhalt, laufende Kosten	8
6.6. Klein- / Kaufinventar.....	8
6.7. Aussensitzplätze.....	8
6.8. Öffnungszeiten.....	8
6.9. Betriebsführung	8
6.10. Namensgebung	8
6.11. Regelung Holzgrill	8
6.12. Parkplatz Tiefgarage.....	8
6.13. Rechtsverhältnis	8
7. Bewerbungsunterlagen und Verfahren.....	9
7.1. Einzureichende Bewerbungsunterlagen.....	9
7.2. Auswahlkriterien	9
7.3. Eingabefrist.....	9
7.4. Weitere Auskünfte	9
7.5. Kommunikation	9
7.6. Disclaimer / Haftungsausschluss.....	9
7.7. Datenschutz	9
8. Anhang, Pläne.....	10
8.1. Bestuhlungsplan EG bewilligt	10
8.2. Grundriss Keller	12
9. Bewerbungsformular	14

1. Einleitung

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

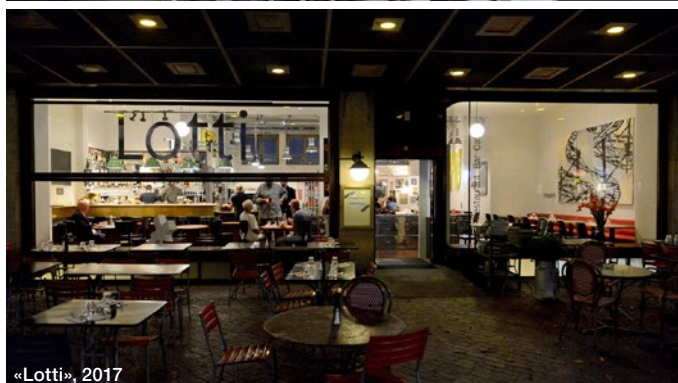
Das Restaurant am Werdmühleplatz 3 blickt auf bald 90 Jahre Geschichte zurück. Im Jahre 1936 konnte das Amtshaus V der Stadt Zürich offiziell eröffnet werden. Das Restaurant im Erdgeschoss war ursprünglich als Ladenlokal vorgesehen. Im Frühjahr 1937 wurde jedoch ein Café-Tee-Haus unter dem Namen «Tea-Room Troika» eröffnet und kurz darauf mit einer Wirtschaftsküche im Untergeschoss ergänzt. Im vorderen Bereich bot das Lokal Platz für ca. 80 Gäste, im hinteren Bereich befanden sich eine Theke und Billard-Tische. Mittels Hebefenster liess – und lässt sich heute noch – ein grosser Teil der Fassade öffnen. Der für diese Besonderheit verantwortliche Ingenieur war Robert Maillard. Diese Fenster und der Eingangsbereich stehen heute unter Denkmalschutz.

Im Jahre 1982 wurde das «Troika» umbenannt und als «Café-Restaurant Turicum» weitergeführt. Ab 1997 hiess es wieder «Café-Restaurant Troika», später «Ristorante Pizzeria Luigi» ab 2004 «Casa Mia» und ab 2017 «Lotti».

Im Frühjahr 2029 steht für das Amtshaus V eine Gesamtinstandsetzung an. Die Betreibenden des heutigen «Lotti» wollen den Betrieb nicht mehr bis zur Instandsetzung weiterführen. Deshalb wird das Lokal als Pop-up für knapp 2 Jahre zur Vermietung ausgeschrieben. Für die Zeit nach der Instandsetzung wird das Restaurant erneut ausgeschrieben werden.

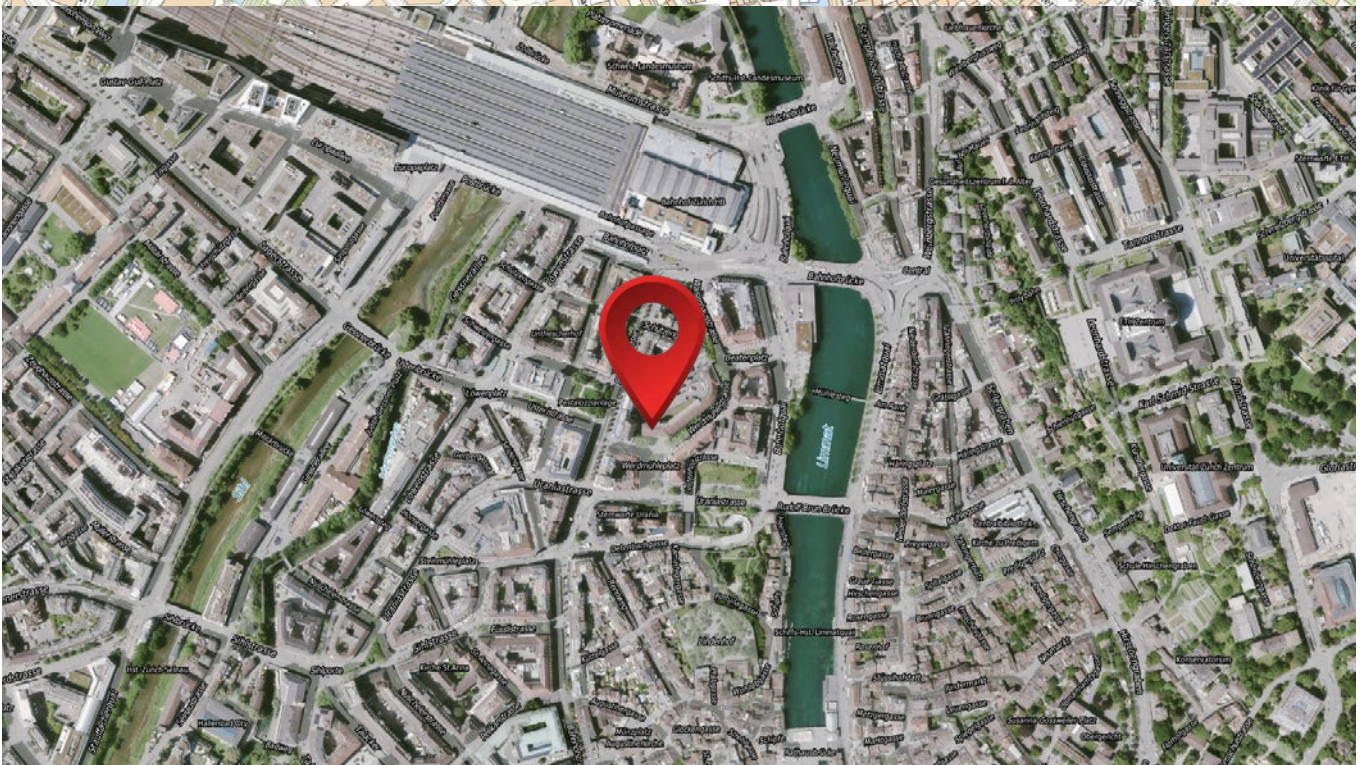
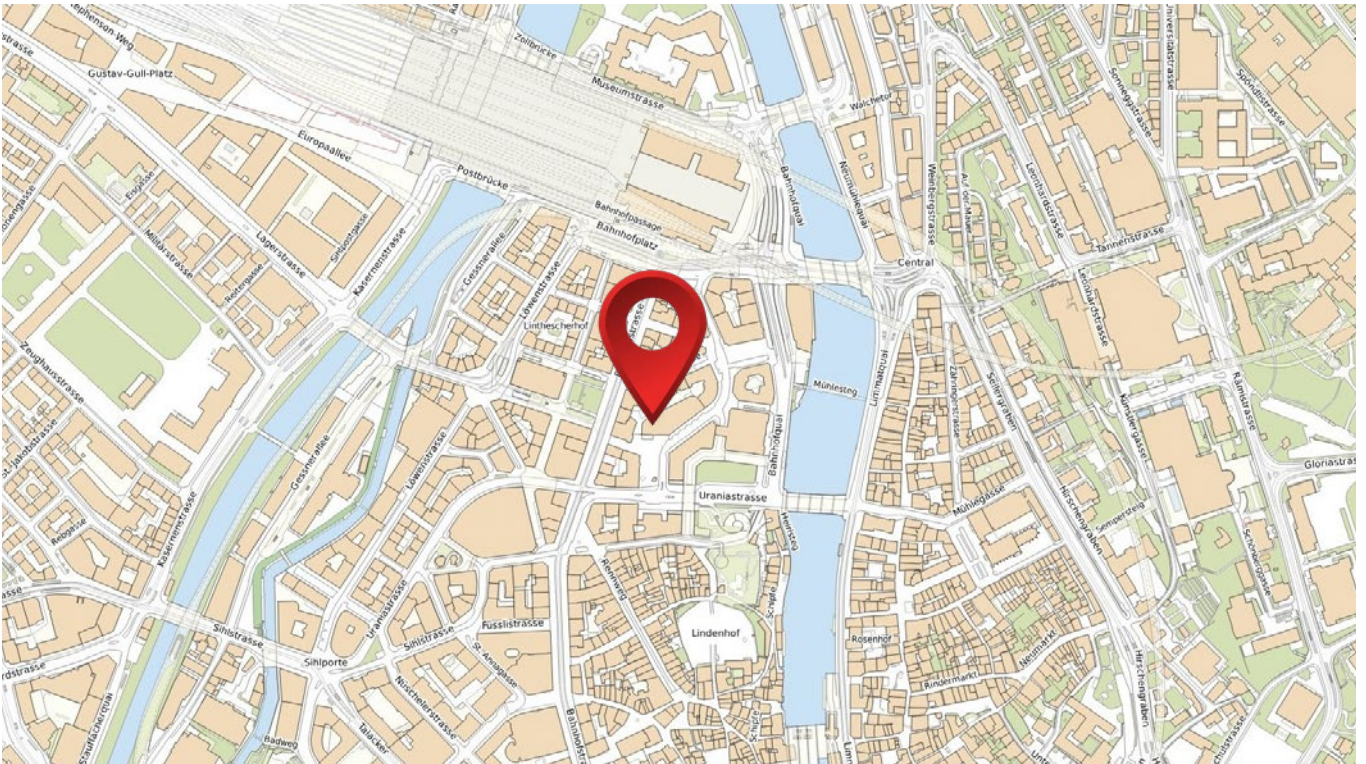
Küche und Nebenräume im Untergeschoss werden ausgebaut vermietet, das Erdgeschoss wird im Rohbau vermietet. Lüftung, Grill/Cheminée, Küchen-, Bar- und Kühleinbauten sowie das Parkett im Erdgeschoss überlässt die heutige Mietpartei der neuen Mietpartei.

Liegenschaften Stadt Zürich sucht eine neue Mietpartei für knapp 2 Jahre. Ausgeschrieben wird eine Vermietung per Februar 2027 für 23 Monate bis Ende Dezember 2029.



2. Lage, Umgebung und Erreichbarkeit

Der Werdmühleplatz liegt im Herzen der Zürcher Innenstadt, zwischen Bahnhofstrasse, Parkhaus Urania, Amtshäusern und der Limmat. In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Läden, Restaurants und Büroarbeitsplätze. Der Standort ist gut erreichbar: Der Hauptbahnhof liegt in Gehdistanz, Tramhaltestellen gibt es an der Bahnhofstrasse und am Limmatquai bei der Rudolf-Brun-Brücke. Mit dem Auto parkiert man im Parkhaus Urania oder auf den Kurzzeitparkplätzen an der Werdmühlestrasse.



3. Mietobjekt

Das Mietobjekt umfasst folgende Räumlichkeiten (Pläne siehe Anhang ab Seite 10):

Erdgeschoss (EG)	– Gastraum mit 88 Sitzplätzen – Buffet/Bar – Fertigungsküche mit Holzgrill (Grill nur abends) – 2 Kleingüteraufzüge – ca. 157 m²
	– Boulevardfläche auf öffentlichem Grund (gebührenpflichtig) – ca. 130 m², im Winter reduzierbar
Untergeschoss (UG)	– Produktionsküche, mit 2 Kleingüteraufzügen erschlossen – Kühl- und Tiefkühlzellen – Lagerräume – Mitarbeitenden-Garderobe und -WC – Büroarbeitsplatz – Kundentoiletten* – ca. 250 m² *per Treppe erschlossen. Rollstuhlgängige Toiletten können über den Eingang des Amtshauses mit dem Lift erreicht und mitbenützt werden.
Allgemeinflächen	– Lüftungskomponenten im EG Amtshaus – Abwasserpumpe in Keller Amtshaus – Anlieferung im UG über Tiefgarage

Küche und Nebenräume im Untergeschoss werden ausgebaut vermietet. Die Räume und Einrichtungen befinden sich in gebrauchtem, aber funktionstüchtigem Zustand. Der Unterhalt erfolgt gemäss Unterhaltsregelung.

Das Erdgeschoss wird im Rohbau vermietet. Lüftung, Grill/Cheminée, Küchen-, Bar- und Kühleinbauten sowie das Parkett im Erdgeschoss überlässt die heutige Mietpartei der neuen Mietpartei. Diese Einbauten werden wie gesehen zur Verfügung gestellt, für den Unterhalt ist die Mietpartei zuständig.

4. Angebotskonzept

Die Stadt Zürich stellt sich für das Restaurant ein durchgehendes Angebot über den ganzen Tag vor: ein bedientes Bistro oder Speiserestaurant, ergänzt durch ein Café- und Apéroangebot in den Randzeiten.

Die Stadt legt grossen Wert auf Gastfreundschaft, konstante Qualität und ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis. Bevorzugt werden Konzepte, die für abwechslungsreiche und ausgeglichene Ernährung mit frischen, natürlichen Produkten stehen. Der Anteil an vegetarischen und veganen Gerichten und Angeboten soll in der Bewerbung ersichtlich sein. Das Angebot orientiert sich zudem an Regionalität und Saisonalität – Herstellung, Lagerung und Transport sollen ökologisch sinnvoll organisiert sein, und es soll aufgezeigt werden, wie Food Waste vermieden wird. Ansätze, die der [Strategie zur nachhaltigen Ernährung der Stadt Zürich](#) entsprechen, können gerne aufgeführt werden.

5. Investitionen und Inventar

Das Mietobjekt wird teilausgebaut vermietet. Folgende Infrastruktur ist vorhanden und wird der Mietpartei zur Verfügung gestellt:

- Heizung und Lüftung bis Mietfläche
- Elektro-Hauptverteilung und Unterverteilung im UG
- Produktionsküche im UG mit Induktionsherd mit 6 Kochplatten, 2 Kombisteamer (6 * GN 1/1), Salamander, Kühlschränken und Kühlunterbauten, Rotor-Lipps Universalküchenmaschine
- Kühl- und Tiefkühlzellen
- Abwäscherei mit Korbdurchschub-Abwaschmaschine im UG
- Lagerräume, Garderoben
- Gäste- und Personaltoiletten
- Kleingüteraufzüge

Folgende Infrastruktur ist im EG vorhanden und wird der Mietpartei kostenfrei zur Nutzung überlassen – Anpassungen, Unterhalt und Ersatz gehen zu Lasten der Mietpartei:

- Lüftung und Grill-Abluft
- Grill/Cheminée
- Küchen-, Bar- und Kühleinbauten
- Parkett

Für die neue Mietpartei fallen folgende Investitionen an:

- Oberflächen im Gastraum
- Beleuchtung Gastraum
- Allfällige Anpassungen an Elektro-Unterverteilung im EG
- Mobiliar, Geräte und Einrichtung
- Kleininventar (Kassensystem, Reklamebeschriftung, Kaffeemaschine, Ausschanksystem, steckerfertige Küchengeräte, Utensilien, Geschirr, dekorative Elemente, usw.)

Übernahmemöglichkeit Klein- / Kaufinventar

Es besteht die Möglichkeit, jedoch keine Verpflichtung, Inventargegenstände von der abtretenden Mietpartei zu übernehmen. Die Parteien einigen sich untereinander darüber.



6. Wichtige Vertragsbestimmungen

6.1. Mietbeginn und Vertragsdauer

Die Vermietung ist auf Februar 2027 vorgesehen. Ausgeschrieben wird ein befristeter Mietvertrag für 23 Monate, bis zu 31. Dezember 2028, mit Rückgabe der Flächen bis Mitte/Ende Januar 2029.

6.2. Mietzins

Die Umsatzerwartungen sind darzulegen und zu plausibilisieren. Eine Umsatzmiete in Prozent – sowie davon eine garantierte Mindestmiete in Franken sind zu offerieren (Maximalmietzins/Mietzinsdeckelung ausgeschlossen). Der effektive Umsatz ist monatlich Liegenschaften Stadt Zürich zu melden und einmal jährlich treuhänderisch zu beglaubigen. Die Miete ist auf den Monatsersten fällig und monatlich im Voraus zahlbar.

6.3. 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 Mietkautionssparkonto bei der Zürcher Kantonalbank, gemäss Bestimmungen von Art. 257e OR, oder leistet eine Bankgarantie einer schweizerischen Grossbank, die mindestens 6 Monate über den erstmöglichen Auflösungstermin (inkl. Verlängerung durch Ausübung gewährter Optionsrechte oder durch Vereinbarung) gültig ist.

6.4. Revisionsabonnemente

Für die Revisionen der automatischen Türe, Lifte, Lüftung, Brandmeldeanlage, und des Pumpenschachts/Fettabscheiders schliesst Liegenschaften Stadt Zürich Revisionsabonnemente bzw. Unterhaltsverträge mit den Lieferfirmen ab, für deren Kosten die Mietpartei aufkommt. Sollten grössere Reparaturarbeiten anfallen, erteilt Liegenschaften Stadt Zürich den Auftrag und kommt in diesem Fall auch für die Kosten im Rahmen der Unterhaltsregelung auf.

6.5. Unterhalt, laufende Kosten

Die Mietpartei ist verpflichtet, Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an den gemieteten Flächen sowie am dazugehörigen Miet- und Grossinventar durchzuführen. Diese Unterhaltskosten sind auf 10 Prozent des effektiven Jahresmietzinses limitiert.

6.6. Klein-/Kaufinventar

Klein-/Kaufinventar sowie mietseitige Investitionen ins Grossinventar sind nicht Eigentum von Liegenschaften Stadt Zürich. 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 Vertragsdauer zu amortisieren. Es erfolgt auch bei vorzeitiger Vertragsbeendigung keine Auszahlung eines allfälligen Restwerts seitens Vermieterin.

6.7. Aussensitzplätze

Die Aussensitzplätze liegen auf öffentlichem Grund und bedürfen einer kostenpflichtigen Boulevardbewilligung. Die Kosten der Boulevardbewilligung trägt die Mietpartei.

6.8. Öffnungszeiten

Das Lokal ist ganzjährig und mindestens 6 Tage die Woche geöffnet zu halten. Die Öffnungszeiten im Tagesverlauf sind zu offerieren. 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. Für die Öffnungszeiten, insbesondere der Boulevardterrasse, müssen die Lärmvorschriften eingehalten und Rücksicht auf die Nachbarschaft genommen werden.

Die vertraglich vereinbarten Mindestöffnungszeiten können innerhalb der gesetzlichen Vorgaben jederzeit erweitert, jedoch nicht gekürzt werden.

6.9. Betriebsführung

Die Stadt legt Wert auf eine persönliche Betriebsführung. Es wird positiv bewertet, wenn der*die zukünftige Geschäftsführer*in bzw. Schlüsselpersonen der Betriebsführung Teil der Mietpartei sind.

6.10. Namensgebung

Die Mietpartei ist bei der Namensgebung frei. Der heutige Name «Lotti» gehört der bisherigen Mietpartei und darf nicht verwendet werden.

6.11. Regelung Holzgrill

Der Holz-Grill darf nur am Abend betrieben werden. Trotz Kaminerhöhung konnte nie ganz verhindert werden, dass Rauchgeruch in umliegende Büros reinzieht.

6.12. Parkplatz Tiefgarage

Ein Tiefgaragenparkplatz kann separat für monatlich Fr. 500.– zzgl. MWST gemietet werden.

6.13. Rechtsverhältnis

Vertragsverhältnis und Rechtsschutz richten sich nach Privatrecht.

7. Bewerbungsunterlagen und Verfahren

7.1. Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Die Interessent*innen reichen eine schriftliche Offerte in deutscher Sprache mit folgenden Inhalten ein:

- Businessplan, der Aussagen macht zu:
 - Geschäftsidee, Ausrichtung
 - Beschreibung des vorgesehenen Betriebskonzepts sowie des gastronomischen Angebots (vgl. auch Ziffer 4) inkl. Preisgestaltung
 - Marketingaktivitäten
 - Umsatzerwartungsrechnung und Planerfolgsrechnung über 5 Betriebsjahre
 - Beschreibung und Umfang der eigenen Investitionen sowie deren Finanzierung
 - Angebot Umsatzmietzins in Prozent des Nettoumsatzes – sowie davon garantierter Mindestmietzins in Franken
 - Beruflicher Werdegang, Erfahrung, Referenzen
- Einzureichende Beilagen:
- Das ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsformular (Seiten 14 und 15)
 - Aktuelle Betreibungsregistrauszüge
 - Bei Eingabe in Papierform eine Kopie der vollständigen Bewerbungsunterlagen in elektronischer Form (per E-Mail oder auf einem Datenträger)

7.2. Auswahlkriterien

Liegenschaften Stadt Zürich bzw. die zuständige Instanz wird die neue Mietpartei nach den folgenden Kriterien auswählen (Gewichtung gemäss Klammervermerk):

- Eignung von Konzept, Gestaltung und Angebot (25 %)
- Zum Betrieb passender Innovationsgrad, Regionalität, Saisonalität, Nachhaltigkeit Produkte und Betrieb, Anteil vegetarische / vegane Produkte, Food Waste und Verpackung (19 %)
- Realistische Einschätzung des Umsatzpotenzials, Bonität und eigene Investitionen, finanzielle Mietofferte und deren Nachhaltigkeit (16 %)
- Erfahrung mit ähnlichen Konzepten, Vertrautheit mit dem lokalen Gastronomiemarkt (11 %)
- Organisationsstruktur, Persönliche Betriebsführung (11 %)
- Qualität der Bewerbungsunterlagen (8 %)
- Gästeorientierte Mindestöffnungszeiten (5 %)
- Einschätzung der Zusammenarbeit, Ruf als Arbeitgeber*in und Branchenruf (5 %)

7.3. Eingabefrist

Reichen Sie die vollständigen Bewerbungsunterlagen gemäss Ziffer 7.1 bis zum 16. Oktober 2026 ein. Es werden nur vollständige, rechtsgültig unterzeichnete Offerten berücksichtigt.

7.4. Weitere Auskünfte

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

7.5. Kommunikation

Der Eingang der Offerte wird schriftlich bestätigt.

Nach Sichtung, Vollständigkeitsprüfung und erster Bewertung der Unterlagen finden Gespräche mit geeigneten Bewerbenden statt. Die Gespräche dienen dazu, dass Bewerbende ihr Konzept vorstellen und offene Fragen beider Seiten geklärt werden. Es besteht kein Anspruch auf ein Gespräch.

Über den Stand des Auswahlverfahrens sowie über die Gründe für ein Ausscheiden vor der ersten Runde wird keine Auskunft erteilt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird allen Bewerbenden der Entscheid schriftlich mitgeteilt.

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. Mit dem Entscheid wird der Zuschlag dem*der Bewerbenden erteilt, der*die bei der Bewertung der Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreicht hat. Die definitive Vertragsgestaltung sowie die entsprechende Zustimmung der städtischen Genehmigungsinstanzen bleiben vorbehalten.

Die Bewerbenden tragen sämtliche Kosten im Zusammenhang mit ihrer Bewerbung selbst; gegenüber Liegenschaften Stadt Zürich als ausschreibender Stelle besteht kein Anspruch auf Entschädigung.

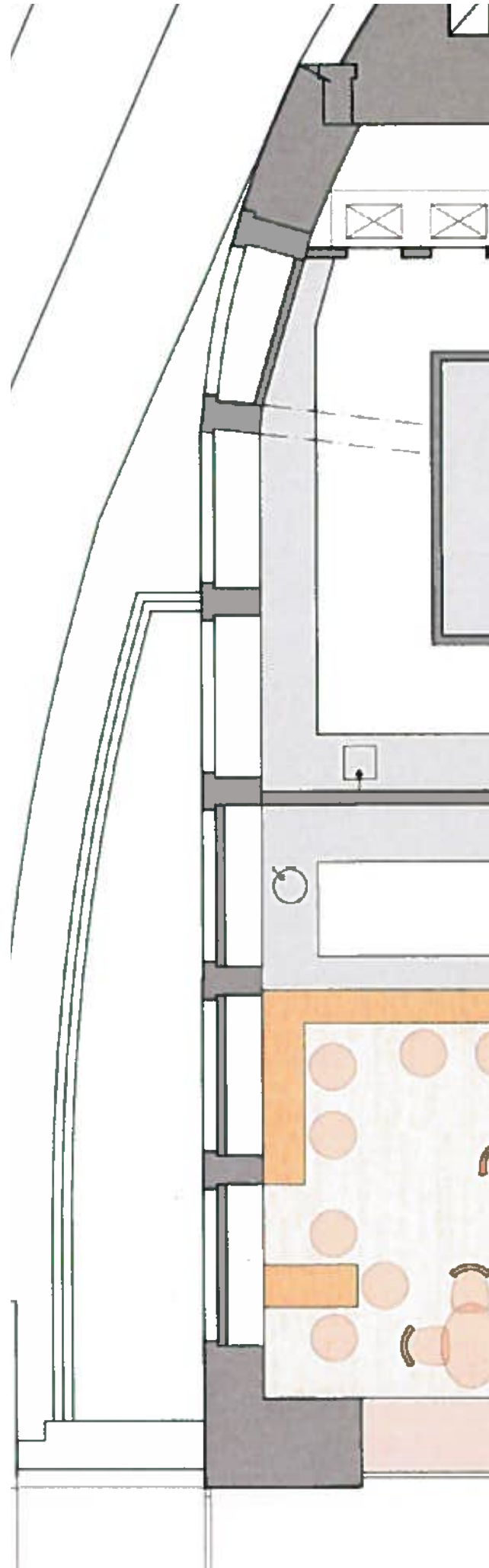
Alle Angaben in dieser Ausschreibung erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit.

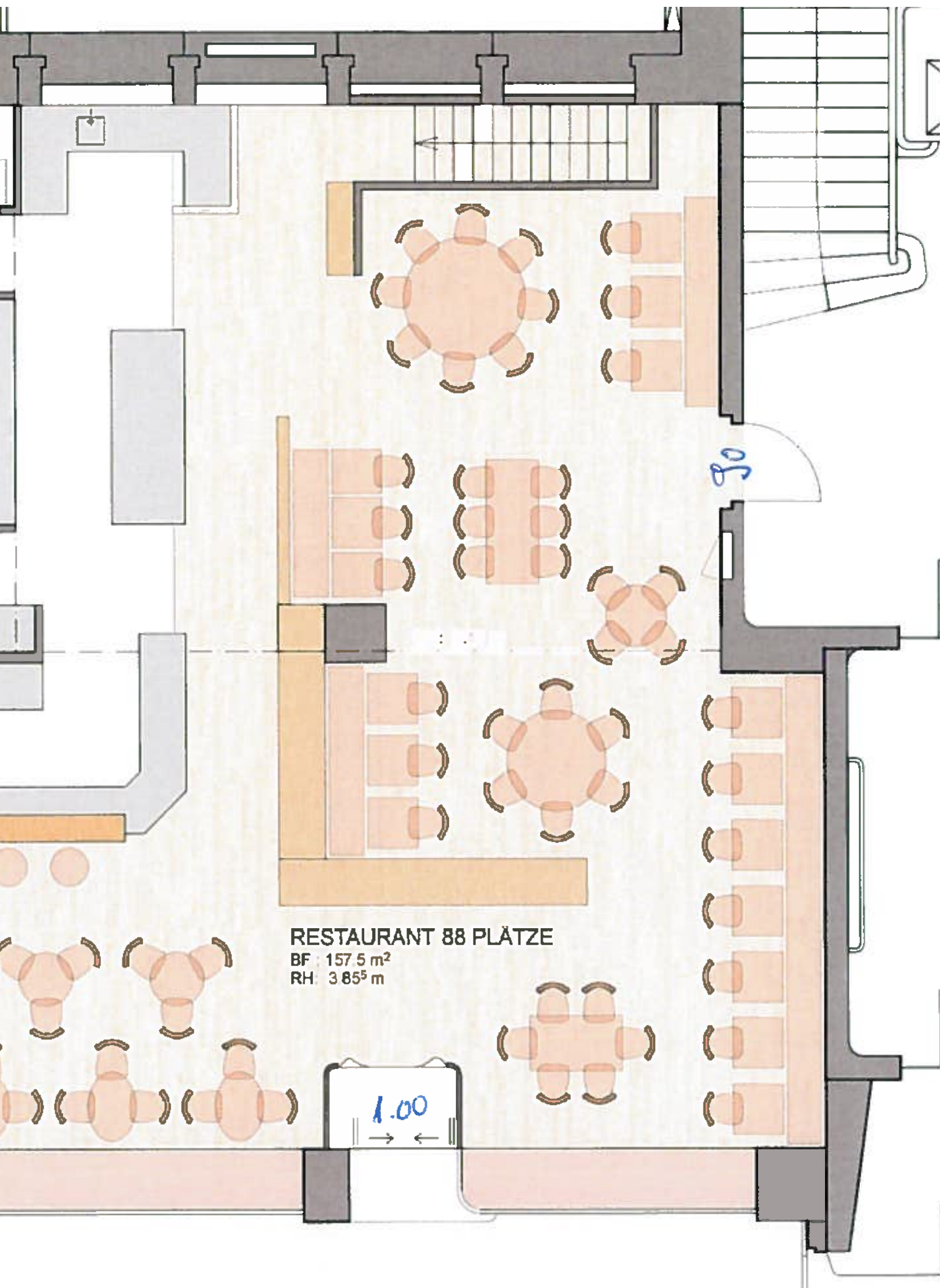
7.7. Datenschutz

Liegenschaften Stadt Zürich bewahrt die Bewerbungsunterlagen für die interne Revision in elektronischer Form während zwei Jahren auf und löscht sie anschliessend. In Papierform zugestellte Unterlagen werden nach Abschluss des Verfahrens vernichtet.

8. Anhang, Pläne

8.1. Bestuhlungsplan EG bewilligt





8.2. Grundriss Keller



9. Bewerbungsformular

Restaurant am Werdmühleplatz, Werdmühleplatz 3, 8001 Zürich

Solidarmmieter*in 1 (eine Adresse als Korrespondenzadresse auswählen)

Vorname _____ Name _____

Adresse _____

Telefon _____ E-Mail _____

Solidarmmieter*in 2 (eine Adresse als Korrespondenzadresse auswählen)

Vorname _____ Name _____

Adresse _____

Telefon _____ E-Mail _____

Juristische Person (eine Adresse als Korrespondenzadresse auswählen)

(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 2. Betriebsjahr _____

Umsatzmietzins (in Prozent vom Nettoumsatz) _____

Davon garantierter Mindestmietzins / Jahr (in Fr.) _____

Eine vollständige Bewerbung umfasst neben diesem Bewerbungsformular folgende Unterlagen in deutscher Sprache:

- Businessplan (siehe auch Ziffer 7. Bewerbungsunterlagen und Verfahren auf Seite 9)
- Beruflicher Werdegang / Lebenslauf / gegenwärtige Tätigkeit (aller Solidarmmieter*innen)
- Aktuelle Betreibungsregistrauszüge (Solidarmmieter*innen und gegebenenfalls Firma). Bei Wohnsitz von weniger als drei Jahren auch Betreibungsregistrauszüge von vormaligem Wohnort bzw. Firmensitz
- **Bei Eingabe in Papierform zusätzlich alle Bewerbungsunterlagen auch in elektronischer Form (per E-Mail an gastro-vermietung@zuerich.ch oder auf Datenträger)**

Die Bewerbenden akzeptieren mit der Eingabe ihrer Bewerbung sämtliche Bedingungen in der Ausschreibung Pop-up-Neuvermietung Restaurant am Werdmühleplatz (insbesondere die Bestimmungen zu den Bewerbungsunterlagen und zum Verfahren unter Ziffer 7).

Eingabefrist: Die Bewerbungsunterlagen sind bis zum 16. Oktober 2026 (eintreffend) einzureichen. Es werden nur vollständige, rechtsgültig unterzeichnete Offerten berücksichtigt.

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

Ort, Datum: Solidarmmieter*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
Finanzdepartement

Liegenschaften Stadt Zürich
Morgartenstrasse 29
8004 Zürich
T + 41 44 412 53 53
lsz@zuerich.ch
<http://www.stadt-zuerich.ch/lsz>