



Café-Restaurant Niederdorfstr. 31

heute Restaurant Frisk Fisk

**Ausschreibung Vermietung
für 5 + 5 Jahre ab Herbst 2027**

Zürich-Altstadt, Niederdorfstrasse 31, 8001 Zürich

Zürich, Oktober 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 75

Verfasser

Arun Roy, Immobilienbewirtschafter Gastronomie
Martin Scheidegger, Teamleiter

Bilder

Seiten 1, 2, 7 und 8: Caroline Krajcir; Seite 4 und 6: Liegenschaften Stadt Zürich, Arun Roy; Seite 5: www.maps.stadt-zuerich.ch.

Zürich, Oktober 2026

Inhalt

1. Einleitung.....	4
2. Lage, Umgebung und Erreichbarkeit.....	5
3. Mietobjekt.....	6
4. Angebotskonzept.....	7
5. Investitionen und Inventar.....	8
6. Wichtige Vertragsbestimmungen	9
6.1. Mietbeginn und Vertragsdauer	9
6.2. Mietzins.....	9
6.3. Sicherstellung	9
6.4. Revisionsabonnemente	9
6.5. Unterhalt, laufende Kosten	9
6.6. Klein- / Kaufinventar.....	9
6.7. Aussensitzplätze.....	9
6.8. Öffnungszeiten.....	9
6.9. Betriebsführung	9
6.10. Namensgebung	9
6.11. Rechtsverhältnis	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
7.7. Datenschutz	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.

Mitten im belebten Zürcher Niederdorf, an bester Passantenlage, bietet das Café-Restaurant ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Gastronomiebetrieb. Das viergeschossige Gebäude beherbergt im Erdgeschoss ausserdem eine Apotheke, darüber liegen fünf Wohnungen. Das Gebäude ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte verzeichnet. Vor der Neuvermietung werden einzelne Bereiche aufgefrischt. Im Inneren bietet das Café-Restaurant ca. 50, auf der Terrasse ca. 24 Sitzplätze (kostenpflichtige Boulevardfläche).

Liegenschaften Stadt Zürich (nachfolgend Vermieterin) sucht eine neue Mietpartei, die das Café-Restaurant mit persönlicher Gastfreundschaft und einem attraktiven Konzept in die Zukunft führt.

Das Lokal wird per Herbst 2027 für fünf Jahre vermietet, mit einer echten Option auf weitere fünf Jahre.



Gastraum mit Buffet



Präsentationsvitrine und Gasträum



Buffet

2. Lage, Umgebung und Erreichbarkeit

Das Café-Restaurant liegt zentral in der Fussgängerzone des Zürcher Niederdorfs, rund 200 Meter vom Verkehrsknotenpunkt Central und 100 Meter von der Tramhaltestelle Rudolf-Brun-Brücke entfernt. Das Niederdorf ist tagsüber wie abends stark belebt: Tagsüber kommen Einkaufende, Reisende und Studierende, abends Gäste der zahlreichen Bars und Restaurants. Die umliegenden Geschäfts- und Wohnhäuser sorgen für zusätzliche Kundschaft. Gebührenpflichtige Parkplätze stehen in der Nähe und im Parkhaus Urania zur Verfügung.



3. Mietobjekt

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

		m²	Sitzplätze
EG	– Gastraum mit Buffetanlage – Reduit – Entrée, Treppenvorplatz	78,2 2,4 7,4	ca. 50
1. OG	– Küche inkl. Vorraum und Speiselift – Kühlraum – Personalgarderobe, Personal-WC – Büro – Lager, Vorraum – Treppenvorplatz – Lüftungszentrale	29,2 4,5 11,7 11 11 7,3 11,7	
1. UG	– Gäste-WCs mit Vorraum – Lager mit Vorraum – Vorraum Kellerausgang	21 19,1 4,6	
Umschwung	– Boulevardfläche Sommer – Boulevardfläche Winter	12 8	24 16



4. Angebotskonzept

Die Stadt Zürich wünscht sich für das Lokal ein Bistro oder eine Café-Bar im moderaten Preissegment. Der Betrieb soll ganzjährig an mindestens fünf, vorzugsweise an sechs oder sieben Tagen pro Woche geöffnet sein.

Bei der Umsetzung des Konzepts hat die künftige Mieterschaft Spielraum, sofern die vorhandene Infrastruktur dafür ausreicht. Ausgeschlossen sind reine Bar-Konzepte sowie Konzepte, die zusätzliche Küchen- oder Lüftungsinfrastruktur erfordern, etwa Kebab, Wok oder Pizza mit Frontcooking. Die Kücheninfrastruktur befindet sich im Obergeschoss, das Buffet im Gastraum verfügt über keine Küchen- oder Fett-Abluftanlage.

Die Stadt legt grossen Wert auf Gastfreundschaft, konstante Qualität und ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis. Bevorzugt werden Konzepte mit frischen, natürlichen Produkten für eine abwechslungsreiche, ausgewogene Ernährung. 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 sein. Ausserdem soll aufgezeigt werden, wie Food Waste vermieden wird. Ansätze, die der [Strategie zur nachhaltigen Ernährung der Stadt Zürich](#) entsprechen, sind willkommen.



5. Investitionen und Inventar

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

- Induktionsherd mit 6 Kochfeldern, Tisch-Doppelfritteuse, Tellerwärmer, Kombiteamer, Salamander, Saladette, Geschirrspülmaschine, Regale und Kühlunterbauten, Kühlzelle, Tiefkühlschrank, Trockenlager
- Buffet im Erdgeschoss mit Vitrine, Kühlt Schubladen, Eismaschine und Gläserspülmaschine
- Gästetoiletten
- Betriebsbüro, Garderobe, Personaltoilette
- Heizung, Lüftung, gewerbliche Kälteanlagen, Elektroverteilung

Für die neue Mietpartei fallen folgende Investitionen an:

- Gastraum- und Terrassen-Mobiliar
- Gastraumbeleuchtung
- Konzeptspezifische Geräte, Dekorationen und Einrichtungen
- Kleininventar, Kaffeemaschine, Ausschanksysteme, steckerfertige Küchengeräte, Eismaschine, Sonnenschirme, evtl. zusätzliche Lagergestelle, Utensilien, Geschirr, dekorative Elemente usw.
- Kassensystem, PCs, IT-Einrichtungen (Telefonie, WLAN, Netzwerk usw.), Audioanlage

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

Nach kleineren Auffrischungsarbeiten im September 2027 wird das Lokal voraussichtlich im Oktober 2027 übergeben und kann eröffnet werden. Ausgeschrieben wird ein befristeter Mietvertrag für 5 Jahre mit einer echten Option zur Verlängerung um weitere 5 Jahre.

6.2. Mietzins

Legen Sie in Ihrer Bewerbung Ihre Umsatzerwartungen dar und begründen Sie diese nachvollziehbar. Offerieren Sie eine Umsatzmiete in Prozent sowie eine garantierte Mindestmiete in Franken. Ein Maximalmietzins beziehungsweise eine Deckelung der Miete ist nicht möglich. Die Mietpartei meldet Liegenschaften Stadt Zürich den effektiven Umsatz monatlich und lässt ihn einmal jährlich treuhänderisch bestätigen. Die Miete wird monatlich im Voraus, jeweils auf den Monatsersten, bezahlt. Die garantierte Mindestmiete ist indexiert und wird in keinem Fall unterschritten.

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 gewählter Optionsrechte oder durch Vereinbarung) gültig ist.

6.4. Revisionsabonnemente

Für die Revisionen des Kleingüteraufzugs, der Lüftungs- und Kälteanlagen 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 allfällige 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 8). 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 muss ganzjährig an mindestens fünf Tagen pro Woche geöffnet sein. Die vorgesehenen Öffnungszeiten im Tagesverlauf sind Teil der Bewerbung. Für längere Öffnungszeiten gelten die gesetzlichen Bestimmungen; die erforderlichen Bewilligungen holt die Mieterschaft selbst ein.

Jährlich sind total maximal 4 Wochen Betriebsferien erlaubt. Allfällige Unterhaltsarbeiten sind auf diese Betriebsferien zu legen. Für die Öffnungszeiten, insbesondere abends und nachts, 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

Liegenschaften Stadt Zürich 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.

6.11. 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 ein 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. November 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.

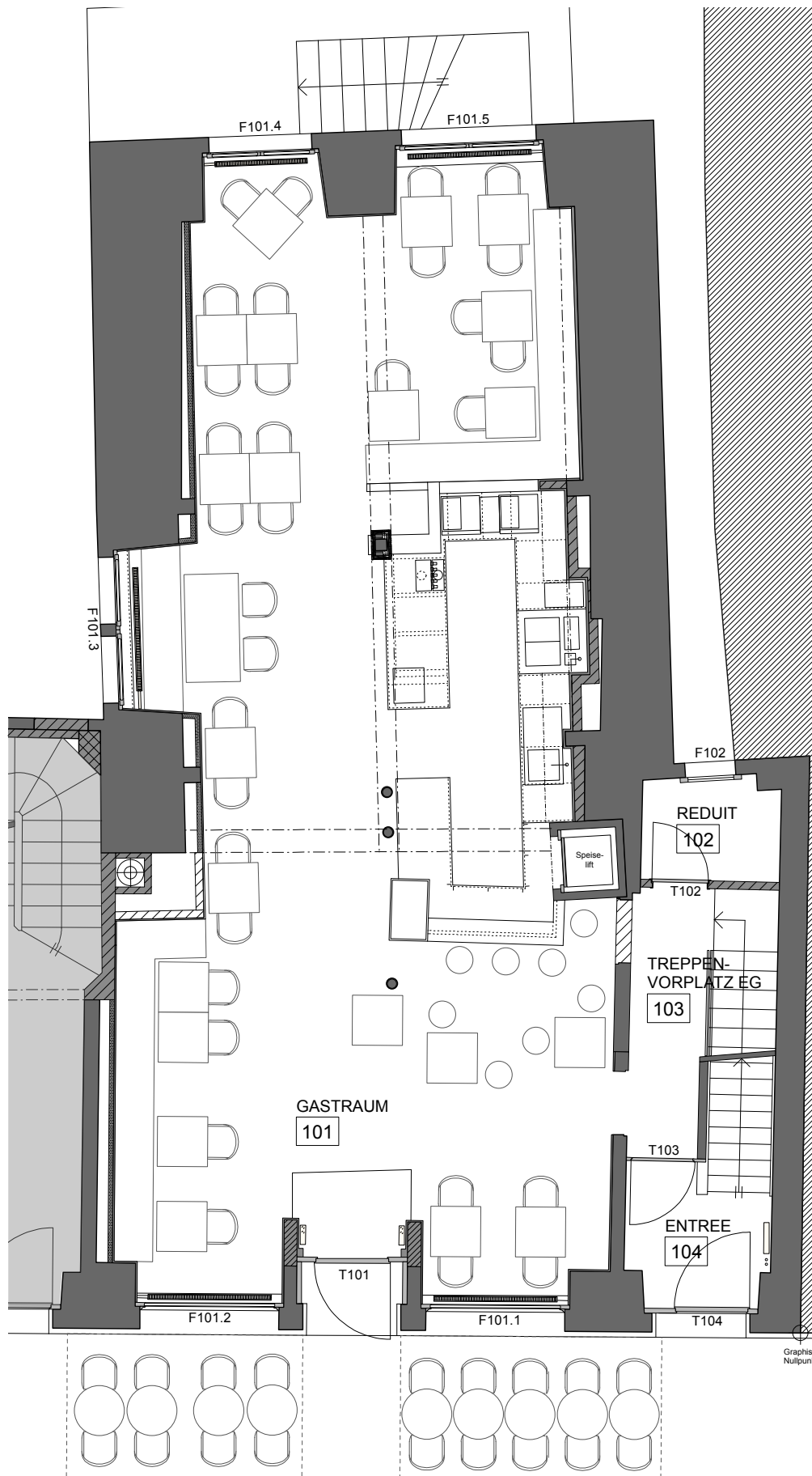
Alle Angaben in dieser Ausschreibung erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit.

7.7. Datenschutz

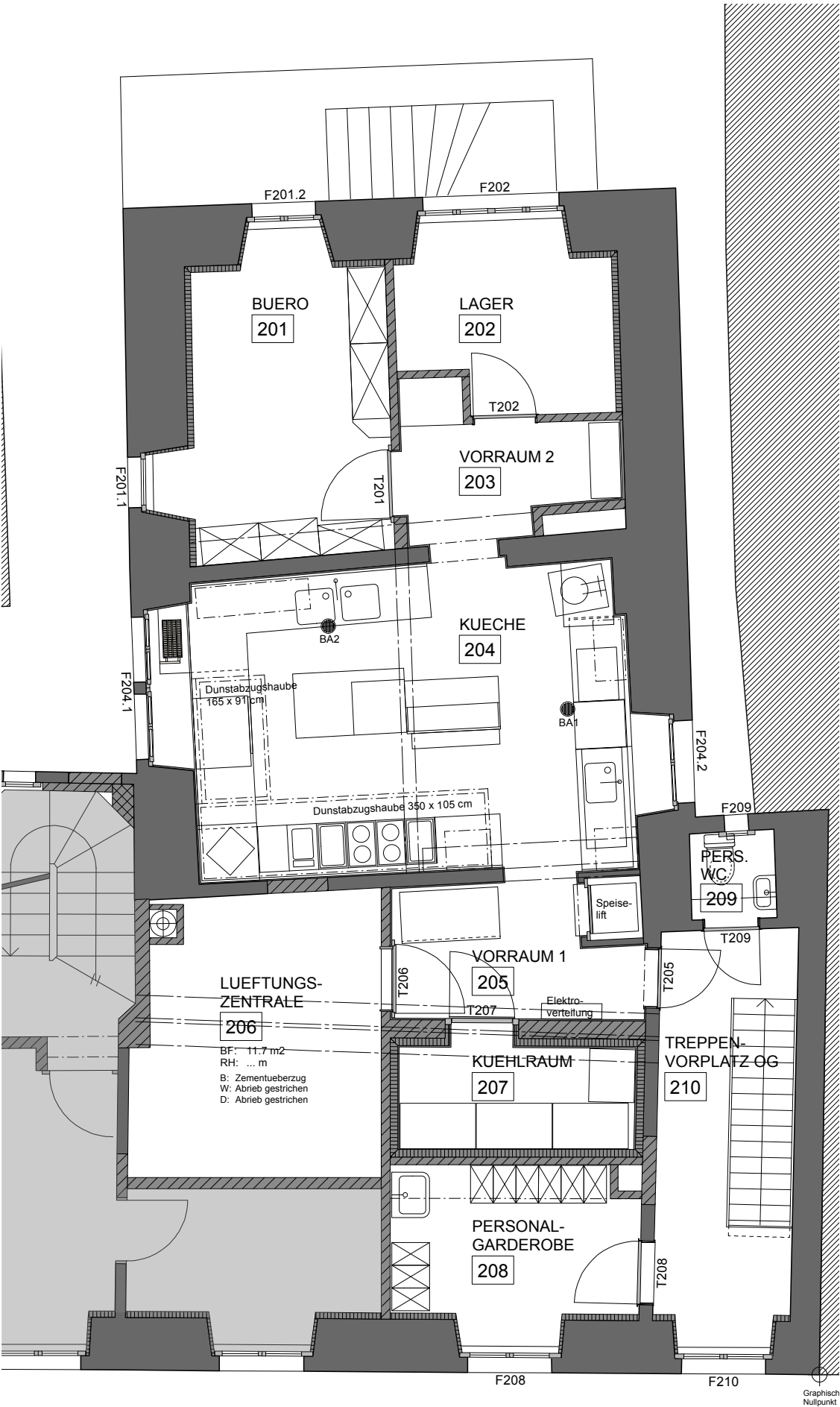
Liegenschaften Stadt Zürich bewahrt die Bewerbungsunterlagen für die interne Revision in elektronischer Form während zwei Jahren auf und löscht sie anschliessend. In Papierform zugestellte Unterlagen werden nach Abschluss des Verfahrens vernichtet.

8. Anhang, Pläne

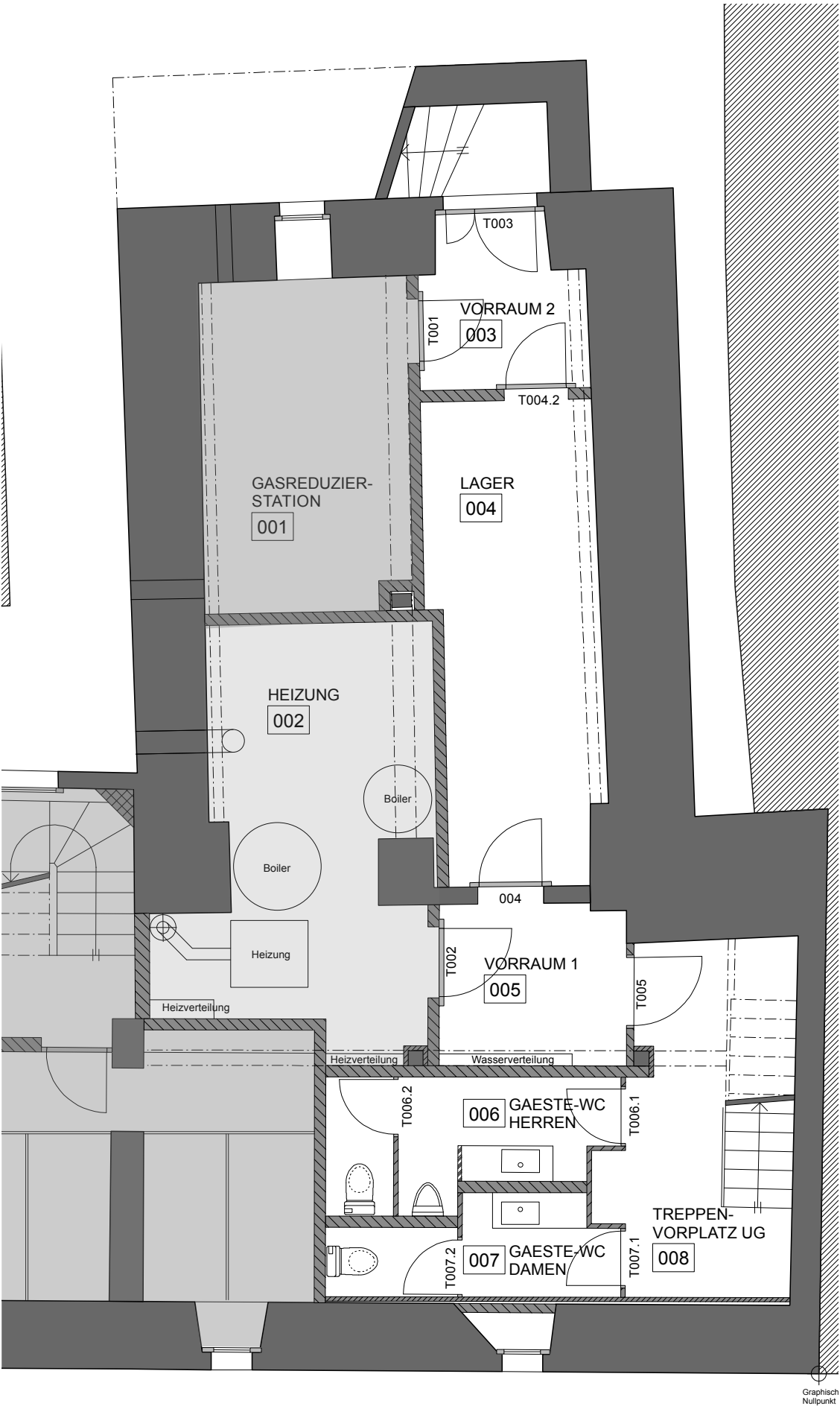
8.1. Grundriss EG



8.2. Grundriss 1. OG



8.3. Grundriss Keller



9. Bewerbungsformular

Café-Restaurant, Niederdorfstrasse 31, 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 5. volles Betriebsjahr			
Umsatzmietzins (in Prozent vom Nettoumsatz)			
Davon garantierter Mindestmietzins / Jahr (in Fr.)			

Zurücksetzen

Drucken

Senden

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

- Businessplan (siehe auch Ziffer 7. Bewerbungsunterlagen und Verfahren auf Seite 10)
- 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 Neuvermietung Café-Restaurant Niederdorfstrasse 31 (insbesondere die Bestimmungen zu den Bewerbungsunterlagen und zum Verfahren unter Ziffer 7).

Eingabefrist: Die Bewerbungsunterlagen sind bis zum 16. November 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)

Zurücksetzen

Drucken

Senden

Stadt Zürich
Finanzdepartement

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