Wald ZH

Finanzen
Liegenschaften

Bahnhofstrasse 6
8636 Wald ZH

Tel. 055 256 52 99
liegenschaften@wald-zh.ch

Restaurant Schwert Wald - Dokumentation Vermietung



Kontakt Vermietung
Gemeinde Wald ZH, Abteilung Liegenschaften, Severine Wenger
Tel. 055 256 51 91, liegenschaften@wald-zh.ch

Vermieterin
Gemeinde Wald ZH, Liegenschaften, Bahnhofstrasse 6, 8636 Wald ZH

Inhalt

1 Schwert Wald 3

2 Konzept Gastronomie 3

3 Infrastruktur 3/4

4 Betrieb und wirtschaftlich tragbarer Mietzins 5

5 Mietvertrag 5

6 Profil Mieterpartei 5

7 Ausschreibung 6

8 Beilagen Pläne und Fotos 7-11

1 Schwert Wald

Ausgangslage
Die Gemeinde Wald mit rund 10'700 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Eigentümerin der Liegenschaft Schwert an zentraler Lage an der Bahnhofstrasse. Mit der Vermietung des Restaurants verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Standort zu stärken und einen Beitrag zur Belebung der Bahnhofstrasse zu leisten.
Die Liegenschaft umfasst im ersten Halbgeschoss das Restaurant mit Sääli und rückseitiger Terrasse. In den Obergeschossen befinden sich der knapp 300 m^2 grosse Schwertsaal mit kleiner Catering-Infrastruktur, eine 4.5-Zimmerwohnung sowie zwei Mitarbeiterzimmer. Im Untergeschoss stehen verschiedene Betriebs- und Lagerräume zur Verfügung.

Schwertsaal
Der von der Gemeinde betriebene Schwertsaal ist ein zentraler Begegnungs- und Veranstaltungsort in Wald. Er wird für Versammlungen, kulturelle Anlässe und Veranstaltungen der Gemeinde, der Vereine und der Bevölkerung genutzt.
Die Vermietung und Bewirtschaftung des Saales erfolgt durch die Gemeindeverwaltung. Für den künftigen Restaurantbetreiber besteht nach Absprache die Möglichkeit, den Saal und seine Infrastruktur zu günstigen Konditionen zu nutzen.

Zielsetzung
Gesucht wird eine engagierte Mietpartei mit einem überzeugenden Gastronomiekonzept. Der Restaurantbetrieb soll den Standort beleben, einen Mehrwert für die Bevölkerung schaffen und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft sinnvoll ergänzen.
Mit einer vorhandenen Grundausstattung und fairen Rahmenbedingungen schafft die Gemeinde gute Voraussetzungen für die weitere Entwicklung.

2 Konzept Gastronomie

Rahmenkonzept Gastronomie
Das Konzept für das Restaurant Schwert wird von der Mietpartei vorgeschlagen und in Abstimmung mit der Vermieterin festgelegt. Von Seiten der Vermieterin bestehen dazu folgende Vorstellungen:
- Lebhafte Gastronomie in ansprechender Qualität
- Dem Betrieb angemessenes Preisniveau
- Breites Zielpublikum (individuelle Gäste, Familienanlässe, Vereine, etc.)
- Treffpunkt für die Einwohner der Gemeinde

Stärkenprofil
- Stattliche Liegenschaft an zentraler Lage mit öffentlichen Parkplätzen
- Betrieb mit vorhandener Grundausstattung
- Mögliche Synergien mit Saalvermietung
- Vorteilhafte Mietkonditionen

3 Infrastruktur

Liegenschaft
Die Liegenschaft verfügt über ein Restaurant mit 40 Plätzen, ein abtrennbares Sääli mit 25 Plätzen und über einen Aussenraum mit ca. 30 Plätzen. Der Mietpartei steht offen, den Restaurantraum, abgestimmt auf das künftige Konzept, neu zu gestalten. Die Vermieterin stellt dafür keine Mittel zur Verfügung.

Raumprogramm Liegenschaft Schwert

EG:

Terrasse/Aussenraum	ca. 30 Plätze
Parkplätze zu Restaurant gehörend	2 Stück

Parkplätze öffentlich vor Restaurant	8 Stück
Weitere öffentliche Parkplätze im Umkreis von 150 m	50 Stück

Erstes Halbgeschoss:	**m²**
Restaurant, Buffet (ca. 40 Plätze)	83
Sääli (25 Plätze)	25
Küche, Abwaschen	56
WC-Anlage (Restaurant/Schwertsaal)	25

1.OG:	**m²**
Schwertsaal	280
Office / Ausgabe	12

2.OG:	**m²**
4,5 Zimmer Wohnung	110

DG:	**m²**
Mitarbeiterzimmer 1	30
Mitarbeiterzimmer 2	40

UG:	**m²**
Lagerraum	54
Lager mit Kühlräumen	24
Kühlraum	11
Garderobe/Dusche Betrieb	10

Wohnung
Die Wohnung wird separat vermietet und ist nicht Bestandteil des Restaurantbetriebs.

Mitarbeiterzimmer
Im Dachgeschoss befinden sich zwei Mitarbeiterzimmer. Bei Bedarf kann das grössere der beiden Zimmer, für CHF 350.00, dazu gemietet werden.

Klein-/Grossinventar
Für den Betrieb steht ein bestehendes Klein- und Grossinventar zur Verfügung, welches von der Mietpartei bei Bedarf genutzt werden kann.
Das vorhandene **Grossinventar** wird der Mietpartei durch die Eigentümerin während der ersten drei Betriebsjahre kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Vermieterin übernimmt während dieser Zeit den Unterhalt und die Wartung der vorhandenen Geräte und Gerätschaften.

Ab dem vierten Betriebsjahr wird der Mietpartei ein angemessener Anteil der Unterhalts- und Wartungskosten für die zur Verfügung gestellten Geräte und Gerätschaften in Rechnung gestellt. Die Verrechnung erfolgt über die Heiz- und Nebenkostenabrechnung.

Die Vermieterin erstellt bis zum Vertragsabschluss eine Inventarliste über das Grossinventar. Diese Inventarliste bildet einen Bestandteil des Mietvertrages.

Die Anschaffung von zusätzlichem Grossinventar bzw. weiteren Geräten, die über das bestehende Inventar hinausgehen, ist Sache der Mietpartei. Die Kosten für deren Anschaffung sowie für deren Unterhalt, Wartung und Ersatz trägt der Mietpartei vollumfänglich.

Corporate Identity
Der Name «Restaurant Schwert» muss zwingend verwendet werden. Das Erscheinungsbild der eigentlichen Gastronomie wird durch die Mietpartei definiert und im Betrieb umgesetzt.

4 Betrieb und wirtschaftlich tragbarer Mietzins, Starthilfe, Depot

Öffnungszeiten und Betriebsferien
Die Öffnungszeiten sowie allfällige Betriebsferien werden durch die Mietpartei unter vorgängiger Rücksprache mit der Vermieterin festgelegt. Die Vermieterin begrüsst eine Öffnung des Betriebes an mindestens fünf Tagen pro Woche.

Mietzins und Unterstützung in der Startphase
Zur Unterstützung der Betriebsaufnahme wird während der ersten drei Betriebsjahre ein reduzierter Mietzins gewährt. Die Heiz- und Nebenkosten werden in dieser Zeit pauschal abgerechnet.
Ab dem vierten Betriebsjahr erfolgt eine Anpassung des Mietzinses. Die Heiz- und Nebenkosten werden ab diesem Zeitpunkt nach effektivem Verbrauch bzw. Aufwand abgerechnet.
Die Festlegung des Mietzinses orientiert sich am Kontenrahmen für das Gastgewerbe und basiert auf der Annahme einer Betriebsführung mit fünf Öffnungstagen pro Woche sowie vier Wochen Betriebsferien pro Jahr.

Mietzinsdepot: Bei Vertragsabschluss ist ein Depot in Höhe von drei Monatsmieten zu hinterlegen.

Reduzierter Mietzins inkl. Nebenkosten für die ersten drei Jahre	Jahresmiete	pro Monat
• Restaurant inkl. Lagerräume UG und 2 Parkplätze	CHF 20'400.00	CHF 1’700.00
• Heiz-/Nebenkosten Pauschal	CHF 8'400.00	CHF 700.00
Mietzins inkl. HK-/NK-Pauschal	**CHF 28'800.00**	**CHF 2'400.00**

Vorgesehen ist der Abschluss eines Fünfjahresvertrags mit Option auf Verlängerung.

5 Mietvertrag

Eckpfeiler Mietvertrag

• Vermieterin	Gemeinde Wald ZH
• Mietbeginn	Nach Vereinbarung
• Vertragsdauer	Verhandlungssache
• Konzept	Rahmenkonzept Mietpartei als integrierter Bestandteil Vertrag
• Inventarliste	Grossinventar
• Vertrag	Standard-Mietvertrag der Gemeinde Wald ZH
• Zusammenarbeit	Ansprechperson Vermieterin Abteilung Liegenschaften

6 Profil Mietpartei

Von Seiten Vermieterin werden folgende Kriterien als Grundlage für einen erfolgreichen Betrieb und eine erfolgreiche Führung als wichtig erachtet:
- Realistisches Gastronomie-Konzept
- Erfahrung in der Führung eines Gastro-Betriebes
- Identifikation mit dem Standort
- Gute Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung Wald
- Solide finanzielle Grundlage / Finanzierungsnachweis

7 Ausschreibung

Vorgehen

• Publikation des Inserates (Ablauf Rekursfrist)	Oktober/November 2026
• Besichtigung Betrieb	nach Vereinbarung
• Eingaben Bewerbungen	November 2026
• Präsentation Mietpartei	Dezember 2026
• Vorentscheid und Vertragsverhandlungen	Januar/Februar 2027
• Abschluss Mietvertrag	Januar/Februar 2027
• Mietbeginn	1. März 2027 oder nach Vereinbarung

Einzureichende Bewerbungsunterlagen

- Angaben Trägerschaft und Führung
- Konzept Betrieb
- Budget Betrieb
- Stellungnahme Eckpfeiler Mietvertrag
- Stellungnahme Finanzierung
- Betreibungs-/Strafregisterauszug

Eingabe

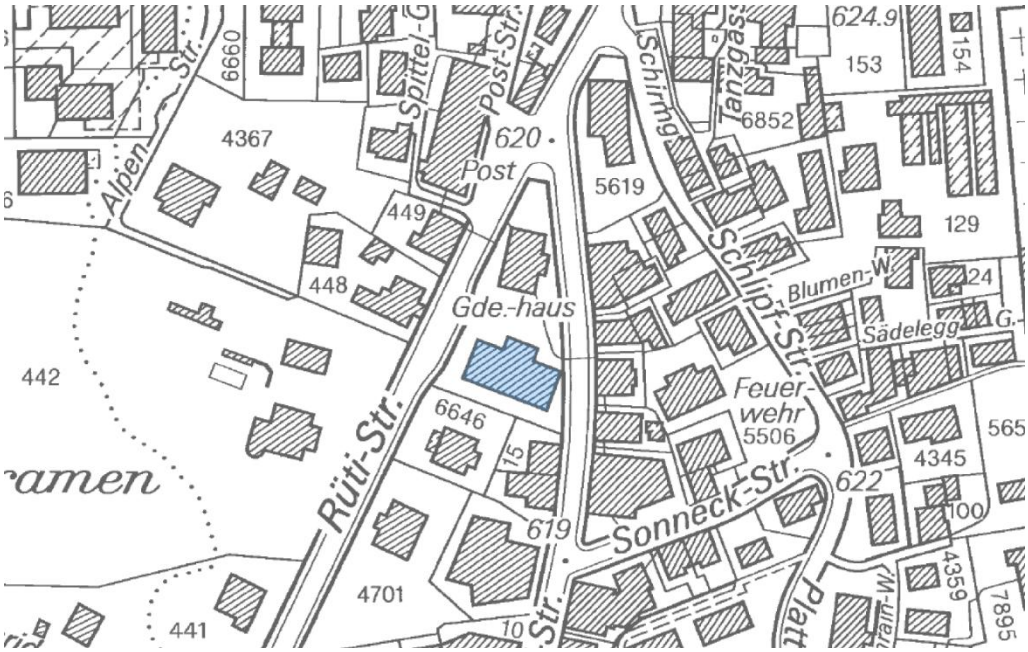
Bitte senden Sie Ihre Bewerbung an:

- Gemeinde Wald ZH
  Liegenschaften
  Bahnhofstrasse 6
  8636 Wald ZH

  liegenschaften@wald-zh.ch

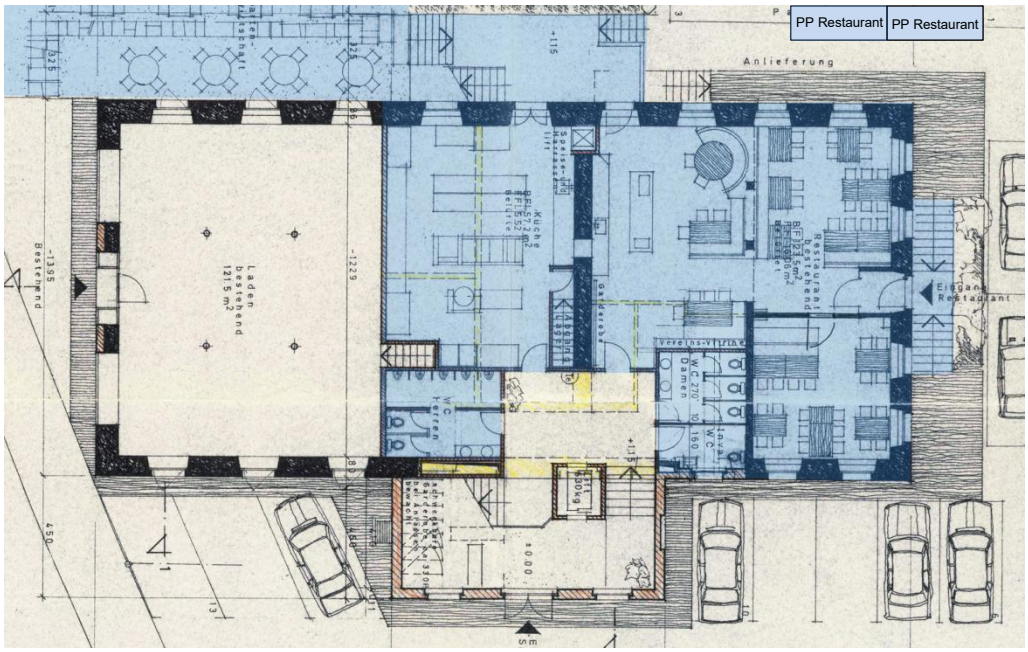
8 Beilagen Pläne und Fotos

Situationsplan

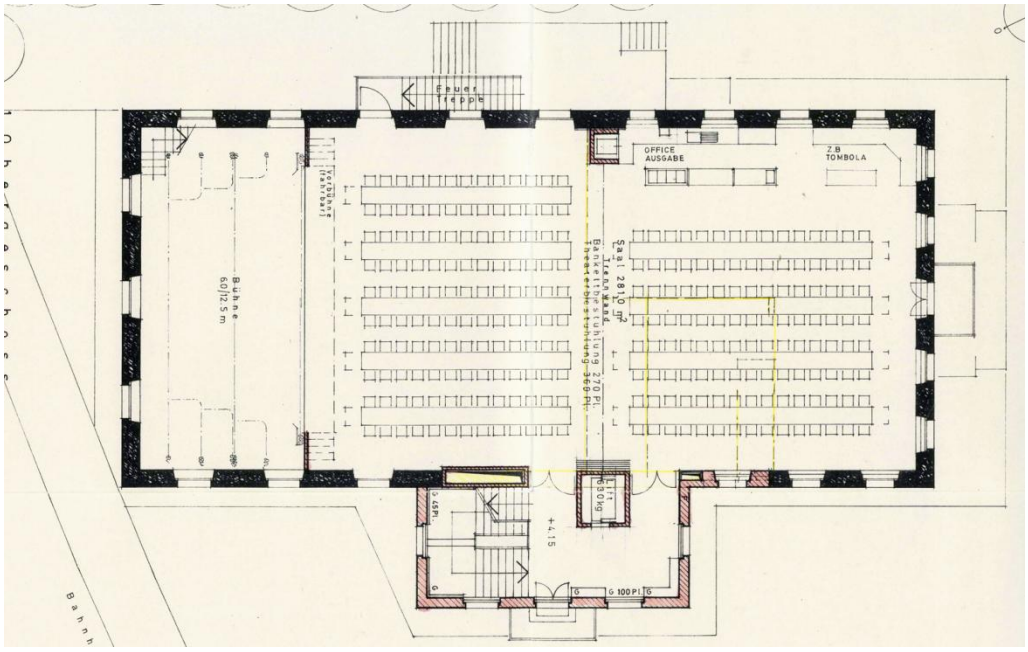


Pläne (Grundrisse)

Erstes Halbgeschoss Restaurant mit Terrasse/Aussenraum und 2 Parkplätze im EG



1.OG (Schwertsaal)



UG (Lagerräume Restaurant)

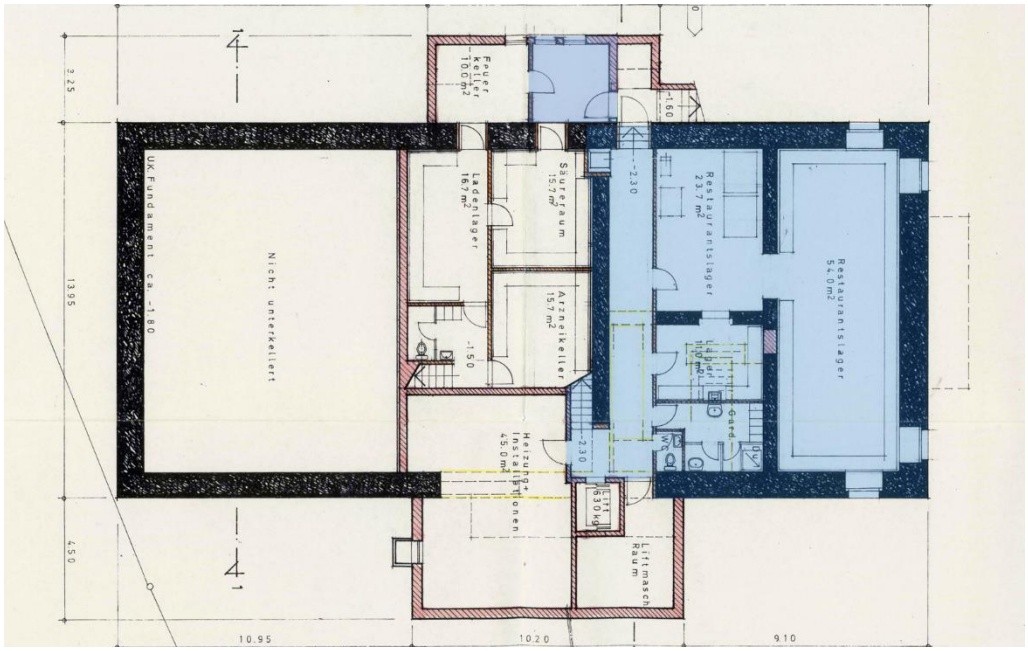


Foto Ist-Zustand



Restaurant, Terrasse/Aussenraum



Restaurant



Restaurant, Buffet



Restaurant, Küche



