



Mietdokumentation Bistro Walter's

Voraussichtlich ab Herbst 2026

Zellweger Park
Turbinenweg 1
8610 Uster

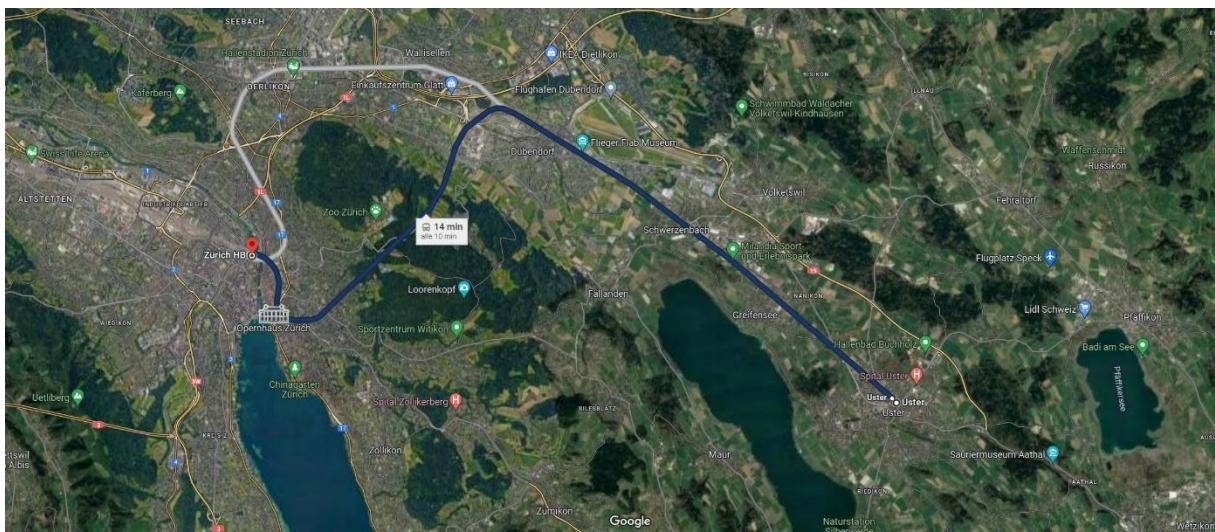
Inhaltsverzeichnis

1. Makrolage	3
2. Mikrolage	3
3. Die Eigentümerin und der Zellweger Park.....	4
4. Konzeptidee.....	5
5. Walter's – ein Name, viele Möglichkeiten	5
6. Öffnungszeiten Betriebsferien	5
7. Raumbeschrieb und Verbindungswege.....	6
8. Zustand der Räumlichkeiten.....	6
9. Investitionen.....	7
10. Berechnung des wirtschaftlich tragbaren Mietzinses	7
11. Erweiterung auf dem Areal – zusätzlicher Betrieb	7
12. Vertragskonditionen	8
13. Anforderungsprofil.....	10
14. Auswahlkriterien.....	10
15. Vorgehen bei Interesse Einsenden folgender Bewerbungsunterlagen.....	11
16. Kontaktadresse.....	11
17. Bewerbungsfrist.....	11
18. Rechtliches	12
19. Objektfotos & Pläne.....	13

zellweger park

1. Makrolage

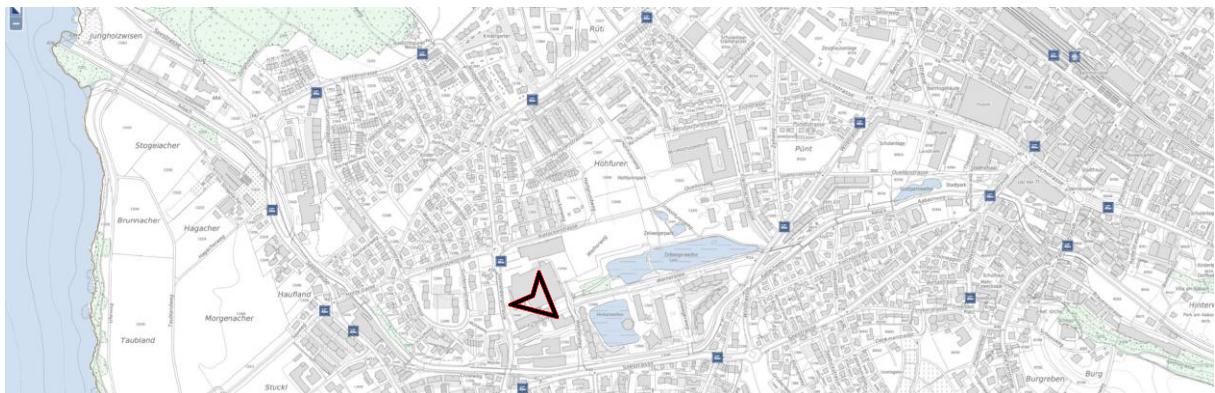
Uster ist mit 35'529 Personen (Stand 2021) die drittgrösste Stadt im Kanton Zürich (1.56 Mio. Einwohner). Über 1'350 Unternehmen bieten mehr als 16'000 Arbeitsplätze. Die Stadt wächst stetig. Es wird prognostiziert, dass Uster 2045 ca. 45'756 Einwohner hat. Die zentral gelegene Lage im Zürcher Oberland ist bestens an den Wirtschaftsraum Zürich angebunden. Mit der S-Bahn ist die Stadt Zürich in nur wenigen Minuten erreichbar (Stadelhofen 11 Minuten, HB 14 Minuten). Uster ist eine familienfreundliche Stadt, was sich aus der Altersstruktur der Bevölkerung ableSEN lässt. Der Anteil der 0-19-Jährigen sowie 35-49-Jährigen ist am höchsten vertreten. Die Stadt Uster ist in ein attraktives Naherholungsgebiet eingebettet, welches sich um den Greifensee zieht. Es bestehen zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Betätigungen.



Quelle 1 - www.google.ch/maps

2. Mikrolage

Da wo einst Textilmaschinen und Industrielektronik gebaut wurden, entstand nach der Jahrtausendwende ein spannendes Wohn- und Arbeitsareal. Das Areal verfügt über genügend Parkplätze, Anbindung an mehrere Bushaltestellen und der Bahnhof sowie das Stadtzentrum sind innerhalb von 4 Fahrminuten gut erreichbar.



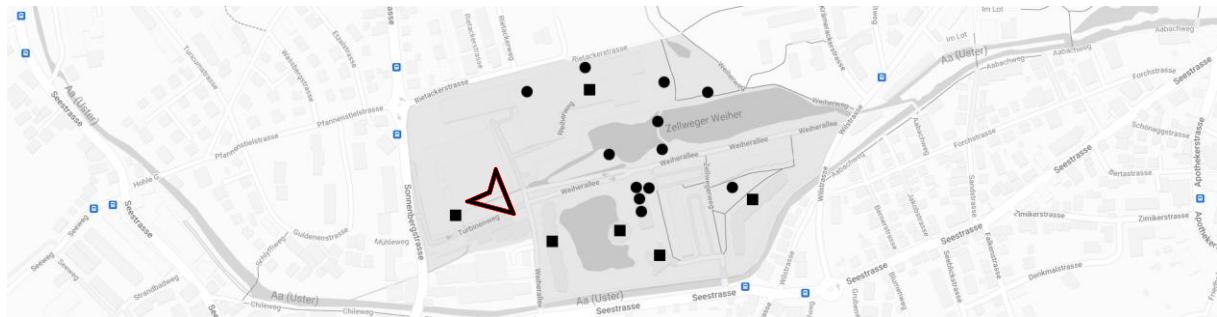
Quelle 2 - www.google.ch/maps

zellweger park

3. Die Eigentümerin und der Zellweger Park

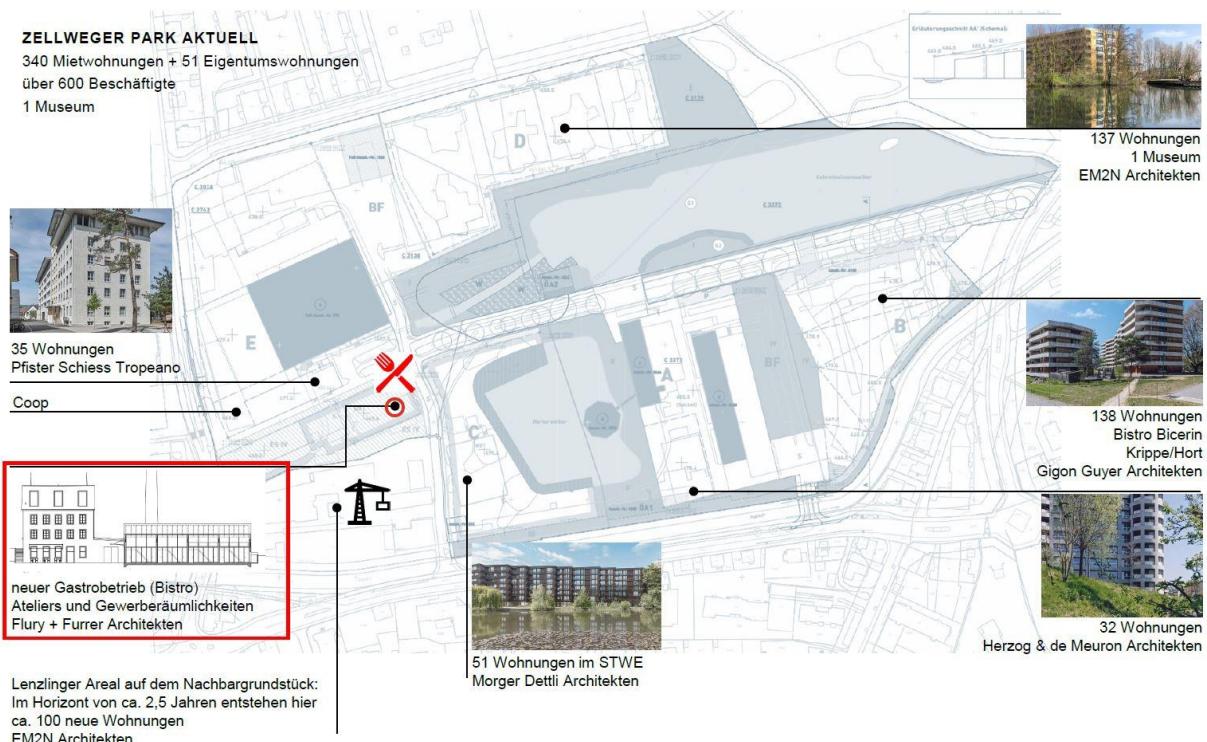
Die Grundeigentümerin und Besitzerin der Immobilie ist die Zellweger Park AG (nachfolgend „Eigentümerin“ oder „Vermieterin“).

Der Zellweger Park ist ein wunderbarer Park mitten in Uster – umrahmt von Grün und Wasser, Kunst, Arbeitsplatz und Wohnort. Exklusive Bauten (beispielsweise von Herzog & de Meuron, Basel) und Werke der internationalen und schweizerischen Gegenwartskunst sind Teil des Gesamtkonzeptes.



Der Zellweger Park umfasst aktuell über 340 Mietwohnung, 51 Eigentumswohnung, 1 Museum und ist daneben Standort für diverse Unternehmen mit insgesamt mehr als 650 Beschäftigten. Angrenzend befindet sich ein Coop, die Berufsschule sowie die Kantonsschule Uster. Das Lenzliner Areal, das sich in unmittelbarer Nähe zum Bistro befindet, wird in den kommenden Jahren umgenutzt und es entstehen 100 Wohnungen.

Das Areal wird durch die Hesta Services AG bewirtschaftet.



4. Konzeptidee

Das geplante Bistro entsteht in einem vollständig sanierten Gebäude, das sich mit dem historischen Kamin als Herzstück harmonisch in das beliebte Areal einfügt. Es wird an einem strategischen Standort positioniert, umgeben von frequentierten Fusswegen, die das Areal verbinden und potenzielle Gäste direkt am Bistro vorbeiführen.

Das Konzept richtet sich daher an eine vielfältige Kundschaft aus dem Quartier und der Umgebung. Es soll sich bewusst von bestehenden Angeboten abheben – keine klassische Pizzeria, sondern ein zeitgemäßes Bistro mit Charakter. Gewünscht ist eine moderne, saisonale und frische Küche, die mediterrane Frische und Leichtigkeit mit alpiner Bodenständigkeit verbindet und authentischen Genuss auf den Teller bringt.

Das Bistro soll keine Verpflegungsstätte mit Gault Millau Punkte werden. Vielmehr wünscht sich die Eigentümerin einen lebendiger Treffpunkt mit ehrlicher, hochwertiger und zugleich erschwinglicher Küche – einen Ort, der mit Qualität, Atmosphäre und einem klaren kulinarischen Profil überzeugt.

Die Gerichte sollten trotzdem für die Gäste erschwinglich und die Preisstruktur vernünftig sein.

5. Walter's – ein Name, viele Möglichkeiten

Der Name „Walter's“ ist bereits gewählt und verleiht dem Bistro seinen unverwechselbaren Charakter. Er steht für die Geschichte des Areals mit einem Bezug sowohl zur Eigentümerfamilie als auch zu Kunst und Kultur mit dem Museum im Zellweger Park, welches das Werk „The 2000 Sculpture“ von Walter de Maria beheimatet. Damit soll das Bistro ein lebendiger Teil des Areals und von Niederruster werden. Wie die Pächterin mit der Geschichte umgeht, darf sie selbst bestimmen – frei, kreativ und ganz nach ihrer eigenen Handschrift. Einzig der Logoschriftzug bleibt als verbindendes Element bestehen. Für den perfekten Auftritt stehen zudem eine eigene Domain und passende E-Mail-Adressen bereit, damit Walter's nicht nur vor Ort, sondern auch digital glänzt.

6. Öffnungszeiten | Betriebsferien

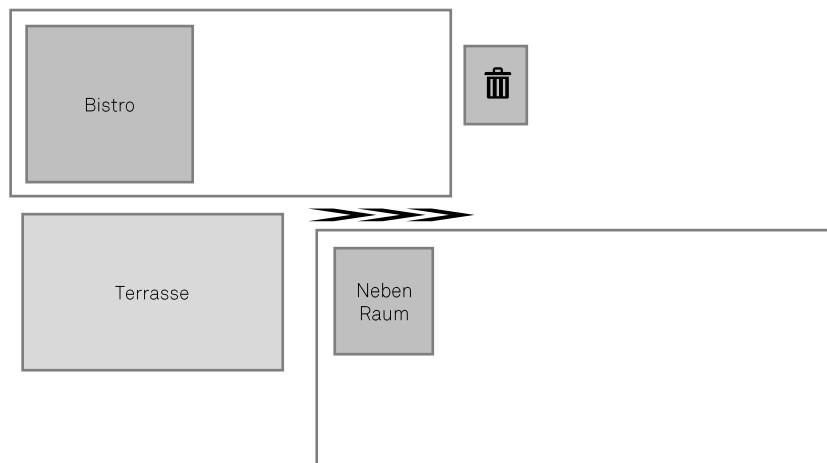
Folgende minimale Öffnungszeiten sind von der Eigentümerin vorgegeben
Montag bis Freitag 10.00 – 15.00 Uhr

Die Eigentümerin würde Öffnungszeiten (an zumindest gewissen) Abenden und auch Wochenenden und Feiertagen begrüssen, überlässt es aber der Pächterin, ein wirtschaftlich tragbares Konzept zu entwickeln.

7. Raumbeschrieb und Verbindungswege

Hauptgebäude	Nebenräume (angrenzend)
<ul style="list-style-type: none">> Bistro mit ca. 45 Sitzplätzen> Küche> davor Terrasse mit ca. 45 Sitzplätzen	<ul style="list-style-type: none">> Kühlzelle> Tiefkühlzelle> Trockenlager> Mitarbeitergarderobe mit sanitärer Ausstattung> Entsorgungsraum 

Die Verbindungswege können für eine gastronomische Nutzung als sehr gut und nah gelegen betrachtet werden – wobei sich die Kühl- und Tiefkühlzelle sowie das Trockenlager und die Mitarbeitergarderobe im Nebenhaus befinden.



8. Zustand der Räumlichkeiten

Das Gebäude wird voraussichtlich im Jahr 2026 nach einer Totalsanierung fertig gestellt. Das Bistro wird vollumfänglich ausgebaut und inkl. Kleininventar vermietet.

9. Investitionen

Das Mietobjekt wird mit folgender Infrastruktur ausgebaut sein und der Mietpartei zur Verfügung gestellt

- > *Lagerräume (mit Gestellen)*
- > *Heizung*
- > *Sanitäre Anlage und Garderobe Mitarbeitende*
- > *Sanitäre Gästeanlage*
- > *Gastroküche - Innenausbau Küche sowie deren benötigen Geräte und Installationen*
 - o *inkl. Kühlanlagen*
 - o *inkl. Lüftung*
- > *Gastrraum inkl. Möblierung*
- > *Terrasse inkl. Terrassenmöbeln*

Für die Mieterin fallen folgende Investitionen an

- > *Beschaffung Tabletop*
- > *Beschaffung Wäsche*
- > *Beschaffung Kasse*
- > *Wartungsverträge*

10. Berechnung des wirtschaftlich tragbaren Mietzinses

Wir rechnen mit rund 250 Betriebstagen für das Bistro. Ebenso rechnen wir mit einer à la Carte Sitzplatzkapazität im Gastraum von rund 45 Sitzplätzen und rund 45 Aussensitzplätzen (Terrasse). Eine Wirtewohnung ist in diesem Projekt nicht eingeschlossen und inkludiert. Um nachhaltig erfolgreich zu sein, sollte die Kostenstruktur (Waren- & Personalkosten) des Branchenspiegels GastroSuisse unterschritten werden.

11. Erweiterung auf dem Areal – zusätzlicher Betrieb

Auf dem Areal des Zellweger Parks befindet sich bereits heute ein gut besuchtes Bistro mit ca. 25 Sitzplätzen. Die Betreiberin des Bicerin plant in den kommenden ca. 3 Jahren den Ruhestand an zu treten. Somit besteht bei Interesse die Möglichkeit, sich nach der Eröffnung des Bistros, auf dem Areal zu vergrössern.

12. Vertragskonditionen

Mietvertrag	aktuelle Mietvertragsvorlage gemäss Grundlage des Vertrags GastroSuisse
Mietbeginn	Die Betriebsübergabe ist voraussichtlich für 1. September 2026 vorgesehen - oder nach Vereinbarung
Mietvertragsdauer	Ausgeschrieben wird ein befristeter Mietvertrag von 5 Jahren mit einer Option auf Verlängerung
Kündigungsfrist	<p>Der Mietvertrag endet nach der Mietvertragsdauer automatisch, das heisst ohne schriftliche Kündigung</p> <p>Setzen die Parteien nach diesem Zeitpunkt das anfänglich befristete Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristet und kann unter Einhaltung der Kündigungsmodalitäten (inkl. Kündigungsfristen und -terminen) gekündigt werden</p> <p>Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate</p>
Mietzins	Der Mietzins für das Bistro inkl. Nebenräumen beträgt pro Monat CHF 2'300.00 exkl. Nebenkosten
Umsatzmiete	Bei einem Bruttoumsatz (exkl. MwSt.) ab CHF 500'000.00 fällt zusätzlich eine Umsatzmiete von 2% an.
Heiz- & Nebenkosten	Bei den vermieteten, oben genannten Räumen, gehen sämtliche Nebenkosten vollumfänglich zu Lasten des Mieters.
Hauswartung	<p>Hauswartsarbeiten, welche für das Bistro getätigten werden, werden separat als Nebenkosten in Rechnungen gestellt. Dazu gehören</p> <ul style="list-style-type: none"> > Schneeräumen der Eingänge > Bewirtschaftung der Gartenanlage > allgemeine Unterhaltsarbeiten
Entsorgung	<p>Die Kehrichtabfuhr sowie die Entsorgung von Spezialmüll, Glaswaren, Biomüll, etc. muss durch die Mieterin selber organisiert und entsorgt werden. Hierfür steht ein separater Entsorgungsraum zur Verfügung.</p> <p>Kehrichtmüll und Biomüll muss mindestens wöchentlich abtransportiert werden.</p>
kleiner Unterhalt	Die Mieterin ist verpflichtet, Reparatur- und Unterhaltsarbeiten der im Vertrag umfassenden Fläche zu übernehmen.
Wartungskosten	Die Wartung der Geräte – im Speziellen der Küchengeräte – muss mittels Wartungsvertrag durch die Mieterin übernommen und weitergeführt werden.

zellweger park

grosser Unterhalt	Die Vermieterin übernimmt die Kosten, welche den Betrag von CHF 1'000.00 (exkl. MwSt. und Anfahrtsgebühren) pro Fall übersteigen.
Mietkaution	Als Sicherheit zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen eröffnet die Mieterin ein Mietkautionskonto in der Höhe 3er Monatsmieten
MwSt.	Das Mietverhältnis ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Mehrwertsteuer unterstellt
Untermiete	Das Mietobjekt darf weder untervermietet noch an eine Dritte Partei übertragen werden

13. Anforderungsprofil

Folgende Anforderungen stellt die Vermieterin an die mögliche neue Mieterin – dabei sollten folgende Parameter einfließen

- > Die Gastronomiefachleute haben einen entsprechenden Leistungsausweis
- > Das Konzept soll rund sein und auf die Bedürfnisse der Gäste eingehen
- > Die Mieterin sollte bereits Erfahrungen mit Betrieben einer ähnlichen Grösse haben
- > Der/die GastgeberIn sollte präsent sein – eine Identifikationsfigur
- > Der/die GastgeberIn sollte ein überdurchschnittliches Qualitätsbewusstsein ausweisen
- > Die Mieterin sollte Innovationsgeist und Kenntnisse der Branchentrends haben
- > Die Mieterin sollte kommunikativ und gastfreundlich sein
- > Die Mieterin sollte stabile finanzielle Verhältnisse vorweisen können

14. Auswahlkriterien

Die Vermieterin wird die neue Mietpartei gemäss den folgenden Kriterien auswählen (in ungefährer Reihenfolge und Gewichtung)

- > Eignung von Konzept, Gestaltung und Angebot
- > Vollständigkeit der Bewerbungsunterlagen
- > Bonität
- > Erfahrung mit ähnlichen Betrieben
- > Realistische Einschätzung des Umsatzpotentials
- > Einschätzung der Zusammenarbeit
- > Ruf als Arbeitgeberin sowie dessen Branchenruf

15. Vorgehen bei Interesse | Einsenden folgender Bewerbungsunterlagen

Phase	Termin	Vorgehen
1. Phase	bis 30.01.2026	Einreichen der Bewerbung bestehend aus <ul style="list-style-type: none"> • Lebenslauf • Grobkonzept mit Angebot, Preise, Öffnungszeiten, Mitarbeiter, Chef vor Ort • Finanznachweis CHF 50'000.00 • Betreibungsregisterauszug privat & Firma Handelsregisterauszug
2. Phase	bis 31.03.2026	1. Vorstellungstermin mit Vermieterin und allenfalls deren Beratung sowie Objektbesichtigung (im Bau) mit einer Vertretung der Vermieterin
3. Phase	bis 10.04.2026	Nachweise folgender Unterlagen <ul style="list-style-type: none"> • Strafregisterauszug
4. Phase	bis 30.04.2026	2. Vorstellungstermin bei der Vermieterin
5. Phase	bis 15.05.2026	Entscheid der Vermieterin

16. Kontaktadresse

Simone Kessler, partout Hotel & Gastro Consulting GmbH, Tel. +41 44 796 14 74
simone.kessler@par-tout.ch

Nachdem wir alle eingegangenen Bewerbungen geprüft haben, werden wir Sie gerne kontaktieren.
 Wir freuen uns, Sie kennenzulernen.

17. Bewerbungsfrist

Bewerbungsdossiers können bis zum 15. Dezember 2025 an die oben genannte Adresse eingereicht werden.

18. Rechtliches

- Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, ein erhaltenes Angebot zu akzeptieren und behält sich im Rahmen der geltenden Rechte vor, gleiche, vergleichbare oder ähnliche Konzepte von anderen BewerberInnen umzusetzen.
- Die Vermieterin ist des Weiteren nicht verpflichtet, die Ablehnung eines Angebotes zu begründen.
- Die Vermieterin behält sich vor, ohne Angabe von Gründen das Evaluationsverfahren oder den Zeitplan jederzeit zu ergänzen, zu ändern oder zu beenden.
- Jede BewerberIn übernimmt alle anfallenden Kosten, Aufwendungen und Verbindlichkeiten, die für die Erstellung seiner/ihrer Bewerbung entstehen.
- Provisions- oder Goodwillzahlungen sind ausgeschlossen.
- Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten und Angaben in dieser Dokumentation wird keine Gewährleistung übernommen.

zellweger park

19. Objektfotos & Pläne



Abbildung 1 – Bistro und Terrasse von aussen – als Model

zellweger park



Abbildung 2 – Querschnitt des Gebäude



Abbildung 3 – Umgebungsplan Bistro mit Terrasse – inkl. dem angrenzenden Gebäude

zellweger park

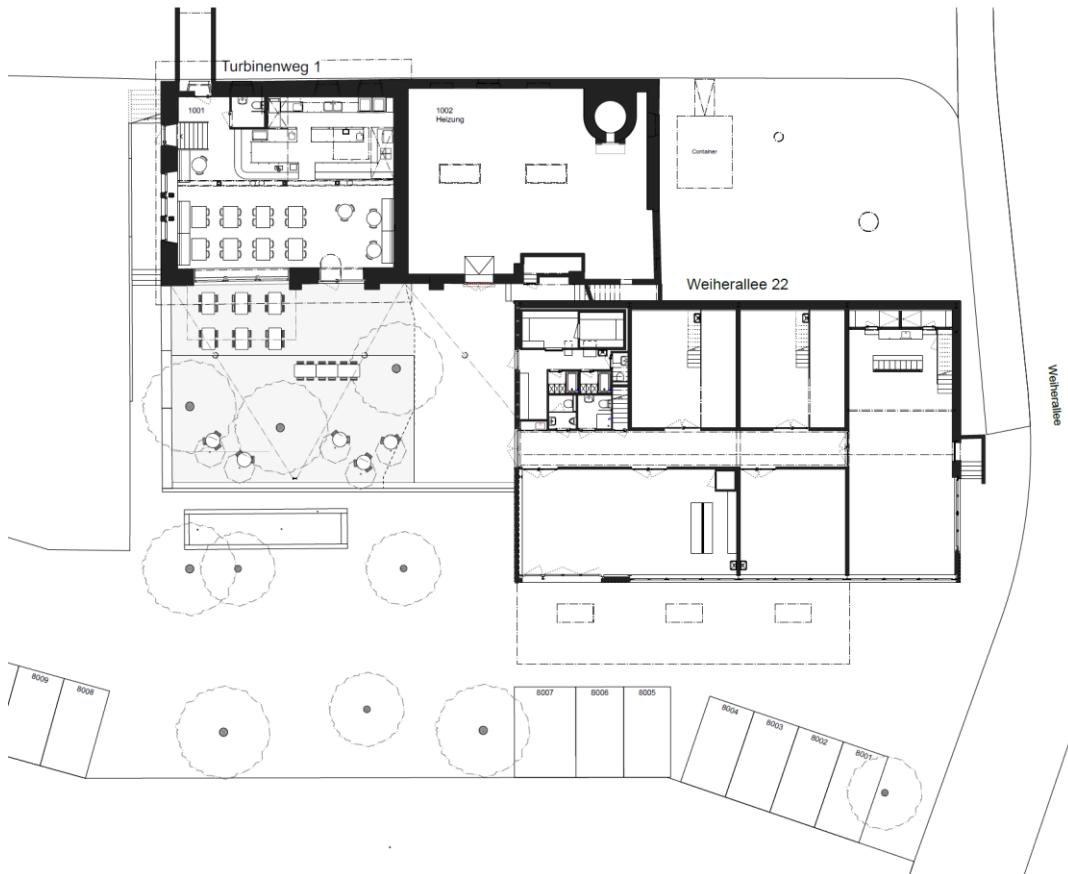


Abbildung 4 – Plan Projekt Bistro mit Terrasse

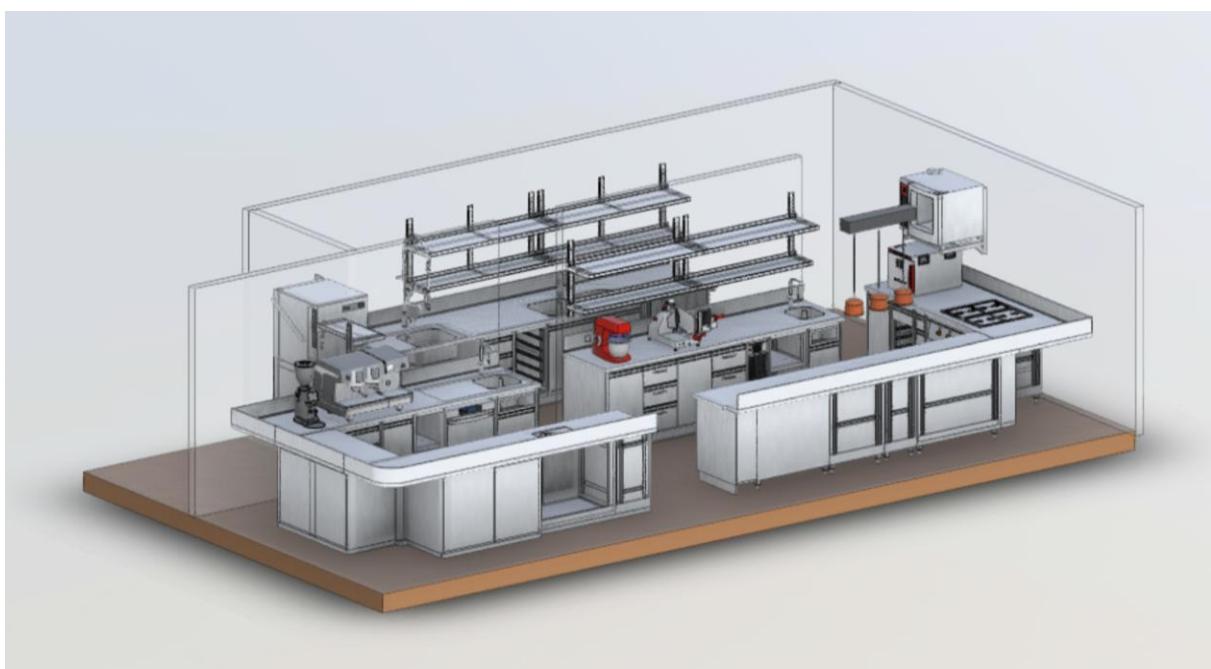


Abbildung 5 – Küchenvisualisierung inkl. Buffet

zellweger park



Abbildung 6 – Model – des zukünftigen Bistros



Abbildung 7 – das Model des Bistros von oben