



Mietdokumentation

Voraussichtlich ab Frühling 2027 (resp. nach effektivem Bauplan)

Schwimmbad Fohrbach
Witellikerstrasse 47
8702 Zollikon



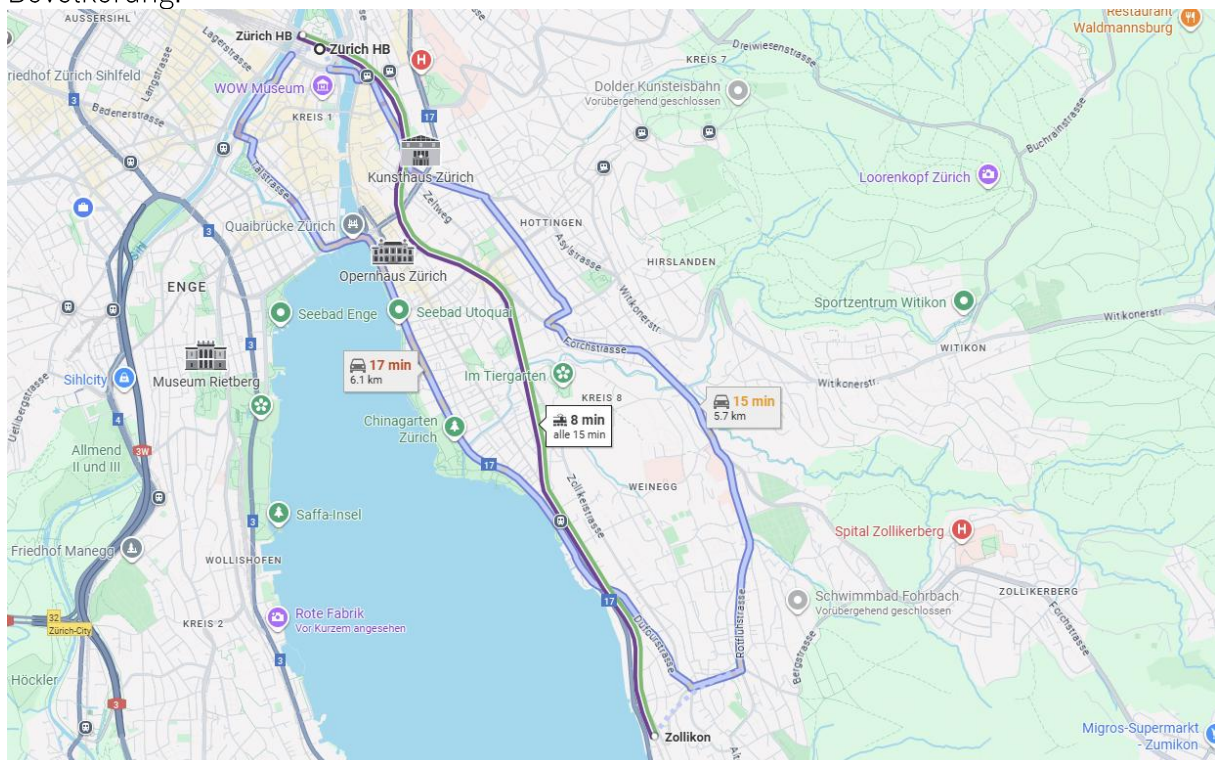
Inhaltsverzeichnis

1. Makrolage	3
2. Mikrolage	3
3. Eigentümerin	4
4. Konzeptidee.....	4
5. Kundschaft	5
6. Öffnungszeiten Betriebsferien	5
7. Ort	6
8. Raumbeschrieb	7
9. Interne Verbindungswege	7
10. Zustand der Räumlichkeiten	7
11. Anlieferung.....	7
12. Investitionen	7
13. Berechnung des wirtschaftlich tragbaren Mietzinses	8
14. Vertragskonditionen	9
15. Mögliche Kooperation mit dem Seebad Zollikon.....	10
16. Anforderungsprofil.....	11
17. Auswahlkriterien	11
18. Vorgehen bei Interesse Einsenden folgender Bewerbungsunterlagen.....	12
19. Kontaktadresse.....	12
20. Bewerbungsfrist.....	12
21. Rechtliches	13
22. Objektfotos & Pläne.....	14



1. Makrolage

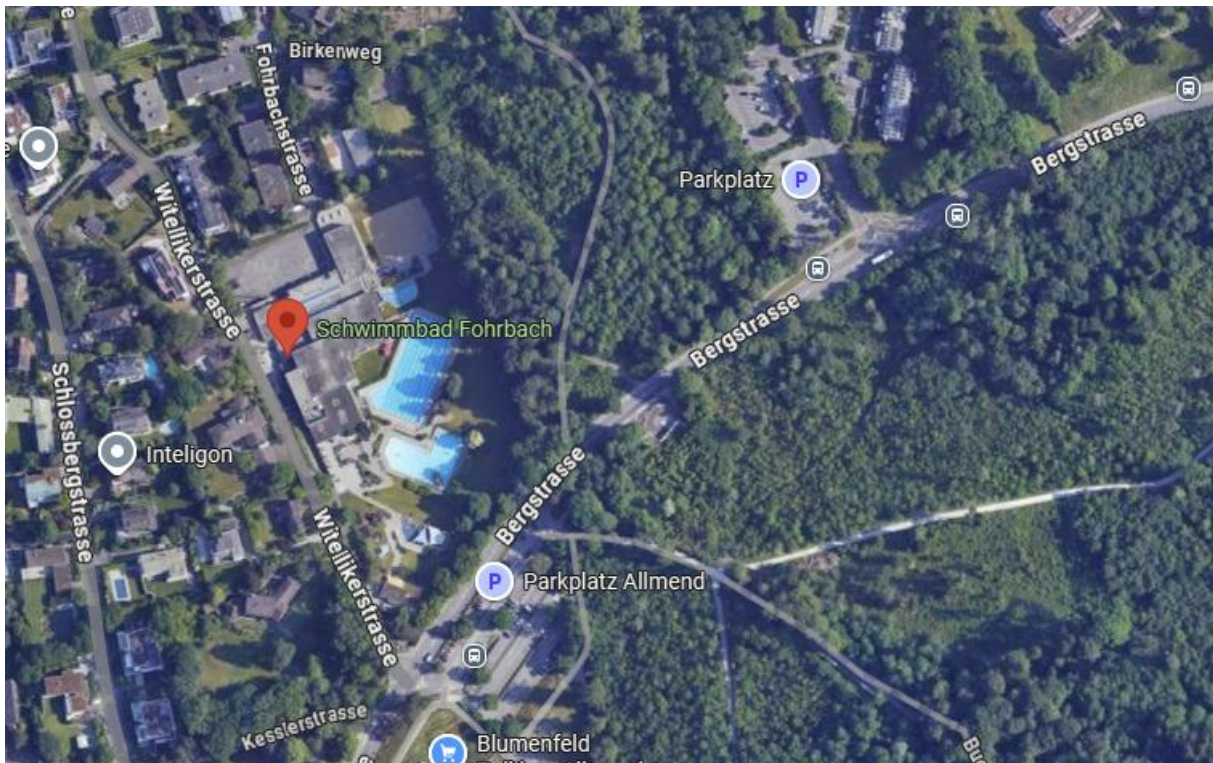
Zollikon grenzt direkt an die Stadt Zürich und ist über die S-Bahn-Linie S6/16 in nur 9 Minuten mit dem Zürcher Hauptbahnhof verbunden. Im Osten grenzt Zollikon an Maur, im Südosten an Zumikon und im Süden an Küsnacht. Das Gemeindegebiet erstreckt sich vom Zürichsee bis zum Pfannenstiel und umfasst sowohl Seeufergebiete als auch hügelige Waldlandschaften. Zollikon weist eine gut durchmischte Bevölkerung auf, die sowohl junge Familien als auch eine zunehmende Anzahl älterer Menschen umfasst. Der hohe Ausländeranteil und das hohe Bildungsniveau tragen zur kulturellen Vielfalt und zur wirtschaftlichen Stabilität der Gemeinde bei. Die demografischen Trends erfordern jedoch eine vorausschauende Planung, insbesondere im Hinblick auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung.



Quelle 1 - www.google.ch/maps

2. Mikrolage

Die Mikrolage des Schwimmbads Fohrbach in Zollikon zeichnet sich durch die Nähe zur Stadt Zürich, eine hohe Erreichbarkeit und eine vielfältige Nutzung aus. Das Schwimmbad ist mit einer Buslinie (910) erschlossen, liegt in Fussdistanz zur Tramenstation Realp und verfügt über einen grossen öffentlichen Parkplatz. Die laufende Sanierung der Anlage wird die Attraktivität und Funktionalität des Schwimmbads weiter steigern und einen positiven Einfluss auf die regionale Infrastruktur haben.



Quelle 2 - www.google.ch/maps

3. Eigentümerin

Das Schwimmbad Fohrbach in Zollikon ist im Besitz der Gemeinde Zollikon und wird von dieser betrieben. Die Anlage wurde 1972 eröffnet und seither mehrfach saniert und erweitert. Aktuell befindet sich das Schwimmbad bis voraussichtlich Frühling 2027 in einer umfassenden Sanierung, die unter anderem die Erneuerung der Haustechnik, Wärmedämmung und den Neubau eines Gastronomiebereichs umfasst.

4. Konzeptidee

Das Gastronomiekonzept für das Schwimmbad Fohrbach in Zollikon wird im Zuge der umfassenden Sanierung bis Frühling 2027 neu entwickelt. Realisiert wird ein Neubau eines Gastronomiebereichs auf dem Dach der Garderoben, der sowohl für Badegäste als auch für externe Besucher zugänglich sein wird. Dieser Neubau soll die verschiedenen Bereiche des Bades besser miteinander verbinden und einen direkten Zugang vom Freibad sowie vom Hallenbad erhalten. Der Gastronomiebereich wird über eine Passerelle von der Straße erreichbar sein, und eine Aussentreppe verbindet ihn mit dem Freibad. Vom Hallenbad aus führt ein Lift oder eine Treppe direkt zum Restaurant.

- ein Restaurant mit ca. 100 Sitzplätze, für externe und interne Gäste
- eine Terrasse mit ca. 80 Sitzplätze, für externe und interne Gäste



5. Kundschaft

Das Schwimmbad Fohrbach in Zollikon ist eine beliebte Freizeiteinrichtung, die bis anhin jährlich über 270'000 Eintritte verzeichnet hatte. Die Besucher setzen sich aus verschiedenen Gruppen zusammen.

- **Einzelpersonen und Familien:** Sie nutzen die vielfältigen Angebote wie das Hallenbad mit 25-m-Schwimmbecken, das Freibad mit mehreren Becken, das Wellnessbecken, die Sauna und das Fitnesscenter.
- **Schulklassen:** Im Rahmen des obligatorischen Schulschwimmunterrichts nehmen jährlich rund 15'000 Schülerinnen und Schüler an Schwimmlektionen teil
- **Vereine:** Diverse Sportvereine nutzen die Anlage für Trainingszwecke
- **Abonnentinnen und Abonnenten:** Bis anhin waren über 1'300 Dauerkarten im Umlauf, wobei mehr als zwei Drittel der Abonnentinnen und Abonnenten in Zollikon wohnhaft sind und von einem entsprechenden Rabatt profitieren.

6. Öffnungszeiten | Betriebsferien

Das Schwimmbad ist wie folgt geöffnet und bedingt folgenden minimale Öffnungszeiten

Öffnungszeiten Schwimmbad	Montag – Freitag 06.30 – 21.00 Uhr Samstag – Sonntag 08.00 – 19.30 Uhr
Öffnungszeiten Food Corner Eingangshalle	Montag – Freitag 06.30 – 21.00 Uhr Samstag – Sonntag 08.00 – 19.30 Uhr
Öffnungszeiten Schwimmbad Selbstbedienungsrestaurant für interne und externe Gäste	Montag – Freitag 10.00 – 19.00 (22.00) Uhr Samstag – Sonntag 10.00 – 19.00 (20.30) Uhr
Event	Gemäss separaten Regelung können Events im Zeitraum von 6.30/8.00 bis 20.30/22.00 Uhr durchgeführt werden

Ausserhalb der vorgeschriebenen Öffnungszeiten ist es der Mieterin freigestellt, den Betrieb bis maximal 1 Stunde nach Betriebsschluss der Schwimmbad Fohrbach geöffnet zu haben. Ferner gehen die wirtschaftlichen Risiken vollumfänglich zu Lasten der Mieterschaft.



7. Ort

Die Schwimmbad Fohrbach befindet sich im oberen Teil der Gemeinde Zollikon in Richtung Forchstrasse. Das Schwimmbad liegt näher zum Dorfteil Zollikerberg als zum Ufer des Zürichsees.



Quelle 3 - www.google.ch/maps



8. Raumbeschrieb

Erdgeschoss	Obergeschoss
> Food Corner im Eingangsbereich Schwimmhalle > Kühlzelle > Tiefkühlzelle > Trockenlager > Entsorgungslager > Mitarbeitergarderoben > Anlieferung (bis 3.5 t)	> Kühlzelle > Tiefkühlzelle > Trockenlager > Küche > Selbstbedienungsrestaurant für externe und interne Gäste > Nasszellen

9. Interne Verbindungswege

Die Verbindungswege können für eine gastronomische Nutzung als sehr gut und nah gelegen betrachtet werden. Ferner sind alle Arbeitswege stufenfrei und mit dem Fahrstuhl nutzbar – schwere Lasten müssen also zu keinem Zeitpunkt herumgetragen werden.

10. Zustand der Räumlichkeiten

Das Gebäude wird voraussichtlich im Frühling 2027 nach einer Totalsanierung fertig gestellt. Das Selbstbedienungsrestaurant sowie der Food Corner als auch die Back of House Räume werden vollumfänglich ausgebaut inkl. Möbel aber exkl. Kleininventar vermietet.

11. Anlieferung

Liefertransporter bis 3.5 Tonnen können direkt bis zur Anlieferung ans Haus vorfahren. Bei Anlieferungen mit Fahrzeugen die mehr als 3.5 Tonnen wiegen, erfolgt die Zustellung via grossem Parkplatz nördlich des Hallenbadtraktes.

12. 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 benötigten Geräte und Installationen*
 - o *inkl. Kühlanlagen*
 - o *inkl. Lüftung*
- > *Gastraum inkl. Möblierung*
- > *Terrasse inkl. Terrassenmöbeln*
- > *Kasse*
- > *Büro*



Für die Mieterin fallen folgende Investitionen an

- > *Wartungsverträge*
- > *Tabletop*
- > *Küchenkleininventar*

13. Berechnung des wirtschaftlich tragbaren Mietzinses

Es wird von rund 300 Betriebstagen pro Jahr für das Selbstbedienungsrestaurant ausgegangen. Sollte die Mieterin während mindestens sechs aufeinanderfolgenden Monaten an einem bestimmten Wochentag einen durchschnittlichen Tagesumsatz von weniger als CHF 500.00 erzielen, ist die Mieterin berechtigt, den Betrieb an diesem und somit **einzigem** Wochentag künftig geschlossen zu halten.

Ebenso rechnen wir mit einer à la Carte Sitzplatzkapazität im Gastraum von rund 45-50 Sitzplätzen und rund 25-30 Sitzplätzen auf der Terrasse.

Eine Wirtewohnung ist in diesem Projekt nicht eingeschlossen und nicht inkludiert. Um nachhaltig erfolgreich zu sein, sollte die Kostenstruktur (Waren- & Personalkosten) des Branchenspiegels GastroSuisse unterschritten werden.



14. Vertragskonditionen

Mietvertrag	aktuelle Mietvertragsvorlage gemäss Grundlage des Vertrags GastroSuisse
Mietbeginn	Die Betriebsübergabe ist für voraussichtlich Frühling 2027 vorgesehen - oder nach Vereinbarung
Mietvertragsdauer	Ausgeschrieben wird ein befristeter Mietvertrag von 5 Jahren mit einer Option auf Verlängerung
Kündigungsfrist	Der Mietvertrag endet nach der Mietvertragsdauer automatisch, das heisst ohne schriftliche Kündigung 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 Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate
Mietzins	Der Mietzins für die Gastronomie inkl. Nebenräumen beträgt pro Monat CHF 7'250.00 exkl. Nebenkosten exkl. MwSt. – als Verhandlungsbasis.
Umsatzmiete	Bei einem Bruttoumsatz (exkl. MwSt.) ab CHF 1'200'000.00 fällt zusätzlich eine Umsatzmiete von 3% bis zu einem Maximalumsatz von CHF 2'500'000.00 an.
Heiz- & Nebenkosten	Bei den vermieteten, oben genannten Räumen gehen sämtliche Nebenkosten vollumfänglich zu Lasten des Mieters.
Hauswartung	Hauswartsarbeiten, welche für die Gastronomie getätigt werden, werden separat als Nebenkosten in Rechnungen gestellt. Dazu gehören > Schneeräumen der Eingänge > Bewirtschaftung der Gartenanlage > allgemeine Unterhaltsarbeiten ab CHF 1'000.00
Entsorgung	Die Kehrriechtabfuhr sowie die Entsorgung von Spezialmüll, Glaswaren, Biomüll, etc. muss durch die Mieterin selbst organisiert und konform entsorgt werden. Hierfür steht ein separater Entsorgungsraum zur Verfügung. Kehrriechtmüll und Biomüll muss mindestens wöchentlich abtransportiert werden.
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.



grosser Unterhalt	Die Vermieterin übernimmt die Kosten, welche den Betrag von CHF 1'000.00 (exkl. MwSt. und Anfahrsgebühren) 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

15. Mögliche Kooperation mit dem Seebad Zollikon

Im Frühling 2026 wird die Gastronomie des Seebad Zollikon neu vermietet. In der Vergangenheit verzeichnete der Betrieb annähernd 35'000 Eintritte pro Sommersaison. Die Vermieterin schliesst nicht aus, dass künftig – sofern sinnvoll und zweckmässig – Synergien zwischen den gastronomischen Angeboten der beiden Standorte geprüft und genutzt werden können – namentlich zwischen

- Seebad Zollikon
- Gastronomiebetrieb Schwimmbad Fohrbach



16. 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 nachweislich 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

17. Auswahlkriterien

Die Vermieterin wird die neue Mietpartei gemäss den folgenden Kriterien auswählen (in ungefährender 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
- > Betriebsauszug



18. Vorgehen bei Interesse | Einsenden folgender Bewerbungsunterlagen

Phase	Termin	Vorgehen
1. Phase	bis 15.08.2026	Lesen der Mietdokumentation Einreichen der Bewerbung bestehend aus • Lebenslauf • Grobkonzept mit Angebot, Preise, Öffnungszeiten, Mitarbeiter, Chef vor Ort • Finanznachweis CHF 50'000.00 • Betreibungsregistrauszug privat & Firma
		Handelsregistrauszug
2. Phase	bis 30.08.2026	1. Vorstellungstermin
3. Phase	bis 15.09.2026	Objektbesichtigung (im Bau)
4. Phase	bis 30.09.2026	Nachweise folgender Unterlagen • Strafregistrauszug
5. Phase	bis 30.09.2026	2. Vorstellungstermin
6. Phase	15.10.2026	Entscheid der Vermieterin

19. Kontaktadresse

Simone Kessler, partout Hotel & Gastro Consulting GmbH, Marktgasse 27, 4900 Langenthal, 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.

20. Bewerbungsfrist

Bewerbungsdossiers können bis zum 15. August 2026 an die oben genannte Adresse eingereicht werden.



21. 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.



22. Objektfotos & Pläne



Abbildungen 1 – Selbstbedienungsrestaurant von innen – Model Visualisierung 1-4 – Bildnachweis – GFA Gruppe für Architektur GmbH

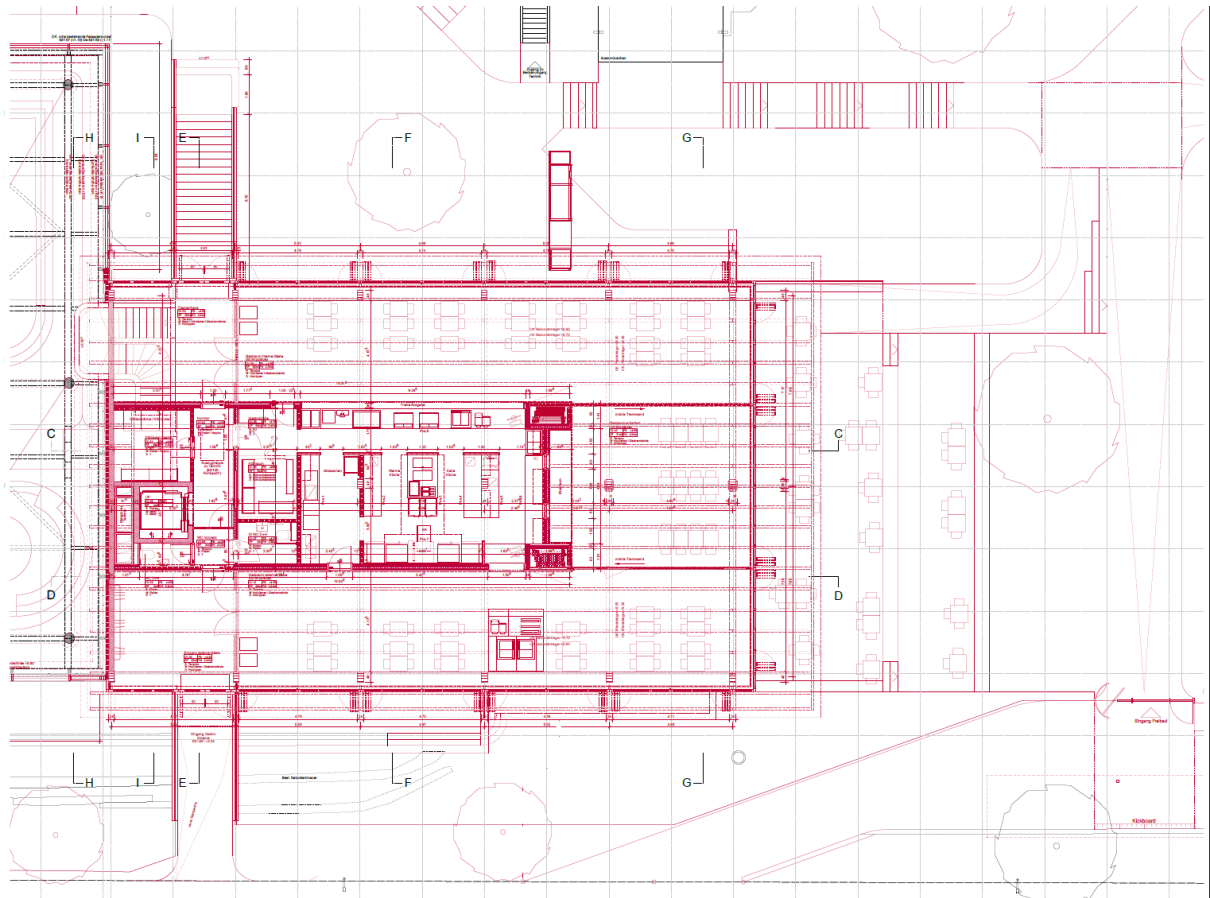


Abbildung 2 – Pläne 1. Obergeschoss – – Bildnachweis – GFA Gruppe für Architektur GmbH

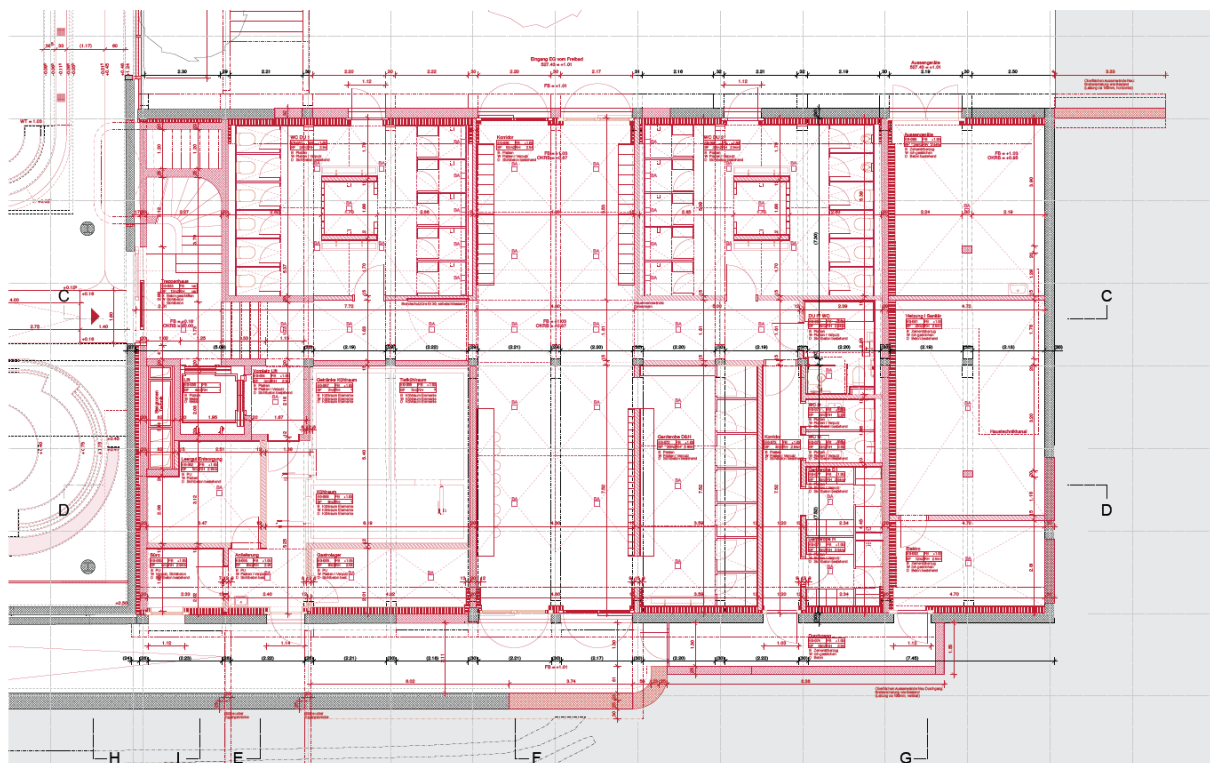


Abbildung 3 – Pläne Erdgeschoss – – Bildnachweis – GFA Gruppe für Architektur GmbH



Abbildung 4 – Visualisierung des zukünftigen Selbstbedienungsrestaurant Aussenansicht
Bildnachweis – 360360 Onur Özman GmbH