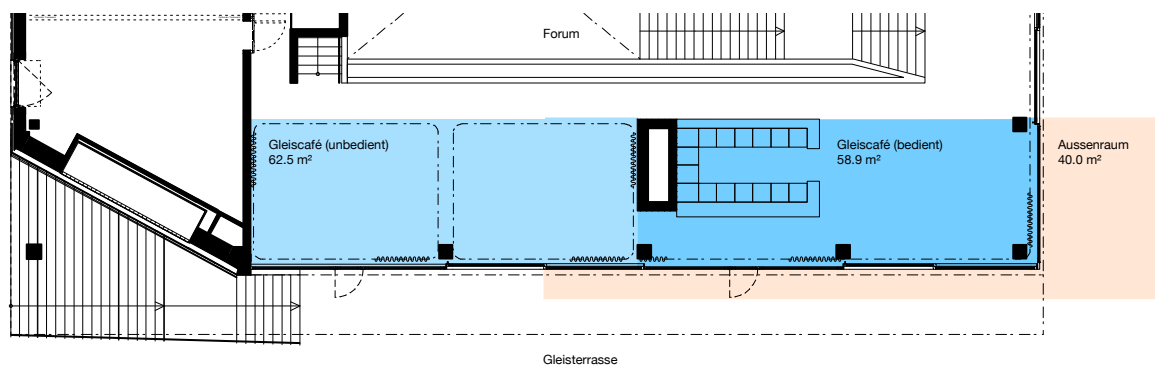


Objektbeschreibung Gleis Café ca. 120 m²

Identität Gleiscafé

Das Gleiscafé ist ein Ort zum Verweilen und Geniessen. Es liegt an der Gleisterrasse im ersten OG, Haus Z121 neben dem Empfang der Siedlung im Forum. Das Forum verbindet mit einem offenen Luftraum über die ersten drei Stockwerke öffentliche und halböffentliche Zonen und ist fast rund um die Uhr zugänglich. Das Gleiscafé besteht aus einer abschliessbaren Theke und bedienten Steh- und Sitzplätzen östlich der Bar und im Aussenbereich sowie über nicht bediente Arbeitstische und Sofas westlich der Bar. Diese Fläche kann auch als Ort der Verpflegung von Gruppen der Kurs- und Sitzungszimmer (Flex) genutzt werden.



Zielkundschaft

Das Gleiscafé erreichen Besucher*innen über das Forum oder über die Gleisterrasse. Es versorgt auch Gäste der hauseigenen Pension und übernimmt gemäss Catering-Auftrag der Vermieterin die Vorbestellungen von Gästen der 8 Flex-Räume, in denen Kurse und Sitzungen stattfinden werden (geschätzt jeweils rund 60 Personen morgens und nachmittags / 15 bis 20 Personen abends). Das Angebot wird mit der Vermieterin abgesprochen und deckt die spezifischen Bedürfnisse der Hausgäste ab (kleines Frühstück, Bereitstellen von Getränken und Snacks für Sitzungen und Pausen, ev. Kiosk mit Zahnbürsten und Postkarten, etc.). In Randzeiten übernimmt das Personal des Gleiscafés das Check-in/Check-out für Pensionsgäste und Kursräume und sorgt für eine gewisses Mass an «sozialer Kontrolle» im öffentlich zugänglichen Innen- und Aussenbereich.

Angebot

Das Getränke- und Snack-Angebot ist ergänzend und nicht in Konkurrenz zu den bereits vermieteten Gastro- und Lebensmittellokalen im EG Zollhaus zu wählen. Absprachen mit Nachbarbetrieben sind ausdrücklich erwünscht.

Öffnungszeiten

Erwünscht seitens der Vermieterin ist die Öffnungszeit täglich von 07.00 bis 24.00/02.00 Uhr. Vorbehalten bleibt die Bewilligung seitens UGZ, v.a. für die Aussensitzplätze, die aller Voraussicht nach nur bis 22.00 Uhr bewilligt werden.

Einschränkung

Die unbediente Zone mit Arbeitstischen und Sofas im Innenbereich unterliegt keinem Konsumzwang und soll zum Verweilen einladen. Die Gäste dieser Zone bestellen ihre Getränke und Snacks an der Bar, die Betreiber*in Gleiscafé räumt das Geschirr wieder ab, resp. stellt die nötige Ablage für Schmutzgeschirr. Der Raum steht für Caterings für Flex-Mieter*innen in den Pausen und zur Mittagszeit zur Verfügung und kann auch für Veranstaltungen genutzt werden, die durch die Betreiber*in des Gleiscafés organisiert werden.

Die Gleisterrasse ist ein Begegnungsort und wird mit den Bewohner*innen, Pensions- und Flexgästen, den Gewerbetreibenden aus dem Zollhaus sowie mit externen Besucher*innen geteilt. Nach 22 Uhr sind aus lärmtechnischen Gründen nur die Tische unter dem Dachvorsprung Süd zu bewirten.

Objekt Nummer	A.103.01/02
Adresse	Zollstrasse 121
Geschoss	1. OG
Raumhöhe im Licht	3.31 m
Hauptnutzfläche	ca. 120 m ² (inkl. abschliessbare Theke ca. 18 m ²) mit max. 50 bedienten Plätzen.
Aussenflächen	ca. 40 m ² , davon ca. die Hälfte überdeckt
Tageslager	ca. 5 m ² im 1. OG hinter dem Empfang
Lagerflächen	nach Bedarf 6 bis 10 m ² im UG
Technikflächen	gemäss Anteil für Lüftung/Heizung ca. 5 m ²
Gemeinschaftsräume	Um den Austausch unter den Mieter*innen und eine effiziente Raumnutzung zu fördern, steht diesen eine Vielzahl von Gemeinschaftsräumen wie auch die Terrasse und Dächer als gemeinschaftliche Aussenräume zur Mitbenützung zur Verfügung. Auf die Miete von Kurs- und Sitzungszimmern sowie bei der Buchung von Pensionszimmern wird ein Rabatt gewährt.
Infrastruktur	<p>Es steht keine Küche für die Zubereitung von Frischwaren zur Verfügung. Das Gleiscafé verfügt über keine Gastronomie-Lüftung und ist durch feuerpolizeiliche Auflagen limitiert, es können demnach nur kalte oder warmgehaltene Speisen angeboten werden.</p> <p>Das Bar-Möbel wird durch die Vermieterin geplant und erstellt. Spezifische Bedürfnisse in der Ausstattung können in beschränktem Umfang berücksichtigt werden. Das Mobiliar (Tische, Barhocker, Stühle, Sofas, Geschirr, Gläser) und die Apparate (Kaffeemaschine, Vitrine etc.) sind - in Absprache mit der Vermieterin – durch die Mieterin zu stellen und zu unterhalten.</p> <p>Die Gäste-WC-Anlage im EG wird mit dem Restaurant, Theater und den Flex-Räumen geteilt (Anteil 8 m²); die Personal-Garderobe mit WC wird mit dem Restaurant im EG geteilt (Anteil 3 m²).</p>
Mietbeginn	voraussichtlich 1. Dezember 2020 (Terminverschiebungen vorbehalten)
Vertragsdauer	5 Jahre, Option auf 5 Jahre Verlängerung für den Betrieb Gleiscafé. Die Vermieterin behält sich vor, den Cateringvertrag für die Flex-Nutzer*innen separat vom Gewerbemietvertrag zu behandeln und vorerst jeweils halbjährlich zu erneuern.
Mietkonditionen	Für Gastronutzungen sieht die Genossenschaft Kalkbreite grundsätzlich eine Umsatzmiete vor. Sie ist in der Bewerbung zu offerieren.
Mietpreise	Die Mindestmieten betragen: CHF 600.00/m ² HNF pro Jahr für Gastrofläche bedient (58.9 m ²) CHF 250.00/m ² HNF pro Jahr für Flächen ohne Konsumzwang (62.5 m ²) CHF 200.00/m ² HNF pro Jahr für Tageslager (4.9 m ²) CHF 200.00/m ² HNF pro Jahr für Aussenflächen (ca. 40 m ²) CHF 550.00/m ² HNF pro Jahr für WC/Garderoben ausgebaut (11 m ²) CHF 150.00/m ² NNF pro Jahr für Lager- und Technikflächen UG

Nebenkosten	Die Nebenkosten wie auch die Kosten für den Entsorgungsraum werden nach effektivem Aufwand verrechnet; die Akontobeträge werden mit dem Mietvertrag festgelegt.
Anteilkapital	Alle Mieter*innen beteiligen sich zu gleichen Teilen am für das Zollhaus notwendigen Eigenkapital von CHF 260.00/m ² Mietfläche. Beitragspflichtig ist die bediente Gastrofläche von ca. 58.9 m ² . Das Anteilkapital wird nicht verzinst.
Mietzinssicherheit	Das Anteilkapital wird als Mietzinssicherheit verwendet, d.h. es wird keine Kautions erhoben.
Bewerbungsverfahren	Gemäss Bewerbungsleitfaden.
Erfahrung	Bewerber*innen für das Gleiscafé sollen neben innovativen Ideen auch über Gastro- und/oder Hotellerie-Erfahrung verfügen und aufzeigen können, wie sie sich ihre Gastgeberrolle im Zollhaus-Forum vorstellen und welche spezifische Nachfrage sie aus dem umliegenden Quartier befriedigen möchten.