

desillusion & Co.

Vermarktung

Restaurant Frascati

Bellerivestrasse 2
Zürich

4. September 2026



Für eine kontextgerechte,
attraktive und erfolgreiche
Gastronomie im Frascati-Haus
an prominenter Seelage
in Zürich

1	Projekt	3
2	Standort	4
3	Objekt	5
4	Gastroflächen	6
5	Rahmenbedingungen	7
6	Vergabeprozess	8
7	Angebotserstellung	9

Anhang¹

- A Plangrundlagen Gastronomie EG, 1. UG, 2. UG
- B Schnittstellenliste Gastronomie Investitionen & Bewirtschaftung
- C Entwurf Mietvertrag
- D Budgetvorlage zur Angebotseingabe

¹ Die Anhangdokumente werden nach unterzeichneter Geheimhaltungserklärung ab dem 15. September 2026 abgegeben.

1 Projekt

Die Liegenschaft Bellerivestrasse 2 in Zürich gehört zum Portfolio von der Pensionskasse Energie (PKE). Das Haus an prominenter Seelage wird in den kommenden Jahren bis 2029 saniert.

Das Objekt wird auch in Zukunft als Multi-Tenant-Objekt bewirtschaftet: In den Obergeschossen sind Wohnungen geplant, im Erdgeschoss soll eine kontextgerechte gastronomische Nutzung das Haus und den Seefeldquai beleben.

Daher sucht die PKE bereits frühzeitig die zukünftige gastronomische Mieterschaft, um gemeinsam die bauliche Planung des zukünftigen Gastronomiebetriebs anzugehen.

Die Vermieterschaft freut sich auf innovative, zum Objekt und Standort passende Angebote – seien dies individualgastronomische oder systemgastronomische Konzepte von etablierten Gastronomieorganisationen.

Das vorliegende Dokument enthält die wesentlichen Informationen zum Standort, zum Mietobjekt und zum Vergabeprozess.

Wichtig: Es wird um Diskretion bei Besuchen im laufenden Betrieb gebeten; es ist keine Kontaktaufnahme mit der aktuellen Mieterschaft erwünscht.



2 Standort



Stadelhofen
Bellevue

Kreuzstrasse



Bellerivestrasse 2, Zürich

- freistehendes Objekt
- prominente Lage, gute Sichtbarkeit
- freie Sicht auf den See
- Ausrichtung nach Westen, Mittags-/Abendsonne

Aufwertung Seefeldquai²

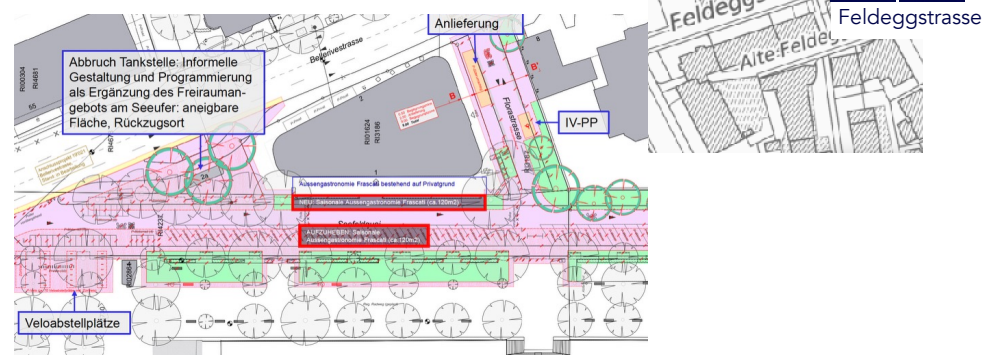
- Aufwertung Flanierzone, Reduktion Parkfelder
- Aufwertung Platz, Abbruch Tankstelle
- Aufwertung Begrünung, dennoch Freie Seesicht
- Zusammenlegung Aussengastronomie zu 1 Terrasse
- Veloparkplätze & Anlieferung weiterhin gewährt

Mikromarkt

- Seebad Utoquai
- Verzweigung Bellerivestrasse/Seefeldquai
- Mischzone Wohnen/Arbeiten/Freizeit



Aussenbereich Frascati²



Transitstrecken & Verkehrsknoten im Umfeld

- Bellerivestrasse
- Seefeldstrasse
- Stadelhofen/Bellevue (Zug, Tram, Bus)
- Station Kreuzstrasse (Tram/Bus)
- Station Fedeggstrasse (Tram/Bus)

Parking

- Parkhaus Utoquai, 24h

¹ maps.zh.ch, 7.2026

² Vorstudie Seefeldquai, Tiefbauamt Stadt Zürich, 12.2025

3 Objekt

Bellerivestrasse 2, Zürich

- Sanierung 2027 – 2029
- Totalunternehmung: Halter AG

Nutzungsstruktur Objekt

- Obergeschosse: Wohnen
- Erdgeschoss: Gastronomie, Zugang Objekt
- Untergeschosse: Keller, Gastronomie, Haustechnik

Zielbild

repräsentatives Multi-Tenant-Wohngebäude
an prominenter Seelage

Vision Gastronomie

- kontextgerechtes Konzept als Mehrwert fürs Objekt & den Standort
- öffentliche Ganztagesgastronomie, individualgastronomisches oder systemgastronomisches Konzept
- idealerweise 7-Tagesbetrieb von vormittags bis abends, max. 24.00h
- Terrassenbetrieb bis max. 22.00 Uhr, aus Rücksichtnahme auf die Wohnmieterschaften in den OGs



4 Gastroflächen

Raumprogramm¹

Erdgeschoss

- Gästeräume innen, ca. 175 Plätze
 - Küche
 - Gästetoiletten
- = ca. 596m²

1. Untergeschoss

- Lager Food
 - Garderoben Mitarbeitende
- = ca. 157m²

2. Untergeschoss

- Lager Food/Nonfood
 - Entsorgung
 - Haustechnik
- = ca. 302m²

Innenfläche = ca. 1'055m²

Terrasse

- 150 – 200 Plätze, je nach Bestuhlung
- teilweise auf Privatgrund als Teil der Mietfläche
- teilweise auf öffentlichem Grund, zumietbar via Stadt Zürich



¹ Detailplanung durch Gastrofachplanung & unter Einbezug Mieterschaft vorzunehmen

² Plangrundlagen: Halter AG, 8.2026; Details siehe Anhang A

5 Rahmenbedingungen

Mietobjekt

- Restaurant Frascati, Bellerivestrasse 2, Zürich
- Gastronomieflächen im EG, 1. UG, 2. UG + Terrasse auf Privatgrund
- Terrasse auf öffentlichem Grund zumietbar via Stadt Zürich

Ausbauschnittstelle

Option 1¹

- Grundausbau durch Vermieterschaft
- Mieterausbau durch Mieterschaft
- Verantwortung Betrieb, Instandhaltung & Instandsetzung bei Mieterschaft

Alternative Optionen

- reduzierter bzw. erweiterter Grundausbau durch Vermieterschaft
- alternative Schnittstelle im Rahmen der Angebotserstellung durch anbietende Parteien zu formulieren (mit entsprechend angepassten Mietzinskonditionen)

Konditionen²

- | | |
|------------------|--|
| - Vertragsbeginn | Ende 2029, tbd (in Abhängigkeit vom Baufortschritt) |
| - Vertragsdauer | 10 Jahre mit Option auf weitere 5 Jahre |
| - Mietmodell | Umsatzmiete mit Sockel, Nebenkosten zu Lasten Mieterschaft |

Konzeptausrichtung

- kontextgerechte Gastronomie als Mehrwert fürs Objekt & den Standort
- öffentliche Ganztagesgastronomie, individualgastronomisches oder systemgastronomisches Konzept
- keine Eventgastronomie, kein Clubbetrieb, keine reine Getränkegastronomie
- keine Schnellgastronomie, keine internationalen Systemgastro-Brands

Vorgaben Vergabeprozess³

- keine Kontaktaufnahme mit aktueller Mieterschaft erwünscht
- Fragen werden ausschliesslich im Rahmen der geplanten Fragerunde beantwortet

¹ Details siehe Anhang A & B

² Details siehe Anhang C; bei allfälligen Vertragsverhandlungen zu konkretisieren

³ Details siehe Folgeseite

6 Vergabeprozess

Ausschreibung Restaurant Frascati, Zürich

Termine

Ausschreibung

Start Vermarktung

4. September 2026

Bewerbungsphase

Abgabe Anhangdokumente

1. Infoveranstaltung

2. Infoveranstaltung

Anmeldung & Einreichung Geheimhaltungserklärung
via kontakt@desillusion.ch

Eingang Fragen Interessierte
Versand Antworten an Interessierte

Abgabe Bewerbungen/Angebote
an kontakt@desillusion.ch

15. September 2026

15. September 2026 9.00 – 11.00h

23. September 2026 9.00 – 11.00h

bis 4. Oktober 2026

bis 9. Oktober 2026

bis 13. November 2026, 17.00h

Vergabe

1. Selektion Bewerbungen & Einladung Favoriten

Präsentationen Favoriten & 2. Selektion

Termine bei Bewerbung verbindlich freizuhalten

Verhandlungen & Vertragsabschluss

bis 19. November 2026, 17.00h

3. + 4. Dezember 2026 8.00 – 13.00h

bis Ende Dezember 2026/Anfang 2027

Planungs- & Realisierungsphase
ab 2027

Restart Restaurant Frascati
Ende 2029, tbd

7 Angebotserstellung

Interessierte Parteien werden gebeten, auf Basis dieses Dokuments ihr Angebot mit folgenden Informationen einzureichen:

Informationen zur Organisation

auf 2 – 5 Seiten

- Beschrieb Organisation, Firmenstruktur, Kompetenzen, Referenzen, Firmengeschichte
- Motivation mit Bezug auf Standort & Projekt

als Anhänge

- Handelsregistrauszug Organisation
- Betreibungsregistrauszug Organisation

Informationen zum Konzept

auf 2 – 5 Seiten

- Beschrieb Konzept, Positionierung, Marke, Zielgruppenausrichtung
- Beschrieb kulinarische Ausrichtung, Angebots- & Preisgestaltung
- Beschrieb Kernprozesse, Serviceform, Betriebszeiten
- Aussagen zu sozialer & ökologischer Nachhaltigkeit

Informationen zu Raum, Kalkulation & Konditionen

auf max. 2 Seiten

- Angabe zu Umfang Mietfläche (Mindestmietfläche + Optionen)
- Angabe zu Investitionsbereitschaft & Ausbauschrittstelle
- Betriebsbudget, mittels Vorlage zu erstellen
- verbindliches Mietzinsangebot
- grundsätzliche Einverständniserklärung Konditionen

Die Beurteilung der eingereichten Unterlagen erfolgt gemäss den Punkten oben. Über die Gewichtung einzelner Beurteilungskriterien wird keine Auskunft erteilt, es wird keine entsprechende Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



desillusion
& Co.

Kontakt

Lukas von Bidder
lukas@desillusion.ch
+41 (0)78 605 52 98

desillusion & Co.
Basel & Zürich

desillusion.ch