



**INNOVATIVE
GASTRONOMEN
GESUCHT**

8180 Bülach | Glasi Quartier
Vermietung Gastronomiefläche 325m² im Rohbau

Das Zentrum des Geschehens

Mit dem „Glasi“ ist eine neue Stadt in der Stadt Bülach entstanden. Das moderne Quartier vereint 580 Wohnungen, Gewerbe, Läden, Gastronomie sowie eine Altersresidenz.

Mitten im Zentrum des Geschehens, direkt am Glasi-Platz, vermieten wir eine attraktive Gastronomiefläche für innovative Gastro-Unternehmer*innen.

INHALT

1.	Glasi – offen fürs Leben	4
2.	Lage	5
3.	Zócalo - Chance für innovative Gastronomen	7
4.	Basisdaten Gastronomiefläche	7
5.1	Mietfläche leer	9
5.2	Mietfläche ausgebaut	10
6.	Raumdesign / Ambiente	11
7.	Zielpublikum	11
8.	Öffnungszeiten	13
9.	Wieso geht man ins Zócalo?	14
10.	Gewünschte Positionierung	14
11.	Miete Ausbaufinanzierung vs. Eigenfinanzierung	16
12.	Kontakt Vermietung	17





1. Glasi – offen fürs Leben

Das Glasi Areal wird sich zu einem pulsierenden Stadtquartier entwickeln. Zentrale Elemente des Glasi-Quartiers sind vier grosse Plätze sowie öffentlich zugängliche Erdgeschosse, an denen sich Läden, Restaurants und Gewerbebetriebe konzentrieren. Die Struktur des Quartiers macht vielfältige Begegnungen möglich, denn die Bewohnerinnen und Besucher gehen vorwiegend zu Fuss oder fahren mit dem Velo durchs Quartier. Anlieferungen sind möglich, Besucherparkplätze sind vorhanden.

Ein Teil von Bülach

Das Glasi-Quartier ist in die Stadt Bülach integriert und lässt sich von überall her erreichen. Auch die Blickachsen verbinden sich mit Bülach, denn die Blicke schweifen vom Quartier hinaus in die Umgebung zur Schaffhauserstrasse im Nordosten, aufs Gleisfeld und den Wald im Südwesten sowie auf den Bahnhofplatz im Süden.

Stadt der kurzen Wege

Die Strassen im Glasi-Quartier sind lediglich zum Ein- und Ausladen, Anliefern, Müll entsorgen und für die Feuerwehr zugänglich. Der Autoverkehr wird an den beiden Eingängen zum Areal direkt in die Tiefgarage geleitet. Die Aussenräume sind also vorwiegend den FussgängerInnen und Velofahrenden vorbehalten. Das macht vielfältige Begegnungen möglich. Von den Gassen, Strassen und Plätzen her gelangen die Menschen zu den Hauseingängen. Unterschiedlich breite Vorzonen schaffen wichtige Puffer zwischen Gebäude und Bewegungsachsen. Diese informellen Zonen sollen sich die Bewohner*innen aneignen. Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen konzentrieren sich nach innen auf die vier Quartierplätze. Das Quartier wird zu allen Tageszeiten von ganz unterschiedlichen Menschen belebt. Gewohnt und gearbeitet wird im Glasi-Quartier in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander. So ist eine Stadt der kurzen Wege entstanden.

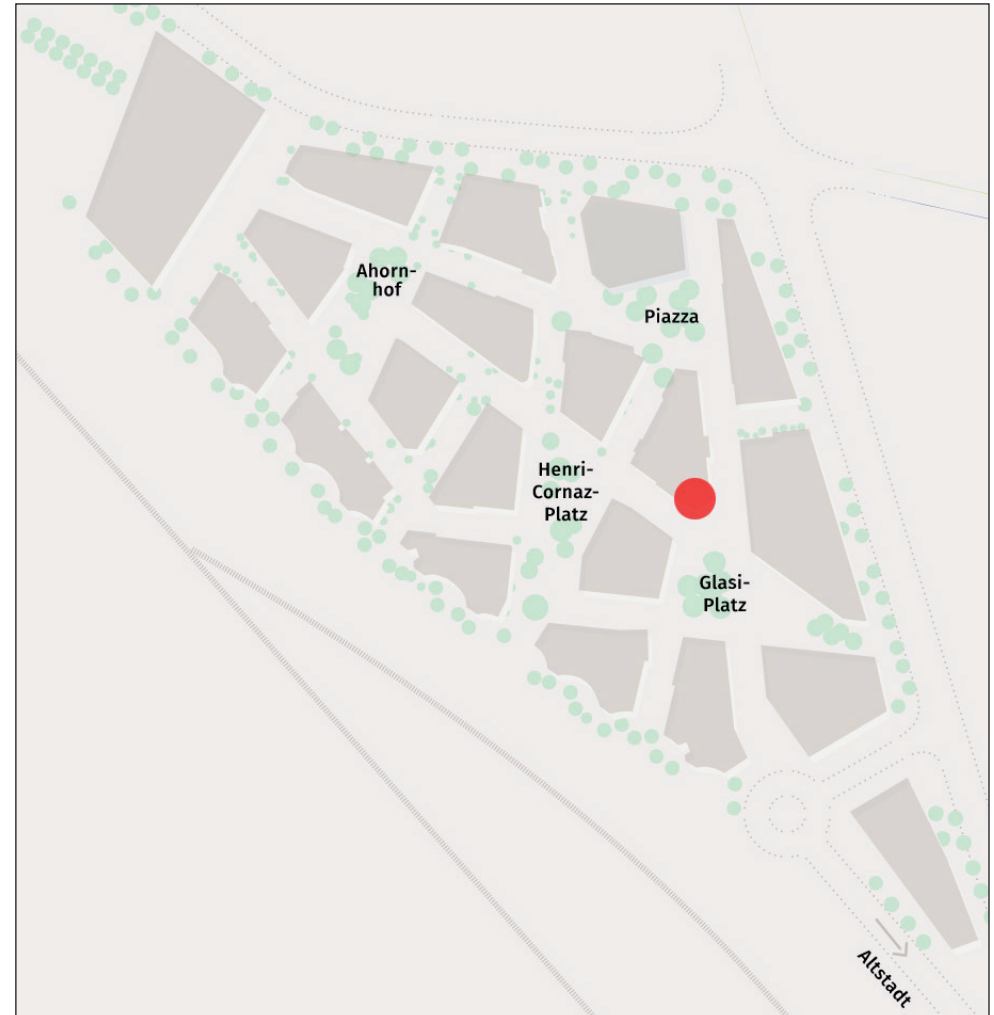
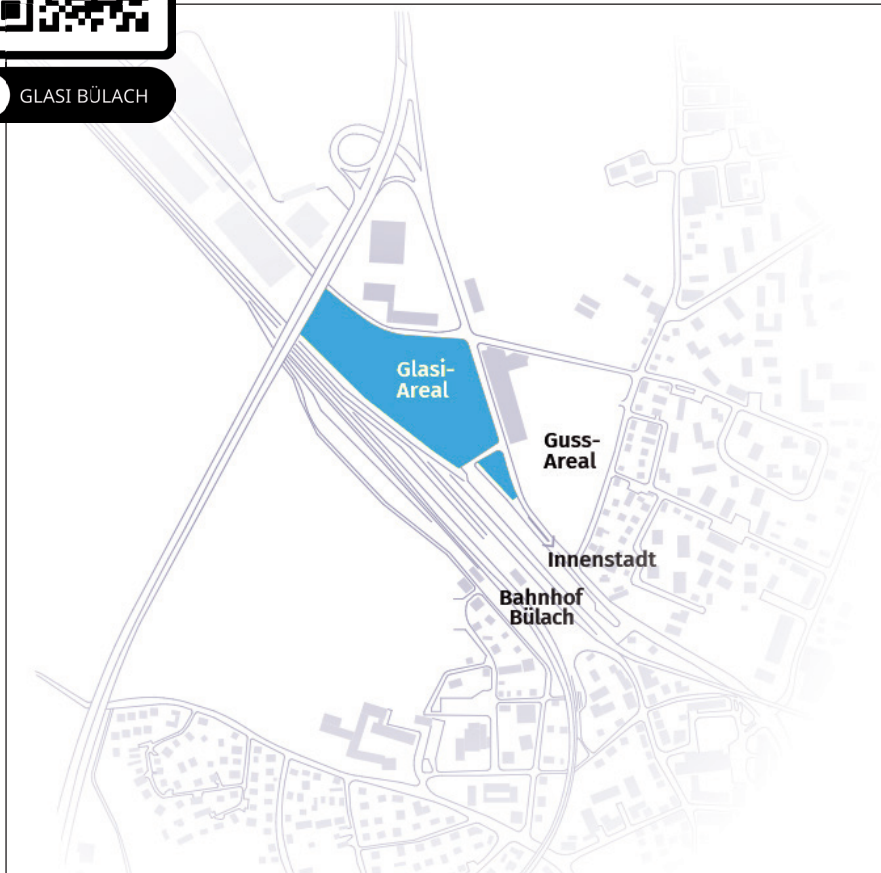
Fläche Parzelle: 42'000 Quadratmeter | **Geschossfläche:** 96'000 Quadratmeter (davon Gewerbe: 20'000 Quadratmeter) | **Wohnen:** 76'000 Quadratmeter, 580 Wohnungen | **Anzahl Gebäude:** 21 **Raumangebot:** Mietwohnungen für Familien, Singles, Wohngemeinschaften und SeniorInnen; Wohnungen für Mehrgenerationen- und Clusterhaushalte – Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum – Betreutes Alterswohnen – **Gastronomie** – Gewerbe und Läden – Büros – Ärztehaus – Kinderkrippe – Gemeinschaftlich nutzbare Räume.

2. Lage



GLASI BÜLACH

gla si
offen fürs Leben



Rund um den Glasi-Platz

Den Eingang zum Quartier markiert der Glasi-Platz. Er hat eine hohe öffentliche Funktion und dient als identitätsstiftender Ort; unter anderem für öffentliche Veranstaltungen sowie als Marktplatz. Auf dem Glasi-Platz befindet sich der Hauptzugang zur Tiefgarage mit Ticketautomat. Der optimale Ort also für **Ihr neues Gastrokonzept!**

3. Zócalo – Chance für innovative Gastronomen

Das Zentrum des Geschehens

Jede Region, jede Stadt, jedes Quartier hat einen Mittelpunkt. Ein Zentrum, wo sich Menschen treffen, wo immer etwas los ist, wo alle mal hin- oder durchmüssen. Im Glasi Quartier ist dies der Glasi-Platz. Das hat auch die Stadt Bülach als Chance erkannt. Sie veranstaltet hier - direkt vor dem neu zu entstehenden Restaurant - regelmässig öffentliche Events.

Konzeptinspiration: Zócalo

Das neue Gastronomiekonzept soll Menschen zusammen bringen. Für ein paar Minuten, für ganze Nachmittage oder Abende. Das Restaurant mit verschiedenen Zonen sowie Aussenbereich wird ganzjährig zum Treffpunkt der Nachbarschaft. Gewerbetreibende, Bewohner und Besucher des neuen Stadtteils sollen hier ungezwungen verkehren können. Das Lokal wird zum „Sockel“ des sozialen Lebens im Glasi Quartier.

Das nachstehend vorgeschlagene Grobkonzept dient Interessenten als Inspiration für die Gestaltung eines Gastronomielokals, das eben diese Anforderungen erfüllt. Wir nennen es hier „Zócalo“ (span: Sockel), abgeleitet aus dem Mexikanischen. Wer frei hat, wer Freunde treffen will, wer unterhalten werden will, der begibt sich in Mexiko zum Zócalo, dem Hauptplatz einer jeden Ortschaft. Dort spielt die Musik, dort gibt es zu essen und zu trinken, dort werden Produkte feil gehalten, dort ist immer Leben. Der Name Zócalo ist hier aber weder Vorgabe noch Konzeptdiktat.

Der Erfolg von Zócalo wird von seiner Lebendigkeit, Diversität, Persönlichkeit und gelebter Freundlichkeit abhängen. Wir denken dabei im übertragenen Sinne an das Ambiente und die Lockerheit von Italienischen Caffès, Spanischen Tapasbars oder Französischen Bistros. Interessenten sind bei der Konzipierung frei. Was jedoch ausdrücklich nicht erwünscht ist, sind zu eng definierte Spezialitätenrestaurants, wie z.B. Thai- oder Sushi-Restaurants, bzw. Selbstbedienungskonzepte.

Die attraktive Ecklage des Lokals, direkt am Glasi Platz, neben dem Denner, sorgt für eine hohe Anziehungskraft. Es gilt deshalb, ein Angebot zu gestalten, das den Bedürfnissen einer breiten Kundschaft und den verschiedenen Tageszeiten gerecht wird. Der schnelle Espresso, das gesunde Sandwich, der leckere Lunch, das sündhafte Z'Vieri und schliesslich der gesellige Apéro, bzw. das Abendessen mit Freunden und Familie. Zeitgemäss wäre ausserdem eine Take-away Möglichkeit. Über allem steht die Kommunikation. Jung und alt, Mütter und Väter, Gewerbetreibende,

3. Forts. **Zócalo – Chance für innovative Gastronomen**

Paare und Gruppen sollen sich im neuen Restaurant austauschen, treffen und amüsieren können. So kommt der Gestaltung verschiedener Aufenthaltszonen eine hohe Bedeutung zu. Jeder soll im Zócalo seinen Lieblingsplatz finden. Angedacht sind die Zonen: Bar, Restaurant und ev. Salon, bzw. Lounge. Letztere ist durch ihre räumlichen Begebenheiten vom Rest des Lokals abtrennbar und wäre auch für geschlossene Gesellschaften verwendbar.

Das Zócalo nimmt eine wichtige Rolle ein bei der Bekanntmachung des Glasi Quartiers. Umgekehrt kann das neue Lokal von der Ausstrahlung des aussergewöhnlichen 400 Mio.-Projektes Glasi profitieren. Es ist alles angerichtet für innovative und umtriebige Gastronomen, die alle diese neuen Bedürfnisse und das Momentum zu nutzen wissen.

4. **Basisdaten Gastronomiefläche**

Gesamtfläche	ca. 325m ²	Sitzplätze innen	ca. 90
Gästebereich	ca. 177m ²	Sitzplätze aussen (Die Aussenfläche ist noch genau zu definieren)	ca. 60
Rückwärtige Bereiche	ca. 148m ²		
• Küche / Lager	ca. 76m ²		
• Entsorgung	ca. 13m ²		
• Garderoben	ca. 27 m ²		
• Toiletten	ca. 17m ²		
• Technikraum 2. UG	ca. 15m ²		



5.1 Mietfläche leer



6. Raumdesign / Ambiente

Das Zócalo-Ambiente soll einladenden Charakter haben und Offenheit ausstrahlen. Mit den angedachten Zonen bietet sich dem Gast eine attraktive Auswahl an Sitz-, bzw. Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Zonen sollen jedoch keinen Einfluss auf das Angebot haben. Alles soll überall erhältlich sein. Ein umfassendes Barangebot, eine ansprechende Weinauswahl, eine prominente Bierzapfsäule sowie die Take-away-Vitrine sind weitere Elemente, die dekorativ - aber auch verkaufsfördernd - wirken. Die Raumgestaltung soll zudem mit natürlich wirkenden Materialien und passender Beleuchtung für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen - bei Tag und bei Nacht. Der Aussenbereich wird zur prominenten „Sehen-und-gesehen-werden-Zone“ und soll optisch ein Versprechen für den Innenbereich abgeben.

7. Zielpublikum

Erwachsene Gäste

Angebot, Einrichtung und Gebaren sollen auf die aktivsten Altersgruppen, Gäste zwischen 25 und 55 Jahren, mit mittlerem bis hohem Einkommen, ausgerichtet werden.

Spontane Gäste

People on the move; Besucher, Shopper, Arbeiter, Lieferanten, etc.

Glasi-People

Im Glasi wohnen und arbeiten rund 1'500 Menschen. Sie bilden die Gäste-Basis.

Einzugsgebiet

Die Grossregion wartet auf eine gastronomische Perle. Ein aussergewöhnliches, neues Lokal wird die Bevölkerung der angrenzenden Gemeinden auf jeden Fall interessieren und anziehen. Wir rechnen mit regelmässigen Besuchern / Gästen aus Bülach, Bachenbülach, Winkel, Höri, Neerach, Steinmaur, Stadel, Oberglatt, Niederglatt, Glattfelden und Eglisau.



WELCOME
— WE ARE —
OPEN
— PLEASE COME IN —

8. Öffnungszeiten

Wir stellen uns vor, dass das Zócalo nicht mehr als einen Tag in der Woche geschlossen ist. Vorzugsweise montags. Mögliche Öffnungszeiten sind z.B. Di-Fr 11-23h und Sa/So 09-23h. Anderen Vorschlägen, die einem lebendigen Quartierleben entsprechen, stehen wir grundsätzlich offen gegenüber.

9. Wieso geht man ins Zócalo?

Melting Pot

Das Glasi Quartier erhält ein „Wohnzimmer“! Zócalo soll zum Melting Pot für Gewerbetreibende, Anwohner, Shoppers und Passanten werden. Dies wird erreicht durch Ambiente, Ungezwungenheit, Freundlichkeit und ein tageszeitgerechtes Angebot. Wir erwarten ein persönliches Commitment des Gastronomen zum Standort. Im Zócalo sollen aus Nachbarn Stammgäste und aus Gästen Freunde werden.

Ein Angebot für jeden Tag und jede Zeit

Die Zielgruppen sollen mit einem qualitativ hochstehenden, gesunden, bzw. zeitgemässen Essens- & Getränkeangebot sowie einer Preisgestaltung unter der Schmerzgrenze angezogen werden. Das Angebot soll Chamäleon-Charakter haben und sich auch den Tageszeiten anpassen. Weitere Aufhänger könnten nicht nur der beste Kaffee weit und breit sein, sondern auch ein besonderes Bier-, Wein- und/oder Spirituosensortiment. Mit einem festen Take-away Angebot und/oder einem Quartier-Delivery könnte das Zócalo ausserdem einem Megatrend entsprechen.

Unterhaltung

Das Zócalo soll Erlebnisse bieten, die vom Interior Design über das Angebot und die fröhlichen Mitarbeitenden bis zum Entertainment reichen. Vielleicht legt zwischendurch mal ein DJ auf? Wein- und Bierdegustationen sollen ebenso Platz haben wie Mottoparties, bzw. Themenabende. Denkbar sind auch punktuelle TV-Sportübertragungen, Brunches, etc. Auf dem Glasi-Platz werden in Zukunft regelmässig Events, bzw. Märkte stattfinden. Das Zócalo wird dabei zum Hotspot mit bestem Blick auf das Geschehen.

9. Forts. Wieso geht man ins Zócalo?

Aussenbereich

Das Zócalo soll mit einer stilvollen Aussenpräsenz auffallen. Ein gepflegter Terrassenbereich ist an dieser Lage von höchster Bedeutung und Aussagekraft. Hier passiert's. Denn hier möchten sie alle sitzen. So früh wie möglich, so lange wie möglich. Direkt am Ort des Geschehens.

Anlässe/Bankette

Im Zócalo kann der Loungeteil exklusiv gemietet werden.

Kinderfreundlichkeit

Auch für die „kleinen Gäste“ soll das Zócalo zugänglich sein. Vielleicht bietet es eine separate kleine Karte, die origineller ist als in den meisten Restaurants? Wickeltisch, Kindersitze sowie Farbstifte und Papier sind zudem Pflicht in einem Quartier mit vielen jungen Familien.

10. Gewünschte Positionierung





11. Mietvarianten

Variante a)	<u>Ausbaufinanzierung</u>	
Ausbaufinanzierung	CHF 300'000 Kapitaleinschuss für Ausbau durch Mieter (Bedingung)	
	CHF 600'000 Ausbaukredit Eigentümerin / 2% / 10 Jahre	
	CHF 900'000 Total Ausbaukosten	
Miete	CHF 63'400 Nettomiete	
	CHF 15'850 Nebenkosten	
	CHF 79'250 Bruttomiete total	
Monatliche Kosten total	CHF 79'250 Bruttomiete (CHF 6'604 p.Mt.)	
	CHF 66'800 Ausbauverzinsung (CHF 5'567 p.Mt.)	
	CHF 146'050 p.a. = CHF 12'171 p.Mt.	
Variante b)	<u>Eigenfinanzierung</u>	
Miete	CHF 63'400 Nettomiete	
	CHF 15'850 Nebenkosten	
	CHF 79'250 Bruttomiete total p.a. = CHF 6'604 p.Mt.	
Varianten a & b)	Ausbaukosten Total	CHF 2'000'000.00 (Detaillierter KV und Schnittstellenbeschreibung vorhanden)
	durch Eigentümerin finanziert	CHF 1'100'000.00 (Basisinfrastruktur / im Mietzins enthalten)
	Vertragsdauer	10 Jahre mit 5 Jahren echter Option
	Vertragsbeginn	nach Vereinbarung
	Mietfreie Zeit	Während Bauzeit; max. 4 Monate mietfrei

11. Kontakt Vermietung

Wir sind überzeugt, dass unsere Gastronomiefläche im Glasi Quartier eine interessante Geschäftsmöglichkeit für professionelle Gastronomen darstellt. Lassen Sie uns über Ideen, Konzepte und die Finanzierung sprechen. Für eine Besichtigung vor Ort stehen wir Ihnen nach Vereinbarung gerne zur Verfügung. Wir freuen uns drauf.

Vermietung

Fischer AG Immobilienmanagement
Herr Patrick Näpflin
Lessingstrasse 15
8002 Zürich

patrick.naepflin@fischer97.ch
Tel. 044 291 91 21
www.fischer97.ch

Bauherrin / Eigentümerin

Baugenossenschaft Glattal Zürich
Kronwiesenstrasse 95
8051 Zürich
bg-glattal.ch



fischer

April 2024