

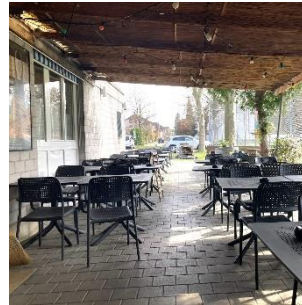
VERMIETUNGSDOKUMENTATION

RESTAURANT BOCCIODROMO | WINTERTHUR

Restaurant Bocciodromo

Flüelistrasse 9 | 8408 Winterthur

April 2026



Gastroconsult AG

Blumenfeldstrasse 20 | CH-8046 Zürich
www.gastroconsult.ch



Gastroconsult – die führenden Spezialisten für Treuhand
und Beratung in der Gastronomie und Hotellerie.



ÜBERSICHT

Restaurant Bocciodromo in Winterthur

Zur Vermietung steht das charmante und funktional eingerichtete Restaurant Bocciodromo, das ab dem 01.01.2027 übernommen werden kann.

Exklusive Lage für Sport- und Genussfreunde, gleich neben einer der ersten kombinierten Pétanque- und Bocciahallen der Schweiz, ein beliebter Treffpunkt für Sport- und Spielbegeisterte.

Besonders attraktiv ist die Terrasse, welche zum Verweilen einlädt. Zusätzlich befindet sich im Obergeschoss der Saal und die Galerie, die für Feiern, Besprechungen und zusätzliche Events genutzt werden können.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Gastronomieobjekt mit Stammkundschaft und grossem Potenzial zu übernehmen.



Corsin Biert

Leiter Unternehmensberatung Region Ost
BA in International Hospitality Management
Dipl. Hotelier-Restaurateur HF

+41 (0)44 377 54 58
corsin.biert@gastroconsult.ch



Anna Piotrowski

Sachbearbeiterin Unternehmensberatung

+41 (0)44 377 54 24
anna.piotrowski@gastroconsult.ch

Gastroconsult

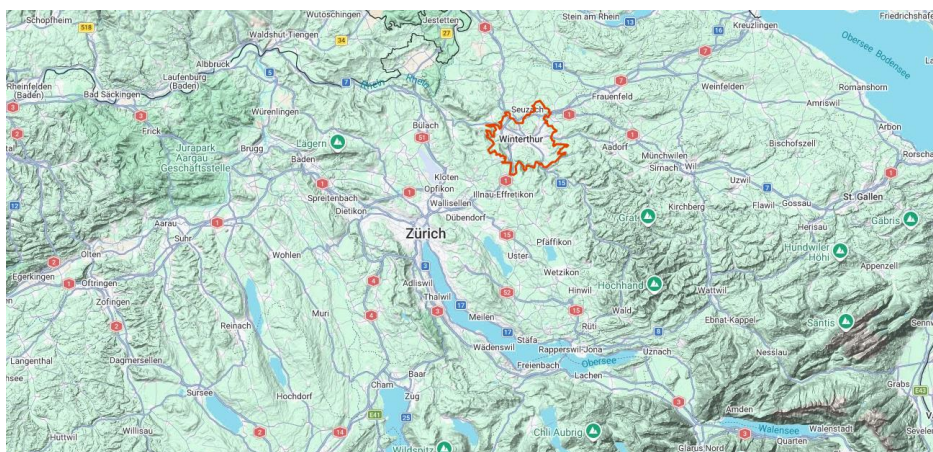
Gastroconsult AG

Blumenfeldstrasse 20 | CH-8046 Zürich
www.gastroconsult.ch

STANDORT

Makrolage

Winterthur ist mit über 122'000 Einwohnern die sechstgrösste Stadt der Schweiz und ein bedeutendes Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum im Kanton Zürich. Die Stadt liegt strategisch günstig zwischen Zürich, Frauenfeld und St. Gallen und bildet mit dem Grossraum Zürich einen der wirtschaftsstärksten Ballungsräume Europas.



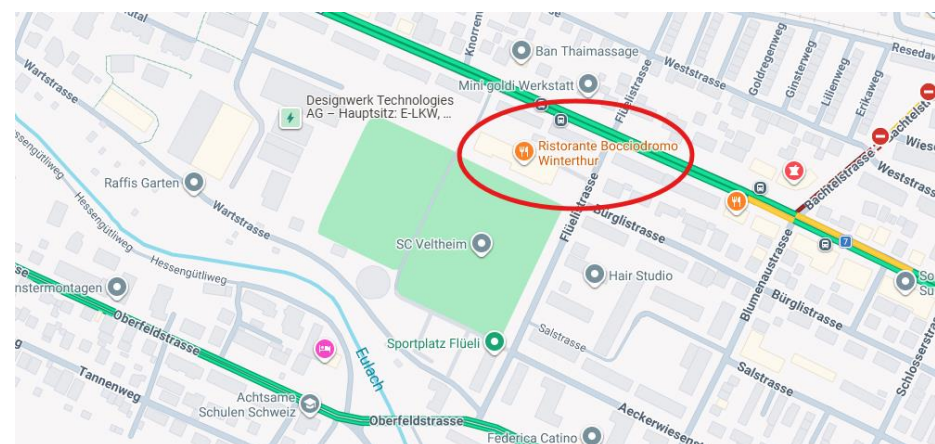
Quelle: <https://fastestknowtime.com/route/rundweg-winterthur-schweizland>

Wirtschaftlich zählt die Stadt über 8'500 Unternehmen, darunter internationale Arbeitgeber wie AXA, Sulzer und Stadler Rail. Mit der ZHAW als eine der grössten Fachhochschulen der Schweiz und über 13'000 Studierenden ist Winterthur zugleich ein bedeutender Bildungs- und Innovationsstandort.

Kanton	Zürich
Einwohner	122'711 (Stand 31.01.2026)
Höhe über Meer	439 m.ü.M.
Fläche	68.07 km ²

Mikrolage

Die Umgebung des Restaurants Bocciodromo bietet eine attraktive Mikrolage in den Stadtteilen Veltheim/Wülflingen, mit perfekter Vernetzung zu Sport-, Freizeit- und Versorgungsinfrastruktur. Das viele Grün und eine hervorragende ÖV-, Velo- und Autoanbindung machen diesen Standort besonders interessant und lebenswert.



Quelle: www.map.geo.admin.ch

STANDORT

Mobilität

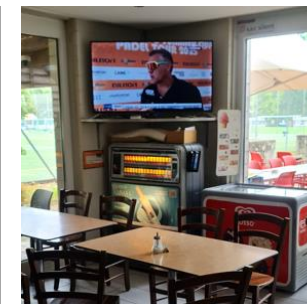
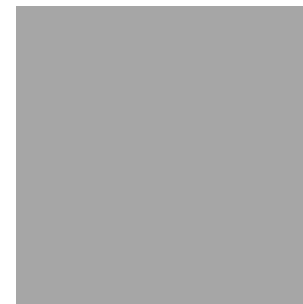
Winterthur ist hervorragend erschlossen und auf allen Verkehrswegen schnell erreichbar. Die Stadt liegt direkt an der Autobahn A1 und ist nur ca. 20 Autominuten vom Flughafen Zürich entfernt. Über die Bahnhöfe Winterthur, Grüze, Seen, Wülflingen und Töss ist die Stadt an das nationale und internationale Bahnnetz angebunden.

Der Hauptbahnhof Winterthur ist mit täglich über 110'000 Passagieren der Bahnhof mit der schweizweit vierthöchsten Passagierfrequenz und bietet im 5-Minuten-Takt Direktverbindungen nach Zürich, zum Flughafen Zürich, nach Frauenfeld, St. Gallen und Schaffhausen.

Innerhalb der Stadt sorgt ein dichtes Netz aus 10 Stadtbuslinien sowie diversen Postautos und Regionalzügen für lückenlose Mobilität. Auch das Velonetz ist sehr gut ausgebaut, es stehen über 200 km Radwege zur Verfügung.

Die mittleren Fahrzeiten in Minuten ab Winterthur betragen:

	Auto	ÖV
Zürich	20	24
Zug	58	71
Frauenfeld	23	36
St. Gallen	47	63
Schaffhausen	30	28



MIETOBJEKT

Restaurant | Terrasse

Das Restaurant im Erdgeschoss ist das Herzstück des Bocciodromo.

Die Raumgestaltung verleiht dem Lokal eine lebendige und familiäre Atmosphäre. Direkt angrenzend lädt die teilweise überdachte Terrasse zum Verweilen ein. Einzigartig ist und besonders geschätzt wird die Nähe zu den Sportbahnen, die gemietet werden können und dem Essen einen sportlich-geselligen Charakter verleihen. In der Kombination Gastro und Spiel liegt ein ausserordentliches Vermarktungspotenzial. Das Gebäude mit dem Restaurant ist im Besitz eines Trägervereins, der von den beiden Sportvereinen (Boccia und Pétanque) gebildet wird. Ihre rund 200 Mitglieder sorgen für Frequenz und tragen zur Attraktivität des Restaurants bei.

Küche

Es ist wünschenswert, das bestehende Konzept mit italienisch-schweizerischer Küche weiterzuführen. Dafür ist die Küche gut ausgestattet. Sie befindet sich im Erdgeschoss, im hinteren Bereich hat es einen Holzofen.

Saal 1. Obergeschoss

Über eine Treppe gelangt man zum Saal. Dieser bietet einen idealen Rahmen für Veranstaltungen jeder Art, von Vereinsversammlungen und Seminaren bis hin zu Familienfeiern oder Firmenanlässen.

Die Lage des Raumes sorgt für eine angenehme Atmosphäre, in der sich Gäste wohlfühlen und Gespräche in entspannter Umgebung führen können. Dank der grosszügigen Fläche lässt sich der Saal flexibel gestalten.

Büro

Das bestehende Büro im Obergeschoss kann auf Wunsch genutzt werden.

Galerie

Die Galerie, in der Mitte der Halle über den Boccia-Bahnen gelegen, ist ein charmantes Highlight im Bocciodromo und ideal für grössere Anlässe. Sie steht zur Mitbenutzung zur Verfügung und bietet Platz für rund 40 Personen, die hier entspannt essen können, während sie die spannenden Boccia-Spiele im Blickfeld behalten.

Inventare

Die Gegenstände im Mietinventar sind in der Miete eingeschlossen. Der Mieter ist für den Unterhalt zuständig. Das Inventar zur Gebrauchsleihe wird dem Mieter unentgeltlich zur Verfügung gestellt und muss nach der Vertragsdauer zurückgegeben werden. Der Mieter ist für Unterhalt und Ersatz verantwortlich. Das Kaufinventar des vorgängigen Mieters kann vom Mieter teilweise übernommen resp. gekauft werden.

Kapazitäten der Betriebseinheiten

Einheit	Plätze
Restaurant EG	40
Saal 1. OG	60
Galerie	40
Terrasse teils überdacht	80

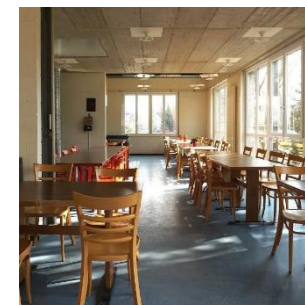
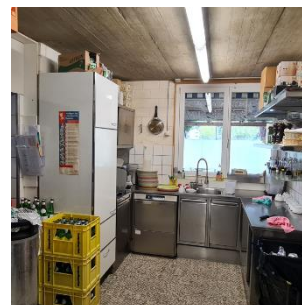
MIETOBJEKT

Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten können vom neuen Mieter bestimmt werden. Im Falle von Anlässen der Sportvereine (z.B. Turniere) sind Absprachen erforderlich.

Raumprogramm

Erdgeschoss	Restaurant Theke Küche WC für Mitarbeiter und Gäste mit Beeinträchtigung Gäste-WC Damen + Herren (zur Mitbenutzung durch die Sportvereine) Heiz- + Technikraum zur Mitbenutzung 2 Magazinräume
Aussenraum	Terrasse (teilweise überdacht) Parkplätze zur Mitbenutzung
1. Obergeschoss	Saal Büro (bei Bedarf) Galerie zur Mitbenutzung



MIETKONDITIONEN

Mietumfang	Restaurant Küche Saal Terrasse Büro (falls gewünscht) WC-Anlagen Magazinräume
Mietbeginn	01.01.2027 oder nach Vereinbarung
Mietvertragsdauer	Befristet auf 5 Jahre. Eine längere Zusammenarbeit wird angestrebt.
Mietzins	5'500 Franken/Monat
Sicherheit	Mietzinsdepot über 4 Monatsmieten
Nebenkosten	Kosten für Energie und Hauswartung (wie Serviceverträge z.B. für Heizung und Lüftung sowie Gebühren) sind im Mietzins nicht enthalten. Monatlich muss mit Kosten von 1700 Franken gerechnet werden. Es sind monatliche Akontozahlungen zu bezahlen.
Betriebskosten	Der Unterhalt der gemieteten Räume und Einrichtungen ist Sache des Mieters. Die Regelung Hauswartung definiert die Aufgabenteilung im Bocciodromo und wird beim Erstgespräch erläutert.
Mietinventar	Der Mieter ist für den Unterhalt der Gegenstände im Mietinventar verantwortlich, der kleine Unterhalt geht zu seinen Lasten.
Inventar zur Gebrauchsleihe	Der Mieter ist für den Unterhalt und Ersatz der Gegenstände im Inventar zur Gebrauchsleihe verantwortlich.
Mehrwertsteuer	Das Mietverhältnis ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht der Mehrwertsteuer unterstellt.
Lieferantenverträge	Es ist ein Lieferantenvertrag zu übernehmen.

VORGEHEN BEI INTERESSE

Sämtliche Anfragen und Bewerbungen laufen über die Gastroconsult AG. Besichtigungen finden individuell nach Absprache statt.

Bewerbungsunterlagen

Bitte senden Sie uns bei Interesse folgende Bewerbungsunterlagen zu:

- Lebenslauf und Zeugnisse
- Konzept für die Betriebsführung, inkl. Plan- Erfolgsrechnung
- Finanznachweis über 50'000 Franken
- Auszug Betreibungsregister

Anforderungsprofil

Die Vermieterschaft wünscht sich von der neuen Mieterschaft folgende Eigenschaften:

- Persönliche Betriebsführung
- Kommunikative und herzliche Gastgeberpersönlichkeit mit hoher Sozialkompetenz
- Gastgeberqualitäten für ein breites Gästesegment
- Hohes Service- und Qualitätsbewusstsein
- Innovationsgeist und Kenntnisse der Branchentrends
- Gastgewerbliche Grundausbildung
- Ausgewiesene Erfahrung in der Führung eines ähnlichen Gastronomiebetriebes
- Betriebswirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrung
- Wille zu einer engen Zusammenarbeit mit den Sportvereinen