

Bahnhof Nieder-Oberurnen.

Ausschreibung für kommerzielle Fläche.
Oktober 2025

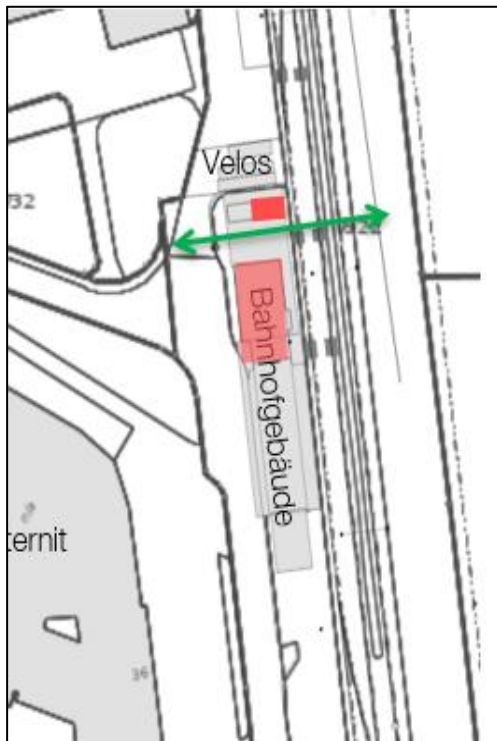
 Nieder und Oberurnen

Viel mehr als nur Züge: Die SBB ist nicht nur das grösste Schweizer Transportunternehmen. Sie ist auch eine der grössten Immobilienfirmen der Schweiz. SBB Immobilien belebt Kleinbahnhöfe zu attraktiven Standorten – so auch in Nieder- Oberurnen.

Inhalt.

Die ausgeschriebene Fläche auf einen Blick.	S. 3
Vorwort.	S. 4
Das suchen wir.	S. 5
Verkaufsfläche.	S. 6
Ausschreibungsbedingungen und -ablauf.	S. 8
Bahnhof Nieder- Oberurnen – faire Konditionen.	S. 9

Die ausgeschriebene Fläche auf einen Blick.



Erdgeschoss des Aufnahmegebäudes

Erdgeschoss des Güterschuppens

Geschoss:	Erdgeschoss
Verkaufsfläche:	ca. 132 m ²
Lagerfläche:	Gepäckraum ca. 38 m ² + GS ca. 101 m ²
Mietbeginn:	ab 1.6.2026
Mietdauer:	5 Jahre + 5 Jahre Option
Mietzins:	– Verkauf (Food / Non Food): Prozentmässiger Umsatzanteil sowie ein fixer definierter Mindestmietzins in CHF p.a. – Büro: Festmiete in CHF p.a.
Sicherheitsleistung:	Bankgarantie/Mietkaution grundsätzlich in der Höhe von 6 Monatsmieten.
Ausbau:	Rohbau
Technische Daten:	Entnehmen Sie aus dem separaten Raumdatenblatt.

Vorwort.



Ihr neuer Standort im Bahnhof? Liebe Leserin, lieber Leser

Bahnhöfe sind viel mehr als nur ein Ort zum Ein-, Aus- und Umsteigen. Sie prägen die Lebensqualität, die Standortattraktivität und das Image eines Ortes.

Die SBB Immobilien sucht für den **Bahnhof Nieder-Oberurnen** ein Büro- oder Gewerbekonzept für eine **Mietfläche von ca. 132 m²** im Erdgeschoss des Aufnahmegebäudes sowie zwei weitere Lagerflächen: ca. 38 m² (Gepäckraum) und ca. 101 m² (Güterschuppen). Im Nebengebäude sind WC-Anlagen und/oder weiterer Lagerräume (**je ca. 6-10 m²**) verfügbar.

Die Mietflächen sind **ab dem 1. Juni 2026** bezugsbereit. Alle Details zur Ausschreibung finden Sie in diesem Dokument.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung.

Gianna Morosani
Vermietungsspezialistin, SBB Immobilien

Das suchen wir.

Nutzen Sie die Gelegenheit: Attraktive **Gewerbe- und Büroflächen** in Nieder-Oberurnen zu mieten. Die Hauptfläche umfasst **ca. 132 m²**, ergänzt durch zwei weitere Mietflächen – einen **Gepäckraum von ca. 38 m²** und einen **Güterschuppen von ca. 101 m²**.

Im Nebengebäude sind WC-Anlagen und/oder weiterer Lagerräume (**je ca. 10 m²**) verfügbar.

Die Mietflächen verfügen über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr, was den Zugang für Mitarbeitende und Kundinnen und Kunden deutlich erleichtert.

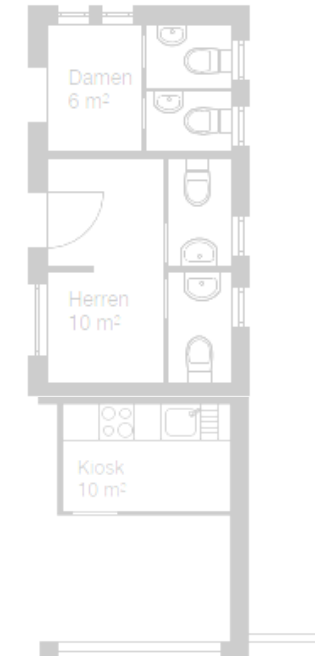
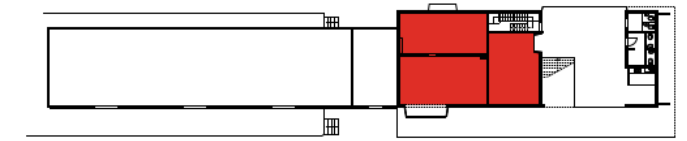
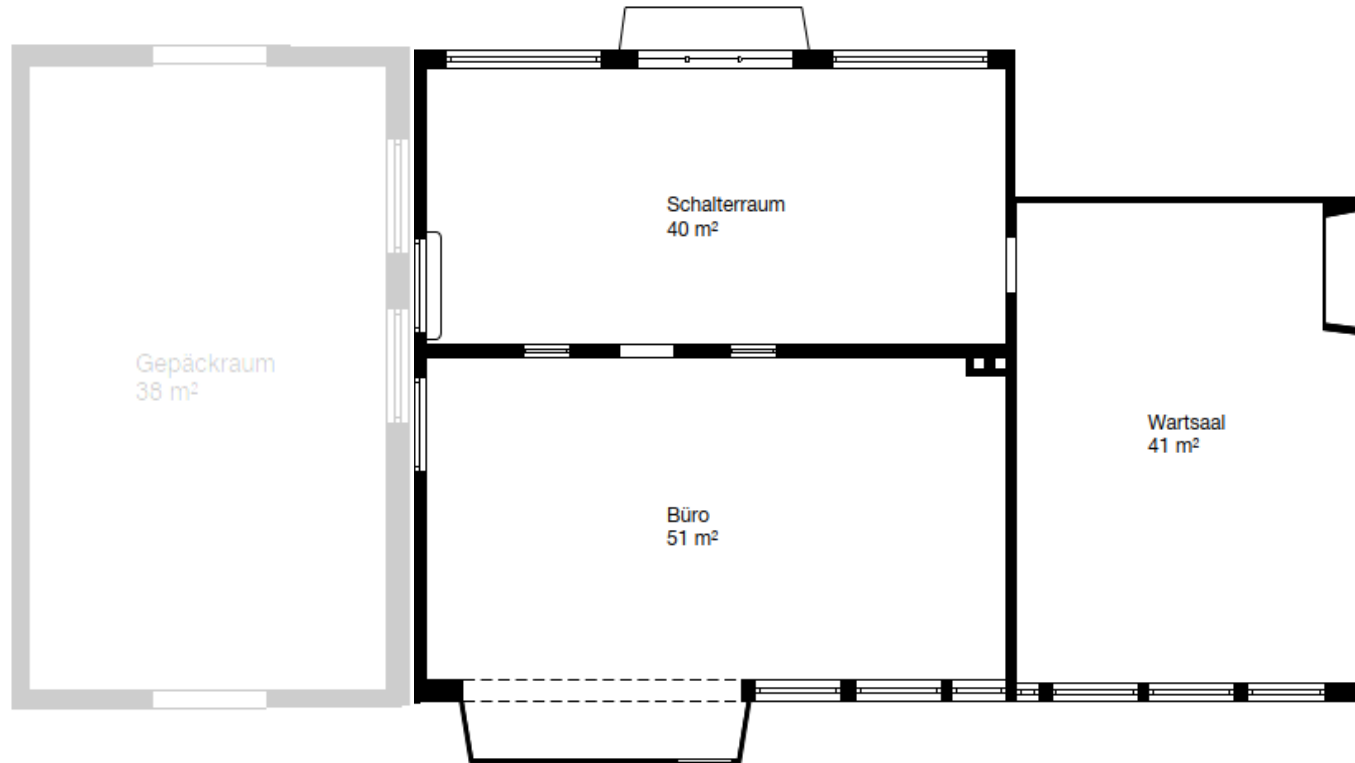
Die Mietflächen sind ab dem **1. Juni 2026** bezugsbereit.

Wir legen grossen Wert auf:

- Hochwertige Produkte, Produktion und Regionalität
- Raffiniertes und authentisches Angebot
- Atmosphäre und Servicequalität
- Faires Preis-Leistungsverhältnis

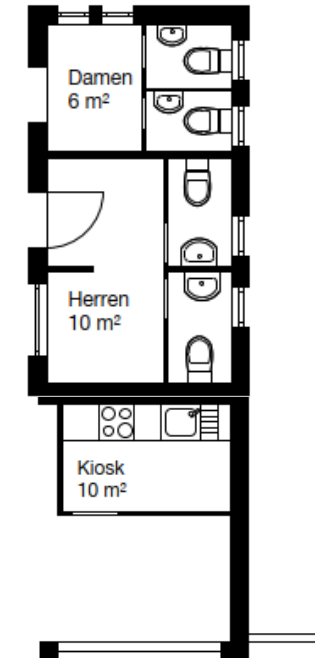
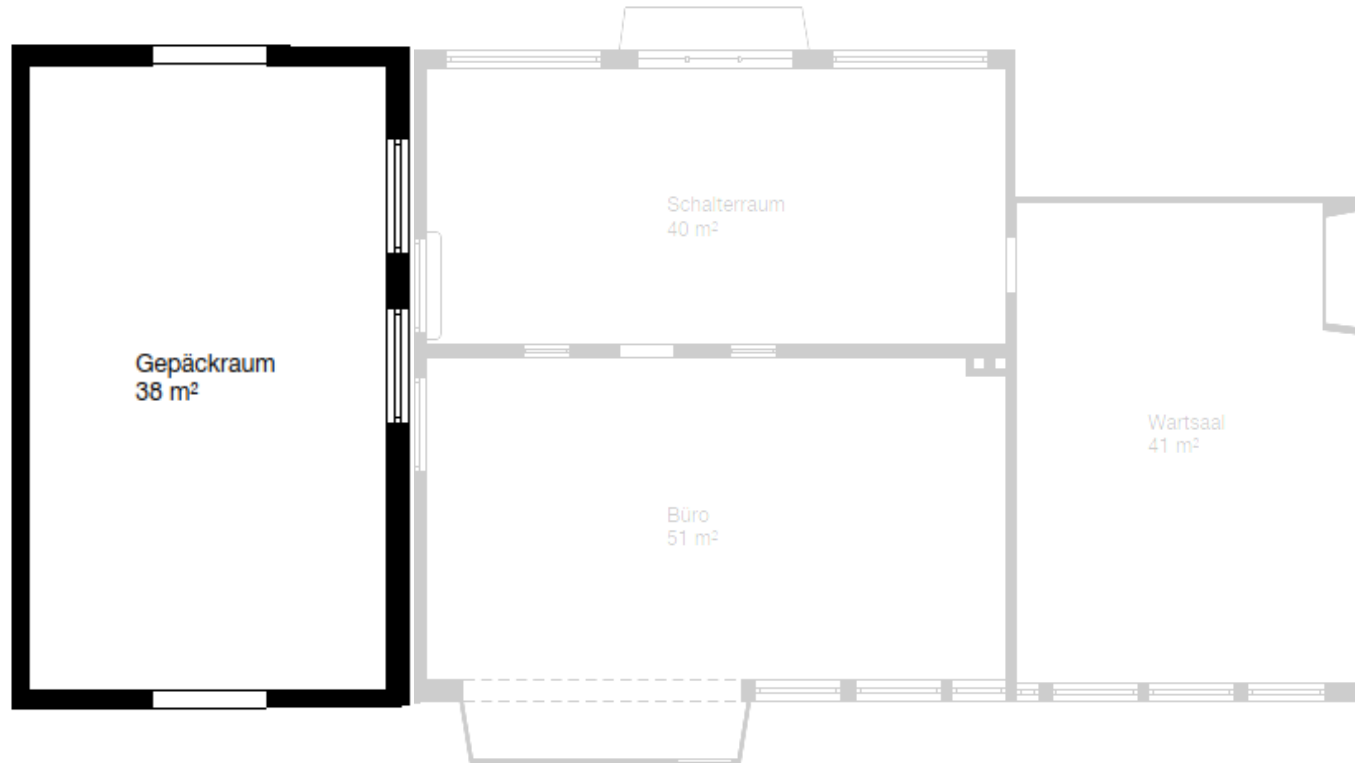
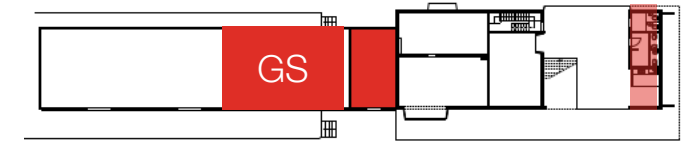


Kommerzfläche (1/2).



Die zu vermietende Fläche im Aufnahmegebäude ist oben rot gefärbt und beträgt ca. 132 m².

Kommerzfläche (2/2).



Die zu vermietende Lager- Mietflächen sind oben rot gefärbt:

ca. 38 m² (Gepäckraum) + Lager im Güterschuppen (ca. 101 m² + Lager im Nebengebäude. Die Mietflächen können getrennt gemietet werden.

Ausschreibungsbedingungen und –ablauf.

Ausschreibungsablauf

- Versand der Ausschreibungsunterlagen.
- Einreichen der Bewerbung ausschliesslich **elektronisch** mit den vollständigen Unterlagen an gianna.morosani@sbb.ch.
- Vergabeentscheid
- Erstellung und Unterzeichnung des Mietvertrages.
- Flächenübergabe für den Mieter-Innenausbau **ab 1. Juni 2026**

Angebotseingabe: Einzureichende Unterlagen.

- Grobkonzept Geschäftsmodell (Word-Datei) oder Firmenpräsentation mit Aussagen zu den im Geschäftsmodell beschriebenen Punkten.
- Grundrisssskizze oder erste Einrichtungsvorschläge mit Moodboard für Look & Feel
- **Für Verkauf- und Gastronomiekonzepte (ohne Produktionsküche):** Ausgefüllte Erfolgsrechnung im Originalformat, ungeschützt (Excel-Datei).
 - Inkl. Angebot Umsatzmietzins in % des Nettoumsatzes
 - Inkl. garantierte Netto-Mindestmiete (Fix-Betrag) in CHF
- **Für Büronutzungen:** Festmiete (Netto, Fix-Betrag) in CHF

Besichtigung vor Ort.

Eine koordinierte Besichtigung des Standortes ist nicht vorgesehen. Die Vermieterin geht davon aus, dass die Kommerzfläche individuell besichtigt wurde und der Interessent über entsprechende Standortkenntnisse verfügt. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, sobald uns Ihr Konzept vorliegt.

Bahnhof Nieder- Oberurnen – faire Konditionen.

Shop Anschriften	SBB macht Vorgaben bezüglich der Shopanschriften und der Schaufensternutzungen.
Vermieter-/Mieterausbau	Die Mietfläche wird im Rohbau übergeben, alle Leitungen werden bis an die Mietfläche geführt. Der Mieterausbau erfolgt durch die Mieter in eigener Planung zu eigenen Kosten. Die Lagerflächen sind, wo nicht anders spezifiziert, auf der Mietfläche einzuplanen. Details werden in den Vertragsverhandlungen festgelegt. Weitere Informationen finden Sie im beiliegenden Leitfaden.
Rechtlicher Hinweis	Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, ein erhaltenes Angebot anzunehmen und behält sich ohne Angaben von Gründen vor, den Vermietungsprozess (insb. das Evaluationsverfahren oder den Zeitplan) jederzeit zu ergänzen, zu ändern oder zu beenden. Die Mietinteressenten tragen sämtliche anfallenden Kosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung der Mietofferte selber. Es besteht keinerlei Anspruch auf Entschädigung gegenüber der Vermieterin. Die Regelung allfällig notwendiger Zusammenarbeits-, Honorar- oder anderweitiger Vereinbarungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Ausschreibung erfolgt ausschliesslich zwischen den Mietinteressenten und deren beauftragten Zulieferern ohne Beteiligung seitens der Vermieterin. Ein Vertrag kommt nicht mit dem Zuschlag für eine Fläche zustande, sondern erst mit dem Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags.
Öffnungszeiten	Je nach Konzept.



Kontakt.

Gianna Morosani

Vermietungsspezialistin, SBB Immobilien

Gianna.morosani@sbb.ch