

Gleislaube Wettingen.

Vermarktungsbroschüre Retail-/Gastro/
Dienstleistungsflächen.

September 2026



Die Gleislaube im Bahnhofquartier Wettingen – Gebäude A und B.

Gebäude A

Ist ein modernes Wohnhaus mit vielfältigen Wohntypologien für unterschiedliche urbane Lebensstile. 46 attraktive Wohneinheiten bilden ein vielfältiges Angebot.

Gebäude B

Das Erdgeschoss umfasst ein vielfältiges Angebot aus sieben Retail- und Gastronomiekonzepten und sorgt für lebendige Frequenz. In den Obergeschossen entstehen rund 2000 m² hochwertige Büro-, Gesundheits- und Bildungsflächen – ideal für Unternehmen, die von einer zentralen Lage und einem modernen Umfeld profitieren möchten. Ergänzt wird das Angebot durch 53 komfortable 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen und 3 flexibel nutzbare Clusterwohnungen, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden.

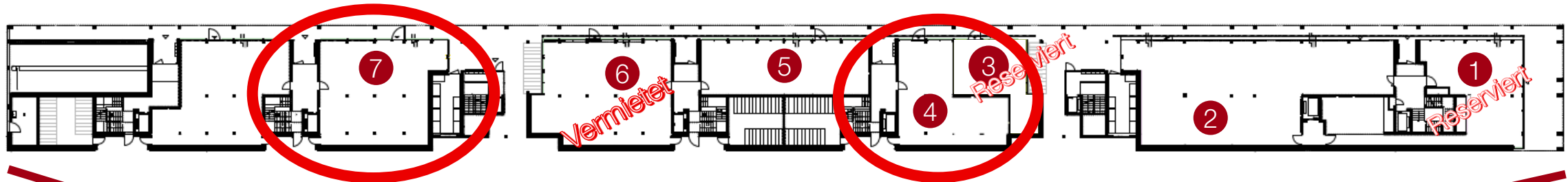


Über 6 000

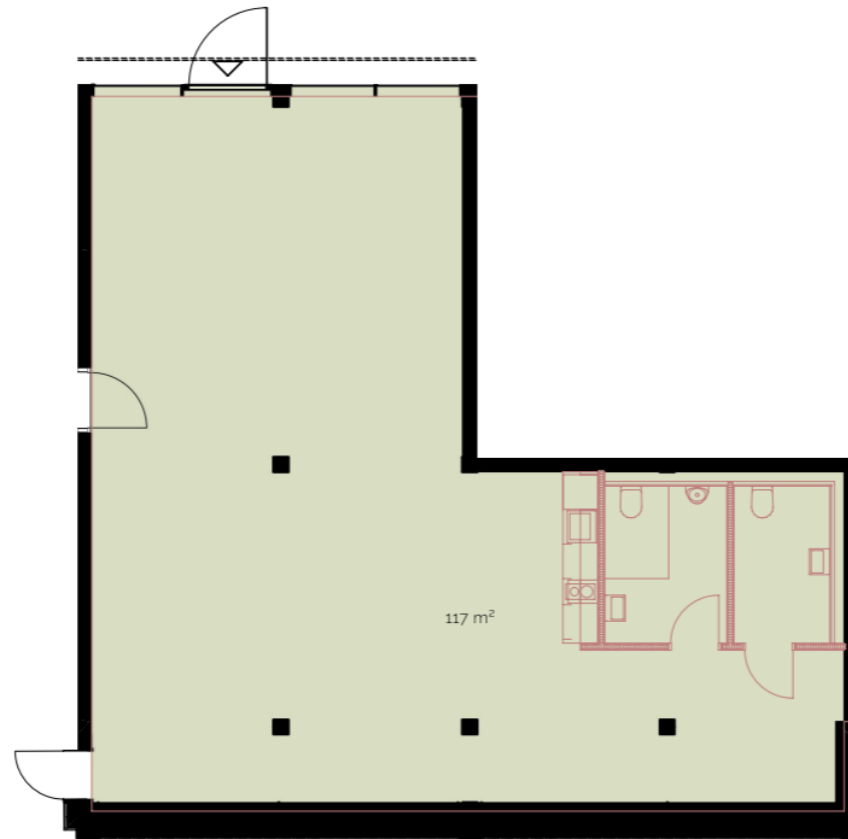
Passanten täglich am Bahnhof Wettingen.

Übersicht Kommerzflächen.

- 1 Gastronomie
- 2 Supermarkt
- 3 Blumen
- 4 Non Food Retail & Dienstleistung
- 5 Coiffeur/ Beauty/ Dienstleistung
- 6 Apotheke
- 7 Non Food Retail & Dienstleistung

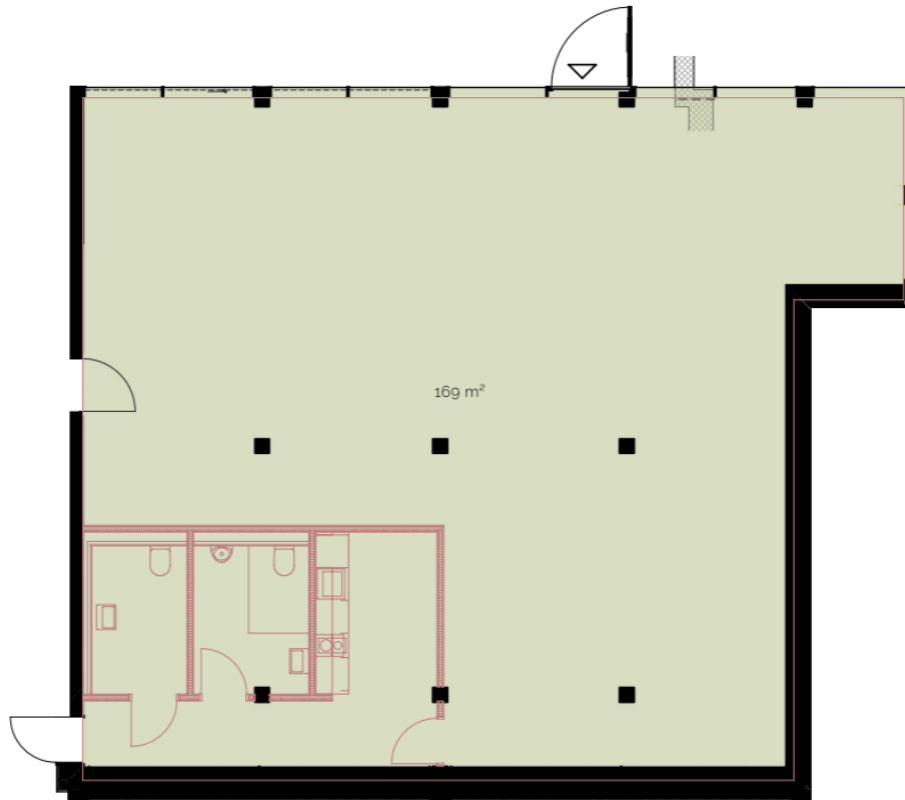


Verkaufsfläche Nr. 4 – Non Food Retail & Dienstleistung.



Gebäude:	B
Verkaufsfläche:	117 m ²
Lagerfläche:	Im UG: 20 m ²
Mietbeginn:	Voraussichtlich 01.12.2027
Mietdauer:	5 Jahre + 5 Jahre Option
Mietzins:	Prozentmässiger Umsatzanteil (mietzinspflichtiger Umsatz) sowie ein fixer definierter Mindestmietzins in CHF p.a.
Sicherheitsleistung:	Bankgarantie/Mietkaution grundsätzlich in der Höhe von 6 Monatsmieten.
Ausbau:	Grundausbau / Rohbau
Technische Daten:	Entnehmen Sie aus dem separaten Raumdatenblatt
Gesuchte Nutzung:	Blumen, Optiker, Tierarzt, Massage, Physio, Pilates, Elektronik Markt, Telekommunikation, Solarium, Papeterie, Buchhandlung, Schmuck, Tabakwaren, Parfumerie

Verkaufsfläche Nr. 7 – Non Food Retail & Dienstleistung.



Gebäude:	B
Verkaufsfläche:	169 m ²
Lagerfläche:	Im UG: 57 m ²
Mietbeginn:	Voraussichtlich 01.12.2027
Mietdauer:	5 Jahre + 5 Jahre Option
Mietzins:	Prozentmässiger Umsatzanteil (mietzinspflichtiger Umsatz) sowie ein fixer definierter Mindestmietzins in CHF p.a.
Sicherheitsleistung:	Bankgarantie/Mietkaution grundsätzlich in der Höhe von 6 Monatsmieten.
Ausbau:	Grundausbau / Rohbau
Technische Daten:	Entnehmen Sie aus dem separaten Raumdatenblatt
Gesuchte Nutzung:	Velo-/Sporthändler

Bewerbungsbedingungen.

Haben Sie alle untenstehenden Unterlagen erhalten?

1. Vorlage Geschäftsmodell
2. Vorlage Erfolgsrechnung
3. Grundrissplan
4. Technisches Raumdatenblatt

Allgemeiner Baukostenteiler / Schnittstellenpapier SBB stellen wir Ihnen auf Wunsch vorab oder dann nach der Vorselektion zur Verfügung.

Angebotseingabe: Einzureichende Unterlagen.

1. Grobkonzept Geschäftsmodell (Word-Datei) oder Firmenpräsentation mit Aussagen zu den im Geschäftsmodell beschriebenen Punkten.
2. Ausgefüllte Erfolgsrechnung im Originalformat, ungeschützt (Excel-Datei)
 - Inkl. Angebot Umsatzmietzins in % des Nettoumsatzes
 - Inkl. garantierte Mindestmiete (Fix-Betrag) in CHF
3. Grundrisssskizze oder erste Einrichtungsvorschläge mit Moodboard für Look & Feel
4. Technisches Raumdatenblatt mit Mieteranforderungen

Gleislaube Wettingen – faire Konditionen.



Mietbeginn	01.12.2027
Vertragsdauer	5 Jahre + 5 Jahre mit einer Option.
Mietzins	Es wird eine Mindestmiete (in CHF p.a.) vereinbart, welche in jedem Fall fällig ist. Zusätzlich wird eine Umsatzmiete (branchenabhängiger Prozentsatz vom Nettoumsatz) vereinbart. Wenn die Umsatzmiete die Mindestmiete übersteigt, ist lediglich die Umsatzmiete fällig. Die Prozentangaben der Umsatzmiete müssen entweder in ganzen oder halben Prozentzahlen abgebildet werden (z.B. 10% oder 10.5%). <i>Fiktives Rechenbeispiel</i> Umsatzerwartung z.B. 1'000'000 CHF, z.B. 10% Umsatzmiete = 100'000 Umsatzmiete und davon z.B. 90% als Mindestmiete = 90'000 CHF
Lagermöglichkeit	Wenn ein Bedarf an Lagerflächen besteht, bitte die minimale und maximale Grösse der benötigten Flächen angeben. Der Mietpreis für das Lager beträgt CHF 120.-/m ² /p.a.
Sicherheitsleistung	Bankgarantie/Mietkaution grundsätzlich in der Höhe von 6 Bruttononatsmieten.
Mindestöffnungszeiten	Öffnungszeiten können durch die Mieterin selbst festgelegt werden.
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.

Gleislaube Wettingen – faire Konditionen.

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.

Frequenzangaben: 6'000 Ø Anzahl Personenbewegungen im Bahnhof pro Wochentag (2025). Die angegebenen Personenbewegungen beziehen sich auf die Anzahl Ein-/Aussteiger inkl. Umsteiger im Bahnhof. Es handelt sich nicht um Frequenzen vor dem Ladenlokal. Frequenzzahlen gesamthaft pro Bahnhof können aufgrund der Kundenflüsse im Vergleich zu den Frequenzzahlen vor dem Geschäft stark variieren. Die angegebenen Frequenzzahlen können nicht zugesichert werden und die tatsächlichen Frequenzzahlen können aus beliebigen Gründen und insbesondere auch infolge äusserer Umstände (wie z.B. höhere Gewalt, Gesetzesänderungen, behördliche Anordnungen oder Pandemie/Epidemie, etc.) stark von den angegebenen Durchschnittswerten abweichen.

Sämtliche angegebenen Daten und Angaben sind ohne Gewähr und können aufgrund von örtlichen Besonderheiten oder noch eintretenden Veränderungen abweichen. Die Angaben dienen somit als Richtwerte.



Kontakt.

Timothy Leemann

Vermietungsspezialist, SBB Immobilien

timothy.leemann@sbb.ch

