

Bahnhof Romanshorn.

Ausschreibung für kommerzielle Fläche /
Gastronomie.

15. Mai 2025

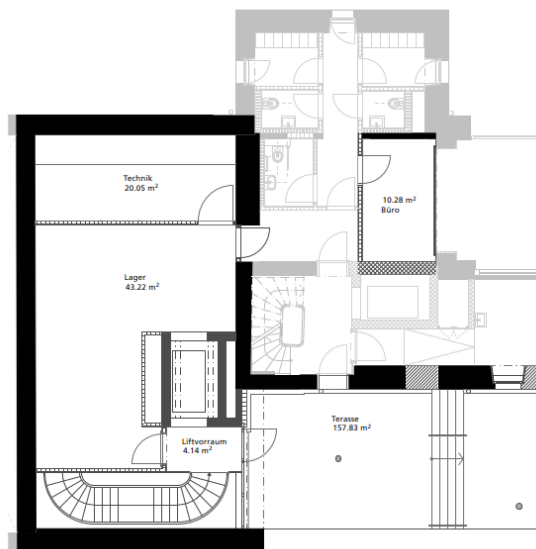
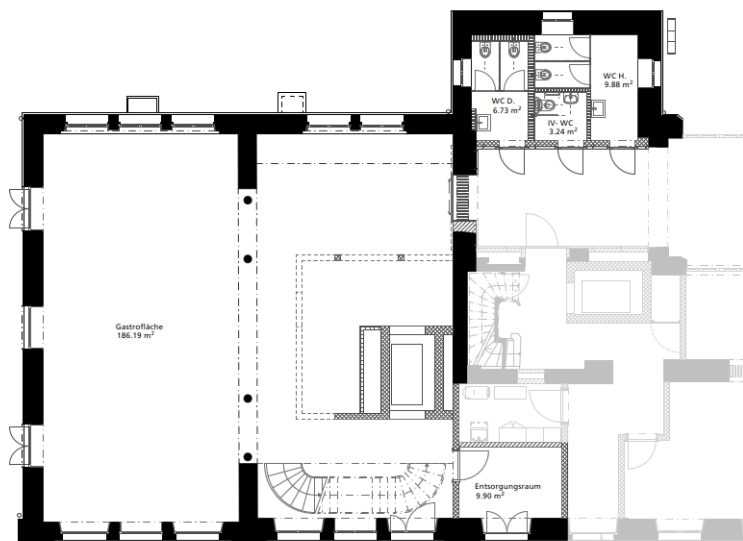


Viel mehr als nur Züge: Die SBB ist nicht nur das grösste Schweizer Transportunternehmen. Sie ist auch eine der grössten Immobilienfirmen der Schweiz. SBB Immobilien baut Bahnhöfe und angrenzende Areale zu attraktiven Dienstleistungszentren aus – so auch in Romanshorn.

Inhalt.

Die ausgeschriebene Fläche auf einen Blick.	S. 3
Vorwort.	S. 4
Der Bahnhof als Visitenkarte.	S. 5
Das suchen wir.	S. 6
Das bieten wir.	S. 7
Mietfläche.	S. 8
Ausschreibungsablauf.	S. 11
Ausschreibungsbedingungen.	S. 12
Evaluationskriterien für die Vergabe.	S. 13
Bahnhof Romanshorn – faire Konditionen.	S. 14

Die ausgeschriebene Fläche auf einen Blick.



Geschoss:	Erd- & 1. Obergeschoss
Verkaufsfläche:	ca. 186.2 m ² (plus Entsorgungsraum ca. 9.9 m ² und Kunden-WC)
Nebenfläche:	ca. 67.4 m ² für Lager/Technik sowie ca. 10.3 m ² Büro (1. OG)
Mietbeginn:	voraussichtlich am 01. August 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 Monatsmindestmieten.
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 haben sich mittlerweile zu beliebten Einkaufsdestinationen entwickelt. Entscheidend ist dabei ein ansprechender Mietermix.

Für den Bahnhof Romanshorn sucht SBB Immobilien einen modernen Gastronomiebetrieb auf einer Gesamtmietfläche von ca. 293.6 m² im Südflügel des frisch sanierten Aufnahmegebäudes inklusive Terrasse im 1. Obergeschoss à ca. 157.8 m² mit Sicht auf das Hafenbecken und den Bodensee. Alle Details zur Ausschreibung finden Sie in diesem Dokument.

Die SBB schreibt die Mietflächen im Konkurrenzverfahren aus. Die vorliegende Ausschreibung erfolgt im Einladungsverfahren.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung bis am **19. August 2025**.

Pascal Gerber
Vermietungsspezialist, SBB Immobilien

Der Bahnhof als Visitenkarte.

Unsere Bahnhöfe sind das Ein- und Ausgangstor zum Bahnsystem und somit die Visitenkarte der SBB. Die Bahnhöfe und deren Umfeld sollen zu lebendigen Quartieren entwickelt werden. Dabei soll jedem Bahnhof verstärkt eine eigene Identität gegeben werden, indem wir das Angebot auf den jeweiligen Standort und die jeweiligen Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden vor Ort ausrichten.

Gemeinsam mit unseren Mietern wollen wir:

- Die Aufenthaltsqualität erhöhen.
- Erlebnisse bieten und Emotionen wecken, damit die Kunden und Kundinnen an den Bahnhöfen länger verweilen oder diesen bewusst aufsuchen.
- Einen spannenden Angebotsmix in einem attraktiven Bahnhofsumfeld erreichen.
- Authentische, nachhaltige und innovative Unternehmen und Produkte fördern.

In enger Zusammenarbeit mit Ihnen verfolgen wir das Ziel:

- Ein qualitativ hochstehendes Angebot zu präsentieren.
- Ein einladendes Geschäftslayout zu gestalten.



Das suchen wir.

Für die Gastronomiefläche im Südflügel des totalsanierten Aufnahmegebäudes am Bahnhof Romanshorn suchen wir ein attraktives Gastronomie-Konzept, welches durch hohe Qualität sowie ein einladendes Lokaldesign überzeugt und die Sitzplatzterrasse mit Sicht aufs Hafenbecken und den Bodensee im Obergeschoss optimal in den Betrieb einbinden kann.

Wir legen grossen Wert auf:

- Hohe Qualität und Frische
- authentisches Angebot
- leidenschaftliche Gastgeber mit Flair
- einladendes Ambiente
- Regionalität und Nachhaltigkeit

Bevorzugt werden Konzepte, welche zum Verweilen einladen, sich auf die Bedürfnisse der Kunden fokussieren und sich vom restlichen Angebot im Bahnhof unterscheiden.



Das bieten wir.

Die Hafenstadt Romanshorn mit seinen rund 11'600 Einwohnenden entwickelt sich stetig weiter von einem Eisenbahner-Hotspot zu einer beliebten Tourismusdestination für Velobegeisterte und Seeliebhaber. Der Bahnhof bildet zusammen mit dem direkt angrenzenden Hafen das Ein- und Ausgangstor der Stadt.

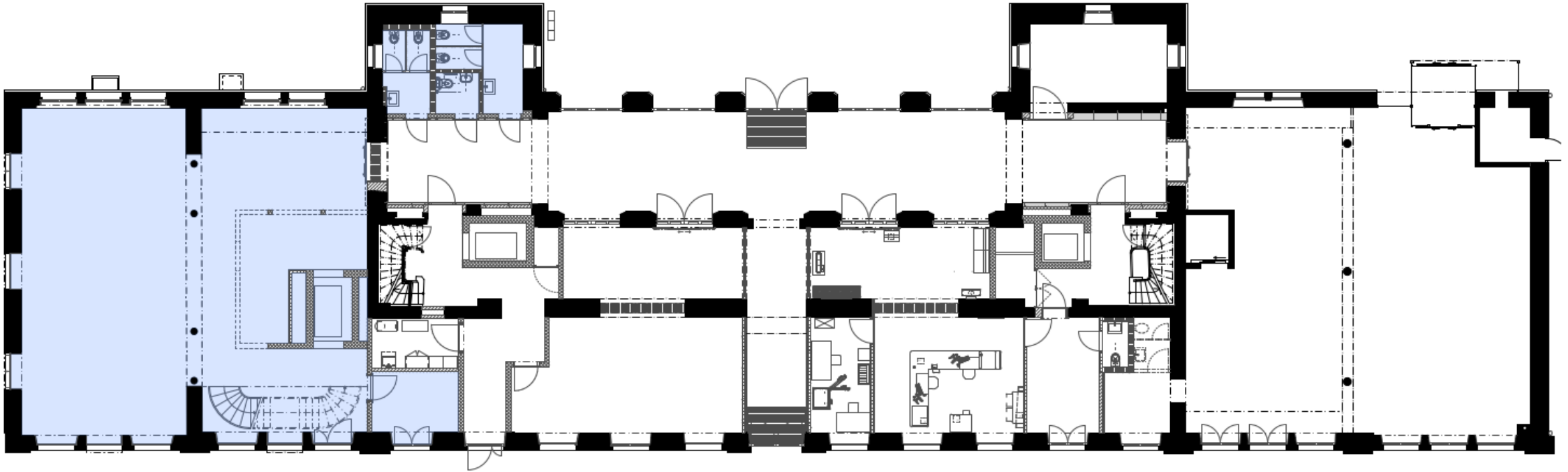
Folgende Vorteile machen den Bahnhof Romanshorn zum perfekten Standort für Ihr Geschäft:

- Der Bahnhof ist die Verkehrsdrehscheibe der Hafenstadt als Lebens-, Arbeits- und Tourismusdestination.
- Hier treffen die verschiedenen Kundengruppen wie Einwohner, Arbeitende, Studenten und Touristen zusammen und ergeben viele neue, potenzielle Kunden.
- Dank seiner einzigartigen Lage bietet er eine der höchsten Kundenfrequenzen in der Region.
- Verlängerte Öffnungszeiten, von frühmorgens bis spät am Abend.
- 365 Tage offen.

Durchschnittlich über **11 100**
Passanten täglich am Bahnhof Romanshorn.



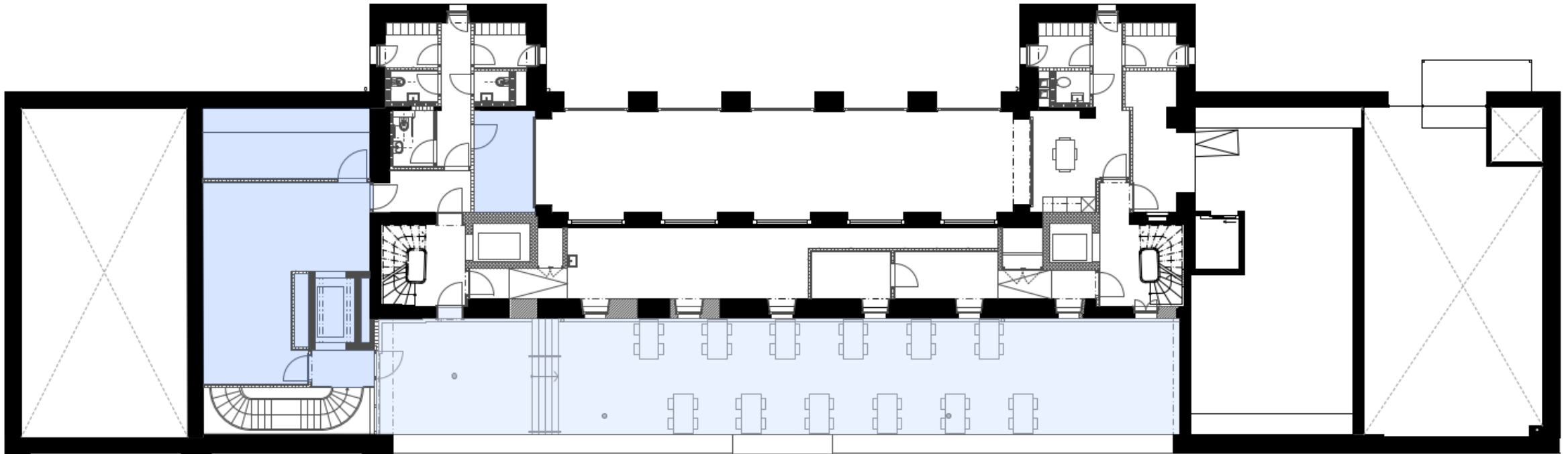
Mietfläche.



Die zu vermietende Fläche ist oben hellblau markiert und beträgt im Erdgeschoss ca. 215.9 m².

Die weiteren Mieter im Bahnhof Romanshorn: neues NonFood-Konzept, SBB Bahnreisezentrum, Convenience-Shop und eine Arztpraxis sowie Büroräume in den Obergeschossen. Die Angebote sollen sich gegenseitig optimal ergänzen.

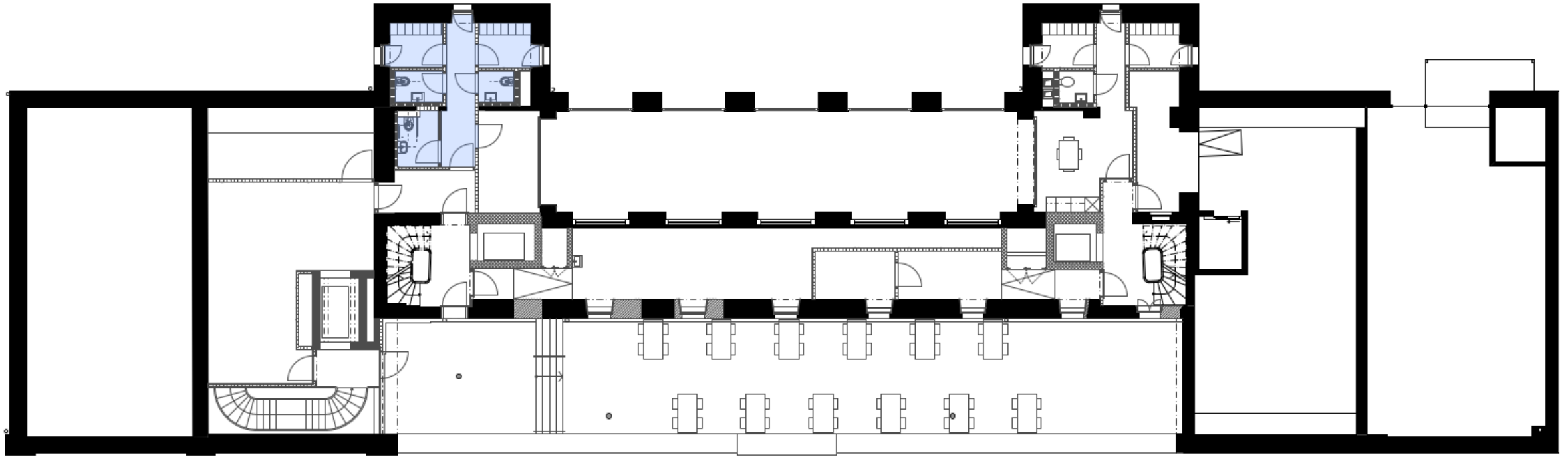
Mietfläche.



Die Lagerfläche (ca. 47.3 m²), der Technikraum (ca. 20.1 m²) sowie ein Büro (ca. 10.3 m²) liegen im 1. Obergeschoss direkt über der Verkaufsfläche und sind über den Gastro-Warenlift direkt erschlossen.

Die Sitzplatzterrasse à ca. 157.8 m² mit Blick aufs Hafenbecken und den Bodensee ist über die Treppe im Gastraum sowie den Personenlift im südlichen Treppenhaus erreichbar.

Mietfläche.



Im 1. Obergeschoss stehen zudem gemeinschaftlich genutzte Personalräume (Garderoben & Toiletten) zur Mitbenützung zur Verfügung.

Ausschreibungsablauf.

15. Mai 2025	Versand der Ausschreibungsunterlagen.
Bis 11. Juni 2025	Einreichen der Fragen per Mail an pascal.gerber@sbb.ch .
23. Juni 2025	Beantwortung der Fragen per E-Mail ausschliesslich schriftlich und anonym an alle Interessenten, sodass alle von den gleichen Informationen profitieren können.
19. August 2025	Einreichen der Offerten ausschliesslich elektronisch mit den vollständigen Unterlagen an pascal.gerber@sbb.ch . Dossiers, die nach dem 19. August 2025 eintreffen, können nicht berücksichtigt werden.
03. September 2025	Entscheid Vorselektion.
16./17. September 2025	Allfällige Interviews und Präsentation der eingeladenen Interessenten.
30. September 2025	Vergabeentscheid.
Oktober - November 2025	Erstellung und Unterzeichnung des Mietvertrages.
voraussichtlich 01. August 2027	Flächenübergabe für den Mieter-Innenausbau.

Besichtigung vor Ort.

Eine koordinierte Besichtigung des Standortes ist nicht vorgesehen. Das Gebäude befindet sich von Februar 2026 bis Juli 2027 im Totalumbau. Die Vermieterin geht davon aus, dass die Lokalität individuell besichtigt wurde und der Interessent über entsprechende Standortkenntnisse verfügt. Wir bitten Sie um entsprechende Diskretion gegenüber den Mitarbeitenden des aktuellen Mieters.

Ausschreibungsbedingungen.

Haben Sie alle untenstehenden Unterlagen erhalten?

1. Vorlage Erfolgsrechnung
2. Grundrissplan
3. Technisches Raumdatenblatt

Mustermietvertrag stellen wir Ihnen auf Wunsch nach der Vorselektion zur Verfügung.

Angebotseingabe: Einzureichende Unterlagen.

1. Grobkonzept Geschäftsmodell oder Firmenpräsentation mit Konzeptbeschreibung.
2. Ausgefüllte Erfolgsrechnung im Originalformat, ungeschützt (Excel-Datei)
 - Inkl. Angebot Umsatzmietzins in % des Nettoumsatzes
 - Inkl. garantierte Mindestmiete (Fix-Betrag) in CHF
3. Grundrisskizze oder erste Einrichtungsvorschläge mit Moodboard für Look & Feel

Evaluationskriterien für die Vergabe.

Die Mieter werden nach vordefinierten Kriterien ausgewählt. Neben dem Konzept (Qualität) wird die Wirtschaftlichkeit bewertet. Bei gleicher Qualität geht das Konzept mit dem besseren finanziellen Angebot vor.

Konzept :

- Angebotsqualität (u.a. Authentizität / Nachhaltigkeit / Innovationsgrad etc.)
- Ambiente / Lokalgestaltung
- Aufzeigen des Mehrwerts für das Umfeld (Einzigartigkeit / Wertigkeit / etc.)
- Regionalität

Finanzen :

- Mietzinsofferte (mit Umsatz- und Mindestmiete)
- Plausibilität des finanziellen Angebots (inkl. Investitionen durch den Mieter)

Insbesondere ist es uns ein Anliegen, dass das angebotene Konzept optimal auf die Bedürfnisse unserer Kundinnen und Kunden ausgerichtet ist und das bestehende Angebot am Bahnhof Romanshorn bestmöglich ergänzt.

Bahnhof Romanshorn – faire Konditionen.



Mietbeginn	Mit Flächenübergabe voraussichtlich am 01. August 2027. Zahlungspflicht ab Eröffnung, spätestens 2 Monate nach Übergabe.
Vertragsdauer	5 Jahre mit einer echten Option auf Verlängerung um weitere 5 Jahre.
Mietzins	<p>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%).</p> <p><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</p>
Lagermöglichkeit	Lagerflächen im 1. OG vorhanden. Zusätzliche Lagerräume sind im Ladenlayout einzuplanen.
Sicherheitsleistung	Bankgarantie/Mietkaution grundsätzlich in der Höhe von 6 Monatsmindestmieten.
Mindestöffnungszeiten	<p>Wir erwarten, dass das Lokal an 365 Tagen im Jahr offen ist.</p> <p>Es gelten nachfolgende Mindestöffnungszeiten, welche einzuhalten sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mo bis Fr 07.00 bis 19.00 Uhr durchgehend- Sa/So/Feiertage 09.00 bis 18.00 Uhr durchgehend <p>Längere Öffnungszeiten können durch die Mieterin selbst festgelegt werden.</p>
Nebenbetriebsstatus	Für das Geschäft kann bei der SBB der Bahnnebenbetriebsstatus im Sinne von Art. 39 des Eisenbahngesetzes beantragt 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.

Bahnhof Romanshorn – 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: 11'100 Ø Anzahl Personenbewegungen im Bahnhof pro Tag (Jahr 2023). 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.

Pascal Gerber

Vermietungsspezialist, SBB Immobilien

pascal.gerber@sbb.ch