Zieglerstrasse 29 / Schwarztorstrasse 56, 3007 Bern
Büro- & Gewerbeflächen an zentraler Lage

In einem **repräsentativen Geschäftshaus** an **zentraler Lage** bieten wir **flexibel unterteilbare Büro- und Gewerbeflächen** mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für moderne Dienstleistungs-, Gesundheits- und Gewerbeunternehmen.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Flächen ab **ca. 24 m² bis rund 830 m²**
- **Flexible Raumaufteilung** – ideal für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse
- **Ausbau nach Mieterwunsch** realisierbar
- Vielfältige **Nutzungsmöglichkeiten** (Büro, Praxis, Dienstleistung)
- **Optimale Anbindung** für Auto, öffentliche Verkehrsmittel und Zweiräder
- **Komfortable Parkierungs- sowie Zweiradabstellplätze** im Gebäude vorhanden
- **Verlässlicher Vermieter** mit kompetenter Betreuung sowie Unterstützung Ihrer Anliegen

Makrolage & Erreichbarkeit

- **Top-Lage nahe Bahnhof Bern** (ca. 10–15 Gehminuten)
- Sehr gute **ÖV-Anbindung** (Tram & Bus in unmittelbarer Nähe)
- Schnelle Erreichbarkeit der **Innenstadt**
- Gute Erreichbarkeit der **Autobahn A1 / A6**
- **Einstellhallen- sowie Abstellplätze für Zweiräder** im Gebäude verfügbar
- Zahlreiche **Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten** im Umfeld
- Beliebtes Quartier **Mattenhof-Weissenbühl**
- **Attraktive Naherholungsgebiete** in unmittelbarer Umgebung

  darunter der Kocherpark, der Monbijoupark sowie das Marzilibad mit Zugang zur Aare; zudem befindet sich direkt neben dem Gebäude eine Parkanlage mit Sitzgelegenheiten

Mikrolage

Eine gut erschlossene, urbane Lage mit hoher Sichtbarkeit bietet ideale Voraussetzungen für Dienstleistungs-, Gesundheits- und Büronutzungen. In dieser Liegenschaft lassen sich vielseitige Nutzungskonzepte realisieren, unter anderem für:

- Büro- und Dienstleistungsunternehmen
- Start-ups und KMU
- Praxis- und Schulungsräume
- IT, Beratung, Kreativ- und Projektflächen

Die Flächen bieten **attraktive Ausbaumöglichkeiten** und können individuell auf Ihre Bedürfnisse angepasst werden.

Ein Konkurrenzschutz zugunsten bestehender Mieter ist gewährleistet; lärm- und geruchsintensive Nutzungen sind ausgeschlossen.

An diesem Standort vereint sich aktuell eine vielseitige Mischung unterschiedlicher Branchen und Tätigkeitsbereiche:

- Gesundheitswesen – Augenklinik, Hausarzt- & Physiotherapiepraxis
- Recht – Anwaltskanzlei & Advokatur
- Architektur & Ingenieurwesen – Architekturbüro, Elektroplanung / Gebäudetechnik
- Diplomatische Vertretungen – Botschaften
- IT & digitale Dienstleistungen – Biotech / Healthcare, Web- & Digitalagentur
- Innovations- und Forschungsnetzwerk
- Branchenverband
- Behörde im Sozialbereich

Informationen zur Liegenschaft

Das Gebäude wurde zwischen 1965 und 1968 als Wohn- und Geschäftshaus vom renommierten Architektenpaar **Oskar & Claire Rufer**, welches das Berner Stadtbild nachhaltig geprägt hat, realisiert und ist als erhaltenswert eingestuft.

Die Liegenschaft bietet eine moderne **Infrastruktur:**

- 4 **Personenaufzüge** für eine komfortable Erschliessung sämtlicher Geschosse
- Hindernisfreier Zugang über 2 separate **Treppenhäuser**
- 3 **Gebäudeeingänge** (Zieglerstrasse 29, Schwarztorstrasse 56, Haslerstrasse)
- Privater Zugang zur **Attikawohnung**
- 2 **Einstellhallengeschosse** mit insgesamt 86 Abstellplätzen
- **Lager- und Kellerräume** in verschiedenen Grössen
- **Fahrradabstellplätze** im 1. Untergeschoss
- Mechatronisches **Schliesssystem**
- Beheizung mittels **Fernwärme**
- **Professionelle Hauswartung** (Reinigung der Allgemeinflächen, Schneeräumung, Umgebungspflege, Abfallentsorgung sowie Überwachung der technischen Anlagen, etc.)

Flächenangebot

Einzelbüros ab ca. 24 m² in bestehendem Kombibüro im 5. Obergeschoss:

Mehrere abgeschlossene Büroräume in ausgebautem Bürostandard mit Teppichboden, Wände & Decken weiss gestrichen, im Korridorbereich heruntergehängte Metalldecken, Einbauschränke teilweise mit eingebautem Lavabo, Metallfenster, elektrische Rafflamellenstoren, Radiatoren mit Funkzähler, südseitig teilweise mit Balkonen und Vertikalsonnenstoren

Raumhöhe im Licht:
- Korridorbereich heruntergehängte Metalldecke: ca. 2.24 m
- Einzelbüro Betondecke: ca. 2.56 m

Gemeinsame Nutzung:

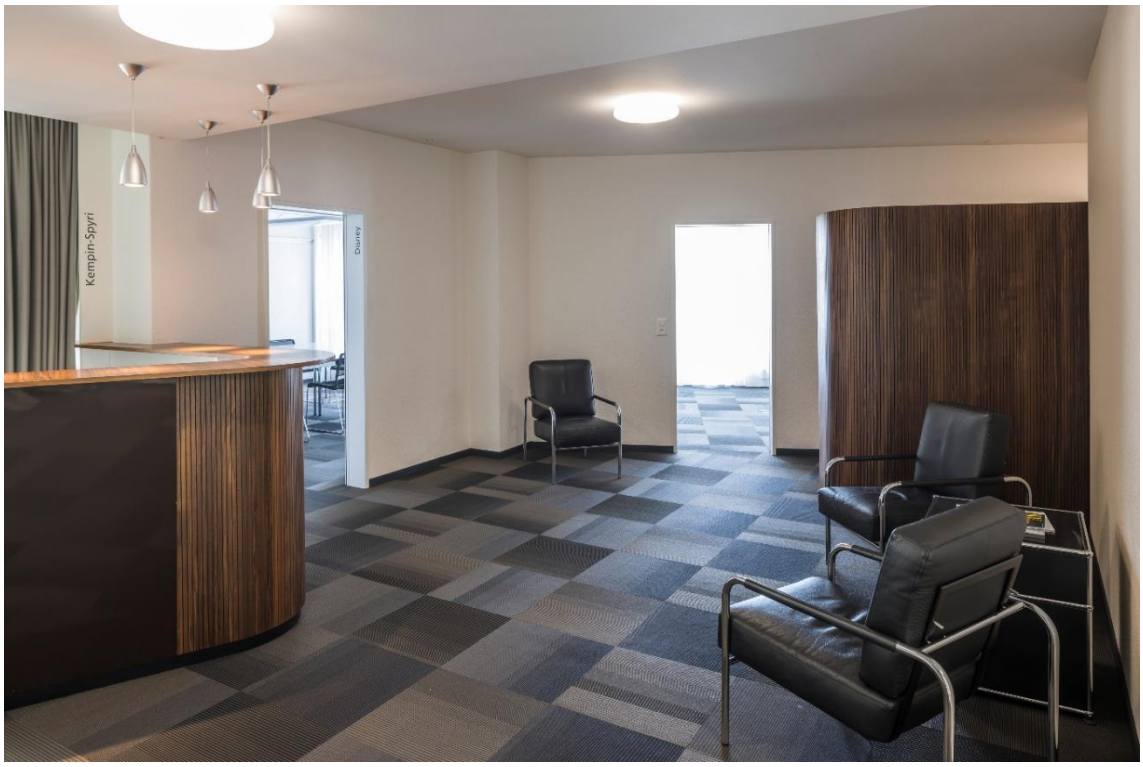
- Zwei möblierte und modern ausgestattete Sitzungszimmer
- grosszügiger Empfangsbereich mit Garderobe, Theke & Korridor
- Cafeteria mit Zugang zu einem Balkon
- Praktischer Druckerraum
- Gepflegte Sanitäranlagen – für Gäste sowie Mitarbeitende

Anhang 1: Grundriss Format A4

Aktuelle Fotoaufnahmen

Korridorbereich

Einzelbüro



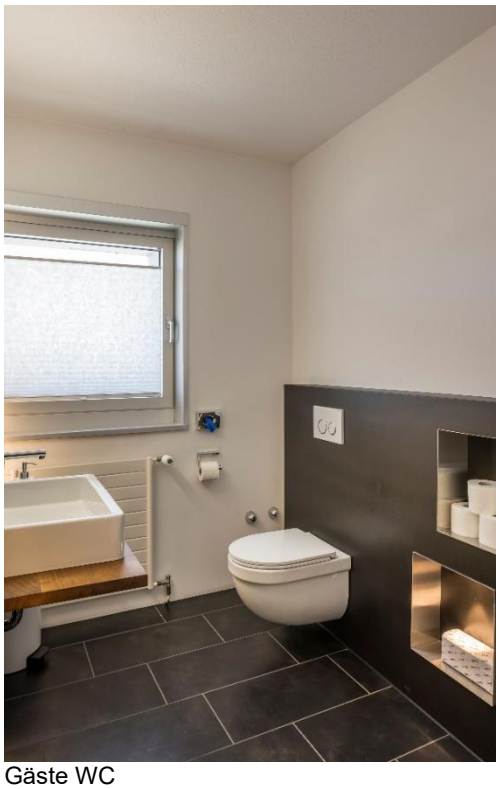
Empfangsbereich & Theke

Empfangsbereich mit Garderobe

Sitzungszimmer 1

Sitzungszimmer 2

Cafeteria


Gäste WC

Garderobe

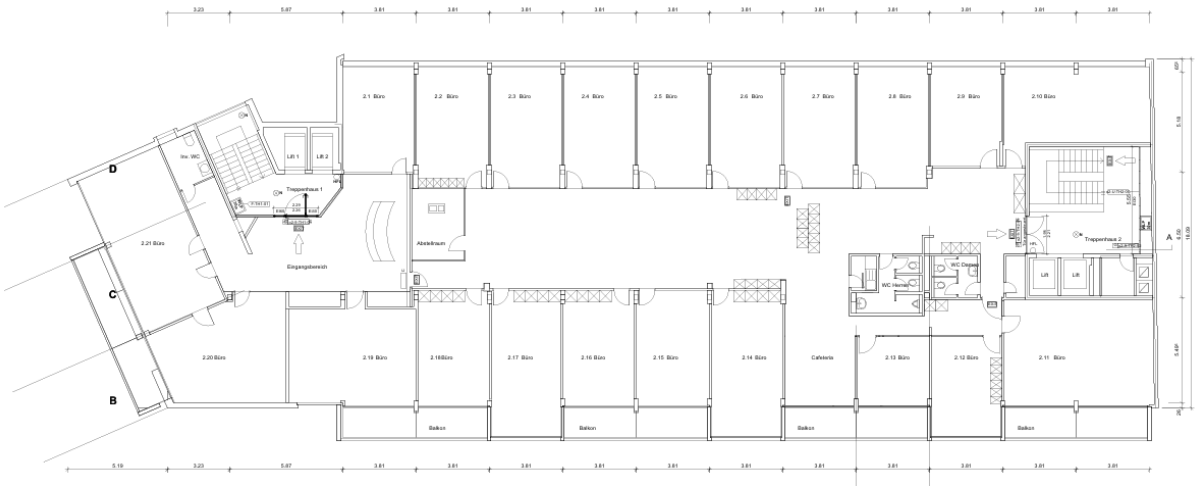
Büro- / Gewerbefläche ca. 830 m² im 2. Obergeschoss

- Flexible Flächen- und Raumaufteilung aufgrund Stützenraster Skelettbau
- Individueller Mieterausbau möglich
- Zugang über zwei separate Treppenhäuser
- Balkone west- und südseitig
- Raumhöhe im Licht:
  - Korridorbereich heruntergehängte Decke: ca. 2.22 – 2.41 m
  - Büro Betondecke: ca. 2.56 m

Aktueller Ausbau:

- Glas-/Metallabschluss mit Eingangstüren zu beiden Treppenhäusern
- Metallfenster
- Elektrische Rafflamellenstoren
- Vertikalsonnenstoren bei Balkonen
- Nicht tragende Trennwände aus Backstein, Metall/Glas & Holz inkl. Türen
- Einbauschränke
- Heizkörper mit Funkzähler
- Lüftung in Büroräume für Büronutzung über Lüftungszentrale gesteuert
- Kälteanlage im 6. Obergeschoss mit Nutzungsreserven
- Kitchenette
- 3 WC-Anlagen vorhanden, sehr hohe Flexibilität für zusätzlichen Ausbau von Sanitärräumen, Teeküchen, Waschbecken und andere Installationen
- Kabelkanäle mit Elektrozuleitung, 1 Stromzähler
- Korridorbereich heruntergehängte Metalldecke
- Deckenleuchten teilweise bestehend
- Teppichboden Kugelgarn
- IT-Rack

Aktueller Grundriss



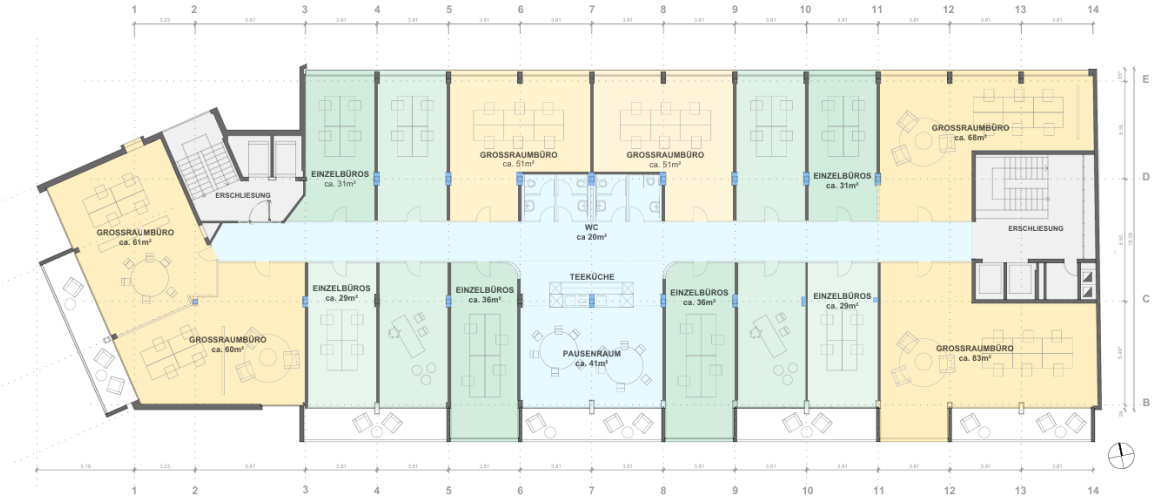
Flächenkonzept & Ausstattung

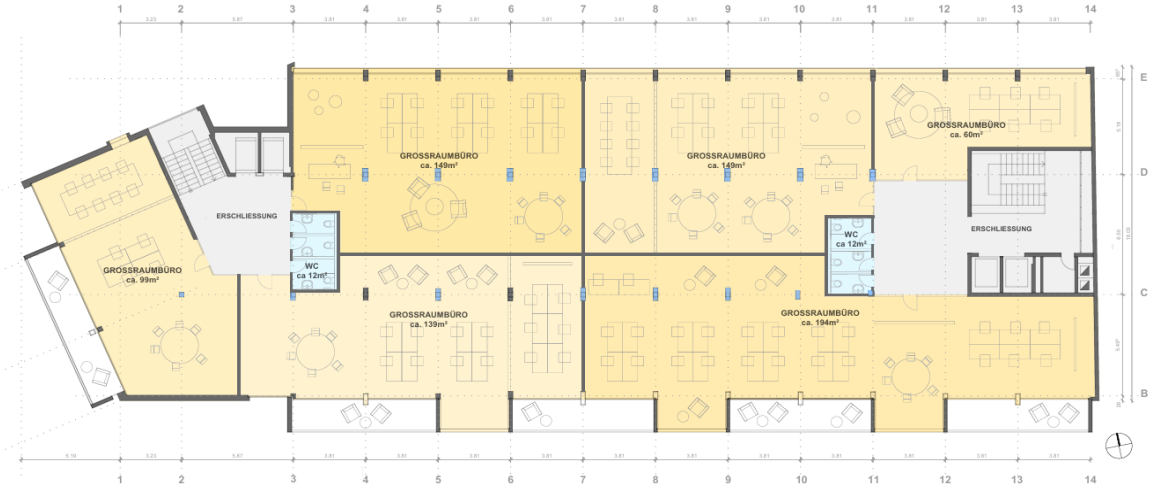
Die gesamte Geschossfläche ist über zwei Treppenhäuser mit jeweils zwei Aufzugsanlagen optimal erschlossen. Die Büro- / Gewerbefläche verfügt aktuell über mehrere abschliessbare Einzelbüros – teilweise mit praktischen Einbauschränken – sowie grosszügige Co-Working- und Besprechungsräume.

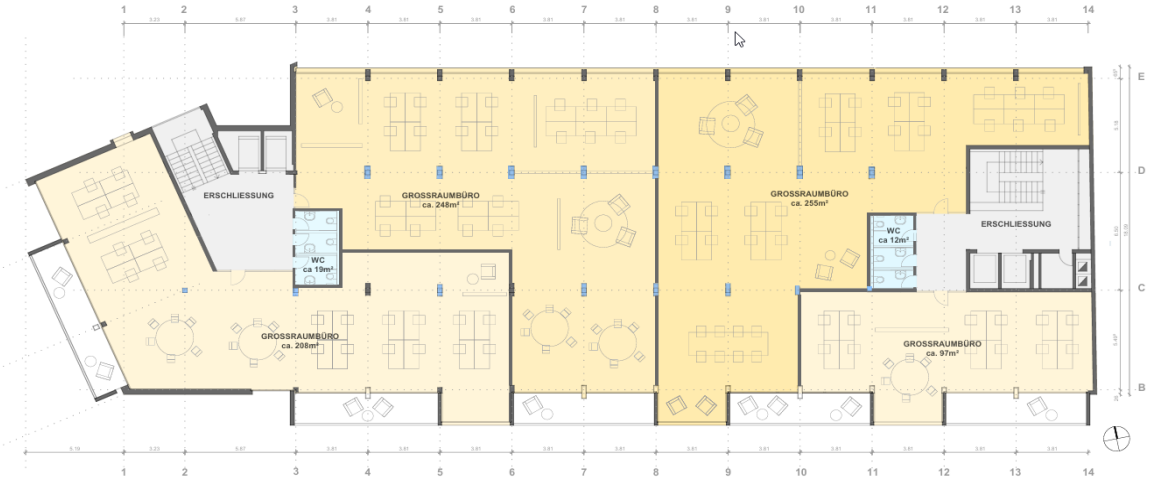
Zur Infrastruktur gehören insgesamt drei ausgebaute WC-Anlagen, eine abgeschlossene Kitchenette sowie ein interner Lagerraum.

Mehrere südseitig ausgerichtete Büroräume bieten direkten Zugang zu Balkonen und gewährleisten dadurch eine hohe Aufenthaltsqualität. Ergänzend steht auf der Westseite ein weiterer Balkon zur Verfügung.

Grundrissvarianten für Flächenunterteilung







Anhang 2: Grundrisse A4-Format

Die dargestellten Grundrissvarianten zeigen verschiedene Möglichkeiten für eine Flächenaufteilung auf. Die Erschliessung sowie die Fluchtwege sind in sämtlichen Varianten gewährleistet.

Dank der vorhandenen Fallstränge bei nahezu allen innenliegenden Stützen besteht zudem eine hohe Flexibilität in Bezug auf den Einbau zusätzlicher Sanitäranlagen und Küchen.

Weitere, auf Ihre spezifischen Ausbauwünsche abgestimmte Grundrissvarianten können bei entsprechendem Mietinteresse gerne erarbeitet werden.

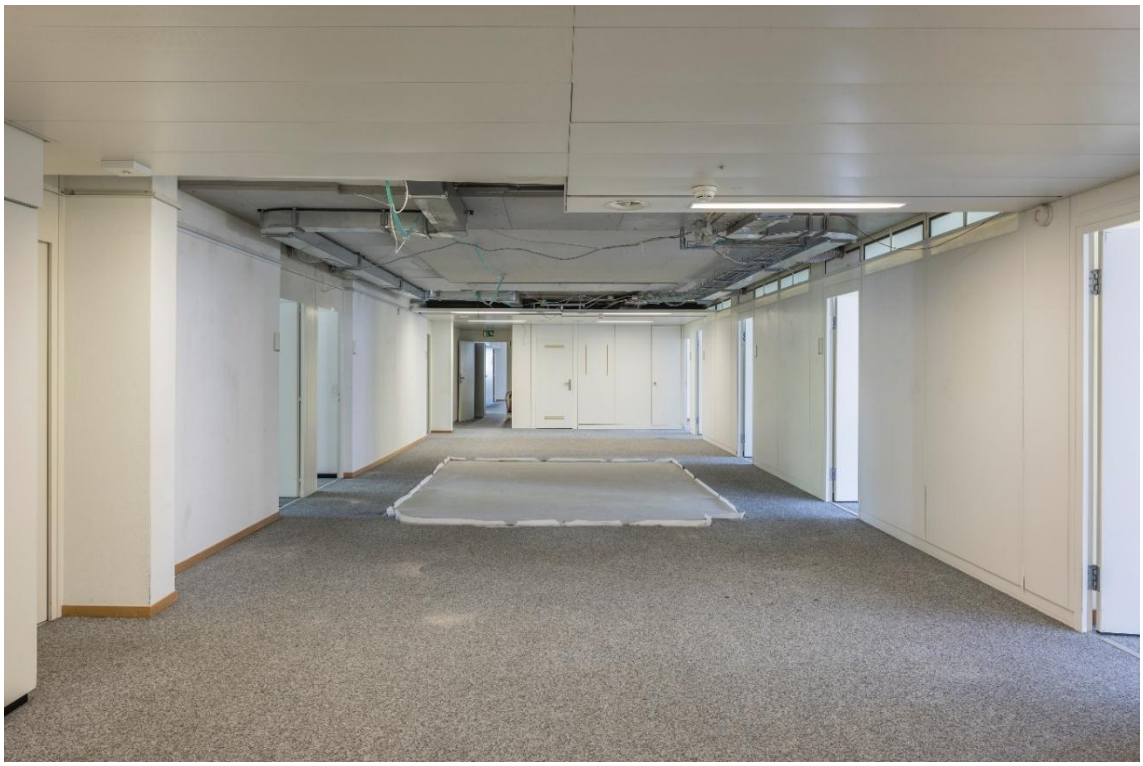
Aktuelle Fotoaufnahmen

Büro südseitig

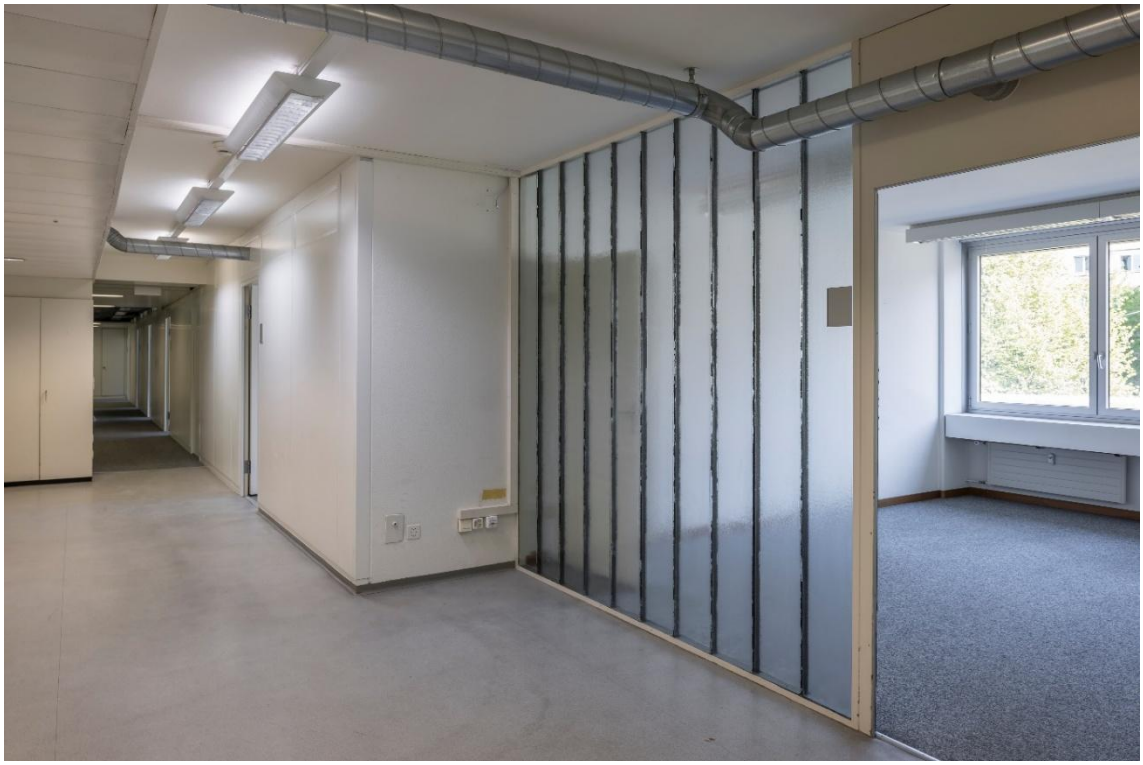
Büro südseitig

Büro nordseitig

Büro nordseitig



Korridorbereich Mitte



Korridorbereich Ost

Eingang Treppenhaus Zieglerstrasse 29

Balkon südseitig

Mietzinse & Konditionen

Richtpreis Mietzins: ab CHF 210.00 / m² / Jahr

Zusätzliche Kosten gemäss Verbrauch und individueller Ausgestaltung (Heiz- und Nebenkosten, Strom, Internet sowie mieterseitige Um- und Ausbauten)

Nebenkosten

Es erfolgt eine jährliche Abrechnung der folgenden Nebenkosten:

- Hauswartung inkl. MwSt. und Sozialleistungen und Hauswartferienvertretungen, Hauswartraummiete, Kleinspesen, Miete und Service von Hauswartmaschinen
- Reinigung der allgemein zugänglichen Räume und Flächen inkl. Reinigungsmaterial und Glühlampenersatz in den allgemein zugänglichen Räumen
- Periodische Containerreinigung
- Reinigung von Glas- und Metallfassaden oder Fassadenteile
- Allg. Strom, Wasserverbrauch/Abwasser/Kanalisation/Kehricht inkl. entsprechende Grundgebühren
- Entsorgung von Altpapier und Karton
- Gartenunterhalt, Grünabfuhr sowie Gartenabraum
- Schnee- und Eisräumung inkl. Salz
- Serviceabonnemente für Liftanlagen, Be-/Entlüftungsanlagen inkl. periodische Reinigung der Verteilrohre, automatische Schiebetüren, Brandmeldeanlagen, RWA-Anlagen, Feuerlöschgeräte, Pumpen, Kälteanlagen
- Präventivspülung der Kanalisation sowie Zu- und Ablaufleitung
- Serviceabonnement für mechatronische Schliessanlage (nur Gebäudezutritt)
- Sicherheitskontrollen der Allgemeinräume und Treppenhäuser

Mietbeginn

Der Mietbeginn ist per sofort oder nach Vereinbarung möglich. Es wird eine Mindestvertragslaufzeit von fünf Jahren in Form eines indexierten Mietvertrags angestrebt.

Es besteht die Möglichkeit, ein Optionsrecht zur Verlängerung des Vertrags-verhältnisses zu vereinbaren.

Ein einseitiges Kündigungsrecht zugunsten des Mieters kann nach drei Jahren eingeräumt werden.

Mieterausbau & Investitionsbeitrag:

Die Räume werden im Rohbau mit optionaler, kostenloser Übernahme des bestehenden Ausbaus vermietet.

Wir bieten Ihnen eine attraktive mietfreie Phase während des Mieterausbaus, es werden ausschliesslich Heiz- & Nebenkosten in Rechnung gestellt.

Der Vermieter zeigt sich offen für eine Beteiligung an den Ausbaukosten und unterstützt Sie bei Bedarf bei der Planung – individuelle Gesamtlösungen sind verhandelbar.

Parkierung & Nebenflächen

In der Liegenschaft stehen auf zwei Geschossen Einstellhallenplätze zur Verfügung (Mietzins CHF 150.00 zzgl. MwSt. pro Monat) und können bei Bedarf separat dazu gemietet werden.

Zusätzlich sind im 1. & 3. Untergeschoss diverse Lagerräume vorhanden, welche ebenfalls optional angemietet werden können.

Weitere Gebäudefotografien

Südfassade mit Blick nach Norden

Nordfassade mit Blick nach Süden

Westfassade

Dachaufsicht

Eingang & Fassade Schwarztorstrasse 56

Eingang Zieglerstrasse 29

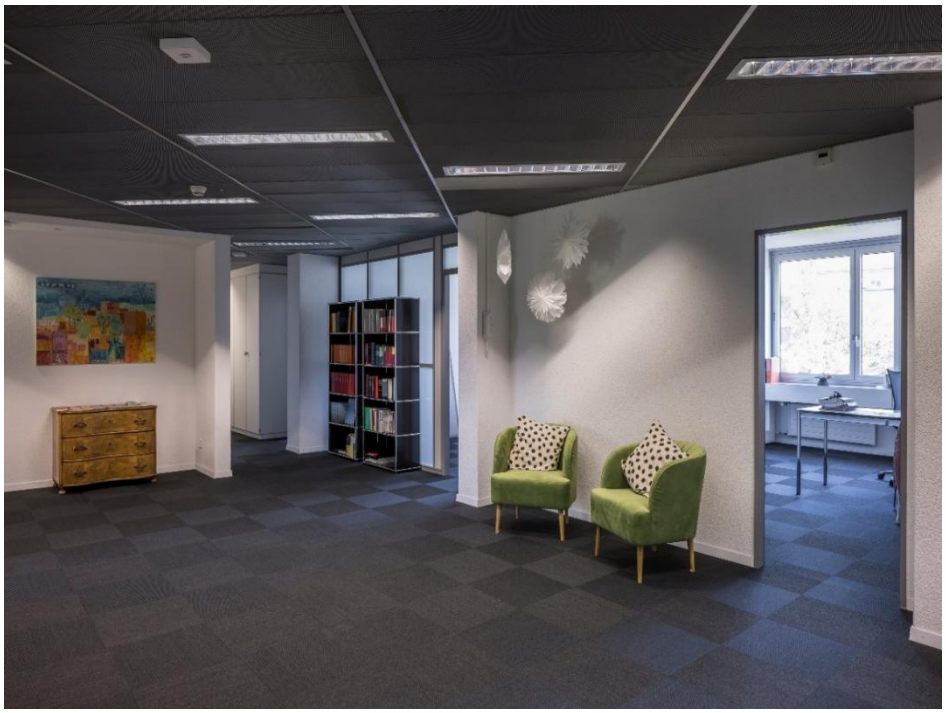
Eingang Haslerstrasse

Eingangshalle im Treppenhaus Zieglerstrasse 29

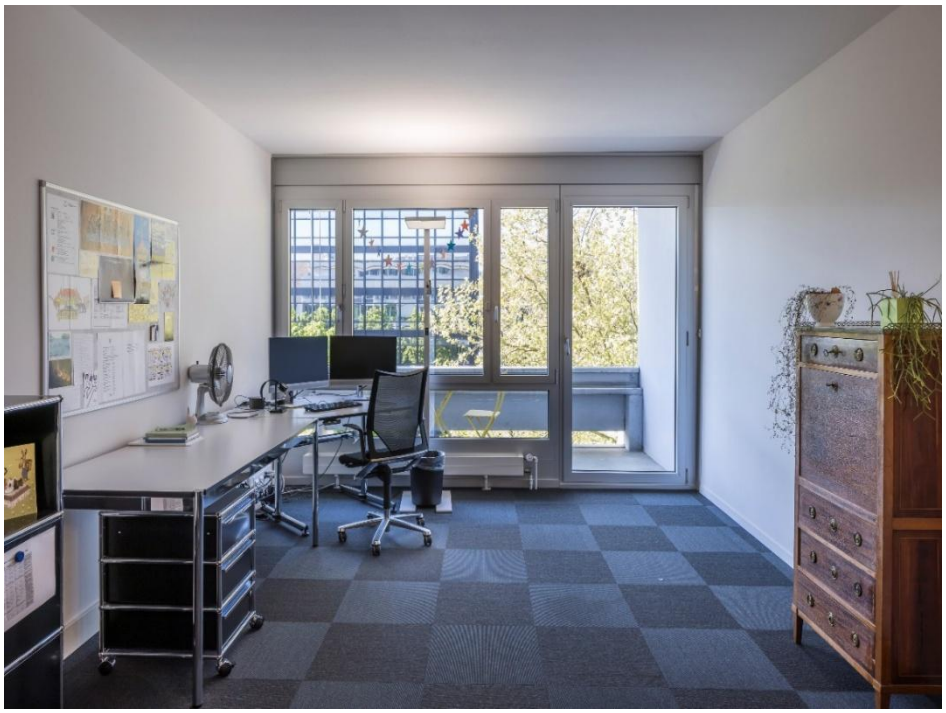
Referenzbilder

Die nachfolgenden Visualisierungen und Referenzbilder zeigen die vielfältigen Möglichkeiten für einen individuellen Mieterausbau:

Eingangsbereich mit Empfang



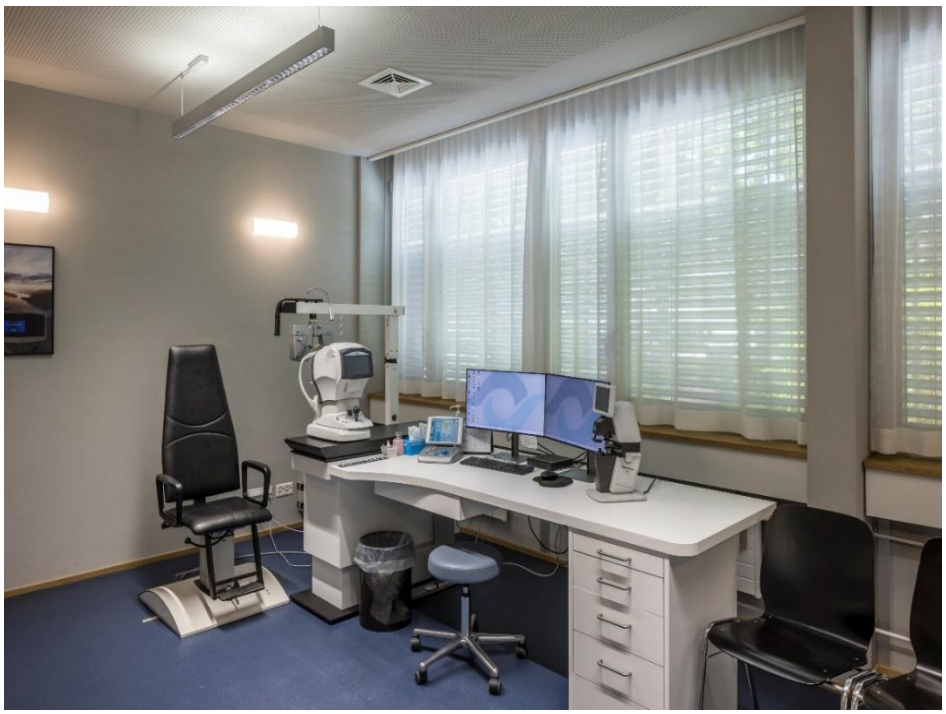
Korridorbereich



Südseitiges Büro mit Balkon

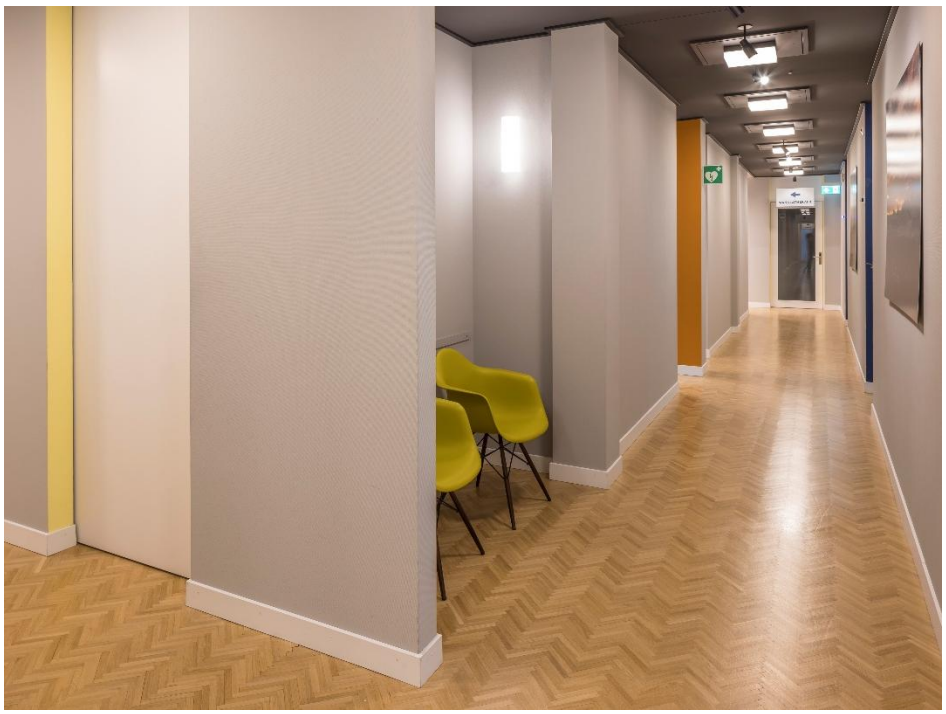
Nordseitiges Sitzungszimmer

Empfang



Untersuchungszimmer

Sitzungszimmer



Korridor

Kontaktangaben

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne zeigen wir Ihnen die Möglichkeiten vor Ort und entwickeln gemeinsam die passende Flächenlösung für Ihr Unternehmen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin:

Rachel Luchs · Immobilienbewirtschafterin
031 328 86 78 · rachel.luchs@bgbern.ch

Burgergemeinde Bern · Domänenverwaltung
Bahnhofplatz 2 · Postfach · 3001 Bern
031 328 86 86 · bgbern.ch