

## 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 m<sup>2</sup> bis rund 830 m<sup>2</sup>**
- **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
- 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 m<sup>2</sup>** 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

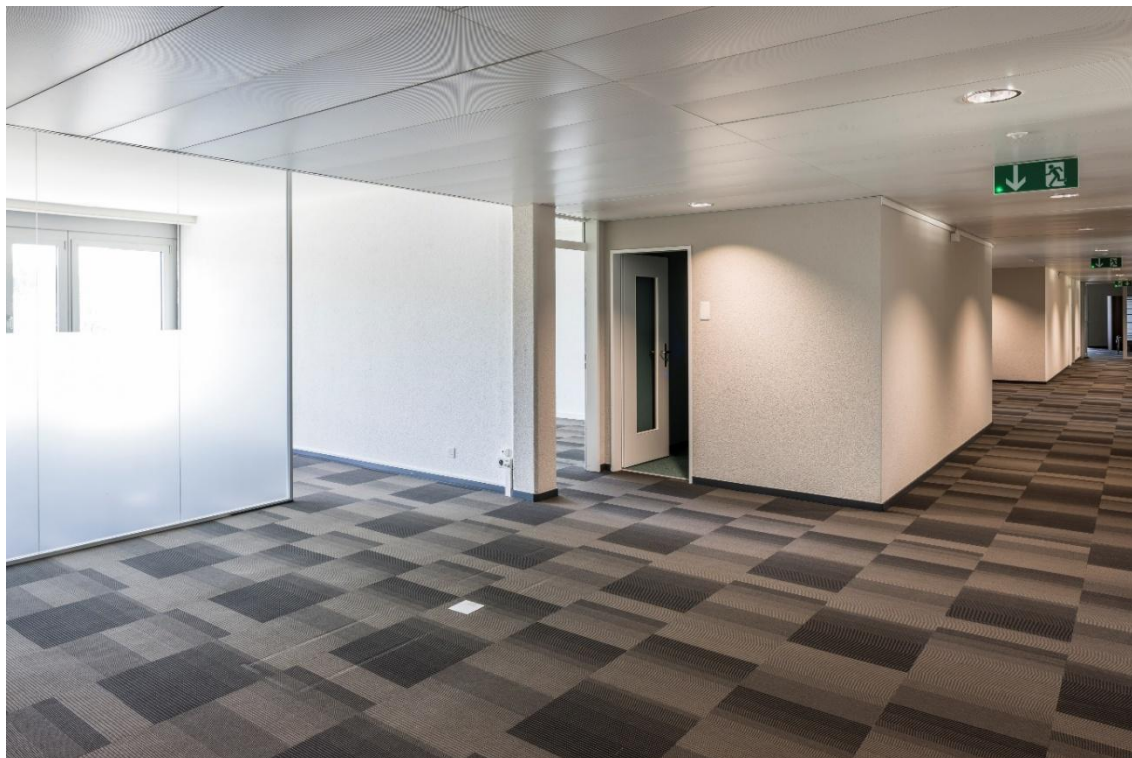
## Gemeinsame Nutzung:

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



Anhang 1: Grundriss Format A4

## Aktuelle Fotoaufnahmen



Korridorbereich



Einzelbüro



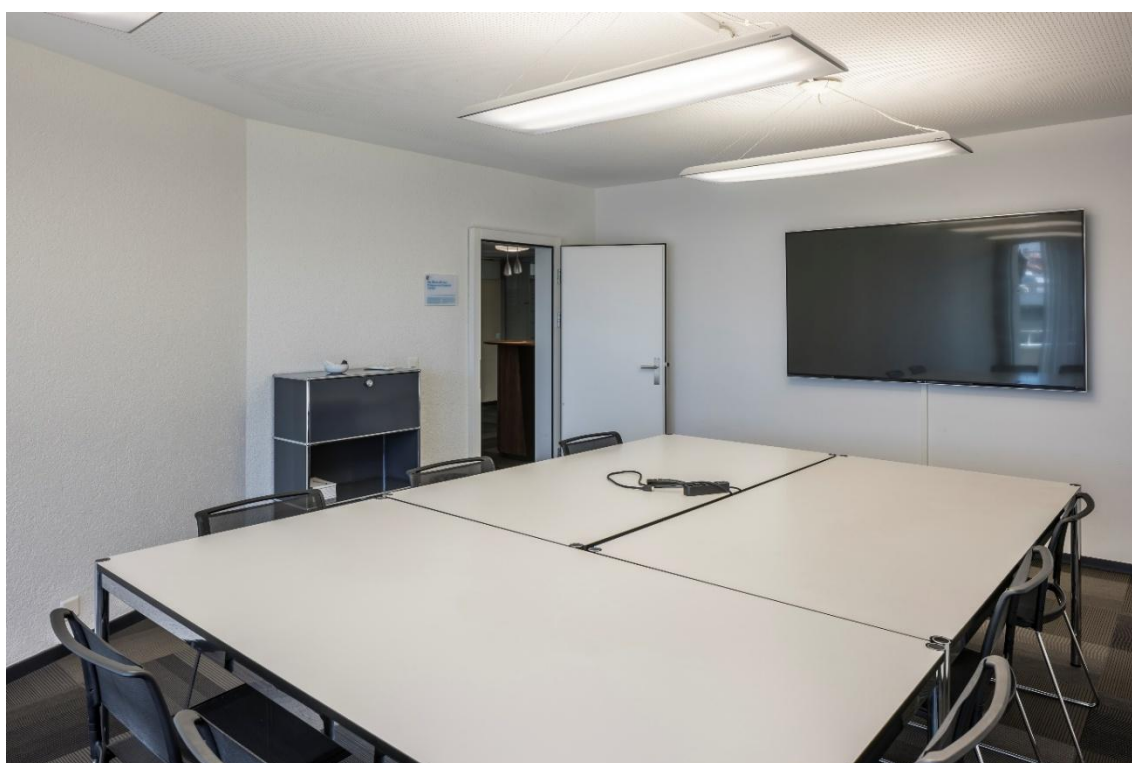
Empfangsbereich & Theke



Empfangsbereich mit Garderobe



Sitzungszimmer 1



Sitzungszimmer 2



Cafeteria



Gäste WC



Garderobe



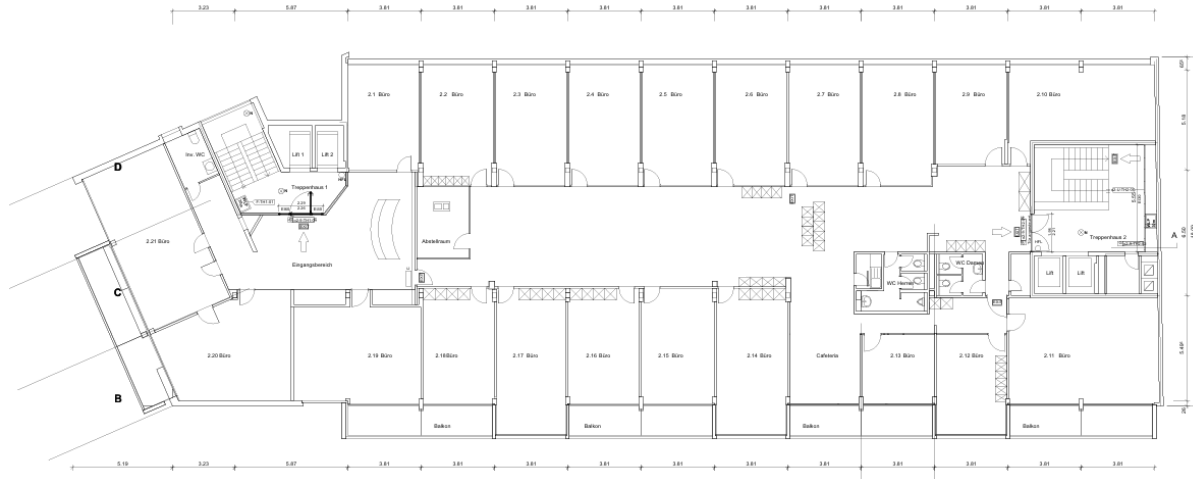
### **Büro- / Gewerbefläche ca. 830 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss**

- 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 zum Teil mit Einbauschränken sowie grosszügige Co-Working- und Besprechungsräume.

Insgesamt stehen drei ausgebaute WC-Anlagen, eine abgeschlossene Kitchenette sowie ein interner Lagerraum zur Verfügung.

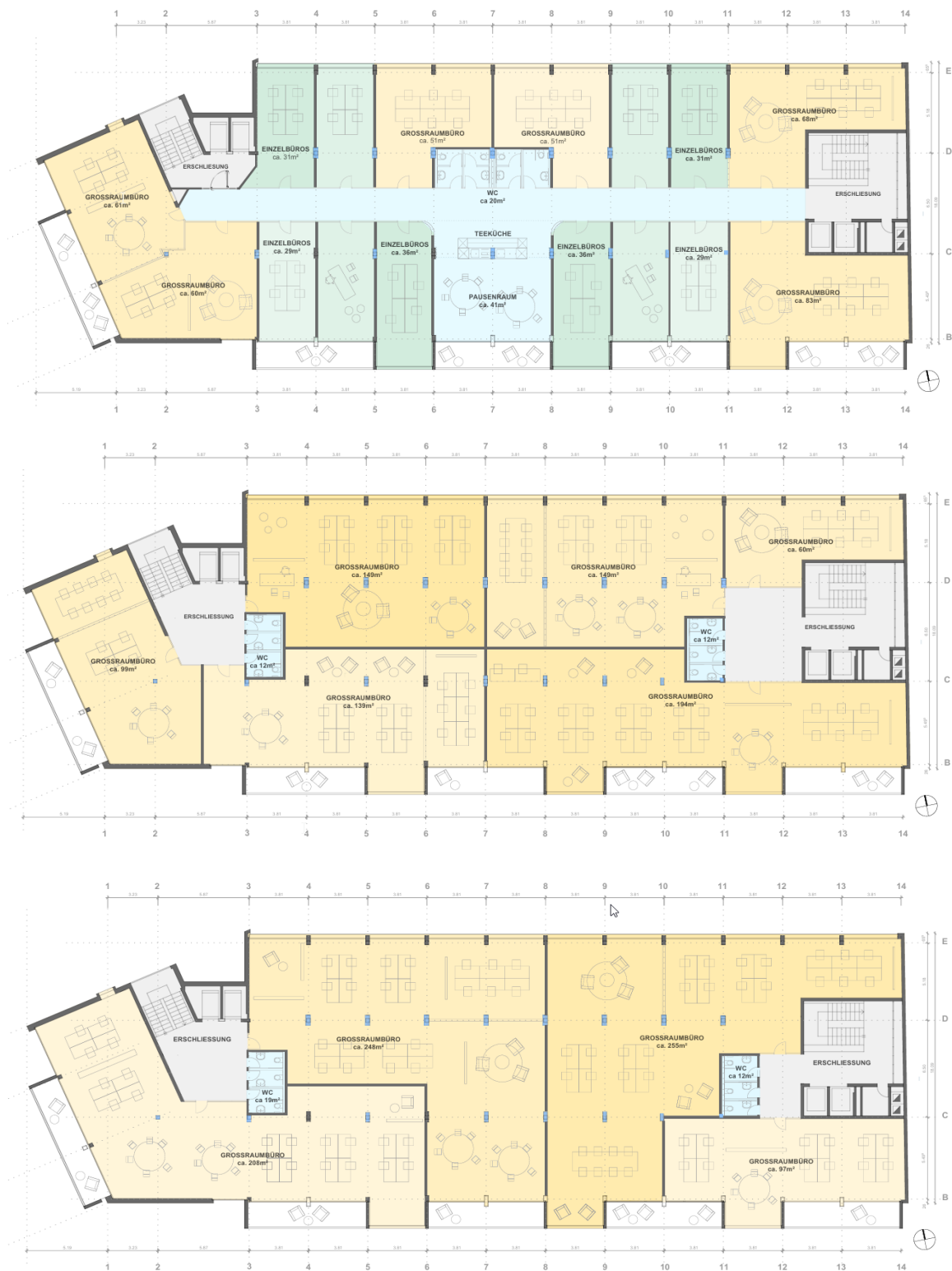
Mehrere Büroräume auf der Südseite verfügen über direkten Zugang zu Balkonen und bieten dadurch eine angenehme Aufenthaltsqualität. Ergänzend befindet sich auf der Westseite ein weiterer Balkon.

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 Sanitäreinrichtungen und Küchen.

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

## Aktuelle Fotoaufnahmen



Büro südseitig



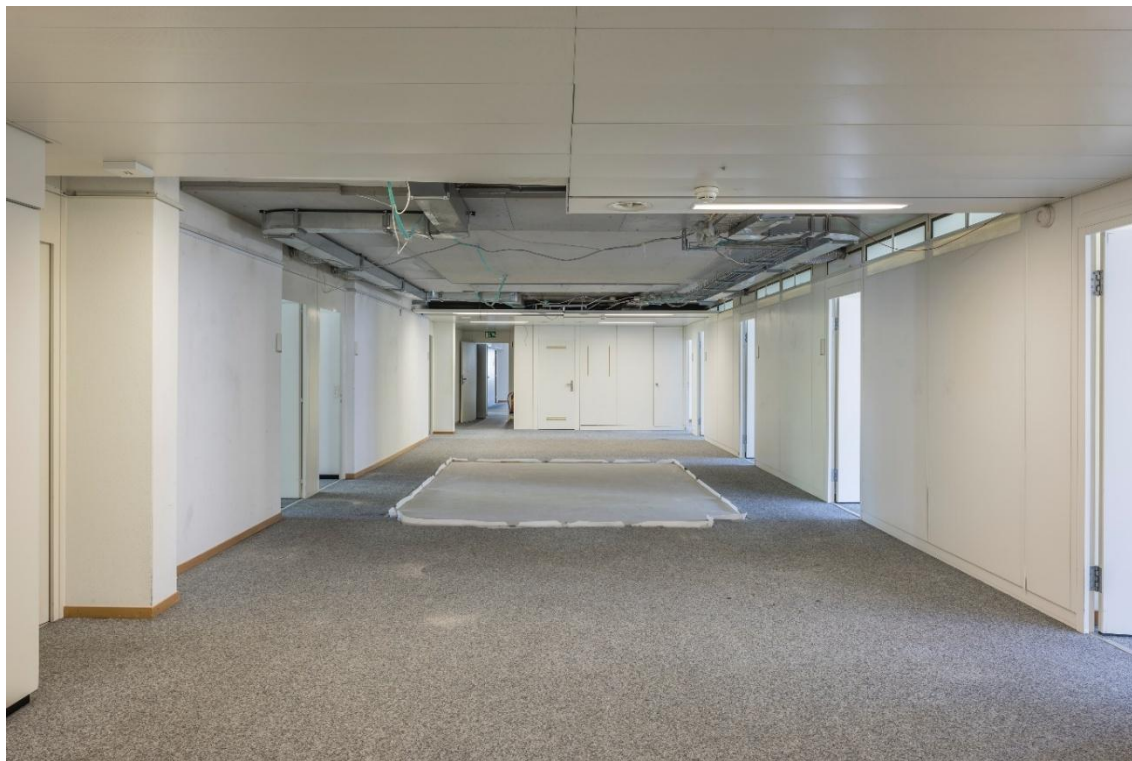
Büro südseitig



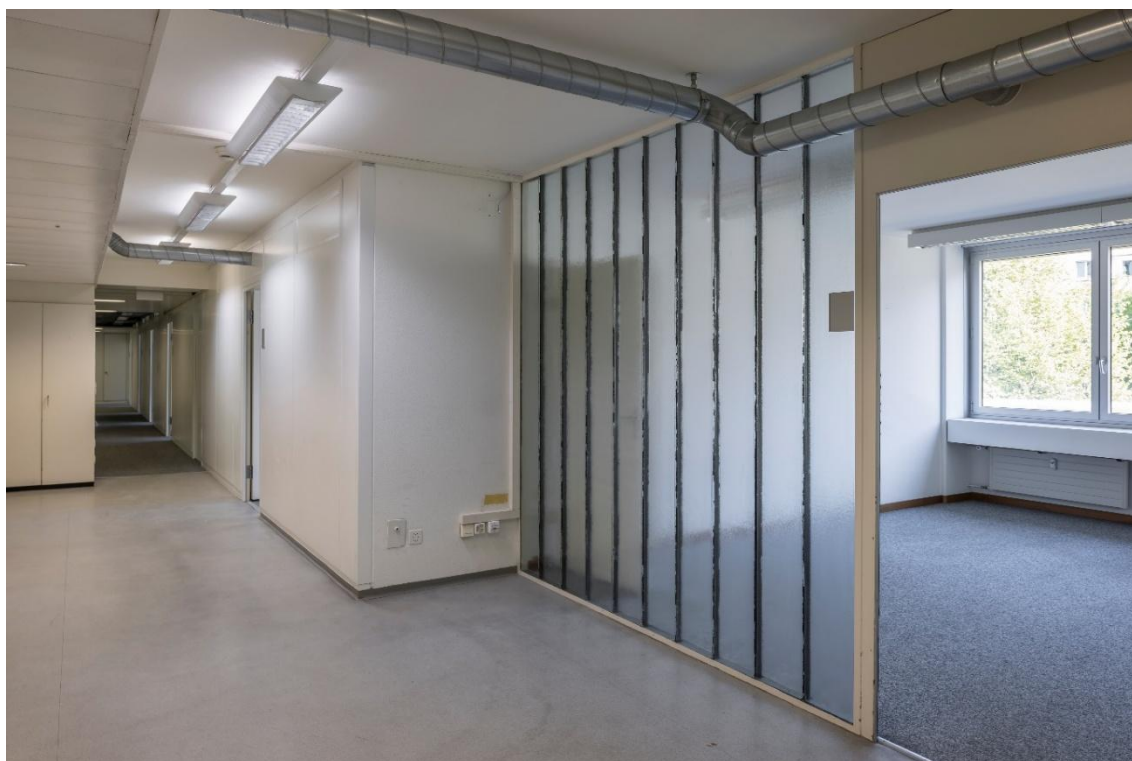
Büro nordseitig



Büro nordseitig



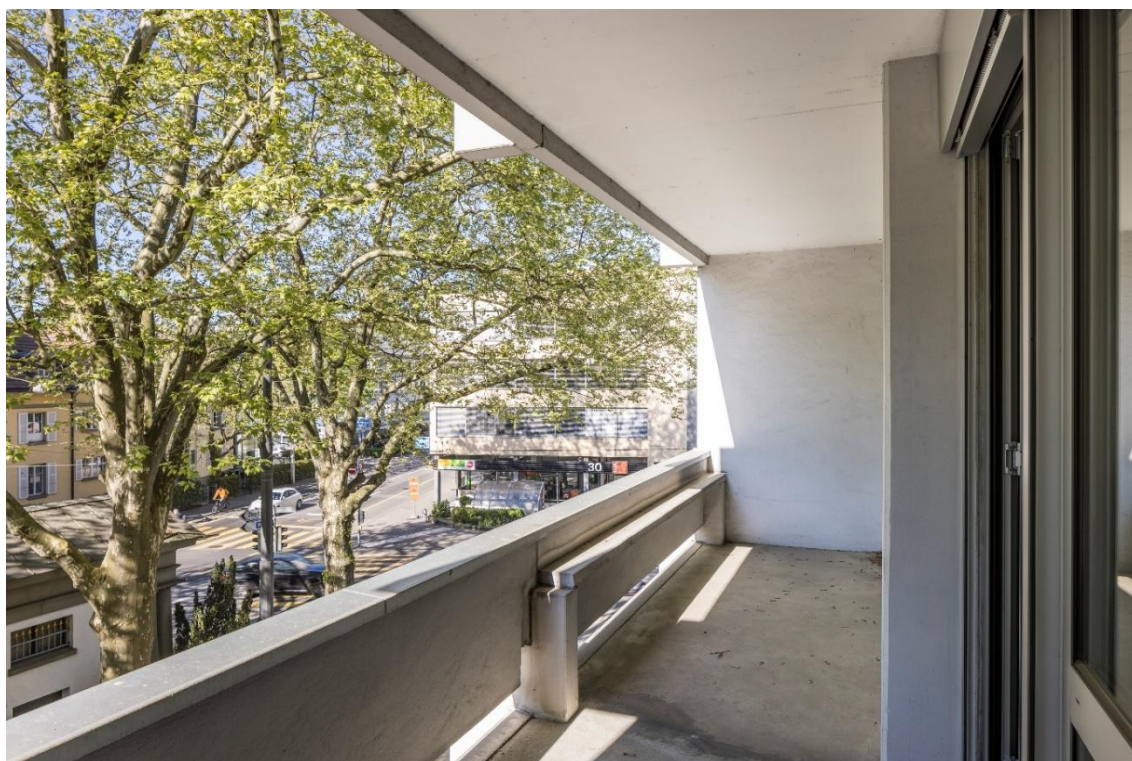
Korridorbereich Mitte



Korridorbereich Ost



Eingang Treppenhaus Zieglerstrasse 29



Balkon südseitig



## **Mietzinse & Konditionen**

Richtpreis Mietzins: ab CHF 210.00 / m<sup>2</sup> / 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 Abflaufleitung
- 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 Ausbaurkosten 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 Gebäudefotos



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

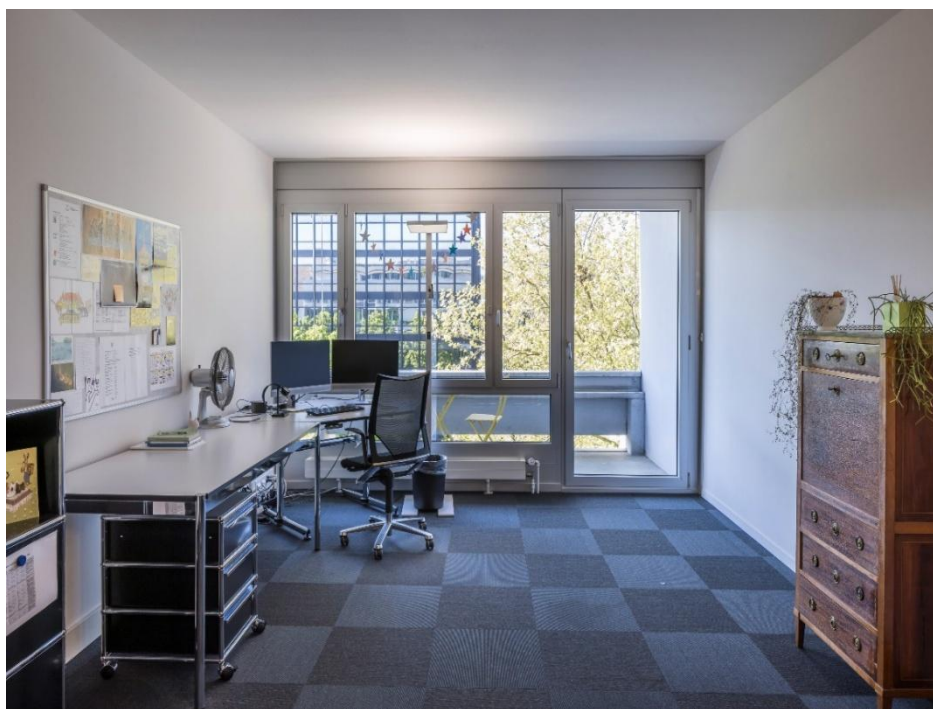
Die nachfolgenden Visualisierungen und Referenzbilder zeigen die vielfältigen Möglichkeiten für einen individuellen Mieterausbau:



Eingangsbereich mit Empfang



Korridorbereich



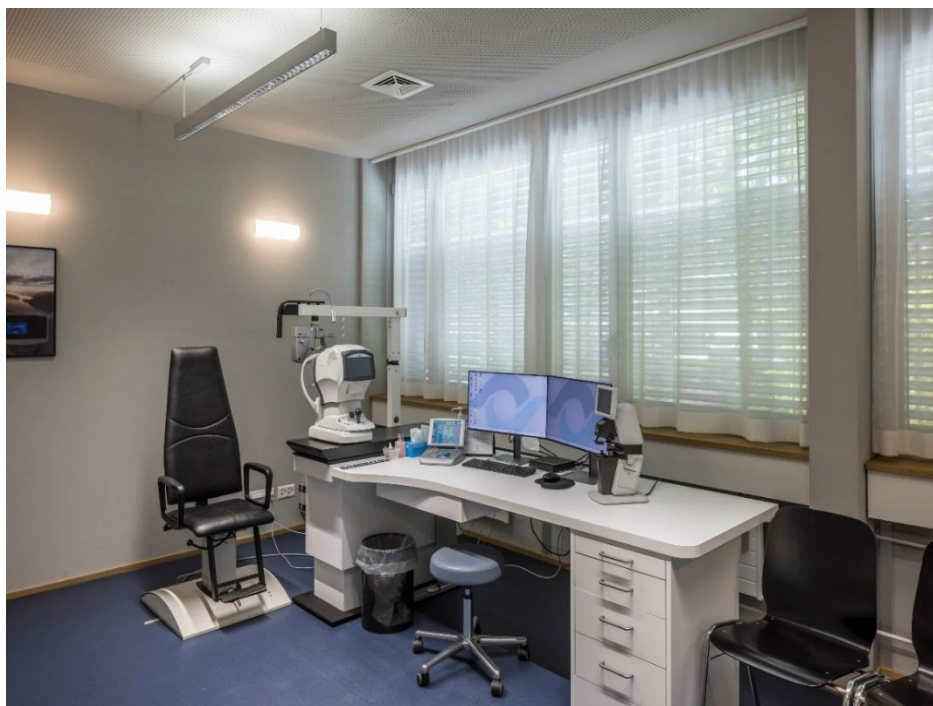
Südseitiges Büro mit Balkon



Nordseitiges Sitzungszimmer



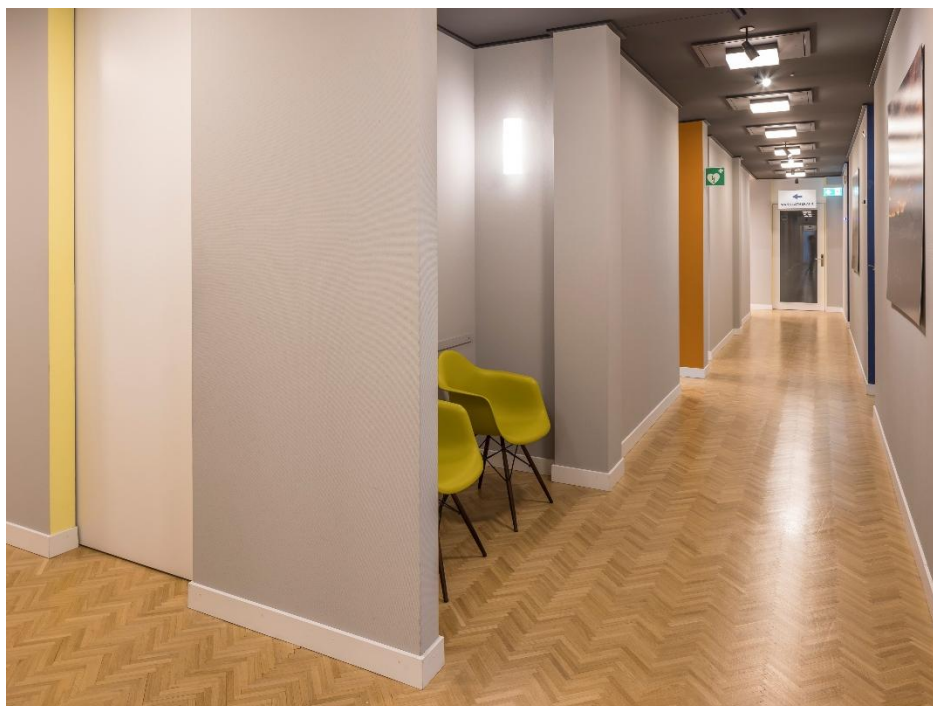
Empfang



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](mailto:rachel.luchs@bgbern.ch)**

Bürgergemeinde Bern · Domänenverwaltung  
Bahnhofplatz 2 · Postfach · 3001 Bern  
031 328 86 86 · [bgbern.ch](http://bgbern.ch)