

Gewerbe im Warmbächli

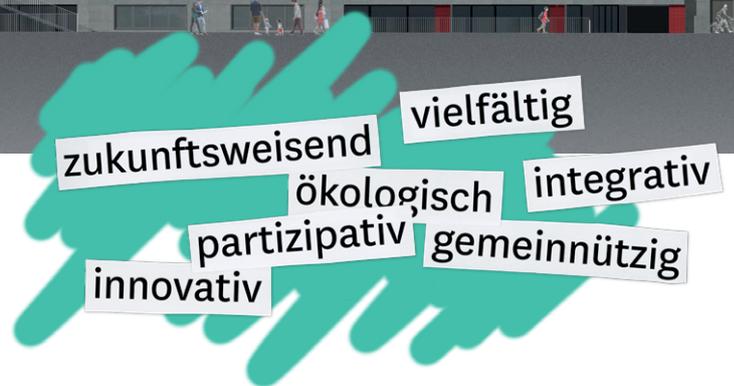
Vermietungsdokumentation



genossenschaft
warmbächli



Güterstrasse 8, Fassade Hofseite
© BHSF Architekten, Zürich



Das Projekt

Die Genossenschaft Warmbächli baut das ehemalige Tobler-Schokoladelager an der Güterstrasse 8 in Bern um. Neben Wohnungen für ungefähr 200 Personen entsteht auf den unteren drei Etagen gut 2 500 m² Gewerbefläche. Das Warmbächli-Haus ist Teil der neuen gemeinnützigen Siedlung «Holliger» mit insgesamt sechs Gebäuden.

Die Baubewilligung für unser Projekt haben wir im August 2019 erhalten, ohne Einsprachen! Kurz darauf legten wir mit dem Umbau los. Nach aktuellem Bauprogramm ist die Liegenschaft ab September 2021 bezugsbereit.

Die Genossenschaft hat den Anspruch, ihre Liegenschaft ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltig zu bewirtschaften. Sie will damit einen selbstbestimmten und lebendigen, urbanen Raum mit positiver Ausstrahlung schaffen – ein zukunftsweisendes Projekt für Wohnen und Gewerbe, dem auch im Kontext der städtischen Offensive zum gemeinnützigen Wohnungsbau eine Vorreiterrolle zukommen wird.



Die neue Holligerüberbauung im Westen Berns
© Vermessungsamt der Stadt Bern

Lage und Umgebung

Erreichbarkeit

Der Hauptbahnhof Bern liegt in 2.2 km Distanz (mit dem Velo in 12 Minuten, zu Fuss in 30 Minuten), der Europaplatz mit S-Bahn in einer Distanz von knapp einem Kilometer.

Eine neue Bushaltestelle für den 12er Bus wird an der südlichen Ecke des Areals in ca. 200 m Entfernung erstellt (Verlängerung der bestehenden Linie Hauptbahnhof-Inselspital). Eine Haltestelle der Tramlinien 7 und 8 ist rund 500m entfernt.

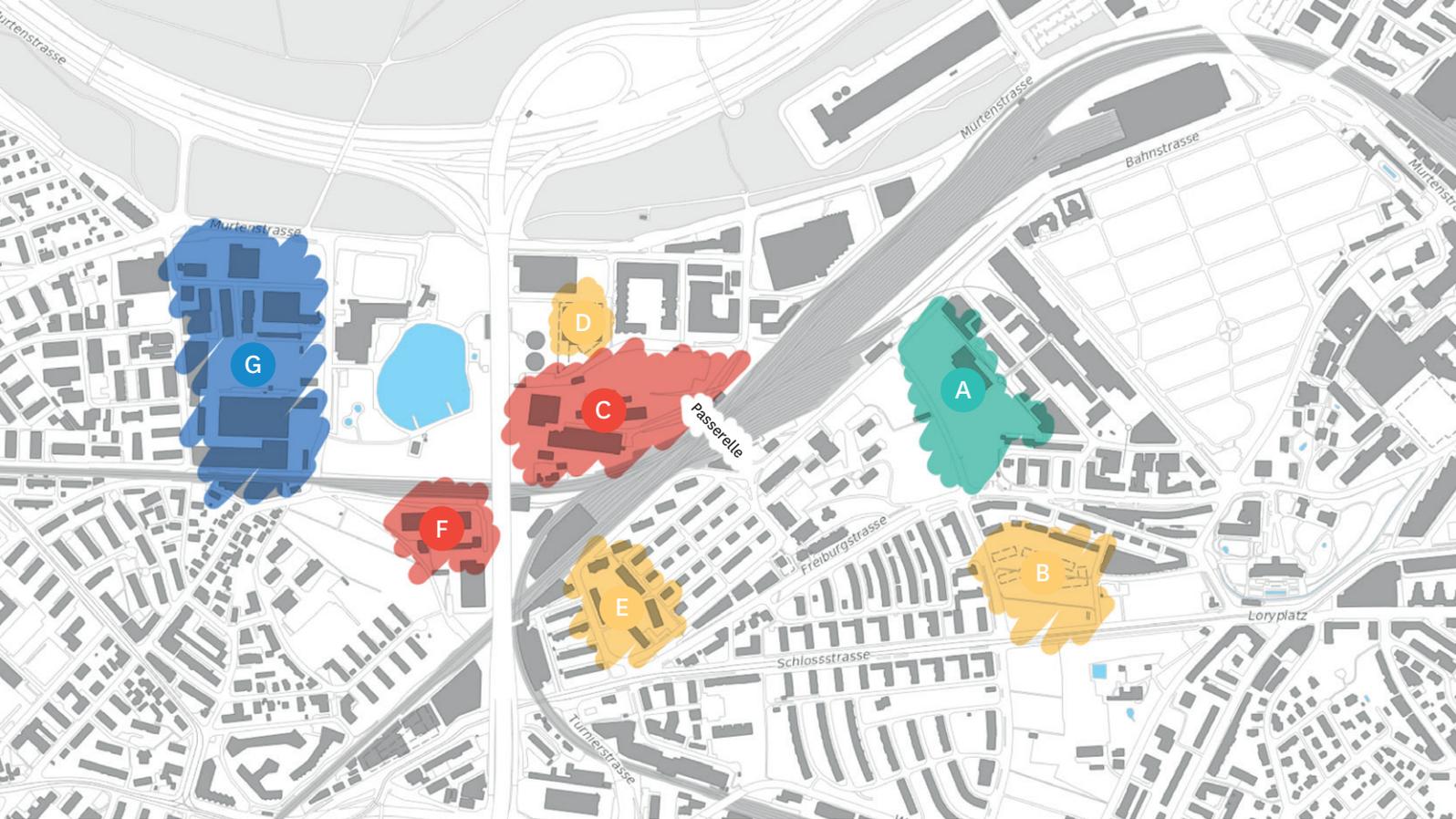
Obwohl auch die Erreichbarkeit mit motorisiertem Individualverkehr hervorragend ist (die nächste Autobahneinfahrt in einem Kilometer Entfernung ist in zwei Autominuten erreichbar), liegt der Fokus des Warmbächli nicht bei dieser Verkehrsform. Direkt in der Liegenschaft kann lediglich eine beschränkte Anzahl an Parkplätzen zum Gewerberaum dazugemietet werden.

Gewerbestandort

Der zentrale städtische Standort zeichnet sich besonders durch die anstehende Entwicklung des Stadtteils aus. Alleine auf dem Holliger-Areal erstellt die Genossenschaft Warmbächli zusammen mit fünf weiteren Bauträgern des gemeinnützigen Wohnungsbaus ca. 350 Wohnungen und rund 5 000 m² Gewerbeflächen. In den Nachbarliegenschaften sind unter anderem eine Doppel-Basisstufe/Kindergarten, ein Quartierladen und ein Bistro (am südlichen Quartierplatz) geplant.

In unmittelbarer Nachbarschaft südlich zum Holliger-Areal baut eine weitere gemeinnützige Genossenschaft 103 Wohnungen, angrenzend an einen neu entstehenden Stadtpark.

Mit dem Campus-Bern werden ab 2026 in knapp einem Luftlinienkilometer westlich vom Warmbächli die Departemente Gesundheit, Soziale Arbeit, Wirtschaft, die performativen Künste der Hochschule der Künste sowie der Bereich Rektorat und Services der Berner Fachhochschule unter einem gemeinsamen Dach vereint. Ein Arbeits- und Ausbildungsort für 6 000 Personen pro Tag.

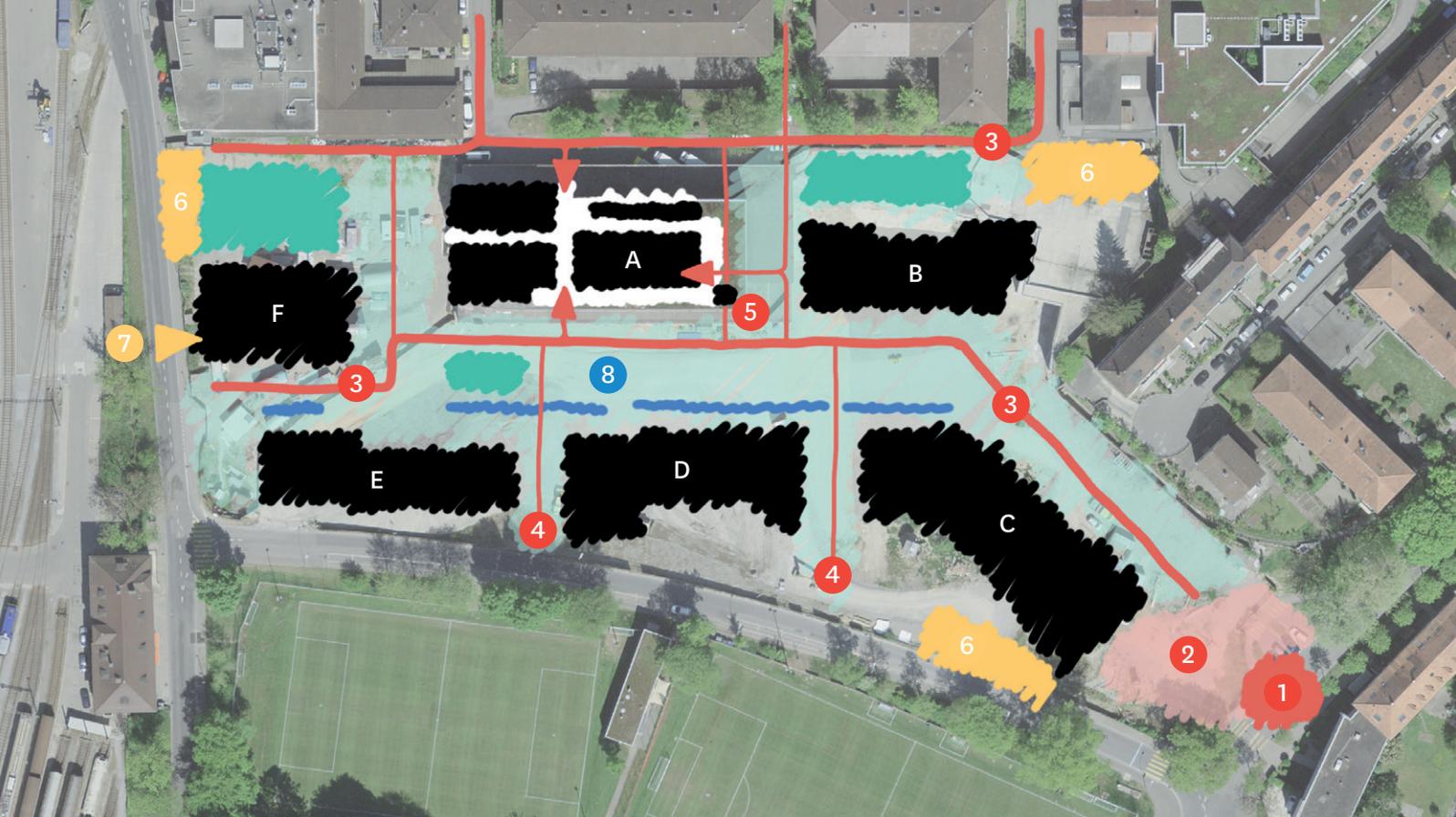


© Vermessungsamt der Stadt Bern

Entwicklung der Nachbarschaft

Übersicht mit einer Auswahl an anstehenden Projekten in der Nachbarschaft des Warmbächlis.

<p>A Siedlung Holliger Hier sind wir. Mit fünf weiteren Bauträgern erstellen wir auf dem Holliger-Areal insgesamt ca. 350 Wohnungen und rund 5 000 m² Gewerbeflächen www.holliger-bern.ch, www.warmbaechli.ch</p>	<p>D ARK14 83 neue Wohnungen. Bezugsbereit voraussichtlich ab 2020</p>
<p>B Huebergasse 103 neue Wohnungen und neuer Stadtpark. Bezugsbereit ab 2021 www.wir-sind-stadtgarten.ch</p>	<p>E Bahnstrasse Ersatzneubauten in Etappen bis ca. 2025</p>
<p>C Campus Bern Fachhochschule (Gesundheit, Soziale Arbeit, Wirtschaft und Hochschule der Künste) ca. 6 000 Personen pro Tag. Geplanter Bezug: 2026 www.campus-bern.ch</p>	<p>F «Cleantech» ewb Arbeit / Büro</p>
	<p>G Weyermannshaus West Arealentwicklung mit Potential für 800 bis 1000 Wohnungen.</p>



Schematischer Situationsplan, Siedlung Holliger
 Quelle: Stadt Bern, Bundesamt für Landestopografie

Siedlung Holliger

Das Holliger-Areal ist optimal an das Berner Fuss- und Velowegnetz angeschlossen. Eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung führt von der Bushaltestelle beim Quartierplatz entlang dem offenen Stadtbach zwischen den neuen Häusern hindurch zur Bahnstrasse im Westen. Die zweite Velo- und Fusswegverbindung befindet sich nördlich des Warmbächli. Eine öffentliche Fusswegverbin-

dung mit Lift verbindet den höhergelegenen nördlichen Teil des Quartiers mit dem Arealhof und führt direkt an der Ostseite des Warmbächli-Hauses vorbei. Für den motorisierten Verkehr gibt es eine unterirdische Einstellhalle mit einer Einfahrt bei der Bahnstrasse, sowie drei Bereiche mit Besucherparkplätzen. Mehr Infos zur Holliger-Siedlung sind unter www.holliger-bern.ch abrufbar.

A	Genossenschaft Warmbächli Baufortschritt baublog.warmbaechli.ch , Architekten: BHSF, Zürich
B	Fambau Genossenschaft Projekt «Amhof + Imstutz», Architekten: Müller Sigrist und Christian Salewski & Simon Kretz, Zürich
C	Baugenossenschaft Brünnen Eichholz Projekt «Domus», Architekten: Brügger Architekten AG, Thun
D	npg AG für nachhaltiges Bauen Projekt «Stromboli», Architekten: gud Architekten, Bern
E	Baugenossenschaft Aare Bern Projekt «Here comes the sun», Architekten: FritschiBeis AG, Bern
F	Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern Projektwettbewerb im 2020

1	BERNMOBIL, Haltestelle «Holligen» 12er Bus
2	Quartierplatz «Holligerplatz»
3	Öffentliche Fuss- und Velowege
4	Öffentliche Fusswege
5	Öffentlicher Lift
6	Besucherparkplätze
7	Einfahrt Einstellhalle
8	Offengelegter Stadtbach im «Holligerhof», Innenhof mit Grün- und Spielflächen



Alle Visualisierungen in der Dokumentation zeigen das Gebäude gemäss den Bauplänen, aber nicht die exakten Farben und Materialisierungen.

Gewerbeflächen

Die Gewerbeflächen verteilen sich auf die drei unteren Etagen mit jeweils fast fünf Metern Raumhöhe.

Zwei Treppenhäuser, je mit grosszügigen Liften (Palettgrösse), erschliessen die einzelnen Etagen. Zusätzlich sind die meisten Gewerberäume auch direkt vom Innenhof über eine Treppe zugänglich.

A	Oberes Hofgeschoss mit Arkadenterrasse (Erschliessungsebene)
B	Unteres Hofgeschoss
C	öffentlicher Lift
D	Einfahrt Veloparking
E	«Holligerhof» mit Grünflächen und dem offengelegtem Stadtbach



Foyer mit der «rue interieure». Im Hintergrund der Kamera befindet sich die Verbindungstreppe ins Erdgeschoss zum Gebäudeeingang auf Seite Güterstrasse.

Oberes Hofgeschoss

Im oberen Hofgeschoss bildet das Foyer das Kernstück der Erschliessung der Liegenschaft und bringt mit fast 10 Metern Höhe die vertikalen Dimensionen des Bestandes grosszügig zum Ausdruck. Im hinteren Teil dieser Etage befindet sich das Veloparking. Mit der «rue interieure» ist dieses sowohl von der Nordseite (Niveau Güterstrasse), wie auch vom tiefer gelegenen Hof über eine Arkaden-Terrasse erreichbar. Die

Vorderseite des Geschosses ist auf knapp fünf Metern Höhe verglast und schafft lichtdurchflutete Räume.

Anschliessend ans Foyer findet sich der grosse Quartierraum für das ganz Holliger-Areal. Vorgesehen sind im oberen Hofgeschoss eine Kita und weitere möglichst öffentliche Nutzungen (z.B. Mischkonzept mit Gastronomie, Verkauf und Co-Working). Sanitäre Anlagen auf rund 45 m² stehen zur Mitbenutzung bereit.

A	Foyer «rue interieure»
B	Haupteingang Hofseite auf Arkadenterrasse
C	«Holliger»-Quartierraum
D	Eingangsgeschoss Seite Güterstrasse

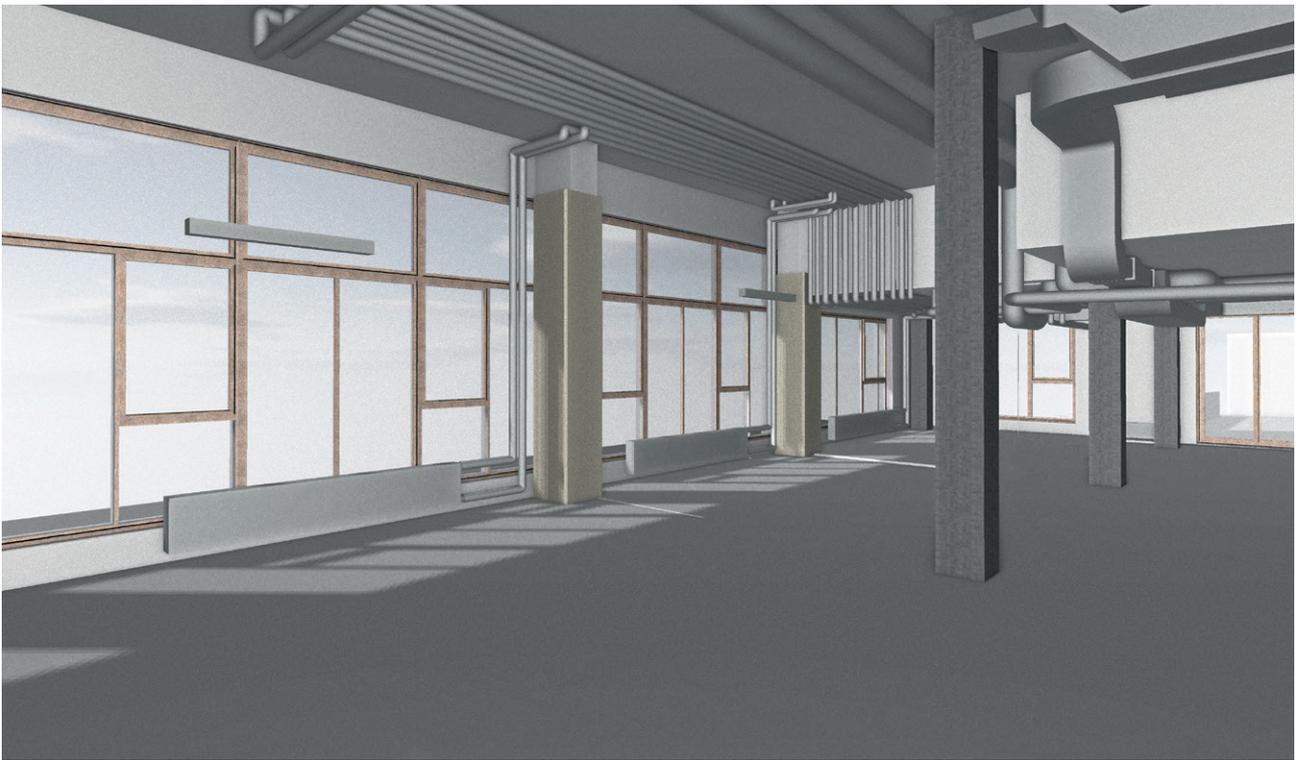


Grundriss Oberes Hofgeschoss



Haupteingang mit Arkadenterrasse und Treppe zum Innenhof.

Rechts neben dem Eingang liegt der Quartierraum und die grosse Gewerbefläche 9924. Auf der linken Seite geht es am Raum 9932 vorbei zum Eingang in die vorgesehene Kita.



Kitafläche 9901, Blick in Richtung Hof. Ganz rechts befindet sich die Türe zum Aussenraum der Kita.



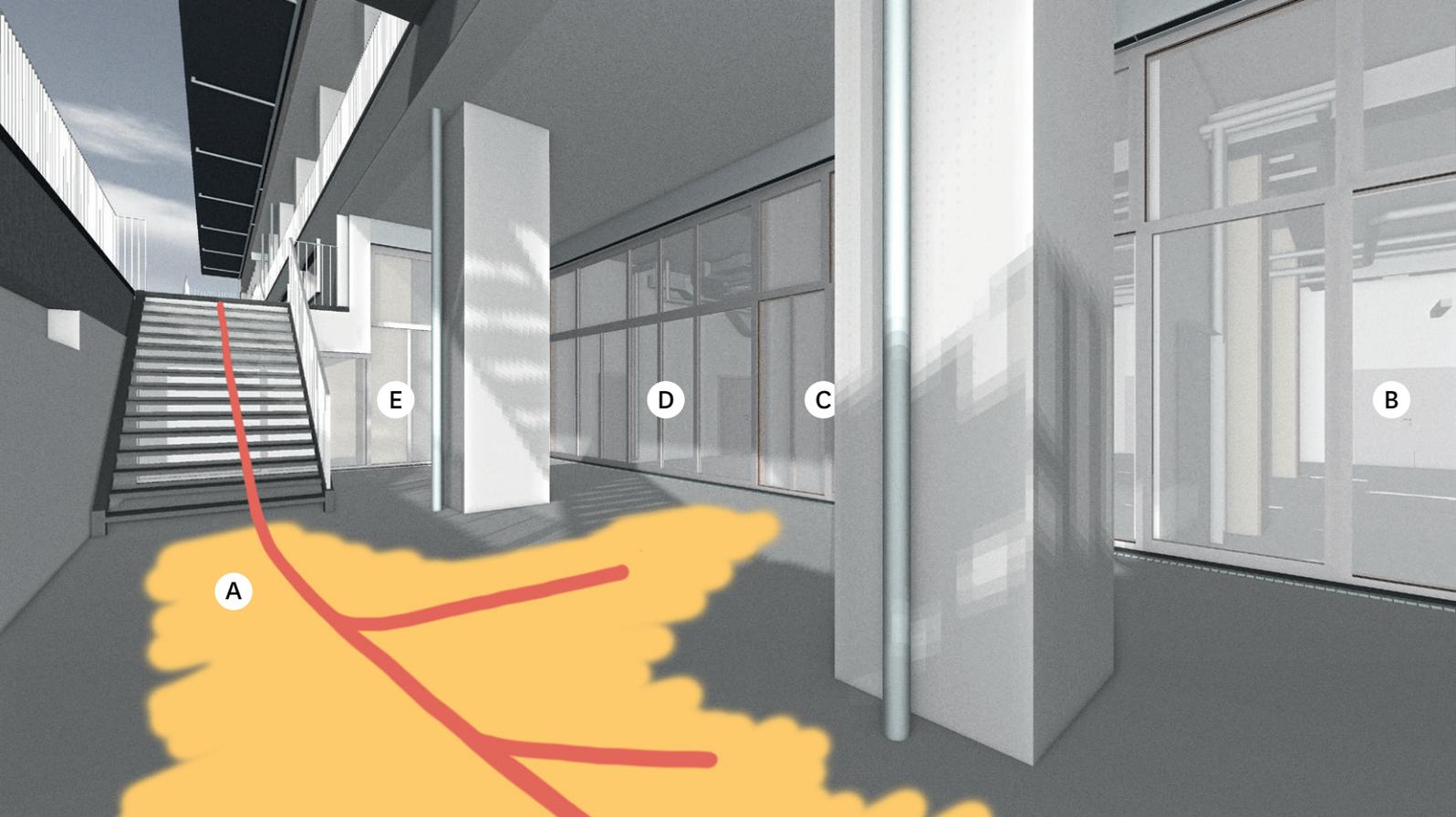
Ladenfläche 9922, Blick über die Erschliessungsebene in Richtung Innenhof.



Blick über die Arkaden Erschliessungsebene in die grosse Gewerbefläche 9924 mit dem dahinter angrenzenden Quartierraum. Rechts hinten liegt die Ladenfläche 9922. Die provisorische Fluchttreppe vorne links wird später wieder entfernt.



Gewerbefläche 9924, z.B. für Mischkonzepte mit Gastronomie, Verkauf und/oder Co-Working, Blick nach Süden über die Erschliessungsebene mit öffentlichem Lift und die Arkaden in Richtung Innenhof.



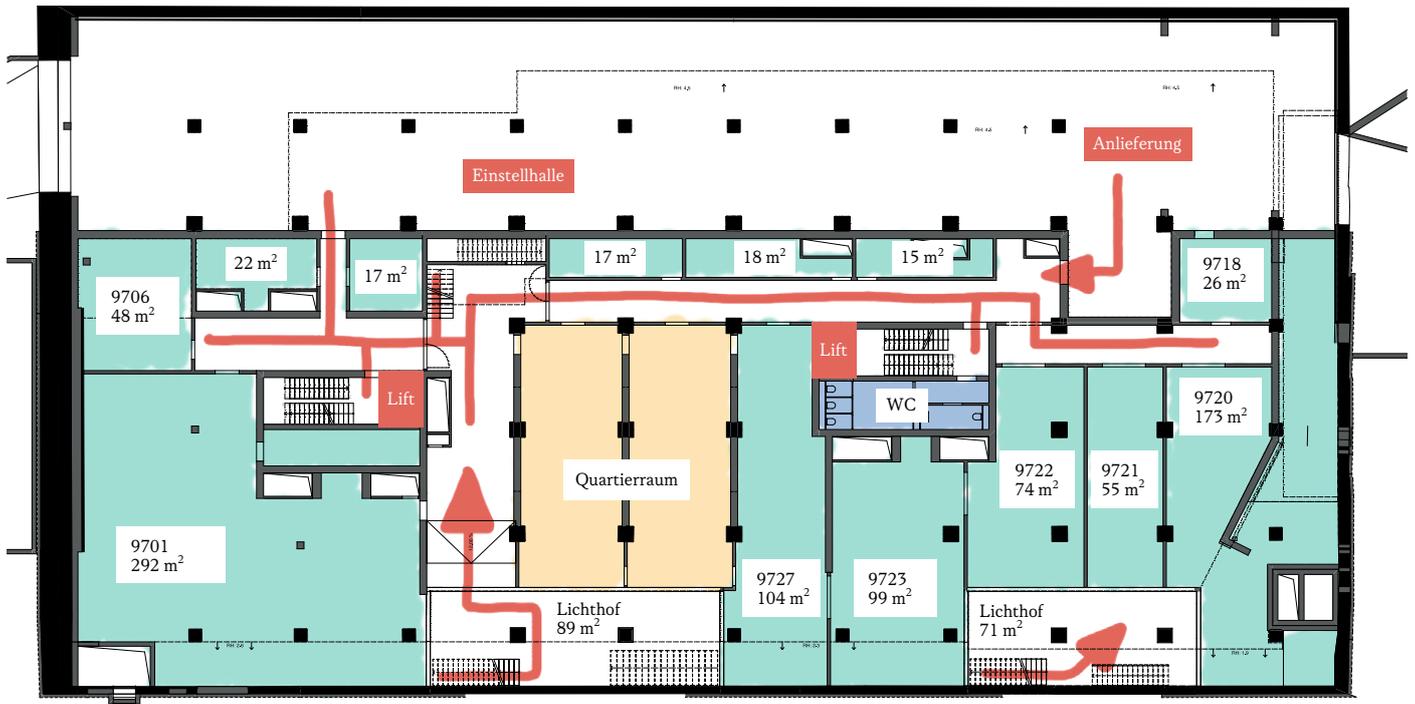
Lichtthof mit direkter Erschliessung in den Areal-Innenhof.

Unteres Hofgeschoss

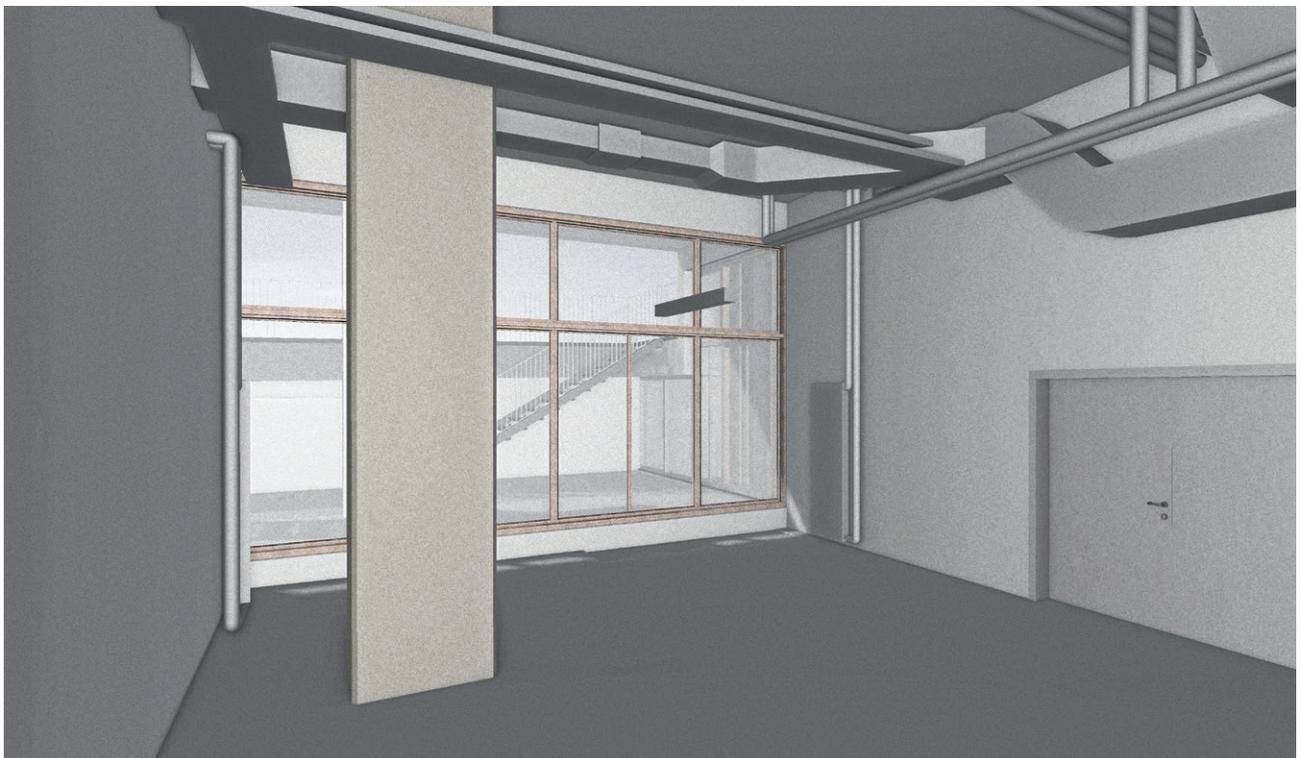
Das untere Hofgeschoss ragt noch knapp zwei Meter über das Hofniveau hinaus. Zwei Einschnitte an der Vorderseite schaffen ebenerdigen Aussenraum und bringen zusätzlich Tageslicht in die anschliessenden Räume.

Auch auf dieser Etage gibt es sanitäre Anlagen zur Mitbenutzung. Im hinteren Teil des Geschosses findet sich die Tiefgarage mit Anlieferungsbucht für das Gewerbe.

A	Lichtthof mit Erschliessung in den Innenhof
B	Gewerbefläche 9720
C	Gewerbefläche 9721
D	Gewerbefläche 9722
E	Gewerbefläche 9723



Grundriss Unteres Hofgeschoss



Gewerfläche 9722 mit Blick in den Lichthof.

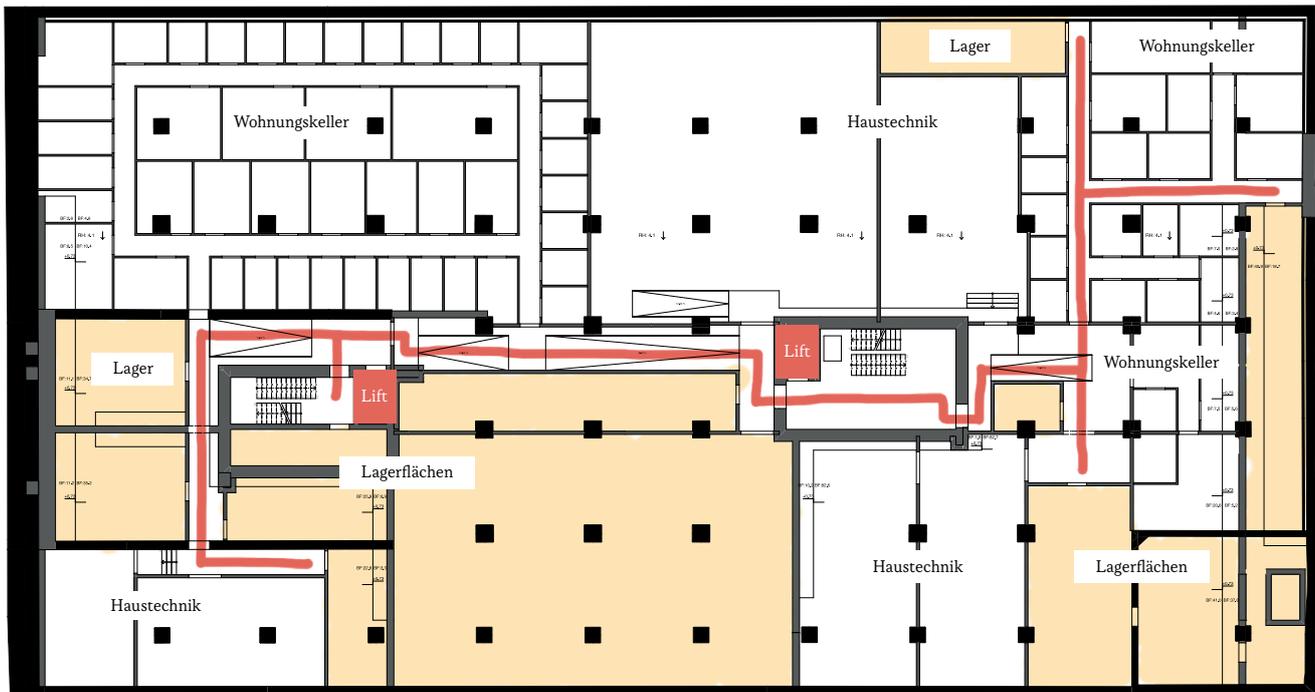
Die Türe rechts führt zur angrenzenden Gewerfläche 9723. Die Türe zur Erschliessung befindet sich im Hintergrund der Kamera.



Gewerbefläche 9723 mit Blick zum Eingang Richtung Lichthof und Verbindungstüre zur Gewerbefläche 9722.



Grosse Gewerbefläche 9701 mit Blick Richtung Lichthof.
Neben dem Zugang via Lichthof gibt es zwei weitere Türen zur internen Erschliessung.

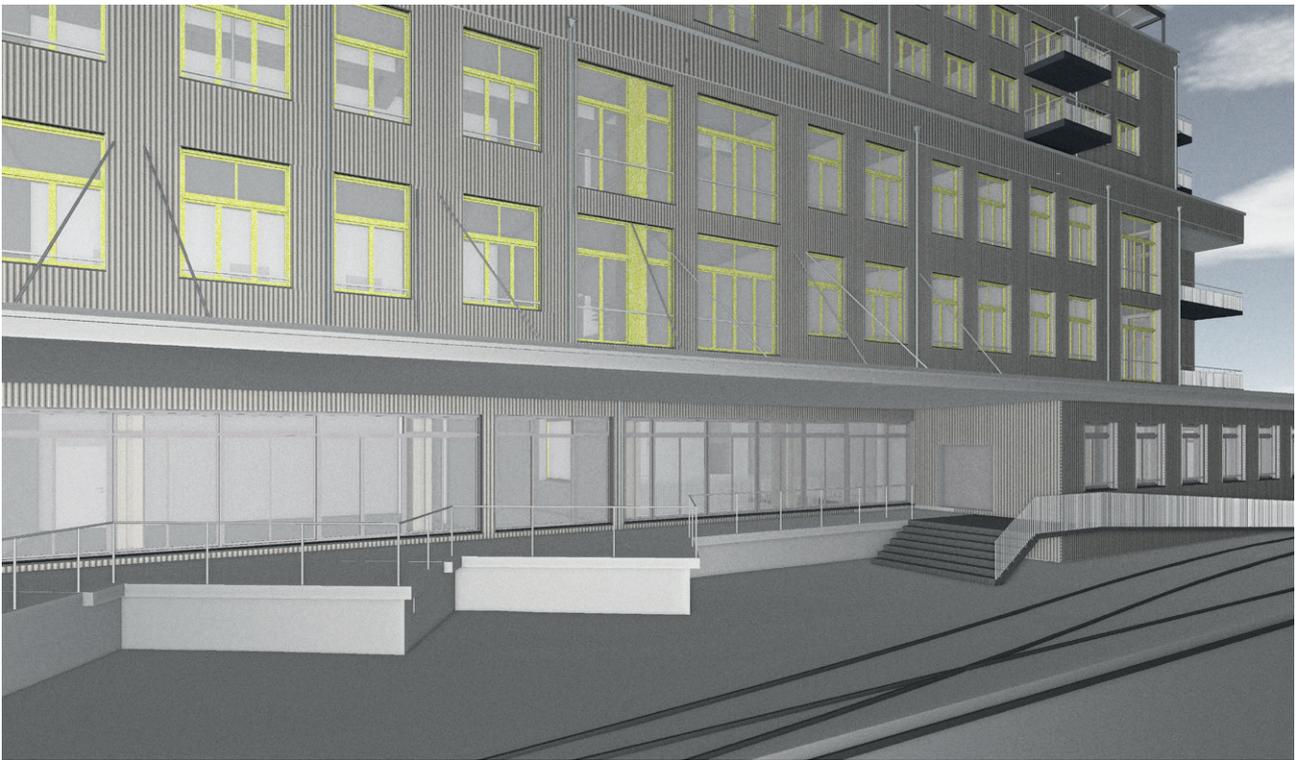


Grundriss Kellergeschoss

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss umfasst rund 700 m² Lagerraum, aufgeteilt auf verschiedene Flächen in der Grösse von ca. 10 m² bis 320 m². Die Raumhöhe beträgt 3.40 m bis 4.40 m. Das Kellergeschoss ist über zwei Lifte erschlossen, in welchen Europaletten Platz haben. Von

dort aus sind die Lagerflächen mit Palettrolli erreichbar (teilweise über Rampen). Die Anlieferung erfolgt mit Lieferwagen via Einstellhalle im darüberliegenden Stockwerk.



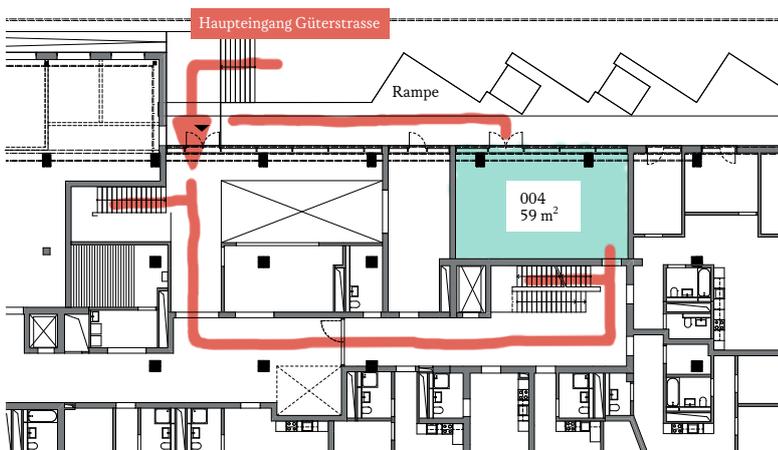
Nordostseite des Gebäudes mit dem Eingang Güterstrasse.

Der Gewerberaum 004 befindet sich in der linken Bildhälfte im Erdgeschoss hinter der zweiten Ausbuchtung der ehemaligen LKW-Laderampe.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss befindet sich über dem oberen Hofgeschoss auf dem Niveau der Güterstrasse. Dieses Geschoss dient hauptsächlich der Wohnnutzung und beinhaltet nur einen Gewerberaum. Dieser befindet sich links neben dem Eingang Güterstrasse und ist

von aussen direkt via überdachte ehemalige Anlieferungsrampe erschlossen. Innen befindet sich die Verbindung zu den unteren Gewerbegebiossen mit Lift und Treppe unmittelbar neben dem Raum.



Gebäudeschnitt



Übersicht der verfügbaren Gewerbeflächen

Detaillierte Informationen zu den einzelnen Flächen und das Bewerbungsformular findest du auf unserer Website gewerbe.warmbaechli.ch. Einzelne Gewerbeflächen können wo möglich auch anderes unterteilt bzw. vergrössert/verkleinert werden.

Raum	Bezeichnung	Fläche	Raumhöhe	Nettomiete	pro Monat	Pflichtanteil
------	-------------	--------	----------	------------	-----------	---------------

Erdgeschoss

004	Gewerberaum	59 m ²	4.60 m	198 m ² /Jahr	CHF 978	CHF 14 100
-----	-------------	-------------------	--------	--------------------------	---------	------------

Oberes Hofgeschoss

9901	Kita inkl. Lager	265 m ²	4.80/3.10 m	197 m ² /Jahr	CHF 4 350	CHF 62 600
9907	Sitzungszimmer	41 m ²	4.70 m	109 m ² /Jahr	CHF 369	CHF 5 300
9908	Lagerraum	14 m ²	4.70 m	86 m ² /Jahr	CHF 108	CHF 1 500
9909	Sitzungszimmer	35 m ²	4.70/3.20 m	109 m ² /Jahr	CHF 321	CHF 4 600
9912	Gewerberaum	45 m ²	3.20 m	136 m ² /Jahr	CHF 510	CHF 7 300
9922	Gewerberaum	104 m ²	4.60/3.20 m	184 m ² /Jahr	CHF 1 589	CHF 22 900
9924	Gewerbefläche	212 m ²	4.70 m	199 m ² /Jahr	CHF 3 517	CHF 50 700
9932	Gewerberaum	61 m ²	4.70 m	205 m ² /Jahr	CHF 1 038	CHF 15 000

Unteres Hofgeschoss

9701	Gewerbefläche	292 m ²	4.70/2.60 m	150 m ² /Jahr	CHF 3 657	CHF 52 600
9706	Hobbyraum/Lager	48 m ²	4.70/4.50 m	86 m ² /Jahr	CHF 345	CHF 5 000
9708	Hobbyraum/Lager	22 m ²	4.50 m	86 m ² /Jahr	CHF 158	CHF 2 300
9709	Hobbyraum/Lager	17 m ²	4.70 m	86 m ² /Jahr	CHF 125	CHF 1 800
9715	Lagerraum	17 m ²	4.70 m	86 m ² /Jahr	CHF 122	CHF 1 800
9716	Lagerraum	18 m ²	4.70 m	86 m ² /Jahr	CHF 128	CHF 1 800
9717	Lagerraum	15 m ²	4.70 m	86 m ² /Jahr	CHF 104	CHF 1 500
9718	Lagerraum	26 m ²	4.70 m	95 m ² /Jahr	CHF 206	CHF 3 000
9720	Gewerbefläche	173 m ²	4.70/1.90 m	107 m ² /Jahr	CHF 1 547	CHF 22 300
9721	Gewerbefläche	55 m ²	4.70 m	164 m ² /Jahr	CHF 746	CHF 10 700
9722	Gewerbefläche	74 m ²	4.70 m	164 m ² /Jahr	CHF 1 013	CHF 14 600
9723	Gewerbefläche	99 m ²	4.70/2.30 m	164 m ² /Jahr	CHF 1 348	CHF 19 400
9727	Gewerbefläche	104 m ²	4.70/2.30 m	170 m ² /Jahr	CHF 1 477	CHF 21 300

Kellergeschoss

Diverse Lagerflächen	10–320 m ²	3.40–4.40 m	85 m ² /Jahr	CHF 100 pro m ²
----------------------	-----------------------	-------------	-------------------------	----------------------------

Weitere Informationen

Kontakt:

Marco Steinacher

info@warmbaechli.ch

079 135 59 93 (Mo–Mi und Fr)

Genossenschaft Warmbächli

Güterstrasse 8

3008 Bern

Geschäftsstelle 031 558 04 42 (Di und Do, 13:30 bis 17 Uhr)

Bewerbungsformular und weitere Infos:

gewerbe.warmbaechli.ch

Bezugstermin:

Voraussichtlich September 2021

Bauherrschaft:

Wohnbaugenossenschaft Warmbächli

Güterstrasse 8

3008 Bern

www.warmbaechli.ch, baublog.warmbaechli.ch

Generalplaner, Architektur, Baumanagement & Bauleitung:

Planergemeinschaft BHSF / IttenBrechtbühl

BHSF Architekten

Hardstrasse 69

8004 Zürich

bhsf.ch

Itten+Brechtbühl AG

Nordring 4a

3001 Bern

www.ittenbrechtbuehl.ch

Pläne und Visualisierungen: BHSF Architekten

Gestaltung: Daniel Kaufmann

Die Angaben in dieser Dokumentation sind kein Vertragsbestandteil. Die Grundrisse basieren auf dem Baugesuch. Abweichungen vom Baubeschrieb und den Visualisierungen können entstehen. Die Flächenmasse sind Zirka-Masse. Die angegebenen Mietpreise bilden den Mindestmietzins ab. Wo zweckmässig, werden umsatzabhängige Mietmodelle angestrebt. Stand Dezember 2019.