

Vermietungsdokumentation

Oktober 2023

Verwaltungs- und Produktionsstandort der Stämpfli Gruppe

Vermietung im 2. Obergeschoss des Bürotraktes

Wölflistrasse 1
CH-3006 Bern



Einleitung

Die Stämpfli-Gruppe ist in der Kommunikationsbranche tätig, beschäftigt über 300 Kommunikationsspezialisten und bietet die nachfolgenden Dienstleistungen an:

Kommunikationsagentur
Mediavermarktung
Prozessdesign
Medienproduktion
Druckerei.

Die Marktentwicklungen der Druckereibranche gepaart mit den Veränderungen durch die branchenübergreifenden Digitalisierungsprozesse hat zur Folge, dass die Stämpfli-Gruppe eine Überkapazität an Büroflächen hat und deshalb Teile des 2. Obergeschosses zur Vermietung an externe Firmen anbietet.

Das Familienunternehmen ist durch eine langjährige, traditionelle und offene Firmenkultur geprägt. Werte wie Respekt im Umgang mit Menschen, Offenheit und Nachhaltigkeit sind Schlüsselfaktoren des erfolgreichen Traditionsunternehmens. So erstaunt es nicht, dass sich beispielsweise alle Mitarbeiter inklusive des Managements beim Vornamen nennen.

Der Stämpfli Gruppe ist es deshalb wichtig, dass diese Kultur auch mit den künftigen Mietern partnerschaftlich gelebt werden kann.

Der repräsentative Geschäftssitz der Stämpfli-Gruppe wurde im Jahr 2003 erstellt. Die Liegenschaft verfügt über rund 6'700 m² Produktions- und Lagerflächen sowie rund 4'900 m² Büroflächen. Das moderne Gebäude wirkt sehr gepflegt und befindet sich vom Erscheinungsbild in einem neuwertigen Zustand.



Open-Space-Zone



Bürotrakt



Büroraum

Nutzungskonzept

Den künftigen Mietern des 2. Obergeschoss stehen die nachfolgenden Flächen zur Mitbenützung zur Verfügung:

- Empfang im Erdgeschoss
- Kantine/Restaurant (auch geeignet für Firmenanlässe)
- Mitbenützung von vier Sitzungszimmern im Eingangsgeschoss
- Herrn- und Damengarderoben mit Duschkmöglichkeit
- Einbindung in das Partnernetzwerk der Stämpfli-Gruppe
- Veloabstellplätze

Zudem können die künftigen Mieter bei Bedarf von den nachfolgenden technischen Zusatzangeboten profitieren:

- Telefonie
- IT-Infrastruktur, Netzwerk
- Möblierung der Büroräume

Folgende Services kann die Stämpfli-Gruppe zudem anbieten:

- Reinigungsarbeiten der gemieteten Flächen
- Miete von Lagerräumlichkeiten
- Unterstützung IT
- Kommunikation
- Buchhaltung/Controlling
- Postservice

Ein kreatives Arbeiten in einem inspirierenden, ruhigen Umfeld ist mit den qualitativ hochstehenden Büroflächen garantiert.



Kantine



Treppenhauskern



Parkplatz



Empfang

Nutzungsbeschreibung

2. Obergeschoss

Das Geschoss verfügt gesamthaft über 1'150 m² Nettomietfläche. Zwei Treppenhauskerne mit Personen- und Warenaufzügen (A und B) erschliessen das Geschoss.

Die zu vermietenden Flächen beinhalten eine Open-Space-Zone (1) sowie acht abschliessbare Büroräume. Im Mittelkern befinden sich die Archiv-, Stau- und Sanitäräume sowie eine Begegnungszone mit Kühlschrank und Verpflegungsmöglichkeit.

Aufgrund der grosszügigen Fensterfronten, einer Raumhöhe von 3 Meter sowie die Verglasung der Büroräume sind die Flächen mit natürlichem Licht durchfluteten. Die massiven Parkettböden spendet ein wohliges Raumgefühl. Die hochqualitativen Deckenakustikplatten stellen eine angenehme Raumakustik sicher.

Grundsätzlich ist angedacht, die gesamte Fläche von 591 an eine Firma zu vermieten. Die Stämpfli-Gruppe ist jedoch auch offen, die Flächen auf maximal 2 Mieter aufzuteilen (entspricht einer Mietflächen von rund 300 m²). Je nach Flächenzuteilung ist es möglich, eine «abschliessbare» Einheit zu vermieten.

Der Nettomietpreis pro m² ist abhängig von der Mietfläche sowie den gewünschten Zusatzdienstleistungen und wird Ihnen auf Basis eines individuellen Mietangebotes offeriert. Der pauschale Nebenkostenanteil beträgt CHF 40.00. Parkplätze können für CHF 70.00 pro Monat gemietet werden.

Raumprogramm

Nr.	Nutzung	Fläche in m ²
A	Treppenhauskern, 1 Personenlift	
B	Treppenhauskern, 1 Personen/Warenlift	
1	Open Space	262
2	Büro	19
3	Büro	25
4	Büro	25
5	Büro	25
6	Büro	19
7	Büro	19
8	Büro	19
9	Büro	19
10	Gangzone	132
11	Toiletten	9
12	Archiv	18
	Total	591



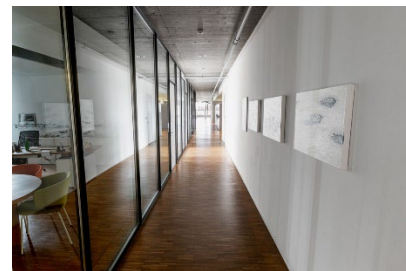
Sitzungszimmer



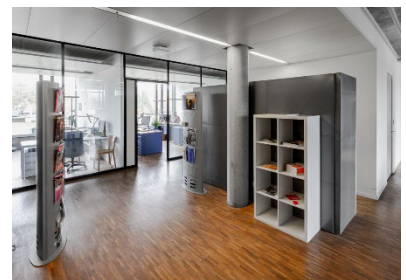
Einzelbüro



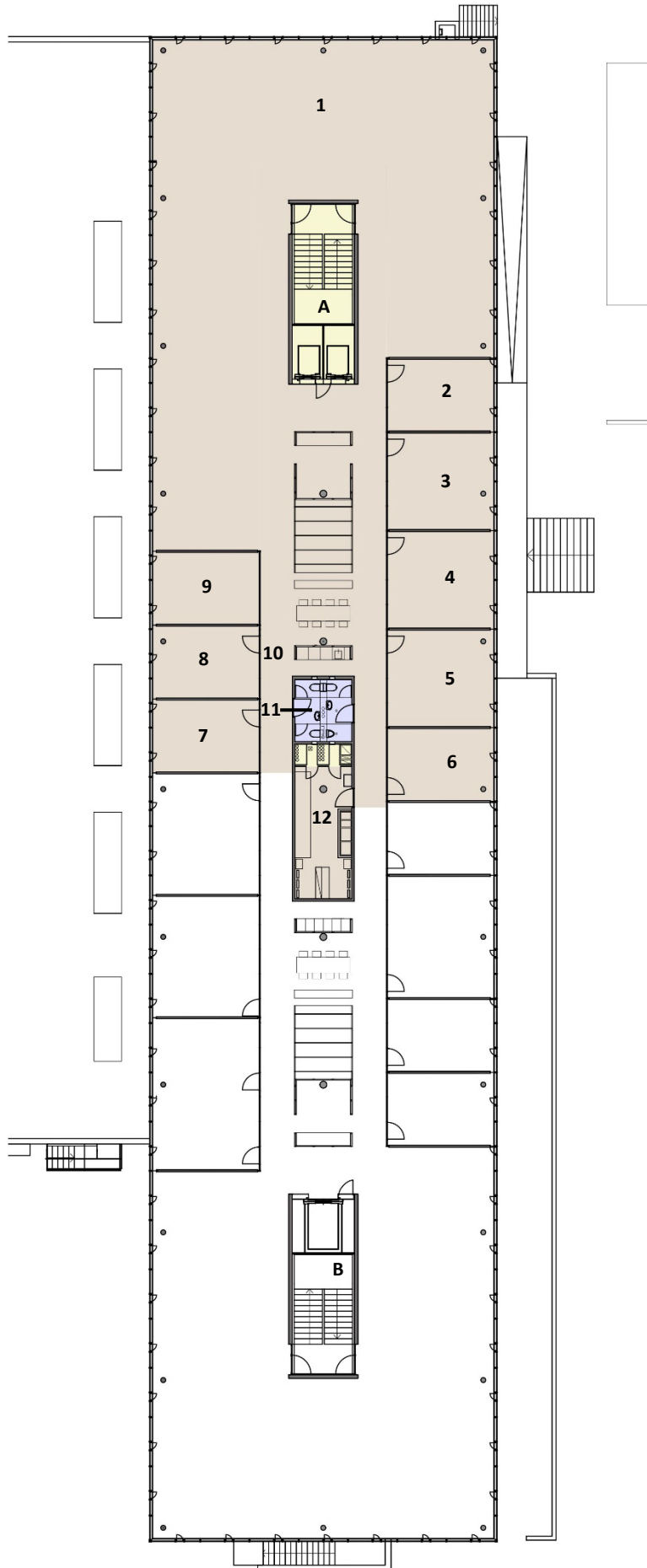
Openspace



Gangzone



Mittelkern



Standortanalyse

Chronologie der Stadt Bern

Der Name der Stadt Bern ist erstmals in einer Urkunde vom 1. Dezember 1208 belegt. Für die Herkunft des Stadtnamens, die bis heute nicht geklärt ist, gibt es mehrere Erklärungen, die zum Teil auf alten Legenden und Interpretationen beruhen.

Die bekannteste Legende ist die der Justingerchronik, laut der Stadtgründer Herzog Berchtold V. von Zähringen beschlossen habe, die Stadt nach dem ersten in den umliegenden Wäldern erlegten Tier zu benennen, das ein Bär gewesen sein soll. Ein Zusammenhang zwischen Bär und Bern hat keine linguistische Grundlage sondern ist eine Volksetymologie, die mit dem Bären im Berner Wappen illustriert wird.

Die Stadt Bern befindet sich an zentraler Lage, gut ausgebildete Fachkräfte und ein intakter Naherholungsraum – die Wirtschaftsregion Bern hat viele Standortvorteile zu bieten.

Die Wirtschaftsregion Bern gehört zu den wirtschaftlich stärksten Gebieten der Schweiz und ist der Wirtschaftsmotor des Kantons Bern. Sie genießt sämtliche Vorteile eines schweizerischen Standortes und weist eine wirtschaftliche, politische und finanzielle Stabilität auf. Darüber hinaus bietet die Hauptstadt mit der als UNESCO-Welterbe geschützten Altstadt, der Aare und dem vielfältigen Natur- und Erholungsraum eine einmalige Atmosphäre zum Leben und zum Arbeiten.

Als Bundeshauptstadt hat Bern eine magische Anziehungskraft. Entsprechend gut ausgebaut ist die Infrastruktur der Stadt. Als weiterer wichtiger Standortvorteil ist der Flughafen Belp zu erwähnen, welcher direkt an die Stadt Bern angrenzt.



Luftaufnahme Bern



Zeitglockenturm



Kanton Stadt	Bern Bern	
Fläche km ²	51.60	
Höhe	m.ü.M	542
EinwohnerInnen	Anzahl	144'092
davon Schweizer	Anzahl	108'752
davon ausländische Gäste	Anzahl	35'340
Arbeitslosenquote	%	1.9
Staatssteuer jur. Personen	%	2.82
Gemeindesteuer jur. Personen	%	1.54

Lage der Liegenschaften

Die Liegenschaft an der Wölflistrasse 1 befindet sich im Nordosten der Stadt Bern und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Privatfahrzeuge bestens erreichbar.

Die nähere Umgebung ist hauptsächlich von gewerblicher Nutzung sowie Dienstleistungsbetrieben geprägt.

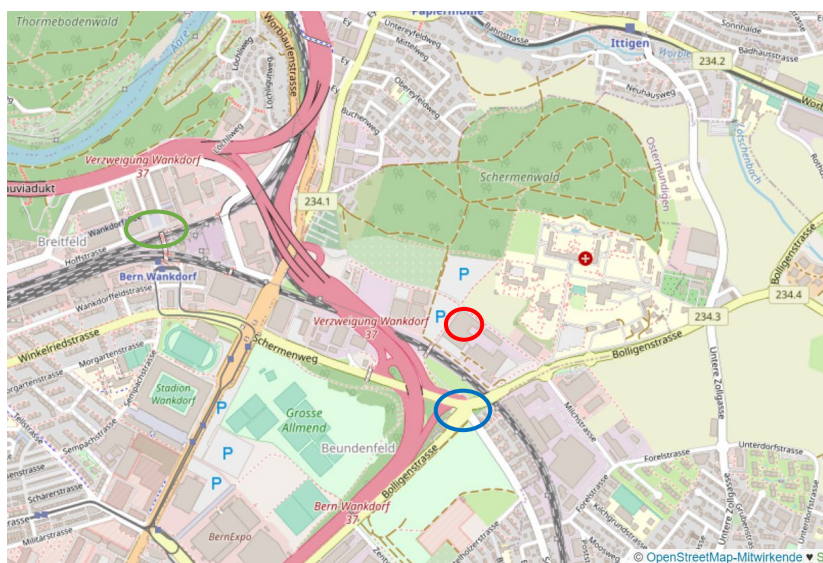
Der Bahnhof Bern-Wankdorf ist mit dem Bus in 7 Minuten erreichbar.



Liegenschaft Wölflistrasse 1



Bundeshaus



Ortsplan Stadt Bern

rot
grün
blau

Wölflistrasse 1, Bern
Bahnhof Wankdorf
Autobahnauffahrt

Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft ist verkehrstechnisch optimal erschlossen.

Die Autobahnausfahrt Bern-Wankdorf befinden sich in wenigen Fahrtminuten entfernt.

Die Haltestelle der Buslinie 28 der Bernmobil liegt unweit der Liegenschaft.

Die nachfolgenden Zugverbindungen sind ab Bern-Hauptbahnhof berechnet.

Destination	Typ	Distanz/km	Autofahrt/h	Bahnfahrt/h
Biel		38	0:30	0:25
Zürich		121	1:25	0:57
Basel		97	1:08	0:56
Genf		160	1:48	1:44
Luzern		108	1:11	1:01
Visp		210	1:28	0:55
Zürich Flughafen	International	124	1:18	1:13
Basel Airport	Eurogate	101	1:06	1:13
Genf Flughafen	International	157	1:29	1:53



Netzplan Fernverkehr SBB



Bahnhof Bern



Schweizer Karte