

Verkaufsdokumentation / Abgabe Baurecht

Wohn- & Geschäftsliegenschaften

Bern-Gbbl. Nrn. 03-2586, 03-2587, 03-2588

Belpstrasse 14, 16, 18, 3007 Bern



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD
Bundesamt für Bauten und Logistik BBL
Bauten

Inhaltsverzeichnis

1. Lage	2
2. Situationsplan	3
3. Objektbeschreibung	4
4. Grundbuchauszüge	6
5. Flächennachweis	12
6. Grundrisspläne – nach Flächenart	14
7. Grundrisspläne – nach Nutzung	17
8. Fotodokumentation	20
9. Bieterverfahren	27
10. Richtpreis / Baurechtsbestimmungen	28
11. Verkaufsgrundsätze und -abwicklung	29
12. Weitere Informationen	31

1. Lage

Gemeinde Bern



Im Jahr 1191, dem Gründungsjahr der Stadt, beauftragte Herzog Berchtold V. von Zähringen den Adligen Cuno von Bubenberg, auf einer bewaldeten Aare-Halbinsel eine neue Stadt zu errichten. Der Eichenwald wurde gerodet und aus dem gewonnenen Holz entstanden die ersten Gebäude. Der Zeitglockenturm diente dabei als Stadttor.

Das heute bekannte Wappen mit dem Bären tauchte erstmals 1224 auf. Einer Legende nach erhielt die Stadt ihren Namen nach dem ersten Tier, das der Herzog während einer Jagd in der Entstehungszeit erlegte.

Im 13. Jahrhundert wurde Bern nach Westen erweitert, wobei der Käfigturm zum neuen Haupttor wurde. Im 14. Jahrhundert folgte die letzte grosse Ausdehnung bis in den Bereich des heutigen Hauptbahnhofs. 1353 trat Bern als achter Ort dem Bund der Eidgenossen bei und entwickelte sich im Spätmittelalter zum grössten und einflussreichsten Stadtstaat nördlich der Alpen.

Ein schwerer Einschnitt war der Stadtbrand von 1405, bei dem grosse Teile Berns zerstört wurden. Der Wiederaufbau erfolgte rasch in Sandstein, und obwohl im 16. und 17. Jahrhundert viele Gebäude erneuert wurden, blieb das mittelalterliche Stadtbild bis heute weitgehend erhalten. 1528 setzte sich in Bern die Reformation durch. 1798 besetzten französische Truppen die Stadt und beendeten die alte Ordnung. 1834 wurde Bern Universitätsstadt, und 1848 bestimmte das erste gesamt-schweizerische Parlament Bern zur Bundesstadt. Gleichzeitig ist Bern Hauptort des Kantons und politisches Zentrum der Schweiz.

Eine der längsten gedeckten Einkaufsmeilen Europas – rund sechs Kilometer Flanieren unter den berühmten Lauben – prägt das Stadtbild bis heute. Bern zählt rund 139'000 Einwohnerinnen und Einwohner und war einst auch Wohnort von Albert Einstein, der hier seine Relativitätstheorie entwickelte. Ebenso hat die Toblerone-Schokolade hier ihren Ursprung, und mit dem Zentrum Paul Klee besitzt die Stadt eine kulturelle Institution von internationaler Bedeutung.

Bern – Weltkulturerbe; eine moderne, für die Zukunft gerüstete Stadt mit grosser Vergangenheit!

2. Situationsplan

Lagebeschrieb Kaufobjekt



Europaplatz



Belpstrasse 14, 16, 18



Bundesplatz

Der Stadtkreis 3 von Bern, offiziell Mattenhof-Weissenbühl, gehört zu den lebendigsten Wohn- und Arbeitsgebieten der Stadt. Geprägt von den Quartieren Mattenhof, Weissenbühl und Holligen verbindet er urbane Vielfalt mit ruhigen Wohnlagen. Zahlreiche kleine Geschäfte, Parks und kulturelle Einrichtungen prägen das Quartierbild. Durch seine Nähe zur Gemeinde Köniz und zum beliebten Ausflugsberg Gurten bietet der Stadtkreis sowohl gute Erreichbarkeit als auch viel Naherholung. Insgesamt gilt er als vielfältig, gut vernetzt und lebensnah.

Die Berner Altstadt liegt knapp ein Kilometer entfernt und ist sowohl zu Fuss wie mit dem öffentlichen Verkehr bequem zu erreichen, Bernmobil gewährleistet zudem sehr gute Verbindungen zum Stadtzentrum. Auch für den Individualverkehr bieten sich mit den nahegelegenen Autobahnanschlüssen Bern-Forsthaus und Bern-Neufeld ideale Bedingungen.

3. Objektbeschreibung

Eckdaten zur Vertragsache

Die drei zusammengebauten Gebäude Belpstrasse 14, 16 und 18 werden als Einheit verkauft und der Käuferschaft gleichzeitig ein selbständiges und dauerndes Baurecht über die drei Grundstücke Bern-Gbbl. Nrn. 2587, 2588, 2589 alle Kreis 3 eingeräumt.

Liegenschaft	Wohn- und Geschäftsliegenschaften
Grundstücke	Bern-Gbbl. Nrn. 2587, 2588, 2589 alle Kreis 3
Eigentümer	Schweiz. Eidg. / Bundesamt für Bauten und Logistik BBL
Grundstückflächen (GSF)	2587: 684 m ² 2588: 608 m ² 2589: 496 m ²
Nettogeschossfläche (NGF)	2587: 3'006 m ² 2588: 2'345 m ² 2589: 1'768 m ²
Nutzfläche (HNF + NNF)	2587: 2'455 m ² 2588: 1'915 m ² 2589: 1'375 m ²
Autoabstellplätze	7 Aussenabstellplätze / 4 Einstellgaragen
Amtlicher Wert	CHF 4'950'400 CHF 4'760'100 CHF 5'582'400
GVB Wert	keine – Bund ist Selbstversicherer
Anmerkungen	keine
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge vom 27.02.2026
Grundlasten	keine
Vormerkungen	Geschäftsmietvertrag Belpstrasse 14
Grundpfandrechte	keine
Bauvorschriften	Gemischte Wohnzone (WG) UeO Mattenhof
Aktuelle Nutzung	Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Lager
Sanierungen	grosszyklischer Unterhalt an allen Gebäuden anstehend
Heizung	Fernwärme-Erschliessung ab Effingerstrasse 27 / Anpassung durch Bauberechtigte
Baujahr / Bauinventar	1932 / keine Bauinventareinträge
Altlasten	keine Einträge in Kataster der belasteten Standorte KBS
Schadstoffe	Gebäuediagnose hpb consulting ag, 13.04.2015
SiNa Elektroinstallationen	Nr. 14: 28.02.2025 Nr. 16: 21.12.2023 Nr. 18: 24.07.2018
Mietverträge	Belpstrasse 14, 16, 18: Total Jahresnettomietterträge CHF 365'493 mit Dritten
Belpstrasse 14	2 x 4.0-ZW 1 x Gewerbe
Belpstrasse 16	2 x 4.0-ZW 2 x Dienstleistung 2 x Lager
Belpstrasse 18	1 x 3.0-ZW 2 x 4.0-ZW
Richtpreis	CHF 13'500'000 Gebäudeübernahmewert
Basisbaurechtszins	CHF 275'000 pro Jahr mit periodischer Anpassung gemäss Baurechtsvertrag
Transaktionskosten	zu Lasten Käuferschaft Bauberechtigte

Makrolage

Monbijou ist ein Quartier in Bern, das gemäss BFS die «Kernstadt» der gleichnamigen grossen Agglomeration ist. Diese zählt 441'033 Einwohner (2024) und 205'790 Haushalte (2024). Die Stadt Bern selber hat 137'995 Einwohner (2024), verteilt auf 68'178 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrosse beträgt 2.02 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 54.5% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 18% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 27.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35%).

Die Stadt Bern weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS 15'111 Betriebe mit 201'797 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 1'494 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 20'174 Beschäftigten seit 2012. Von den 151'381 vollzeitäquivalenten Stellen sind 233.5 (0%) im 1. Sektor, 12'824 (8%) im Industrie- und 138'323 (91%) im Dienstleistungssektor. Monbijou liegt in Bern, einem Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Bern (9 Min.), Fribourg (31 Min.) und Thun (34 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (6 Min.), Thun (26 Min.) und Fribourg (29 Min.).

Die Stadt weist Ende 2024 einen Bestand von 82'242 Wohneinheiten auf, wovon 4'024 Einfamilienhäuser und 78'218 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind.

Mikrolage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt südlich von City-West und Kocherpark, wo drei Tramlinien verkehren. Der Standort hat deutliche Verkehrs- und Lärmimmissionen. In der Nachbarschaft befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser und Büro/Gewerbegebäude bzw. gemischt genutzte Objekte von ähnlicher Massstäblichkeit. Die Besonnung der Liegenschaft ist gut, die Hauptfassaden liegen gegen Osten und Westen orientiert.

Aufteilung

Die drei Wohn- und Geschäftshäuser wurden 1932 erstellt, 1972 bzw. 2002 wurde der Anbau im Haus Nr. 18 erstellt bzw. umgebaut. Die drei Gebäude weisen insgesamt rund 5'700 m² vermietbare Fläche auf, verteilt auf ein Erd- und Untergeschoss mit Büro-/Gewerbeflächen und auf 5 Obergeschossen, welche Büro- oder Wohnnutzung aufweisen, in den Dachgeschossen Büro-/Archivräume. Die 6-geschossigen Gebäude wurden als Massivbau mit Steil- und Flachdach erstellt.

Zustand Substanz, Unterhaltsbedarf

Die drei Objekte präsentieren sich in uneinheitlichem Zustand, in den nächsten Jahren sind im Bereich der Gebäudehülle und der Haustechnik Instandsetzungsarbeiten zu erwarten. Im Innern nähert sich vor allem die Haustechnik dem Ende ihrer Lebensdauer. Ein Grossteil der elektrischen Installationen sowie die sanitären Ver- und Entsorgungsleitungen (teilweise aus Guss) sind in den nächsten Jahren zu ersetzen, was auch neue Nasszellen nach sich zieht. Zwar sind die Sanitärräume teilweise renoviert worden, es muss aber vermutet werden, dass die Steigzonen nicht erneuert wurden.

Nutzung

Auf Grund Verschiebungen von Büroarbeitsplätzen und damit dem Auszug der Bundesverwaltung per Ende 2025 weisen alle drei Gebäude zum Vermarktungszeitpunkt einen hohen Leerstand auf (rund 55 bis 77 Prozent der Flächen). Eine Umnutzung der heutigen Büroflächen in den Obergeschossen zu einer künftigen Wohnnutzung ist zonenrechtlich möglich. Die Dachgeschosse dagegen sind dazu eher nicht geeignet.

Fazit

Mittelgrosses Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial an gut erschlossener, aber lärmgeplagter Lage. Der Zustand erfordert in den nächsten Jahren grössere Investitionen, was eine Umnutzung in Wohnraum begünstigt.

4. Grundbuchauszüge

Belpstrasse 14 (I)



Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) / 2587

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 351.3 Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)
Grundstück-Nr.: 2587
E-GRID: CH227560463539

Adresse*: Mattehof
Bern

Plan-Nr.*: 4254
Fläche*: 684 m2, AV93
Bodenbedeckung*: Übrige befestigte Fläche, 9 m2
Gebäude*: Wohn- und Geschäftshaus (auf mehreren Grundstücken), 675 m2
Belpstrasse 14, 3007 Bern

Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 4'950'400.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGG*:
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Alleineigentum
Schweiz. Eidgenossenschaft (BBL/Sektion Liegenschaften), Bern 05.01.1999 003-1999/19/0 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

05.07.1932 030-II/7151	R Gewerbebeschränkung ID.003-1997/008983 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/108
05.07.1932 030-II/7151	R Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011761 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2585
05.07.1932 030-II/7151	R Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011763 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2586
05.07.1932 030-II/7151	L Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011764 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/108 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2585 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2586 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2588 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2589 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2631 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2632 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2746 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2821
05.07.1932 030-II/7151	R Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011765 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2588
05.07.1932 030-II/7151	R Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011766 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2589
05.07.1932 030-II/7151	R Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011834

1/2

Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) / 2587

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Dienstbarkeiten:

05.07.1932 030-II/7151	R	z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2631 Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011835
05.07.1932 030-II/7151	R	z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2632 Gewerbebeschränkung ID.003-1997/012040
05.07.1932 030-II/7151	R	z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2821 Gewerbebeschränkung ID.003-1997/015375
08.04.1933 030-II/7891	R	z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2746 Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011759
		z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2583

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

05.01.1999 003-1999/19/0	1. Pfandstelle, Grundpfandverschreibung, CHF 6'300'000.00, Max. 8%, ID.003-2000/021134, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Ascom Pensionskasse, Bern
--------------------------	---

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. Februar 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 26. Februar 2026:	keine

3071 Ostermundigen, 27. Februar 2026/PFG

Grundbuchverwalter/-in



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) / 2588

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 351.3 Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)
Grundstück-Nr.: 2588
E-GRID: CH628708463547

Adresse*: Matthof
Bern
Plan-Nr.*: 4254
Fläche*: 608 m2, AV93
Bodenbedeckung*: Übrige befestigte Fläche, 38 m2
Gebäude*: Wohn- und Geschäftshaus (auf mehreren Grundstücken), 570 m2
Belpstrasse 16, 3007 Bern

Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 4'760'100.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGGB*:
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Alleineigentum
Bundesamt für Bauten und Logistik BBL (UID: CHE-114.557.166) 23.09.2020 034-2020/13263/0 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/008983 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/108
05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011761 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2585
05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011763 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2586
05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011764 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2587
05.07.1932 030-II/7151	L	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011765 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/108 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2585 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2586 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2587 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2589 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2631 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2632 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2746 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2821
05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011766 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2589
05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011834

Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) / 2588

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Dienstbarkeiten:

05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011835 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2632
05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/012040 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2821
05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/015375 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2746
08.04.1933 030-II/7891	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011759 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2583
19.03.2002 003-2002/2248/0	L	Leitungsrecht ID.003-2002/010457 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2589

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. Februar 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 26. Februar 2026:	keine

3071 Ostermundigen, 27. Februar 2026/PFG

Grundbuchverwalter/-in



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) / 2589

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 351.3 Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)
Grundstück-Nr.: 2589
E-GRID: CH634687350834

Adresse*: Mattehof
Bern

Plan-Nr.*: 4254
Fläche*: 496 m2, AV93
Bodenbedeckung*: Übrige befestigte Fläche, 88 m2
Gebäude*: Wohn- und Geschäftshaus, 408 m2
Belpstrasse 18, 3007 Bern

Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 5'582'400.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGG*:
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Alleineigentum
Schweiz. Eidgenossenschaft (BBL/Sektion Liegenschaften), Bern 12.07.1999 003-1999/5753/0 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/008983 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/108
05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011761 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2585
05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011763 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2586
05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011764 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2587
05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011765 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2588
05.07.1932 030-II/7151	L	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011766 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/108 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2585 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2586 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2587 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2588 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2631 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2632 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2746 z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2821
05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011834

Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) / 2589

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Dienstbarkeiten:

05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011835 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2632
05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/012040 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2821
05.07.1932 030-II/7151	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/015375 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2746
08.04.1933 030-II/7891	R	Gewerbebeschränkung ID.003-1997/011759 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2583
19.03.2002 003-2002/2248/0	R	Leitungsrecht ID.003-2002/010457 z.L. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/2588

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. Februar 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 26. Februar 2026:	keine

3071 Ostermundigen, 27. Februar 2026/PFG

Grundbuchverwalter/-in

5. Flächennachweis

Belpstrasse 14 / Baujahr 1932



Geschoss / Höhe		m² HNF	m² NNF	m² NF	m² VF	m² FF	m² NGF	m² KF	m² GF
6	280.00	0.00	220.48	220.48	43.08	3.42	266.98	33.13	300.11
5	310.00	233.63	14.42	248.05	22.27	1.33	271.65	36.75	308.40
4	310.00	212.54	9.70	222.24	89.95	0.00	312.19	35.59	347.78
3	310.00	214.85	9.92	224.77	84.25	0.00	309.02	38.76	347.78
2	310.00	214.24	9.95	224.19	86.61	0.00	310.80	36.98	347.78
1	310.00	203.25	20.44	223.69	93.91	0.00	317.60	43.88	361.48
0	380.00	572.15	4.55	576.70	33.28	0.00	609.98	54.95	664.93
-1	390.00	503.80	11.16	514.96	39.45	53.62	608.03	77.13	685.16
Summe Fläche		2'154.46	300.62	2'455.08	492.80	58.37	3'006.25	357.17	3'363.42

Parkplätze PPA/PPI 0

Belpstrasse 16 / Baujahr 1932



Geschoss / Höhe		m² HNF	m² NNF	m² NF	m² VF	m² FF	m² NGF	m² KF	m² GF
6	280.00	107.50	0.00	107.50	33.87	3.78	145.15	67.85	213.00
5	280.00	227.37	0.00	227.37	18.51	0.00	245.88	57.12	303.00
4	310.00	233.21	6.50	239.71	45.14	0.43	285.28	47.72	333.00
3	310.00	198.70	7.84	206.54	77.80	0.45	284.79	48.21	333.00
2	310.00	200.14	7.84	207.98	76.79	0.45	285.22	47.78	333.00
1	310.00	201.48	10.95	212.43	69.01	0.45	281.89	51.11	333.00
0	380.00	483.51	0.00	483.51	25.68	0.00	509.19	41.81	551.00
-1	300.00	230.22	0.00	230.22	27.24	50.46	307.92	44.08	352.00
Summe Fläche		1'882.13	33.13	1'915.26	374.04	56.02	2'345.32	405.68	2'751.00

Parkplätze PPA/PPI 2/0

Belpstrasse 18 / Baujahr 1932



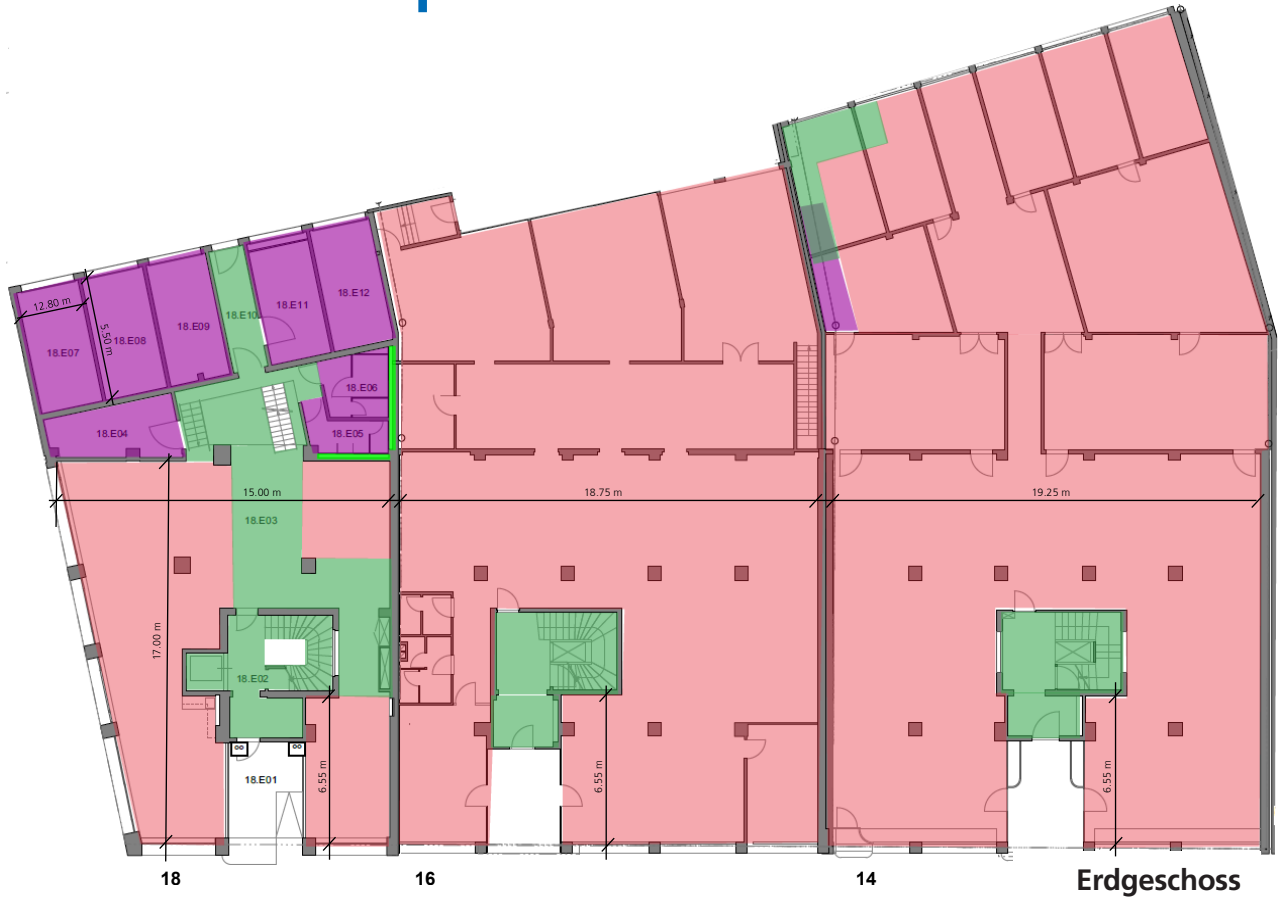
Geschoss / Höhe		m ² HNF	m ² NNF	m ² NF	m ² VF	m ² FF	m ² NGF	m ² KF	m ² GF
6	280.00	96.57	2.81	99.38	16.36	2.46	118.20	17.42	135.62
5	280.00	147.54	0.00	147.54	15.95	1.84	165.33	28.99	194.32
4	310.00	184.74	0.00	184.74	16.25	1.84	202.83	37.03	239.86
3	310.00	152.51	1.93	154.44	54.99	0.25	209.68	35.39	245.07
2	310.00	153.27	3.20	156.47	53.08	0.00	209.55	35.52	245.07
1	310.00	256.67	3.20	259.87	79.79	0.30	339.96	49.04	389.00
0	420.00	128.75	102.88	231.63	87.48	1.05	320.16	73.02	393.18
-1	284.00	128.35	12.62	140.97	34.43	27.39	202.79	50.95	253.74
Summe Fläche		1'248.40	126.62	1'375.04	358.33	35.13	1'768.50	327.36	2'095.86

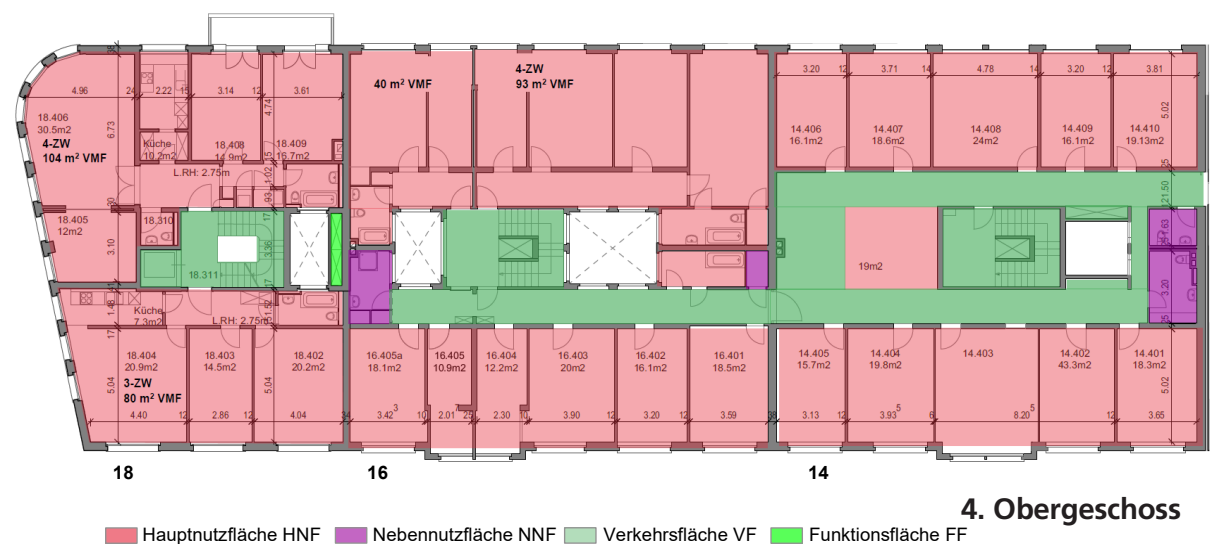
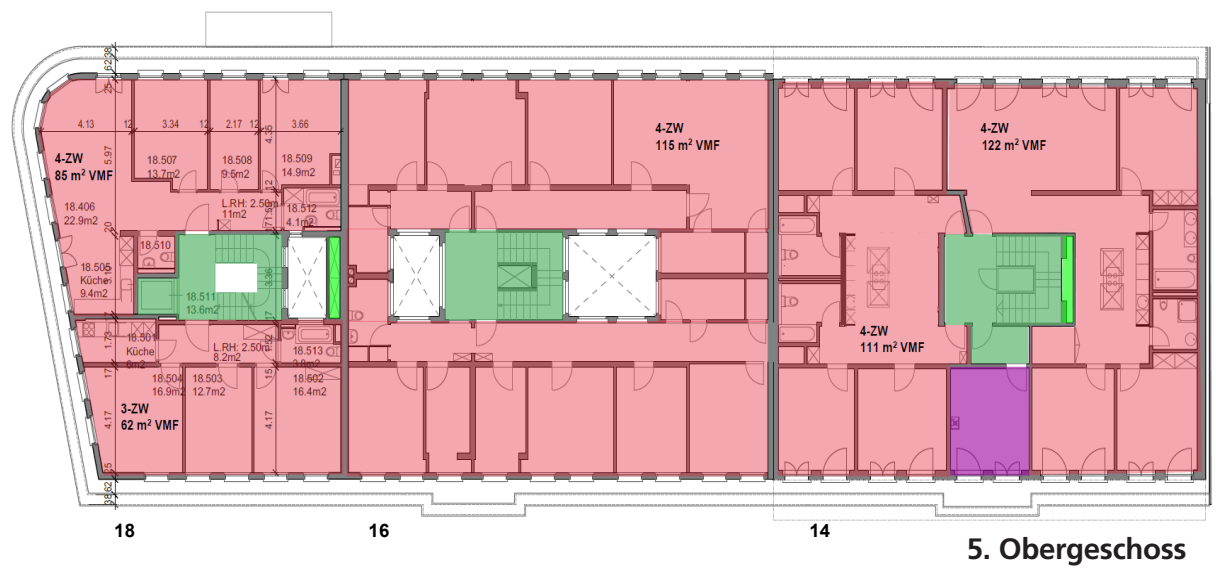
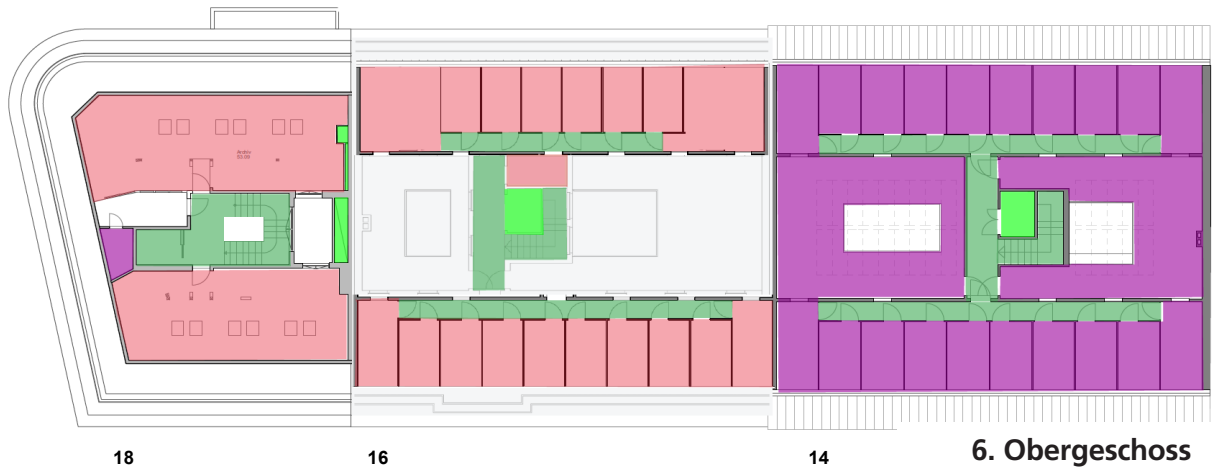
Parkplätze PPA/PPI 5/4

Flächendefinition gemäss der SIA Norm 416

HNF Hauptnutzfläche	NNF Nebennutzfläche			
NF Nutzfläche		VF Verkehrsfläche	FF Funktionsfläche	KFT KFN
NGF Nettogeschossfläche				KF (KF+KFN) Konstruktionsfläche
GF Geschossfläche				

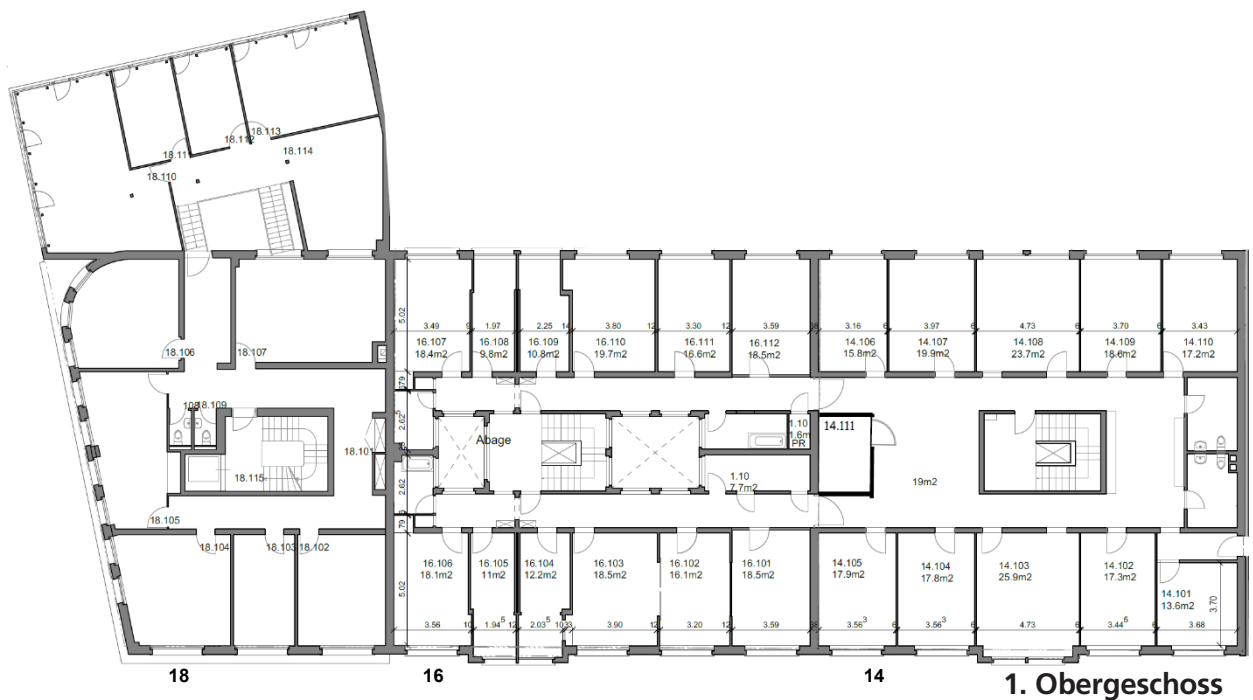
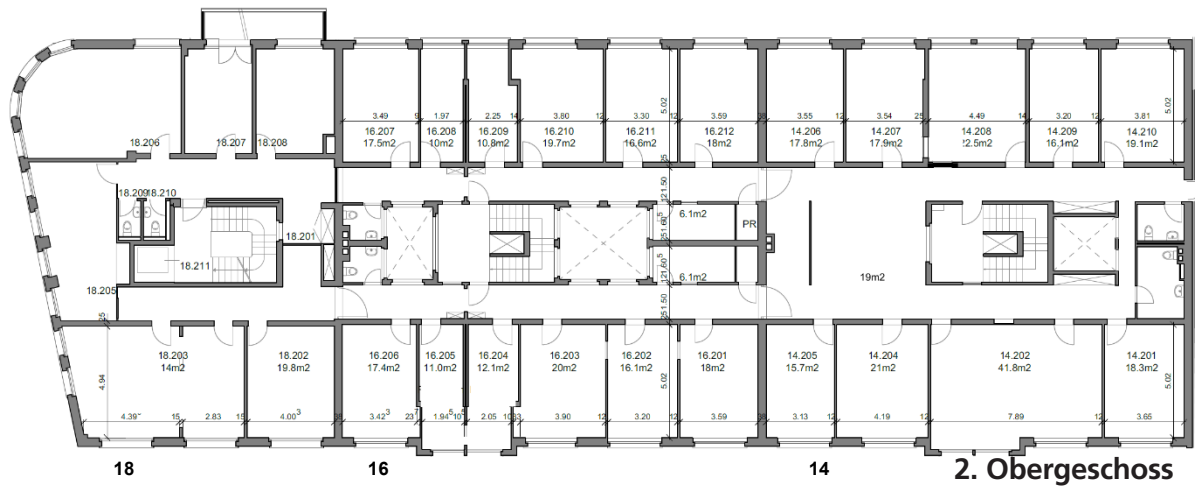
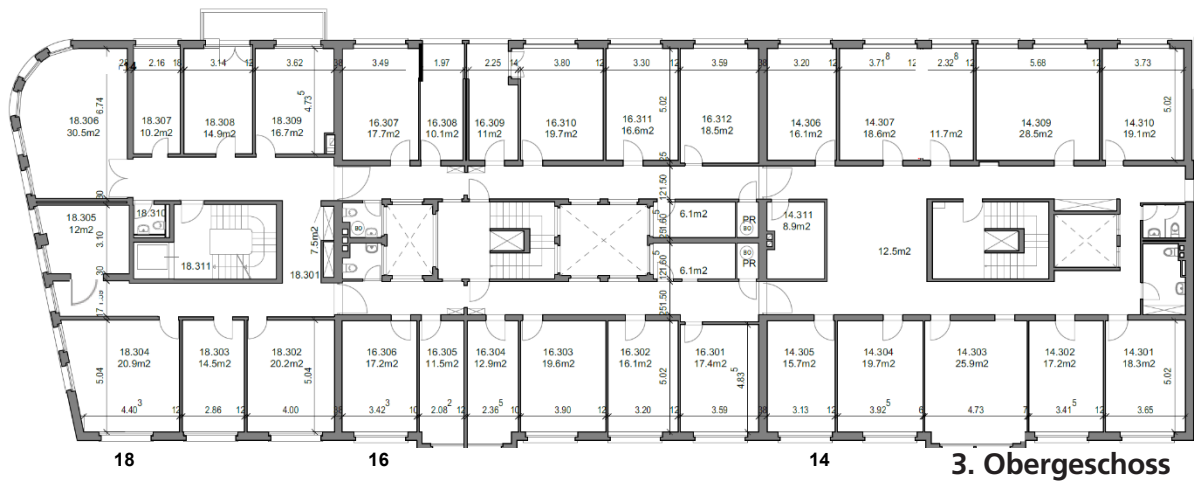
6. Grundrisspläne – nach Flächenart

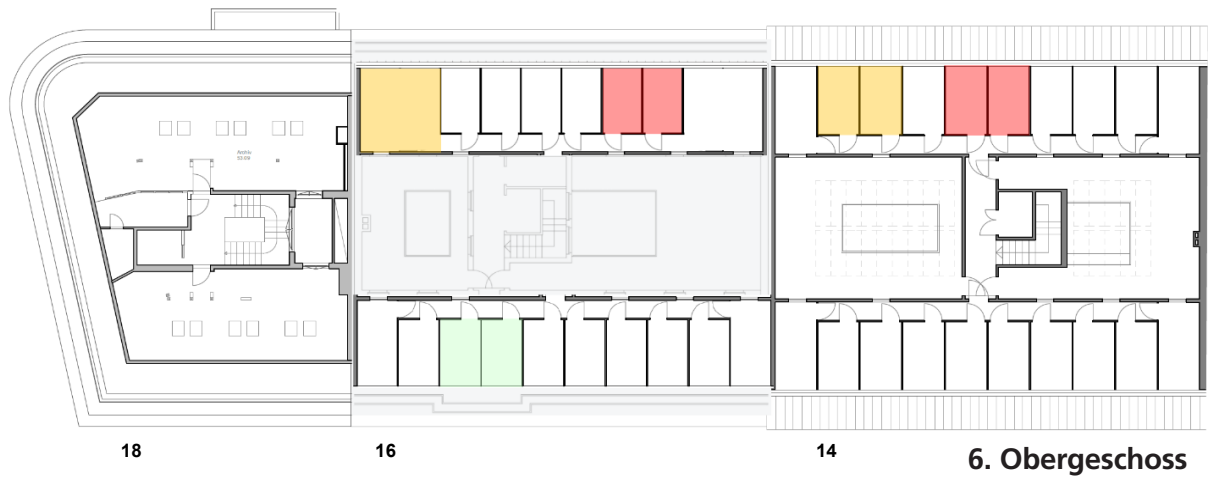




7. Grundrisspläne – nach Nutzung







8. Fotodokumentation



Süd- / Westfassaden



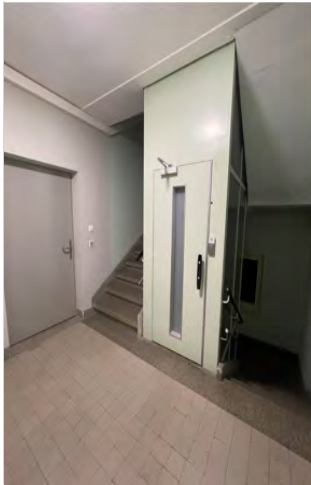
Ostfassaden



Süd- Ostfassaden



Belpstrasse 14: 4-ZW, 5. OG



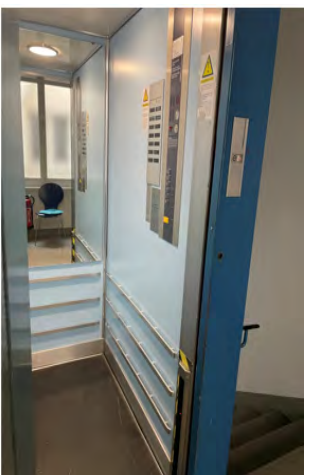
Belpstrasse 14



Typisches Zellenbüro (14)



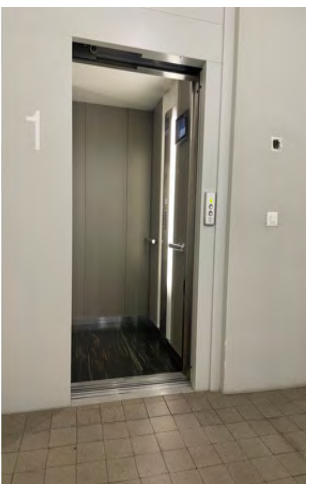
Belpstrasse 16



Typisches Zellenbüro (16)



Belpstrasse 18



Typisches Zellenbüro (18)



Belpstrasse 16: Boxclub Bern BCB (Bildquelle: www.boxclubbern.ch)



Belpstrasse 14: Veloplus Bern (Bildquelle: www.veloplus.ch)



Belpstrasse 18: 4-ZW 5. OG



Belpstrasse 18: 4-ZW 5. OG



Belpstrasse 18: 4-ZW 5. OG



Belpstrasse 16: Hofbau eingeschossig



Belpstrasse 16: Hauseingang



Belpstrasse 16: Dachterrasse



Belpstrasse 16: Lichtschacht



Typische Estrichabteile



Typische Kellerabteile



Belpstrasse 14: 4-ZW 5. OG



Belpstrasse 14: 4-ZW 5. OG

9. Bieterverfahren

Das Bieterverfahren des Bundesamtes für Bauten und Logistik BBL

Der Verkauf erfolgt in einer öffentlichen Ausschreibung. Diese wird als Bieterverfahren geführt, welches der Vertraulichkeit unterliegt. Die Anbieter verpflichten sich zur Verschwiegenheit und zur Rückgabe aller abgegebenen schriftlichen Informationen oder zu deren Vernichtung und allfällig gespeicherte elektronische Daten zu löschen. Das Verfahren wird in zwei Phasen ausgestaltet, wobei Details und Termine jeweils separat festgelegt werden:

I. Phase

Die Interessenten reichen innert Frist ein unverbindliches (sogenanntes indikatives) Angebot aufgrund der abgegebenen Unterlagen, bzw. den Angaben in vorliegender Verkaufsdokumentation schriftlich ein. Das Angebot hat die Angaben gemäss Ziffer 11 *Verkaufsgrundsätze und – abwicklung* hiernach zu enthalten, insbesondere einen Finanzierungsnachweis, bspw. eines kreditgebenden Finanzierungsinstitutes aus der Schweiz. Im Rahmen der I. Phase wird keine Fragerunde durchgeführt; Bemerkungen, Fragen, allfällige Vorbehalte sind im indikativen Angebot anzubringen. Alle eingegangenen Fragen aus der I. Phase werden anonymisiert zusammengefasst und die Antworten allen Teilnehmern der II. Phase schriftlich zugestellt.

II. Phase

Die eingegangenen Angebote der I. Phase werden geprüft. Die wirtschaftlich besten Anbieter werden zudem zu einer Objektbesichtigung eingeladen und erhalten anschliessend die Gelegenheit, ein zweites, nun verbindliches Angebot schriftlich einzureichen. Die Kaufinteressenten erhalten im Anschluss daran unter Angabe des Höchstangebots nochmals die Möglichkeit einer Nachbesserung ihres Kaufangebotes. Der Zuschlag wird alsdann aufgrund der festgelegten Zuschlagskriterien und nach möglichen Rückfragen erteilt. Mit dem Zuschlag beginnen auch die Abschlussverhandlungen.

Beurteilung Angebot

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus einem Fachgremium des Bundesamtes für Bauten und Logistik BBL zusammen.

Zuschlagskriterien

Die Beurteilung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

- Kaufpreis 50 %
- Baurechtszins 50 %

Zustimmung / Vergabe

Erfolgt durch das zuständige Genehmigungsorgan des Bundesamtes für Bauten und Logistik BBL auf Antrag des Beurteilungsgremiums und anhand der Zuschlagskriterien. Die Verkäuferin untersteht der Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB) und ist daher nicht frei von gesetzlichen Vorgaben bei der Zuschlagsvergabe. Standortkanton und Standortgemeinde – in dieser Reihenfolge – erhalten Vorrang, sofern diese grundsätzlich bereit sind den Preis zu bezahlen, der ein Dritter zu zahlen bereit ist.

Bei ungenügenden Kaufangeboten behält sich die Verkäuferin das Recht vor auf einen Zuschlag zu verzichten.

10. Richtpreis / Baurechtsbestimmungen

Eckwerte zur Abgabe im Baurecht

Die Liegenschaft wird grundsätzlich an die/den Meistbietende/n verkauft, bzw. im Baurecht übertragen, wobei Standortkanton und Standortgemeinde Vorrang erhalten (s.a. Kapitel 11).

Verkaufsrichtpreis	CHF 13'500'000 (Bieterverfahren mit zwei Nachgebotsrunden)
Basisbaurechtszins	CHF 275'000 pro Jahr (Bieterverfahren mit zwei Nachgebotsrunden)
Transaktionskosten	Notariats- und Grundbuchgebühren, Handänderungssteuer und Finanzierungskosten sowie allfällig anfallende Zusatzaufwände im Zusammenhang mit der Prüfung der Vertragssache (Gutachten allerart) trägt die Käuferschaft, bzw. die Bauberechtigte.
Verfügbarkeit	<p>Nach Beendigung des Bieterverfahrens mit Zuschlag durch das in diesem Geschäft zuständige Genehmigungsorgan ist der Baurechtsvertrag innerhalb von drei Monaten zu beurkunden.</p> <p>Ohne anders lautende Vereinbarung erfolgt die Kaufpreiszahlung bis einen Arbeitstag vor der Baurechtsvertragsbeurkundung; die Grundbuchanmeldung und damit der Eigentumsübertrag und der Übergang von Nutzen und Gefahr an den drei Gebäuden Belpstrasse 14, 16 und 18 erfolgen nach bestätigtem Kaufpreiszahlungseingang beim Bundesamt für Bauten und Logistik BBL.</p>
Verkaufsbedingungen	<p>Ein Finanzierungsnachweis ist mit dem Erstangebot einzureichen. Es werden zwei Nachgebotsrunden durchgeführt, wobei das Höchstangebot der ersten Nachgebotsrunde bekannt gegeben wird.</p> <p>Das Verkaufsobjekt wird im aktuellen Zustand wie gesehen veräussert, bzw. von der Käuferschaft / Bauberechtigten übernommen.</p> <p>Sämtliche bestehende Vertragsverhältnisse (Miet- Pacht- Gebräuchsleiheverträge etc.) gehen mit der Eigentumsübertragung an die Käuferschaft / Bauberechtigten über.</p>
Baurechtsvertrag	Auszug der wesentlichen Baurechtsbestimmungen
Dauer	Das Baurecht entsteht mit Grundbucheintrag und dauert bis zum 31.12.2107.
Heimfall	Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht bestehenden Gebäude mit allen dazugehörigen Anlagen ins Eigentum der Grundeigentümerin über und zwar zu einem Übernahmepreis von 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes.
Baurechtszinszahlung	Jährlich vorschüssig per 1. Januar
Baurechtszinsanpassung	<ol style="list-style-type: none">1. grundsätzlich alle 5 Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise LIK2. nach Erstellung neuer Gebäude oder wesentlichen Umbauten, welche das Gebäudevolumen vergrössern, bzw. das Baurechtsgrundstück dadurch eine höhere Ausnutzung erfährt3. im Rahmen einer Baurechtsübertragung4. alle 10 Jahre auf Verlangen einer Vertragspartei mittels einer Bewertungsexpertise
Vorkaufsrechte	<p>Das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück kann zu einem Übernahmepreis von 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes ausgeübt werden</p> <p>Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten wird aufgehoben</p>
SiNa Hausinstallationen	Die gesetzlich vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen nach der Handänderung (NIV, SR 734.27) erfolgt durch und zu Lasten der Bauberechtigten einschliesslich allfälliger diesbezüglichen Mängelbehebungen.

11. Verkaufsgrundsätze und -abwicklung

Anforderungen an Kauf-/ Baurechtsangebote

Werden Immobilien des Bundesamts für Bauten und Logistik BBL öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben, sind Kaufangebote innerhalb der Eingabefrist (Datum Poststempel / E-Mail) schriftlich bei der im Inserat (Printmedien oder einschlägige Internetportale) bezeichneten Stelle mit dem Hinweis «Kauf-Baurechtsangebote für Objekt XY» einzureichen. Per E-Mail übermittelte Angebote haben für deren Berücksichtigung anerkannte Digitalunterschriften zu enthalten.

Es werden nur Angebote berücksichtigt, die fristgerecht (Datum Poststempel / E-Mail) eingereicht worden sind und folgende Angaben enthalten:

- Name und Adresse des/der Kaufinteressenten; der spätere Austausch der bietenden Person nach dem Erstangebot (z. B. natürliche Person durch juristische Person oder umgekehrt) bewirkt der automatische Ausschluss aus dem Verkaufsverfahren
- Kaufpreis und Baurechtszins (zweifelsfrei identifizierbar, in absoluten Zahlen, ohne Vorbehalte, ohne Bedingungen und in der Landeswährung, unter oder über Richtpreis ist zulässig)
- Grobterminplan zu Übergang von Nutzen und Gefahr
- Angaben über beabsichtigte (Um-) Nutzung
- Vorbehaltslose Zustimmung zu dem in den Verkaufsunterlagen näher beschriebenen Verkaufsverfahren inkl. den Eckwerten des Baurechtsvertrages sowie zum vorliegenden Dokument «Verkaufsgrundsätze und – abwicklung»
- Rechtsgültige Unterschrift

Abwicklung der Verkäufe

Liegen nach Ablauf der Eingabefrist Angebote vor, so entscheidet das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL in der Regel innert 30 Tagen über den Verkauf der Immobilie an die/den Meistbietende/n, die Durchführung von Nachgebotsrunden oder den Verbleib im Immobilienportfolio des Bundesamts für Bauten und Logistik BBL. Der Entscheid des Bundesamts für Bauten und Logistik BBL wird den Interessenten schriftlich mitgeteilt. Die Anzahl Nachgebotsrunden und nach welcher Nachgebotsrunde das Höchstangebot den verbliebenen

Verfahrensteilnehmern bekannt gegeben wird, ist in den Verkaufsunterlagen enthalten; ebenso der Zeitpunkt der Zustellung eines Finanzierungsnachweis eines kreditgebenden Finanzierungsinstitutes aus der Schweiz.

Bei der ersten Nachgebotsrunde werden alle Interessenten, die fristgerecht ein vollständiges und angemessenes Angebot eingereicht haben, erneut eingeladen.

Bei den weiteren Nachgebotsrunden werden nur noch die Bieter der jeweils vorangegangenen Runde eingeladen. Die Angebote der Nachgebotsrunden haben die gleichen formellen Anforderungen zu erfüllen wie die Erstangebote.

Eingehende Kaufofferten werden gemäss den beim Bundesamt für Bauten und Logistik BBL geltenden Prozessen behandelt.

Während der Verkaufsverhandlungen besteht kein Anspruch auf Auskünfte über eingegangene Angebote.

Entspricht der Preis den Vorstellungen des Bundesamts für Bauten und Logistik BBL, so erhalten der Standort-Kantone und die Standort-Gemeinden (in dieser Reihenfolge), welche ein Angebot eingereicht oder lediglich ihr Kaufinteresse angemeldet haben, die Möglichkeit, die Immobilie zum höchsten gebotenen Preis käuflich zu erwerben (Art. 13 VILB) bzw. im Baurecht zu übernehmen. Angebote von privaten Interessenten werden dann berücksichtigt, wenn Kantone und Gemeinden auf ihr Vorkaufsrecht nach Art. 13 Abs. 2 VILB verzichten.

Kantone und Gemeinden haben eine Frist von 30 Tagen um dem Bundesamt für Bauten und Logistik BBL ihr Kaufinteresse schriftlich zu bestätigen.

Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist entscheidet das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL über den Verkauf an den Meistbietenden oder die Durchführung von weiteren Nachgebotsrunden. Bei ungenügenden Kaufangeboten behält sich das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL das Recht vor, auf einen Verkauf zu verzichten.

Vertragsabschluss

Der definitive Entschluss über den Verkauf erfolgt erst nach Vorliegen folgender Legitimationen:

- offizieller Personenausweis (Pass / ID) für natürliche Personen
- aktueller Handelsregisterauszug für juristische Personen

Das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL behält sich das Recht vor, mit dem Beschluss über den Verkauf eine Zahlung von 20 % des Kaufpreises innerhalb von 10 Tagen zu verlangen, welche beim Abschluss des Kauf- / Baurechtsvertrages an den Kaufpreis angerechnet wird. Sollte infolge Verschuldens des Kaufinteressenten kein Kauf- / Baurechtsvertrag abgeschlossen werden können, so verfällt diese Zahlung, d.h. wird nicht zurückerstattet (Penalty). In einem solchen Fall behält sich das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL das Recht vor den Verkaufszuschlag ohne weitere Korrespondenz mit Verfahrensteilnehmern oder zusätzlicher Angebotsrunde an das zweithöchste Kaufs- / Baurechtsangebot aus dem vorangegangenen Bieterverfahren zu erteilen.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung wie die Notariats- und Grundbuchgebühren, Handänderungssteuer und Finanzierungskosten sowie allfällig anfallende Zusatzaufwände im Zusammenhang mit der Prüfung der Vertragssache (Gutachten allerart) trägt die Käuferschaft, bzw. die Bauberechtigte. Die Grundbuchanmeldung erfolgt nach vollständiger Tilgung des vereinbarten Kaufpreises oder gegen dessen Sicherstellung vor Kauf-/ Baurechtsvertragsbeurkundung mittels eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens eines schweizerischen Bankinstituts.

Das Erwirken allfällig nötiger raumplanerischer Bewilligungen im Rahmen der geplanten künftigen (Um-)Nutzung der Kaufsache ist Sache der Käuferschaft, bzw. der Bauberechtigten.

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL

Bern, Juni 2026

Der rechtzeitige Abschluss von obligatorischen kantonalen Gebäude- und Sachversicherungen liegt in der Verantwortung der Käuferschaft / Bauberechtigten. Die Schweizerische Eidgenossenschaft ist sogenannte Selbstversicherin, weshalb keine zu übertragende Versicherungspolicen bestehen.

12. Weitere Informationen

Prospektverbindlichkeit

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Abweichungen bleiben vorbehalten. Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage. Die Aushändigung von Unterlagen erfolgt immer direkt an den Bieter. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich dem heutigen Eigentümer vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressentin, bzw. Selbstinteressent bestimmt.

Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde durch die Verkäuferin ausgearbeitet und darf ohne deren ausdrückliche Zustimmung weder überarbeitet, noch teilweise oder vollständig kopiert und / oder an Dritte weitergegeben werden.

Mäkelei

Das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL verhandelt nur direkt mit den Interessenten/Bieter, deren Hilfspersonen, oder deren Substituierten. Mäklerverträge werden keine geschlossen, so dass weder für den Nachweis noch für die Vermittlung einer Transaktion eine Vergütung geschuldet ist.

Kontakt und Ansprechperson

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL
Immobilienmanagement / Liegenschaften
Fellerstrasse 21
3027 Bern
liegenschaften@bbl.admin.ch
www.bbl.admin.ch

Walter Däppen
Stv. Leiter Liegenschaften
058 462 19 03
walter.daepfen@bbl.admin.ch