

Worbstrasse 97, 3074 Muri b. Bern

Vielseitig nutzbares Lager- und Gewerbegebäude

An gut erschlossener Lage an der Worbstrasse 97 in Muri wird ab Anfang 2027 ein vielseitig nutzbares Lager- und Gewerbegebäude angeboten. Mittelfristig ist eine umfassende Sanierung der Liegenschaft vorgesehen. Der genaue Zeitpunkt sowie die Umsetzung erfolgen jedoch in Abstimmung mit der zukünftigen Mieterschaft, wodurch sich interessante und planbare Nutzungsperspektiven ergeben.





Ihre Vorteile auf einen Blick

- Attraktive Zwischennutzung mit planbarer Perspektive
- Hohe Flexibilität bei Flächenaufteilung und Nutzung
- Anmietung von Teilflächen oder gesamten Geschossen möglich
- Grosse, zusammenhängende Flächen
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Hohe Traglasten für anspruchsvolle Nutzungen
- Umfangreiche Aussenfläche
- Teilweise bestehende Büroflächen
- Gute Erreichbarkeit (Bern / Agglomeration)
- Individuelle Konditionen je nach Nutzung und Laufzeit
- Verlässlicher Vermieter mit kompetenter Betreuung sowie Unterstützung Ihrer Anliegen

Makrolage & Erreichbarkeit

- Attraktive Lage in der Gemeinde Muri bei Bern, unmittelbar angrenzend an die Stadt Bern.
- Strategisch günstiger Standort innerhalb der Wirtschaftsregion Bern mit Zugang zu einem grossen Arbeitskräftepotenzial.
- Schnelle Anbindung an die Autobahn A6 und das überregionale Verkehrsnetz.
- Gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums Bern in rund 10–15 Fahrminuten.
- Sehr gute ÖV-Anbindung mit Bus- und Tramverbindungen sowie dem Bahnhof Gümligen in kurzer Distanz.
- Gute Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeitende und Lieferverkehr dank direkter Lage an der Worbstrasse.
- Attraktiver Standort für Logistik-, Produktions- und Dienstleistungsunternehmen dank effizienter Anbindung an regionale und nationale Verkehrsachsen.
- Gute Erreichbarkeit für Mitarbeitende aus Bern, dem Berner Osten sowie der gesamten Agglomeration.
- Zahlreiche Einkaufs-, Dienstleistungs- und Verpflegungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung.
- Etablierter Gewerbe- und Dienstleistungsstandort mit diversen Unternehmen im direkten Umfeld.
- Synergiepotenzial mit Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Transport, Produktion und Dienstleistungen im Standortumfeld.



Mikrolage

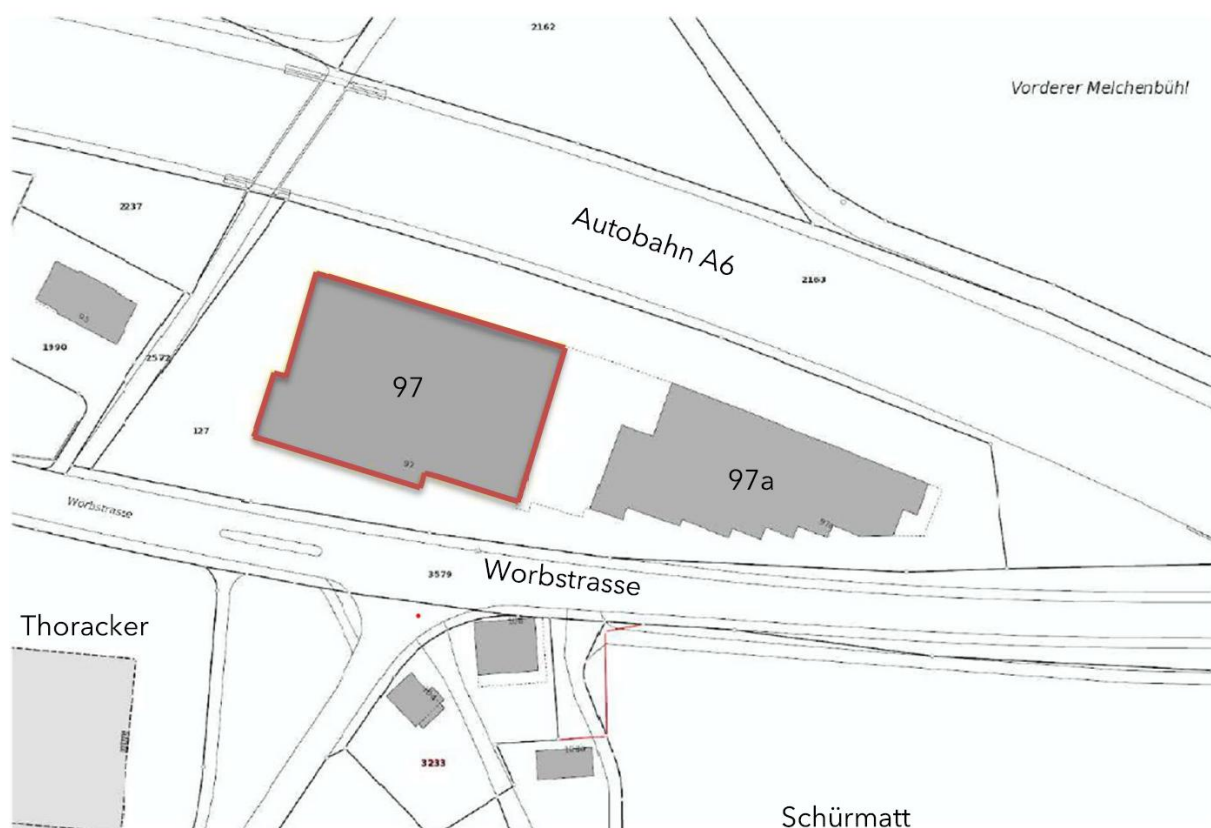
Die Liegenschaft an der Worbstrasse 97 in Muri b. Bern befindet sich an einem etablierten Gewerbestandort mit guter Verkehrsanbindung und unmittelbarer Nähe zur Stadt Bern. Das Umfeld ist geprägt von Logistik-, Transport-, Produktions- und Dienstleistungsunternehmen und eignet sich insbesondere für betriebliche Nutzungen mit Warenfluss und Mitarbeiterverkehr.

In dieser Liegenschaft lassen sich vielseitige Nutzungskonzepte realisieren, unter anderem für:

- Lager- und Logistikunternehmen
- Transport- und Distributionsbetriebe
- E-Commerce- und Versanddienstleister
- Gewerbe- und Produktionsbetriebe
- Werkstatt- und Serviceflächen
- Büro- und Dienstleistungsunternehmen

Die gute Erreichbarkeit über die Worbstrasse sowie die Nähe zur Autobahn und zum ÖV-Netz bieten optimale Voraussetzungen für Mitarbeitende, Kunden und Lieferanten.

Die Flächen ermöglichen flexible Nutzungen und können je nach Bedarf für Lager-, Gewerbe-, Büro- oder Dienstleistungszwecke eingesetzt werden.





Objekthistorie

Die Liegenschaft Worbstrasse 97 wurde 1963 durch R. & F. Brechtbühl, Autotransporte Muri, im Baurecht auf dem Grundstück der Burgergemeinde Bern, als Garage und Lagerhaus erstellt. Im Jahr 1979 wurde das Gebäude um ein Geschoss aufgestockt und 1992 erfolgte ergänzend zu den zwei Warenliften der Einbau von einem Palettenlift. Die Liegenschaft verfügt, verteilt auf fünf Geschoss, inkl. Untergeschoss, über eine Lager- und Umschlagsfläche von 7'412 m² und über einen unterkellerten viergeschossigen Bürotrakt von total 614 m². Seit dem Rückkauf des Baurechtes durch die Burgergemeinde Bern im Jahr 2006 wird das Gebäude als Lager, an Logistikunternehmen oder dgl. vermietet. Die aktuelle Alleinmieterin der Liegenschaft hat per 31.12.2026 den Mietvertrag gekündigt, resp. die Mietverlängerung nicht gezogen.

Flächenkonzept & Ausstattung

Die Gewerbeflächen erstrecken sich über mehrere Geschosse und sind über ein Treppenhaus sowie mehrere Warenlifte optimal erschlossen. Zusätzlich steht ein Palettenlift und Förderanlagen zur Verfügung, welche einen effizienten internen Warenfluss gewährleisten.

Die Liegenschaft bietet grosszügige Lager- und Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Raumhöhen von ca. 2.50 m bis ca. 4.15 m. Je nach Geschoss stehen Flächen mit hohen Traglasten von bis zu 1'200 kg/m² zur Verfügung, wodurch sich die Räumlichkeiten ideal für Lager-, Produktions- und Logistikenutzungen eignen.

Ergänzend zu den Lagerbereichen verfügt das Objekt über ausgebaute Büroflächen sowie Aufenthalts- und Sozialräume. Mehrere Sanitäranlagen sind über die verschiedenen Geschosse verteilt und gewährleisten eine bedarfsgerechte Nutzung der Flächen.

Die Anlieferung erfolgt komfortabel über mehrere Rolltore sowie eine Rampenerschliessung. Dank der funktionalen Gebäudestruktur, der guten internen Erschliessung und der vielseitig nutzbaren Flächen eignet sich die Liegenschaft für unterschiedlichste gewerbliche Anforderungen.

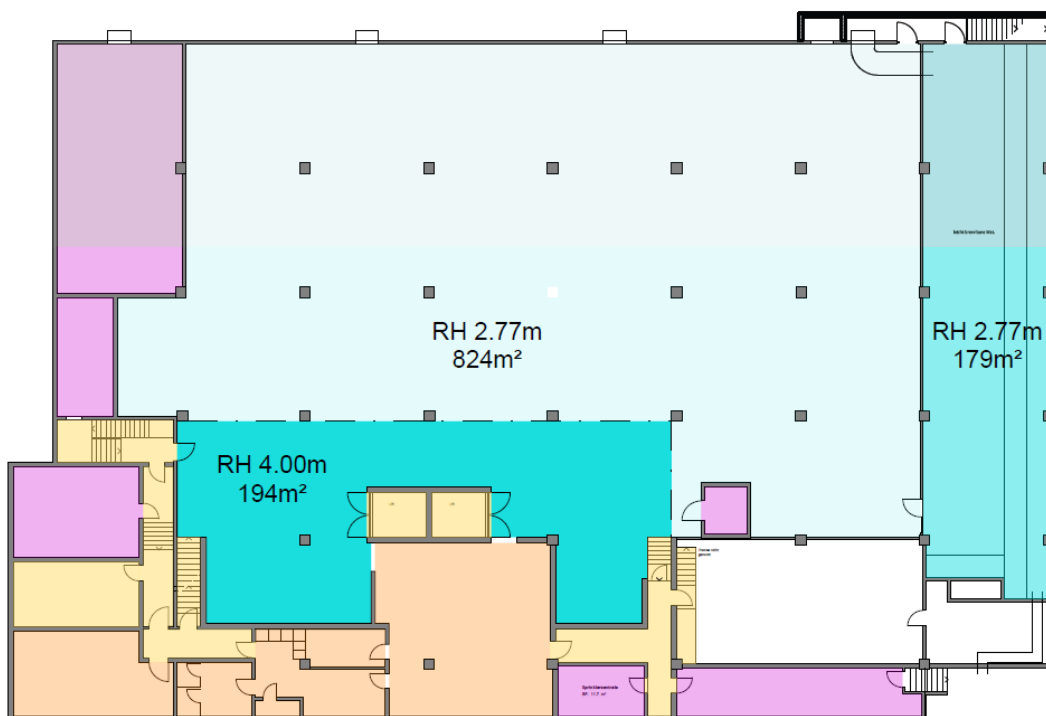
Parkierung & Aussenanlagen

Für Mitarbeitende, Kunden und Lieferanten stehen auf dem Areal ca. 11 Personenwagen-Parkplätze zur Verfügung.

Zusätzlich sind LKW-Parkplätze vorhanden, welche eine effiziente Anlieferung und Logistikaufwicklung ermöglichen.

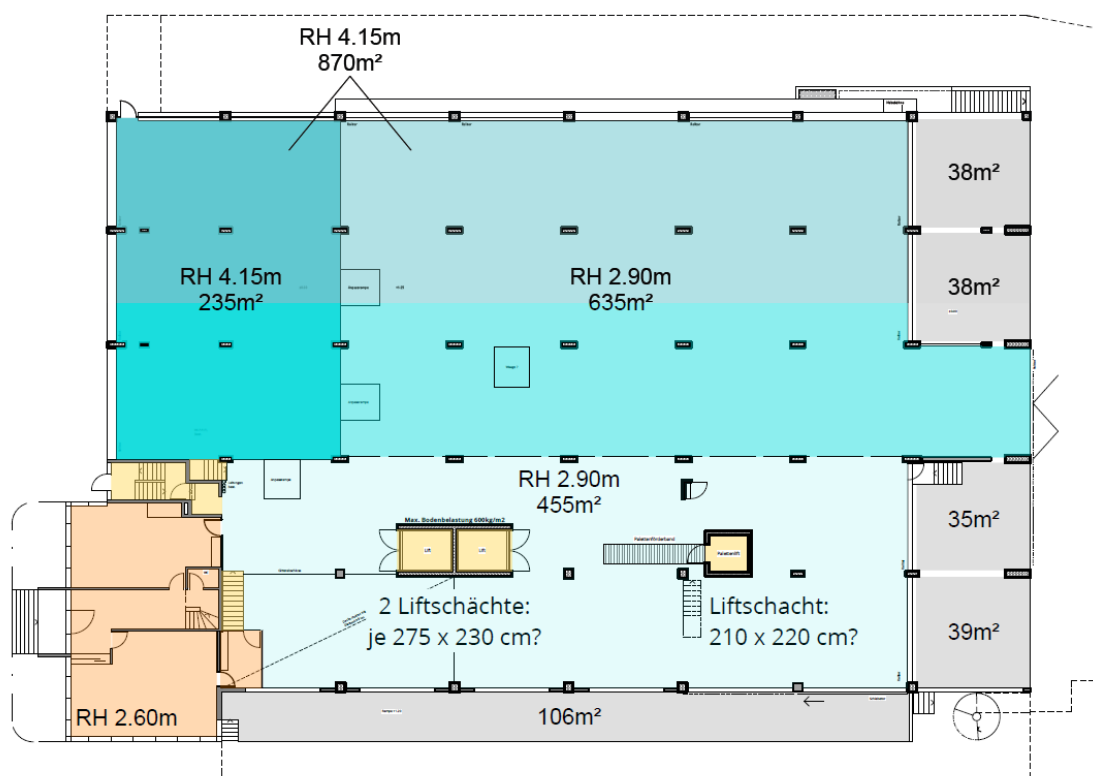
Die grosszügigen Aussenflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal für Logistik-, Umschlag- und Zwischenlagerzwecke sowie für betriebliche Aussenlagerungen.

Flächenausmass



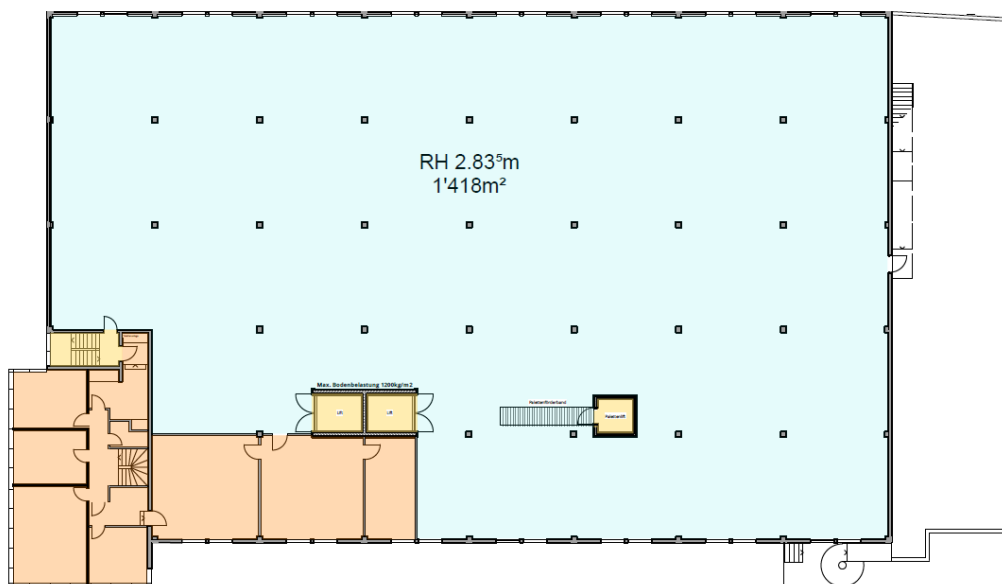
Untergeschoss | max. Bodenbelastung nicht bekannt

 Büro	142m ²	 Lager tief	824m ² RH 2.77m
 Technik	179m ²	 Lager tief, spezial	179m ² RH 2.77m
 Verkehrswege	103m ²	 Lager hoch	194m ² RH 4.00m
			<u>1'197m²</u>



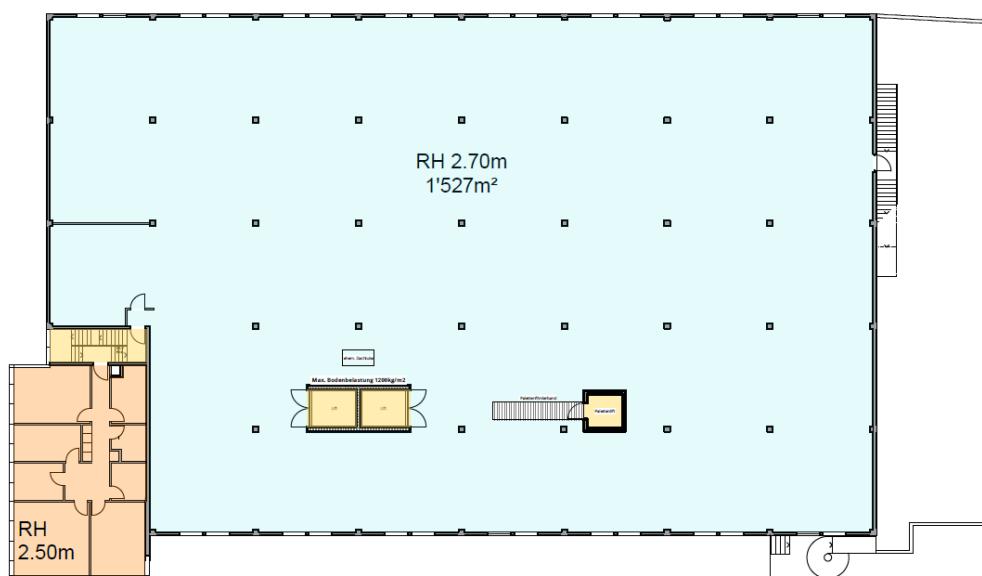
Erdgeschoss | max. Bodenbelastung 600 kg/m²

Büro	110m² RH 2.90m	Lager tief	455m² RH 2.90m
Verkehrswege	37m²	Lager auf Podest	635m² RH 2.90m
Aussenfläche	256m²	Lager hoch	235m² RH 4.15m
			<u>1'325m²</u>



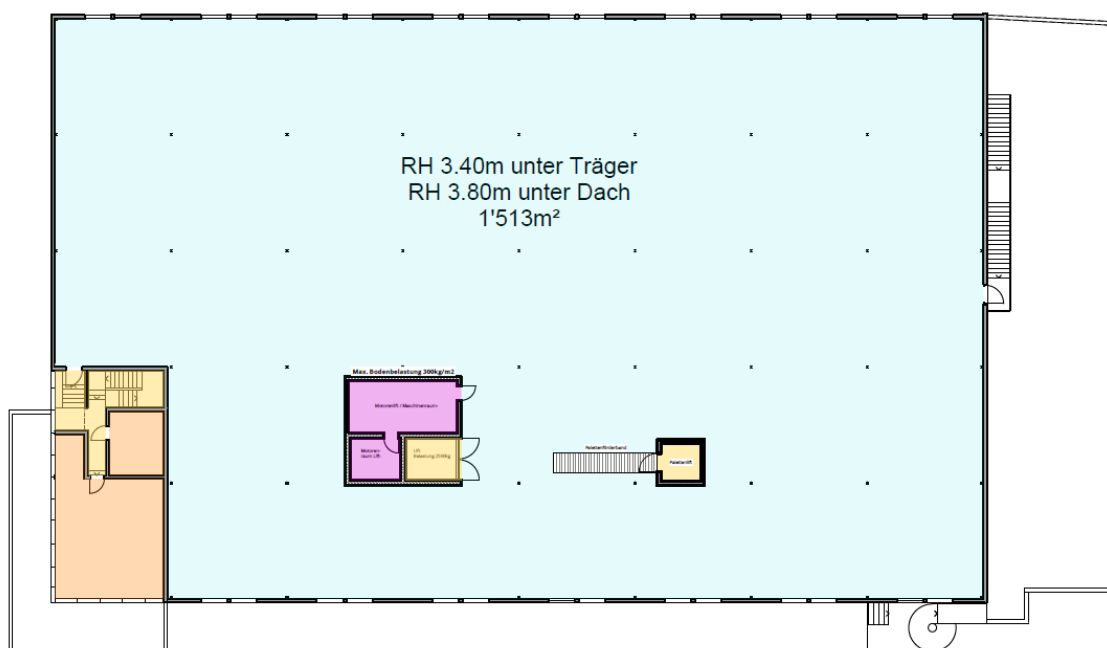
1. Obergeschoss | max. Bodenbelastung 1'200 kg/m²

Büro	206m²	Lager (60mm XPS)	1'418m² RH 2.83m
Verkehrswege	28m²		



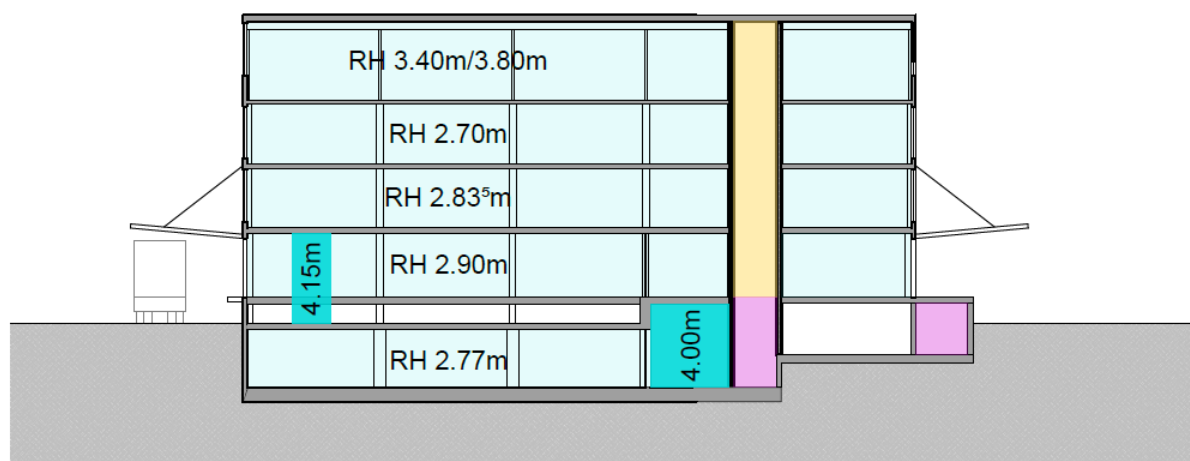
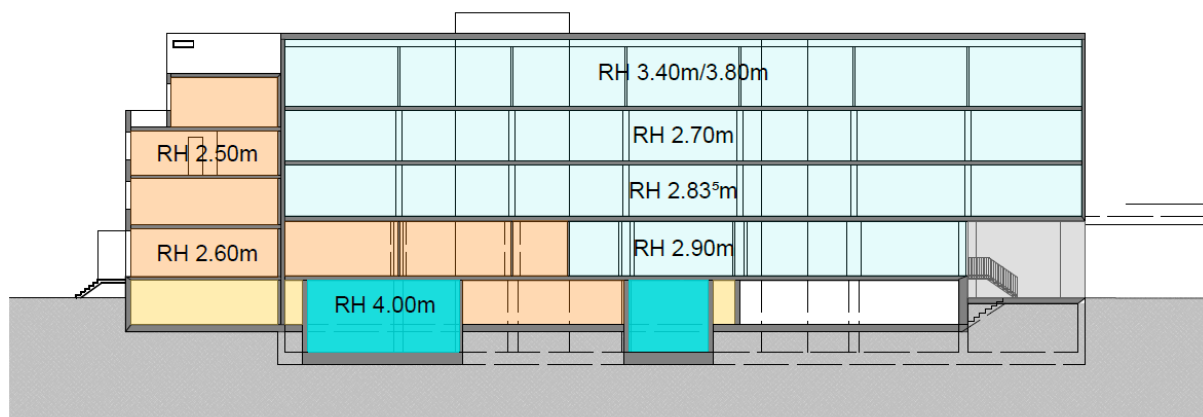
2. Obergeschoss | max. Bodenbelastung 1'200 kg/m²

Büro	102m² RH 2.5m	Lager	1'527m² RH 2.7m
Verkehrswege	31m²		



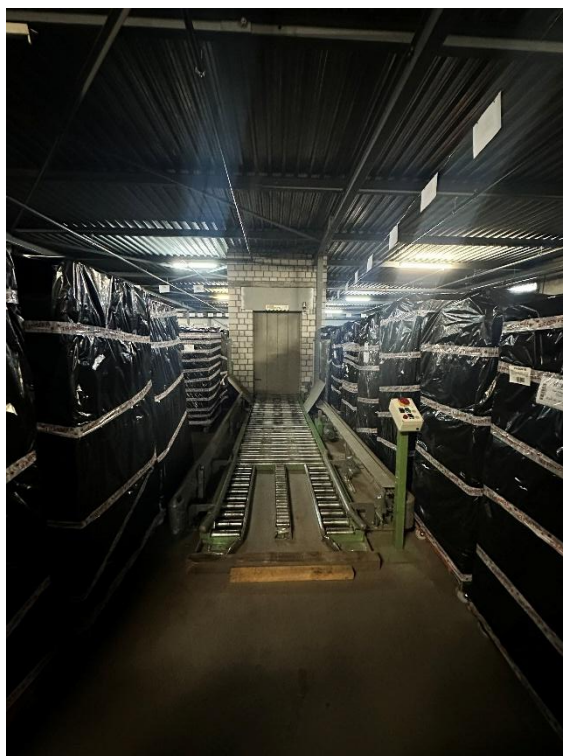
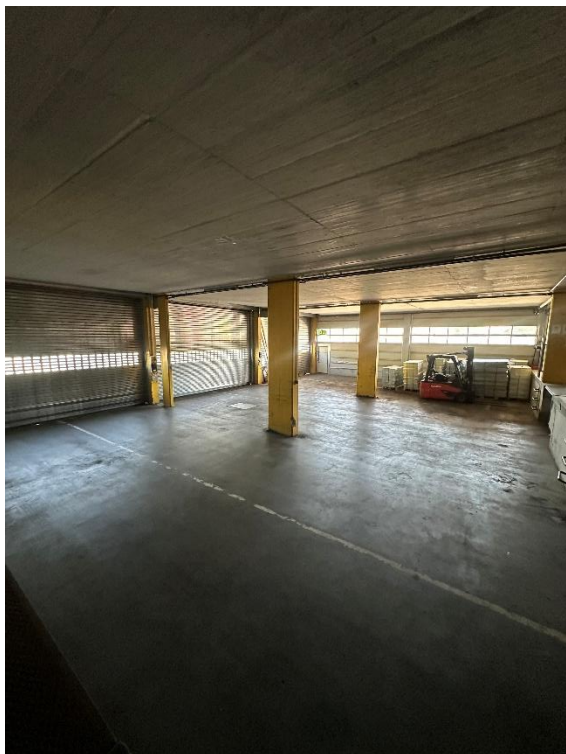
3. Obergeschoss | max. Bodenbelastung 300 kg/m² (gemäss Untersuchung Duchstanzwiderstand)

Büro	54m ²	Technik	24m ²
Verkehrswege	30m ²	Lager	1'513m ² RH 3.40m



Aktuelle Fotoaufnahmen









Mietzins

Richtpreis Mietzins: ab CHF 50.00 / 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:

- Tankrevision
- Wasser/Abwasser
- Serviceabonnemente für Liftanlagen, Sprinkleranlage, Brandmeldeanlagen, RWA-Anlagen, Feuerlöschgeräte
- Präventivspülung der Kanalisation sowie Zu- und Ablaufleitung

Die nachfolgend aufgeführten Heiz- und Betriebskostenarten werden direkt durch die Mieterschaft bezahlt und es erfolgt somit keine jährliche Abrechnung der nachfolgenden Leistungen durch den Vermieter:

- Heizöl
- Service Heizung
- Service Palettförderanlage
- Service Tore
- Service Hebebühnen
- Lüftung/Klimatisierung
- Unterhalt und Gebühren der Kompressoren-Anlage/Hebebühne/Rampe/Waage/Bremsprüfstand
- 1 Anschluss der Gemeinschaftsantenne
- Strom/Wasserverbrauch/Abwasser/Kanalisation/Kehricht/Entsorgung inkl. entsprechende Grundgebühren
- 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
- Periodische Containerreinigung
- Reinigung von Glas- und Metallfassaden oder Fassadenteile
- Gartenunterhalt, Grünabfuhr sowie Gartenabraum
- Schnee- und Eisräumung inkl. Salz

Die vorstehende Nebenkostenregelung ist vorläufig und kann im Zuge der Vertragsverhandlungen noch angepasst werden. Die definitive Ausgestaltung erfolgt im Mietvertrag.

Mietbeginn

Der Mietbeginn ist per 01.01.2027 oder nach Vereinbarung möglich.



Mietvertragsdauer

Bezüglich der Mietvertragsdauer sind wir flexibel und suchen gerne gemeinsam mit Ihnen nach einer auf Ihre Bedürfnisse abgestimmten Lösung. Sowohl längerfristige als auch individuelle Vertragsmodelle sind nach Absprache möglich.

Gerne prüfen wir zudem die Vereinbarung von Verlängerungsoptionen oder weiteren flexiblen Vertragsbestimmungen im Rahmen der Vertragsverhandlungen.

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.

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:

Janina Kamer · Immobilienbewirtschafterin
031 328 86 75 · janina.kamer@bgbern.ch

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