

BAULAND MIT WOHNBAUPOTENTIAL IM TRENDQUARTIER BREITENRAIN

Seltene Gelegenheit im beliebten Breitenrainquartier: 571 m² Grundstück mit bestehender Werkstatt/Garagen (Baujahr 1927) – ideal für Gewerbe oder Wohnbau. Projektstudie von Juillard Architekten liegen vor.



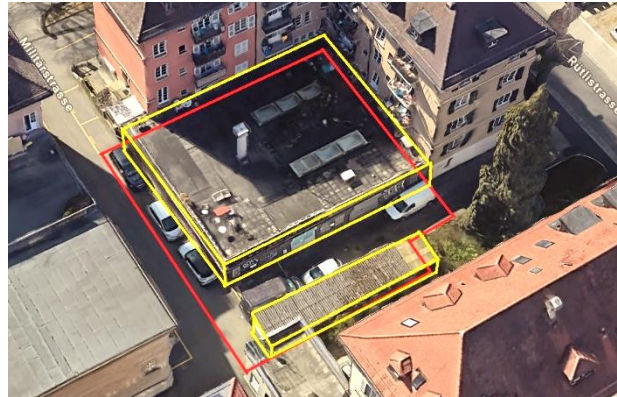
Visualisierung Wohnbaustudie - Militärstrasse 40a/p in 3014 Bern

KEY FACTS	2
LAGE UND UMGEBUNG	3
BESTAND	4
BAURECHTLICHE SITUATION	5
POTENTIAL / ENTWICKLUNGSSTUDIE	6
WOHNBAUSTUDIE 1-LOFT-HOUSE	7
WOHNBAUSTUDIE 2-LOFT-HOUSE	8
VERKAUFSMODALITÄTEN	9
BEILAGEN	10

KEY FACTS

Grundbuch Nr. 20 – eine vielseitige Liegenschaft im Berner Stadtteil Breitenrain. Das Grundstück liegt in einer Wohnzone und ist seit 1931 mit einer eingeschossigen Werkstatt bebaut. Bis heute wird es gewerblich genutzt. Die Liegenschaft bietet eine einzigartige Chance: Sie kann weiterhin als Gewerbeliegenschaft genutzt oder im Rahmen einer Umnutzungsstudie zu Wohnraum mit Untergeschoss entwickelt werden.

[Klicke für Google Maps](#)



Eckdaten im Überblick

- Adresse: Militärstrasse 40a und 40p, 3014 Bern
- Grundstücksfläche: 571 m²
- Baujahr: 1931
- Nutzfläche Erdgeschoss: ca. 250 m² (Werkstatt, Atelier, Lager)
- Garagen: 5 Einheiten à ca. 17–19 m²
- Nebenräume: Technik, WC, kleiner Keller
- Heizung: Ölheizung (Baujahr 1989, funktionsfähig)
- Aktuelle Nutzung: Vermietet an lokale Betriebe (Atelier-Werkstatt, Lager, Garagen)

Highlights & Potenzial

- Zentrale Lage in Bern-Breitenrain mit hervorragender Erreichbarkeit
- Solide Grundsubstanz, ideal für Investoren und Gewerbetreibende
- Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen einer Sanierung oder Umnutzung zu Wohnraum
- Flexible Nutzungsmischung möglich: Werkstatt, Lager, Garagen, Wohnen
- Bestehende Mietverhältnisse mit stabilen Erträgen

Zustandsanalyse (2025)

- Robuste Gebäudestruktur
- Dach, Fassade und Gebäudetechnik mit Modernisierungspotenzial
- Energieeffizienz- und Sicherheitssteigerung durch Sanierung möglich
- Kostenschätzung für notwendige Massnahmen liegt vor
- Bietet künftigen Eigentümern maximale Freiheit für eigene Vorstellungen

Fazit

Eine attraktive Gelegenheit für Investoren oder kreative Köpfe, die eine vielseitige Immobilie an urbaner Lage mit Entwicklungspotenzial suchen. Die Eigentümer verkaufen die Liegenschaft altershalber. In Zusammenarbeit mit einem Gutachter und Juillard Architekten wurden folgende Unterlagen erstellt: Schätzungsbericht, Zustandsanalyse, Pläne (Laser), Umnutzungsstudie zu Wohnraum

Kaufpreis und Transaktionsbedingungen

- Kaufpreis: CHF 1.6 Mio.
- Verfahren: Bei mehreren Interessenten erfolgt ein Bieterverfahren
- Reservationszahlung: CHF 30'000.– bei Abschluss einer Reservationsvereinbarung
- Transaktionskosten zu Lasten Käuferschaft: Handänderungssteuer, Notariat- und Grundbuchamt
- Transaktionskosten zu Lasten Verkäuferschaft: Maklerprovision

LAGE UND UMGEBUNG

Adresse: Militärstrasse 40a und 40p, 3014 Bern
Kanton Bern, Gemeinde Bern, Stadt Bern, Quartier Breitenrain (Stadtteil V)



Lageplan Stadt Bern

MAKROLAGE

Die Liegenschaft an der Militärstrasse 40a befindet sich im beliebten Stadtteil Breitenrain-Lorraine in Bern. Das Quartier überzeugt durch seine urbane Atmosphäre sowie die gute Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die Nähe zum Stadtzentrum und zum Bahnhof Bern macht den Standort besonders attraktiv.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV): Nur wenige Minuten vom Bahnhof Bern entfernt, bestens erschlossen durch Tram- und Buslinien mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum und in die umliegenden Quartiere.

Autobahn: Über die Anschlüsse Wankdorf und Bern-Neufeld besteht eine schnelle Anbindung an das überregionale Strassennetz mit direkter Verbindung nach Zürich, Basel, Lausanne und Genf.

Infrastruktur: In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie das Sportzentrum Wyler, das Wylerbad, Tennisanlagen, die PostFinance-Arena sowie grossflächige Fussball- und Leichtathletikanlagen (Wankdorf).

MIKROLAGE

Die direkte Umgebung der Militärstrasse 40a vereint eine ruhige Wohnatmosphäre mit urbanem Flair.

Quartier: Geprägt von typischen Stadthäusern und begrünten Strassenräumen, bietet das Quartier zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen sowie gastronomische Angebote in Gehdistanz.

Nachbarschaft: Eine angenehme Mischung aus Wohnnutzung, kleingewerblichen Betrieben und familienfreundlichen Einrichtungen sorgt für ein lebendiges, aber dennoch entspanntes Wohnumfeld. Dank der hervorragenden ÖV-Anbindung ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar.

Sicht: Die begrünten Strassen und das harmonische Stadtbild schaffen eine angenehme Wohnsituation und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Besonnung: Die lockere Bebauungsstruktur und die vorhandenen Grünräume gewährleisten eine gute Besonnung. Dies steigert die Attraktivität der Lage sowohl für Familien als auch für aktive Menschen.

BESTAND

Beschreibung des aktuellen Gebäudes

Das eingeschossige Werkstatt- und Garagengebäude an der Militärstrasse 40a/p in Bern wurde um 1931 erstellt und verfügt über ein Erdgeschoss mit kleinem Keller sowie einen separaten Schopf. Die Bauweise ist massiv und die Grundsubstanz solide. Das Gebäude weist altersbedingt verschiedene Sanierungsbedarfe auf (v. a. Elektro, Dach, Fassade, Fenster und Heizung), bietet jedoch eine gute Basis für eine langfristige Nutzung oder Entwicklung.

Fotos Bestand (Aussen & Innen)

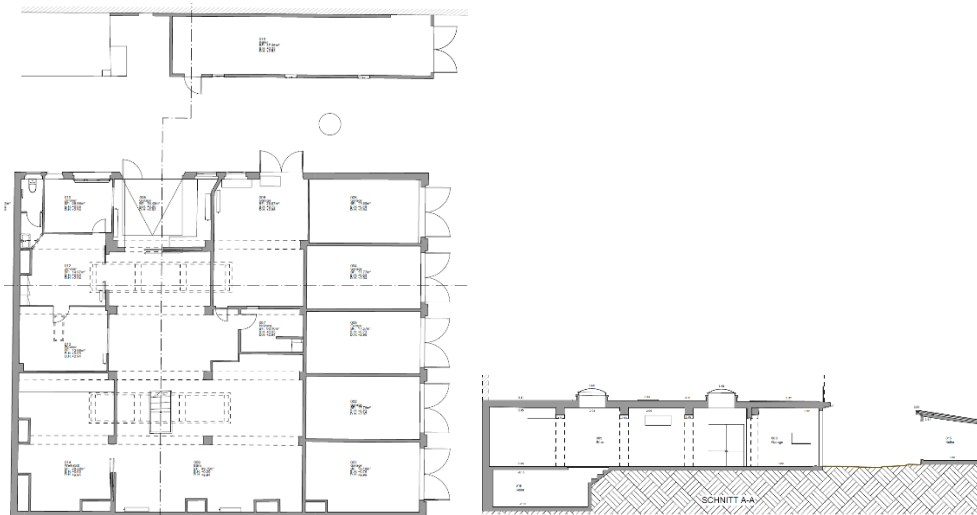


Außen: Garagenfront, Schopf mit Südfassade, Dachfläche mit Lichtkuppeln



Innen: Atelier, Garagen, Büro- und Lagerräume

Pläne (bestehende Situation)



Grundrisse, Schnitte und Fassadenpläne sind vorhanden (Es wurden Laserpläne in 2D erstellt).

Aktuelle Nutzung

Das Objekt ist vollständig vermietet:

- Garagen: vermietet, werden als Abstellfläche genutzt.
- Werkstatt: vermietet, wird als Werkstatt-Atelier und Lagerfläche genutzt.
- Lagerfläche: vermietet, wird als Lagerfläche genutzt.

BAURECHTLICHE SITUATION

Grundstücksdaten – Militärstrasse 40a/40p, 3014 Bern

Gemeinde (BFS-Nr.): Bern 5 (Lorraine/Breitenrain) (351.5)

Grundstücksnummer: 20

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstücksfläche: 571 m²

Bodenbedeckung:

- Gebäude: 386 m²
- Übrige befestigte Fläche: 175 m²
- Gartenanlage: 10 m²

Gebäude:

- Werkstatt/Garage, Militärstrasse 40a, 3014 Bern 345 m²
- Schopf, Militärstrasse 40p, 3014 Bern 41 m²

Grundbuchpläne: Nr. 2558

Lagebezeichnung: Flurname „Breitfeld“, Ortsname Bern

Dienstbarkeiten / Lasten:

- Baubeschränkung zugunsten Liegenschaften Nr. 773 und 774
- Wegrechte zugunsten und zulasten mehrerer Nachbarparzellen (Nr. 401, 1632, 1633, 1634)
- Waschhängerecht zugunsten Nachbarparzellen Nr. 1632 und 1634

Zonenplan / Bauordnung

- Wohnzone (W)
- Bauklasse 4
- Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten (Garage Vavra / Tankstelle)
- Lärmempfindlichkeitsstufe II
- Auszug ÖREB-Kataster (siehe Anhang)

Ausnutzungsziffer, überbaubare Fläche, Gebäudehöhe

Aufgrund der geltenden Gebäude- sowie der kleinen und grossen Grenzabstände ist eine höhere Bebauung als die bestehende eingeschossige Struktur nicht zulässig. Die bestehende Bausubstanz bietet jedoch gute Voraussetzungen für eine Sanierung und kann erhalten werden.

Es besteht die Möglichkeit, das Grundstück zu unterkellern und dadurch wertvolle Nutzflächen wie Lagerräume oder Parkplätze zu schaffen (Detailabklärung gemäss Parkplatzverordnung erforderlich).

Im Zuge einer Projektentwicklung ist zudem zu prüfen, wie mit einem allfälligen Ersatzneubau und bestehenden Dienstbarkeiten umzugehen ist. Mehrere, heute nicht mehr relevante Dienstbarkeiten (persönliche Meinung) könnten gegebenenfalls aufgelöst werden – teilweise auch im gegenseitigen Interesse.

Eine Umnutzung oder Sanierung dieser Liegenschaft würde eine klare Aufwertung bedeuten und auch den benachbarten Grundstücken zugutekommen – sei es durch eine verbesserte Aussicht, eine attraktivere Umgebung oder den gesteigerten Wert im Quartier.

POTENTIAL / ENTWICKLUNGSSTUDIE

Wohnbaustudien – zwei Varianten mit einzigartigem Wohnkomfort

Die aktuelle Entwicklungsstudie präsentiert zwei Varianten, die beide auf der bestehenden Gebäudestruktur (Stützenraster) basieren und grosszügiges Wohnen auf einem Geschoss ermöglichen:

- Variante 1-LOFT-HOUSE:
Eine luxuriöse Loft-Wohnung mit einer beeindruckenden Fläche von über 280 m².
- Variante 2-LOFT-HOUSE:
Zwei grossräumige Loft-Wohnungen mit je ca. 140 m², die viel Raum für individuelle Wohnkonzepte bieten.

Architektur und Fassaden

Die Gestaltung der Fassade ist in zwei Ansätzen entwickelt:

- Erhalt der bestehenden Fassadenstruktur mit vorhandenen und neuen Öffnungen.
- Alternativ: eine durchgehende Fensterfront, die für maximale Helligkeit und einen fließenden Übergang von innen nach aussen sorgt.

Dank der Ausrichtung nach Nord-Osten bieten sich grossflächige Öffnungen besonders an, um lichtdurchflutete Wohnräume zu schaffen. Das zentrale Atrium ist dabei nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern stellt auch die gesetzlich vorgeschriebene Tageslichtversorgung sicher und verleiht den Räumen eine besondere Aufenthaltsqualität.

Untergeschoss und Nutzungsmöglichkeiten

Das dargestellte Untergeschoss (heute nicht vorhanden) eröffnet flexible Möglichkeiten:

- Lagerflächen
- Abstellräume und Technik
- Einstellhallenplätze (im Quartier stark nachgefragt)

Bei einer kompletten Unterkellerung kann die bestehende Stützenstruktur neu definiert und optimal auf die Bedürfnisse der künftigen Nutzung abgestimmt werden.

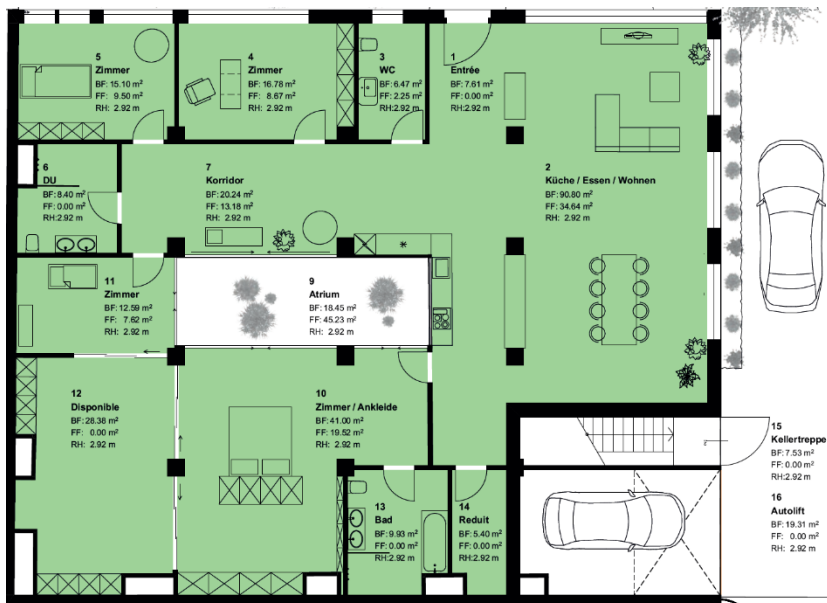
Barrierefreiheit und Wohnqualität

Die grosszügige, eingeschossige Anlage eignet sich ideal für ein rollstuhlgängiges Gesamtkonzept. So entsteht ein zeitgemässes und komfortables Wohnumfeld, das allen Lebenssituationen gerecht wird.

Aussenraum und Umgebung

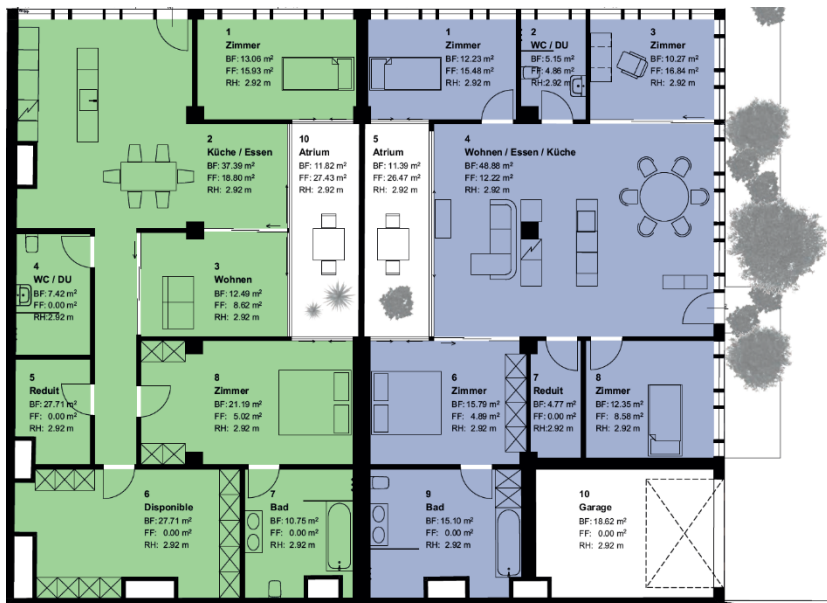
Die Umgebungsflächen können design- und/oder funktionsmässig gestaltet werden, um dem urbanen, städtebaulichen Kontext Rechnung zu tragen. Das bestehende Wegerecht auf der Nordseite lässt sich neu organisieren, indem der heutige Schopf entfernt wird – eine Chance für eine klare und grosszügige Freiraumgestaltung.

WOHNBAUSTUDIE 1-LOFT-HOUSE



Details siehe separate Dokumentation (Beilagen)

WOHNBAUSTUDIE 2-LOFT-HOUSE



Details siehe separate Dokumentation (Beilagen)

VERKAUFSMODALITÄTEN

Verkaufspreis und Angebotsverfahren

Der Verkaufspreis der Liegenschaft beträgt **CHF 1'600'000.–** (eine Million sechshunderttausend Franken).
Abhängig von der Nachfrage ist auch ein Bieterverfahren möglich.

Die Eigentümerschaft hat kein zeitliches Ziel definiert, bis wann die Liegenschaft zu veräussern ist.

Vorgehen bei Interesse

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben, melden Sie sich bitte per E-Mail bei Juillard Architekten und senden Sie uns die untenstehenden Informationen zu. Sobald wir einen Überblick über die Nachfrage haben, nehmen wir mit Ihnen Kontakt auf, um individuelle oder – falls sinnvoll – gemeinschaftliche Besichtigungstermine zu vereinbaren.

Mail an alain.juillard@juillard-architekten.ch mit folgenden Angaben:

- Vor- und Nachname (allenfalls Firmenname)
- Adresse
- Telefon
- E-Mail
- Kurzes Vorstellen, wer sie sind und ihre möglichen Absichten mit der Liegenschaft.

Mit unserer Einladung zur Besichtigung der Liegenschaft, erhalten sie zusätzlich folgende Dokumente:

- Schätzungsbericht
- Zustandsanalyse mit Kostenschätzung (inkl. Bestandes-Pläne)



Ansprechpartner und Kontaktdaten

Juillard Architekten Bern
Alain Juillard

Öffnungszeiten:

Morgen: 07:00 – 12:00 Uhr

Nachmittag: 13:00 – 17:30 Uhr

Telefon: +41 31 331 46 11

Mail: alain.juillard@juillard-architekten.ch

www.juillard-architekten.ch

BEILAGEN

- M40A Wohnbaustudie 1-LOFT-HOUSE
- M40A Wohnbaustudie 2-LOFT-HOUSE
- M40A Auszug ÖREB-Kataster