



# TWIST AGAIN

Dienstleistungszentrum / Bern – BE

Nr. 10137D

**Bauherrschaft**  
Credit Suisse Real Estate Fund  
Green Property – Immobilien-  
fonds der Credit Suisse  
c/o Credit Suisse Real Estate  
Asset Management  
Sihlcity  
Kalandergrasse 4  
Postfach  
8070 Zürich

**Totalunternehmen**  
Losinger Marazzi AG  
Wankdorfallee 5  
3014 Bern

**Architekt**  
Rykart Architekten AG  
Könizstrasse 161  
3097 Liebefeld

**Bauingenieur**  
B+S AG  
Weltpoststrasse 5  
3015 Bern

**Technische Büros**  
Elektroingenieur:  
Thomas Lüem Partner AG  
Aavorstadt 1  
5600 Lenzburg

Sanitär/HLK-Ingenieur:  
Amstein + Walthert Bern AG  
Hodlerstrasse 5  
3011 Bern

**Lage des Bauobjektes**  
Wankdorfallee 5  
3014 Bern

**Planung** 2007-2013

**Ausführung** 2014-2015



## LAGE/ GESCHICHTE

Wankdorf City ist das aufstrebende neue Quartier der Bundesstadt Bern. Geprägt von einer urbanen Dynamik und hervorragenden verkehrstechnischen Anbindungen, sind hier bis ins Jahr 2015 rund 5000 neue Arbeitsplätze entstanden. Diverse Bildungsinstitute haben sich bereits auf dem Gelände angesiedelt; Konzerne wie die Schweizerische Post und die SBB bezogen neue Hauptsitze. In einer zweiten Etappe werden weitere Gewerbeflächen, Wohnungen sowie ein Hotel erstellt. Das Totalunternehmen Losinger Marazzi AG war massgeblich an der Entwicklung von Wankdorf City beteiligt, etwa mit dem Grund- und Mieterausbau für den Hauptsitz der Schweizerischen Post unter dem Namen «Espace Post».

Mit dem Projekt Twist Again hat die Losinger Marazzi AG neben dem «Espace Post» einen weiteren wichtigen Akzent für die Entwicklung des Areals gesetzt. Der Grundausbau für Twist Again wurde im Auftrag des

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property), einem Immobilienfonds der Credit Suisse, erstellt. Im Neubau hat die Losinger Marazzi AG im Sommer 2016 ihren neuen Hauptsitz eingerichtet auch die Berner Krankenkasse KPT lässt sich im Gebäude nieder.

## KONZEPT/ ARCHITEKTUR

Mit seiner auffallenden Fassade verleiht der von der Rykart Architekten AG gestaltete Neubau dem Quartier einen prägnanten Impuls. Das Projekt umfasst vier Obergeschosse, ein Erdgeschoss und zwei Untergeschosse. Mit orthogonalen, in der Fassade als umlaufende Gesimse erscheinenden Geschossplatten folgt Twist Again dem übergeordneten städtebaulichen System. Die Grundstruktur wird von den geschossweise vor- und rückspringenden Fluchten der gläsernen Fassaden umspielt. Sie verlaufen leicht schräg zu den Geschossplatten.



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

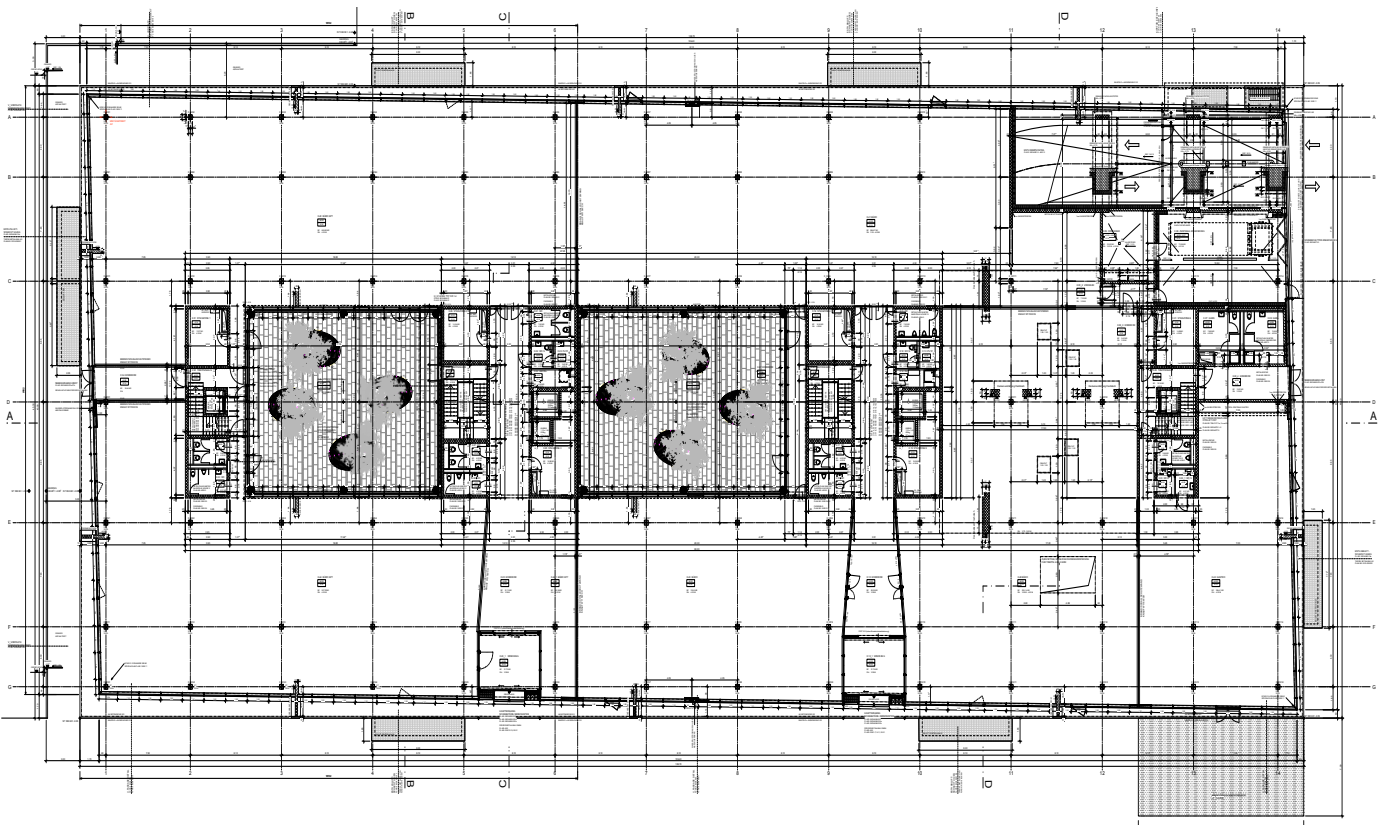
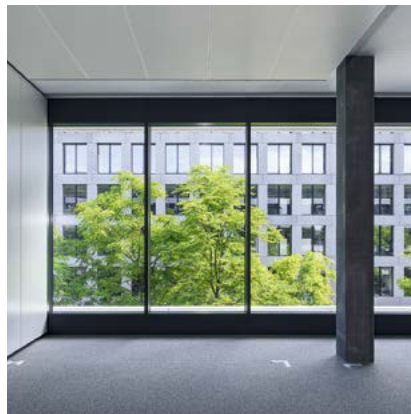


Die dadurch entstehende Dynamik löst ein lebendiges Spiel von unterschiedlichen Reflektionen und perspektivischen Fluchtpunkten aus.

Für ein lichtdurchflutetes Innenleben sorgen drei ins Gebäude eingeschnittene Höfe. An den Schmalseiten dieser Atrien gruppieren sich Nasszellen, Lifte und Steigzonen. Dieser zentrale Bereich des Gebäudes ist von frei unterteilbaren Büroflächen umgeben.

## BESONDERHEITEN

Die Platzverhältnisse auf der Baustelle waren sehr eng. Erstens steht der Neubau genau auf der Parzellengrenze, zweitens wurden im ersten Baujahr in unmittelbarer Nachbarschaft drei andere Bürogebäude errichtet. Als Folge davon hat der Totalunternehmer Losinger Marazzi AG ein individuelles Baugrubenkonzept erstellt. Bevor der Voraushub bis knapp über dem Niveau des Grundwassers ausgeführt wurde, haben die Baufachleute Spundwände als Baugrubenabschluss eingebracht. Mithilfe einer Wellpoints-Pumpenanlage wurde das Grundwasser entlang der Spundwände abgesenkt. Als Gegendruckmassnahme zur Stabilisierung der Baugrubenabschlüsse wurden beim Aushub rund um die Baugrube Bermen geschaffen. Danach haben die Bauarbeiter die Bodenplatte, die Wände und die Decke im mittleren Bereich über dem zweiten Untergeschoss betoniert. Zwischen den Spundwänden und den betonierten Decken mussten Spriessen mit einem Durchmesser von 50 cm montiert werden, bevor der Aushub und die Ausführung des zweiten Untergeschosses im Bereich der Bermen realisiert wurde. Trotz dieser speziellen Herausforderungen konnte der ehrgeizige Terminplan eingehalten werden.



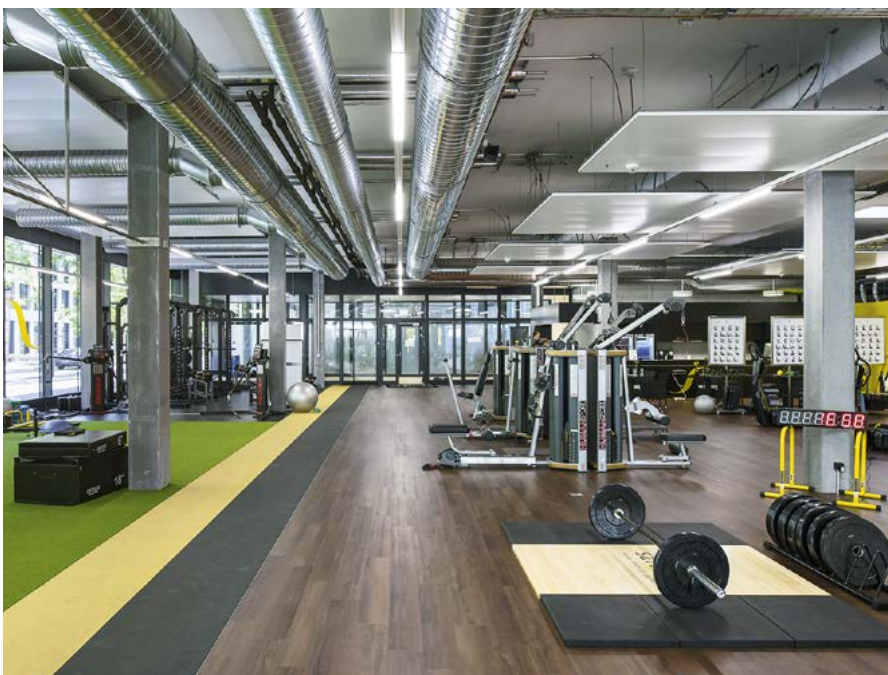
## ENERGIEKONZEPT

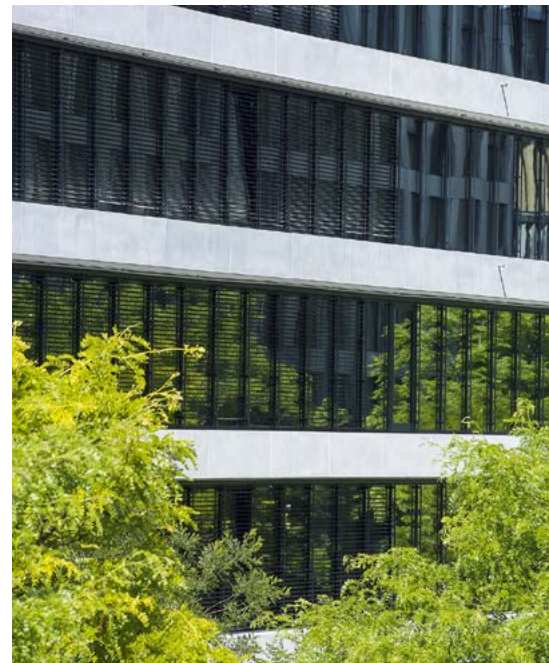
Mit dem Projekt Twist Again hat die Losinger Marazzi AG ein weiteres Mal ihr grosses Engagement für nachhaltige Projekte bewiesen. Der Neubau trägt das Label «DGNB Platin», was der höchsten Auszeichnungstufe der deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) entspricht. Das DGNB-Label bewertet alle wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Bauens – namentlich die sechs Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort. Zusätzlich entspricht das Energiekonzept dem Minergie-Label und dem Gütesiegel «greenproperty» des Real Estate Investment Managements der Credit Suisse für nachhaltige Immobilien.

Im August 2016 wurde Twist Again als schweizweit erstes Gebäude SNBS 2.0 zertifiziert.

Das Energiekonzept basiert auf der Nutzung von Erdwärme zu Heiz- und Kühlzwecken. Mit 38 Erdsonden, die bis zu 140 Meter in den Boden ragen, wird sie an die Oberfläche befördert. Der Erdsondenkreis dient dabei nicht nur als Quelle für den Betrieb einer Sole-Wasser-Wärmepumpe, sondern auch als Senke für die Abwärme aus der Klimakühlung. Überschüssige Wärme wird mittels Hybridkühlanlage an die Umgebung abgegeben. Als natürliches Kältemittel wird Ammoniak eingesetzt.

Zur Abdeckung bei Spitzenbedarf kann eine Gasheizung zugeschaltet werden. In den Büros wird mit Deckenmodulen geheizt oder gekühlt; Auf Warmwasser in den WC-Anlagen wurde aus Gründen der Nachhaltigkeit verzichtet. Und das Dach ist für die allfällige spätere Installation einer Photovoltaikanlage vorbereitet.





## NACHHALTIGKEIT

- Label DGNB Platin: Höchste Auszeichnung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)
- Gütesiegel «greenproperty» des Real Estate Investment Managements der Credit Suisse.
- Schweizweit erstes SNBS 2.0-Label
- Minergie-Label
- Erdwärme für Heiz- und Kühlzwecke

## PROJEKTDATEN

SIA - Volumen	:	105 000 m <sup>3</sup>
Grundstücksfläche	:	4 900 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	:	19 400 m <sup>2</sup>
Etagen		
UG	:	2
EG	:	1
OG	:	4
Bürofläche	:	15 600 m <sup>2</sup>
Fitness	:	900 m <sup>2</sup>
Parkplätze Tiefgarage		
Autos	:	103
Velos	:	300
Motorräder	:	9

