



TRIO

live, work and leisure #

MEDIENDOSSIER

Ein Mix mit Zukunft:

TRIO bringt Wohn- und Freizeitangebote in die WankdorfCity

Bern, 11. September 2017 - Die Mobiliar als Endinvestorin realisiert zusammen mit der Losinger Marazzi AG und weiteren Partnern im Rahmen der zweiten Entwicklungsphase von WankdorfCity den dreiteiligen Gebäudekomplex TRIO. Das Projekt mit einer Bruttogeschossfläche von 37'000m² entwickelt den öffentlichen Raum in WankdorfCity definitiv zum Dienstleistungs-, Wohn- und Freizeitquartier. Der Nutzungsmix von TRIO umfasst neben Büroflächen auch 72 attraktive Wohnungen sowie ein von SV Hotel betriebenes – das Hotelunternehmen gehört zur Schweizer SV Group – modernes Lifestyle-Hotel. Zusätzlich bietet der Verein Berner Studentenlogierhaus (VBSL) im TRIO total 158 Wohneinheiten für Studierende und Lehrkräfte an. Für die Nutzung der diversen Gewerbe- und Retail-Flächen sind Geschäfte, Bars, Restaurants sowie Angebote im Bereich Gesundheit und Wellness geplant. Die Investitionssumme für TRIO beträgt rund 100 Mio. Franken. Für die Stadt Bern ergeben sich über den Baurechtszins jährliche Einnahmen von über 1 Million Franken. Bezugstermin für die diversen Arbeits-, Wohn- und Dienstleistungsflächen ist voraussichtlich Herbst 2019. Die Bauprojekte werden von Losinger Marazzi ausgeführt.

Mit dem Spatenstich vom 11. September 2017 beginnt offiziell die zweite Entwicklungsphase der WankdorfCity. Nachdem in der ersten Ausbauetappe die Hauptsitze von Post und SBB sowie andere Büro- und Verwaltungsgebäude mit Tausenden von Arbeitsplätzen entstanden sind, erhält WankdorfCity jetzt eine neue Dimension: Die Mobiliar realisiert in den nächsten zwei Jahren auf dem von der Stadt im Baurecht abgegebenen Grundstück den dreiteiligen Gebäudekomplex TRIO und haucht dem aufstrebenden Wirtschaftsviertel im Norden von Bern damit weiteres Leben ein. Es entsteht ein lebendiges, durchmischtes Quartier mit einem dreiteiligen Gebäudekomplex, der die Lebensbereiche Wohnen, Arbeit und Freizeit optimal verbindet.

Das Investitionsvolumen für TRIO beträgt rund 100 Mio. Franken. Investorin ist die Miteigentümergeinschaft WankdorfCity 2 der Mobiliar bestehend aus dem MobiFonds Swiss Property, der Schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG und der Pensionskasse für die Mitarbeitenden der Gruppe Mobiliar.

Markus Hongler, CEO der Mobiliar, erklärt: „WankdorfCity ist ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt im Kanton Bern. Wir freuen uns, dass der attraktive Angebotsmix von TRIO neben Menschen, die hier arbeiten, ab Ende 2019 auch solche in die WankdorfCity bringt, die hier wohnen und leben werden.“

Ein Nutzungsmix mit Zukunft

Die Mobiliar als Endinvestorin realisiert mit ihren Partnerinnen und Partnern einen städtebaulich interessanten Nutzungsmix. Die Marke WankdorfCity ist Synonym einer eigenständigen, städtischen Identität, einer sich organisch entwickelnden Subcity und TRIO bringt WankdorfCity nun in einem dreiteiligen Gebäudekomplex jene Elemente, die für die Lebendigkeit eines neuen Stadtteils unabdingbar sind: Zusätzlich zur Arbeit die Bereiche Wohnen und Gewerbe. Das Angebot von TRIO ist konsequent auf die diversifizierten Bedürfnisse der heutigen Arbeits- und Wohnwelt und des modernen Einkaufs- und Freizeitverhaltens ausgerichtet. Der Mix, bestehend aus einer breit segmentierten Wohnnutzung mit urbanem Wohnen, studentischem Wohnen und Longstay-Apartments, Gewerbe und Gastronomie, wird dem Stadtteil WankdorfCity seine eigene Identität verleihen.

Das Wohnangebot richtet sich an ein Kundensegment, das die hohe Urbanität des Quartiers (bauliche, soziale und funktionale Dichte und Mischung, Arbeit, Freizeit- und Einkaufsinfrastruktur) und die sehr gute Verkehrsanbindung schätzt. Das Hochhaus mit einer Höhe von 54 Metern wird zum Blickfang der WankdorfCity werden und wird den Bewohnern der oberen Geschosse eine imposante Weitsicht bieten.

Für Arbeitgeber in der WankdorfCity ist es wichtig, dass sich die Arbeitnehmenden wohl fühlen, aber auch potenziell zukünftige Mitarbeitende das Quartier als attraktiven Arbeits- und Wohnort wahrnehmen. TRIO stärkt die marktgerechte, urbane und zeitgemässe Nutzungsmischung in einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität und so können alle Beteiligten gemeinsam von der positiven Strahlkraft der aufstrebenden Subcity profitieren. Die in der WankdorfCity niedergelassenen Unternehmen und Mieter der Dienstleistungsflächen werden die verschiedenen Unterkunftsmöglichkeiten im TRIO zu schätzen wissen.

Der TRIO-Komplex

Gebäude 1 / Baufeld 4a: Wohnangebot mit insgesamt 6'200m² Geschossfläche, aufgeteilt in 72 1.5- bis 3.5-Zimmerwohnungen im Hochhaus (8.-15. Obergeschoss) sowie 20 Longstay-Apartments des Vereins Berner Studenten Logierhaus (6.-7. Obergeschoss). Dazu kommen 4'300m² Büroflächen sowie Retailflächen im Erdgeschoss.

Gebäude 2 / Baufeld 4b: 138 Studios und Wohngemeinschaftszimmer für Studierende sowie Retailflächen im Erdgeschoss.

Gebäude 3 / Baufeld 7: Moxy Hotel mit 130 Zimmern, 62 Mikro-Apartments in den oberen Geschossen sowie Retailflächen im Erdgeschoss.

Die Gesamtfläche für Retail beträgt über die drei Gebäude verteilt ca. 2'500m².

Architektur / Building Information Modeling

Für die Entwicklung der beiden Baubereiche BB4a/b und BB7 wurde durch Losinger Marazzi ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe organisiert und durchgeführt. Für die Teilnahme am Projektwettbewerb gingen 46 Bewerbungen ein. Aufgrund der vorgegebenen Kriterien wurden 10 Bewerber (9 Architekturbüros und 1 Nachwuchsbüro) für die nächste Stufe selektioniert. Das Preisgericht empfahl der Veranstalterin auf Basis der intensiven Diskussionen und in Abwägung aller Kriterien einstimmig das Projekt TRIO des Berner Planungsteams GWJ ARCHITEKTUR – ASTOC zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

Geplant wurde TRIO aufgrund der Initiative sowie des finanziellen Eigenengagements von Losinger Marazzi (keine Wettbewerbsanforderung) von Beginn weg im Building Information Modeling-Verfahren. BIM – auch als 3D-Datenmodell bezeichnet – macht Projekte sichtbar. Während mit CAD (Computer Aided Design)-Software Zeichnungen mit Hilfe von grafischen 2D-Elementen wie Linien oder Schraffuren entstehen, wird beim Building Information Modeling-Verfahren der Bau eines Gebäudes mit realen Elementen wie Wänden, Fenstern, Decken etc. imitiert. Dank der zentralen Informationsverwaltung im virtuellen Gebäudemodell werden Änderungen in den Projekten automatisch nachgeführt, da diese direkt aus dem Modell generiert werden. Losinger Marazzi kümmert sich dabei um die Koordination und liefert die notwendigen Inputs auf Basis der langjährigen Erfahrung in diesem Bereich.

Die Planung sowie Ausführung erfolgt(e) gemäss den aktuell gültigen Vorschriften und Zertifizierung nach Minergie Standard.

Quote GWJ Architektur

Architekt Maurizio Chirico von GWJ ARCHITEKTUR: „Der Spagat zwischen der geplanten Massstäblichkeit, den Anforderungen an ein urbanes Quartier und der kleinteiligen Nutzungsvielfalt war eine Herausforderung. Unsere drei Gebäude zeigen eine sehr ähnliche Grundhaltung in Bezug auf ihre Kubatur und ihre möglichst einfache Erschliessung.“ Allen drei Baukörpern des Entwurfes ist gemein, dass sie erstens dem Masterplan entsprechend über ein einfaches, geometrisches Volumen verfügen, dass sie zweitens nur einen Treppenhauskern benötigen und damit eine hohe Effizienz aufweisen und dass sie drittens über einen jeweils spezifischen Außenraumbezug eine besondere architektonische Qualität entwickeln. Zugleich entwickelt jedes auf Grund seiner Lage und spezifischer, innerer Anforderungen eine klare architektonische Gestaltung und einen eigenen Charakter. Im Ergebnis entstehen drei eigenständige Gebäude, die dem Grundgedanken des Masterplans nach einfachen Gebäudekubaturen folgen, ihm aber zugleich eine neue städtebauliche Qualität hinzufügen.

Weitsichtige Kernmieter als Partner

Im Projekt TRIO engagieren sich attraktive Kernmieter als langfristige Partner. SV Hotel realisiert mit dem ersten Moxy Hotel in der Deutschschweiz ein zeitgemässes Hotelkonzept im TRIO: Budget trifft auf den Stil und das Ambiente eines Boutique-Hotels – so lässt sich das Lifestyle-Angebot für Jüngere und jung Gebliebene umschreiben. Denn in den Moxy Hotels ist Design und Komfort in den überraschenden Preisen inbegriffen. Die Zimmer überzeugen mit einer klugen Raumaufteilung und sind mit WLAN-TV's auch technisch auf dem neusten Stand. Hier werden Komfort und Services mit einem schicken, modernen und lebhaften Ambiente kombiniert. Die Hotelzimmer werden mehr als Rückzugsorte genutzt, während das Leben in der vielfältig eingerichteten und grosszügigen Lobby stattfindet: Vom «Communal Table» über die «Chill-Out-Lounge» bis hin zur «Party Area» an der Bar stellt sich Moxy mit seiner Vier-Zonen-Lobby auf alle Bedürfnisse der Gäste ein.

In den oberen Geschossen des Hotelgebäudes wird SV Hotel zudem 62 Mikro-Apartments betreiben. Mit der geplanten Eröffnung im Herbst 2019 wirkt das langfristige Engagement von SV Hotel ausserdem dem Bettenmangel in Bern in diesem Segment entgegen.

Quote SV Hotel

„Wir sind überzeugt, dass diese junge Lifestyle-Marke ideal zum innovativen Standort passt. Und dass es auch gleich das erste Moxy Hotel in der Deutschschweiz ist, freut uns umso mehr. Die 130 Zimmer und die

ebenfalls von uns betriebenen 62 Mikro-Apartments bieten für die zahlreichen Unternehmen und Firmen in der Nachbarschaft attraktive Übernachtungsmöglichkeiten – ob für kurze oder längere Aufenthalte.“

Zum lebendigen Quartier wird im Rahmen des Nutzungsmixes auch der günstige Wohnraum für Studierende und Leute in Ausbildung beitragen. Der 1962 gegründete **Verein Berner Studentenlogierhaus (Student Lodge)** arbeitet eng mit der Universität Bern zusammen und bietet 138 Studentenzimmer und –studios sowie 20 Longstay-Apartments an. Mit dem Ausbau des Angebots will der Verein der stetig steigenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum nachkommen. Denn jeweils zu Semesterbeginn nehmen Tausende ihr Studium in Bern auf, und längst nicht alle sind bei der Suche nach Wohnraum erfolgreich.

Quote VBSL

"Mit den massgeschneiderten Zimmern, Studios und Apartments im TRIO können wir unser Wohnraum-Angebot von bislang 800 Wohneinheiten in Bern optimal ausbauen. Wir sind überzeugt, dass sich die Studierenden aus der Schweiz und aus rund 70 anderen Nationen in WankdorfCity sehr wohl fühlen werden. Mit der modernen Raumgestaltung und den kurzen Distanzen zu den Ausbildungsstätten werden wir die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ideal abdecken können. Und wir stärken damit die Attraktivität des Bildungsstandorts Bern».

Im Gewerbe- und Retail-Bereich im Erdgeschoss beider Gebäude sollen den Besuchern sowohl namhafte Detailhandelsgeschäfte als auch ein vielfältiges gastronomisches Angebot zur Verfügung gestellt werden.

Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Die exzellente Verkehrsanbindung gewährleistet die hohe Standortqualität der WankdorfCity: Sie befindet sich direkt an den Schweizer Hauptverkehrsachsen - den Zuggleisen von Bern in Richtung Zürich, Basel und ins Wallis und der Autobahn A1.

Bei der Entwicklung des neuen, urbanen Geschäfts- und Wohnviertels wurde von Anfang an besonderen Wert auf die Integration der öffentlichen Verkehrsmittel gelegt: Die S-Bahn-Haltestelle Wankdorf, 2004 eröffnet und mittlerweile die grösste S-Bahn-Station im Kanton, liegt in unmittelbarer Nähe. Zwischen dem Hauptbahnhof Bern und Wankdorf verkehren an einem Werktag ungefähr 360 Züge der Linien S1, S2, S3, S31, S4 und S44. Der Hauptbahnhof ist ab Wankdorf in 2-3 Minuten erreichbar. Das Tram der Linie 9 verkehrt bis zum Bahnhof Wankdorf und auch die Buslinien 20 und 28 von Bernmobil sowie den Linien 36, 40 und 41 des RBS erschliessen den Bahnhof Wankdorf. Für Nachtschwärmer von Bedeutung: Am Wochenende hält nachts der Moonliner M2 am Wankdorfplatz und M9 am Guisanplatz.

Für den motorisierten Individualverkehr gibt es über den Autobahnzubringer Bern-Wankdorf einen direkten Anschluss an die Autobahnen A1 und A6. Obwohl die überwiegende Mehrheit der Arbeitenden mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die WankdorfCity reisen, steht für Mieter und Besucher im TRIO eine Einstellhalle mit 170 Parkeinheiten zur Verfügung - in der sich zusätzlich auch die Veloabstellflächen für ca. 550 Fahrräder befinden.

#

TRIO in Zahlen

54	Meter Bauhöhe
72	urbane 1,5 - 3,5-Zimmer-Wohnungen
5'900	Quadratmeter Geschossfläche urbanes Wohnen
138	Studentenzimmer- und Studios (Students Lodge)
4'500	Quadratmeter Geschossfläche Studentenwohnen
20	Longstay-Apartments (Students Lodge)
1'700	Quadratmeter Geschossfläche Longstay-Apartment
130	Hotelzimmer Moxy (SV Hotel)
7'200	Quadratmeter Geschossfläche Hotel
62	Mikro-Apartments (SV Hotel)
170	Einstellhallenplätze
550	Abstellplätze für Fahrräder
2'500	Quadratmeter Geschossfläche Retail
4'300	Quadratmeter Geschossfläche Büro
37'000	Quadratmeter Geschossfläche Gesamtprojekt
Herbst 2019	Fertigstellung

Termine / Bezug:

Spatenstich: September 2017

Baubeginn: November 2017

Übergabe: Das Baufeld 4b für Studentenwohnen wird 2019 als erstes fertiggestellt, da die Studios und WG's auf Semesterbeginn bezugsbereit sein müssen.

Die restlichen Flächen sollen zeitgleich gegen Ende Jahr 2019 in Betrieb gehen.

Historie WankdorfCity

Entwicklungsphase 1

In der Entwicklungsphase I, welche die Arealentwicklung westlich der Hilfikerstrasse beinhaltet, wurden insgesamt fünf Baufelder definiert, die in Form von Baurechten veräussert werden konnten. Im September 2014 konnte der Einzug der SBB mit 1800 Mitarbeitenden abgeschlossen werden. Nach dem Einzug der Post im Frühjahr 2015 wurde der Aussenraum soweit als möglich fertiggestellt. 2016 erfolgte der Bezug des fünften Baukörpers, „Twist Again“, mit den Hauptmietern Losinger-Marazzi und KPT.

Entwicklungsphase 2

Im Sommer 2014 entschied der Berner Gemeinderat, die letzten zur Verfügung stehenden Baubereiche im städtischen Teil der zweiten Entwicklungsphase von WankdorfCity an das Bieterkonsortium Mobiliar/Losinger Marazzi AG zu vergeben. Losinger Marazzi bzw. Mobiliar planten eine Überbauung mit 50 Prozent Wohnanteil, einem Hotel und weiteren gewerblichen Nutzungen. Ebenfalls Bestandteil der zweiten Entwicklungsphase ist die Realisierung eines weiteren Dienstleistungsgebäudes der SBB. Losinger Marazzi wird für die SBB das Projekt „byte“ realisieren, das auf acht Geschossen Platz für 1700 Arbeitsplätze des IT-Bereichs bietet.

Entwicklungsphase 3

Erklärtes und im Richtplan Entwicklungsschwerpunkt Wankdorf gestecktes Ziel ist die Überbauung des gesamten Perimeters WankdorfCity. Dieser schliesst den östlichsten Arealteil ein, welcher sich im Besitz der Burgergemeinde Bern befindet und voraussichtlich ab 2030 weiterentwickelt wird.

Über die Mobiliar Asset Management AG

Die Schweizerische Mobiliar Asset Management AG ist eine Tochtergesellschaft der Schweizerischen Mobiliar Holding AG. Sie verfügt seit Ende 2012 über eine Bewilligung der FINMA als Fondsleitung und hat per Anfang 2013 die Leitung des Strategiefonds MobiFonds 3a sowie per 5. Juli 2013 der MobiFonds Select übernommen. Im März 2013 wurde der MobiFonds Swiss Property, ein Immobilienfonds für institutionelle Anleger, lanciert, welcher die Möglichkeit bietet, zusammen mit der Mobiliar in den Aufbau eines hochwertigen Schweizer Immobilienportfolios mit Fokus auf Projektentwicklung bzw. junge Bausubstanz zu investieren. Per 1. Oktober 2013 wurde der MobiFonds 3a Plus lanciert. Die Mobiliar Asset Management AG verwaltet derzeit ein Anlagevermögen von rund 18 Milliarden Franken.

Über Die Mobiliar

Jeder dritte Haushalt in der Schweiz ist bei der Mobiliar versichert. Der Allbranchenversicherer weist per 31. Dezember 2016 ein Prämienvolumen von 3.630 Mia. Franken auf. 79 Unternehmer-Generalagenturen mit eigenem Schadendienst garantieren an rund 160 Standorten Nähe zu den 1.7 Millionen Kunden. Die Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG ist in Bern, die Schweizerische Mobiliar Lebensversicherungs-Gesellschaft AG in Nyon domiziliert. Zur Gruppe gehören ferner die Schweizerische Mobiliar Asset Management AG, die Protekta Rechtsschutz-Versicherung AG, die Protekta Risiko-Beratungs-AG, die Mobi24 Call-Service-Center AG und die XpertCenter AG, alle mit Sitz in Bern sowie Trianon AG mit Sitz in Renens und SC, SwissCaution SA mit Sitz in Bussigny. Die Mobiliar beschäftigt in den Heimmärkten Schweiz und Fürstentum Liechtenstein mehr als 4900 Mitarbeitende und bietet 327 Ausbildungsplätze an. Sie ist die älteste private Versicherungsgesellschaft des Landes und seit ihrer Gründung 1826 genossenschaftlich verankert.

Über Losinger Marazzi

Die Losinger Marazzi AG ist eine in der Schweiz führende Unternehmung in den Bereichen Immobilien- und Quartierentwicklung, General- und Totalunternehmung. Sie zeichnet sich durch innovative und ganzheitliche Lösungen in der Finanzierung, Projektierung und Realisierung von Projekten aus. Als Tochterunternehmen von Bouygues Construction vereint die Losinger Marazzi AG die Stärke eines internationalen Grosskonzerns mit der Flexibilität eines lokal verankerten Unternehmens. Dieses zählt 800 Mitarbeitende und erzielt einen Jahresumsatz von nahezu 800 Millionen Franken. Als Pionier im Bereich des nachhaltigen Bauens sind mehr als 95 Prozent ihrer Projektentwicklungen zertifiziert. Die Losinger Marazzi AG entwickelt und realisiert zudem die ersten vom Trägerverein Energiestadt zertifizierten „2'000-Watt-Areale“ der Schweiz. Es handelt sich um die nachhaltigen Quartiere Greencity in Zürich, Erlenmatt West in Basel und Im Lenz in Lenzburg.

Über SV Hotel

SV Hotel gehört zur SV Group – einer erfolgreichen Schweizer Gastronomie- und Hotelmanagement-Gruppe mit den fünf Geschäftsfeldern Gemeinschaftsverpflegung, Heim- und Spitalgastronomie, Event Catering, öffentliche Gastronomie und Hotel. Der Sitz der Unternehmung liegt in Dübendorf (CH). Mit der Eröffnung des Courtyard by Marriott Zurich Nord im Jahr 2006 legte SV Hotel den Grundstein für die erfolgreiche Franchisekooperation mit der Weltmarke Marriott. Heute führt SV Hotel mit den drei Marken Courtyard by Marriott, Residence Inn by Marriott und Renaissance fünf Hotels in zwei Ländern (Schweiz und Deutschland). Mit dem gefragten «Extended-Stay-Konzept» Residence Inn und der Lifestyle-Marke Moxy wird SV Hotel ihr Portfolio in der nahen Zukunft verdoppeln. Moxy ist die jüngste Marke von Marriott

#

und richtet sich an die neue Generation von Reisenden und jung gebliebene Gäste, die einen trendigen Stil und ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis wünschen. SV Hotel hat ihren Sitz in Dübendorf bei Zürich und beschäftigt per 31.12.2016 297 Mitarbeitende.

Über Students Lodge, Verein Berner Studentenlogierhaus, VBSL

Der Verein Berner Studentenlogierhaus (VBSL) wurde 1962 als Public Private Partnership gegründet und ist heute rein privatwirtschaftlich organisiert. Der Verein arbeitet nicht gewinnorientiert und ist steuerbefreit. Der VBSL vermietet möblierte Zimmer, Studios und Kleinwohnungen (als Dienstleistungspaket mit Nebenleistungen wie Bettwäsche, WiFi, Reinigung, Abfallentsorgung) an schweizerische und ausländische Studierende aus rund 70 Nationen. Der VBSL ist der einzige grosse Anbieter für studentisches Wohnen auf dem Platz Bern. Mit der Universität Bern besteht eine enge Kooperation, und auch mit den Fachhochschulen und weiteren Bildungsstätten wächst die Zusammenarbeit. Der VBSL verfügt über Kapazität für rund 800 Studierende, verteilt auf mehrere Standorte. Pro Jahr werden weit mehr als 1'000 Mietverträge abgeschlossen. Verwaltung, Unterhalt, Hauswartung und Reinigung der Objekte werden durch das Personal des VBSL sichergestellt (rund 20 Personen in Voll- und Teilzeitpensen).

#

Links:

TRIO

www.trio-wankdorfcity.ch

WankdorfCity

www.wankdorfcity.ch

Die Mobiliar

<https://www.mobiliar.ch>

Mobiliar Asset Management AG

<http://www.mobi-am.ch>

Losinger Marazzi

<http://www.losinger-marazzi.ch>

Verein Berner Studenten Logierhaus

<http://www.vbsl.ch>

SV Hotel

<http://hotel.sv-group.com/de>

#

Medienstelle für Auskünfte:

Schweizerische Mobiliar Asset Management AG
Bundesgasse 35
3001 Bern

Telefon +41 (0)31 389 88 44
Fax +41 (0)31 389 68 57
E-Mail media@mobiliar.ch

Jürg Thalmann

Mediensprecher

Telefon +41 31 389 65 08

E-Mail juerg.thalmann@mobiliar.ch