Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (1996)

Heft: 1

Artikel: Gesamtleistungswettbewerb für kostengünstigen Wohnungsbau

Autor: Noser, Peter

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957459

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

DIE STADT ZÜRICH IST TROTZ ENTSPANNUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT GEFORDERT, IN NÄCHSTER ZEIT EIN ANGEBOT AN GÜNSTIGEM WOHNRAUM ANZUBIETEN. UM FÜR DIE AUFGABE EINE OPTIMALE LÖSUNG ZU ERREICHEN, WURDEN TEAMS VON ARCHITEKTEN, FACHINGENIEUREN UND UNTERNEHMEN AUSGEWÄHLT, DENEN DIE ERARBEITUNG KOSTENGÜNSTIGER LÖSUNGEN EIN ECHTES ANLIEGEN IST. DIE GEWÄHLTE FORM DER KOMBINATION VON WETTBEWERB UND SUBMISSION HAT ZUM ZIEL, NEUE, KOSTENGÜNSTIGERE LÖSUNGEN FÜR DIE GESTELLTE AUFGABE ZU FINDEN, OHNE AUF BAUKÜNSTLERISCHE QUALITÄT UND DAUERHAFTIGKEIT DER BAUTEN VERZICHTEN ZU MÜSSEN.

Gesamtleistungswettbewerb für kostengünstigen Wohnungsbau

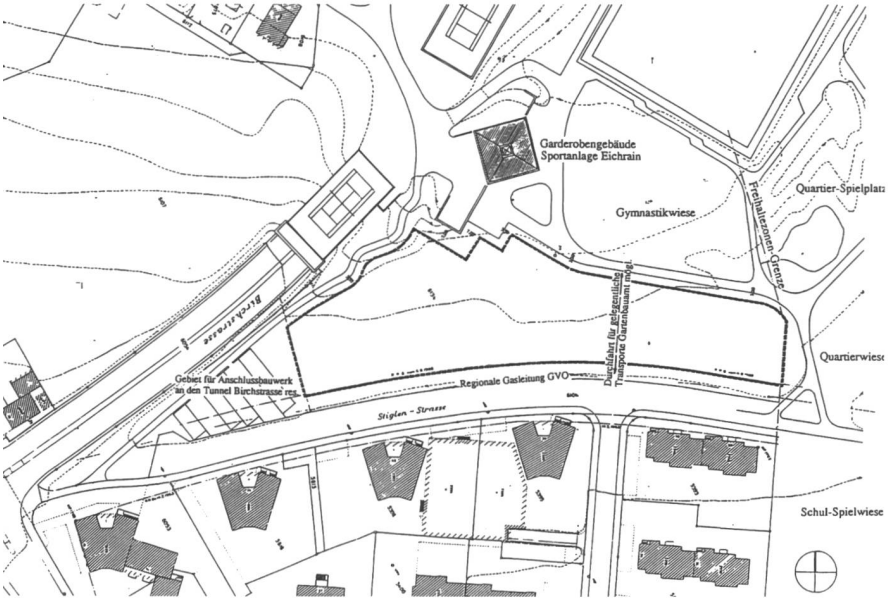
▸ **Peter Noser**

Ausgangslage und Zielsetzung: "Das Prinzip der Sparsamkeit gilt auf allen Ebenen!"
Zwar hat sich – gemäss letzten Erhebungen des statistischen Amtes der Stadt Zürich (Juni 95) – der mittlere Netto-Monatsmietpreis aller leerstehenden Wohnungen innert Jahresfrist um 8,4 % zurückgebildet. Dennoch fehlt es nach wie vor an wirklich preisgünstigem Wohnraum.
Die Stadt Zürich möchte dem wachsenden Bedürfnis nach günstigen Wohnungen ein Angebot gegenüberstellen. Dazu hat sie sich zum ersten Mal für die noch nicht so gängige Form eines Gesamtleistungswettbewerbs entschieden. Es handelt sich dabei um die Kombination von Projektwettbewerb und verbindlichem Preisangebot, mit dem Ziel, die Kosten zu minimieren und streng zu kontrollieren, ohne auf architektonisch/städtebauliche Qualität und Dauerhaftigkeit der Bauten zu verzichten. Durch die Verbindung von Planenden und Unternehmungen soll ein ausgeprägtes Kostenbewusstsein gefördert werden. Um das Thema "Günstig-Wohnraum" weitergehend auszuloten, wird von den Teilnehmenden erwartet, gängige Komfortvorstellungen und Standards zu hinterfragen und aufzuzeigen, wo Einsparungen gemacht werden können. Grundsätzlich gilt es, Komfortansprüche zu reduzieren, wenn damit die Wirtschaftlichkeit erhöht werden kann.
Aber auch günstige Wohnbauten müssen von dauerhafter Qualität sein. Auf einfache Konstruktion, Detaillierung und Materialisierung und dem Verhältnis von Unterhalts und Betriebskosten (inkl. Energiekosten) zu Investitionskosten soll die nötige Aufmerksamkeit geschenkt werden. In diesem Sinne ist das billigste auf längere Sicht nicht unbedingt auch das günstigste Haus.
Das Ziel des Wettbewerbs ist, einfache Wohnungsbauten so zu projektieren, dass sie den heute gültigen Subventionsvorschriften von Kanton und Bund entsprechen und für einen günstigen Preis hohen Wohnwert bieten. Es sollen vorwiegend Wohnungen für 2-5 Personen-Haushalte geplant werden. Es können ca. 3-5 Grosswohnungen für max. 8 Personen vorgesehen werden, damit nicht nur für vorgedachte Familienstrukturen gebaut wird.

Der Wettbewerbsablauf
Präqualifikation: Das Bauvorhaben wurde im Frühjahr 1995 ausgeschrieben. Teilnahmeberechtigt waren schweizerische Unternehmungen bzw. Arbeitsgemeinschaften. Aus den eingereichten Bewerbungen wählte das Beurteilungsgremium anfangs Juni 1995 sieben Arbeitsgemeinschaften zur Teilnahme am Projektwettbewerb aus.
Projektwettbewerb: Die eingeladenen Teams erarbeiten zurzeit gegen eine feste Entschädigung einen Projektvorschlag mit einem verbindlichen Preisangebot (Vorprojekt mit Global-Werkpreis). Das Verfahren ist nicht anonym. Zwei Projekte der engeren Wahl werden mit der Präzisierung ihrer Vorschläge und der verbindlichen Kosten beauftragt werden.

Veranstalterin:
Stadt Zürich, Finanzamt (Liegenschaftenverwaltung) und Bauamt II (Hochbauamt)
Zusammensetzung des Beteiligungsgremiums:
Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Zürich, ein Vertreter vom Verband Schweizerischer Generalunternehmer (VSGU) sowie verwaltungsunabhängige Experten (Architekten, Ingenieure, Spezialisten).
Zeitrahmen für die Projektierung:
Dauer des Projektwettbewerbes: bis Anfang 1996; Abschluss der Weiterbearbeitung: bis Herbst 1996. Baurealisierung: Beginn sofort nach Zustimmung durch den Stadt- und Gemeinderat

▸ **Peter Noser**
Hochbauamt Stadt Zürich



Projektpräzisierung und Weiterbearbeitung: Mit gegebenenfalls modifizierten und vor allem zwingenden Vorgaben wird auf der Ebene "Bauprojekt" weitergearbeitet. Ein Vertrag regelt die Modalitäten zwischen Bauherrschaft und Total-Unternehmer. Für die Weiterbearbeitung bzw. Ausführung wird ein Pauschal-Werkpreis angestrebt. Darauf beantragt das Beurteilungsgremium einen Vorschlag zur Ausführung.

Das Projektierungsgebiet

Beim Projektierungsgebiet handelt es sich um ein praktisch ebenes, gut erschlossenes Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Quartier- und Sportanlage Eichrain. Das Grundstück liegt in der 3-geschossigen Wohnzone (Wohnanteil 90 %). Die spezielle Lärmsituation (Autobahnzubringer, Sportanlagen und für höhere Bauten die Autobahn) ist bei der Projektierung zu berücksichtigen. ■

randnotizen

von Kurt Gilgen

Vor kurzem traf ich Erwin auf der Strasse. Es dauerte nicht lange, und wir waren in ein Gespräch vertieft. Das Thema lag auf der Hand: Er beschäftigte sich mit den Verkehrsauswirkungen eines Fachmarktes auf die Stadt, in der er als Planer tätig ist. Ich hatte eben einen Umweltverträglichkeitsbericht über einen Bau- und Hobbymarkt in einem Nachbarkanton verfasst.

"Man sollte, ausgehend von den Kapazitätsreserven eines Verkehrssystems, mit dem Ausscheiden von Bauzonen, der Erschliessung der Zonen oder der Bewilligung von Bauten Verkehrskontingente zuweisen können", meinte Erwin. "Es darf ja nicht sein, dass ein einzelner Betrieb die Kapazitätsreserven voll ausschöpft und mit der Bewilligung einer nächsten Anlage Probleme geschaffen werden, die den Staat erneut zum Bau von Verkehrsanlagen treibt." Wir waren uns einig, dass zumindest ein Teil des Verkehrsaufkommens mit öffentlichen Verkehrsmitteln abgewickelt werden sollte. Doch sind gerade Fachmärkte auf den Transport mit Privatautos ausgerichtet und werden deshalb bei Ausfahrten von Nationalstrassen angeordnet.

Im Weiteren schoss mir durch den Kopf, dass in den Umweltverträglichkeitsberichten die künftige Verkehrsbelastung ausgewiesen und ein bestimmter Betriebszustand angenommen wird. Ein Betriebszustand wird in der Folge dann auch bewilligt. Damit erhält die Bewilligung eine erweiterten Inhalt: Neben den baulichen Anlagen und deren Nutzungsart wird somit auch das Ausmass der Nutzung (u.a. die maximal zusätzliche Verkehrsmenge) festgelegt. Darf dies als Kontingentszuteilung verstanden werden, könnte die UVP als "Instrument der Kontingentierung" dienen? In welchen Fällen wäre dies sinnvoll, für welche Betriebsarten, bei welchen Siedlungs- und Verkehrsstrukturen? Worin bestünden die Auswirkungen solcher Kontingentierungen? Tut sich hier eine zweckmässige Lenkungsmöglichkeit auf?

Ein kurzes Gespräch, ein Gedankengang, unausgereifte Ideen! Als mich die Redaktion von collage bat, in unserer Fachzeitschrift jeweils eine Kolumne zu schreiben, dachte ich mir: Dies sollte der Ort sein, wo wir einander Unausgegorenes zur Diskussion stellen könnten. Ich hoffe, mein Anfang regt auch andere Kolleginnen und Kollegen zum Schreiben an. Vielleicht entsteht auf diese Weise eine weitere Ebene des Gedankenaustausches.

Cette notice se propose d'introduire une nouvelle forme de discussion entre nous, professionels de l'aménagement du territoire. Dans ses premières "Randnotizen" j'aborde le problème des contingents de trafic. J'ose espérer que vos réactions et vos reflexions seront nombreuses.