**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

Herausgeber: Hochparterre

**Band:** 18 (2005)

**Heft:** 11

Artikel: Gesucht: Risikoträger: Investorenwettbewerbe

Autor: Schärer, Caspar

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-122742

### 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: 24.11.2025** 

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

# Gesucht: Risikoträger

Text: Caspar Schärer

Ein neues Wettbewerbsverfahren breitet sich aus: der Investorenwettbewerb. Architekten und Investoren bilden ein Team, das die Ausführung eines Projekts garantieren soll. Nicht alle Beteiligten sind mit diesem Verfahren zufrieden, vor allem die Investoren und Generalunternehmungen nicht.



Soweit die Theorie. Fünf Jahre Praxis machten klar, dass natürlich alles viel komplizierter ist. Vor allem die Investoren erwiesen sich als Knacknüsse. «Investoren scheuen den Wettbewerb, weil er nicht ihrem Naturell entspricht», sagt der Architekt und Raumplaner Heinrich Schachenmann, der Mitglied der Sia-Wettbewerbskommission ist und 2001 den Investorenwettbewerb auf dem Areal Nepomuk in Dornach organisierte, einer der frühesten in der Schweiz. Institutionelle Anleger wie Pensionskassen und Versicherungen suchen eher bereits bewilligte Projekte, ein kalkulierbares Risiko und verlässliche Partner. Sie sind nicht Projektentwickler, eher Verwalter. So kommt es, dass



<sup>2</sup> Bootshafen Grenchen. Plan: Itten + Brechbühl









<sup>3</sup> Wegmatten II Allschwil. Rendering: bbarc

<sup>4</sup> Bahnhof Baar. Rendering: Gigon Guyer

<sup>5</sup> Volta Mitte Basel. Rendering: Christ & Gantenbein

ein Investorenwettbewerb häufig ohne tatsächlichen Investor stattfindet oder dieser im Hintergrund bleibt. In die Bresche springen die Generalunternehmungen (GU) als Zwischeninvestoren, die bis zur Baubewilligung das Risiko tragen - und die Architekten. Im Bestreben, einen lukrativen Auftrag an Land zu ziehen, sind sich Architekten und GU also am nächsten. Dies zeigte der Wettbewerb (Volta Mitte), der Anfang Jahr im Entwicklungsgebiet an der Basler Nordtangente durchgeführt wurde. Als Nutzung war Wohnen vorgegeben – ob Miet- oder Eigentumswohnungen, mussten die Teams entscheiden. Zur Schlussrunde wurden ausgerechnet zwei Teams eingeladen, die ohne Direktinvestor angetreten waren. Die späteren Sieger Christ & Gantenbein hatte den Berner GU Marazzi an Bord (oder umgekehrt), Buchner Bründler Architekten/Ken Komai die Halter Generalunternehmung.

## Fünfer-und-Weggli-Denken

Zentral ist für alle Beteiligten die Frage der Entschädigung. Für Karl Dudler, Geschäftsführer der Halter Generalunternehmung, ist es «zum Teil fragwürdig, wie der Staat die Bauwirtschaft mit den dürftigen Entschädigungen ausnützt». Grundsätzlich hält er den Investoren-Wettbewerb für eine gutes Instrument, bemängelt aber die Fünfer-und-Weggli-Mentalität der Veranstalter. Ähnlich tönt es bei den Investoren. «Der Aufwand ist einfach zu gross. All die Berechnungen und dann noch die Bankgarantie. die man als Investor abgeben muss - das ist nicht gratis», sagt Hans-Rudolf Blöchlinger, Co-Präsident im Verband der Immobilieninvestoren. Gar als «volkswirtschaftlichen Irrsinn» bezeichnet er das Verfahren. In seinem Verband, so Blöchlinger, würde das Thema diskutiert und es gebe einige Investoren, die nicht mehr mitmachen würden. Die Architekten - kleinste Wirtschaftseinheit im grossen Spiel - erarbeiten in ungezählten Arbeitsstunden das Projekt und werden natürlich ebenfalls unterbezahlt. Der Unterschied ist nur, dass für die Architekten diese Politik schon längst tägliches Brot ist. Trotzdem fordern auch sie ihren Preis. Der Architekt Christoph Gantenbein: «Wenn ein Architekt für einen GU aquiriert, sollte er dafür eigentlich voll bezahlt werden.» Oder er solle gleich richtig am Projekt und damit am Gewinn beteiligt werden.

Zufrieden mit dem neuen Verfahren sind nur die Auslober. Sie erzielen einen guten Verkaufspreis für ihr Land und sichern im öffentlichen Interesse eine zügige Bebauung, die - wenn alles glatt läuft - zudem architektonische Qualität hat. Darin sieht Heinrich Schachenmann den grossen Vorteil des Investorenwettbewerbs: «Die öffentliche Hand kann in ein Verfahren, das sonst über Inserate läuft (der Landverkauf, Anm. der Red.) den gewichtigen Qualitätsaspekt einbringen.» Für Kurt Henzi, Gemeindepräsident von Dornach, gab es vor vier Jahren nur diesen Weg. «Bei uns wurde vieles nicht gebaut, weil ein Investor fehlte», erinnert er sich – zum Beispiel auf dem Nepomuk-Areal nahe der Birs. Deshalb veranstaltete die Gemeinde dort 2001 einen der ersten Investorenwettbewerbe. «Das Instrument hat sich bewährt», zieht Henzi Bilanz. Nur so sei es möglich gewesen, den Investor an das Bauvorhaben zu binden. Nach Bereinigung der Einsprachen sollen nun im Januar die Bagger auffahren. Die Basler Lebensversicherungs-Gesellschaft investiert rund 10 Millionen Franken in den Gewerbe- und Bürobau, den Zwimpfer Partner/Jeker Blanckarts Architekten ausführen.

Auch beim Sia gilt (Nepomuk) als Glücksfall. An einem Wettbewerbs-Workshop 2003 erkannte man, dass «der Erfolg dieses Verfahrens wesentlich von den Partnern und deren Kultur im Umgang miteinander abhängig war.» Klaus Fischli, Sekretär der Sia-Wettbewerbskommission, weiss aber, dass gute Konstellationen nicht selbstverständlich sind: «Wir müssen unsere Instrumente anpassen und Leitplanken für die neue Wettbewerbsart setzen.» Zurzeit arbeitet der Sia an der «Wegleitung Projektwettbewerb für Planer und Investoren», die solche Spielregeln festhalten und Fragen klären soll – etwa diese: Wann tritt der Investor oder Projektentwickler idealerweise in das Verfahren ein? Fischli ist wichtig, dass Wettbewerbsprogramme und Nutzungsvorgaben präzis ausgeschrieben werden, denn: «Städteplanung kann nicht über den Investorenwettbewerb betrieben werden.» Auch für den baselstädtischen Kantonsbaumeister Fritz Schumacher sind die bisherigen Verfahren erst Pilotprojekte. Doch rechnet er damit, dass der Wettbewerb für Architekten und Investoren Zukunft hat: «Dass die öffentliche Hand Grundstücke vermarkten muss, wird zunehmend vorkommen.» •

# hochparterre.wettbewerbe

Stadion und Einkaufszentrum Thun; Concours international «Genève 2020»; Staatsarchiv des Kantons Thurgau, Frauenfeld; Investorenwettbewerb Kantonsspitalareal Zug; Wohnsiedlung Rautistrasse, Zürich; Baufeld B Areal Erlenmatt, Basel; NG Hayek Building der Swatch Group, Tokio > erscheint 5.12.05

- ☐ Ich bestelle hochparterre.wettbewerbe Nr. 5/05 für CHF 41.-\*/EUR 28.- (Ausland)
- ☐ Ich bestelle ein Jahresabo (5 Ausgaben)
  für CHF 169.-\*/EUR 128.- (Ausland)
- ☐ Ich studiere und erhalte das Abo zum ermässigten Preis von CHF 120.− (bitte Kopie des Ausweises beilegen)
- \* Preis 2005 Schweiz inkl. 2,4% MwSt. alle Preise zuzüglich Porto

#### Name/Vorname

Strasse

PL7/Ort

Datum/Unterschrift

Einsenden an: Hochparterre
Ausstellungsstrasse 25, 8005 Zürich
Telefon 044 444 28 88, Fax 044 444 28 89
wettbewerbe@hochparterre.ch HP 11|05

| Fünf Investorenwettbewerbe der vergangenen fünf Jahre |  |   |                                       |   |                                 |
|---|--|---|---------------------------------------|---|---------------------------------|
| Wettbewerb  | Areal Nepomuk Dornach                  | Bootshafen Grenchen                                   | Wegmatten II Allschwil BL             | Bahnhof Baar                                    | Volta Mitte Basel               |
| Jahr  | 2001                                   | 2003  | 2004                                  | 2004  | 2005                            |
| Auslober  | Gemeinde Dornach                       | Kanton Solothurn                                      | Gemeinde Allschwil                    | SBB   | Kanton Basel-Stadt              |
| Nutzung   | Läden, Büros                           | Bootshafen  | 90 Wohnungen mit<br>Seniorenwohnungen | SBB-Infrastruktur, Läden<br>Büros, 25 Wohnungen | 110 Wohnungen, Gewerbe<br>Büros |
| Kosten  | 10 Mio.                                | 3 Mio.  | 60 Mio.                               | 20 Mio.   | 35 Mio.                         |
| WW-Architekt  | Zwimpfer Partner, Jeker<br>Blanckharts | Bächtold AG, David Boss-<br>hard, LA, I&B Architekten | Bucher Bündler, Raeto<br>Studer       | Gigon Guyer                                     | Christ & Gantenbein             |
| ww-gu   | -                                      | Losinger Construction                                 | HRS Hauser Rutishauser<br>Suter       | Halter GU                                       | MLG (Marazzi)                   |
| WW- Endinvestor                                       | Basler Versicherung                    | -   |                                       |   | -                               |