

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 83 (1996)
Heft: 10: Wetten und Bewerben = La course aux concours = Competitors for competitions

Artikel: Gesamtleistungswettbewerb für eine kostengünstige Wohnüberbauung an der Stiglenstrasse in Zürich-Seebach, 1996
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-63067>

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

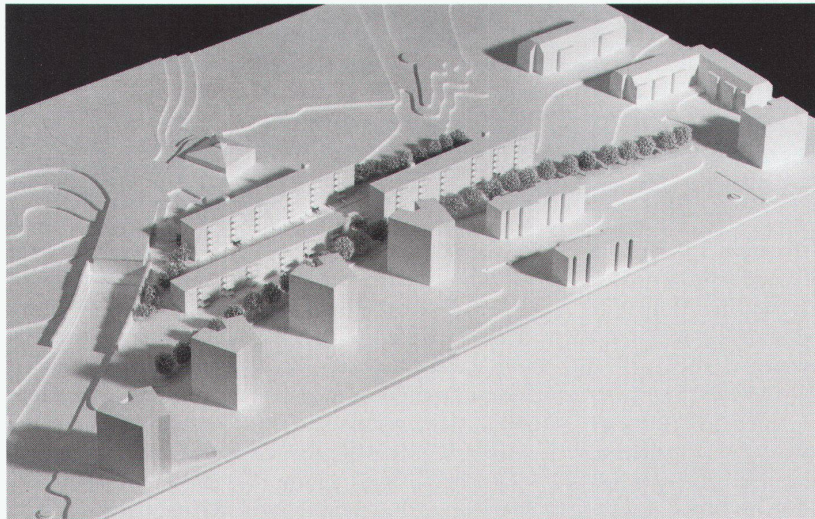
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 13.01.2026

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



Projekt Nr. 1,
Ortobau Generalunternehmung,
Zürich, und Metron Architekturbüro AG, Brugg

Modell

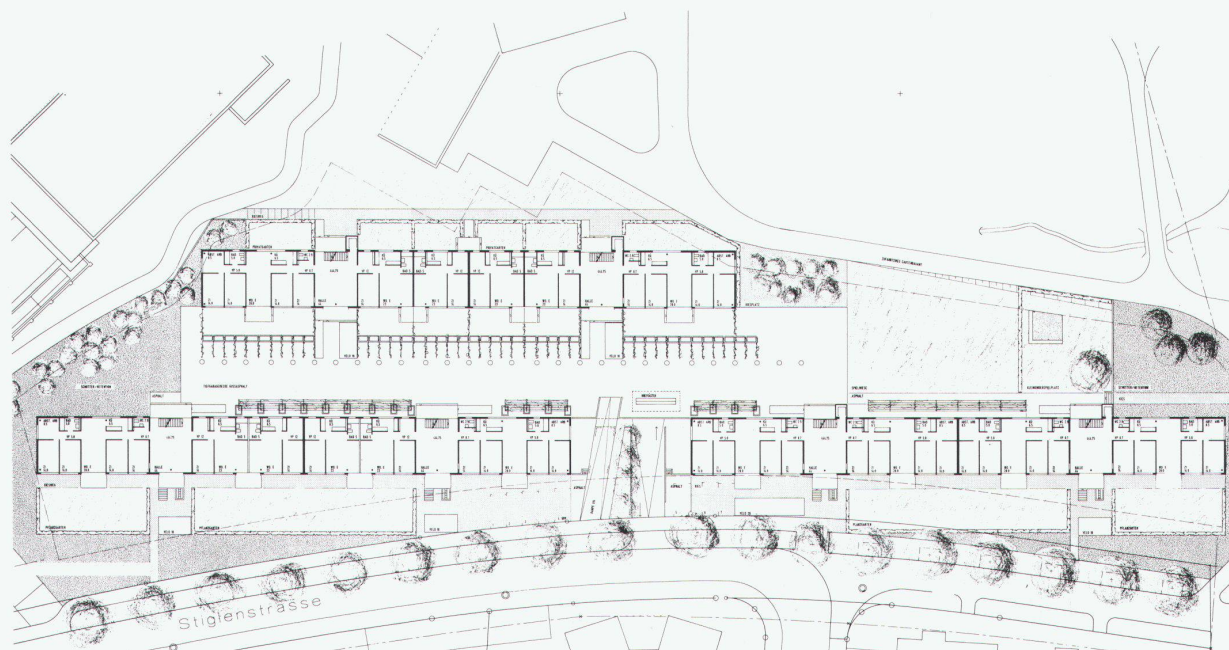
- Maquette
- Model

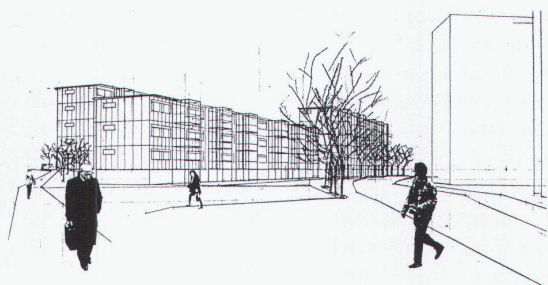
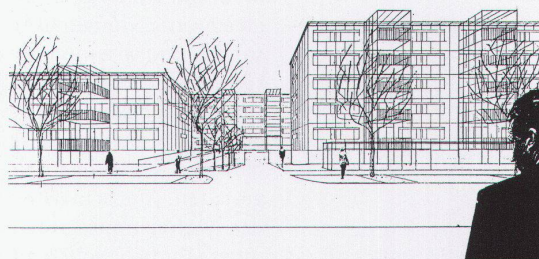
1. und 2. Obergeschoss

- 1^{er} et 2^{ème} étage
- 1st and 2nd floor

Erdgeschoss

- Rez-de-chaussée
- Ground floor





Perspektiven
■ Perspectives

Fassaden und Schnitte
■ Façades et coupes
■ Façades and sections



den Lösungen wirksam einschränken. Und tatsächlich bewegen sich die drei nach Jurybericht bezüglich Wohnkonzepten bevorzugten Entwürfe – Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 5, wobei letzterer problematisch orientiert war – auf parallelen Gleisen.

Seit einigen Jahren bevorzugt der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Zürich ein auf Kommunikation unter den Bewohnern abzielendes und gleichzeitig «nutzungsneutrales» Layout. Erschliessungen und wohnungsexterne Flächen sind dementsprechend «unausweichlich» anzulegen – Balkone als Erschliessungsflächen, Korridore als sekundäre Aufenthaltsräume zum Beispiel – und die Räume innerhalb der Wohnungen möglichst gleichwertig auszugestalten. Alle Schlafzimmer sollen gleich gross sein, das Wohnzimmer soll notfalls als Schlafräum genutzt, Zimmer sollen ausgetauscht werden können. Dies führt zu einem modulären Layout und damit tendenziell zu additiver Raumbildung.

Während Projekt Nr. 5 dank zweibündiger Anordnung noch eine gewisse Flexibilität und Offenheit gewährleistet – sowohl in Sachen Raumzuordnungen als auch bezüglich der Charakteristik der einzelnen Wohnungen –, schränkt Projekt Nr. 1 seine Möglichkeiten zusätzlich ein, indem ausser der Küche fast alle Aufenthaltsräume zur gleichen Seite hin – nach Süden – orientiert sind. Das hat zwar Vorteile hinsichtlich Lärmschutz und Besonnung, aber erhebliche Nachteile bezüglich der Grundrissgestaltung (einzelne gefangene Räume, zum Teil problematische Raumproportionen und Raumzuordnungen). Beim Projekt Nr. 2 ergeben sich Schwierigkeiten hinsichtlich der Zuweisung von allgemeinen und individuellen wohnungsinternen Flächen (Bemessung von Wohnraum, Küche, Vorplätzen im Verhältnis zur Anzahl der Schlafzimmer).

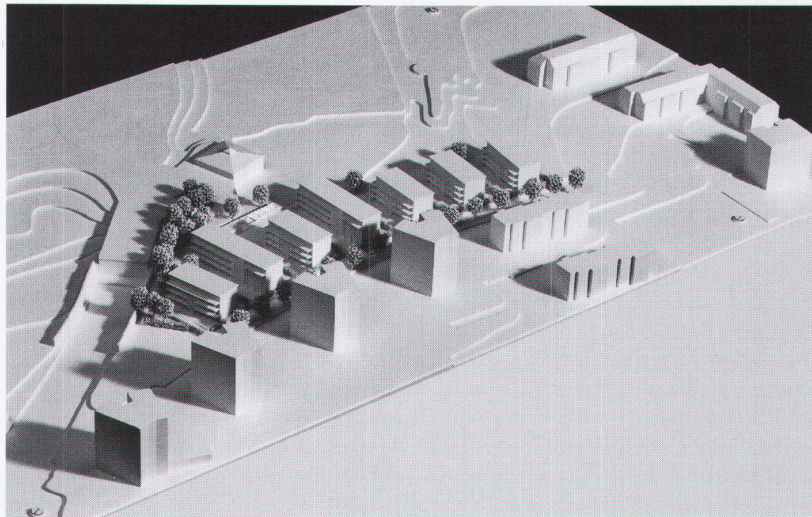
Die Entwurfsprobleme beim Wohnungsgrundriss, zumal beim sozialen Wohnungsbau mit dessen spezifischen Rahmenbedingungen, ergeben sich aus der begrenzten Variabilität des Raumprogramms. Es gibt nicht beliebig viele Möglichkeiten der Anordnung und Zuordnung von Flächen und Räumen. Massgeblich beeinflusst wird diese Variabilität nicht nur von der Zimmerzahl und der Gesamtfläche einer Wohnung, sondern auch von der Abmessung der Zimmer, der Disposition Tag-/Nachtteil, dem Verhältnis zwischen wohnungsinterner Erschliessung und Nettonutzfläche, der Zugänglichkeit der Räume (z.B. ob gefangene Räume zulässig sind oder nicht), usw. Alle diese Grössen stehen untereinander in einer zu gewichtenden Abhängigkeit, das heisst jede Lösung hat spezifische Vorteile und spezifische Nachteile. Nur ein konkreter Entwurf kann diesbezüglich

Auskunft geben. Von daher gesehen sollten die Anforderungen an einen Entwurf möglichst offen formuliert werden, damit – im Interesse einer adäquaten, intelligenten Lösung – überhaupt genügend Interpretationsspielraum offensteht. Dies jedoch widerspricht der für einen Gesamtleistungswettbewerb erwünschten, möglichst exakten Umschreibung der Projektanforderungen. Dieses Dilemma lässt sich nur lösen, indem man die Wahl des Projektes zunächst nur bedingt vom Preis abhängig macht, mit andern Worten, indem man zweistufige Verfahren (Projektwettbewerb mit Kostenschätzung und anschliessend Submissionswettbewerb) vorsieht.

Gegen dieses Vorgehen nun wird eingewendet, dass es zuwenig Kostentransparenz und Kostensicherheit gewährleiste, und dass deshalb verbindliche Angebote verlangt werden müssen. Genau das jedoch kann sich – wird sich – nachteilig auswirken.

Fehlender Dialog

Jeder im Bauen erfahrene Bauherr, Planer oder Unternehmer weiss, dass in der Planungs- und Umsetzungsphase ein bedeutendes Sparpotential schlummert. Gerade weil ein Projekt notgedrungen Wertungen und Interpretationen einschliesst, ist es hinsichtlich optimaler Kostenstrukturen wichtig, die Vor- und Nachteile einer Lösung abzuwägen. Das kann jedoch nur im Dialog zwischen Bauherr, Planern und Unternehmern geschehen. Diese Möglichkeit fällt bei einem Gesamtleistungswettbewerb zwingend, weil in der Natur der Sache liegend, weg. Projektänderungen im Verlaufe der Ausführungsplanung würden unter Umständen das Ergebnis des Gesamtleistungswettbewerbs in Frage stellen, denn möglicherweise hätte eines der ausgeschiedenen Projekte solche Änderungen wesentlich besser einarbeiten können, mehr noch: der Besteller wird vom Auftragnehmer dazu angehalten werden, möglichst keine Projektänderungen – ausser sie seien kostensteigernd und quasi aufsteckbar – vorzunehmen. Alles andere würde den Planungsaufwand vergrössern und müsste zusätzlich entschädigt werden. Der Bauherr begibt sich mit einem Gesamtleistungswettbewerb also freiwillig in eine seinen Handlungsspielraum wesentlich einschränkende Situation. Im Massenwohnungsbau oder bei Kleinstobjekten wie beispielsweise Buswartehallen oder Marronibuden mag das – aus je unterschiedlichen Gründen, im ersten Fall, sofern eng umschriebene Standardlösungen abgemacht sind, im zweiten wegen der Ungebundenheit der Objekte und wegen verhältnismässig kurzer Produktions- und Liefertermine – noch angehen.



Projekt Nr. 2,
Oerlikon-Bühler Immobilien AG,
Zürich, und Loewenberg & Pfister
Architekten, Zürich

Modell

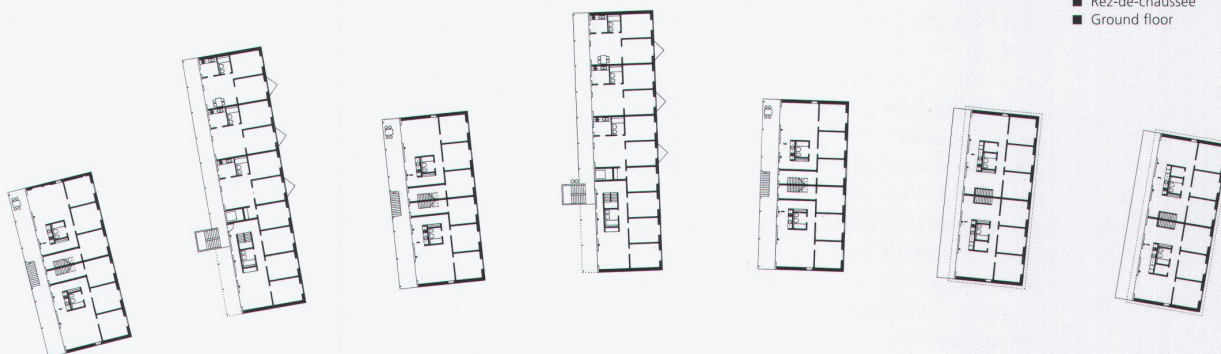
- Maquette
- Model

Obergeschosse

- Etages
- Upper floors

Erdgeschoss

- Rez-de-chaussée
- Ground floor



Kostengarantie nach unten

Sofern ein Bauwerk jedoch individuelleren Ansprüchen genügen muss oder das Anforderungsprofil zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch nicht hundertprozentig fixiert ist, kann das den Besteller teuer zu stehen kommen. Der Anbieter trägt nämlich nicht nur das unternehmerische Risiko, den offerierten Preis auch tatsächlich einzuhalten, er hat im Gegenzug das Recht, die in der Ausschreibung formulierten Bedingungen einzufordern. Ein Anbieter wird also versuchen, einen gerade noch vertretbar niedrigen Preis einzugeben, um anschliessend die Produktkosten seiner einzelnen Lieferanten möglichst zu drücken. Ohne an Absprachen unter den Anbietern denken zu wollen – Gesamtleistungswettbewerbe unter wenigen Anbietern bieten dafür geradezu paradiesische Voraussetzungen –, genügt es, sich vorzustellen, dass einzelne Lieferungsanforderungen nicht ganz genau definiert sind: Wer jemals ein Devis geschrieben hat, weiss, wieviel mit einer zweideutigen Ausschreibung zu holen ist. Gerade hierin liegt eine enorme Unsicherheitsspanne, die den Vorteil der Preisgarantie ohne weiteres aufwiegt.

Kommt dazu, dass der Anbieter marktbedingte Preisnachlässe legitimerweise nicht weiterzugeben hat. Werden Produkte billiger, profitiert er als einziger. Selbstverständlich wird er auch Risikokosten einbauen. Gesamtleistungswettbewerbe sind deshalb nur in Nachfragemärkten sinnvoll, das heisst in Zeiten steigender Preise. Gerade das ist im Moment – und wohl auf längere Sicht – in der Schweiz nicht der Fall. Wie sehr darüber hinaus die definitiven Angebote von Direktverhandlungen mit einzelnen Unternehmern und Lieferanten – beziehungsweise deren jeweiliger struktureller und wirtschaftlicher Situation – abhängen, ist hinlänglich bekannt. Heutzutage werden nicht selten Abgebote im Rahmen von zehn bis zwanzig Prozent der ursprünglichen Offerte akzeptiert. Innerhalb dieser Marge bewegen sich die Extreme der beim Wettbewerb Stiglenstrasse eingelebten Preise, sowohl bei den Gesamtangeboten als auch bei den relativen Kosten (zum Beispiel Fr./m² Hauptnutzflächen). Über den Preis können demnach die sieben Projekte kaum relevant verglichen werden. Nur eines ist sicher, nämlich dass das zur Ausführung gelangende Projekt – und diesbezüglich spielt es keine Rolle, welches es ist – nicht günstiger kommt, als zu dem mit diesem verknüpften Preis.

Nullsummenspiel

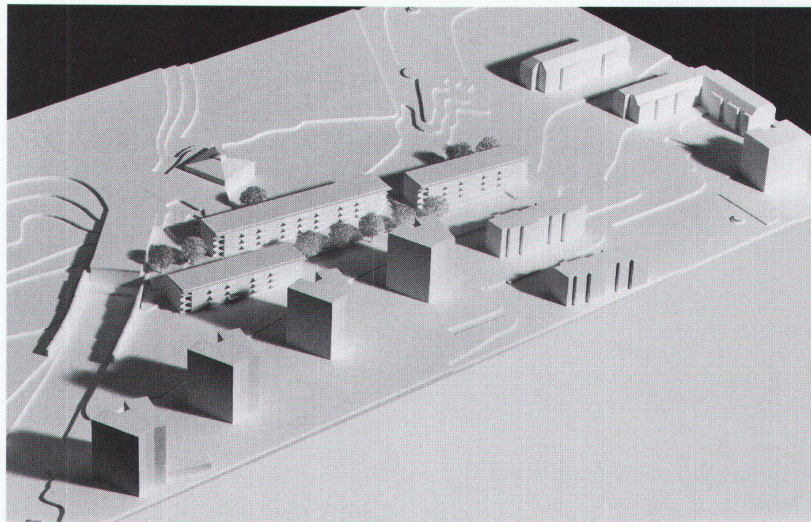
Qualitätsvolle Bauwerke sind immer massgeschneidert, sonst wären sie mit vertretbarem Aufwand nicht zu bewirtschaften. Wegen der komple-

xen Natur des architektonischen Produkts, das in vielen Aspekten nicht zuletzt persönlichen Kriterien des Eigners und Nutzers unterliegt, ersteht sich der Kunde über einen Gesamtleistungswettbewerb in der Regel «die Katze im Sack». Er muss zum vereinbarten Preis ausführen lassen, was er zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch gar nicht kennen konnte. Andererseits könnten die Kosten – gerade im Wohnungsbau, aber auch sonst – ohne weiteres über altbewährte Schätzungen zuverlässig ermittelt werden. Der Gesamtleistungswettbewerb erscheint demnach als ein wenig geeignetes Verfahren zwecks «Bestellung» von Bauwerken – ausser es gehe darum, aus einer bestimmten Produktlinie einen Artikel auszuwählen. Das ist die Sprache der Projekte Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 5 – und gerade diesbezüglich offerieren sie keine Alternativen, sondern «prêt-à-porter».

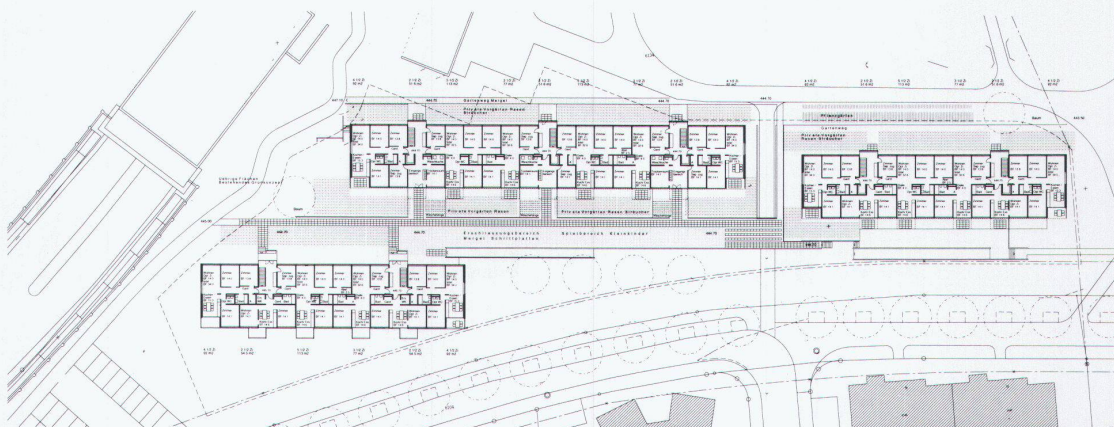
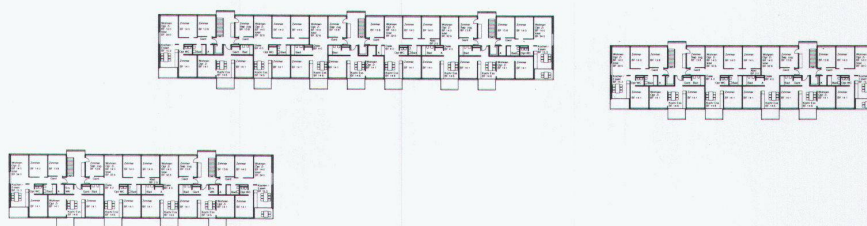
Damit sind wir wieder bei der Frage des Anforderungsprofils. Tatsächlich haben beim Wettbewerb Stiglenstrasse die Projekte Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6 mehr oder weniger derivative Lösungen innerhalb der durch die Ausschreibung umrissenen Konventionen angeboten, zum Teil mit zu niedrigen Ausnützungen (Nr. 3), zum Teil mit einseitig hohen Anteilen an Maisonette-Wohnungen und risikobehafteten Konstruktionen (Nr. 4), zum Teil mit zu hohen Aufwendungen (Nr. 6). Ein einziges Projekt (Nr. 7) wagte es, aus den gängigen Clichés auszubrechen und einen an und für sich klassischen Alternativtyp, nämlich punktförmige Wohnhochhäuser, vorzuschlagen. Was nicht nur kontextuell durchaus sinnvoll erscheint, sondern auch zu annehmbaren Preisen räumlich hochwertige Wohnungen angeboten hatte, konnte die Jury jedoch aus praktischen Gründen – für die Bewilligung wäre ein Gestaltungsplan notwendig – nicht nachvollziehen. Der vorgesehene Zeitplan hätte nicht eingehalten werden können, sagt sie. Dass allerdings durch den Bauherrn, die Bewilligungsbehörde oder den Geldgeber verursachte Verzögerungen so sicher ins Haus stehen wie das Amen in der Kirche, weiss mittlerweile jeder Praktiker. Wie steht es denn beispielsweise mit dem Bedürfnisnachweis?

Pikantes Detail: Obwohl sich die Projektverfasser bezüglich der Bewilligungsfähigkeit ihres Entwurfs per Rücksprache bei den zuständigen Stellen absicherten, drohte ihnen eine Konventionalstrafe wegen Nichterfüllens des Programms. Wenn es eines Belegs bedurfte, dass Gesamtleistungswettbewerbe tendenziell schon Bekanntes privilegieren und Überraschendes verhindern, dann hat ihn das Verfahren und die Jurierung an der Stiglenstrasse geliefert.

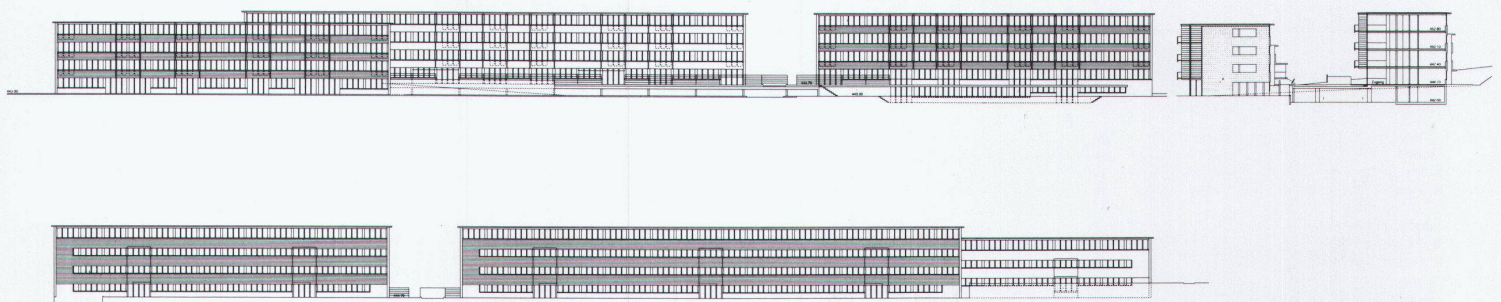
Red.



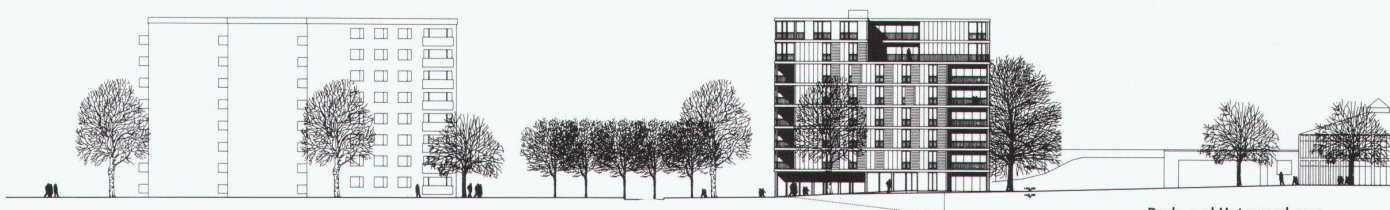
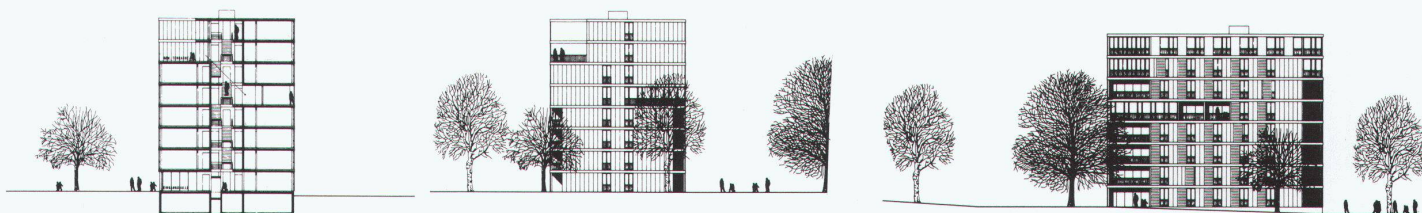
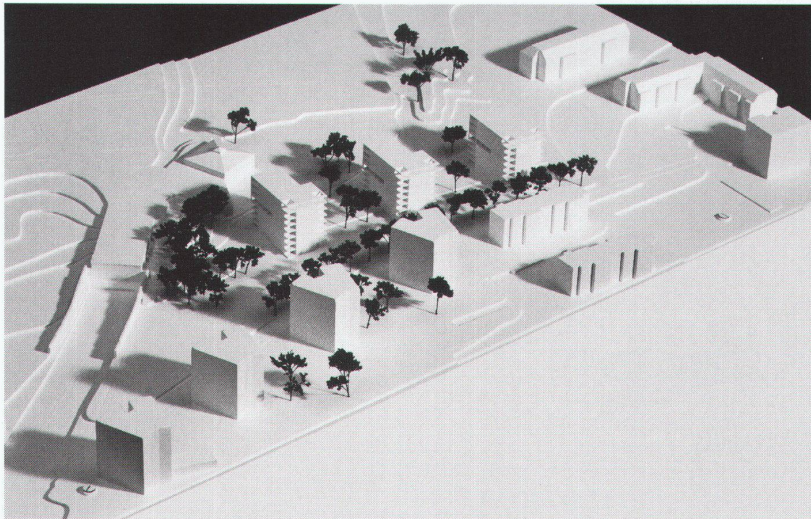
Projekt Nr. 5,
Karl Steiner Generalunternehmung
AG, Zürich, und A.D.P. Architekten,
Zürich



- Modell**
- Maquette
 - Model
- Obergeschosse**
- Etages
 - Upper floors
- Erdgeschosse**
- Rez-de-chaussées
 - Ground floors
- Fassaden und Schnitt**
- Façades et coupes
 - Façades and sections



Projekt Nr. 7,
Göhner Merkur AG, Zürich, mit
ARGE Arcoop, Marbach & Rüegg,
Zürich, und Egli & Rohr,
Baden-Dättwil



Modell

- Maquette
- Model

Schnitt und Fassaden

- Coupe et façades
- Section and façades

Modellfotos: Michael Richter, Zürich

Dach- und Untergeschosse

- Etages attiques et sous-sols
- Roof and basement storeys

4.-6. Obergeschoss

- 4^{ème}–6^{ème} étage
- 4th–6th floor

1.-3. Obergeschoss

- 1^{er}–3^{ème} étage
- 1st–3rd floor

Erdgeschoss

- Rez-de-chaussée
- Ground floor

