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: 07.01.2026

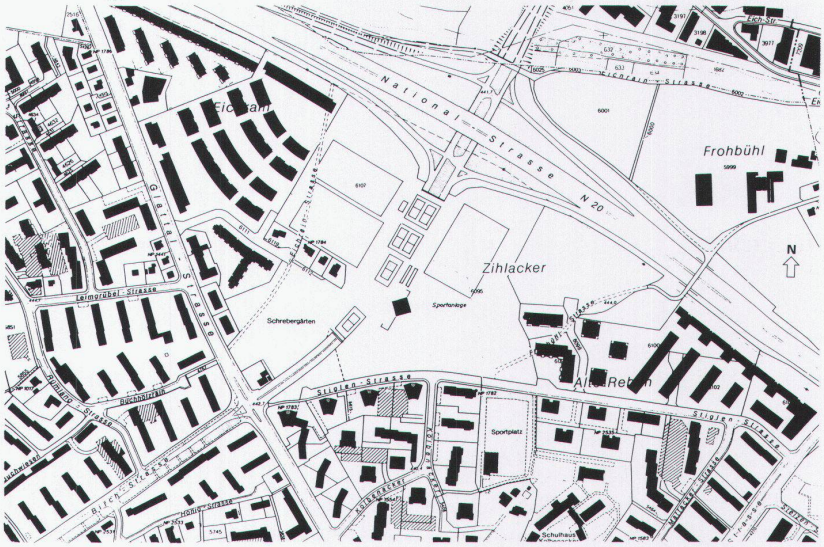
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Beim Gesamtleistungswettbewerb für eine kostengünstige Wohnüberbauung an der Stiglenstrasse in Zürich-Seebach war es denn auch die Absicht des Veranstalters, «das Kostenbewusstsein von Planenden und Ausführenden» zu verstärken, aber zugleich nicht «auf baukünstlerische Qualität und Dauerhaftigkeit der Bauten verzichten zu müssen».[1] Aufgrund eines Präqualifikationsverfahrens, bei welchem als Kriterien vor allem die Qualität der sich bewerbenden Firmen und deren Erfahrung im Wohnungsbau den Ausschlag gaben, wurden sieben Projektteams zum Wettbewerb eingeladen.[2] Das Ergebnis liegt seit Mai dieses Jahres vor. Es gibt Anlass zu einigen grundsätzlichen verfahrenstechnischen Überlegungen.

Wohnungsbau in der Peripherie unterliegt heutzutage besonderen Bedingungen. Obwohl das bauliche Umfeld nach wie vor sehr heterogen und «beweglich» erscheint, sind der Entfaltung idealtypischer Siedlungskonzepte enge Grenzen gesetzt. Hier eine Lärmquelle, dort eine mehrgeschossige schattenverursachende Nachbarbebauung, vorgegebene Erschliessungsnetze, oft ungünstige Verhältnisse bezüglich Topografie und Orientierung auf den noch verbliebenen Restgrundstücken, hohe Ausnützungsanforderungen, rechtliche Auflagen – hochspannende Voraussetzungen, die es im Entwurf umzusetzen und zu gewichten gilt. Die meisten der beim Wettbewerb Stiglenstrasse eingereichten Projekte aber bleiben diesbezüglich seltsam sprachlos. Fast alle Lösungen greifen auf eine Art Zeilenbebauung zurück, mal nordsüd-, mal westostorientiert. Keine irisierenden Räume, keine Ambivalenzen, kaum Spannung. Ganz offensichtlich standen bei dispositionellen Überlegungen weder städtebaulich-strukturelle Kriterien im Vordergrund noch eine Lektüre vager Raumbildung, sondern eine – wenn auch verhaltene – Schematik, so wie sich typologisch gleichartig ohne weiteres auch anderswo reagieren liesse. Was ist das für ein Wohnungsbau, der sich primär am gestandenen Alltagsbild kleinfamiliärer Muster orientiert, und der sich – wenigstens laut Programm – dennoch innovativ geben will?

Beengend genau

Ausgeschrieben als Gesamtleistungswettbewerb hat das Bauvorhaben an der Stiglenstrasse, ganz im Sinne der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen, die Aufgabe im Detail klar umreissen müssen, weil sonst die Projekte mit ihren Preisangeboten nicht vergleichbar wären. Entsprechend geradlinig wurde nicht nur das Verfahren abgewickelt – Wettbewerbsprogramm, Fragenstellung, Abgabe, Beurteilung durch die Jury, Weiterbearbeitung –, sondern es waren auch klar umrissene Wohnvorstellungen vorzugeben. Der Widerspruch zwischen dem für eine korrekte Ausschreibung eines Gesamtleistungswettbewerbs erforderlichen, genau umrissenen Anforderungsprofil und dem erklärten Ziel des Auslobers, innovative, kostensparende Lösungen vorgelegt zu bekommen, lässt sich nur dann auflösen, wenn Einigkeit herrscht bezüglich einiger konzeptioneller Grundsätze. Im Programm sind diese selbstverständlich nur verbal formulierbar. Aber die Auswahl der zur Konkurrenz eingeladenen Teams kann diesbezüglich das Spektrum der zu erwarten-



Situation mit andern Bauvorhaben im Umfeld (z.T. überholt)
■ Situation par rapport à d'autres projets de construction (plan en partie dépassé)
■ Site with other building projects (some of them no longer relevant)

1 Aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums, Mai 1996

2 Projektteams
Nr. 1:
Ortobau Generalunternehmung, Zürich, und Metron Architekturbüro AG, Brugg

Nr. 2:
Oerlikon-Bührle Immobilien AG, Zürich, und Loewensberg & Pfister Architekten, Zürich

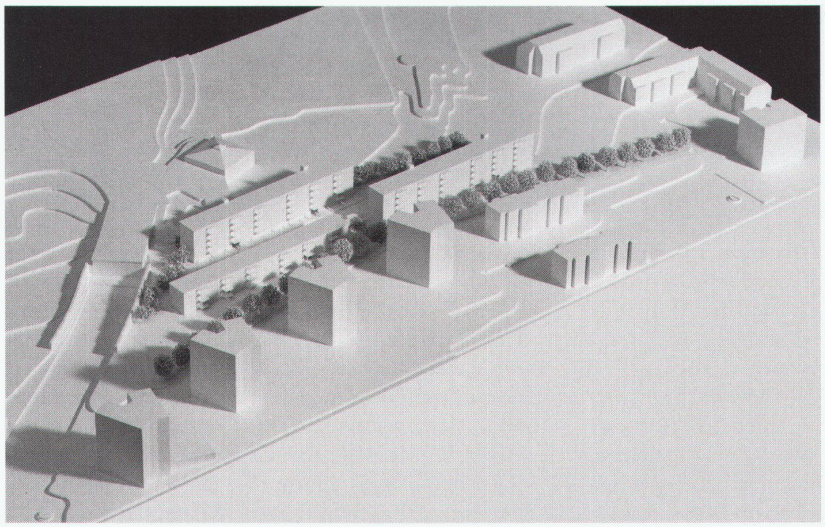
Nr. 3:
Gross Generalunternehmung AG, Brugg, und Blunschi Etter Müller Architekten, Baden

Nr. 4:
H. Bachmann Generalunternehmung, Aadorf, und Gewoon, Grob & Schöpfer, Architekten, Wil

Nr. 5:
Karl Steiner GU AG, Zürich, und A.D.P. Architekten, Zürich

Nr. 6:
Planungsteam «less and more»: ARB, Bern, K. Aellen, F. Biffiger, P. Keller und T. Keller

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

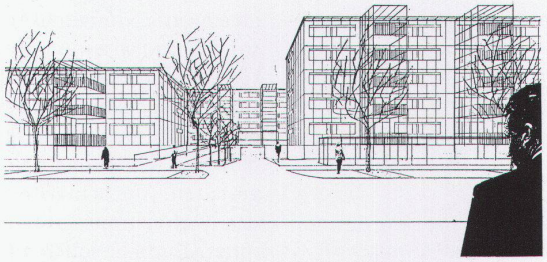


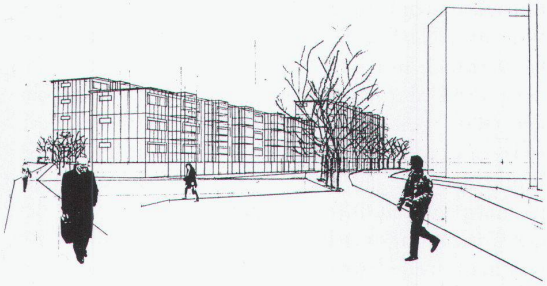
Projekt Nr. 1,
Ortobau Generalunternehmung, Zürich, und Metron Architekturbüro AG, Brugg

Modell
- Maquette
- Model

1. und 2. Obergeschoss
- 1er et 2ème étage
- 1st and 2nd floor

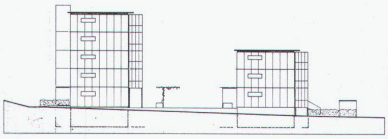
Erdgeschoss
- Rez-de-chaussée
- Ground floor

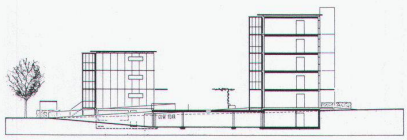


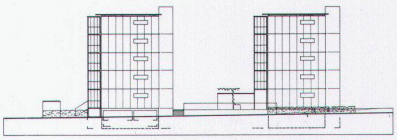


Perspektiven
- Perspectives

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 Schlafraum genutzt, Zimmer sollen ausgetauscht werden können. Dies führt zu einem modulären Layout und damit tendenziell zu additiver Raumbildung.

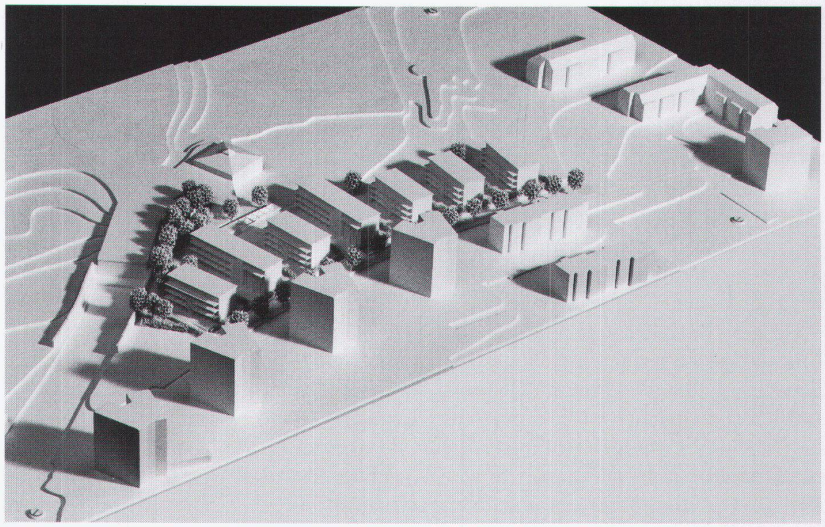
Während Projekt Nr. 5 dank zweibündiger Anordnung noch eine gewisse Flexibilität und Offenheit gewährleistet – sowohl in Sachen Raumzuordnungen als auch bezüglich der Charakteristik der einzelnen Wohnungen –, schränkt Projekt Nr. 1 seine Möglichkeiten zusätzlich ein, indem ausser der Küche fast alle 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.

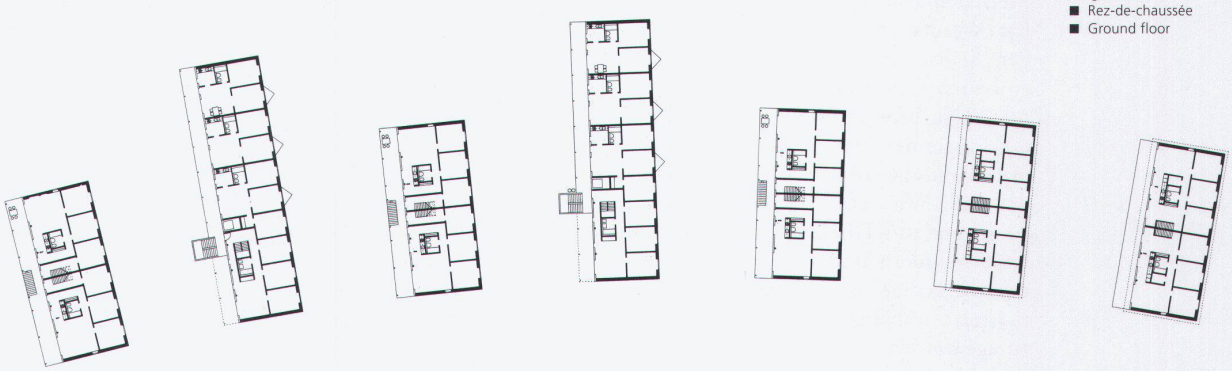


Projekt Nr. 2,
Oerlikon-Bührle Immobilien AG, Zürich, und Loewensberg & Pfister Architekten, Zürich

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 eingegebenen Preise, sowohl bei den Gesamtangeboten als auch bei den relativen Kosten (zum Beispiel Fr./m^2 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.

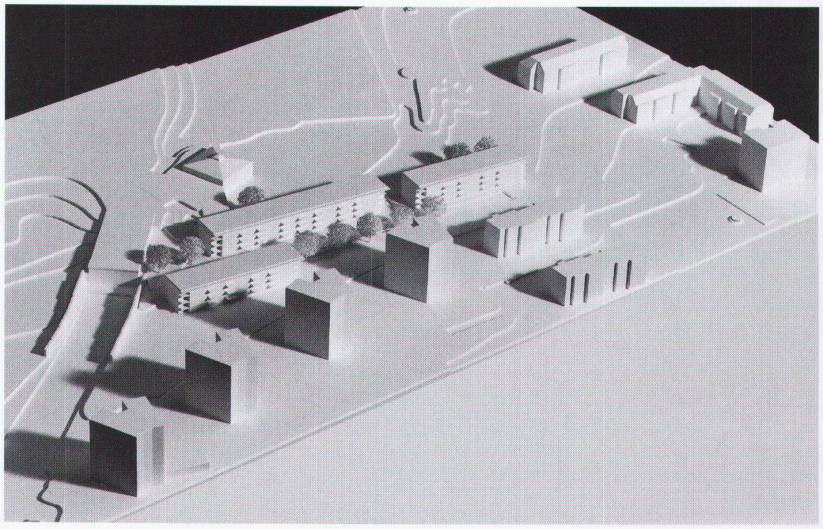
Nullsummenspiel

Qualitätsvolle Bauwerke sind immer massgeschneidert, sonst wären sie mit vertretbarem Aufwand nicht zu bewirtschaften. Wegen der komplexen 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. Anderseits 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 Produktelinie 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».

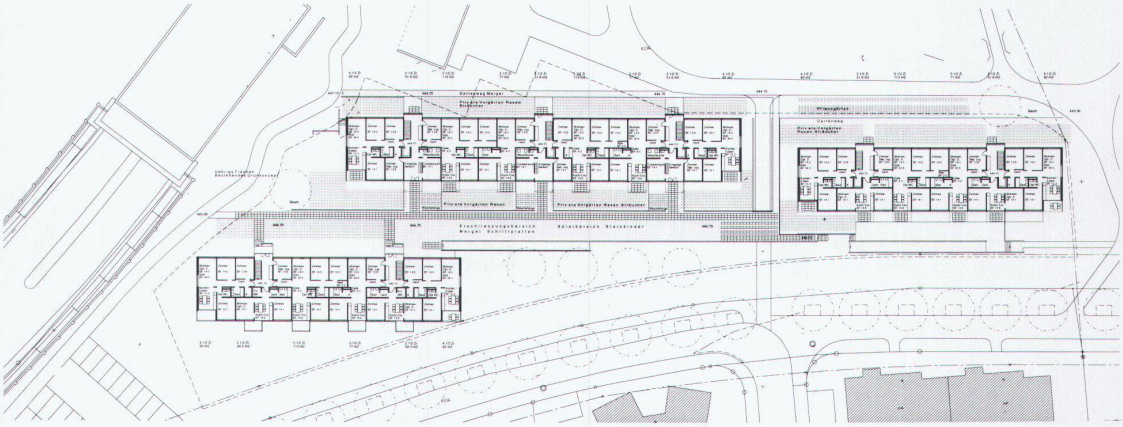
Damit sind wir wieder bei der Frage des Anforderungsprofils. Tatsächlich haben beim Wettbewerb Stiglenstrasse die Projekte Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6 mehr oder weniger derivate Lösungen innerhalb der durch die Ausschreibung umrissenen Konventionen angeboten, zum Teil mit zu niedrigen Ausnützungen (Nr. 3), 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

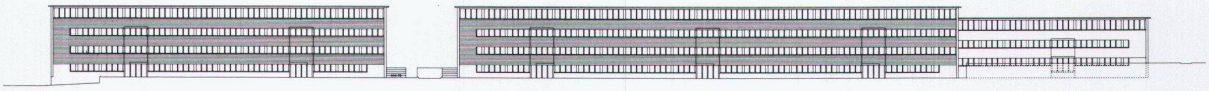


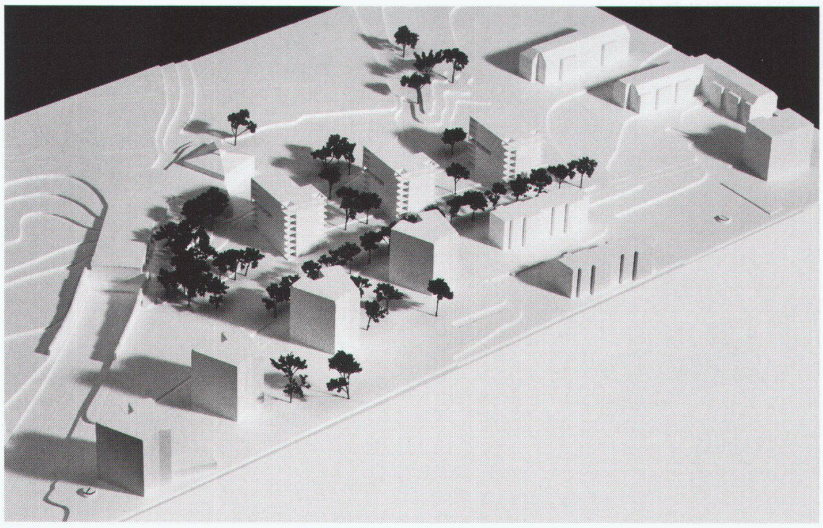
Modell
- Maquette
- Model

Obergeschosse
- Etages
- Upper floors

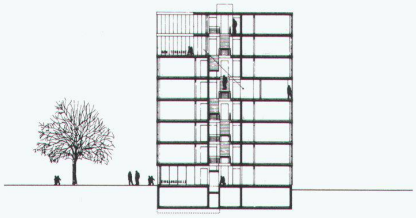
Erdgeschosse
- Rez-de-chaussées
- Ground floors

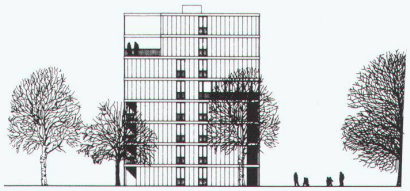
Fassaden und Schnitt
- Façades et coupes
- Façades and sections

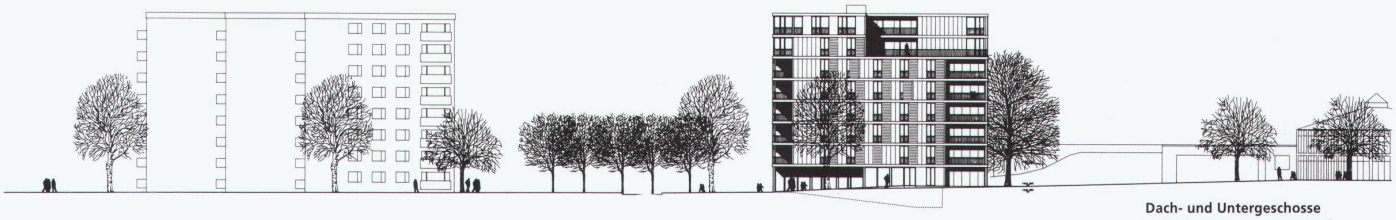




Projekt Nr. 7,
Göhner Merkur AG, Zürich, mit ARGE Arcoop, Marbach & Rüegg, Zürich, und Egli & Rohr, Baden-Dättwil







Modell
- Maquette
- Model

Schnitt und Fassaden
- Coupe et façades
- Section and façades

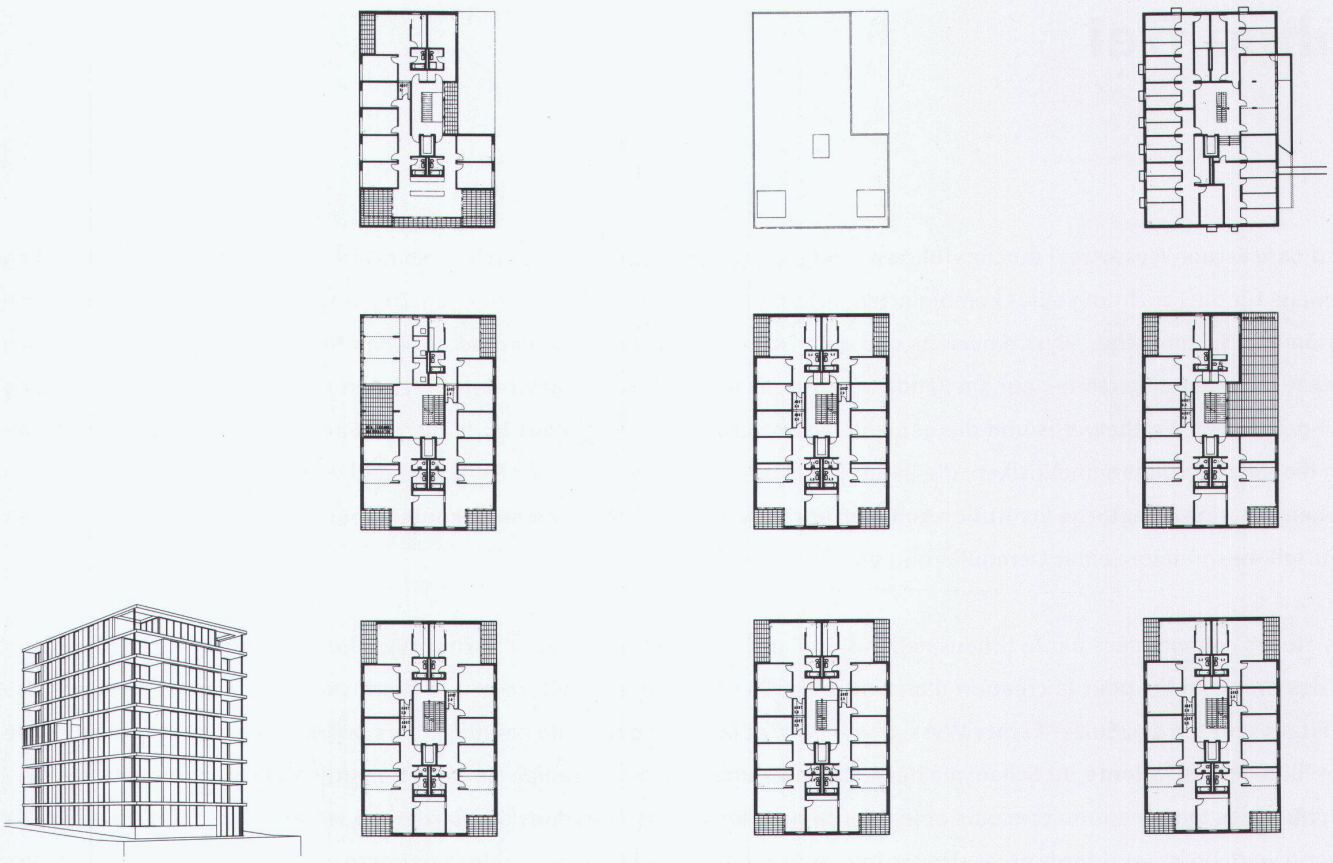
Modellfotos: Michael Richter, Zürich

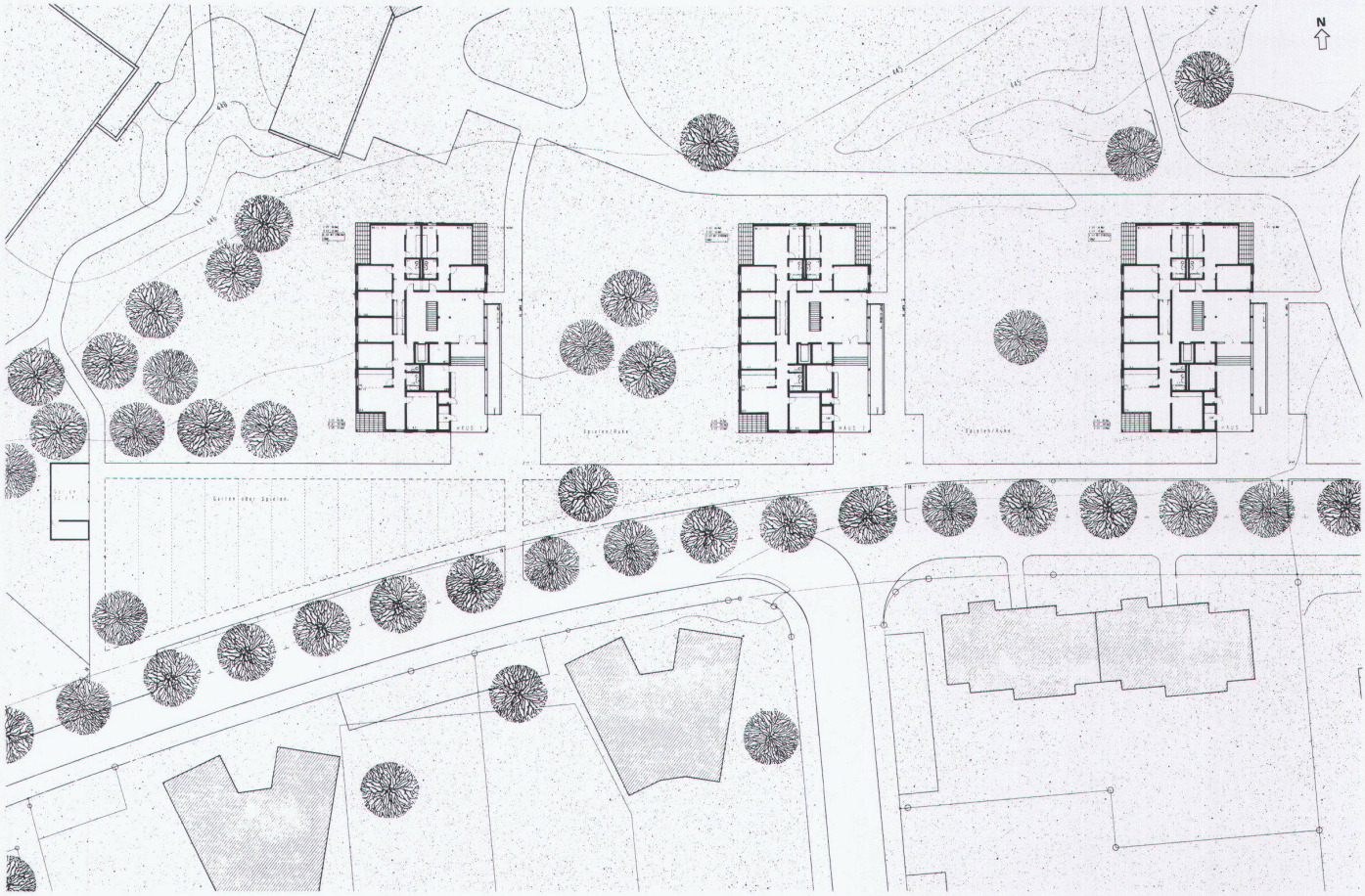
Dach- und Untergeschosse
- Etages attiques et sous-sols
- Roof and basement storeys

4.–6. Obergeschoss
- 4ème–6ème étage
- 4th–6th floor

1.– 3. Obergeschoss
- 1er–3ème étage
- 1st–3rd floor

Erdgeschoss
- Rez-de-chaussée
- Ground floor




N