Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 95 (2020)

Heft: 5-6: Neubau / Energie

Artikel: "Die Angst, überstimmt zu werden, ist unbegründet"

Autor: Liechti, Richard / Hoskyn, Jeremy

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-919750

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

Bilder: zVg.

Vier Siegerprojekte aus Architekturwettbewerben, die das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich im vergangenen Jahr für Baugenossenschaften durchgeführt hat (von links oben im Uhrzeigersinn): Wohnsiedlung Goldacker 1A (Baugenossenschaft Sonnengarten), Baufeld B im Schwamendinger Dreieck (Baugenossenschaft Glattal Zürich), Seminarstrasse (Baugenossenschaft Vrenelisgärtli), Koch-Areal (ABZ, Kraftwerk1, Senn AG, hier Teilbereich der ABZ).

Der Architekturwettbewerb ist ein Garant für das bestmögliche Projekt

«Die Angst, überstimmt zu werden, ist unbegründet»

Um ein grösseres Neubauprojekt zu finden, setzen Baugenossenschaften meist auf das Instrument des Architekturwettbewerbs. Dabei stellen sich viele Fragen: Wie aufwändig ist die Vorbereitung? Studienauftrag, selektives Verfahren oder offener Wettbewerb? Und: Werden die Fachleute im Auswahlprozess das Sagen haben und die Genossenschaft überstimmen? Jeremy Hoskyn, «Mr. Wettbewerb» beim Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, steht Rede und Antwort.

Interview: Richard Liechti

***Wohnen*: Sie sind Gruppenleiter beim Amt für Hochbauten der Stadt Zürich und gelten unter den Zürcher Baugenossenschaften als «Mr. Architekturwettbewerb». Wie ist es dazu gekommen?**
Jeremy Hoskyn: Dieses Label ist wohl aus der Zeit hängengeblieben, als wir noch eine Projektgruppe «Wettbewerbe» führten, die ich leitete. Heute verteilen wir die Architekturwettbewerbe innerhalb des Bereichs Projektentwicklung. Dabei bin ich Ansprechpartner für die Baugenossenschaften und Stiftungen. Das ist denn auch der Grund dafür, dass ich so viele Genossenschaftswettbewerbe betreue.

Können Sie uns dazu ein paar Zahlen nennen?
120 Wettbewerbe waren es in den letzten zwanzig Jahren, etwa die Hälfte davon stadteigene, die andere Hälfte für Baugenossenschaften. Das ist also ein wichtiges Tätigkeitsfeld für uns.

Wie ist es zu dieser Entwicklung gekommen? Ist es richtig, dass das Amt für Hochbauten automatisch gesetzt ist, wenn es sich um Projekte auf städtischem Baurechtsland handelt?
Das entspricht der langjährigen Praxis, obwohl es nirgends festgeschrieben ist. Tatsächlich war das Wettbewerbswesen in den 1990er-Jahren eingeschlafen. Vor zwanzig Jahren erlebten wir dann die Trendwende parallel zum Ende des Exodus aus der Stadt. Der damalige Stadtrat lancierte das Programm «10 000 Wohnungen in 10 Jahren», löste städtische Baulandreserven auf und vergab sie an Baugenossenschaften. Dies führte dazu, dass wir eine recht grosse Zahl Wettbewerbe für Genossenschaften und Stiftungen durchführen konnten und zu den ersten gehörten, die das Wettbewerbsmanagement professionell anboten. Das entwickelte mit der Zeit eine Eigendynamik, so dass uns auch Baugenossenschaften kontaktierten, die Siedlungen auf eigenem Land erneuern wollten. Inzwischen ist das bei uns etwas abgeflacht, und es gibt im Wettbewerbswesen viele weitere Anbieter.

Kurz zusammengefasst: Wo liegen die Vorteile eines Architekturwettbewerbs im Vergleich zu einer Direktvergabe oder einer anderen Art der Ausschreibung?
Wichtig ist zunächst: Man schlittert als Bauherr nicht einfach in einen Wettbewerb hinein. Zuerst muss man wissen, was man genau will: welches Zielpublikum, welchen Wohnungsschlüssel, welches Raumprogramm, welche Nachhaltigkeitsziele usw. Deshalb gibt es immer eine sorgfältige, professionelle Vorbereitung, die die Strategie klärt und die Machbarkeit prüft. All das fliesst in der Form klar ausformulierter Ziele in die Ausschreibung ein. Am Schluss hat man ein breites Spektrum an Ideen, aus dem man auswählen kann, alle ausgearbeitet von engagierten Fachleuten. Als Bauherr darf man sich dann sicher sagen, dass man das Bestmögliche getan hat, um das bestmögliche Projekt zu finden. Was für Baugenossenschaften mit ihrer Verantwortung gegenüber den Mitgliedern auch wichtig ist: Das Verfahren ist beim anonymen Wettbewerb absolut transparent, Mauscheleien sind ausgeschlossen. Deshalb raten wir auch von Wettbewerben auf Einladung und nicht anonymen Studienaufträgen eher ab.

Vor der Ausschreibung muss also schon viel geleistet werden. Wie gehen Sie vor?
Die Vorbereitungsphase umfasst zwei Stufen. Die eine ist die Strategiefindung mit dem Instrument der strategischen Planung. Man muss sich also klar werden, ob man sanieren, erweitern oder eben neu bauen will. Hat man diese Überlegungen gemacht und sich für den Neubau entschieden, dann testen wir die Aufgabe mit einer Machbarkeitsstudie. Das bedeutet, dass wir eine plausible Neubauvariante vollständig durchspielen, die entsprechenden Pläne und ein Modell erstellen, das wir auch anhand des Stadtmodells überprüfen. Zu dieser Machbarkeitsstudie gehört auch die Kontrolle der ökologischen Ziele und Standards sowie der Wirtschaftlichkeit. All das ist Teil unserer Leistung als Wettbewerbsorganisator.

«Mauscheleien sind beim anonymen Wettbewerb ausgeschlossen.»

Baugenossenschaften wählen meist ein sogenanntes selektives Verfahren, bei dem sich die Architekten zuerst bewerben müssen und die Ausschreibung dann unter einer begrenzten Anzahl Büros stattfindet. Die Planerwelt tritt aber – derzeit ganz aktuell – vehement für den offenen Wettbewerb ein.
Die Stadt Zürich hat sich seit vielen Jahren dazu bekannt, bei geläufigen und überschaubaren Bauaufgaben, zu denen oft auch neue Wohnsiedlungen gehören, wenn immer möglich offene Wettbewerbe durchzuführen. Das heisst: Jeder kann in einem anonymen Verfahren ein Projekt abgeben. Bei den Baugenossenschaften laufen wir mit unserem Anliegen, offen auszuschreiben, jedoch meistens auf. Sie scheuen sich vor der grossen Menge an Projekten. Doch es gibt auch Ausnahmen. Erst kürzlich haben wir einen zweistufigen Wettbewerb für die Baugenossenschaft Sonnengarten abgeschlossen, der im ersten Teil offen war.

Tatsache ist: Es gibt unter den Architekturbüros einige Spezialisten für Genossenschaftssiedlungen, die viele selektive Wettbewerbe gewinnen. Bei offenen Verfah-

Zur Person

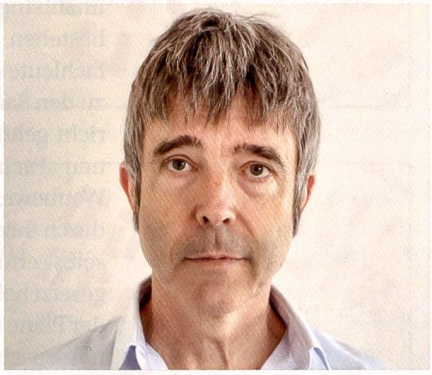


Bild: zVg.

Jeremy Hoskyn ist dipl. Arch. ETH/SIA. Er ist Gruppenleiter Projektentwicklung beim Amt für Hochbauten der Stadt Zürich. Dabei betreut er insbesondere die Architekturwettbewerbe von Baugenossenschaften und Stiftungen.

ren sind dagegen meist unbekanntere Namen zuvorderst.
Wichtig scheint mir hier eines: Auch beim selektiven Verfahren entscheidet nicht die Stadt oder die Baugenossenschaft, sondern die Gesamtjury. Sie wählt die Büros aus, die teilnehmen dürfen. Zudem ist das Verfahren trotzdem anonym. Wenn einige Architekten wiederholt Wettbewerbe gewinnen, dann aus dem alleinigen Grund, dass sie aus Sicht der Jury die besten Beiträge erarbeitet haben. Ich beobachte aber auch, dass die etablierten Büros bei offenen Verfahren tendenziell seltener mitmachen, da sie auch sonst schon gut ausgelastet sind.

«Am Schluss findet man sich zu einem gemeinsamen Entscheid.»

Die Wettbewerbsjurys bestehen jeweils aus zwei Gruppen: externen Fachleuten, den sogenannten Fachpreisrichtern, sowie Sachpreisrichtern, zu denen die Vertreterinnen und Vertreter der Bauherrschaft zählen. In der Gesamtjury sind sie in der Minderheit. Viele Genossenschaften fürchten deshalb, dass ihnen etwas «aufs Auge gedrückt» wird. Etwa ein Bau, der nicht ihrem Geschmack entspricht, oder ein Architekt, der als «schwierig» gilt.
Diese Angst ist bei Baugenossenschaften, die erstmals einen Wettbewerb durchführen, immer da. Sie sind meist erstaunt, wenn wir ihnen erklären, dass gemäss SIA-Wettbewerbsordnung eine Mehrheit von Externen in der Jury Einsitz nehmen muss. Haben sie ein solches Verfahren aber einmal durchgespielt, machen sie in der Regel gute Erfahrungen und sind bei weiteren Projekten entspannter. Unsere Wettbewerbsentscheide werden fast immer einstimmig getroffen.

Was ist das Erfolgsrezept für die Zusammensetzung einer Jury?
Das Fachpreisgericht muss aus möglichst vielen unabhängigen Architektinnen und Architekten bestehen. Ich bin auch der Meinung, dass Baufachleute aus dem Umfeld der Genossenschaft zu den Sachrichtern und nicht ins Fachpreisgericht gehören. Wichtig ist, dass die beigezogenen Fachpreisrichterinnen und -richter im Wettbewerbswesen zuhause sind, entweder durch ihre Jurytätigkeit oder weil sie sich schon selbst erfolgreich in einem Wettbewerb durchgesetzt haben. Ihre Fähigkeiten beim Beurteilen der Pläne und Modelle sind auch für die Baugenossenschaft äusserst wichtig. Die Fachpreisrichter führen sie gewissermassen durch die Projekte, erklären Qualitäten und Risiken der einzelnen Projekte. Wenn sie das gut machen und kein Fachchinesisch reden, dann verstehen das alle, und man findet sich am Schluss zu einem gemeinsamen Entscheid. Dafür nehmen wir uns immer auch die nötige Zeit. Die Angst, überstimmt zu werden, ist also unbegründet.

Von Architektenseite höre ich immer wieder, die Wirtschaftlichkeit habe bei den Wettbewerben der Baugenossenschaften einen zu hohen Stellenwert. Das schränke die Freiheit ein.
Das habe ich schon lange nicht mehr gehört. Grundsätzlich haben die meist knappen wirtschaftlichen Vorgaben sicherlich mit dem ursächlichen Aufgabengebiet der Baugenossenschaften zu tun, Wohnraum für tiefe Einkommen zu schaffen. Manche Baugenossenschaften sind da strikter, andere haben eher ein mittelständisches Publikum im Auge. Klar ist: Wenn es sich um Baurechtsland der Stadt handelt, dann segelt das Projekt immer unter der Flagge der Wohnbauförderung, die minimale Standards, aber auch maximale Baukosten vorgibt.

Bei den Ersatzneubauten der Stadtzürcher Genossenschaften gab es aber auch Projekte, die besonders bei den Wohnflächen übertrieben schienen.
Vielleicht bei den ersten Ersatzneubauprojekten, als man bewusst auf etwas grössere Wohnungen setzte, weil die Flächen vorher sehr knapp waren. In den letzten Jahren hat das Pendel aber wieder auf die andere Seite ausgeschlagen. So wird heute oft auf halbe Zimmer verzichtet, oder man wünscht explizit Wohnungsgrundrisse, die überbelegt werden können, indem das Wohnzimmer auch als Schlafzimmer genutzt werden kann. Wichtig ist, dass solche Vorgaben im Wettbewerbsprogramm klar deklariert sind. Das heisst auch: Wenn man verlangt, dass die Kosten zehn Prozent unter den Vorgaben der Wohnbauförderung liegen müssen, darf nicht plötzlich ein Projekt gewinnen, das zehn Prozent darüber liegt.

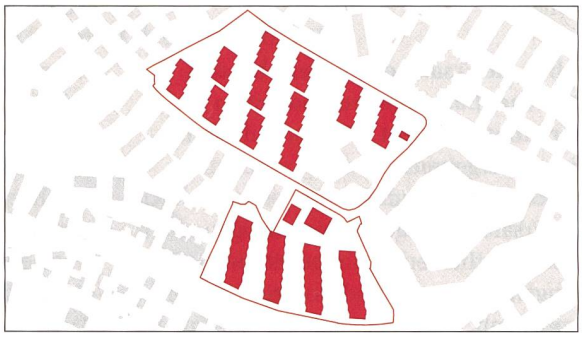
Nimmt Ihr Amt hier auch eine gewisse Verantwortung wahr? Ich denke dabei nicht nur an Flächenkonsum oder bezahlbare Mieten, sondern auch an die Nachhaltigkeit. Die Stadt fordert schon länger den Standard Minergie-P-Eco ein. Nun steht Minergie in der Kritik, neue Themen wie der CO_2-Ausstoss oder der Hitzeschutz werden wichtig.
Wir haben bei den letzten Wettbewerben den ganzen Abschnitt über das ökologische Bauen revidiert. Der Minergie-P-Eco-Standard ist zwar immer noch vorgegeben, die Bauträger müssen ihn aber nicht zertifizieren lassen. Das bedeutet konkret, dass sie auf die kontrollierte Lüftung verzichten dürfen, wenn dies vom Standort und von den Lärmvorschriften her sinnvoll ist. Als neue Thematik sind die Treibhausgasemissionen hinzugekommen. Wir möchten in Zukunft Projekte, die über Erstellung und Betrieb eine CO_2-Neutralität anstreben. Neben den bisherigen Anforderungen wie effiziente Gebäudehülle, Einsatz erneuerbarer Energieträger und ökologische Materialisierung sollten sie also beispielsweise über eine Photovoltaikanlage einen Teil der grauen Energie zurückspielen. Und ganz bestimmt werden künftig klimatische Aspekte wie der Sonnen-

Bilder: zVg.

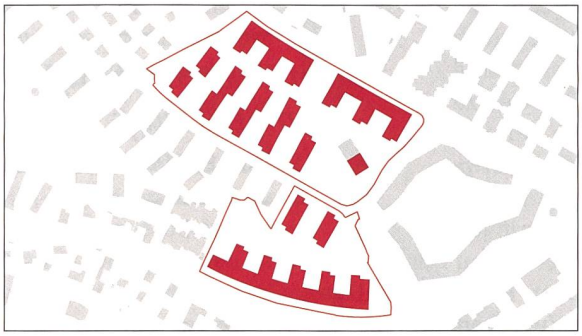
PROJEKT 39 VILLY

PROJEKT 18 ANIENE

PROJEKT 72 LIKE A ROLLING STONE



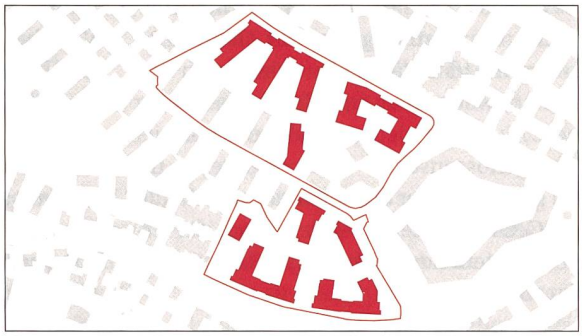
PROJEKT 53 GOLDSTÜCK



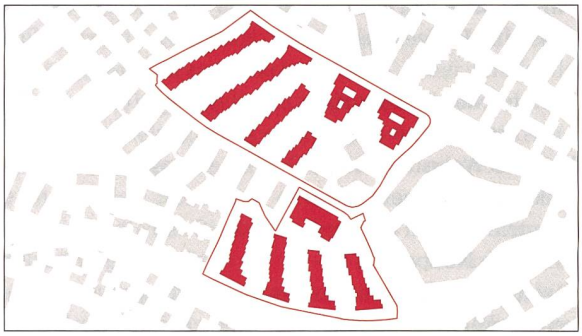
PROJEKT 7 KELIM

PROJEKT 15 EINS FÜR ALLE – ALLE ...

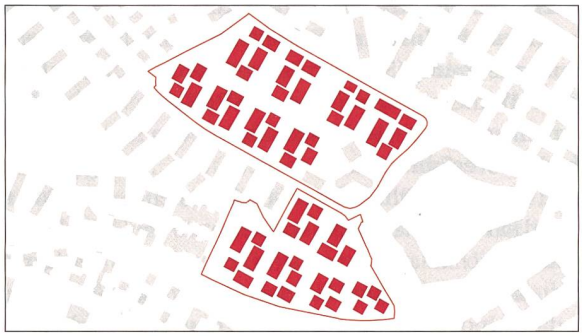
PROJEKT 17 KONTINUUM



PROJEKT 22 TRIIMLI



PROJEKT 38 BINOCLU



PROJEKT 75 QUINTO ELEMENTO

Die Baugenossenschaft Sonnengarten führte für die Erneuerung ihrer Siedlungen beim Zürcher Triemli einen anonymen Projektwettbewerb durch, dessen erste Stufe offen war. 75 Architekturbüros reichten Vorschläge ein. Die Bildserie macht die grosse Vielfalt deutlich.

schutz, die Begrünung und die Wirkung auf das Stadtklima an Stellenwert gewinnen.

Stichwort «graue Energie». Könnte eine Nachhaltigkeitsprüfung gar zum Schluss kommen, dass man manche Siedlungen besser nicht abreisst?
Tatsächlich kommt mit dem Thema der CO_2-Neutralität auch der Ersatzneubau stärker in die Kritik, da dort riesige Mengen an Bausubstanz vernichtet werden. Doch um dies in der Wettbewerbsphase bewerten und mit einbeziehen zu können, fehlen uns heute noch die geeigneten Instrumente.

Sie haben die Ersatzneubauwelle bei den Stadtzürcher Baugenossenschaften an vorderster Front miterlebt. Wird es in diesem Tempo weitergehen?
Noch vor zwanzig Jahren gab es tatsächlich kaum Ersatzneubauten. Die Baugenossenschaften unterhielten und modernisierten ihre Siedlungen, bauten an und stockten auf. Dabei erkannte man, dass man mit dieser Erneuerungsstrategie kostenmässig meistens in den Bereich der Neubauten kam. Dann packte die Stadt mit der Siedlung Werdwies erstmals einen Ersatzneubau an und brach damit in Zürich das Eis. Es folgten erste genossenschaftliche Ersatzprojekte, die zunächst noch hohe Wellen warfen und bei den Mitgliedern auf Widerstand stiessen. Doch das änderte sich rasch, da die Baugenossenschaften untereinander gut vernetzt sind und merkten, wie man solche Vorhaben abwickeln muss. So ist die Ersatzneubauwelle der letzten Jahre entstanden. Heute stelle ich fest: Man ist wieder kritischer geworden. Man ist sich stärker bewusst, dass es auch um soziale Themen geht, um Verdrängung und Gentrifizierung. Auch die Identität der Quartiere kann verlorengehen, wenn man unbedarft grossflächig erneuert. Auch hier wieder das aktuelle Beispiel der Baugenossenschaft Sonnengarten: Im Triemli ging es bei der ersten Wettbewerbsstufe um ein Gesamtkonzept, bei dem auch der Erhalt von bestehenden Siedlungsteilen geprüft werden sollte.

Ein ganz anderes Thema: Verschiedene Baugenossenschaften setzen wegen der Kostensicherheit auf die Zusammenarbeit mit einer Totalunternehmung (TU). In diesen Fällen führt der Wettbewerbsgewinner sein Projekt nicht mehr selber aus. Wirkt sich das auf das Wettbewerbsverfahren aus?
Wir sind in der Ausführungsphase nicht mehr dabei und haben keinen Einfluss darauf, wie die Baugenossenschaft das organisiert. Ist schon bekannt, dass allenfalls ein TU beigezogen wird, sollte das mindestens im Programm erwähnt werden. Wir schauen dann, dass beim Architekturauftrag für den Wettbewerbssieger genügend Teilleistungen gesichert sind und dass die Qualität nicht verlorengeht.

In der Schweiz ist der Gesamtleistungswettbewerb, bei dem sich Teams von Planern und Ausführenden gemeinsam bewerben, noch wenig verbreitet. Im Ausland ist das anders. Die Stadt Wien etwa vergibt ihre Grundstücke ausschliesslich über solche Verfahren, wobei hier auch gleich ein Bauträger mit im Boot ist. Wie stehen Sie zum Modell «Gesamtleistungswettbewerb»?
Die Stadt Zürich setzt nur in Ausnahmefällen auf den Gesamtleistungswettbewerb. Dies war zuletzt bei einem Neubau für die Kriminalpolizei der Fall. Ich habe dazu eine klare Meinung: Wer glaubt, mit einem solchen Verfahren Kosten oder Zeit zu sparen, hat noch nie eines durchgeführt. Die Teams müssen beim Gesamtleistungsverfahren nicht nur ein Projekt abliefern, sondern auch noch einen verbindlichen Werkpreis angeben. Dadurch entsteht nicht nur für die Bewerber, sondern auch für den Bauträger und den Wettbewerbsorganisator ein signifikanter Mehraufwand, da er neben dem üblichen Wettbewerbsprogramm eine vollständige TU-Ausschreibung mit dem entsprechenden Detaillierungsgrad durchführen muss. Doch es stellen sich auch Verfahrensfragen: Der Aufwand für die Teilnehmer ist viel zu gross, um dann ein Projekt schon im ersten Rundgang etwa wegen städtebaulicher Mängel auszuscheiden. Also verringert man die Zahl der eingeladenen Büros – und erhält dadurch weniger Projektvorschläge. Oft wird auch eine Zwischenbesprechung durchgeführt, um die Teilnehmer auf Mängel aufmerksam zu machen – aber dann ist das Verfahren nicht mehr anonym. Und schliesslich haben wir auch die ganze TU-Problematik, nämlich dass man ein Projekt bereits ab Abschluss des Wettbewerbs nicht mehr optimieren kann. Selbst bei einer hierarchischen Organisation wie der Kripo wurden bis zur Baueingabe noch im Zweiwochentakt Änderungswünsche angebracht. Dann ist man bezüglich Kosten dem TU ziemlich ausgeliefert.

«Beim Ersatzneubau ist man wieder kritischer geworden.»

Ein Architekturwettbewerb kostet viel Geld. Mit welcher Summe muss eine Baugenossenschaft rechnen?
Als Faustregel gelten ein bis zwei Prozent der Erstellungskosten. Bei uns ist für eine mittelgrosse Siedlung mit 50 bis 150 Wohnungen mit 350 000 bis 450 000 Franken zu rechnen, alles inklusive, von den erwähnten Studien bis zum fertigen Jurybericht. Für kleine Neubauten haben wir mit dem Kleinprojektwettbewerb ein schlankeres Verfahren entwickelt, das deutlich günstiger ist. Die Kosten mögen hoch erscheinen. Ich meine aber: Dieses Geld ist sehr sinnvoll eingesetzt, denn jede Bauaufgabe ist eine einmalige Chance. ■