

# Gesucht: Risikoträger : Investorenwettbewerbe

Autor(en): **Schärer, Caspar**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **18 (2005)**

Heft 11

PDF erstellt am: **22.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-122742>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# 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.

• Im Investorenwettbewerb geht es, neben Architektur und Städtebau, um den Landpreis. Die Auslober – meist die öffentliche Hand oder Unternehmen wie die SBB – verfügen über Bauland, das sie nicht für eigene Zwecke nutzen können. Sie möchten, dass gebaut wird, können oder wollen aber nicht selbst investieren. Für diese Momente gibt es den Investorenwettbewerb. Die Auslober laden Teams aus Planern und Investoren ein, die ein Projekt erarbeiten und dazu nicht nur Pläne, sondern auch eine Landpreisofferte in einem verschlossenen Umschlag abgeben. Nach der Jurierung hebt der Auslober – abweichend zur Sia-Wettbewerbsnorm 142 – die Anonymität auf und lädt die zwei oder drei besten Teams zu einer Überarbeitung ein. Diese bereinigen Entwurf und Offerte im Dialog mit Auslober und Jury, die die Projekte abschliessend beurteilt. Schliesslich unterzeichnen Sieger und Auslober einen komplizierten Vertrag, der den Investor verpflichtet, innerhalb einer gesetzten Frist das Projekt mit jenem Architekturbüro auszuführen, das im Team dabei war. 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 Schachemann, 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

- 1 **Nepomuk Dornach.** Rendering: Zwimpler Partner
- 2 **Bootshafen Grenchen.** Plan: Itten + Brechbühl
- 3 **Wegmatten II Allschwil.** Rendering: bbarc
- 4 **Bahnhof Baar.** Rendering: Gigon Guyer
- 5 **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 Blöchliger, Co-Präsident im Verband der Immobilieninvestoren. Gar als «volkswirtschaftlichen Irrsinn» bezeichnet er das Verfahren. In seinem Verband, so Blöchliger, 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 präzise 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

> 5 2005

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

PLZ/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 Seniorenwohnungen	SBB-Infrastruktur, Läden Büros, 25 Wohnungen	110 Wohnungen, Gewerbe Büros
Kosten	10 Mio.	3 Mio.	60 Mio.	20 Mio.	35 Mio.
WW-Architekt	Zwimpfer Partner, Jeker Blanckharts	Bächtold AG, David Bossard, LA, I&B Architekten	Bucher Bündler, Raeto Studer	Gigon Guyer	Christ & Gantenbein
WW-GU	-	Losinger Construction	HRS Hauser Rutishauser Suter	Halter GU	MLG (Marazzi)
WW- Endinvestor	Basler Versicherung	-	-	-	-