

halter

KOMPLEX

DAS TRANSITLAGER VON BJARKE INGELS – BETREIBERVERANTWORTUNG – 3D-VISUALISIERUNG UND BIM
HOTELINVESTMENTS – JACQUELINE DE QUATTRO IM INTERVIEW – STADTPARKS – DAS MODELL DER GESAMTLEISTUNG

DAS FUNDAMENT RICHTIG SETZEN

Text: Jürg Zulliger

Visualisierungen: Raumgleiter

Das Angebot der Gesamtleistung für anspruchsvolle Projekte gibt es schon länger: Ein Gesamtleister koordiniert umfänglich Planung und Ausführung, um Fehler bei immer komplexer werdenden Vorhaben auszuschliessen, einen besseren Datentransfer zu gewährleisten und zugleich höhere Kostensicherheit zu erreichen. Die Idee ist von grosser Aktualität, wie ein Umdenken bei den Bauherrschaften und das Fallbeispiel der Zürcher Wohnüberbauung Binz 111 belegen.

Das früher besetzte Binz-Areal liegt in guter Nachbarschaft an der Zürcher Uetlibergstrasse. Die Ausgangslage für das Bauprojekt und die einhergehende städtebauliche Aufgabe waren allerdings nicht einfach: Der Kanton Zürich war bereit, das Areal der Stiftung Abendrot im Baurecht abzutreten. Damit verbunden war aber die Auflage, 180 Studios für das Personal des Universitätsspitals sowie weitere Studentenstudios zu realisieren. Hinsichtlich Kosten, Ausbaustandard etc. waren noch weitere Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die Stiftung führte erfolgreich einen Studienwettbewerb durch, den das Architekturbüro Gmür & Geschwentner mit dem Projekt Binz 111 gewann. Das «äusserst schlüssige Gesamtkonzept», so die Jury, umfasst über 400 Wohneinheiten.

DIE KOSTEN IN DEN GRIFF BEKOMMEN

Auch die Bauherrschaft, die Stiftung Abendrot, beurteilte das Projekt städtebaulich und architektonisch als hervorragend. Schliesslich nahmen die beteiligten Architekten mit den Baukosten- und Fachplanern weitere Schritte in Angriff. Nach Abklärungen zur Energieversorgung, Vorprojekt und Kostenvoranschlag stellte sich jedoch heraus, dass die Kosten aus dem Rahmen zu fallen drohten. Es war offensichtlich, dass die zahlreichen Probleme und Herausforderungen nicht mit einer schematischen, standardisierten Vorgehensweise gemeistert werden konnten. «Für uns tauchte auch die Frage auf, ob wir mit unseren Vorgaben falsch lagen oder ob die Planer einfach noch nicht die richtigen Lösungen gefunden hatten», erinnert sich Christian Geser von der Bauherrschaft.

In diesem Moment knüpfte man Kontakte zu Halter Gesamtleistungen und beauftragte das Zürcher Unternehmen exklusiv und auf eigenes Risiko, das Projekt nach dem Prinzip «Design to Cost» komplett zu überarbeiten. Die Finanzierung und Kostenübernahme lag gemäss Entwicklungsvereinbarung in jedem Fall bei Halter. Nach drei Monaten bestätigte der Baudienstleister die Erreichung der Zielkosten in Form eines verbindlichen TU-Angebots und wurde mit der Weiterentwicklung und Realisierung beauftragt. Im Zug der Bearbeitung kam man zum Schluss, dass das Projekt technisch und finanziell sehr wohl machbar ist. «Wichtig war uns, dass sowohl am gewählten Nutzungskonzept als auch städtebaulich und architektonisch keine Abstriche gemacht werden mussten»,



Auf dem Zürcher Binz-Areal entstehen nach den Plänen des Architekturbüros Gmür & Geschwentner ein fünf- und ein neunstöckiger Wohnbau.

sagt Geser. Die Arbeit des Gesamtleisters brachte neben der Kostenreduktion eine verbesserte Funktionalität, Qualität und Nachhaltigkeit des Projekts. So wurde die gesamte Haustechnik, insbesondere die Konzeption der Lüftungsanlage und auch die Energieversorgung, quasi auf den Kopf gestellt. Die ursprüngliche Annahme, dass am betreffenden Standort eine Versorgung über Erdsonden nicht machbar wäre, erwies sich als falsch. Die Bauherrschaft konnte anstelle einer für diese städtische Lage gross dimensionierten Holzpelletheizung ein kombiniertes System mit Erdsonden und einer Feka-Anlage (Wärmerückgewinnung aus dem eigenen Abwasser) vorsehen.

NEUE MODELLE ERFORDERLICH

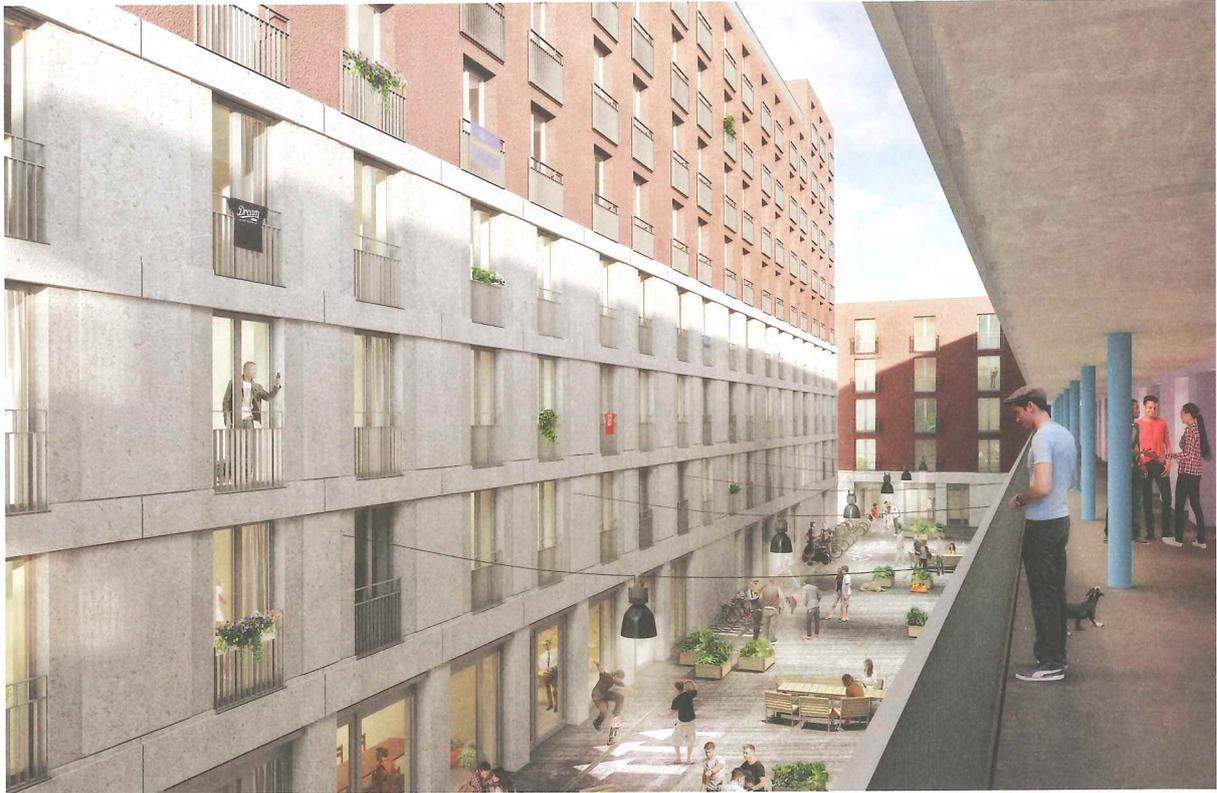
Das Beispiel Binz 111 ist kein Einzelfall. Vertieft man sich in den Anforderungskatalog und die Wettbewerbsprogramme, zeigt sich eine stetig wachsende Zahl an komplexen Vorgaben. Die Entwürfe müssen städtebaulich überzeugen und sich in die Umgebung einfügen; in Sachen Technik, Ökologie und erneuerbare Energie ist ein hohes Level anzustreben. Meist kommt noch eine ausführliche Wunschliste seitens der Bauherren dazu. Letztlich sind

MATHIAS MÜLLER

Stokar + Partner

«Die Idee der Gesamtleistung, insbesondere der Gesamtleistungswettbewerb, bietet eine höhere Gewähr dafür, dass das Projekt die Wünsche des Bauherrn erfüllt. Bei normalen Architekturwettbewerben werden aufgrund von Flächenkennzahlen oder kubischen Berechnungen Baukosten ermittelt. Diese Berechnungen berücksichtigen aber wegen des noch rudimentären Projektstands keine späteren Kosten durch Planungsanpassungen. Auch stehen bei der Jurierung architektonisch-gestalterische Themen im Vordergrund. Darum lassen Architekten mitunter Details wie Steigzonen, Technikräume und Stützen weg. Oder sie dimensionieren diese zu klein, um den Wettbewerb zu gewinnen. Die Folgen sind höhere Baukosten. Ein Gesamleistungsansatz kann mit projektspezifischen, zielorientierten Vorgaben solche für die Bauherrschaft nachteiligen Anpassungen vermeiden.»

www.stokar-partner.ch



Die Liegenschaft Binz 111 hat einen für die Allgemeinheit zugänglichen Innenhof. Sie wird von Halter im Gesamtleistungsverfahren erstellt.

natürlich strikte Limiten hinsichtlich Terminen und Kosten zu beachten. Im Zug der baulichen Verdichtung ist parallel dazu der Druck spürbar, über Wettbewerbsverfahren hochstehende Architektur und fundierten Städtebau zu verwirklichen. Oft werden mehrere Architekturbüros eingeladen, ihre Entwürfe einzureichen. Eine Expertenjury kürt dann den besten Beitrag. Ein solches Vorgehen ist heute in Fachkreisen und in der Öffentlichkeit breit verankert. Vor allem grössere und komplexe Verfahren dürfen kaum noch unter der Hand beziehungsweise als Direktauftrag vergeben werden.

Der Wettstreit der Ideen wird oft mit Anreizen belohnt, etwa einem Bonus für eine höhere Ausnutzung eines Areals. Doch diese Organisationsformen können auch mit Nachteilen verbunden sein. Vor allem bei offenen Wettbewerben ist es gut möglich, dass der Entwurf zwar architektonisch und städtebaulich als die beste aller Varianten erscheint, aber dennoch den Bedürfnissen des Bauherren nicht optimal entspricht – weil beispielsweise der Vorschlag eines Büros zum Sieger gekürt wurde, das kaum Referenzen realisierter Projekte einbringt. Besonders häufig sind Schwierigkeiten bei der praktischen Bauausführung: Die Ideen des

CHRISTIAN GESER

Stiftung Abendrot

«Die Organisation eines Bauprojekts erweist sich in der Praxis als immer komplexer: Die Zahl der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der Fachplaner steigt. In Sachen Energie, Technik, Sicherheit etc. sind immer mehr Fachgebiete einzubeziehen. So wird das Risiko höher, und die Gesamtübersicht geht verloren. Zudem stellen wir fest, dass sich viele Architekturbüros eher zurückziehen und auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren – nämlich Architektur und Städtebau. Das Prinzip des Gesamtleistermodells bietet einen guten Rahmen, damit umzugehen. Als Bauherren und Investoren bekommen wir verlässlich Auskunft, ob die Lösungen der Fachplaner wirklich plausibel sind und unsere eigenen Anforderungen realistisch oder nicht. Nach den sehr guten Erfahrungen beim Projekt Binz 111 führen wir derzeit drei von acht Vorhaben nach dem Prinzip des Gesamtleistermodells durch.»

www.abendrot.ch

Architekten erweisen sich in der Umsetzung als zu anspruchsvoll, zu kostspielig, oder es müssen überhaupt erst Verfahren entwickelt werden, um das Projekt zur Realisierungsreife zu bringen. Typisch für konventionelle Verfahren sind auch gewisse Probleme bei den Schnittstellen: In einer ersten Phase konzentrieren sich die Architekten auf den Entwurf und die optimale Auslegung des Gebäudes, während andere wichtige Aspekte wie Integration der Technik, betriebliche Abläufe und Kostenfragen nachgelagert aufgegriffen werden.

GROBE FEHLER VERMEIDEN

Bei einem konventionellen Verfahren treten folglich öfter Fehler in der Planung und Koordination auf, wie Felix Hegetschweiler von Halter bestätigt: «Wir müssen immer wieder feststellen, dass technische Lösungen und generell die Pläne für die Ausführung schwere Mängel aufweisen.» Anders gesagt: Die verantwortlichen General- oder Totalunternehmer und die beauftragten Handwerker stehen oft mit Planvorgaben auf der Baustelle, die nicht schlüssig oder schlichtweg nicht realisierbar sind. Der Totalunternehmer ist ja meist nur der Ausführende von vordefinierten Planungsunterlagen. Felix Hegetschweiler, seit über 30 Jahren in der Baubranche tätig, hat auf der Seite von General- und Totalunternehmen Erfahrungen mit allen Varianten von Bauprojekten gesammelt – vom Stadion- und Spitalbau bis hin zu grossen Wohnsiedlungen. Heute ist er Geschäftsführer der beiden Unternehmenseinheiten Gesamtleistungen und Renovationen der Halter AG.

«Wenn dann zugleich noch vertraglich fixierte Budgets einzuhalten sind, wird ein solches Unterfangen für die Bauausführung bald einmal ruinös», sagt Hegetschweiler. Aus seiner Sicht tut daher eine bessere Koordination und ein Controlling der Planung not. Die Idee des Gesamtleistermodells ist ideal, um diese Philosophie umzusetzen. Dabei sind im Wesentlichen zwei Varianten zu unterscheiden: Wenn ein Projektentwickler respektive eine auf Gesamtleistungen spezialisierte Unternehmung sich ein Grundstück sichert und anschliessend sämtliche Schritte von der Planung und Architektur bis hin zur Fertigstellung koordiniert, spricht man von einer Gesamtleistung. Um dabei einen Ideenwettbewerb in puncto Architektur und Städtebau zu ermöglichen, wird der Weg über ein Konkurrenzverfahren für diesen Teil des

Vorhabens führen. Verfügt ein Investor bereits über ein Areal, das er entwickeln und bebauen möchte, kann er im Rahmen eines Gesamtleistungswettbewerbs ein Konkurrenzverfahren unter mehreren Gesamtleistern durchführen, die gemeinsam mit Planern Lösungsvorschläge ausarbeiten. Dieses Vorgehen bedingt natürlich eine enge Kooperation und Kommunikation aller Beteiligten – Architekten, Fachplaner, Unternehmen –, die für die Ausführung verantwortlich zeichnen. Anders als bei einem konventionellen Vorgehen setzt die Zusammenarbeit schon viel früher ein. Typisch für Gesamtleistungswettbewerbe ist aber auch, dass der Bauherr beziehungsweise Investor zahlreiche Parameter vorgibt. Dabei fliessen zum Beispiel besondere Anforderungen für die künftige Nutzung, die Technik oder die räumliche Anordnung ein.

Das Gesamtleistermodell hat angesichts immer anspruchsvollerer Bauvorhaben viele Vorzüge: Die Unsicherheit hinsichtlich Kosten und Machbarkeit, mit denen man bei konventioneller Aufgabenteilung immer wieder konfrontiert ist, lässt sich signifikant reduzieren. Der Bauherr kann sich viel mehr als sonst darauf verlassen, dass das Projekt nicht allein städtebaulich und architektonisch überzeugend ausfällt – er erhält mit einer Gesamtleistung eine fertig ausgearbeitete und durchdachte Liegenschaft, die auch seine weiteren Vorgaben und Zielsetzungen abdeckt.

ZUNEHMENDE RESONANZ

Neue Rahmenbedingungen wie die Digitalisierung der Planungs- und Bauprozesse sind ein weiterer triftiger Grund für das Gesamtleistermodell. Building Information Modeling (BIM) setzt voraus, dass das ausführende Unternehmen die Planungsinstrumente vereinheitlicht über eine integrale Bauprojektplanung steuert. Zahlreiche aktuelle Referenzbeispiele zeigen, dass die Idee der Gesamtleistung zunehmende Resonanz findet. Christian Geser von Abendrot kommt zum Schluss, dass künftig beide Varianten nebeneinander Platz haben werden – zum einen die konventionelle Planung in Zusammenarbeit mit den Architekten und mit Unternehmern, zum anderen bietet sich wegen der komplexen Aufgabenstellungen immer öfter auch die Variante mit einer Gesamtleistung an.

Halter AG, Gesamtleistungen
> Seite 134