Austausch und Einfluss

Autor(en): **Baumann, Daniela**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **33 (2020)**

Heft [16]: **Die Beschleuniger**

PDF erstellt am: **06.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-913641

Nutzungsbedingungen

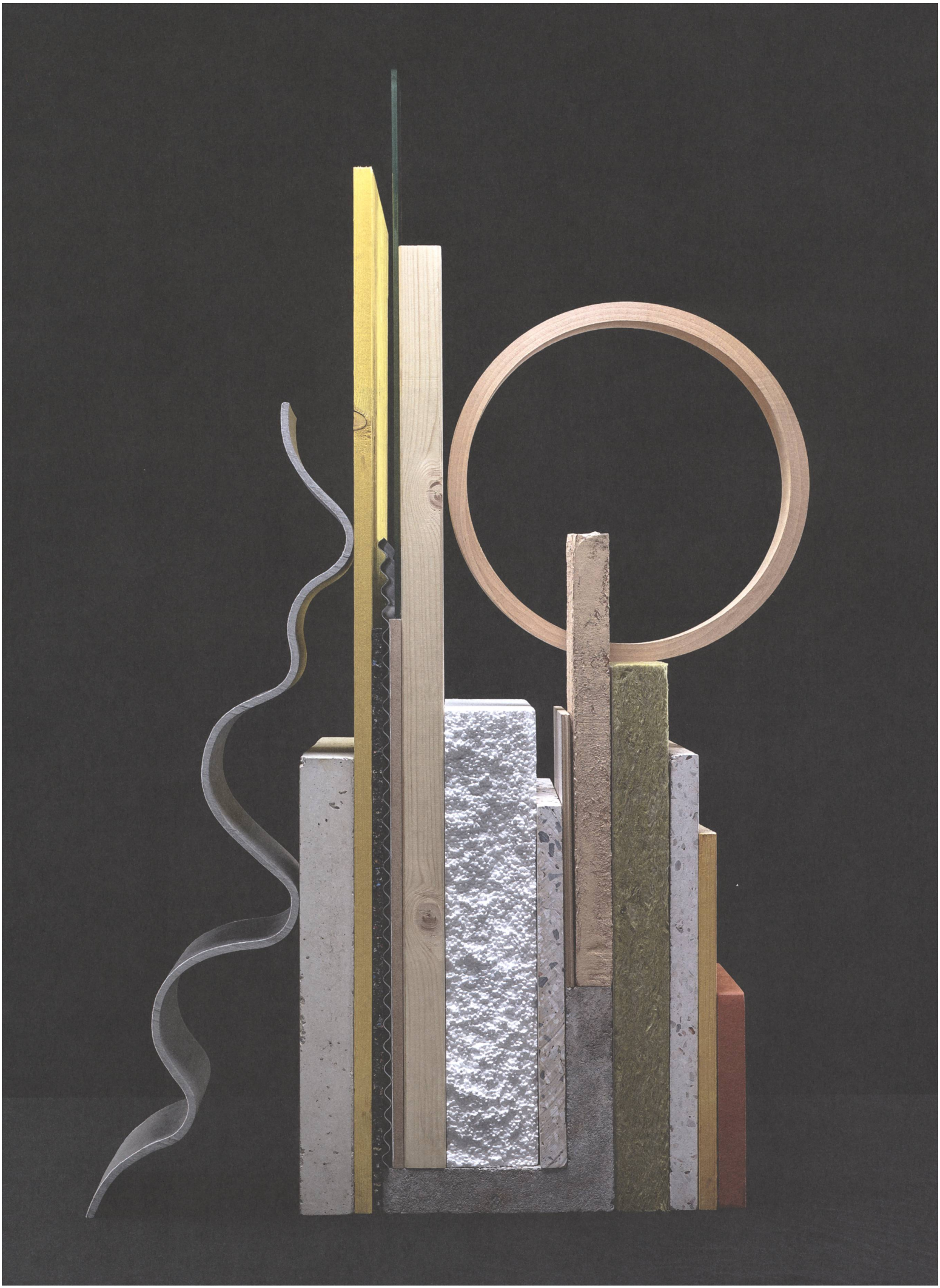
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung 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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch



Austausch und Einfluss

Arealentwicklung Tribschen, Luzern: Ein Workshopverfahren mit vier Architekturbüros sollte es richten. Doch das Verfahren war aufwendig. Zu aufwendig?

Text:
Damaris Baumann

«Das war kein schlankes Verfahren», stellt der Luzerner Stadtarchitekt Jürg Rehsteiner fest, «schlank war höchstens die Anzahl der eingeladenen Büros.» Im Verfahren über das Areal im Luzerner Tribschenquartier sass er in der Jury. HRS hatte dort in Absprache mit der Bauherrschaft Credit Suisse Asset Management ein Workshopverfahren über zwei Phasen mit vier Büros gewählt. Rehsteiner betont die hohe Professionalität und die gute Zusammenarbeit mit allen Beteiligten: «Wir schätzen es immer, wenn wir den Dialog in dieser frühen Phase führen können.» Um eine grössere Auswahl an Projekten zu haben, würde er aber mindestens sieben Büros einladen – und dafür das Verfahren abkürzen oder sogar anonymisieren. Hinter dem Siegerprojekt von Caruso St John kann die ganze achtköpfige Jury voll und ganz stehen. «Ein gutes Ergebnis», kommentiert Rehsteiner. Allerdings brauchte es im Nachgang zum eigentlichen Workshopverfahren eine zusätzliche Überarbeitung, in die die zwei ausgewählten Büros nochmals viel Arbeit hineinstecken mussten.

Sauber vorbereitet

Zur Ausgangslage: HRS entwickelt das Areal im Luzerner Tribschenquartier für die Credit Suisse. Der Ort liegt nahe dem Bahnhof und besteht aus zwei Parzellen. Eine drittes Grundstück mit einem Bürogebäude aus den 1980er-Jahren gehörte mit zum Betrachtungsperimeter und ist ebenfalls im Besitz der Bauherrschaft. Es ist aktuell an die Swisscom vermietet und soll erhalten bleiben. Die Umgebung ist vielgestaltig mit Wohn- und Gewerbenutzungen. Das Areal grenzt an die befahrene Tribschenstrasse, bietet aber auch eine ruhige Wohnlage. Das →

Arealentwicklung Tribschen in Luzern von Carus St John: War die Überarbeitung notwendig?

→ erwähnte Bürogebäude ist ein weiteres Gegenüber. Entstehen sollen neu gemäss Wettbewerbsvorgabe Wohnungen mit USP (Unique Selling Proposition) sowie Verkaufsflächen und Gewerbenutzungen gegen die Strasse. Vorabklärungen zum Baugrund, zu den Grundwasserströmen, zur Parkierung und zur möglichen Etappierung liegen vor, ebenso volumetrische Studien. Die Entwickler von HRS bezeichnen die Aufgabe wegen der Lage und der gewünschten Dichte als komplex.

Immer wieder neu durchgerechnet

Das zweistufige Workshopverfahren wurde in eine Ideen- und Projektphase unterteilt mit je zwei Besprechungen. Für HRS war klar, dass die Entwicklung dieses Projekts den Dialog braucht. Wie der Ablauf genau gestalten werden sollte und wie viele Besprechungen gewünscht sind, wurde auf die Bedürfnisse der Bauherrschaft abgestimmt. In der ersten Phase des Verfahrens prüften die eingeladenen Büros das Dichtemass, die städtebauliche Setzung, die Erschliessung und die Frage, ob in Regelbauweise oder mit Gestaltungsplan weitergeplant werden soll. «Für diese frühe Phase haben wir sonst kaum so viele unterschiedliche Lösungen», meint Jurymitglied und Architekt Michael Geschwentner, «dies ist eine Qualität des Verfahrens.» Die Aufgabe verlangte trotz hoher Dichte qualitativ hochstehende Aussenräume, was gelungen ist. Die am Siegerprojekt beteiligte Landschaftsarchitektin Carola Antón vom gleichnamigen Landschaftsarchitekturbüro hat den intensiven Austausch mit der Jury als positiv und richtungsweisend für das gute Resultat erlebt.

Doch die vier Präsentationen, zwei in der ersten und nochmals zwei in der zweiten Phase des Verfahrens, waren für Architekten und Jury aufwendig. So galt es nicht nur das Projekt zu entwickeln, auch die Zahlen wurden mit jeder Präsentation neu gerechnet und geprüft.

«Jede Abgabe bedeutet auch einen gigantischen Aufwand», stellt Philipp Boenigk von Caruso St John Architects fest. «Ausserdem kann die Einflussnahme zu einem frühen Zeitpunkt, wenn das Projekt erst am Entstehen ist, schwierig sein.» Die Büros erhielten je 35 000 Franken für das Verfahren, und die anschliessende Überarbeitung wurde zusätzlich bezahlt. Trotzdem schätzt Boenigk das Verhältnis zwischen Honorar und den geleisteten Stunden als schlechter ein wie bei einem vergleichbaren Verfahren mit Präqualifikation. Und dies obwohl dem Büro von der Jury attestiert wird, sehr zielführend gearbeitet zu haben. Boenigk meint: «Es müssen nicht alle Aspekte zur Wirtschaftlichkeit schon in frühen Projektphasen berücksichtigt sein, um ein gutes und tragfähiges Projekt zu erhalten.» Dem stimmt Yves Diacon, Co-Leiter der Immobilienentwicklung bei HRS, grundsätzlich zu, «aber für Tribschen hatten wir wirtschaftlich ein enges Korsett.»

Zu einem Workshopverfahren wurden Caruso St John von HRS schon für das Torfeld Süd in Aarau eingeladen. Boenigk bezeichnet die Aufgabe in Aarau im Vergleich zu Tribschen als noch komplexer. In Aarau galt es ein Fussballstadion mit Hochhäusern und einen daraus resultierenden Gestaltungsplan zu entwerfen. Dort war es kaum möglich, die Rahmenbedingungen vor dem Workshop klar zu definieren. Fürs Tribschen-Areal in Luzern war es am Ende ein Wohnhaus nach Regelbauweise. Dem entgegnet Diacon, dass HRS in Aarau die wirtschaftlichen Bedingungen selbst festlegen konnte, in Luzern aber nicht, weil dort das Areal im Auftragsverhältnis entwickelt wird.

Kleiner, aber besser

Warum wollte man ein Workshopverfahren, wenn die Aufgabe komplex, aber nicht sehr komplex ist? Hätte der Dialog nicht auch in einer reduzierten Form stattfinden können, wenn die eingeladenen Büros und die Jury

Arealentwicklung Tribschen, Luzern
Wohn- und Gewerbenutzung
Bauherrschaft: **CSA RES Commercial, eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung**
Auftraggeber: **HRS Real Estate, Frauenfeld**
Verfahren: **Workshopverfahren in zwei Phasen (Ideen- und Projektphase) im Dialog mit vier teilnehmenden Büros, 2018 / 19**
Verfahrensorganisation: **Rietmann Raum- & Projektentwicklung, St. Gallen**
Begleitgremium (mit Stimmrecht):
- **Murat Saydam, CSA RES Commercial**
- **Philipp Vogt, CSA RES Commercial**
- **Michael Breitenmoser, HRS**
- **Clemens Bühler, HRS**
- **Jürg Rehsteiner, Stadtarchitekt Luzern**
- **Roger Boltshauser, Architekt**
- **Michael Geschwentner, Architekt**
- **Massimo Fontana, Landschaftsarchitekt**

Teilnehmer:
- **Caruso St John Architects mit Antón Landschaftsarchitektur, Zürich**
- **Scheitlin Syfrig Architekten, Luzern, mit Appert Zwahlen Partner Landschaftsarchitekten, Cham**
- **Züst Gübeli Gambetti mit Planikum Landschaftsarchitektur, Zürich**
- **Galli Rudolf Architekten mit Vetschpartner Landschaftsarchitekten, Zürich**

Projektstand: **Baueingabe (Ende 2020)**

derart qualifiziert sind? «Guten Städtebau mit optimalen Wohnungen zu kombinieren, ist nicht trivial», sagt Jurymitglied Geschwentner. Kritischer sehen das die Gewinner des Projekts und fragen sich, ob nicht auch einige Themen ebenso gut in einer Machbarkeitsstudie hätten geklärt werden können.

Klar ist allen: Es braucht den Dialog, um ein tragfähiges Projekt zu erhalten. In Luzern geht es um Städtebau plus Architektur plus ökonomische Optimierung. Wie optimal vermietbare Wohnungen aussehen, weiss eine professionelle Bauherrschaft heute genau. Der Schlüssel von Gebäudefläche zu Anzahl Wohnungen ist definiert, die Wohnungen sind weder zu gross noch zu klein. Gino Fiorentin von Wüest Partner – er stand der Jury beratend bei – erklärt: «In Tribschen haben wir Zweizimmerwohnungen mit höherer räumlicher Qualität bei 50 Quadratmetern erreicht gegenüber den zu Beginn vorgegebenen Zweieinhalbzimmerwohnungen mit 55 bis 65 Quadratmetern.» So hat sich der Wohnungsmix während des Verfahrens hin zu mehr und dafür kleineren Wohnungen verschoben.

Überarbeiten für den Konsens

Und warum war es einer professionellen Jury mit Einbezug der öffentlichen Hand nicht möglich, einen Entscheid im regulären Verfahren zu fällen? Warum brauchte es diese Überarbeitung? Die Volumen des späteren Siegerprojekts waren schon überraschend einfach, und trotz Dichte hatten die Aussenräume die gewünschte Qualität. Die Jury war ausgeglichen besetzt: mit vier Männern von HRS und Bauherrschaft und weiteren vier Männern aus Architektur, Landschaft und öffentlicher Hand. «Zwei Büros hatten am Ende des regulären Verfahrens reelle Chancen zu gewinnen», merkt Juror Geschwentner an, «die Überarbeitung war dem Konsens der Jury geschuldet.» Jürg Rehsteiner bezeichnet die Überarbeitung als «sauren Apfel», in den man beissen musste, um in der Jury zu einem Konsens zu kommen.

Der Bauherrschaft hatten die Wohnungen zuerst noch zu wenig räumliche Qualitäten. Der Jury wiederum war der Ausdruck der Fassade noch zu wenig spezifisch für eine Wohnnutzung an dieser Lage. Bei der Überarbeitung ging es laut Yves Diacon, Co-Leiter der Immobilienentwicklung bei HRS, vor allem um die Wohnungsgrundrisse. Er räumt ein, dass die Architekten bei der Überarbeitung Leistungen erbracht haben, die normalerweise erst im Vorprojekt anfallen. Aber dieser Zusatzaufwand wurde auch vergütet. Und das Fazit: «Nach Abschluss des Verfahrens hatten Architekten und Bauherrschaft eine hohe Gewissheit, dass das Projekt wie konzipiert weitergeplant werden kann. Die Umsetzung nach einem solchen Verfahren ist auch einiges schneller, es gibt weniger zusätzliche Hürden und Verzögerungen.» Für die Architekten von Caruso St John steigt damit die Gewissheit, dass ihr Projekt wirklich umgesetzt wird und nach der Jurierung nicht noch kannibalisiert werden kann. Für die anderen Finalisten, für Züst Gübeli Gambetti, bleibt nur der Trost, dass die Jury von ihren Wohnungen überzeugt war, sie diese aber doch nicht bauen können.

Auf der Suche nach Sicherheiten

Das Verfahrenskorsett lässt bei einem Dialogverfahren wenig Abweichungen zu, mit Fehlleistungen ist nicht zu rechnen, aber der Rahmen ist auch enger gesteckt. Stadtarchitekt Jürg Rehsteiner beobachtet im Bauwesen allgemein eine Professionalisierung auf allen Seiten. Diese Entwicklung sichert einerseits die Qualität, andererseits werden immer mehr Leistungen gefordert, um zu einer Entscheidung zu kommen. Im Gegensatz zu Tribschen, wo der Produktmanager und der Developer in der jury dabei waren, sitzen bei professionellen Bauherrschaften die Entscheidungsträger oft nicht mehr mit am Tisch. Damit sinkt die Bereitschft zum Risiko. «Es geht um Sicherheit», meint Jürg Rehsteiner. Es braucht auch eine vertiefte Absicherung der erwarteten Kosten.

Für die Architekten bedeutet das: mehr Unterlagen bereitstellen, damit die Jury entscheiden kann. Über diese Entwicklungen in den Verfahren lohnt es sich nachzudenken. Den Dialog über die Gestaltung der Verfahren werden auch die Architekten vermehrt führen müssen – als Teilnehmer oder als Jurymitglieder. Für ein gelungenes Resultat wie in Luzern sind alle bereit, einen Mehraufwand zu leisten. Die Fragen aber bleiben: was, wann, zu welchen Konditionen? Und wir lernen: Überarbeitungen mit zwei Büros bitte wenn möglich vermeiden. ●