

Objekttyp: **Miscellaneous**

Zeitschrift: **Schweizer Ingenieur und Architekt**

Band (Jahr): **117 (1999)**

Heft 44

PDF erstellt am: **12.07.2024**

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.

Geteiltes Leid – geteilte Freude?

Bauträgerschaften sind vorsichtig geworden. Die Spielräume sind enger als in den Jahrzehnten der Wachstumseuphorie. Investoren können sich bei Liegenschaftserwerb, Projektierung und Realisierung kaum mehr darauf verlassen, dass eine anhaltende Teuerung allfällige Planungsfehler auffängt. Unter Bedingungen eines höheren Verlustrisikos ist natürlich verständlich, dass Bauträgerschaften bei der Vergabe von Planungsaufträgen das Risiko möglichst klein halten möchten. Eine mögliche Antwort, die viel zu diskutieren gibt, ist das Instrument des Gesamleistungswettbewerbs.

Im Unterschied zum klassischen Projektwettbewerb, wo architektonische und städtebauliche Qualitäten im Vordergrund stehen und die Baukosten nur nach grobem Ermessen der Jury in die Entscheidung einfließen, kommt der Gesamleistungswettbewerb einer verbindlichen Pauschalofferte gleich. Damit entfällt das Risiko, sich für ein Projekt zu entscheiden, das sich später aus Kosten- oder Termingründen als unrealisierbar herausstellt. Die Arbeitsgemeinschaften aus Architekten und Generalunternehmungen sehen sich ihrerseits einem erheblichen Preisdruck ausgesetzt, da die Bauträgerschaft mehr auf das billigste als auf das beste Projekt zurückgreifen kann. Die Bauträgerschaft läuft dann ihrerseits wiederum Gefahr, dass sie allfällige negative Konsequenzen erst im Rahmen der anschliessenden Bewirtschaftung zu spüren bekommt.

Nun hat eine Zürcher Stiftung, die im Besitz von mehreren Wohnüberbauungen ist, einen Gesamleistungswettbewerb durchgeführt, der den Totalunternehmerteams noch mehr Garantieleistungen abverlangt, als dies üblicherweise der Fall ist. Über die garantierten Gesamtkosten für das Erneuerungsvorhaben der Wohnliegenschaft aus den späten 60er Jahren fordert die Auftraggeberin die Übernahme eines an einen garantierten Ertrag gekoppeltes Verwaltungsmandats sowohl während der Bauzeit, als auch für die darauf folgenden fünf Jahre. Diese Forderung ist verständlich angesichts des kritischen Standorts und der typischen Wohnblock-Architektur aus den späten sechziger Jahren mit insgesamt über 130 Wohnungen.

Verfahren dieser Art kategorisch abzulehnen, scheint mir übertrieben. Die Zeiten ändern sich und stellen neue Anforderungen an die Verantwortlichen. Nur dürfen Bauträgerschaften das Instrument Gesamleistungssubmission nicht dazu missbrauchen, Kosten aus eigenen planerisch-strategischen Fehlentscheidungen auf die Anbieter zu überwälzen. Gesamleistungswettbewerbe, die – wie im erwähnten Fall – gleich noch die Bewirtschaftung des Gebäudes für einen festen Zeitraum einschliessen, erfordern zusätzlich das Abtreten von Kompetenzen in strategischen Fragen der Nutzung und Bewirtschaftung. Strategische Entscheidungen im Rahmen des Wettbewerbsprogramms offen zu lassen, könnte gerade die im heutigen Liegenschaftsmarkt so dringend notwendigen Innovationen fördern. So gesehen wäre ein auf die Bewirtschaftung ausgedehnter Gesamleistungswettbewerb möglichst offen zu formulieren, so dass auch völlig unkonventionelle Ansätze der Liegenschaftsbewirtschaftung Einzug erhalten.

Und wenn schon das unternehmerische Risiko an die Auftragnehmer delegiert wird, so scheint auch ein vollumfängliches Abtreten des auf dieser Leistung beruhenden Gewinns angebracht.

Philippe Cabane