

#7
20
11

MODULØR

ARCHITEKTUR UND POLITIK

www.modulor.ch



ARCHITEKTUR UND POLITIK

DER TERROR DER IDEALEN STADT
DR. ATALAY FRANCK: VERWANDTE DISZIPLINEN
KANTONSBAUMEISTER FRITZ SCHUHMACHER IM GESPRÄCH
POLITIK ENTDECKT BAUKULTUR

#7 2011

www.modulor.ch

MODULØR

Architektur, Immobilien, Recht





GU ALS HYPOTHEK ODER ALS CHANCE?

Bei grösseren Bauvorhaben arbeiten Bauherr und Architekt zunehmend mit einer Generalunternehmung (GU) zusammen. Doch nicht immer ist das Dreiergespann von Erfolg gekrönt – die Chemie muss stimmen.

In Schwerzenbach im Kanton Zürich entsteht mit dem Projekt „Im Vieri“ eine Überbauung, die ein innovatives Konzept verfolgt, in welchem alle Generationen bunt gemischt zu Hause sind. Insgesamt sind 188 Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern geplant, davon rund ein Drittel altersgerecht mit individuellem Service, ein Wohn- und Pflegeheim sowie eine Kindertagesstätte. Das Areal wird in fünf unabhängige Baustellen aufgeteilt. Mit dieser „Insel-Bauweise“ werden die 14 Mehrfamilienhäuser in rund 18 Monaten bis Mitte 2012 fertiggestellt sein. Bauherr dieses Projektes ist die BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich. Zum Interview treffen sich Peter C. Jakob und Stephan Grosch von Bauart Architekten sowie Beat Schwerzmann und Stephan Wüthrich von der Arigon Generalunternehmung AG, die gemeinsam das 4-Generationen-Projekt „Im Vieri“ in Schwerzenbach realisiert haben.

Herr Jakob, Sie als Architekt investieren viel Herzblut in ein Projekt. Weshalb überlassen Sie die Ausführung eine GU?

Jakob: Dies hat zwei Gründe: Einerseits stellen Bauherren und Investoren hohe Ansprüche an die Baurealisation und teilen das Risiko gerne mit einem kapitalkräftigen Partner – sprich einer GU. Andererseits befinden wir uns in einem gut funktionierenden Immobilienmarkt, da lohnt sich die Spezialisierung und Konzentration auf die eigenen Stärken, in unserem Fall die Planung und Architektur.

Verlieren Sie nicht den Einfluss auf das Endresultat?

Grosch: Bei einem Partner auf Augenhöhe kann das Gegenteil der Fall sein und sich ein komfortabler Vorteil ergeben. Mit der Arigon als Sparringspartner können wir die Herausforderungen dieses Grossprojektes gemeinsam meistern, und jeder kann seine Kompetenz einbringen.

Schwerzmann: Dem kann ich nur zustimmen. Wenn alle Partner zusammenspannen und ihren Erfahrungsschatz in die Waagschale werfen, entfaltet sich ein Potenzial, das einen echten Mehrwert für das Bauobjekt und den Investor bedeutet. Da braucht es eine Bereitschaft, sich aufeinander

einzulassen und an einem Referenzbau mitzuwirken; nur so entsteht ein Resultat, das die Erwartungen erfüllt oder gar übertrifft.

Also läuft immer alles wie am Schnürchen?

Schwerzmann: Nein, das wäre ja viel zu langweilig (lacht). Die Kunst des Bauens besteht darin, die Hürden zu nehmen und das beste Resultat zu erzielen – im Interesse des Bauherrn. Kein Bau dieser Dimension kann nach Programm abgespult werden, dafür sind die Anforderungen an die Architektur, das Handwerk und die Materialien einfach zu hoch.

Jakob: Zu leicht wollen wir es euch ja auch nicht machen (lacht).

Weshalb entschieden Sie sich für Arigon?

Jakob: Für uns ist es das erste Projekt mit Arigon. Bei der Ausschreibung beeindruckten uns die Referenzen der realisierten, anspruchsvollen Objekte. Auch im direkten Austausch während der Evaluationsphase stimmten die fachliche Komponente wie auch der persönliche Umgang. So war es offensichtlich, die Arigon zur Ausführung zu empfehlen. Der Preis stimmte ebenfalls, und der Bauherr setzte auf Arigon als GU.



Im Gespräch: (v.l.n.r.) Peter C. Jakob und Stephan Grosch von Bauart Architekten sowie Beat Schwerzmann und Stephan Wüthrich der Arigon Generalunternehmung AG.

Im der Branche ist seit langem zu hören, dass die Preise unter Druck sind. War der Preis letztlich das Zünglein an der Waage für die Auftragserteilung an die Arigon?

Schwerzmann: Der Preis ist wichtig, gewiss. Als massgebend erwies sich aber vielmehr der konkrete Leistungsausweis und dass die Köpfe zusammenpassten.

Wird die persönliche Komponente nicht zum Zündstoff in einer professionellen Zusammenarbeit?

Jakob: Die Chemie muss stimmen, das war dem Bauherrn und uns von Anfang an wichtig. In der Branche hört man des Öfteren, dass die GU nach Erhalt des Auftrags umgehend zum Bauherrn rennt, 100 Sachen infrage stellt und den Architekten aushebelt. Der Bauherr setzt mit einer transparenten Ausschreibung den Grundstein für den erfolgreichen Bau – die Wahl der passenden Partner macht es aus.

Wüthrich: Bei der Bauausführung setzen wir uns intensiv mit der Architektur auseinander, auch wir schätzen einen wegweisenden Baustil. Unter dem Strich profitieren dabei alle: Dem Bauherrn ist eine erfolgreiche Vermarktung beschert, der Architekt erkennt sich bei der Ausführung auch in den Details wieder, und für alle am Bau Beteiligten entsteht ein Referenzobjekt – darauf legen wir grossen Wert.

Das Objekt befindet sich noch im Bau. Gab es denn schon knifflige Situationen?

Grosch: Ja, bestimmt. Der Anspruch an ein solches Objekt ist von Anfang an hoch, schliesslich wollen wir ein einwandfreies Werk.

Wüthrich: Genau in solchen Momenten zählen das gegenseitige Vertrauen und der Respekt für die Arbeit des anderen. Man springt nicht gleich zum Bauherrn, sondern setzt sich an einen Tisch und sucht Lösungen.

Worin bestehen die konkreten Vorteile bei der Zusammenarbeit mit einer GU?

Grosch: Bei der Beschaffung von Materialien beispielsweise kann Arigon ihre Stärke ausspielen. Im konkreten Fall verbauen wir ausschliesslich Holz-Metall-Fenster anstelle der budgetierten Kunststoff-Metall-Fenster. Ein echter Mehrwert für den Investor.

Wüthrich: Architektonische und bautechnische Bedürfnisse gilt es unter einen Hut zu bringen. Bestimmt bringt unsere Nähe zu Unternehmern und Lieferanten grosse Vorteile. Bauen stellt zu jeder Zeit hohe Anforderungen, da müssen wir uns an die richtigen Partner halten. De facto haften wir mit unserem eigenen Geld – Vorsicht ist angesagt.

Wird die eingespielte Partnerschaft nicht träge und einfalllos?

Grosch: Genau das Gegenteil ist der Fall. Jeder konzentriert sich auf sein Fachgebiet. Architektonisch anspruchsvolle Projekte bedingen einen künstlerisch kreativen Freiraum. Arigon hält uns den Rücken frei. Kürzlich überraschte uns das GU-Team mit einer ausführungsfähigen Lösung für die unterschiedlich farbigen Fassaden. Während der Ausschreibung waren hier noch Detailfragen offen. Wüthrich: Das freut uns zu hören. Schliesslich wünschen wir uns, dass sich alle Generationen im fertigen Bau zu Hause fühlen und sich der einzigartigen Architektur erfreuen.

Würden Sie die Zusammenarbeit mit Arigon wieder eingehen und wenn ja, weshalb?

Jakob: Der Bau ist noch in Arbeit. Nach dem heutigen Stand und der gemachten Erfahrung kann ich nur Positives berichten. Arigon ist der passende Partner für dieses Projekt. Basis für den Erfolg war aber die gute Ausschreibung, die wenig Interpretationsspielraum zuließ. Schwerzmann: Bauart gehört zu den Grossen in der Schweizer Architektur. Das spornt uns an, und wir bereuten die Zusammenarbeit noch keinen Tag. Ja, das tönt schon fast wie ein Ehegelöbnis (lacht). Der Bauherr hatte mit seiner Rolle als Heiratsvermittler zweifellos eine glückliche Hand bewiesen. ──