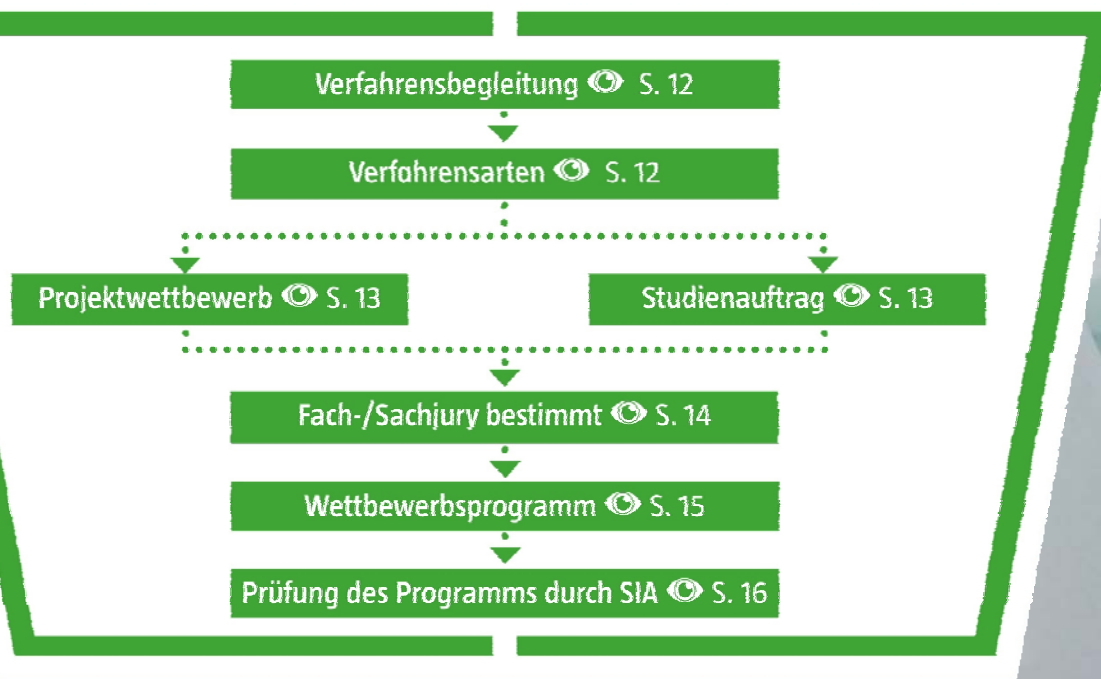


ABC GEMEINNÜTZIGE PROJEKTENTWICKLUNG UND ARCHITEKTURVERFAHREN

Konzept & Erarbeitung: Daniel Blumer, Claude Marbach (mlzd/IG Biel), Michael Rothenbühler (codex/AG Gurzeln), Thomas Zahnd (Planum/IG Biel)

1. Feedbackrunde: Nathanea Elte (ABZ), Jürg Hänggi (WW Begleiter), Res Keller (ehem. GF Kalkbreite), Jürg Sollberger (RV BeSo), Ruedi Vogt (WW-Kommission SIA)

CHOREOGRAFIE QUALITÄTSSICHERNDER VERFAHREN



Wohnbauten
planer-
und ve

ETEN ANBINDE
STATTEN BEANS
BETEILIGEN BE
EINPASSEN EINRI
GESTALTEN INFORMI
N ÖFFEN

Leitfaden: Wegleitung zum Konkurrenzverfahren für genossenschaftliche Bauprojekte

Dieser Leitfaden ergänzt unsere „Empfehlungen zu Neubau- und Ersatzneubauprojekten“ (Download auf [www.zps.ch/ab> Dokumente](#)). Die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau des SWN Zürich empfiehlt, bei größeren und komplexen Bauvorhaben in der ersten Phase der Projektplanung immer ein Konkurrenzverfahren zu wählen.

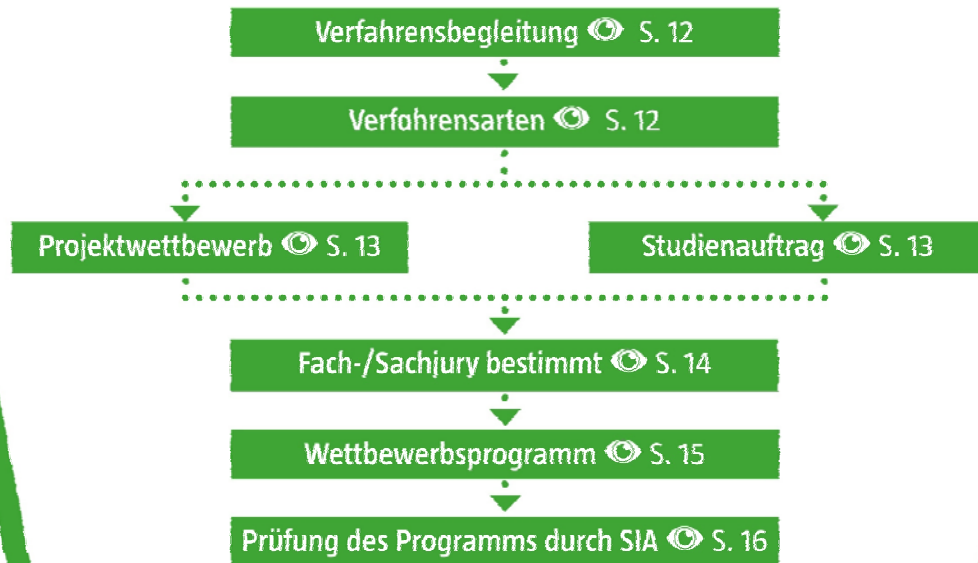
Gründe für ein Konkurrenzverfahren:
• Bei der Formulierung des Wettbewerbsprogramms werden die Bedürfnisse der Baugenossenschaft frühzeitig diskutiert und geklärt: Bauprogramm, Standort, Ausbausumfang, Kostenziele, Etappierung usw.
• Bei der Vorbereitung werden ersten Kontakte mit allen Beteiligten geknüpft: Nachbarn, Fachspezialisten, Mitglieder der Genossenschaft.
• Von den Wettbewerbsteilnehmern können verschiedene Aspekte der Lösung erfragt werden: konzeptionelle, gestalterische, ökologische, wirtschaftliche.
• Wenn zu diesen Aspekten verschiedene Lösungsvorschläge vorliegen, können die schwierigsten „Knackpunkte“ herausgearbeitet werden. So können jene Lösungen konzeptionell am besten überzeugen. Mit einer Diskussionsrunde wird diese Chance verpasst.
• Ein Konkurrenzverfahren...

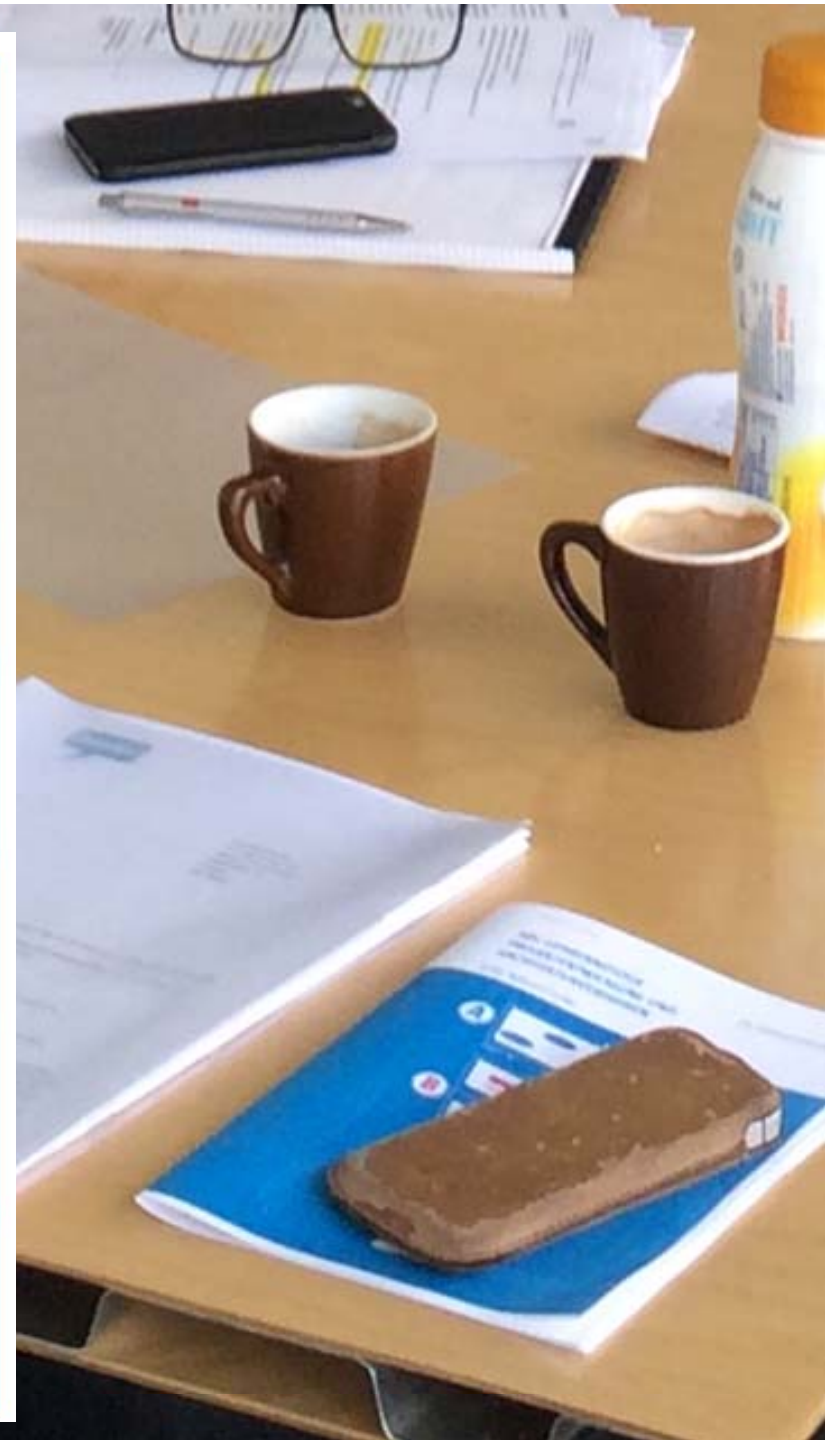
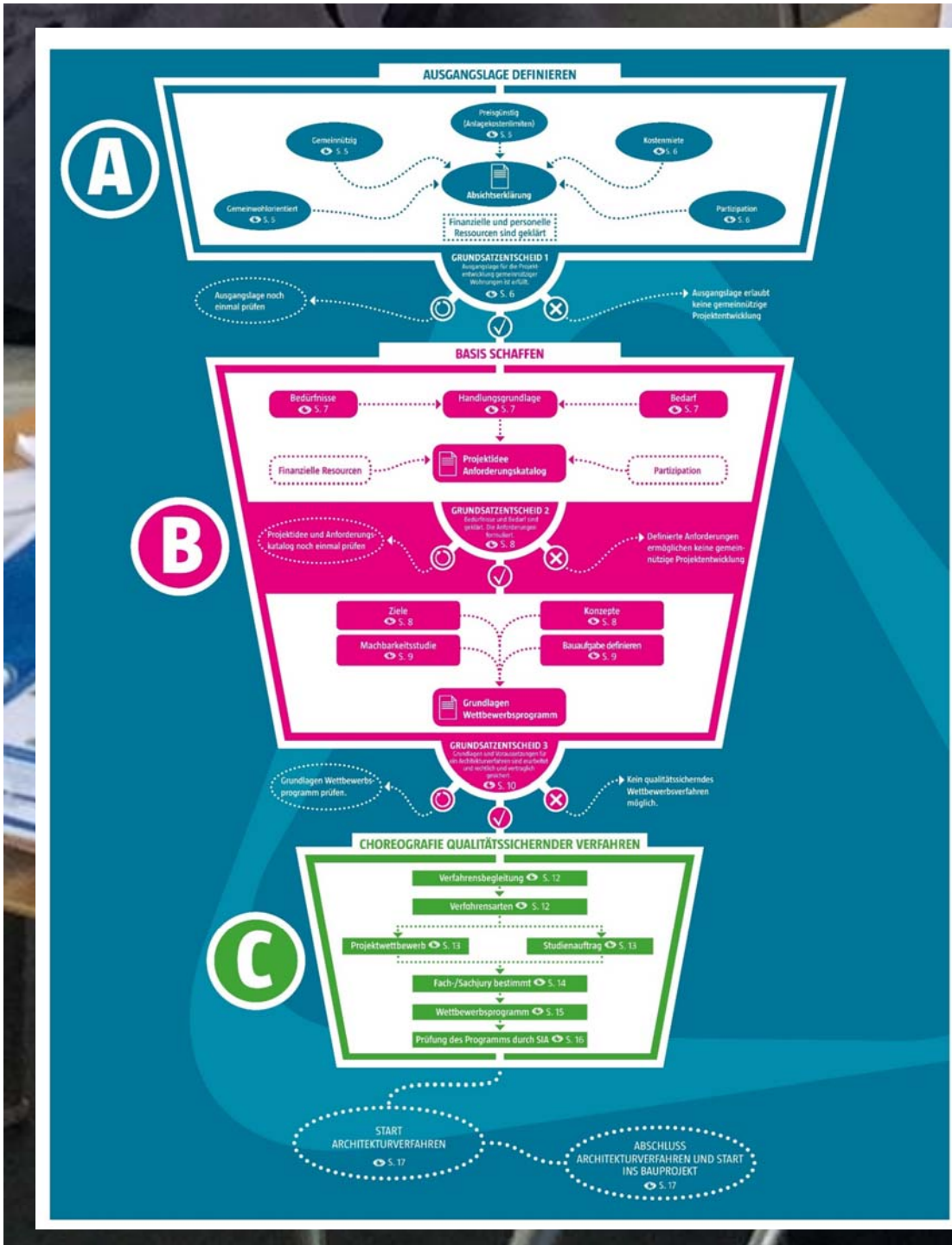
Wenn Baugenossenschaften vor umfassenden Erneuerungen stehen, sind sie auf die folgenden Empfehlungen zur Entscheidung und zur Kommunikation zu achten:

Baugenossenschaften sind lebendige, sozial gesetzte und demokratisch organisierte Organisationen, die sich vor umfassenden Sanierungen oder Anbauten, Zusammenlegungen oder Umgestaltungen befinden. Sie sind sie noch stärker gefordert als gewöhnliche Liegenschaftsbesitzer. Denn sie sind sie nicht nur als Liegenschaftsbesitzer, sondern auch als BewohnerInnen nicht nur als Mitglieder der Baugenossenschaft, sondern auch als Genossenschaftsmitglieder. Als Genossenschaftsmitglieder sind sie dem Projekt mit. Deshalb ist es wichtig, das Projekt mit überzeugender Begründung dem Antrag des Vorstands zu unterbreiten. Der vorliegende Leitfaden enthält praktische Erfahrungen aus dem Wohnungsbau, die den Entscheidungsprozess und die Beziehungen zu den Beteiligten erleichtern können.

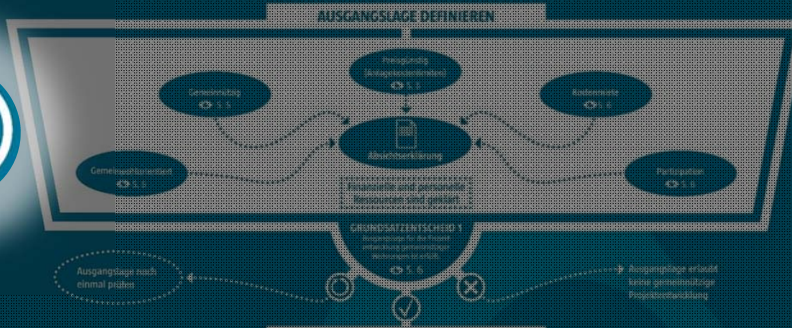
sia

CHOREOGRAFIE QUALITÄTSSICHERNDER VERFAHREN

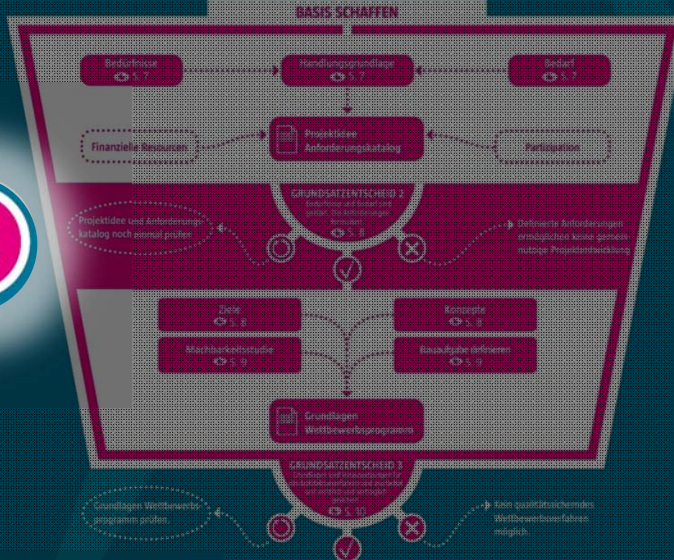




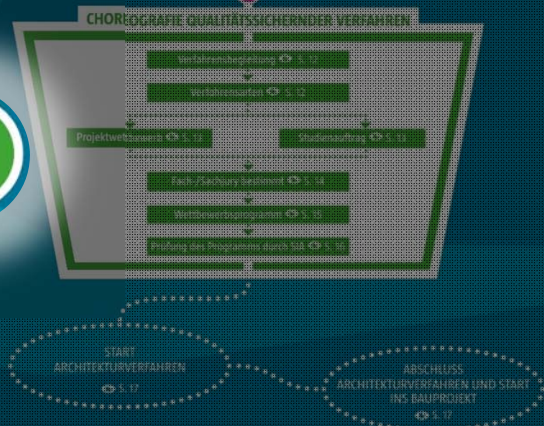
A



B



C



Ausgangslage definieren

Basis schaffen

Choreografie qualitäts-sichernder Verfahren

BASIS SCHAFFEN

Bedürfnisse
S. 7

Handlungsgrundlage
S. 7

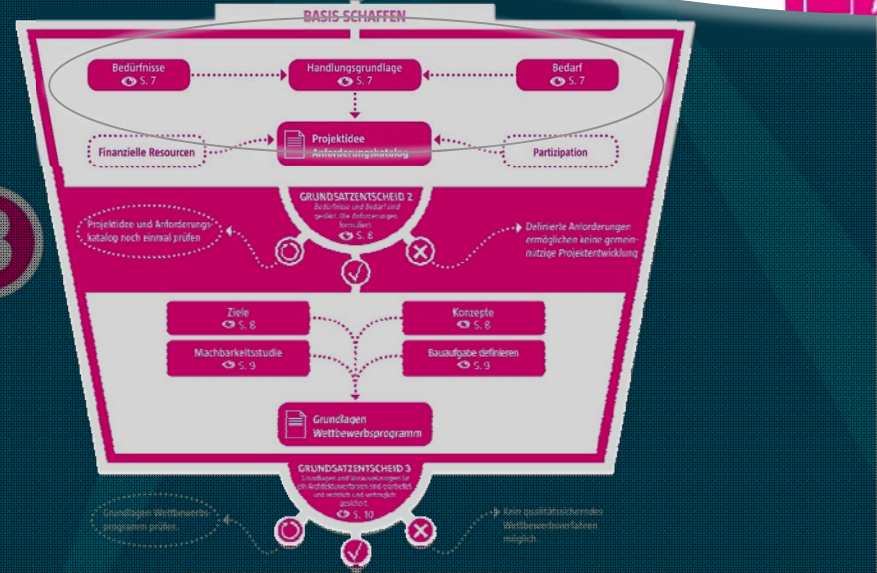
Bedarf
S. 7

Projektidee
Anforderungskatalog

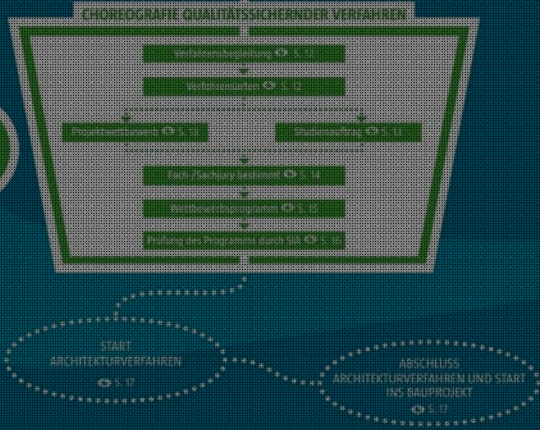
A



B



C



B

BEDEÜRFNISSE UND BEDARF

WfL gemeinnützige Projektentwicklung und Architekturfirmen

Gemeinnütziges Bauen heißt bauen für Menschen in der Gegenwart und für künftige Generationen. Damit gemeinnützige Wohnbauträger diese ökonomischen und planerischen Herausforderungen meistern können, müssen einerseits die kurz- bis mittelfristigen Bedürfnisse der Mitglieder bzw. der bestehenden oder künftigen Mieteinschaft erhoben werden. Andererseits gilt es anhand der Entwicklungsabsichten, die ein allseits vorhandenes Liegenschaftsportfolio einzeichnen, den mittel- bis langfristigen Bedarf des Bauträgers an seine Wohnungen, Liegenschaften und Siedlungen zu erfassen, abzusichern und festzulegen.

Bedürfnisse

Gemeinnützige Wohnbauträger bauen für ihre Mitglieder oder Mieter/innen. Gemeinnützige Projekte werden somit immer auch in Bezug auf die künftigen Bewohner/innen und deren (möglichen) Bedürfnisse entwickelt. Abhängig vom jeweiligen Projekt (Neubau, Ersatzneubau, Erweiterungsbau etc.) sind für die Bedürfniserfüllung die passenden Gefüge und Instrumente bereit zu stellen, um die Bedürfnisse zu erfassen, zu veredeln und in eine künftige Bauaufgabe übersetzen zu können. Die Bedürfnisklärung verlangt Zeit, die Offenheit aller Beteiligten sowie ein professionelles Vorgehen der Verwaltung.

Bedarf

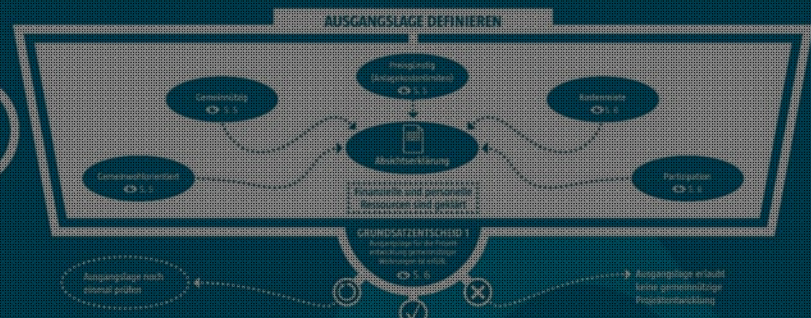
Der Bedarf und Anspruch einer Genossenschaft (oder einer Gemeinde) ergibt sich aus ihren Leitbildern, Zielsetzungen sowie aus ihrer Situation (Finanzkraft, Zustand Liegenschaftsportfolio etc.). Hier stellt sich z.B. die Frage nach der erwünschten Bewohnerschaft oder des erwünschten Wohnungsangebots. Der Bedarf einer Genossenschaft (oder einer Gemeinde) basiert zudem auf einer Abschätzung ihrer Stärken und Schwächen sowie der Chancen und Risiken. Dies in Bezug auf den bestehenden und künftigen Wohnungs-, Liegenschafts- und Siedlungszustand, wie auch unter Berücksichtigung der Zusammensetzung der Bewohnerschaft, des Zustands der Liegenschaften, neuer Technologien etc.
Aus der Zusammenführung der ermittelten Bedürfnisse der Mieter/innen und dem Bedarf des Bauträgers ergibt sich der Handlungsbedarf eines gemeinnützigen Bauträgers.

Gleiche Markt Voraussetzung trotz freiwilligen, zusätzlichen Investitionen in die Nachhaltigkeit

Hinsichtlich der Marktbedingungen gibt es nur geringe Differenzen zwischen dem gemeinnützigem und dem privatwirtschaftlichen Wohnungsbau. So finden gemeinnützige Wohnbauträger die selben Marktbedingungen vor wie die privaten Anbieter. Gemeinnützige Bauträger müssen ebenso wirtschaftlich planen, bauen und vermieten (zusätzlich begrenzt durch die Anlagenspezifika und die Kostenmiete) wie Private.

Gemeinnützige Bauträger bauen aber mehr als nur Wohnungen. Sie investieren sowohl in attraktive und gemeinschaftsbildende Außen- und Gemeinschaftsräume wie auch oft in Räume des öffentlichen Interesses (z.B. Kindergarten, Kita, Läden für die Grundversorgung etc.) – dies oft zu Gunsten auch der umliegenden Siedlungen im Quartier. Zudem stellen gemeinnützige Bauträger hohe Anforderungen an Materialisierung, Energieversorgung, neue Mobilitätskonzepte und nachhaltige Siedlungsmodelle (Prinzip 2000 Watt Gesellschaft).

A



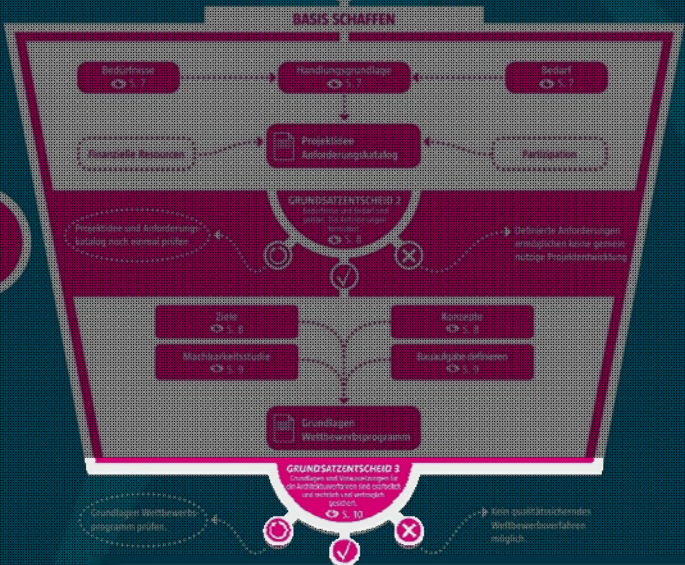
Grundsatzentscheid 1

Ausgangslage für die Projektentwicklung gemeinnütziger Wohnungen ist erfüllt.

Die Ideen für das Projektvorhaben sind diskutiert, die Ausgangslage ist geklärt und in einem Leitbild, Manifest, Konzept oder Grundsatzpapier von der Verwaltung festgehalten und allenfalls von den Mitgliedern verabschiedet. Das Vorhaben erfüllt die Grundsätze der Gemeinnützigkeit und es besteht Einigkeit und Klarheit darüber, dass das Projekt mit den notwendigen Ressourcen ausgestattet werden kann.

Treffen diese Voraussetzungen zu, dann sind in einem nächsten Schritt die Grundanforderungen an das Projektvorhaben – also die Bedürfnisse der Mitglieder und Bewohner/innen sowie der Bedarf des Bauträgers – abzuklären.

B



Grundsatzentscheid 2:

Bedürfnisse und Bedarf sind geklärt, die Anforderungen festgelegt.

Die Bedürfnisse der Mitglieder sowie der Bedarf der Genossenschaft oder des gemeinnützigen Bauträgers sind geklärt. Diese Entscheide werden festgehalten und auf interner und externer Ebene gesichert; intern z.B. im Rahmen eines Grundsatzentscheids der Generversammlung oder einem Strategiepapier der Verwaltung, extern z.B. durch eine gemeinsame Vereinbarung mit den Behörden, einem Vorvertrag, der ein Baurecht oder den Kauf beim erfolgreichen Abschluss zulässt, einem Planungsvertrag zwischen Grundeigentümerin und dem gemeinnützigen Bauträger etc.

Sind diese Bedingungen erfüllt und ist der Handlungsbedarf definiert, dann können in einem nächsten Schritt Ziele und Konzepte festgelegt und diese mittels Machbarkeitsstudien überprüft werden.

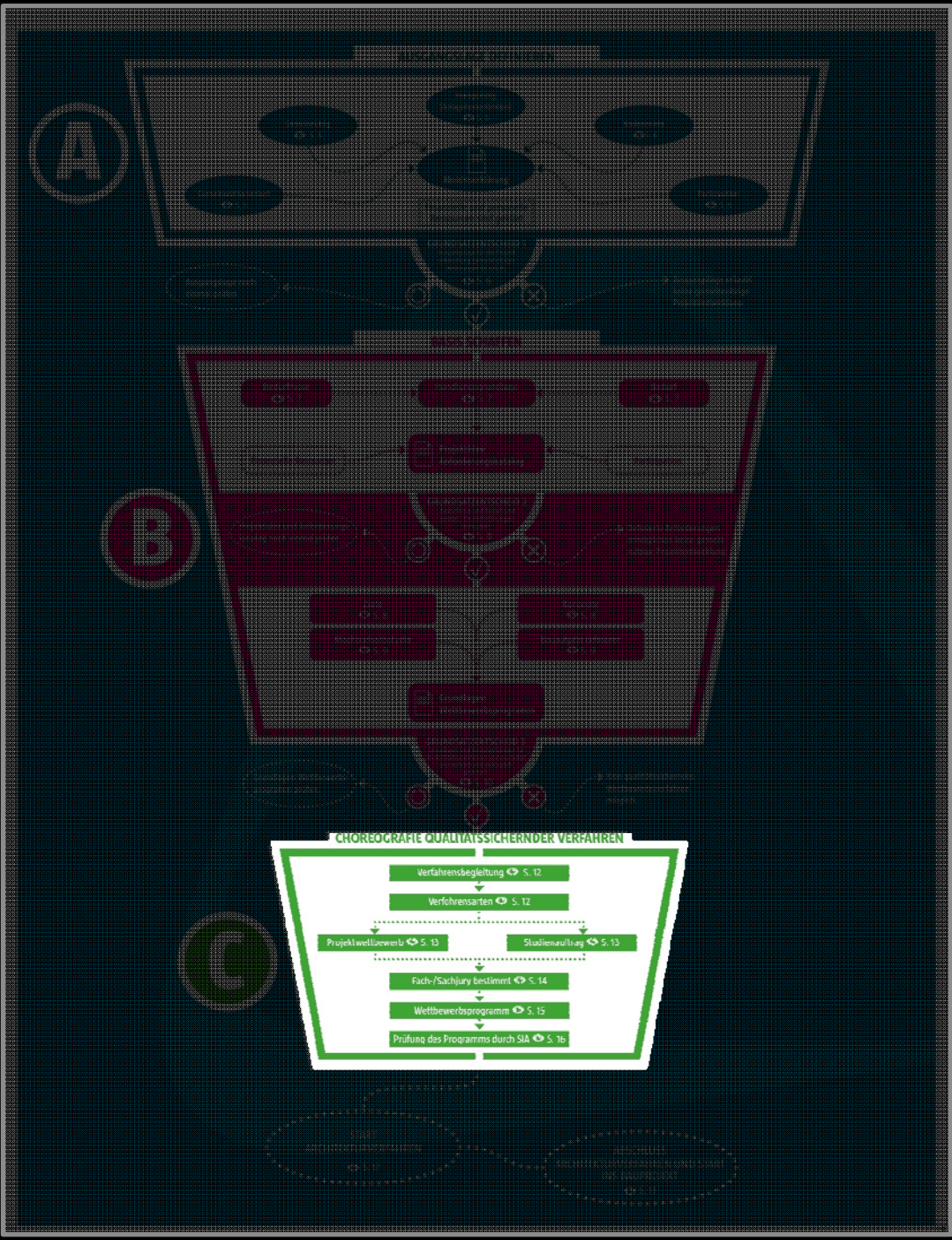
C



GRUNDSATZENTSCHEID 3

Grundlagen und Voraussetzungen für ein Architekturverfahren sind erarbeitet und rechtlich und vertraglich gesichert.

Kein qualitätssicherndes Wettbewerbsverfahren möglich.



CHOREOGRAFIE QUALITÄTSSICHERNDER VERFAHREN

Qualität
 Anforderungen an Qualität, die sich aus den verschiedenen Phasen des Verfahrens ableiten lassen. Die Qualität des Verfahrens ist ein zentraler Bestandteil der Qualität des Programms. Die Qualität des Verfahrens ist ein zentraler Bestandteil der Qualität des Programms.

Schwerd
 Die Schwerd des Verfahrens ist die Qualität des Verfahrens. Die Schwerd des Verfahrens ist die Qualität des Verfahrens. Die Schwerd des Verfahrens ist die Qualität des Verfahrens.

Verfahren
 Das Verfahren ist die Qualität des Verfahrens. Das Verfahren ist die Qualität des Verfahrens. Das Verfahren ist die Qualität des Verfahrens.

Projektwettbewerb
 Der Projektwettbewerb ist die Qualität des Verfahrens. Der Projektwettbewerb ist die Qualität des Verfahrens. Der Projektwettbewerb ist die Qualität des Verfahrens.

Stufenauftrag
 Der Stufenauftrag ist die Qualität des Verfahrens. Der Stufenauftrag ist die Qualität des Verfahrens. Der Stufenauftrag ist die Qualität des Verfahrens.

Fach-/Sachjury
 Die Fach-/Sachjury ist die Qualität des Verfahrens. Die Fach-/Sachjury ist die Qualität des Verfahrens. Die Fach-/Sachjury ist die Qualität des Verfahrens.

Wettbewerbsprogramm
 Das Wettbewerbsprogramm ist die Qualität des Verfahrens. Das Wettbewerbsprogramm ist die Qualität des Verfahrens. Das Wettbewerbsprogramm ist die Qualität des Verfahrens.

Prüfung des Programms durch SIA
 Die Prüfung des Programms durch SIA ist die Qualität des Verfahrens. Die Prüfung des Programms durch SIA ist die Qualität des Verfahrens. Die Prüfung des Programms durch SIA ist die Qualität des Verfahrens.

Raumprogramm
 Das Raumprogramm ist die Qualität des Verfahrens. Das Raumprogramm ist die Qualität des Verfahrens. Das Raumprogramm ist die Qualität des Verfahrens.

CHOREOGRAFIE QUALITÄTSSICHERNDER VERFAHREN

Verfahrensbegleitung
 Die Verfahrensbegleitung ist die Qualität des Verfahrens. Die Verfahrensbegleitung ist die Qualität des Verfahrens. Die Verfahrensbegleitung ist die Qualität des Verfahrens.

Verfahrenstext
 Der Verfahrenstext ist die Qualität des Verfahrens. Der Verfahrenstext ist die Qualität des Verfahrens. Der Verfahrenstext ist die Qualität des Verfahrens.

Projektwettbewerb
 Der Projektwettbewerb ist die Qualität des Verfahrens. Der Projektwettbewerb ist die Qualität des Verfahrens. Der Projektwettbewerb ist die Qualität des Verfahrens.

Stufenauftrag
 Der Stufenauftrag ist die Qualität des Verfahrens. Der Stufenauftrag ist die Qualität des Verfahrens. Der Stufenauftrag ist die Qualität des Verfahrens.

Fach-/Sachjury
 Die Fach-/Sachjury ist die Qualität des Verfahrens. Die Fach-/Sachjury ist die Qualität des Verfahrens. Die Fach-/Sachjury ist die Qualität des Verfahrens.

Wettbewerbsprogramm
 Das Wettbewerbsprogramm ist die Qualität des Verfahrens. Das Wettbewerbsprogramm ist die Qualität des Verfahrens. Das Wettbewerbsprogramm ist die Qualität des Verfahrens.

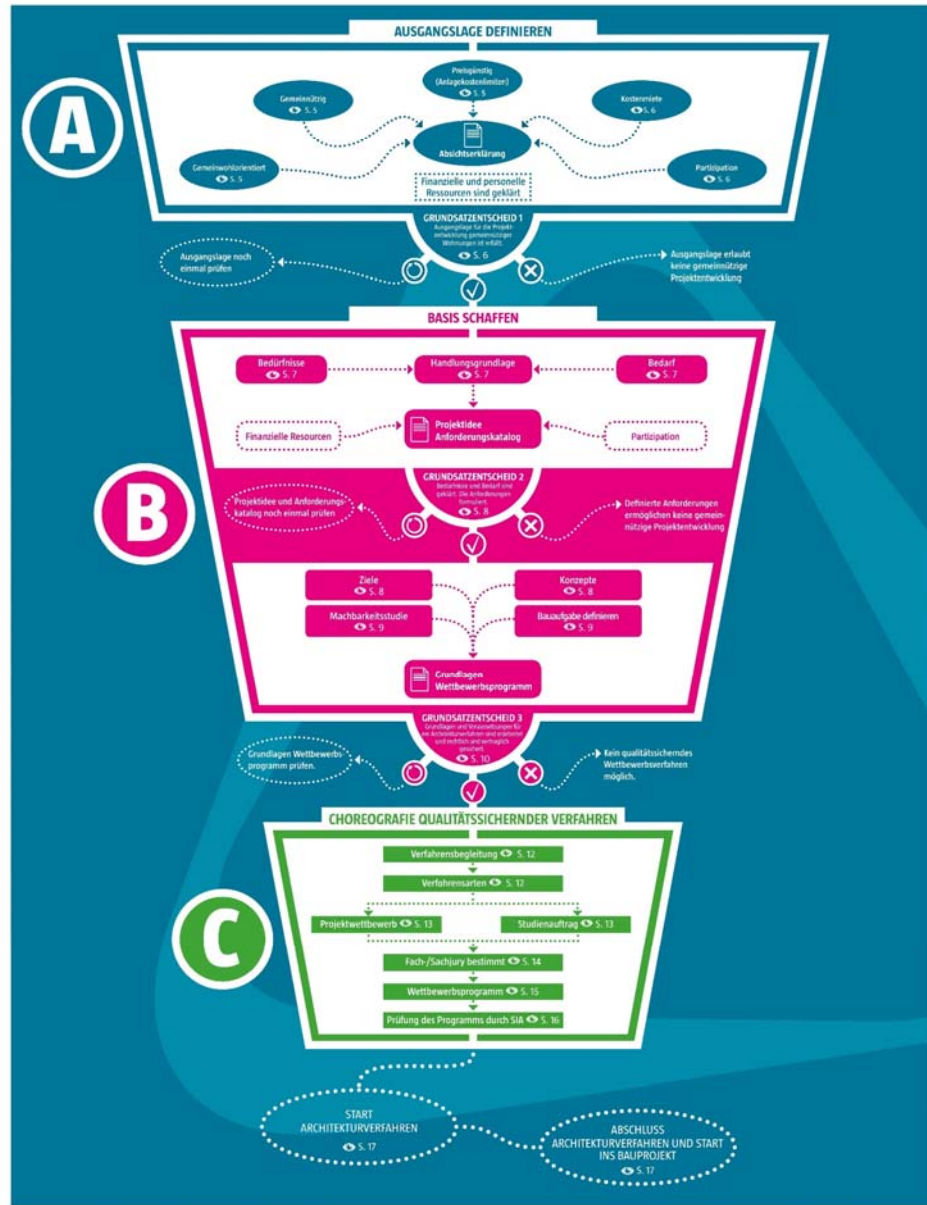
Prüfung des Programms durch SIA
 Die Prüfung des Programms durch SIA ist die Qualität des Verfahrens. Die Prüfung des Programms durch SIA ist die Qualität des Verfahrens. Die Prüfung des Programms durch SIA ist die Qualität des Verfahrens.

Raumprogramm
 Das Raumprogramm ist die Qualität des Verfahrens. Das Raumprogramm ist die Qualität des Verfahrens. Das Raumprogramm ist die Qualität des Verfahrens.

ABC GEMEINNÜTZIGE PROJEKTENTWICKLUNG UND ARCHITEKTURVERFAHREN

wohnbauernossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

02.09.2016
BETA VERSION



02.09.2016
BETA VERSION

2. Workshop-Runde (in Vorbereitung) mit zusätzlichen Fachpersonen von BWO, Regionalverbänden & WBG Schweiz, u.a.

Publikation Frühjahr 2017