



Empfehlungen zur Planung von Neubauten und Ersatzneubauten

Die Neubau- und Ersatzneubautätigkeit von Wohnbaugenossenschaften insbesondere in der Stadt Zürich ist gross. Damit ein solches Vorhaben gelingt, müssen rechtzeitig zahlreiche Weichen gestellt und Entscheide gefällt werden.

Die nachfolgenden Empfehlungen des SVW sollen dabei helfen. Sie gelten sinngemäss meistens auch für Projekte in anderen Zürcher Gemeinden.

Die Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau bietet den Mitgliedern des SVW Zürich unabhängige Beratung bei der Umsetzung dieser Empfehlungen und steht für Fragen dazu jederzeit zur Verfügung.

1. Ausgangslage: Ist die Absicht für den Neubau gut begründet und abgestützt?

Das vorliegende Papier bezieht sich nur auf den Planungsprozess. Es geht also davon aus, dass der Grundsatzentscheid für einen (Ersatz-)Neubau bereits gefällt wurde und bei den Mitgliedern der Genossenschaft abgestützt ist.

Falls diese strategischen Entscheide noch nicht geklärt und in der Genossenschaft abgestützt sind, empfehlen wir unsere „**Empfehlungen zur Entscheidungsfindung und zur Kommunikation**“ (**Download unter www.svw-zh.ch/dokumente**).

Eine weitere Voraussetzung sind - in der Regel intensive - Abklärungen zur planerisch-baurechtlichen Situation (z.B. Inventar schützenswerter Bauten) und zur finanziellen Machbarkeit.

2. Welche Ziele soll der Prozess der Projektentwicklung erreichen?

Vom Beginn der Planung bis zum Bezug vergehen mehrere Jahre, sind verschiedene Akteure involviert und Ressourcen der Genossenschaft gefragt. Deshalb ist es wichtig, den Prozess der Projektentwicklung bewusst zu gestalten.

Damit soll gewährleistet werden, dass

- die Grundlagen für das Projekt geklärt sind
- die nötigen personellen Ressourcen und Fachkompetenzen bereitstehen
- die massgeblichen Amtsstellen begrüsst werden
- ein reibungsloser Ablauf ohne absehbare Verzögerungen gewährleistet ist
- Rechts- und Planungssicherheit und Verbindlichkeit bestehen
- die Ziele, Bedingungen und Erwartungen der Wohnbaugenossenschaft an das Bauvorhaben realisiert werden
- die Qualität des Prozesses und des Ergebnisses sichergestellt ist.

3. Personelle Ressourcen und Fachkompetenz

Die Planung eines Neubaus beansprucht grosse personelle Ressourcen und fordert verschiedene Fachkompetenzen. Es ist zu klären, ob diese in der eigenen Genossenschaft gegeben sind. Wenn nicht und im Zweifelsfall empfiehlt es sich, professionelle Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

Die Bauherrschaft muss bereits in der Planungsphase unter anderem folgende Entscheide fällen und Aufgaben wahrnehmen:

- Entscheid über den Projektentwicklungsprozess
- Definition der Projektorganisation
- Bei Konkurrenzverfahren: Ausschreibung und Wahl eines Planungsbüro für die Vorbereitung und Durchführung, Auswahl der Jury, Auswahl der teilnehmenden Architekturbüros, Juryarbeit
- Definition der Projektziele und des Pflichtenhefts: Raumprogramm, ökonomische, ökologische und soziale Ziele, Termine usw.
- Information und Kommunikation

4. Stufen der Projektentwicklung

Grundsätzlich durchläuft jedes Bauprojekt - ob klein oder gross, einfach oder komplex - den gleichen Entwicklungs- und Bauprozess: Vorstudien, Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibung, Realisierung. (Leistungsmodell gemäss Ordnung SIA 112)

5. Dringend empfohlen: Konkurrenzverfahren

Die Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau empfiehlt für die erste Phase des Projektentwurfs und der Architektenwahl grundsätzlich (ausser bei sehr einfachen Bauvorhaben), ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. **Detaillierte Informationen dazu finden sich in unserem Leitfaden „Wegleitung zum Konkurrenzverfahren“ (download unter www.svw-zh.ch/dokumente).**

Wir raten davon ab, einen Direktauftrag zu erteilen. Auch wenn die Genossenschaft einen bewährten Hausarchitekten hat, empfiehlt es sich, die Chancen des Konkurrenzverfahrens zu nutzen und die Vielfalt der Projektvorschläge als breite Entscheidungsgrundlage zu nutzen. Der Hausarchitekt kann dank seiner guten Kenntnisse der Ausgangslage weiterhin ein wertvoller Berater sein.

Zur Durchführung dieses Verfahrens muss die Genossenschaft ein spezialisiertes Planungsbüro beauftragen; dieses kann später allenfalls auch die Rolle der Bauherrenbegleitung übernehmen. Die Förderstelle stellt Ihnen eine Liste geeigneter Büros zur Verfügung und berät bei deren Auswahl.

Insbesondere bei grösseren und komplexen Projekten empfehlen wir, bereits beim Entscheid über die Form des Konkurrenzverfahrens und bei der Erarbeitung des Wettbewerbsprogrammes das Amt für Städtebau AfS und das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich mit einzubeziehen. Diese Amtsstellen sind gerne bereit, im Projektentwicklungsprozess frühzeitig mitzuarbeiten; ihr Einbezug lohnt sich auch deshalb, weil sie später massgeblich für den reibungslosen Baubewilligungsablauf verantwortlich sind.

6. Spezialfall Arealüberbauung

Die Baugesetze vieler Gemeinden erlauben ab einer bestimmten Grundstücksgrösse eine Mehrausnutzung. Das kantonale Planungs- und Baugesetz PBG knüpft daran jedoch erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume.

Die Bau- und Zonenordnung BZO der Stadt Zürich erlaubt z.B. bei einer minimalen Grundstücksfläche von 6'000 m² eine Arealüberbauung mit einem Ausnutzungsbonus. Dafür muss neben den Forderungen des PBG ausserdem der Standard Minergie-P-Eco erfüllt werden.

In der langjährigen Praxis der Stadt Zürich gilt ferner, dass es für eine Arealüberbauung ein Planungsverfahren in Konkurrenz (in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142/143) braucht; stattdessen wird dann in der Regel auf eine Beurteilung des Projekts durch das Baukollegium verzichtet (das Baukollegium besteht aus externen Fachleuten und Mitgliedern der Verwaltung und ist ein beratendes Organ des Stadtrates und der Baubewilligungsbehörde).

Angesichts dieser qualitativen Anforderungen empfiehlt es sich, das Amt für Städtebau AfS (die spätere Bewilligungsbehörde) bereits in der Phase der Projektentwicklung zu begrüssen. Sinnvoll ist es, dem AfS einen Sitz in der Jury einzuräumen.

Zur Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens empfiehlt das AfS, mittels einer Machbarkeitsstudie oder Testplanung die städtebaulich verträgliche Ausnutzung/Dichte zu überprüfen und festzulegen.

Im Fall eines Direktauftrags an ein Architekturbüro für eine Arealüberbauung ist die Beurteilung des Bauvorhabens durch das Baukollegium zwingend; damit sind wesentliche Prozessrisiken verbunden.

Abweichende Vorschriften in anderen Gemeinden:

Die minimale Grösse eines Grundstücks, welche zu einer Arealüberbauung berechtigt, die gewährte zusätzliche Ausnutzung, energetische Anforderungen und weitere Vorschriften können von Gemeinde zu Gemeinde verschieden sein.

7. Zusammenfassung der Erfolgsfaktoren

- Gut begründeter und abgestützter Entscheid für einen Neubau
- Klare definierter Projektentwicklungsprozess
- Projektorganisation und Ressourcenplanung
- Unterstützung durch Fachkompetenz
- Präzise Formulierung der Zielsetzung (Bestellerkompetenz)
- Frühzeitige Kontaktaufnahme mit allen Anspruchsgruppen

8. Wichtige Adressen

Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau: www.svw-zh.ch/index.cfm?Nav=15&ID=35

Amt für Städtebau: www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau_u_planung.html

Amt für Baubewilligungen: www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau.html

SVW Zürich – Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau