

Marktplatz 2017
02. März 2017

plan
zeit

Planungshürden Neubau

Strategien zur erfolgreichen Bewältigung

planzeit GmbH

Bauherrenberatung, Projektentwicklung und Kommunikation



Martin Schmid, Architekt ETH/SIA



Britta Böenkamp, Architektin



Elisa Schwartz-Uppendieck,
Architektin MSc ETH



Lelia Bollinger, Architektin ETH/SIA



Ina Hirschbiel Schmid,
Architektin und Fachjournalistin

planzeit GmbH

Bauherrenberatung, Projektentwicklung und Kommunikation

Wir betreuen ihre Projekte von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe

Kernbereiche

- Entwicklung von Strategien und Erstellen von Machbarkeitsstudien
- Gestaltungsplanverfahren
- Wettbewerbsorganisation + Planerwahlverfahren
- Organisation Nutzerworkshops, themenbezogenen Exkursionen
- Baukommunikation, Quartier- und Anwohnerveranstaltungen
- Bauherrenberatung und Bauherrenvertretung

Kein Bauvorhaben ist ohne Hürden Ziel ist sie möglichst glatt zu überwinden

Opposition von Innen und Aussen

Vorhaben bei Genossenschaftern umstritten,
rekursfreudige Nachbarn, etc.

Organisatorisch und Strukturell

Missverständnisse, Fehlplanungen,
Langwierige Entscheidungswege

Politik, Recht

Komplexe gesetzliche Grundlagen,
Denkmalschutz, Grundbucheinträge

Schwierige Rahmenbedingungen

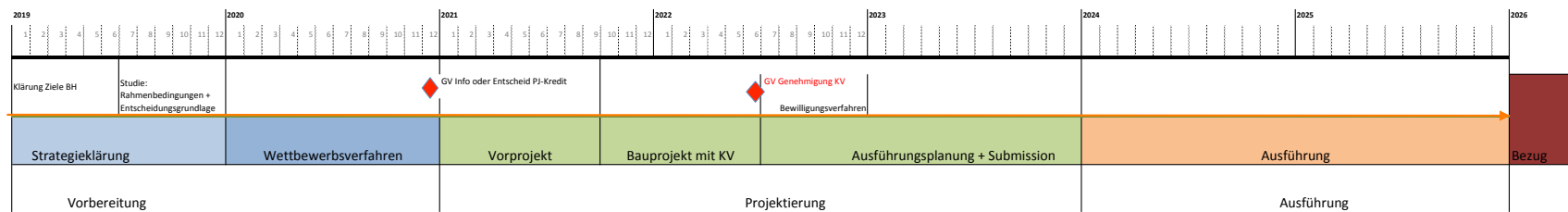
Altlasten, Geologie, Lärm,
Bach, Archäologie, etc.

„enough“ time is money

Genug Zeit für eine sorgfältige Vorbereitung und Planung spart Geld und schont die Nerven! (im Schnitt 5 – 6 Jahre bis zur Ausführung)

Überraschend auftretende Hürden können einen zu Fall bringen

Durch vorausschauende Planung können optimale Lösungen gefunden werden



Terminplan für ein grosses Bauvorhaben

Rahmen abstecken

Eigene Ziele zu Beginn klar definieren

- Wohnungsschlüssel – Wohnungsgrößen – Ausbaustandards
- Energetischer Standard, Nachhaltigkeitsziele
- Realistische Kostenziele formulieren
- Was können/wollen wir uns leisten, wo darf gespart werden?

Workshops im Vorstand/Baukommission und mit den Genossenschaftlern
Besichtigungstouren

Änderungen im Planungs- und Bauprozess führen zu Mehrkosten, Zeitverlust und Unmut

Gute Grundlagen schaffen

Rahmenbedingungen gründlich abklären

Liegen die Probleme auf dem Tisch kann noch vor Planungsbeginn der Umgang damit geklärt werden.

Beispiel: Bach mitten im Grundstück

- Machbarkeitsstudien/Testplanungen lohnen sich:
Varianten können geklärt werden, z.B. Integration, Verlegung, etc.
- Frühzeitiger Kontakt mit Behörden: Auflagen? Ist eine Verlegung möglich?
- Gibt den Behörden die Möglichkeit zur Klärung und Abstimmung mit eigenen Planungen, schafft „Goodwill“

Konkurrenzverfahren

Ein geeignetes Verfahren (Projektwettbewerb, Studienauftrag, etc.) bietet Chancen:

- Sicherstellung der Teilnahme kompetenter Planer mit Präqualifikationen oder Einladungsverfahren
- Auswahl der besten Lösung aus einer Vielzahl an Varianten
- Diskussion der Projekte schärft nochmals die eigenen Bedürfnisse und zeigt die Hauptthemen einer Bauaufgabe
- Siegerprojekt bildet eine optimale Grundlage für die weitere Projektierung

Planungshürden Neubau - Strategien zur erfolgreichen Bewältigung

Projekt Nr. 52 LIBRA II

Verfasser

b.ark Architekten GmbH
Bahnhofstrasse 22
8065 Davos

Mitarbeit

Tommaso Pace, Martin Janser, Thorn Meister,
Martino Simoni, Dino Fuhrer

Projekt Nr. 53 Antonioni

Verfasser

Alex Herter Architekt ETH SIA
Bahnhofstrasse 33
8703 Erlenbach

Mitarbeit

Michael Eigensatz, Illona Schneider

Offene Kommunikation nach Innen und Aussen

Veränderungen verunsichern und schüren Ängste

- Eine frühzeitige, phasengerechte Kommunikation sowohl gegen Innen (mit den Genossenschaftlern) wie auch gegen Aussen (Nachbarn, Verbände, Behörden) kann dem begegnen und voraussehbare Konflikte entschärfen.
- Formiert sich ernsthafter Widerstand ist dieser früh erkennbar
- Geeignete Umgangsformen können entwickelt werden
z.B. Gespräche aufnehmen, Projektanpassungen, Rekurs in Terminplan einberechnen

Geeignete Projektorganisation

Grosse Gremien sind träge und beinhalten unterschiedliche Auffassungen. Dies kann zu Verzögerungen und Unklarheiten führen.

- Strukturierte Projektorganisation mit klaren Verantwortlichkeiten
- Schlankes Projektteam mit Entscheidungskompetenzen im Rahmen der festgelegten Ziele ermöglicht effizientes Arbeiten und vermeidet Missverständnisse und Fehlplanungen

Wichtig: Alle ziehen am selben Strang!

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
und viel Erfolg beim Hürdenlauf!

planzeit GmbH

Bauherrenberatung
Projektentwicklung
Baukommunikation

Rosengartenstrasse 1
CH-8037 Zürich
Telefon 044 201 37 70

www.planzeit.ch