



Projektwettbewerb Ersatzneubau Mattenhof – ein Erfahrungsbericht

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung	2
2. Ausgangslage	2
3. Wettbewerb	3
4. Umsetzung	5
5. Fazit	5
6. Schlusswort	6
Anhang: Ausschnitt Projektdokumentation Carlo (1. Rang) von Bachelard Wagner Architekten, Basel	7



Luftbild der Siedlung Mattenhof, um 2008

1. Einleitung

Für die Praxisarbeit zum Abschluss des Lehrganges habe ich ein aktuelles Thema der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof gewählt: Den Ersatzneubau Mattenhof. Ich will berichten wie der Wettbewerb abgelaufen ist. Im Fazit werde ich einige persönliche Erkenntnisse darlegen. Diese können bei einem nächsten Wettbewerb oder für andere Genossenschaften als Hilfestellung dienen.

2. Ausgangslage

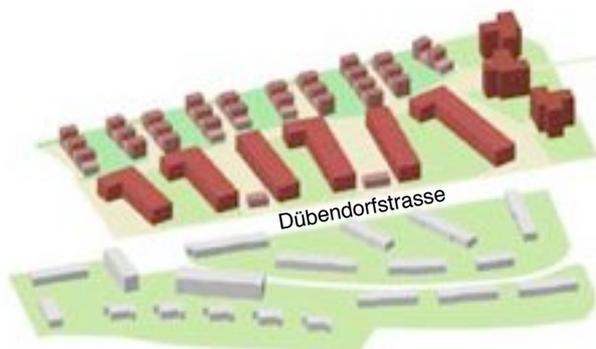
Die Siedlung Mattenhof liegt am östlichen Rand des Stadtteiles Schwamendingen und grenzt unmittelbar an den Bahnhof Stettbach. Sie wurde 1946/1947 von Oskar Becherer, Werner Frey, Otto Dürr und Karl Kündig erstellt. Der Aussenraum wurde durch den Gartenarchitekten Gustav Ammann gestaltet. Der Entwurf der Siedlung orientierte sich an der Idee der durchgrünten Gartenstadt. Jeweils zwei leicht gekrümmte Zeilen von Reiheneinfamilienhäusern bilden eine Art Dorfkern oder Wohngruppe. Die Grundwasserabsenkung im Zusammenhang mit dem Bau des SBB-Bahnhofes Stettbach (Inbetriebnahme 1990) verursachte in Teilen der Siedlung Senkungen und Risse. Diese Tatsache und das Alter der Siedlung bewegten den Sunnige Hof dazu, sich über die Zukunft der Siedlung Gedanken zu machen.

Testplanung und Machbarkeitsstudie

Im Jahr 2008 wurde durch zwei Architektenteams eine Testplanung durchgeführt. Diese Planung ergab, dass eine Sanierung aufgrund des Zustandes der Häuser unverhältnismässig ist und ein Ersatzneubau der Anlage sinnvoll ist. Da sich die Siedlung im Inventar der Gartendenkmalpflege befand, wurde zusammen mit der Denkmalpflege eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Ziel der Studie war, aufzuzeigen ob eine Siedlungserneuerung und -verdichtung unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit möglich ist.

Die Machbarkeitsstudie ergab, dass sich der gesamte Mattenhof grob in zwei Bereiche aufteilt: Das Gebiet nördlich und südlich der Dübendorfstrasse. Der Siedlungsteil südlich der Strasse (Hohmoos) ist wegen seiner leichten Hanglage durch die Grundwasserabsenkung kaum beeinträchtigt worden. Für das Gebiet nördlich der Dübendorfstrasse wurden drei Varianten für eine mögliche Bebauung skizziert (offene Zeilen, Punkthäuser, geschlossene Zeilen).

Aufgrund der Machbarkeitsstudie wurde klar, dass die bestehenden inventarisierten Gärten nicht erhalten werden konnten. Die Denkmalpflege entliess die Siedlung aus dem Inventar und machte damit den Weg frei für ein Neubauprojekt.



Beispiel aus der Machbarkeitsstudie:
Variante 1e, Zeilen mit Punkthäusern,
Ernst Niklaus Fausch Architekten, Zürich

3. Wettbewerb

Die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie bewegten den Vorstand des Sunnige Hof dazu, einen Wettbewerb durchzuführen. Mit der Organisation des Wettbewerbes wurden Ernst Niklaus Fausch Architekten beauftragt.

Wieso ein Wettbewerb?

Die grosse Anzahl, der zu bauenden Wohnungen und die hohe Bausumme verlangten nach einer seriösen und umfassenden Planung. Ein Wettbewerb schien das geeignete Mittel, die hohen Ansprüche von Seiten der Genossenschaft, der Stadt und der Nachbarn zu erfüllen.

Welches Wettbewerbsverfahren?

Der Vorstand entschied sich für einen anonymen Projektwettbewerb nach der SIA-Norm 142 mit maximal 20 Architekturbüros. Durch die Einladung einer begrenzten Anzahl von Büros konnte der Aufwand für die Durchführung eingeschränkt werden. Die Anonymität gewährleistet, dass einzig die Qualitäten eines Projektes ausschlaggebend sind. Die Jury wurde zur Hälfte vom Sunnige Hof gestellt, die andere Hälfte waren vom Sunnige Hof unabhängige Architekten (darunter eine Person vom Amt für Städtebau). Experten ohne Stimmrecht komplettierten das Juryteam.

Die Wettbewerbsunterlagen

Gestützt auf die Erfahrungen aus dem laufenden Betrieb und die Ansprüche an die zukünftige Siedlung und Bewohnerstruktur wurde das Wettbewerbsprogramm erarbeitet. Umfangreiche Diskussionen im Vorstand, der Betriebs- und Baukommission hatten ergeben, wie der Mietermix und das weitere Raumprogramm aussehen sollte. Aufgrund eines Mangels an Wohnungen für ältere Bewohner wurde ein Grossteil an 3.5 Zimmer-Wohnungen gewünscht. Im Portfolio des Sunnige Hof gibt es einen vergleichsweise hohen Anteil an Reiheneinfamilienhäusern. Diese, bei den Bewohnern sehr beliebte, Tradition sollte weitergeführt werden. Die Ausnutzungsziffer wurde unter dem möglichen Maximum von 1.7 auf 1.3 fest gelegt (Bestand 0.35).

Als Ersatz für die 134 Reiheneinfamilienhäuser und den Kindergarten wurde folgendes Wettbewerbsprogramm vorgegeben:

- Reihenhausähnliche Typologie, total ca. 80 Einheiten
- Geschosswohnungen, total ca. 300 Einheiten
- ca. 6 Musikzimmer und 30 Zusatzzimmer mit Nasszelle
- Räume für Dienstleistungen (Spitex, Coiffeur, Arztpraxis, Mittagstisch, Kinderkrippe und -hort), für die Geschäftsstelle des Sunnige Hof, für die Hauswarte und das Gärtnerteam
- 1 Doppelkindergarten mit Nebenräumen und 1 Gemeinschaftsraum
- Einstellhalle für ca. 250 Autos

Die folgenden Hauptkriterien waren für die Beurteilung ausschlaggebend:

- Städtebau, Architektur und Freiraum
- Funktionalität (Gebrauchswert, Raum- und Nutzungsqualität, Baustruktur)
- Wirtschaftlichkeit und ökologische Nachhaltigkeit

Teilnehmer

Die Liste der einzuladenden Architekten wurde je hälftig von der Sachjury (Sunnige Hof) und der Fachjury (Architekten) zusammen gestellt. Im gegenseitigen Einverständnis wurde die Liste auf 14 Teilnehmer reduziert.

Die Jurierung

Vor der Jurierung erfolgte die Vorprüfung durch die organisierenden Architekten. Die Jurierung fand an zwei Tagen im November 2010 statt. Die Projekte wurden jeweils durch ein Jurymitglied vorgestellt. Anschliessend wurden in einem ersten Rundgang die Projekte mit offensichtlichen Mängeln

ausgeschieden. In einer zweiten Runde wurde nochmals ein Teil der Projekte ausgeschieden, deren Ideen die Jury nicht zu überzeugen vermochten. Am Ende des Tages wurde überprüft, ob allenfalls ein Projekt zu Unrecht ausgeschieden war.

Vor dem zweiten Jurytag wurden verschiedene Fragen zu den Projekten nochmals abgeklärt respektive geprüft. Im Lauf des Vormittages wurden die verbliebenen Projekte vertieft angeschaut und diskutiert. Am Nachmittag wurde das Siegerprojekt bestimmt und die Ränge verteilt. Den Schlusspunkt des Tages bildete die Auflösung der Anonymität durch das Öffnen der Verfassercouverts.

Die eingegangenen Projekte

Für den Wettbewerb waren 14 Projekte abgegeben worden. Augenfällig war, dass sich kein bestimmter Lösungsansatz durchsetzen konnte. Die Aufgabe war durch die vielen Randbedingungen so komplex, dass dadurch grundsätzlich verschiedene Lösungen entstanden.

Das Siegerprojekt

Der Wettbewerb wurde durch das Team Bachelard Wagner Architekten, Basel und Bertold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Liestal gewonnen. Sie schlagen eine Kombination von hohen und niedrigen Bauten vor. Entlang der Mattenhofstrasse sind grosse Mehrfamilienhäuser angeordnet. Gegen den Bahnhof Stettbach bildet ein langes Gebäude den Abschluss der Siedlung und macht ein Gegenüber zu den grossen Volumen auf der Dübendorfer Seite des Bahnhofes. Die Einfamilienhäuser sind quasi als Teppich zwischen den hohen Gebäuden und der Dübendorfstrasse ausgebreitet.

Der Entwurf wird geprägt durch eine grosse Spannung, die von den sehr unterschiedlichen Gebäudetypen ausgeht. Gleichzeitig erreicht das Projekt eine allseitig gute städtebauliche Anbindung an den umliegenden Bestand.

Die Ausstellung

Im Anschluss an den Wettbewerb wurden die Wettbewerbsbeiträge während zehn Tagen ausgestellt. Damit wurde allen GenossenschaftlerInnen und den Beteiligten die Möglichkeit gegeben sich über das Ergebnis zu informieren. Das Siegerprojekt wurde mehrheitlich positiv aufgenommen. Zum Abschluss der Ausstellung wurden alle Teilnehmer zu einem Apéro eingeladen.



Werbeplakat für die Siedlung Mattenhof, um 1946

4. Umsetzung

Anfang des Jahres 2011 fand die Startsitzen für das Projekt Mattenhof statt. Während des gesamten Jahres wurde das Projekt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft weiter entwickelt. Ein erster Meilenstein soll die Baueingabe im Frühling 2012 bilden. Die Entwicklung des Wettbewerbsbeitrages zum Baueingabeprojekt ist mit vielen Diskussionen zwischen den Architekten und der Bauherrschaft verbunden. Die beiden Parteien, die sich vorher noch nicht kannten, müssen zusammen ein Projekt weiter entwickeln. Das setzt gegenseitiges Verständnis voraus und geht nicht immer reibungslos von sich. Manchmal stehen sich die Wünsche der Bauherrschaft und die gestalterischen Vorstellungen der Architekten diametral gegenüber.

Während der Vorbereitung zur Realisierung sind auch die Kosten und die zukünftigen Mietpreise überprüft worden. Es stellte sich heraus, dass diese (mit ein paar Anpassungen) im geforderten Rahmen sind. Der Ersatzneubau Mattenhof ist auf gutem Weg zur Baueingabe.

5. Fazit

Es gibt einige – unterschiedlich wichtige – Erkenntnisse aus dem Wettbewerbsverfahren, die ich im folgenden kurz ansprechen will.

Die Qualität der Ergebnisse ist stark abhängig von der Qualität der abgegebenen Wettbewerbsunterlagen. Was heisst das konkret? Vor dem Wettbewerb muss eine gründliche Vorbereitung erfolgen damit die richtigen Fragen gestellt werden. Die teilnehmenden Architekten können nur Lösungen anbieten für die Probleme, die im Wettbewerbsprogramm abgefragt werden. Hier ein Beispiel für eine Randbedingung, die zu wenig fundiert abgeklärt wurde: In unserem Wettbewerb wurde dem Umstand, dass die Mattenhofstrasse in fremdem Besitz ist bzw. verlegt werden muss, zu wenig Rechnung getragen. Die Folge sind zeit- und kostenintensive Abklärungen und Anpassungen bevor das Projekt für die Baueingabe eingereicht werden kann.

Viele Arbeiten können von der Bauherrschaft delegiert werden. Es ist jedoch nicht sinnvoll, die ganze Arbeit von externen Fachleuten erledigen zu lassen. Um eine zukünftig Siedlung mitzugestalten, sollte sich das zuständige Gremium mit dem Bestand und den Zielen auseinandersetzen. Die grundsätzlichen Entscheide müssen durch die Bauherrschaft gefällt werden. Wenn alles von externen Fachleuten erledigt wird, delegiert die Bauherrschaft auch die Kontrolle und sie weiss nicht mehr ob in ihrem Sinn gehandelt wird.

Das Wettbewerbsverfahren soll der Aufgabe entsprechend gewählt werden. Wenn man keine konkreten Vorstellungen hat, was gebaut werden soll, macht ein Projektwettbewerb keinen Sinn. Dann braucht es zuerst Vorarbeiten, eine Machbarkeitsstudie oder ein Ideenwettbewerb.

Die Beteiligten (Vorstand, Geschäftsstelle) müssen über das Verfahren informiert und damit einverstanden sein. Es lohnt sich, allfällige Fragen und Bedenken vor dem Verfahren zu klären, da nachher allenfalls das ganze Projekt in Frage gestellt ist. Vor dem Wettbewerb Mattenhof ergab sich im Vorstand folgende Frage: Können wir selbst bestimmen welches Projekt wir bauen wollen? Nein, ist die konsequente Antwort. Theoretisch ist es wohl möglich irgend eines der Projekte zu bauen. Praktisch macht das keinen Sinn, da das ganze Verfahren darauf baut, dass man das bestmögliche Projekt auswählt. Wenn man diesen Entscheid nicht respektiert, ist der ganze Aufwand des Verfahrens zunichte gemacht. Bedingt durch die Fachjury gibt es einen gewissen Anteil an Fremdbestimmung im Wettbewerbsverfahren, den es zu akzeptieren gilt. Das Resultat wird mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht so aussehen, wie man sich das vorgestellt hat.

Das Siegerprojekt sollte, wenn immer möglich, auch gebaut werden. Um gegenüber den Partnern und Teilnehmern glaubwürdig auftreten zu können, sollte man der festen Absicht sein, das Projekt zu realisieren. Eine Unsicherheit im Bezug auf die Ausführung wirkt sich negativ auf die Vorarbeiten aus.

Für den Wettbewerb sollen genügend Zeit und Geld eingeplant werden. Das eigentliche Wettbewerbsverfahren dauerte für den Mattenhof ein Jahr und kostete ca. 1% der geplanten Bausumme. Die Schritte vor dem Wettbewerb (Testplanung, Machbarkeitsstudie) beanspruchten ca. zwei Jahre und kosteten ca. 0.5% der Bausumme.

Die Jurierung ist das Herzstück des Wettbewerbes. Eine Besonderheit von vielen Jury's ist, dass die Fachjuroren den Sachjuroren (Vertreter Bauherr) fachlich und erfahrungsmässig oft überlegen sind. Viele Fachjuroren nehmen regelmässig an einer Jury teil und sind dadurch mit dem Ablauf gut vertraut. Ausserdem sind sie im Stande, sich schnell in unbekannte Projekte einzulesen und die wichtigen Punkte zu erkennen. Bei der Jurierung des Mattenhof wurde dieser Umstand von der Sachjury durch eine intensive Diskussion mit den Fachjuroren ausgeglichen. Es bleibt die Tatsache, dass es für die Fachjury einfacher ist, überzeugend aufzutreten. Aufgrund dieser Tatsache wurde beim Siegerprojekt Carlo von Bachelard Wagner Architekten die städtebauliche Disposition klar stärker gewertet als die ökologischen und ökonomischen Komponenten. Die Gebäude des Siegerprojektes haben eine relativ grosse Abwicklung. Das bedeutet – verglichen mit einem kompakten Haus – einen grösseren Aufwand an Energie und Geld. Diesem Aufwand kann nur der Ertrag der guten städtebaulichen Lösung gegengerechnet werden. Doch für diese Rechnung gibt es kein eindeutiges Resultat - werden doch materielle und immaterielle Werte verglichen.

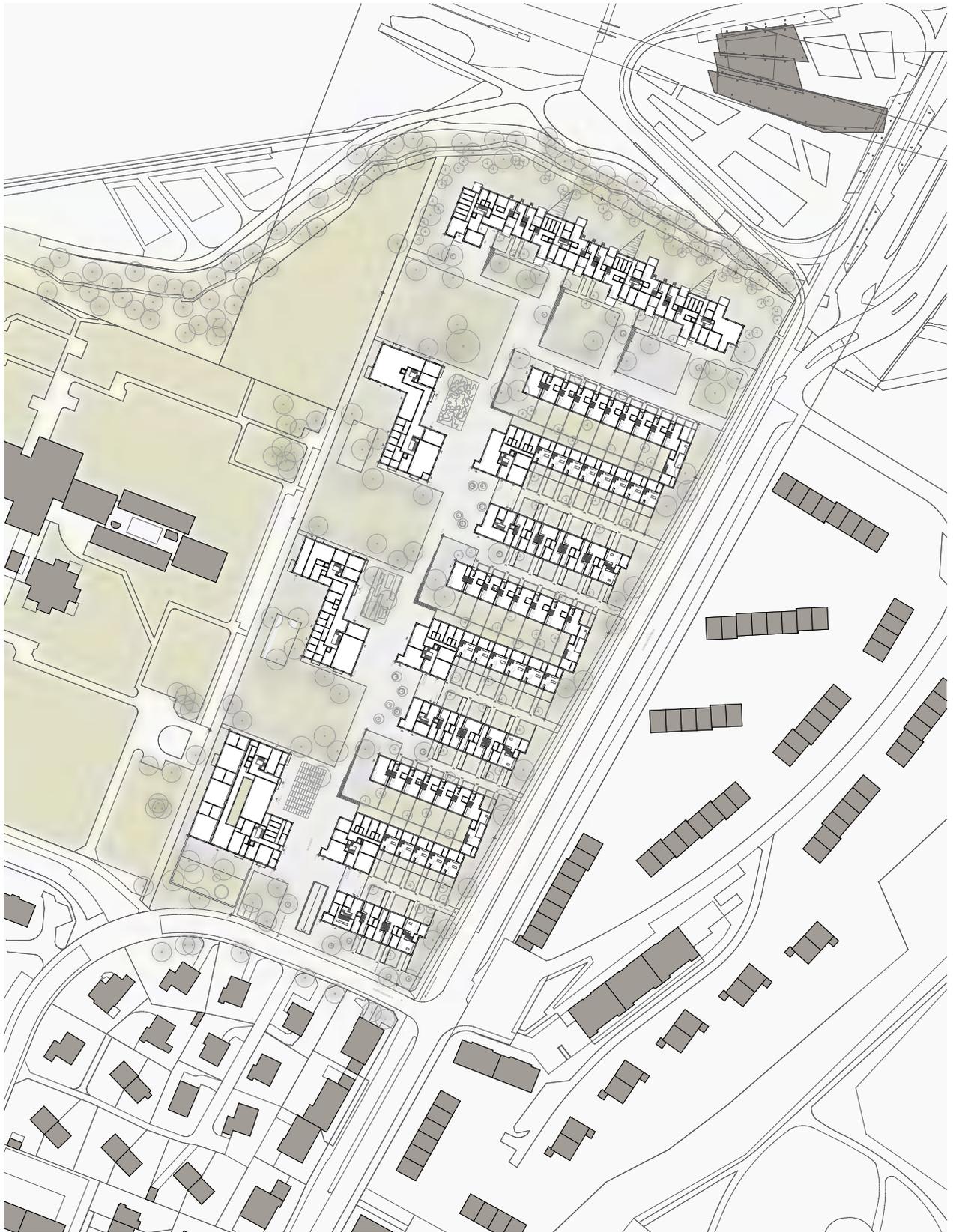
Der Sunnige Hof hat bis anhin auf einen unmittelbaren Einbezug seiner GenossenschafterInnen für Neubauprojekte verzichtet. Gleichwohl, oder gerade deshalb, müssen die GenossenschafterInnen regelmässig und offen über die laufende Planung orientiert werden. Bei uns fand das anlässlich einer Mieterinfo an die Betroffenen statt, als Einladung an die Wettbewerbsausstellung und über eine regelmässige Berichterstattung in der Hauszeitschrift sowie an der GV. Für Projekte dieser Grössenordnung muss ausserdem vor der Ausführung die Zustimmung durch die Generalversammlung erfolgen.

6. Schlusswort

Die Durchführung des Wettbewerbes hat sich für den Sunnige Hof mit Sicherheit gelohnt. Man muss sich jedoch bewusst sein, dass das Verfahren relativ hohe Anforderungen an die Bauherrschaft stellt. Der Wettbewerb dient der Auswahl eines Architektenteams und eines Lösungsansatzes. In der weiteren Bearbeitung zeigt sich das Potential des Projektes und der neuen Partnerschaft. Ich kann die Anwendung des Wettbewerbsverfahrens – unter Berücksichtigung der gemachten Erfahrungen – auch anderen interessierten Bauträgern sehr empfehlen.

CARLO

PROJEKTWETTBEWERB ERSATZNEUBAU MATTENHOF



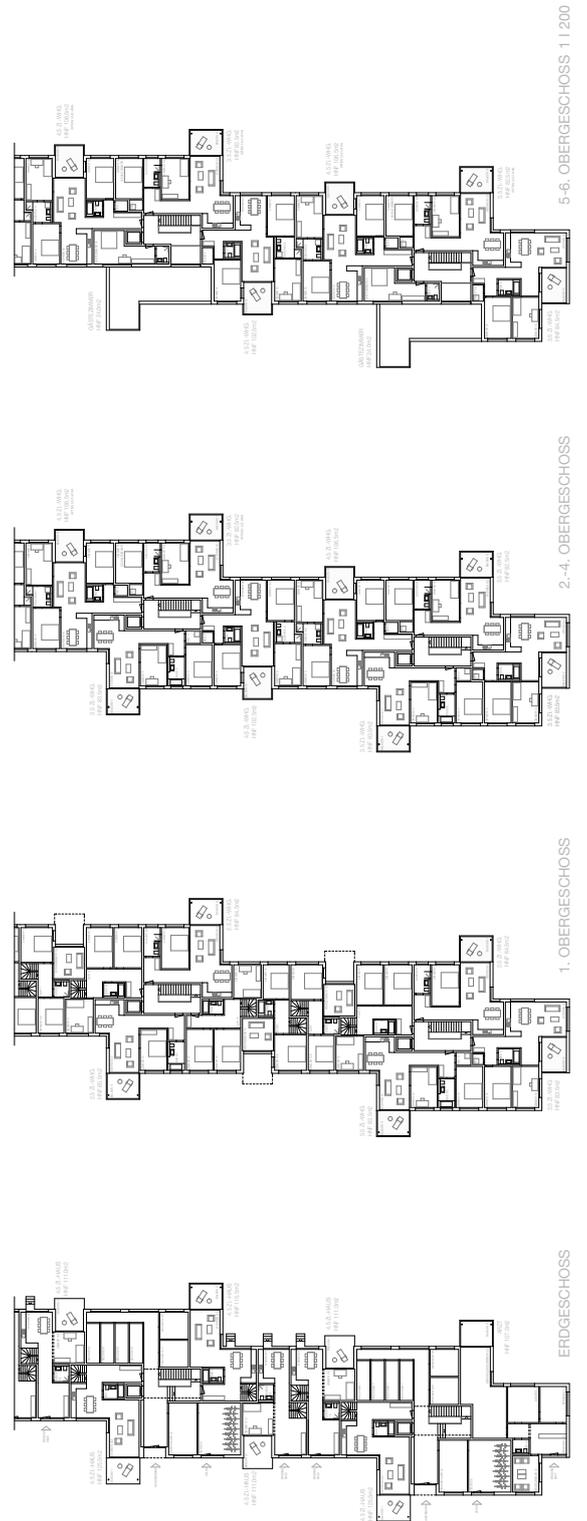
1:1.500

ERDGESCHOSS

Anhang: Blatt 1 der Projektdokumentation des Siegerprojektes, Bachelard Wagner Architekten

CARLO

PROJEKTWETTBEWERB ERSATZNEUBAU MATTENHOF



Anhang: Blatt 4 der Projektdokumentation des Siegerprojektes, Bachelard Wagner Architekten

