

## Verfahren und Vertragsarten ... möglichst sicher zu einer möglichst guten Lösung

WBG Nordwestschweiz  
Präsidienhock 27. Oktober 2017

Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft  
Viaduktstrasse 12 4002 Basel 061 284 96 66

Andreas Herbst, Dipl. Arch. ETH/sia, Geschäftsleiter  
andreas.herbst@wohnstadt.ch



## Verfahren und Vertragsarten

*Wie man sich bettet, so liegt man!*

das Richtige tun...  
(Verfahren)

....es richtig tun  
(Vertragsarten)



# Die am Bauprojekt Beteiligten

Als Bauherren  
wollen wir viel  
Nutzen für wenig  
Geld



Als Architekt  
will ich das  
Beste für  
meine Kunden  
(und schön soll  
es auch sein)



Als  
Unternehmer  
muss ich Geld  
verdienen, ich  
will es recht  
machen, kann  
aber nicht  
zaubern



**WOHN  
STADT.** baut. berät.  
bewirtschaftet

## Sind die Verträge einmal unterschrieben...

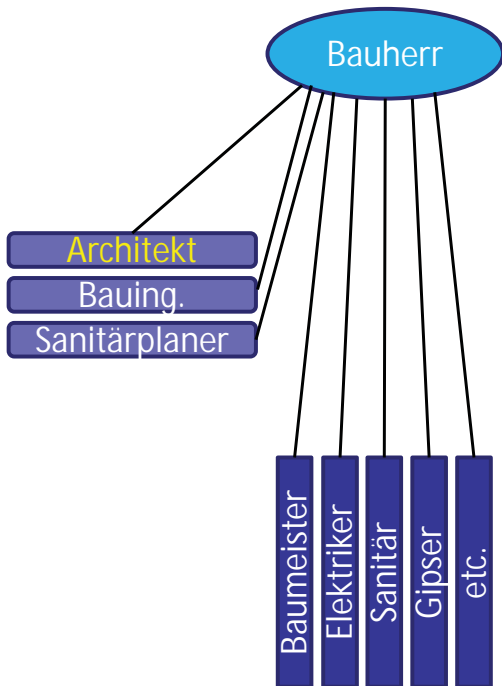
... ziehen nicht mehr alle am gleichen Strick,  
zumindest nicht in die gleiche Richtung...



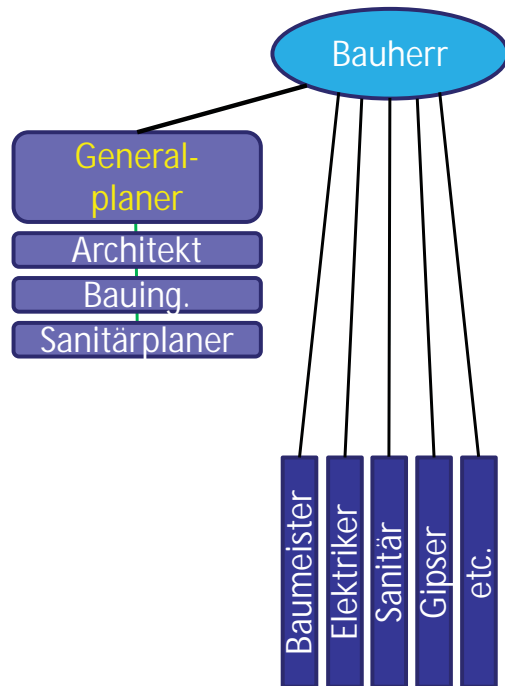
**WOHN  
STADT.** baut. berät.  
bewirtschaftet

# Beispiel Nasszellensanierung: Vertragsmodelle

«konventionell» mit Einzelverträgen

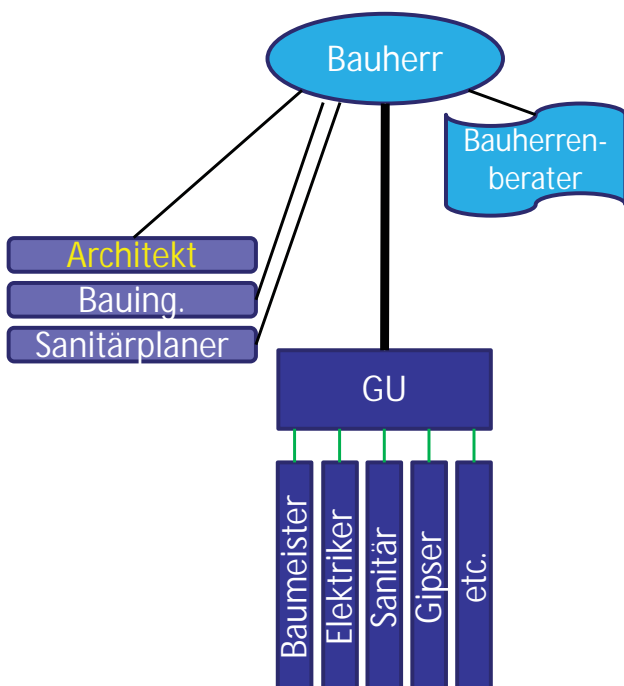


«Generalplaner» & Einzelwerkverträge

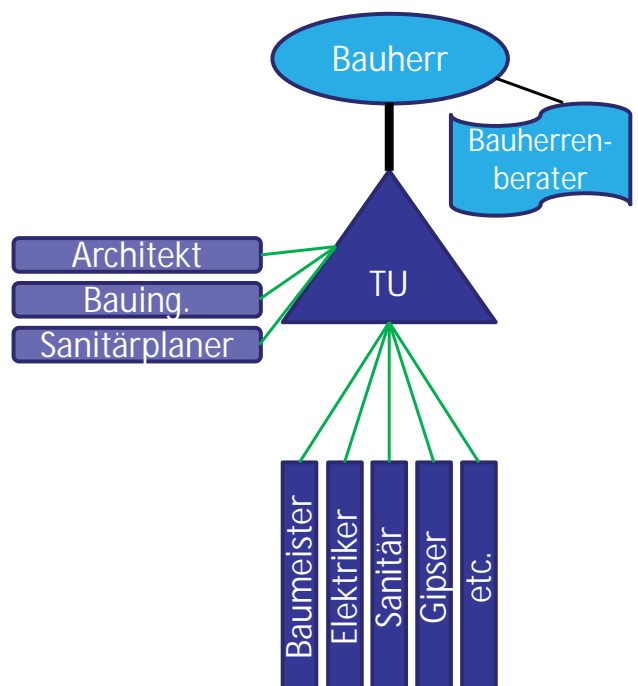


# Beispiel Nasszellensanierung: Vertragsmodelle (2)

Planerverträge und Generalunternehmer

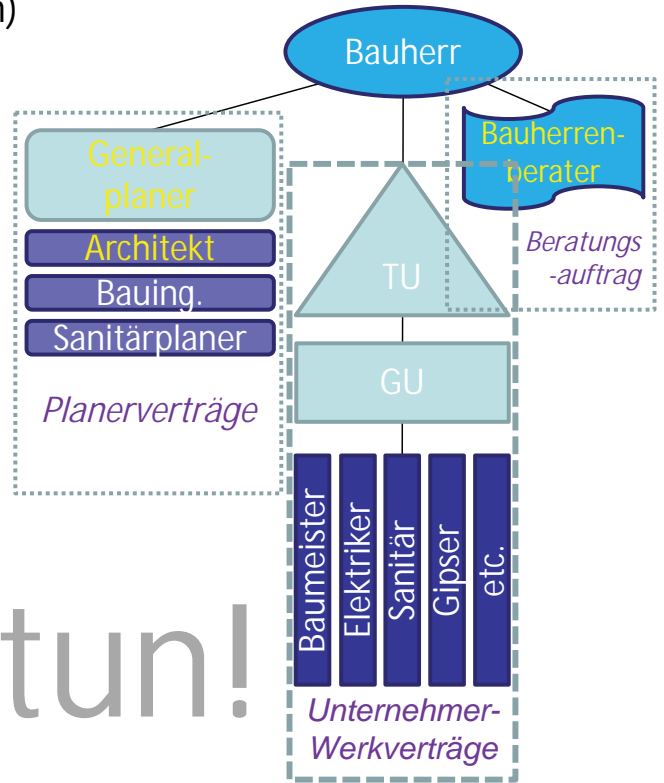


Totalunternehmer



# Wichtig bei der Projekt-Aufbauorganisation

- Je weniger Verträge, desto wichtiger werden diese! (Risiko TU ist höher als bei Einzelverträgen)
- Bauherrschaft braucht immer Profi auf ihrer Seite! (Treuhandler)
- i.d.R. sind Planer die Treuhänder des Bauherren
- Ev. lohnt es sich, einen «neutralen» Prozessbegleiter beizuziehen (Bauherrenberater)
- TU-Modell (1 Werkvertrag!) nur mit Bautreuhandler!



# es richtig tun!

## das Richtige richtig tun...

«Wir wissen ja eigentlich genau, was wir brauchen und ich hab da einen Kollegen im Kegelclub, der ist Architekt»

So undifferenziert entwickeln wir Bauprojekte....



...einen Velohelm kaufen wir auf Grund einer Evaluation mittels Nutzwertanalyse ...

Hersteller	GT	MET	POC	Scott	Specialized	Sweet Protection	Troy Lee Designs	
Modell	Forca	Parabellum HES	Trebo Race MIPS	Itego	Tactic E	Bathwick Carbon MIPS	A1	
Gewicht	250g	326g	350g	343g	326g	385g	423g	
Preis	89,95 €	180 €	229 €	188 €	79,90 €	249 €	149 €	
Stärken	• gute Preis-Leistung • integrierte Reflektoren • einstelliges Front- und Hinterrad	• gute Qualitätsverarbeitung • universelle Kompatibilität • innovatives Innenverkleidungssystem	• hochwertige Verarbeitung • gute Einstellbarkeit • hohe passive Sicherheit	• hochwertige Verarbeitung • gute Passform • sehr guter Schutz	• bequemer Sitz und weiche Verkleidung • erweiterbare Kommenen • sehr gute Preis-Leistung	• hochwertige Verarbeitung • tief geringere Passform • gute Passform	• hochwertige Verarbeitung • sehr gute Passform • sehr tief geringere Schale	• hochwertige Verarbeitung • sehr gute Passform • sehr tief geringere Schale
Schwächen	• Sitz am unteren Ende der Größenverteilung • Qualität (Mittel)	• hoher Preis • Visier nicht optimal • Verkleidungssystem verhält sich in Notizen	• sehr hoher Preis • Passform nicht für alle Köpfe geeignet	• hoher Preis • eigene Polsterung	• teilweise offener EPS-Schaum	• sehr hoher Preis • hohes Gewicht • Verkleidung nicht hochwertig	• Belüftung nur Durchschlitze	

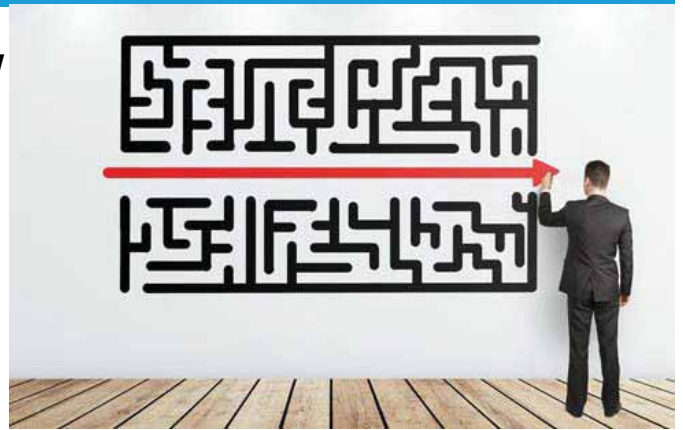
# Lösungen einkaufen - Lösungen verkaufen

Wir haben *die* Lösung für *Ihr* Problem!

...sollte misstrauisch machen

Ist oft bloss eine richtige Antwort auf falsche Frage

ein Problem  $\neq$  eine Lösung



Zwei Strategien der Problemlösung:

ein Problem erkennen  
Vertrauenshandwerker anrufen  
ein ~~Das~~ Problem ist gelöst...

Problem analysieren  
was genau ist die Fragestellungen  
Lösungsvarianten entwickeln  
Lösungen bewerten & auswählen  
Lösung optimiert realisieren

**WOHN  
STADT.** baut. berät.  
bewirtschaftet

## Die beste unter guten Lösungen finden

### Genossenschaftsprojekte aus Varianzverfahren

2000: Freidorf Muttenz BL, WB eingeladen, 8 Büros,  
50 Whg, -> Rosenmund+Rieder (2006 bezogen)



2005\*: WG Talholz Bottmingen BL: 4 Büros Präqualif. mit Interview  
21 Sen.Whg. -> Rosenmund+Rieder (2007 bezogen)



2006\*: WG Hegenheimerstrasse BS:  
Studienauftrag eingeladen, 6 Büros  
21 Whg: Luca Selva (2011 bezogen)



2006\*: GSL Lausen BL: Studienauftrag 4 Büros  
18 Sen.Whg, -> Müller + Naegelin (2009 bezogen)



2010: Stockacker Reinach BL, Studienauftrag 5 Büros  
mit Zwischenbesprechung  
64 Whg. -> Neff Neumann, ZH (in Vorb. Logis Suisse)



**WOHN  
STADT.** baut. berät.  
bewirtschaftet

# Die beste unter guten Lösungen finden

2010, 2012: **Kohlistieg Riehen**: IBS, Humanitas: APH, Wohnungen:  
100 Whg: APH und Bebauungsplan .-> Bachelard Wagner  
Projekt: WGN, eingel. WB 5 Büros: 98 Whg. -> Rapp Architekten  
(Bezug 2017)



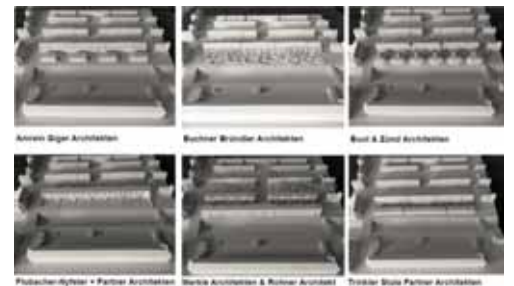
2011\*: **Ref. Kirche O-T-E, WBG Langegasse Oberwil BL**,  
Studienauftrag 5 Büros  
30 Whg, Kirchengemeindesaal -> Rosenmund Rieder (in Bau)



2011: **Reinach BL, Bodmen**: eingel SA, 5 Büros Zwischenbesprechung  
41 Sen.Whg,+ 21 Fam. Whg. -> Müller + Naegelin (in Vorbereitung)



2011\*: **WG im Langen Loh BS** „nächste 100 Jahre“  
Strategie-WB Sanierung/Ergänzung  
130 Whg. Sanierung -> Buol + Zünd (in Bau).  
21 Whg. Erg. -> Trinkler Stula (sistiert)



**WOHN  
STADT.** baut. berät.  
bewirtschaftet

# Die beste unter guten Lösungen finden (2)

2011\*: **Ormalingen BL.**, Wohnstadt/WG Ribli,  
Studienauftrag 7 Büros  
18 Sen.Whg,+ 20 Fam. Whg. -> dsar, 2014 bezogen



2013\*: **Riehenring BS**, Wohnstadt,  
Studienauftrag anonym, 5 Büros  
36 Whg. -> jessenvollenweider Architektur  
(Baubewilligung vor Appell.gericht)



2013\*: **Bachgraben BS**, Wohnstadt, 2013,  
Studienauftrag anonym, 5 Büros  
68 Whg. -> Burckhardtpartner (Bezug Dez.17)



2014: „**Stadterle**“ WG Zimmerfrei BS, eingel.  
WB anonym 6 Büros  
32 Whg. inkl. 2 Cluster -> Buchner Bründler (Bezug Dez. 17)



**WOHN  
STADT.** baut. berät.  
bewirtschaftet

# Die beste unter guten Lösungen finden (3)

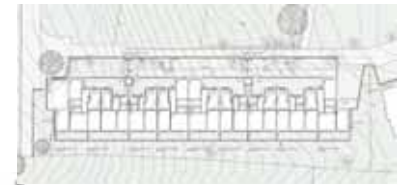
2015: **Niederholz Zentrum**, Gde Riehen/WG Höflirain,  
SA 6 Büro.m.Zwsch.bespr.  
24 Whg. -> Steib Gschwentener (in Vorbereitung)



2015: **Schoren BS**, WGN, eingel. WB 6 Büros  
96 Whg. -> Brüderlin Merkle  
(in Bau)



2015\*: **Ziefen BL**, GSW Hintermatt, Studienauftrag an 4 Büros  
18 Sen.Whg: -> Müller + Naegelin (in Vorbereitung)



2017\*: **Burgfelderstrasse BS**, ARGE WG Bündnerstr. / NWG  
120 Wohnungen, -> nord Architekten (Vorprojekt)



## Unterschiedliche Varianzverfahren

Verfahren	Planerevaluation	Testplanung	Studienauftrag	Architekturwettbewerb	Gesamtleistungswettbewerb
<b>Ziel</b>	geeignete Partner finden	verschiedene Ansätze testen	„Bestlösung“ finden	Bestlösung anonym für klare Aufgabe	Lösung und Preis für klare Aufgabe
<b>Vorgehen</b>	Doku Referenzen Interview 3 bis 5 Anfragen	Beurteilungsgremium ca. 3 Teams, Begleitbüro	Beurteilungsgremium 4 bis 6 Teams, Begleitbüro	Jury anerkannte Regeln 6 - 8 Teams /offen Begleitbüro	Jury, 6 - 8 Arch.+GU, Begleitbüro
<b>+ Vorteile</b>	Kennenlernen Partner für weitere Arbeit	Prüfung unterschiedliche Denkansätze	Evaluation Projektidee und Team	Faire Chancen für alle durch Anonymität	Preis + Idee ist gesichert
<b>- Nachteile</b>	keine Projektvarianz, nur Partner	Rel. hohe Kosten, Evaluation nicht abgeschlossen	Ev. nicht „neutrale“ Entscheidungen	Ev. Sieger mit weniger Berufserfahrung	Kaum Optimierung danach Treuhandrolle/QS?
<b>ca. Kosten Wohnbau</b> 15 Mio. 35 Whg.	Günstig 5000.-	Kein Folgeauftrag, Arbeit bezahlt 100'000-150'000.-	i.d.R. mit Chance auf Folgeauftrag 70'000.-100'000.-	Feste Regeln für Entschädigungen 250'000.-	Grosser Teil der Planung nötig, 500'000.-

# Auf kluge Weise Varianten und Lösungen evaluieren

- Aufgaben/Probleme hinterfragen
- Lösungsvarianten erarbeiten und vergleichen
- Selber Denken hilft, Fragen stellen auch!
- «Denken lassen» kostet Geld und spart i.d.R. Geld, viel Geld
- Partner und Lösungen evaluieren
- Treuhandrolle besetzen, wenn eigene Kompetenz beschränkt
- Fragen, Hinterfragen, Meinungen und Zweitmeinungen einholen

# das Richtige tun!

**WOHN  
STADT.** baut. berät.  
bewirtschaftet



## Verfahren und Vertragsarten

das Richtige richtig tun...

*Klug sein besteht zur Hälfte darin, zu wissen,  
was man nicht weiss  
(Konfuzius)*

**WOHN  
STADT.** baut. berät.  
bewirtschaftet