

Die Protagonisten: GU

Es sind nicht die Architektinnen und Architekten alleine, welche Form und Gestalt unserer gebauten Umwelt bestimmen. Gebäude erhalten ihre endgültige Form und ihren «Alltag» im Rahmen einer Auseinandersetzung verschiedener Beteiligten. Dieser Binsenwahrheit schenkt diese Rubrik ihre Aufmerksam-

keit und will die verschiedenen professionellen Protagonisten der Baurealisation und des Unterhalts kommentieren und auch zu Wort kommen lassen.

BAUEN AUF VERHANDLUNGSBASIS

Wer unter Architekten das Thema Generalunternehmer anspricht, hört schnell eine Reihe von Vorwürfen: Die drücken den Preis. Die haben keinen Sinn für Schönes. Die Generalunternehmer sagen: Das stimmt so nicht, ihnen sei eine gute Zusammenarbeit mit den Architekten wichtig. «architektur+technik» wollte an einem Beispiel herausfinden, wie die Realität aussieht. Der Bau: ein Wohn- und Bürogebäude am Rietpark in Schlieren / ZH. Die Protagonisten: Halter Entwicklungen / Halter Generalunternehmung und die Zürcher Architekten Andreas Galli und Yvonne Rudolf.

Text: Barbara Hallmann | Fotos: Susanne Seiler





Um den Wohnblock weitet sich Brachland, die Reste von dem, was Schlieren einst den Ruf als Abfallkübel der Nation einbrachte. Blühende Landschaften sollen hier entstehen, zwischen den Geleisen und der alten Hauptstrasse durch das Limmattal; Hunderte Wohnungen, ein neues, lebenswertes Quartier vor den Toren Zürichs.

2001. Die Familie Halter besitzt ein kleines Stück Land am Rietbach, einem etwa 350 000 m² grossen Gebiet, zu dem auch die beiden Areale Färbi und Geistlich gehören. Die traditionelle Industrie hat dort keinen Bedarf mehr, es bilden sich einzelne Brachen, Zwischennutzungen machen sich breit. Dann entsteht mit einer Interessengemeinschaft von Grundeigentümern der Gedanke: Irgendetwas muss sich doch machen lassen aus einem Gelände, das nur zehn S-Bahn-Minuten vom Zürcher Hauptbahnhof entfernt liegt.

2010. Auf dem Gelände stehen zwei Wohnblöcke, weitere sollen folgen. Halter Unternehmungen hat das Areal entscheidend geprägt, einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, mit der Stadt Schlieren den Stadtentwicklungsplan für das Gebiet angepasst und Investoren für die ersten Bauten gefunden.

Die Geschichte dieser Bauten beginnt mit einem städtebaulichen Ideenwettbewerb, aus dem 2003 das Zürcher Architekturbüro Galli & Rudolf als

Sieger hervorgeht – die Massstäblichkeit der Volumen zu den umliegenden Bauten, die flexible Nutzungs- und Etappierungsmöglichkeit sowie offene und impulsgebende Strukturen für angrenzende Grundstücke hätten den Ausschlag gegeben, sagt Gianfranco Basso von Halter Entwicklungen. Ein Preisgeld nach SIA-Norm zahlen Auslober übrigens nicht – stattdessen gibt man den Architekten die Zusage, das Startprojekt zu entwickeln, zu planen und in der Ausführung zu betreuen.

Es folgt eine Zeit der intensiven Zusammenarbeit zwischen Projektentwicklern, Generalunternehmer und Architekten. Das sagen alle Beteiligten. Gianfranco Basso nennt die Stichworte «ehrliches Feedback» und «gemeinsames Ideen-Entwickeln». Der verantwortliche Architekt Andreas Galli spricht noch

«Halter hat uns Vertrauen entgegengebracht.»

Andreas Galli, Architekt

heute mit einer Mischung aus Anerkennung und Verwunderung über diese Zeit, als er und seine Architekten Maisonettewohnungen mit unkonventionellen Grundrissen und Zimmern über zwei Geschosshöhen vorschlugen. Denn die Architekten glaubten daran, dass eine so geschnittene Wohnung mit ihrer besonderen Stimmung ein wichtiges Argument sein kann, ins sonst eher unbeliebte Schlieren zu ziehen. Und sie wollten Wohnungstypen schaffen, die auch in zwanzig Jahren noch aktuell sind – nicht nur,

oben: In den nächsten Jahren wird Halter rund um die ersten Häuser weiter bauen - das Wohnquartier am Rietpark entsteht.

links: Projektleiter Gianfranco Basso und Bauleiter Thomas Egloff in den Büroräumen im Erdgeschoss der Überbauung.

was den Unterhalt, sondern auch was die Kultur angeht. «Wir haben am Anfang gedacht, das wird ganz sicher zusammengestrichen.» Und dann habe gerade dieses Konzept nie zur Diskussion gestanden. «Halter hat uns Vertrauen entgegen gebracht.» Der Markt belohnt den Mut von Architekten und Immobilienentwicklern: von Anfang an waren alle Wohnungen vermietet. Und das in Schlieren.

Respekt und etwas Angst

Im 14-Tages-Rhythmus trifft man sich zu Planungssitzungen, die fast schon Workshopcharakter haben. Es habe schon Punkte gegeben, wo die Architekten im Rahmen des Budgets Freiheit hatten, sagt Gianfranco Basso. Ein Beispiel, erläutert Projektleiter Thomas Egloff von Halter Generalunternehmung, seien die Fassaden aus hinterlüfteten Eternitplatten. «Das war wirklich ein zentrales Element für die Architekten. Also haben wir das möglich gemacht.» So sollte die Fassade ruhig wirken, gerade jetzt, wo die unbebaute Umgebung noch einen diffusen Eindruck macht.



Für Schlieren sicher ungewöhnlich: Grosse Balkone und eine hochwertige Ausstattung der Wohnungen.

Für Andreas Galli war das Projekt in Schlieren die erste Erfahrung mit der Firma Halter. Er erinnert sich an die Gefühle, die ihn in die erste Sitzung begleiteten. «Wir hatten am Anfang auch Respekt», sagt er und zeichnet einen kleinen neben einen grossen Kreis. Und dann tippt der Architekt auf die beiden Kreise und beschreibt seine Befürchtungen: «Wir hatten Angst, wir werden überrollt.» Aber genau das scheint bei diesem Projekt eben nicht passiert zu sein. Die Gründe liegen wohl im Willen beider Parteien, die Sicht- und Arbeitsweise des anderen zu verstehen. «Gianfranco Basso zum Beispiel», erläutert Andreas Galli, «hat sich immer schon für Architektur interessiert.» Der Projektleiter habe verstehen wollen und das habe die Zusammenarbeit enorm erleichtert. Im Gegenzug ist es dem Architekten wichtig, auch vom Geschäft einer Generalunternehmung etwas zu begreifen, zum Beispiel etwas zu wissen über den Markt und die Preise. «Nur dann werden wir ernst genommen», zeigt

«Wir fragen: Was kann der Architekt am Entwurf ändern, ohne seine Seele zu verkaufen?»

Gianfranco Basso, Projektleiter

sich Andreas Galli überzeugt. Aber dieser Ansatz hat aus seiner Sicht noch einen weiteren Vorteil: Bei Problemen können die Architekten eigene Lösungsideen einbringen und müssen nicht auf jeden Vorschlag des Generalunternehmers eingehen, etwa weil sie es auch nicht besser wissen. Es gehe darum, die Rollen beider Parteien zu verstehen und zu akzeptieren. Und dabei auch die eigene Rolle, das eigene Feld als Spezialist für Architektur und Städtebau zu verteidigen und dafür auch Verständnis einzufordern.

Es ist kein Geheimnis: Wenn Architekt und Generalunternehmung gemeinsam ein Projekt bearbeiten, dann heisst das vor allem Kompromisse suchen. Zwischen den Ansprüchen der Architekten und dem Budget. «Wir fragen die Architekten beim Verhandeln dann immer, welche Möglichkeiten es da gibt, etwas anders zu machen – und zwar ohne dass sie ihre Seele verkaufen», beschreibt Gianfranco Basso. Der Projektleiter ist sicher, dass Ausbalancieren einfacher ist, wenn die Architekten hin und wieder kleinere Projekte bis zur Schlüsselübergabe selbst ausführten und die Bauleitung übernehmen. Oft, so beklagen er und sein Kollege allerdings, fehle es Architekten am Bezug zur Realität auf der Baustelle, vor allem, wenn sie nur Wettbewerbe machten und

ihnen reelle Bau Erfahrung fehle. Dann passiere es zum Beispiel immer wieder, dass eben keine Bautoleranzen eingeplant würden, sagt Thomas Egloff. Oder es komme auch schon mal das Argument, beim Bauen mit einem Generalunternehmer könne sich der Architekt nicht verwirklichen. Ganz andere Erfahrungen macht der Bauleiter bei der Zusammenarbeit mit Andreas Galli, Yvonne Rudolf und ihrem Team, da gebe es derlei Probleme nicht. Und so freut sich Thomas Egloff auch schon auf die kommenden 18 Monate – denn er wird wieder am Rietpark arbeiten und ein weiteres Wohngebäude nach Entwürfen von Galli & Rudolf bauen. ■

**Halter Generalunternehmung
Die Fakten**

Halter Generalunternehmung ist eine Geschäftseinheit der Halter Unternehmungen, einem inhabergeführten Familienunternehmen, das 1918 gegründet wurde. Unternehmenssitz ist Zürich.

Aktuelle Projekte:

- Swissporarena Luzern (2009–2012)
- Messehalle 2 Luzern (2008–2009)
- Wohnüberbauung Integra-Square, Wallisellen (2007–2009)