

## Der Bund

# «Generalunternehmen geht es in erster Linie um die Rendite»

Wenn die Stadt mit Privaten eine Partnerschaft eingehe, drohe auf dem Gaswerkareal eine «Denner-Architektur». Die Stadt müsse auf der Hut sein, sagen Fachleute.



Die Ansichten darüber, ob die Stadt Bern auf dem Gaswerkareal ein Quartier selber planen oder nur die Rahmenbedingungen festlegen soll gehen auseinander. Bild: Adrian Moser (Archiv)

Soll die Stadt Bern auf dem Gaswerkareal ein Quartier für bis zu 1000 Personen selber planen? Oder soll sie bloss die Rahmenbedingungen festlegen und die Realisierung dem Baukonzern Losinger Marazzi überlassen? Das Angebot einer solchen Public Private Partnership (PPP) durch Losinger-Direktor Pascal Bärtschi ([«Bund» vom 24.11.2016](#)) lässt bei Fachleuten die Alarmglocken klingen. «Die Perspektive von Generalunternehmen (GU) ist verengt. Es geht in erster Linie um Rendite», sagt Rudolf Rast, einstiger Chefarchitekt der Expo.02.

Übergeordnete Interessen wie Aussenraumgestaltung und Schulraumplanung interessierten die GU nicht. Die Verantwortlichen von GU seien Experten im sogenannten Claim Management. Sie seien spezialisiert darauf, nachträgliche Abänderungen von vertraglichen Vereinbarungen durchzusetzen. Dabei gehe es meist ums Sparen. So werde bei Architektur und Materialien derart stark gespart, dass eine «Denner-Architektur» drohe. «GU-Bauten sind aseptisch und haben meist keinen Charme», sagt Rast.

### Billige Böden, billige Lifte

Das Berner Architekturbüro Rast ist an verschiedenen Grossprojekten in der Schweiz beteiligt. Rast belegt seine Ausführungen anhand der Erfahrungen, die er vor ein paar Jahren beim Bau eines grossen Bürokomplexes mit 1700 Arbeitsplätzen in Zürich gemacht hat. So habe er zum Beispiel im Eingangsbereich einen Terrazzoboden für 250 Franken pro Quadratmeter vorgeschlagen. Im Projektbeschrieb habe das GU auf den letzten Zeilen aber einen Billigboden «reingeschmuggelt», der bloss 40 Franken pro Quadratmeter kosten sollte.

Der Bauherr habe den Baubeschrieb bei Vertragsabschluss nicht zu Ende gelesen und sei erst durch seinen Protest darauf aufmerksam geworden. «Die GU hat mir mit Entlassung gedroht», sagt Rast. Nur sein guter Draht zur Bauherrschaft habe diese Qualitätseinbusse verhindert. Auch bei den sechs Liften habe die GU eine Billigausführung favorisiert, deren Laufzeit stark limitiert gewesen wäre. «Der Preis für die Billiglösung in Form von Reparaturkosten wäre an den Bauherrn ausgelagert worden», sagt Rast.

### Stadt müsste Standards setzen

Bernhard Ott  
Redaktor Ressort Bern  
[@Ott\\_Bernhard 25.11.2016](#)

### Artikel zum Thema

#### Das späte Angebot des Baukonzerns



Die Stadt Bern könne die Rahmenbedingungen für die Überbauung auf dem Gaswerkareal selber bestimmen – auch die Investoren, sagt Losinger-Chef Pascal Bärtschi. [Mehr...](#)

Von Bernhard Ott [24.11.2016](#)

#### Die Blockade auf dem Berner Gaswerkareal

Alexander Tschäppät (SP) wollte Anfang dieses Jahres die Planung auf dem Gaswerkareal in Angriff nehmen. Stattdessen streiten die Stadt und EWB noch immer. [Mehr...](#)

Von Bernhard Ott [02.07.2016](#)

#### Stadtnomaden ziehen aufs Gaswerkareal

Die Stadtnomaden werden das Berner Viererfeld voraussichtlich doch verlassen. [Mehr...](#)

[24.06.2016](#)

### Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

[@derbund folgen](#)

Generalunternehmen wollten sich in der Regel früh in Planungsprozesse einschalten, «damit sie das bauen können, was sie wollen». In diesem Sinne sei es nicht erstaunlich, dass Losinger Marazzi seinerzeit eine Testplanung auf dem Gaswerkareal durchgeführt habe. Die Vereinbarung zwischen Energie Wasser Bern (EWB) und Losinger Marazzi, wonach der Baukonzern im Gegenzug die definitive Planung übernehmen könne, sei aber inakzeptabel. «Man kann nicht städtebauliche Aufgaben an Leute auslagern, denen es primär um Rendite geht.»

Für Rast ist klar: Die Zusammenarbeit mit GU ist möglich. Die öffentliche Hand müsse bei der Planung aber die Führung übernehmen und klare Qualitätsstandards durchsetzen. Ähnlich sieht es auch Ständerat Hans Stöckli (SP), der als Bieler Stadtpräsident die Planung der Tissot-Arena als Public Private Partnership (PPP) aufgegleist hatte. Um die Verwendung «schlechter Materialien» zu verhindern, müsse man als Vertreter der öffentlichen Hand «sehr gut vorbereitet» in die Verhandlungen steigen, sagt Stöckli. Qualitative Minimalstandards müssten anhand von Referenzobjekten definiert werden.

### **Wissen über Lausbuben nötig**

In den Verhandlungen würden mitunter auch Tricks angewendet. «Wer mit Generalunternehmen verhandelt, muss selber wissen, wie Lausbuben handeln», sagt Stöckli. Das Bauen im Rahmen einer PPP habe aber auch Vorteile. Der von Architekt Rast erwähnte Spardruck könne auch als Effizienzgewinn betrachtet werden. Auch sei die Kostenwahrheit von echten PPP-Projekten grösser, weil nicht nur die Investitions-, sondern auch die Betriebskosten vertraglich geregelt seien.

In diesem Sinne handle es sich beim von Rast erwähnten Beispiel eines Bürogebäudes in Zürich nicht um eine echte PPP. Als Paradebeispiel für eine PPP könne das Verwaltungszentrum Neumatt in Burgdorf betrachtet werden. Dort sei er Kanton zwar Eigentümer der Anlage. Die Verantwortung für Finanzierung, Bau und Betrieb liege aber bei einer privaten Unternehmung.

Für Stöckli sind PPP bei Grossprojekten sinnvoll, welche die öffentliche Hand nicht alleine umsetzen kann. Der Mehrwert einer PPP bei Wohnüberbauungen wie auf dem Gaswerkareal liege aber nicht auf der Hand, sagt Stöckli. (Der Bund)

(Erstellt: 25.11.2016, 09:15 Uhr)