

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 17 (2004)  
**Heft:** 9

**Artikel:** Berater und Verwickler : Die Macht der Gus  
**Autor:** Hornung, René  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-122433>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 13.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



# Berater und Verwickler

Text: René Hornung  
Foto: Keystone

Generalunternehmen machen zunehmend Druck bei den Ämtern und Politikern. Oft mit Erfolg: Politiker geben nach. Dadurch entgleitet den Behörden die Federführung bei grossen Projekten. Die Stadionplanung ist ein Beispiel. Und wenns kracht, muss der Bauverwalter den Sessel räumen.

• Schon im Vorfeld grösserer Planungs- und Bauprojekte herrsche heute ein «reger Wettbewerb», kommentiert Heinz Schöttli mehrdeutig. Er muss es wissen, war er doch fast sieben Jahre lang Stadtbaumeister in Zug und leitet nun die Wirtschaftsfachstelle und die Stadtentwicklung in Aarau. Daneben ist er auch an einer Planungsgemeinschaft in Zürich beteiligt. Er kennt deshalb beide Seiten: Als Behördenvertreter muss er die Planungsvorgaben zugunsten der Allgemeinheit durchsetzen, als Berater versucht er die Gemeinden von Investitionen zu überzeugen. Dass es hier unterschiedliche Interessen gibt, ist offensichtlich: Generalunternehmer wollen möglichst freie Hand, hohe Ausnützungen und verlangen, vor allem von der öffentlichen Hand, oft hohe Boni für eine zeit- und kostengerechte Realisierung. Die Gemeinden – auf der anderen Seite – müssen das «Gemeinwohl» wahren. Grossüberbauungen mit nachträglicher Verkehrserschliessung und Schulhausbau wie etwa die Wohnüberbauung «Im Gern» in Oberwinterthur (Seite 36) dürften eigentlich nicht sein. Auch Gewerbegebiete an bester Wohnlage – Hochparterre berichtete unter anderem über die Planung im Engadin (HP 6-7/03) – sind Beispiele der Interessensgegensätze.

Gerade weil sich diese unter dem wachsenden wirtschaftlichen Druck verschärfen, sei es wichtig, dass die Gesamtkoordination in der Verantwortung der öffentlichen Hand bleibe, fordert Schöttli. Doch die grossen Bau-Investoren «betreuen» oder «beraten» die Behörden und Politiker so lange, bis diese die von privater Seite eingebrachten Projekte als sinnvoll, wenn nicht gar als «für unsere Gemeinde dringend nötig» bezeichnen. Gemeinden mit einigermaßen intakten Steuereinnahmen oder jene mit grossen Landreserven geraten dabei am schnellsten ins Visier der GUs. Und die Politiker sind dem Druck kaum mehr gewachsen, vor allem nicht die Politiker im Halbamt.

Das Vorgehen der GU ist Programm: Rainer Sigrist, Mitinhaber des Generalunternehmens (GU) HRS, verlangte bei seiner Wiederwahl an die Spitze des Verbandes Schweizer Generalunternehmer vor zwei Jahren, statt Steuergel-

der für Planungen durch Bund, Kantone und Gemeinden zu «vergeuden», solle die öffentliche Hand frühzeitig die GUs beiziehen. So liessen sich zwei Drittel der Planungskosten sparen. Sigrists Kredo lautet: «Die alten Zöpfe der öffentlichen Hand aktiv bekämpfen.»

Paradebeispiele für dieses Vorgehen sind die Fussballstadien. Zwei Generalunternehmen, Sigrists HRS und der Berner GU Marazzi, sind hier aktiv. HRS hat während Jahren auf eigene Faust am St. Galler Stadionprojekt gewerkelt, es dem FC schmackhaft gemacht und das Projekt gepusht, bis sich ein pensionierter Kantonalbankdirektor fand, der dafür jetzt alles gibt (HP 1-2/03). Der Zwischenstand heute: Ein Wettbewerb für den Neubau hat nie stattgefunden, doch das kritisiert kaum jemand, weil – gleich wie in Zürich – zum Staatsfeind gestempelt wird, wer den Stadionbau in Frage stellt. Stadt- und Kantonsparlament in St. Gallen haben inzwischen den nominal knapp 10 Millionen Franken teuren Boden den Investoren und ihrer Stadion AG geschenkt und schon Sitzplätze gekauft, die noch lange nicht gebaut sind. Die Stadion AG verkauft Teile des Grundstücks zum mehr als doppelten Quadratmeterpreis weiter, um das Stadion mit Einkaufszentrum zu finanzieren.

Kennt Adolf Ogi das Submissionsrecht?

Bruno Marazzi, Mitinitiant des neuen Berner Wankdorfstadions und Erbauer des Basler St. Jakobsparks, hat seine eigenen Vorstellungen, wenn es um Stadionplanungen geht. Im Frühsommer schickte er seinen Verwaltungsrat, alt Bundesrat Adolf Ogi, vor, um den Zürchern bekannt zu geben, im blockierten Bewilligungsverfahren des Hardturm-Stadions könne nur ein neues Projekt aus der Sackgasse helfen, ein Marazzi-Projekt eben. Erstaunlich, dass ein Bundesrat, der eigentlich das Submissionsrecht kennen müsste, sol-





ches in die Welt setzt. Auch den eben in die Nationalliga A aufgestiegenen Schaffhausern offerierte der Berner Generalunternehmer eine Stadionplanung und bekam dafür prompt den Auftrag der Stadt – allerdings kein Geld dazu. Dafür erwartet der GU das Land auch hier gratis – ein inzwischen allort gängiges Rezept.

Die Stadionneubauten sind aber nur die Spitze des Eisbergs. In der Regel wird subtil vorgegangen: Grossinvestoren versprechen planerische und konzeptionelle Vorleistungen, und das gratis, selbstverständlich. Dass sie später den Zuschlag bei der Realisierung erwarten, steht nie zur Debatte – ist aber allen klar. Raumplanungs- und Vergabevorschriften hin oder her.

Eher zufällig kommen Interventionen an die Öffentlichkeit. Etwa im Falle des gut 18 Millionen Franken teuren Kultur- und Sportzentrums in Kreuzlingen. Dort setzt HRS die Hebel in Bewegung, um dem Eigeninteresse Nachachtung zu verschaffen. Nach einem ordentlichen Wettbewerbsverfahren war nämlich zuerst entschieden worden, die siegreichen Zürcher s+w.Architekten – Regula Staub und Daniel Wittwer – werden mit einer lokalen Bauleitung und der obligaten Baukommission die Arbeiten selbst ausschreiben und vergeben. Doch da bat HRS-Mitinhhaber Rainer Sigrist die Politiker und den Leiter der Bauverwaltung an den Tisch und mahnte, es sei ein Vergabeverfahren unter Einbezug der GUs zu wählen, andernfalls überlege sich das Unternehmen, den seit Jahrzehnten in Kreuzlingen domizilierten Hauptsitz der Gruppe zu verlegen.

Ob derart forschem Auftreten der Bauwirtschaft gegenüber Behörden und Politikern wundert sich der Kreuzlinger ex-Bauverwalter Christian Winterhalter bis heute. Er wollte das bereits aufgegleiste herkömmliche Verfahren weiter ziehen, doch die Politiker der Runde gaben dem GU

nach. Allerdings: Zschokke offerierte das Gesamtpaket eine Million günstiger als HRS. Der Entscheid zugunsten Zschokkes sei korrekt, befand anschliessend das Verwaltungsgericht auf eine Klage des unterlegenen GU. Prompt machte HRS die Ankündigung wahr und verlegte das Steuerdomizil Ende Juli nach Frauenfeld.

## Feindbild: starke Behörden

Dieser Fall war einer der Gründe, weshalb Christian Winterhalter seinen Stuhl als Leiter der Kreuzlinger Bauverwaltung räumen musste. Sein Pochen auf saubere Ausschreibungen, auf Wettbewerbe und auf klare Entscheide goutierten die Politiker nicht. Starke Bauverwalter, Stadtarchitekten oder Stadtbildkommissionen gelten gerade in mittleren und kleineren Gemeinden als die grossen «Feinde» der Bauwirtschaft. Das war vor sieben Jahren auch in St. Gallen der Fall. Deshalb wurden dort die Kompetenzen des Stadtbaumeisters begrenzt.

Zuvor, in den Achtzigerjahren, waren es Franz Eberhard (heute Stadtbaumeister in Zürich) und Fritz Schumacher (heute Kantonsbaumeister Basel-Stadt), die die Planungs- und Baukultur St. Gallens lenkten. Dann sprangen beide ab. Nach sieben Jahren, in denen die Stadt den GUs viele Wünsche von den Augen abgelesen hat, hagelt es Kritik: Die Stadt greife nirgends mehr ein, sie überlasse das Feld den Investoren. Es sei höchste Zeit für eine Stadtbildkommission, fordern nun CVP-, FDP- und SP-Stadtparlamentarier unisono. St. Gallen ist allerdings in guter Gesellschaft. Nur gerade Zürich und Basel sowie ein paar Kleinstädte wie Zug oder Aarau wagen laut Heinz Schöttli eine aktive Entwicklungsplanung. Vielerorts funktionieren die Baubehörden noch mit Strukturen, die aus Zeiten stammen, in denen die Abkürzung GU noch nicht einmal erfunden war. •

