

**Zeitschrift:** Unsere Kunstdenkmäler : Mitteilungsblatt für die Mitglieder der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte = Nos monuments d'art et d'histoire : bulletin destiné aux membres de la Société d'Histoire de l'Art en Suisse = I nostri monumenti storici : bollettino per i membri della Società di Storia dell'Arte in Svizzera

**Herausgeber:** Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte

**Band:** 36 (1985)

**Heft:** 4

**Artikel:** Denkmalpflege und Generalunternehmer

**Autor:** Loderer, Benedikt

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-393610>

### **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:** 16.02.2026

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

BENEDIKT LODERER

## Denkmalpflege und Generalunternehmer

*Der Generalunternehmer garantiert Preis und Termin eines Bauwerks. Er ist daher gezwungen, seine Risiken zu minimieren. Er tut dies, indem er auf bewährte Lösungen zurückgreift. Normal auch, weil sie den Planungsaufwand minimieren. Dieser Tatbestand wird an zwei Häusern an der Augustinergasse in Zürich illustriert. Entscheidend ist, dass das Bauherrenrisiko nicht an den Generalunternehmer weitergegeben werden kann ohne Verlust der Baugesinnung. Planungsarbeiten von Denkmalpflegeobjekten kann der Generalunternehmer nicht sachgemäss durchführen.*

**Z**uerst: Wie arbeitet der Generalunternehmer? Von den vielen Möglichkeiten seien hier die beiden wichtigsten vorgestellt.

1. Der Generalunternehmer übernimmt mit Preis- und Termingarantie die gesamten Planungs- und Ausführungsarbeiten eines Baus. Er ist also Architekt, Koordinator, Bauunternehmer in einem.

2. Der Generalunternehmer übernimmt mit Preis- und Termingarantie nur die Ausführung des von einem Architekten ausgearbeiteten Projekts. Er ist lediglich Bauunternehmer und zum Teil Koordinator. Dem Architekten verbleiben die Planungsarbeiten und die Oberbauleitung.

Entscheidend ist in beiden Fällen die *Preis- und Termingarantie*. Während im hergebrachten Verfahren des Architektenvertrags nach SIA der Architekt eine offene Abrechnung vorlegt und nach mit einem in Prozenten an der Bausumme festgelegten Honorar entschädigt wird, offeriert der Generalunternehmer seine Leistungen zu einem Pauschalpreis, der normalerweise sämtliche Leistungen enthält. Der Bauherr ist so vor Überraschungen geschützt. Dies gilt auch für die Termine, die meist mit Konventionalstrafe verbunden sind. Oft kommen auch zusätzlich Bonus/Malus-Vereinbarungen vor. Für jeden Tag der vor dem Termin erreichten Fertigstellung erhält der Generalunternehmer eine Gutschrift, für jeden Tag Verspätung einen Abzug.

Bauen ist ein Geschäft. Es ist deshalb notwendig, sich zu überlegen, wo und wie dabei Geld zu verdienen ist. Für den Generalunternehmer sind dies vor allem zwei Bereiche: die rationelle Planung und die Arbeitsvergebung an die Unterakkordanten.

*Rationelle Planung* bedeutet nicht allein hohe Produktivität der Planungsbüros (sie dürfte sich von derjenigen gutorganisierter Architekturbüros nicht grundsätzlich unterscheiden), sondern vor allem Ausschaltung von Risiken durch Anwendung bewährter Lösungen. Das bedeutet ein Denken in standardisierten Lösungen. Die Minimierung des Planungsaufwandes begünstigt auch Abbruch oder Auskernung eines Gebäudes, weil die Neubauteile technisch und preislich bekannt und so von weniger Risiko belastet sind. Wer Preis und Termin garantieren muss, von dem kann man nicht verlangen, dass

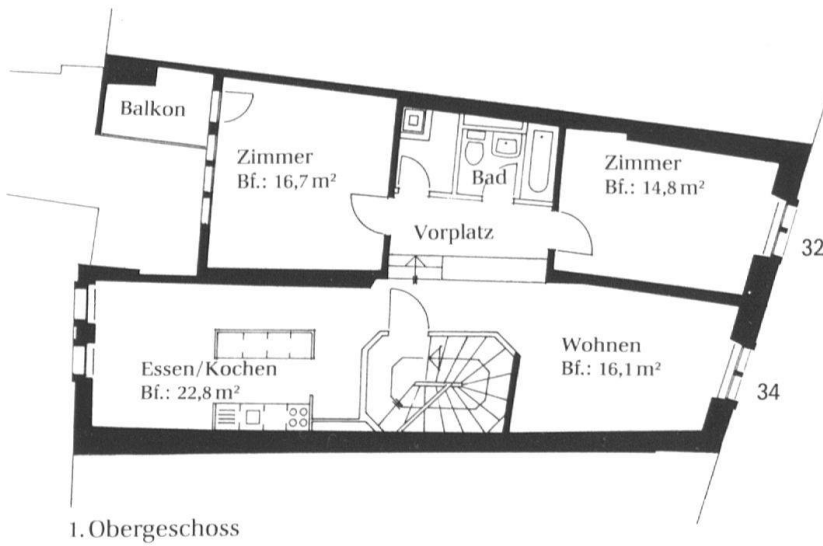
er zur Denkmalpflege ein besonders herzliches Verhältnis hat, denn jede Erhaltung enthält Unsicherheiten, die der Generalunternehmer zu tragen hat.

Bei der *Arbeitsvergebung* spielt die Konkurrenz. Die ausgehandelten Preise aber sind allein die Sache des Generalunternehmers. Die Differenz zwischen dem Festpreis des Generalunternehmers und den gesamten Vergebungskosten bestimmt den Gewinn des Generalunternehmers. Es ist daher offensichtlich, dass möglichst billig vergeben wird, was wiederum «Normallösungen» begünstigt. Billige Handwerker machen nicht unbedingt schlechte Arbeit, aber sie machen nur übliche, eingelernte gut. Dass dies selten die Handwerker für denkmalpflegerische Ansprüche sind, liegt auf der Hand.

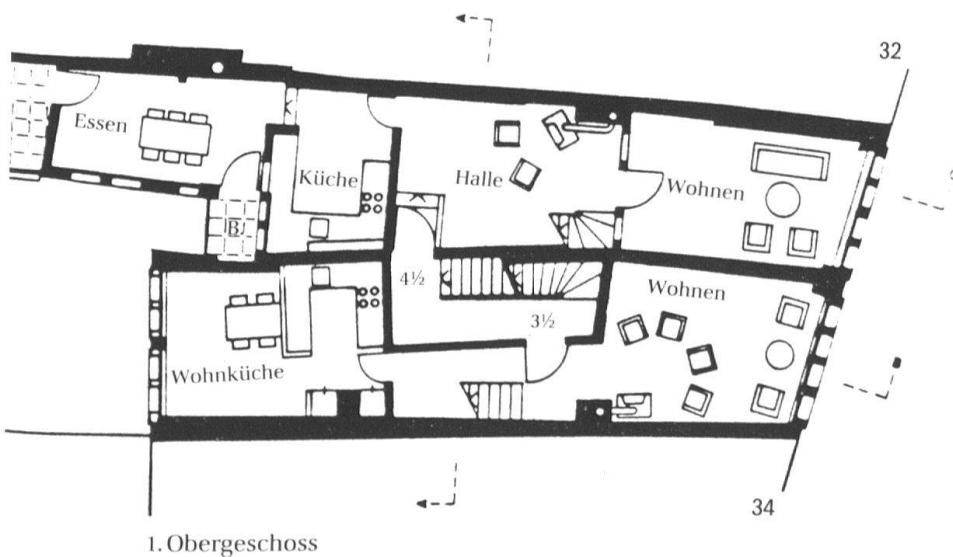
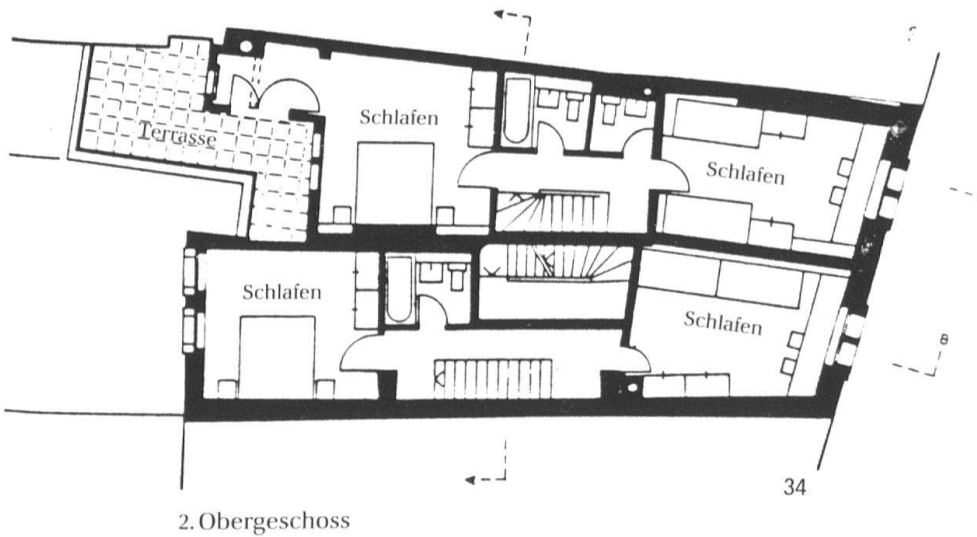
Eine Probe aufs Exempel: Aus dem vieldiskutierten Bauvorhaben der Schweizerischen Bankgesellschaft im Augustinerquartier greife ich die Häuser Augustinergasse 32 und 34 heraus. Zuerst der Vorschlag des Generalunternehmers Karl Steiner AG. Aus den zwei schmalen Häusern wird ein breiteres gemacht. Es ist dies der Versuch, einen «Normalgrundriss» zu erzielen. Die Unsicherheitsfaktoren Treppenhaus, Küche und Badezimmer sind durch Neubauten ausgeschaltet. Von den vorhandenen Wänden bleiben nur diejenigen erhalten, die keine Risiken bieten. Nach einigem politischem Widerstand lenkte die Bank ein und beauftragte die Architektin Tilla Theus mit einem neuen Projekt. Der Übergang vom ersten zum zweiten Arbeitsvorgehen des Generalunternehmers ist damit vollzogen. Theus übernimmt die alte schmale Teilung und verlässt damit den «Normalgrundriss», indem sie zweigeschossige Wohnungen vorschlägt. Hier interessiert weniger die gewandelte Vorstellung von Wohnqualität, sondern der Mehraufwand an Planungsarbeit. Denn es ist offensichtlich, dass je komplizierter eine Wohnung ist, desto mehr Planungsarbeit anfällt. Das Architektenhonorar allerdings bleibt bei gleicher Bausumme dasselbe.

Das Stichwort heisst *Risiko*. Der Generalunternehmer übernimmt einen schönen Teil des Bauherrenrisikos, indem er Preis und Termin garantiert. Dass er selbst dabei sein eigenes Risiko minimieren will, liegt in der Sache selbst. Wir alle wissen aber, dass Denkmalpflege mit unvermeidlichen Risiken verbunden ist. Sie zu tragen ist aber die Aufgabe des Bauherrn, und diese kann nicht an den Generalunternehmer abgegeben werden. Was früher mit dem steifleinernen Wort «Baugesinnung» umschrieben wurde, tut heute noch für die Bauherren not. Es ist aber Augenwischerei, wenn man den Generalunternehmer für den Mangel an Baugesinnung des Bauherrn verantwortlich macht.

Das bedeutet, dass die Planungsarbeit von Denkmalpflegeobjekten nicht zu den Aufgaben eines Generalunternehmers gehören kann. Wer gezwungenermassen den Planungsaufwand minimiert, der ist nicht in der Lage, solche Aufgaben sachgemäss durchzuführen. Für die Ausführung ist ein Generalunternehmer denkbar, doch kann er das Bauherrenrisiko, das aus Funden und der daraus entstehenden Bauverzögerungs-Verteuerung besteht, nicht übernehmen.



1 Zürich, Augustinergasse 32 und 34. Grundriss des ersten Obergeschosses nach dem Vorschlag des Generalunternehmers Karl Steiner AG. Die zwei schmalen Häuser werden zu einem «Normalgrundriss» zusammengefasst.



2 und 3 Zürich, Augustinergasse 32 und 34. Grundrisse des zweiten und ersten Obergeschosses. Projekt von Tilla Theus: statt Zusammenlegung der beiden Häuser und «Normalgrundriss» werden zweigeschossige Wohnungen vorgeschlagen. Zu beachten ist nicht nur die verschiedenartige Auffassung von Wohnqualität, sondern auch der unterschiedliche Planungsaufwand.

**Résumé** L'entreprise générale garantit le prix et le délai d'une construction. C'est pourquoi elle est contrainte de réduire ses risques en ayant recours à des solutions efficaces et qui vont de soi parce qu'elles simplifient le travail de planification. Les deux maisons situées dans la «Augustinergasse» à Zürich le montrent bien. Il est important de voir que les risques courus par le maître de l'ouvrage ne peuvent pas être délégués à l'entreprise générale sans que cela ne porte atteinte à l'esprit dans lequel a été conçue la construction. L'entreprise générale n'est pas qualifiée pour exécuter des travaux de planification sur des monuments destinés à être conservés.

**Riassunto** L'impresario garantisce prezzo e termine di una costruzione quindi è obbligato a rendere minimi i suoi rischi. Per conseguire ciò egli si avvale di soluzioni già sperimentate, anche perché queste gli permettono di diminuire al massimo le spese di pianificazione. Queste esperienze vengono illustrate sulla base del restauro di due case dell'Augustinergasse di Zurigo. E' determinante il fatto che il rischio del committente non può essere trasmesso all'impresario senza la perdita dei principi dell'edilizia. I lavori di progettazione di oggetti da tutelare non possono essere eseguiti in modo soddisfacente dall'impresario.

**Abbildungsnachweis** 1: Aus «Der Augustiner», Information der SBG, Januar 1981. – 2 und 3: Aus Projektpläne Augustinergasse 32/34/36, Tilla Theus, dipl. Arch. ETH/SIA, Januar 1985.

**Adresse des Autors** Dr. Benedikt Loderer, dipl. Arch. ETH/SIA/SWB, Journalist BR, Niederdorfstrasse 20, 8001 Zürich

HUGO SPIRIG

## Der Architekt als Partner des Denkmalpflegers

*Ich schreibe über die Zuständigkeitsbereiche des Denkmalpflegers und des Architekten bei folgendem Restaurierungsablauf: Allgemeines: Friktionen und Gemeinsamkeiten · Vorarbeiten: Bauuntersuchung/Unterlagenbeschaffung Projektierung/Kosten · Rekonstruktionen: Originalzustand/Zielzustand · Bauausführung: Instandstellen, Rekonstruieren, Schützen · Dokumentation: Zustände (vor, nach) Massnahmen · Pflichtenheft: Was geschieht nach der Restaurierung [Schutz vor den Sigristen] · Schlussbemerkung: Zusammenfassung.*

**D**er Architekt ist vom Bauherrn angestellt. Es ist müssig, vom Architekten allein zu reden. Der Bauherr bezahlt und befiehlt. Es steht ihm ein Mitspracherecht zu. Der Denkmalpfleger ist teils Behörde, teils Beschützer des Denkmalpflege-Objektes. Er steht näher beim