

**Zeitschrift:** Schweizer Ingenieur und Architekt  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 117 (1999)  
**Heft:** 44

## Sonstiges

### 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:** 21.02.2026

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

## Geteiltes Leid – geteilte Freude?

Bauträgerschaften sind vorsichtig geworden. Die Spielräume sind enger als in den Jahrzehnten der Wachstumseuphorie. Investoren können sich bei Liegenschaftserwerb, Projektierung und Realisierung kaum mehr darauf verlassen, dass eine anhaltende Teuerung allfällige Planungsfehler auffängt. Unter Bedingungen eines höheren Verlustrisikos ist natürlich verständlich, dass Bauträgerschaften bei der Vergabe von Planungsaufträgen das Risiko möglichst klein halten möchten. Eine mögliche Antwort, die viel zu diskutieren gibt, ist das Instrument des Gesamtleistungswettbewerbs.

Im Unterschied zum klassischen Projektwettbewerb, wo architektonische und städtebauliche Qualitäten im Vordergrund stehen und die Baukosten nur nach grobem Ermessen der Jury in die Entscheidung einfließen, kommt der Gesamtleistungswettbewerb einer verbindlichen Pauschalofferte gleich. Damit entfällt das Risiko, sich für ein Projekt zu entscheiden, das sich später aus Kosten- oder Termingründen als unrealisierbar herausstellt. Die Arbeitsgemeinschaften aus Architekten und Generalunternehmungen sehen sich ihrerseits einem erheblichen Preisdruck ausgesetzt, da die Bauträgerschaft mehr auf das billigste als auf das beste Projekt zurückgreifen kann. Die Bauträgerschaft läuft dann ihrerseits wiederum Gefahr, dass sie allfällige negative Konsequenzen erst im Rahmen der anschliessenden Bewirtschaftung zu spüren bekommt.

Nun hat eine Zürcher Stiftung, die im Besitz von mehreren Wohnüberbauungen ist, einen Gesamtleistungswettbewerb durchgeführt, der den Totalunternehmerteams noch mehr Garantieleistungen abverlangt, als dies üblicherweise der Fall ist. Über die garantierten Gesamtkosten für das Erneuerungsvorhaben der Wohnliegenschaft aus den späten 60er Jahren fordert die Auftraggeberin die Übernahme eines an einen garantierten Ertrag gekoppelten Verwaltungsmandats sowohl während der Bauzeit, als auch für die darauf folgenden fünf Jahre. Diese Forderung ist verständlich angesichts des kritischen Standorts und der typischen Wohnblock-Architektur aus den späten sechziger Jahren mit insgesamt über 130 Wohnungen.

Verfahren dieser Art kategorisch abzulehnen, scheint mir übertrieben. Die Zeiten ändern sich und stellen neue Anforderungen an die Verantwortlichen. Nur dürfen Bauträgerschaften das Instrument Gesamtleistungssubmission nicht dazu missbrauchen, Kosten aus eigenen planerisch-strategischen Fehlentscheidungen auf die Anbieter zu überwälzen. Gesamtleistungswettbewerbe, die – wie im erwähnten Fall – gleich noch die Bewirtschaftung des Gebäudes für einen festen Zeitraum einschliessen, erfordern zusätzlich das Abtreten von Kompetenzen in strategischen Fragen der Nutzung und Bewirtschaftung. Strategische Entscheidungen im Rahmen des Wettbewerbsprogramms offen zu lassen, könnte gerade die im heutigen Liegenschaftsmarkt so dringend notwendigen Innovationen fördern. So gesehen wäre ein auf die Bewirtschaftung ausgedehnter Gesamtleistungswettbewerb möglichst offen zu formulieren, so dass auch völlig unkonventionelle Ansätze der Liegenschaftsbewirtschaftung Einzug erhalten.

Und wenn schon das unternehmerische Risiko an die Auftragnehmer delegiert wird, so scheint auch ein vollumfängliches Abtreten des auf dieser Leistung beruhenden Gewinns angebracht.

*Philippe Cabane*