

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 63 (1988)

Heft: 4

Artikel: Renovationen durch Generalunternehmer

Autor: Gmünder, Peter

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105609>

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: 20.02.2026

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

Renovationen durch Generalunternehmer

70 Prozent der Bewohner unseres Landes wohnen in Häusern, die nicht ihnen gehören. Sie sind Mieter ihrer Wohnungen, nicht Eigentümer. Die meisten Leser dieser Zeitschrift haben als Bewohner genossenschaftlicher Wohnbauten eine ganz besondere Stellung: sie sind zwar Mieter ihrer Wohnungen, aber als Genossenschafter am Eigentum der Häuser, in denen sich diese Mietwohnungen befinden, direkt beteiligt. In manchen Fällen mag daneben auch die öffentliche Hand als Subventionsbehörde oder als Baurechtsgeberin ein weitgehendes Mitspracherecht haben; jedenfalls ist aber das Verhältnis des genossenschaftlichen Mieters zu seiner Wohnung stärker als die des Mieters in einem gewöhnlichen Mehrfamilienhaus. Das Schicksal der Häuser seiner Genossenschaft geht ihn direkt an; er hat ein persönliches Interesse an der Werterhaltung, er ist als Genossenschafter nicht nur Benutzer, sondern auch gemeinschaftlicher Eigentümer der Bausubstanz.

Zweck jedes Hauses ist es, die darin untergebrachten Menschen und Sachen gegen Witterungseinflüsse zu schützen. Das Haus selber ist den Witterungseinflüssen hingegen ungeschützt ausgesetzt. Gleichzeitig wird es durch seine zweckgemäße Benutzung allmählich abgenutzt. Je komfortabler der Ausbau, desto mehr Teile haben eine wesentlich geringere Lebenserwartung als Fundamente, Mauerwerk und Dach.

Wer ein Haus nicht einfach verfallen lassen will, ist deshalb zu periodischen Unterhaltsarbeiten gezwungen. Zu den ursprünglichen Baukosten hinzu kommen im Verlaufe des Gebäudebestandes immer wieder Bauausgaben, die im Verlauf eines Jahrhunderts ein Mehrfaches der ursprünglichen Baukosten erreichen. Zwar sind die später aufgewendeten Franken für Baukosten weniger wert als die ursprünglichen; die fortschreitende Geldentwertung führt automatisch zu steigenden Baureparaturkosten. Aber auch wenn die Geldentwertung ausgeklammert wird – wenn der Baureparatur-Franken nicht zum Nennwert gerechnet wird, sondern zum innern, realen Wert –, gilt die Feststellung, dass für den baulichen Unterhalt eines Hauses während 100 Jahren mindestens gleichviel aufgewendet werden muss wie für seine ursprüngliche Erstellung.

Bei Neubauten lassen sich die Baukosten aufgrund eines sorgfältigen Kostenvoranschlages ziemlich genau voraussa-

gen. Bei Renovationen und Umbauten ist das bedeutend schwieriger. Oft wird festgestellt, dass Renovationen mehr kosten, länger dauern und mehr Unannehmlichkeiten verursachen als erwartet. Sind die Renovationsarbeiten einmal im Gang, so kommen vorher unbekannte Schäden zum Vorschein; auch sie müssen behoben werden. Allzu leicht werden Umbauten zu einem Fass ohne Boden. Ein mittelalterlicher Bauherr liess auf seinem Haus folgenden Spruch anbringen:

*Mensch, hast du Geld,
willst kommen drum,
so kauf ein Haus
und bau es um!*

Seit dem Mittelalter ist das Bauen wesentlich komplizierter, aufwendiger und problemreicher geworden. Nichts mehr ist zulässig ohne Baubewilligung, die Nachbarn haben neue Interventionsrechte erhalten, die Komfortansprüche haben sich enorm erhöht, und dementsprechend ist die Bautechnik heute unvergleichlich komplizierter als im Mittelalter. Wir haben im Baugewerbe eine wachsende Arbeitsteilung; jeder Handwerker wird zum Spezialisten, und niemand mehr hat den Blick für das Ganze. Ein Baufachmann kennt zum voraus die Lebenserwartung der einzelnen Bauteile; er wird einen entsprechenden Renovationszyklus vorsehen.

Doch lässt sich nicht alles planen. Bei Bauten gibt es immer wieder Überraschungen. Akute Bauschäden und behördliche Auflagen können zu unvorhergesehenen Bauaufgaben führen, die sofort an die Hand genommen werden müssen.

Nun sind aber die Gebäude Gesamtheiten, die notwendigen Reparaturleistungen hingegen müssen von Spezialisten erbracht werden. Diese sehen nur ihre eigene Arbeit, nicht die des Nebenspezialisten, und es braucht einen Gesamtfachmann, der die Einzelarbeiten miteinander koordiniert.

Dies ist der Grund, warum auch eine Baugenossenschaft gut daran tut, zu prüfen, ob sie sich für die Durchführung von Baurenovationen mit einem Generalunternehmer verbinden soll, der ihr viele Probleme abnimmt, auch die damit verbundenen Risiken, freilich nicht gratis, sondern gegen angemessene Honorierung. Dafür bleiben Irrwege und Umwege erspart.

Was tut dieser Gesamtfachmann für seine Baugenossenschaft? Er untersucht

zuerst einmal die Bausubstanz und berät dann die Genossenschaft, welche baulichen Aufgaben unbedingt sofort an die Hand genommen werden müssen und welche darüber hinaus gleichzeitig zu empfehlen wären. Ein guter Generalunternehmer hat gut ausgebildete Fachleute mit grosser Erfahrung, die Bauschäden und Bauabnützungen zuverlässig zu erkennen und zu beurteilen vermögen. Sie kennen die technischen, baurechtlichen, mieterrechtlichen und denkmalpflegerischen Vorschriften. Sie wissen, wie man das Los der Benutzer während der Renovationsarbeiten erleichtern kann. Aufgrund ihrer Fachkenntnisse können sie der Genossenschaft einen verbindlichen Termin vorschlagen, aber auch Qualität und Gesamtpreis der durchzuführenden Arbeiten im voraus garantieren. Die Renovation wird nicht gerade zum Vergnügen, aber wenigstens nicht zu einem Abenteuer.

Nicht alle Generalunternehmer verfügen über die notwendige Erfahrung, und nicht alle sind voll vertrauenswürdig. Der Genossenschaftsvorstand sollte daher rechtzeitig Referenzen einholen. Submissionen für die Gesamtübernahme von Gebäudenovationen sind nicht üblich, weil jeder Beigezogene eine andere Art des Vorgehens vorschlägt, so dass sich die einzelnen Offerten weder technisch noch finanziell direkt miteinander vergleichen lassen.

Aufgrund der Beratung mit Grobkonstanzschätzung kann der Vorstand mit den Genossenschaftern Umfang und Zeitpunkt der Renovationsarbeiten bestimmen und die Baubewilligungen einholen.

In einer zweiten Phase wird dann ein verbindlicher Übernahmevertrag ausgearbeitet mit Leistungsbeschrieb, Qualitätsbeschrieb, verbindlichem Preis und garantiertem Termin für Beginn, Durchführung und Fertigstellung der Renovationsarbeiten.

Durch die Annahme dieser Offerte und den Abschluss des Werkvertrages mit dem Generalunternehmer überträgt die Genossenschaft diesem das Risiko.

Die Baustelle eines guten Fachmannes für Renovationen wird sich von anderen dadurch unterscheiden, dass die Arbeiten termingerecht in Angriff genommen werden und bald fertiggestellt sind. Die Bewohner wissen zum voraus, wann sie mit welchen Einschränkungen und Notlösungen zu rechnen haben; die Genossenschaft selber ist vor finanziellen Überraschungen geschützt.