

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 70 (1995)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Ist der GU der Feind des Architekten?  
**Autor:** Kelly, Lore  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106291>

### **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:** 04.04.2026

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

# IST DER GU DER FEIND DES ARCHI- TEKTEN?

Fotos: Deggo AG



Die modernen Grossbaustellen haben einen Grad an Komplexität erreicht, der das Vermögen von Einzelpersonen übersteigt. Die Bauherren sind nicht mehr bereit, alle Risiken ihres Projektes selbst zu tragen und spannen mit Generalunternehmern zusammen. Nicht nur die Komplexität der modernen Grossbauten, auch die Erfahrung, dass Architekten gern die Kosten überziehen, treibt die Bauherren in die Arme der Generalunternehmer, die sich als Projektsteuerer und Kostenkontrolleure verstehen und ihre Existenz durch das Preis-Leistungs-Verhältnis rechtfertigen. Im Gegensatz zum Architekten will der GU weder Psychologe noch Künstler sein. Für ihn zählt Effizienz. Der schöpferische Akt des Entwerfens verfällt in seinen Händen zur banalen Dienstleistung.

Der klassische Architekt versteht seine Arbeit nicht nur als Dienstleistung. Er fragt weiter als nur nach Grösse, Termin und Preis. Er zwingt den Bauherrn, sich selbst in Frage zu stellen. Er hinterfragt dessen Wertvorstellungen und erstellt den geplanten Bau in einem Kontext, der möglicherweise die Partikularinteressen des Bauherrn relativiert; zum Beispiel, indem er nach der Bedeutung des Projektes für das umliegende Quartier fragt. Die traditionelle Selbstdarstellung des Bauherrn ist in der Regel nicht mehr das Thema der Neubauten. Dies

Für die ABZ Kolonie Schaffhauserstrasse hat die Deggo AG umfassend saniert: Anstelle der alten Estrichräume wurden attraktive Wohnungen eingebaut.

mag damit zusammenhängen, dass Bauherr und Nutzer heute sehr oft nicht mehr identisch sind. Aber auch damit, dass das Bauprojekt in der Regel nicht mehr von einem einzelnen Baumeister, sondern von anonymen Gremien durchgezogen wird. Was zählt, sind Termineinhaltung, kurze Bauzeiten, Kostenminimierung sowie profitabel vermietbare Geschossflächen.

Bauen ist heute ein mühseliges Unterfangen mit Partnern, Gegnern und auch Opfern; mit unterschiedlichen Zuständigkeiten, Abhängigkeiten und Verantwortungsbereichen. In diesem Dschungel steht der branchenfremde Bauherr auf verlorenem Posten. Die Vielschichtigkeit seines Projektes birgt Probleme, die er weder technisch, finanziell noch rechtlich abschätzen kann. Es bleibt ihm wohl oder übel nichts anderes übrig, als sich an eine Heerschar von Problemlösern zu wenden, diese wiederum koordinieren zu lassen, damit ihm unnötige Verantwortung abgenommen und Ärger erspart wird. Diese durch Generalunternehmer koordinierten Spezialisten steuern und kontrollieren mit Hilfe von betriebswirtschaftlichen Methoden und viel technischem Know-how das Bauprojekt.

**KLEINE ARCHITEKTURBÜROS** Der Architekt lernt in seiner Ausbildung hohe Nutzungs- und Qualitätsansprüche an sich zu stellen, wird aber mit Blick auf die Koordination der Abläufe grösserer Projekte ungenügend vorbereitet ins Berufsleben entlassen. Dies ist um so bedauerlicher, als die Komplexität von Grossprojekten weiter im Steigen ist.

**GENERALUNTERNEHMER:  
WAS MACHEN SIE, WAS BRINGEN SIE? FÜR GENOSSENSCHAFTEN, DIE BEISPIELSMÄSSIG RENOVIEREN MÜSSEN, KÖNNEN GUS WIRTSCHAFTLICHE LÖSUNGEN BIETEN.**

Fortsetzung Seite 18

Fortsetzung von Seite 17

Hinzu kommt, dass die Schweizer Architekturbüros in aller Regel kleine Unternehmen sind. Achtzig Prozent der schweizerischen Architekturbüros beschäftigen weniger als fünf Mitarbeiter. Damit haben sie zum vornherein einen schweren Stand, wenn es darum geht, Investitionen und organisatorische Vorleistungen zu bringen, wie sie von grossen Baustellen nun einmal verlangt werden.

**VERSCHIEDENE FORMEN VON GUS** Auch unter den Generalunternehmern gibt es Unterschiede. So ist in den Vereinigten Staaten der «general contractor» in der Regel für die Bauausführung besorgt. Seine Vorgaben sind die vom Architekten und Ingenieur ausgearbeiteten Detailpläne und Berechnungen. In der Schweiz ist der Begriff Generalunternehmer etwas verschwommener. Einerseits kennen wir den Generalunternehmer, der ähnlich wie der «general contractor» arbeitet. Andererseits gibt es den Generalplaner und den Generalunternehmer, die auch Funktionen in der Planung wahrnehmen. Wenn der Generalunternehmer Planungsfunktionen übernimmt, steht es ihm frei, die entsprechenden Arbeiten selbst auszuführen oder einem aussenstehenden Architekten zu übertragen. Sobald der Architekt seine Pläne abgegeben hat, liegt es wieder im vollen Ermessen des Generalunternehmers, was er mit diesen Plänen anfangen will. Der Architekt verliert die Kontrolle über die Verwirklichung seiner Arbeit und wird somit zum Rädchen im GU-Getriebe.

Zum Glück gibt es aber auch erspriesslichere Formen zwischen Architekt und Generalunternehmer.

Die Position des Architekten als Gesamtleiter steht in der Schweiz immer mehr im Zentrum der ganzen Bauabwicklung. Er organisiert, hilft beim Konstruieren, berechnet Kosten, legt Termine fest, leitet, überwacht und übergibt das Bauwerk zusammen mit dem Bauleiter dem Bauherrn. Der Gesamtleiter ist der Bevollmächtigte des Auftraggebers in allen Belangen der Projektabwicklung und vertritt diesen gegenüber allen Planern und Spezialisten, den Behörden und den Unternehmern.

Der Bauherr verschiebt sein Risiko auf den Generalunternehmer. Dennoch spannen heute Bauherr, Planer und Projektführende interdisziplinär zusammen.

**MACHTKÄMPFE** Die Verwirklichung eines grösseren Bauvorhabens bedingt zwangsläufig den Beizug eines Architekten, Bauingenieurs oder Generalunternehmers und macht die Erstellung von Werkverträgen, Plänen und das Einholen von Bewilligungen notwendig. Zwischen dem Architekten und dem Generalunternehmer geht es meistens um Machtpositionen. Es ist deshalb sehr wichtig, in welcher vertraglichen Beziehung man mit dem Partner steht, und wer das Sagen hat. Der Bauherr muss sich bewusst sein, dass er mit seinem Bau langfristige Investitionen macht. Sparübungen kosten meistens nachher viel mehr.

LORE KELLY

## GENERALUNTERNEHMEN UND GENOSSENSCHAFTEN

Viele der Generalunternehmen haben sich seit einigen Jahren auf das Renovieren von Wohnungen spezialisiert. Über vierzig Prozent des Gebäudebestandes in der Schweiz stammen aus der Zeit vor 1960. Damit dürfte die Erneuerungstätigkeit in Zukunft eine bedeutende Stellung einnehmen. Man kann davon ausgehen, dass der Erneuerungsmarkt der nächsten Jahre volumenmässig mindestens eine ebenso grosse Rolle spielen dürfte wie der künftige Neubaumarkt. «Für den Auftraggeber, besonders auch für die Genossenschaften, ist der Generalunternehmer vor allem deshalb nutzbringend, weil er wirtschaftliche Lösungen bietet, einfache Vertragsverhältnisse erlaubt, eine rationelle Bauabwicklung ermöglicht, eindeutige Verantwortlichkeiten schafft und vertraglich für Qualität, Preis und Termin garantiert», unterstreicht Orlando Burlon, Vizedirektor von Unirenova (Tochtergesellschaft von Karl Steiner). Unirenova hat mit den Genossenschaften als Bauherrinnen gute Erfahrungen gemacht, da sie keine Einzellösungen suchen und der soziale Charakter bei jeder Entscheidung zu spüren ist. Das Generalunternehmen Unirenova modernisiert im Jahr durchschnittlich 500 Wohnungen.

«Der Umgang mit den Mietern gehört auch zu unserem Aufgabengebiet», erklärt Burlon. Mieterinformationen werden vom GU durchgeführt. Durch Lichtbildvorträge werden den Mieter/innen an Vergleichsobjekten die Schritte der Renovation veranschaulicht und die Mängel des Ist-Zustandes verdeutlicht.

Der Bauherr unterrichtet darüber, um wieviel höher die Miete nach der Renovation zu stehen kommt. Die Mieter/innen erhalten Informationen, in denen bis ins kleinste Detail der Renovationsumfang beschrieben ist. «Einige der wichtigsten Punkte beim Bauen allgemein sind die Auswahl der Materialien, eine saubere Vorbereitung, die Einhaltung der Termine und Kosten», erläutert Burlon.

Der Erfolg einer guten Renovation hängt zum grossen Teil von der Motivation des Teams ab. Eine frühzeitig organisierte interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten wirkt sich positiv aus. Daher sollte sich der Generalunternehmer auf die Projektausführung konzentrieren, die architektonische Planung jedoch guten und unabhängigen Architekten überlassen.

Auch das Generalunternehmen Deggo in Volketswil realisierte Neubauten und Renovationen für verschiedene Genossenschaften. «Meistens hat man beim «Bauherrn Genossenschaft» ein grösseres Gremium, eine Baukommission als Verhandlungspartnerin. Bei institutionellen Anlegern dagegen hat man nur eine Person als Bauherrvertreter auf der Gegenseite», erklärt Rolf Hauri, Abteilungsleiter der Akquisition von Deggo. Sehr oft sitzen in diesen Gremien, falls sie gemeinnützig sind, noch Abgeordnete von den Behörden oder Vertreter/innen der Stadt. Deswegen muss ein klar gestraffter Strukturplan für die Bausitzungen vorbereitet werden. Beim institutionellen Anleger geht es hauptsächlich um Rendite. Bei den Genossenschaften ist das Kostendenken komplexer. Bei ihnen stehen kostengünstige Wohnungen im Vordergrund.