

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 91 (2016)  
**Heft:** 5: Neubau

**Artikel:** Planerleistungen aus einer Hand  
**Autor:** Westermann, Reto  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-658346>

### **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**

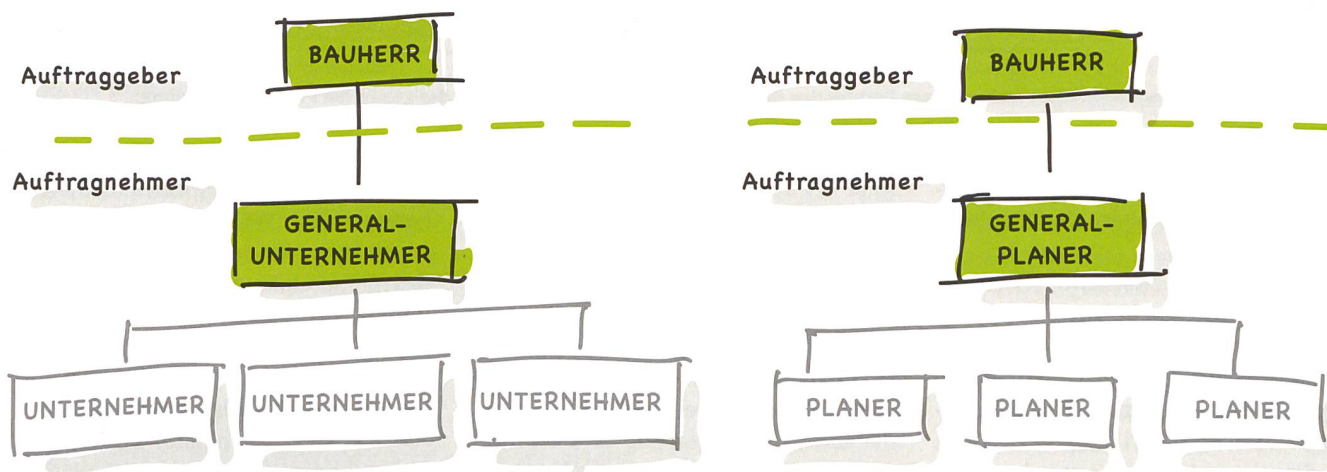
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media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

**Download PDF:** 15.04.2026

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

Was ist ein Generalplaner?

# Planerleistungen aus einer Hand



Bilder: zVg.

Die Organisationsstruktur des Generalunternehmers und des Generalplaners zeigen grosse Analogien.

Die Zusammenarbeit mit einem Generalplaner ist bei grossen und komplexen Bauaufgaben eine gute Alternative zur Einzelvergabe der Planerleistungen. Trotzdem machen Genossenschaften noch selten davon Gebrauch.

Von Reto Westermann

In Riehen bei Basel wächst derzeit der Rohbau der Genossenschaftssiedlung «Am Kohlistieg» in die Höhe. Diese umfasst 98 Wohnungen und wird vom Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest (WGN) erstellt, einem Zusammenschluss von 45 Baugenossenschaften aus der Region. Der Entwurf für die Siedlung mit acht Mehrfamilienhäusern entstand im Rahmen eines Architekturwettbewerbs, der unter fünf eingeladenen Teams ausgeschrieben wurde.

«Für uns war der Abschluss eines Generalplanervertrags von Anfang an eine Option. Wir wollten uns im Rahmen des Wettbewerbs aber noch alle Wege offen lassen», sagt Martin Huber, Bereichsleiter Bau und Unterhalt beim WGN. Die Option «Generalplaner» kam nicht von ungefähr: Der Genossenschaftsverband hatte zuvor schon zwei Projekte auf diese Weise realisiert und gute Erfahrungen gesammelt. Deshalb entschloss sich der WGN schliesslich auch bei der Siedlung Kohlistieg, das Siegerteam unter der Leitung von Rapp Architekten aus Basel als Generalplaner zu beauftragen.

## Analogie zum Generalunternehmer

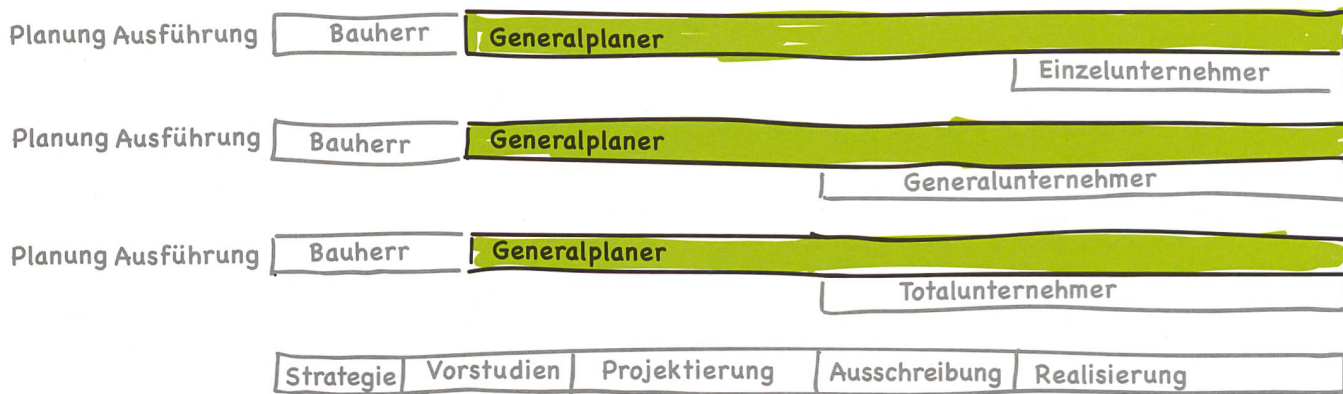
Die Zusammenarbeit mit einem Generalplaner ist bei genossenschaftlichen Bauprojekten noch eher selten. Offenbar ist das Modell zu wenig bekannt und wird zum Teil falsch verstanden. «Am einfachsten lässt sich die Idee des Generalplaners mit derjenigen des Generalunternehmers vergleichen», sagt Axel Paulus, Dozent an der Professur für Architektur und Bauprozess an der ETH Zürich und Mitautor des im letzten Herbst erschienenen Fachbuchs «Generalplaner – all in one» (siehe Seite 49). Im Klartext: So wie der Generalunternehmer einem Bauherrn alle Handwerkerleistungen aus einer Hand und mit einem einzigen Vertrag anbietet, macht dies der Generalplaner für den Planungsbereich.

Dabei wird ebenfalls nur ein Vertrag abgeschlossen. Der Generalplaner beauftragt dann wiederum die für das Projekt benötigten Subplaner wie beispielsweise den Bauingenieur, den Architekten oder den Haustechnikplaner. Er führt und bezahlt diese auch. «Dadurch hat der Bauherr einen einzigen Ansprechpartner und

wird ein Stück weit von seinen sonst üblichen Aufgaben wie etwa dem Abschluss der einzelnen Planerverträge oder der Führung des Planerteams entlastet», sagt Peter Diggelmann von der Archobau AG in Zürich und Chur.

## Vorurteile abbauen

Peter Diggelmann, Mitautor des genannten Fachbuchs, realisiert seit vielen Jahren grosse Bauprojekte als Generalplaner, wie kürzlich auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz. Dass das Modell des Generalplaners noch nicht überall in der Branche bekannt ist, hat darüber hinaus auch historische Gründe: Während es den Generalunternehmer bereits seit den sechziger Jahren gibt, ist der Generalplaner noch ein relativ junges Phänomen. Die ersten entsprechenden Projekte wurden vor rund zwanzig Jahren realisiert. Angeboten werden Generalplanerleistungen meist von Architekturbüros wie Rapp Architekten beim Kohlistieg in Riehen oder von Baumanagementfirmen. Oft tun sich auch mehrere Planer für ein Projekt zusammen und gründen dafür eine eigene



Der Generalplaner ist schon in einer frühen Phase Partner des Bauträgers und bleibt dies während der gesamten Projektentwicklung.

Generalplanerfirma, die dann als Vertragspartner gegenüber der Bauherrschaft auftritt.

Auch nach gut zwei Jahrzehnten der Anwendung müssen immer noch Vorurteile gegenüber dem Modell «Generalplaner» abgebaut werden: So wird ihr Angebot oft als Alternative zum Generalunternehmer gesehen, und das im Vergleich zur Einzelvergabe an verschiedene Planer höhere Honorar gibt auf Bauherrenseite Anlass zu Kritik. «Die Vergabe der Planerleistungen an einen Generalplaner präjudiziert die Art der späteren Ausführung nicht», sagt Fachmann Diggelmann. Die spätere Beauftragung eines Generalunternehmers sei ebenso möglich wie die Einzelvergabe an Handwerksfirmen oder Werkgruppen. Etwas heikler ist die Ausführung mit einem Totalunternehmer (TU). Da dieser auch die Planung in seinem Preis mit einschliesst, muss der Generalplaner entweder die Seiten wechseln oder als Treuhänder auf der Seite der Bauherrschaft bleiben. Im zweiten Fall

stellt der Totalunternehmer für das Projekt dann ein eigenes Planerteam an.

**Höheres Honorar gerechtfertigt**

Das im Vergleich zur Einzelvergabe an die Planer um vier bis sechs Prozent höhere Honorar des Generalplaners hat aus Sicht der Fachleute seine Richtigkeit: «Durch die direkte Beauftragung und Führung der einzelnen Planer entlastet der Generalplaner den Bauherren fachlich und administrativ – dafür muss er entschädigt werden», sagt Peter Diggelmann. Die Entlastung war auch für den WGN mit ein Grund, einen Generalplanervertrag abzuschliessen: «Für uns als Bauherrschaft ist es einfacher, auf Planerseite nur einen einzigen Ansprechpartner zu haben», sagt Martin Huber.

Damit die Zusammenarbeit mit dem Generalplaner gut funktioniert, ist für ihn eine Voraussetzung wichtig: «Die Bauherrschaft muss ihre Hausaufgaben machen und das Projekt sauber vorbereiten – entweder mit internen Fachleu-

ten oder durch Beizug eines Bauherrenberaters.» Der WGN behalte sich zudem jeweils vor, in der Zusammensetzung des Generalplanerteams mitreden zu dürfen, und schliesse die Verträge nur phasenweise ab.

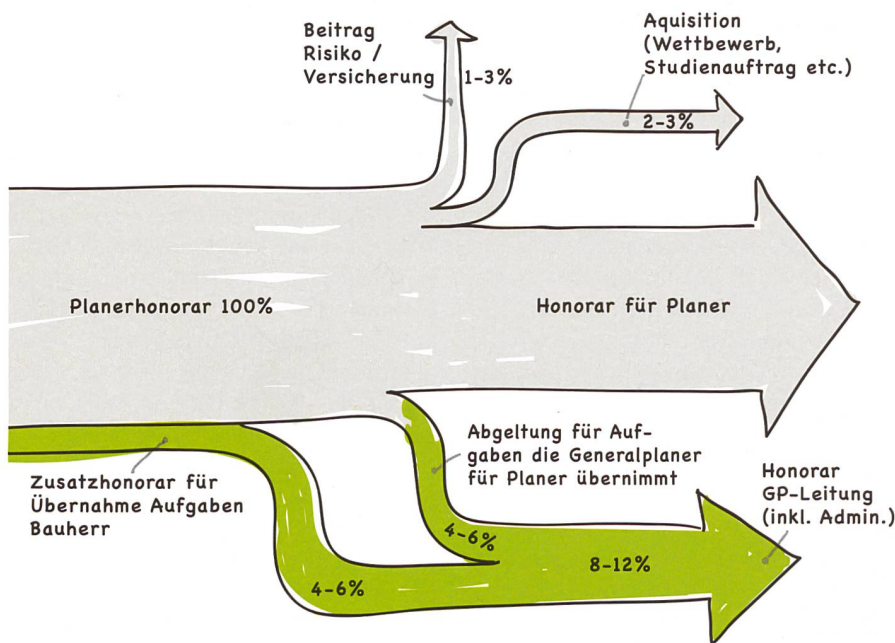
**Genossenschaften profitieren**

Aus Sicht von Fachmann Peter Diggelmann bringt das Generalplanermodell gerade für Baugenossenschaften noch weitere Vorteile mit sich: «Die Entscheidungswege sind aufgrund der Struktur oft aufwändiger als bei institutionellen Bauherren. Wird dem Generalplaner genügend Entscheidungskompetenz eingeräumt, die er aufgrund seiner Funktion auch wahrnehmen kann, lässt sich das ein Stück weit abfedern.» Ein Beispiel: Anstatt dass die Baukommission einer Genossenschaft mit verschiedenen Planern lange über Details, wie etwa die richtige Platzierung von Steckdosen, diskutiert, kann sie zusammen mit dem Leiter des Generalplanerteams nur die grossen Leitlinien – beispielsweise die Zahl der Steckdosen pro Zimmer und deren Möblierbarkeit – festlegen und die Detailarbeit dem Generalplaner überlassen.

Geeignet ist das Modell des Generalplaners grundsätzlich für jede Art von Bauprojekt. Dabei gilt: Je grösser und komplexer die Aufgabe, desto eher lohnt es sich – sowohl bei Neubauten als auch bei der Sanierung von Altbauten. «Gerade bei Letzteren kann ein erfahrenes, interdisziplinär aufgestelltes Team, das schon mehrfach zusammengearbeitet hat, rasch gute Lösungen bieten», sagt Architekt Ivo Lenherr, Mitinhaber von FSP-Architekten in Spreitenbach und ebenfalls Mitautor des Generalplaner-Fachbuchs.

**Klumpenrisiko vermeiden**

Für die Vergabe an einen Generalplaner stehen verschiedene Wege offen, so beispielsweise die direkte Beauftragung oder



Zusammensetzung des Generalplanerhonorars und Geldflüsse.



Bild: Wohnen

Beim Neubau Am Kohlistieg in Riehen (BS) setzte der WGN auf ein Generalplanermodell. Die 98 Wohnungen werden 2017 fertig.



Bild: zVg

So wird sich die Siedlung dereinst präsentieren (Visualisierung).

eine Ausschreibung unter mehreren Anbietern. Analog zum Architekturwettbewerb ist es aber auch möglich, einen Wettbewerb unter Generalplanerteams durchzuführen. Der Vorteil: Als Auftraggeber erhält man so nicht nur ein archi-

tektonisch durchdachtes Projekt, sondern gleich auch noch ein passendes Planerteam. Das einfache Modell des Generalplaners – ein Ansprechpartner und ein Vertrag – birgt aber analog zur Beauftragung eines Generalunternehmers

für die Ausführung auch ein Klumpenrisiko. «Deshalb sollte vorgängig sehr genau geprüft werden, mit wem man zusammenarbeitet», sagt Peter Diggelmann.

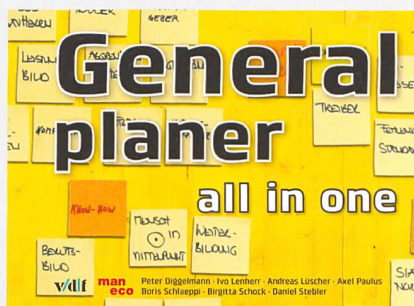
Dabei gehe es nicht nur um den Generalplaner als Unternehmen und dessen Referenzen sowie die Organisationsstruktur, sondern vor allem auch um den «GP-Lead», also den Leiter des Generalplanerteams, der in der Regel direkter Ansprechpartner für die Bauherrschaft ist. In Frage kommen hierfür nur erfahrene Baufachleute, die bereits grössere Projekte realisiert haben. Stimmen sollte aber nicht nur der fachliche Background, sondern auch die menschliche Seite: Nur wer über die nötigen kommunikativen und sozialen Fähigkeiten verfügt und vernetzt denken kann, ist der Leitung grosser und komplexer Projekte gewachsen.

### Interessante Alternative

Erfüllen ein Generalplaner und der GP-Lead diese Vorgaben, bietet das Modell eine interessante Alternative zur klassischen Einzelvergabe von Planerleistungen. Für Ariel Dunkel, Projektleiter der Siedlung Kohlistieg bei Rapp Architekten, ist die Zusammenarbeit mit einem Generalplaner vor allem für gemeinnützige Wohnbauträger ein Modell mit Zukunftscharakter: «Baugenossenschaften erhalten oft grosse Grundstücke der öffentlichen Hand zur Bebauung – dieses Vertrauen verpflichtet aber zu einer Professionalisierung auf Bauherrenseite.» Die Planung und Führung eines Projekts mit einem Generalplaner ist aus seiner Sicht eine gute Möglichkeit, darauf zu reagieren. Das sieht auch Martin Huber vom WGN so: «Bei grösseren Projekten würden wir nach den bisherigen Erfahrungen jederzeit wieder auf die Zusammenarbeit mit einem Generalplaner setzen.»

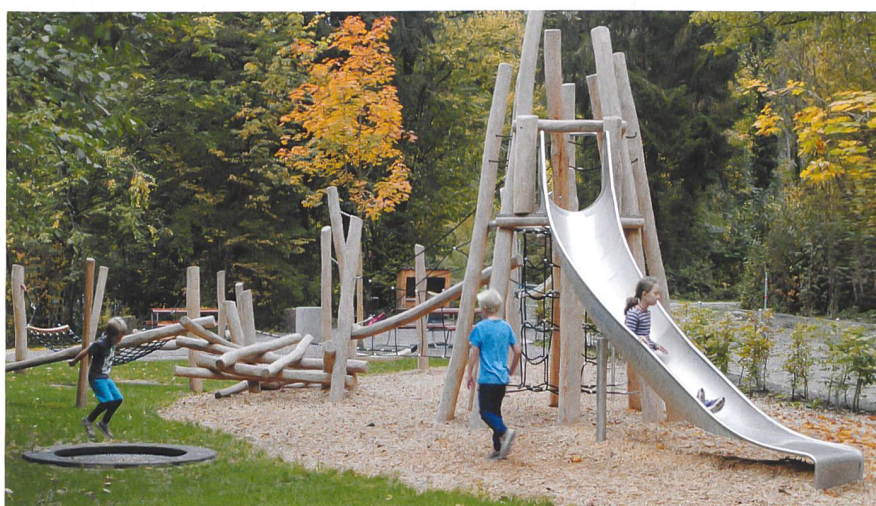
## Fachbuch «Generalplaner – all in one»

Generalplaner ist in der Schweiz noch eine vergleichsweise junge Disziplin. Entsprechend ist oft nicht klar, wie das Modell funktioniert und welche Aufgaben sowie Pflichten ein Generalplaner hat. Das Fachbuch «Generalplaner – all in one» richtet sich an Planer, Bauherren und Baufachleute. In einer Auslegeordnung zeigen die sieben Autorinnen und Autoren – allesamt eng mit dem Thema verbunden –, welche Aufgaben Generalplaner übernehmen, wie sie optimalerweise aufgestellt sind und wie sie honoriert werden.



Manceco – SIA-Fachverein für Management und Ökonomie im Bauwesen (Hrsg.)  
Generalplaner – all in one  
160 Seiten, 48 CHF  
vdf Hochschulverlag an der ETH Zürich, 2016  
ISBN 978-3-7281-3681-7

Anzeige



## bimbo nature

**Natürlich individuell.** Die naturnahen Spielwelten von HINNEN überzeugen. Das Programm bietet einzigartige Kombinationen mit vielseitigem Spielwert. Durch die modulare Bauweise sind individuelle Lösungen einfach realisierbar. Alle Geräte entsprechen den aktuellen Sicherheitsnormen. Schweizer Produktion. Verlangen Sie die aktuellen Unterlagen oder eine persönliche Beratung.

**bimbo**<sup>®</sup>  
macht spass



HINNEN Spielplatzgeräte AG - 041 672 91 11 - bimbo.ch