Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 73 (1998)

Heft: 9

Artikel: GU oder Architekt?

Autor: Ruppert, Hans Peter / Wieser, Peter / Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106641

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

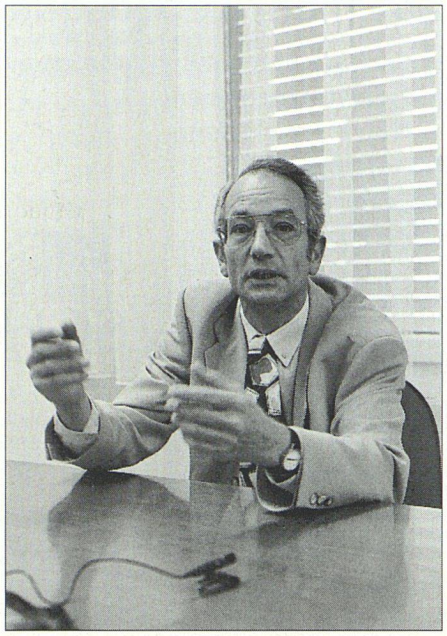
Download PDF: 06.07.2025

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

GU ODER ARCHITEKT?

Im Rütihof haben zwei Genossenschaften neu gebaut: Die BG Sonnengarten wählte den Totalunternehmer (TU) Zschokke als Partner, die ASIG einen Architekten von der Metron. Wer ist besser gefahren? «Jede Genossenschaft muss ihre eigenen Erfahrungen machen», lautet die Quintessenz unseres «wohnen»-Gesprächs.

FOTOS: MIKE WEIBEL



Hans Peter Ruppert ist Geschäftsleiter der Baugenossenschaft Sonnengarten, die 74 neue Wohneinheiten realisiert hat.

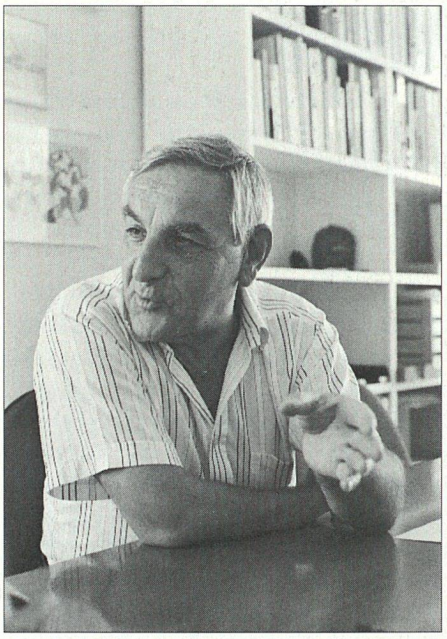
Herr Ruppert, warum baute Ihre Genossenschaft mit einem Totalunternehmer?
H. P. Ruppert: Das ganze Projekt war praktisch fertig und lag in der Hand des Generalunternehmers (GU). Dank der Mitarbeit des städtischen Vertreters, einer Kapazität in diesem Bereich vom Amt für Hochbauten, konnten wir einen sehr guten TU-Vertrag vereinbaren.

Herr Wieser, warum entschieden Sie sich für die Zusammenarbeit mit einem Architekten?
P. Wieser: Wir sind grundsätzlich für beide Wege offen. Beim Rütihof entschlossen wir uns für einen Architekten, da wir in der glücklichen Situation sind, Fachleute vom Bau im Vorstand zu haben und die Geschäftsstelle eine aufwendige Baubegleitung wahrnehmen kann. Seit ich bei der ASIG bin, habe ich 300 Neubauwohnungen begleitet. In derselben Zeit haben wir 680 Wohnungen innen und aussen saniert, und wir haben 190 Wohneinheiten aussen saniert.

Herr Ruppert, ist es beim TU möglich, genossenschaftliche Mitsprache zu verwirklichen?
Ruppert: Im TU-Vertrag haben wir uns das ausbedungen. Darin war festgelegt, dass uns jederzeit ein Ansprechpartner zur Verfügung steht. Es war uns ebenso unbenommen, direkt mit dem Architekten zu kommunizieren. Zudem zogen wir erstmals ein Qualitätsmanagement bei, was sehr erfolgreich war.

Was heisst das konkret?
Ruppert: Damit war zum Beispiel eine Materialauswahl garantiert, bei der die Lebensdauer zählt. Dazu kommt die Kontrolle auf dem Bau, ob das Material richtig verbaut wurde. Ich bin sicher, dass wir diesmal keine Betonschäden haben werden wie bei anderen Projekten.

Herr Wieser, konnte Ihr Architekt das auch bieten?
Wieser: Vor dreissig Jahren machten Spezialisten Aussagen über die Lebensdauer – zum Beispiel für Beton –, die sich nicht bewahrheitet haben. Wichtig erscheint mir, dass die Materialien richtig zusammengestellt und auf der Baustelle

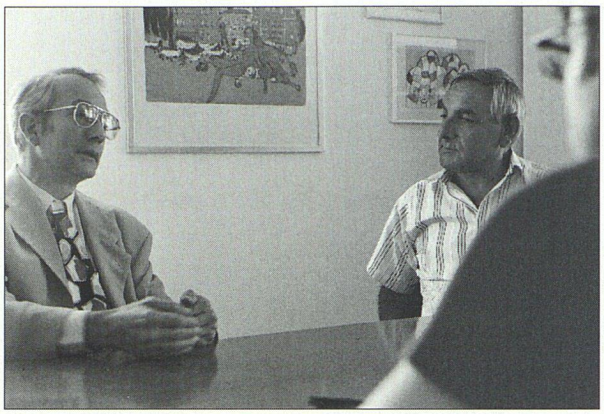


Peter Wieser ist Liegenschaftenverwalter und Bauverantwortlicher der ASIG, die 134 Neuwohnungen im Rütihof (Zürich Höngg) erstellt hat.

auch richtig verarbeitet werden. Wir haben ausreichend Fachleute, die diese praktischen Erfahrungen einbringen.

Sind Sie nicht überlastet, wenn die ASIG nebst dem Neubau auch noch eine Sanierung betreuen soll?
Wieser: Die Bereiche Hauswartung, Reparaturen und Unterhalt sowie Malerbetrieb werden zurzeit eigenständig organisiert, so dass ich mich zugleich einem Neubau und mehreren Sanierungen widmen kann.

Der GU garantiert Kosten und Termine – Herr Wieser, war es Ihnen nicht eine Überlegung wert, mit einem GU-Vertrag die Risiken zu minimieren?
Wieser: Wir haben auch schon gute Erfahrungen mit GU gemacht. In der heutigen Situation auf dem Bau ist es für mich aber kein Leistungsausweis, einen Kostenvoranschlag zu unterschreiten. Wir können Abgebotsrunden machen noch und noch, aber ich frage mich, ob wir das wollen. Die Handwerker, die in diesen Betrieben arbeiten, sind auch unsere Mieter.


Im Gespräch mit dem Journalisten zeigten sich im Detail Unterschiede zwischen den verschiedenen Arbeitsweisen.

Herr Ruppert, konnten Sie beim TU in diesem Sinne Einfluss nehmen?
Ruppert: Wir lehnten zum Beispiel einen Malerbetrieb ab, der weder in der Stadt noch im Kanton Steuern bezahlt. Ich bin überzeugt, dass unser TU die Betriebe nicht auf Teufel komm raus ausgepresst hat. Denn sonst wäre er selbst beim Qualitätsmanagement drangekommen oder hätte alle Arbeiten zweimal ausführen müssen.

Wieser: Wir sind wie gesagt nicht grundsätzlich gegen GU. Der GU kann sich aber als nachteilig erweisen, wenn GU und Architekt nicht harmonieren. Ich habe schon Situationen erlebt, da ich dauernd darauf schauen musste, dass die beiden nicht aneinandergerieten. Zu bedenken ist auch, dass für das GU-Honorar auf dem Bau keine einzige Fuge besser ausgeführt wird und kein einziger Türrahmen besser abdichtet. Ich muss hinzufügen, dass man für einen GU-Vertrag nicht ohne Jurist auskommt – ich jedenfalls würde mir nicht anmassen, einen solchen Vertrag durchzulesen und zu beurteilen.

Ist nicht die optimale Koordination auf der Baustelle eine besondere Stärke des GU?
Wieser: Weder für den Handwerker auf der Baustelle noch für den Zuschauer macht es einen sichtbaren Unterschied, ob ein Architekt oder ein GU die Bauführung innehat.

Und wer ist speditiver in der Behebung von Mängeln, der Architekt oder der GU?
Ruppert: Bei uns war vor allem das Qualitätsmanagement von grossem Nutzen. Im Vergleich zu anderen Projekten hatten wir weniger Mängel festzustellen. Jede Fuge wurde kontrolliert und wenn nötig sofort bemängelt. Diese Verbesserungen haben im Endeffekt auch den Unternehmern einiges gebracht.

Wie sieht die Mängelbehebung beim Architekten aus, wenn die Bauunternehmer derart rasch fusionieren oder von der Bildfläche verschwinden?
Wieser: Sicher, wenn eine Firma nicht mehr da ist, lässt sich nichts machen. Der Architekt wirkt als Treuhänder des Bauherrn, übernimmt also nicht auch noch die Haftung für die Unternehmer. Ich würde die Mängelbehebung aber nicht übergewichten. Wir arbeiten über Jahre hinweg mit mehr oder weniger den gleichen Unternehmen, daher haben wir kaum Mühe, die Mängelbehebung durchzusetzen.

Angesichts der Krise in der Baubranche zählt die Bonität und Verlässlichkeit der Partner. Traten diesbezüglich Probleme auf?
Ruppert: Wir hatten einen Unternehmer, der einen Subunternehmer nicht ausbezahlt hat. Via Handwerkerpfandrecht wären wir als Eigentümer theoretisch zur Kasse gebeten worden. Der TU war gezwungen, diese Summe bar beim Gericht deponieren.

Herr Wieser, hatten Sie auch einen solchen Fall?
Wieser: Auch wir mussten für einen ausstehenden Betrag aufkommen. Das war aber nicht einmal das Problem, heikel war eher, dass dies die Fortsetzung des Baus hätte gefährden können. Wenn einmal das Konkursamt aktiv wird, könnte das Vorhaben gar blockiert werden.

Versuchen wir ein Fazit – welche Genossenschaft soll mit dem GU bauen, welche mit dem Architekten?
Ruppert: Das allgemein zu beantworten, scheint mir sehr schwierig. Am Ende kann man mit beiden Varianten Glück oder Pech haben! Vielleicht lässt es sich so formulieren: Kleineren Genossenschaften ohne Profi-Verwaltung und ohne Fachleute im Vorstand ist wohl eher die Zusammenarbeit mit einem GU nahezulegen.

Wieser: Jede Genossenschaft macht ihre eigenen Erfahrungen und sollte das weiterverfolgen, was sich bewährt hat.

INTERVIEW: JÜRG ZULLIGER