Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 42 (1967)

Heft: 9

Artikel: Ein aktuelles Thema : Wohnungsbau und Generalunternehmung

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103756

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: 02.07.2025

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

Ein aktuelles Thema: Wohnungsbau und Generalunternehmung

Es besteht kein Zweifel: Herr Schweizer baut teuer. Das müssen zu ihrem Leidwesen gewisse Unternehmer erfahren, die in letzter Zeit auf eigenes Risiko Wohnungsbauten, seien es Einfamilien- oder Hochhäuser, erstellt haben, ohne sich über die Marktsituation zu orientieren. Wir kennen Beispiele, wo solche Objekte nun schon seit Jahren unvermietbar sind, obwohl es an der Wohnungsnachfrage, insbesondere durch jüngere Ehepaare, sicherlich nicht fehlt. Was aber unmöglich aufgebracht werden kann, sind die zu hohen Mietpreise.

Aus der Wohnungsnot ist vielfach eine Mietzinsnot geworden. Trotzdem wird weitergebaut. Da die Infrastruktur unserer Gemeinwesen wegen der rapiden Verstädterung aus allen Nähten platzt, ist es vor allem die öffentliche Hand, die den Bauboom auf grossem Feuer unterhält. Es wird also äusserst intensiv gebaut – es fragt sich nur, ob mit dem nötigen Weitblick und ob mit den bestmöglichen technischen Methoden.

Im Zentrum aller Rationalisierungsbestrebungen im Wohnungsbau steht natürlich das Baugewerbe. Es gehört zu unsern wichtigsten Wirtschaftszweigen, so dass uns seine Produktivitätsentwicklung nicht gleichgültig sein kann. Von den in der Schweiz durchgeführten Investitionen entfielen in den letzten Jahren durchschnittlich 65 Prozent auf Bauten, so dass die Bauinvestitionen bis auf mehr als einen Fünftel des Bruttosozialproduktes anstiegen, verglichen mit 16,9 Prozent in der Bundesrepublik Deutschland, 14,8 Prozent in Kanada und 10,6 Prozent in den Vereinigten Staaten. Im Jahre 1965 machte der Anteil der öffentlichen Bauten an den schweizerischen Ausgaben rund 34 Prozent und der entsprechende Anteil der privaten Bauten 66 Prozent aus.

Da die Entwicklung der Baukosten für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung der Schweiz von ausschlaggebender Bedeutung ist, sollte in der Bauwirtschaft alles getan werden, um der Aufblähung der Baukosten Einhalt zu gebieten.

Was versteht man nun unter Baurationalisierung? Sie umfasst alle Bemühungen zur Steigerung der Produktivität. Dazu gehören technische, organisatorische, betriebswirtschaftliche, wirtschaftspolitische und politische Massnahmen. In der Bauwirtschaft selbst muss sich der Erfolg darin zeigen, dass man Bauwerke von bestimmter Qualität mit geringerem Aufwand errichtet oder dass man mit dem gleichen Aufwand mehr oder besser baut. Die Bemühungen müssen sich auf die *Leistungssteigerung der Arbeit* konzentrieren, auf die Betriebsmittel, die Baustoffe und auf die Planung.

Das kann man durch eine Verbesserung der Produktionsmethoden (Betriebsplanung, Mechanisierung, Steigerung der Arbeitsleistung durch Leistungsentlöhnung usw.) und vor allem auch durch eine Verbesserung der Planung. Die Vorfabrikation ist nur ein Bestandteil der industriellen Bauweise, wohl aber ein integrierender Bestandteil ihrer Normierung und Typisierung. Sie vereinigt in sich technische, ästhetische und wirtschaftliche Prinzipien und Vorteile. Ihr wirtschaftlicher Erfolg bedingt bei Projektierung, Planung und auf der Baustelle eine enge Zusammenarbeit zwischen Bauherr, Architekt, Ingenieur und Bauunternehmer und Handwerker. Es darf heute gesagt werden, dass die Vorfabrikation einen Standard erreicht hat, der der konventionellen Bauweise in Qualität und Erscheinung ebenbürtig ist.

Unabdingbar für eine Unternehmung, welche in der industriellen Bauweise tätig ist, ist dabei eine eigene Forschungsabteilung, die mit einem Stab qualifizierter Fachleute die bauphysikalischen Probleme laufend bearbeitet und neue Erkenntnisse und Materialien sinngemäss zur Anwendung bringt. Die dauernde Konfrontation mit den Problemen des Wohnungsbaues ermöglicht es, auch neue Lösungen hinsichtlich der Grundrissorganisation in Vorschlag zu bringen. Die notwendige, sehr intensive Planung und die permanente Zusammenarbeit mit den Spezialisten sämtlicher Handwerksgattungen verlangen nach einer Koordination in einem verantwortlichen Organ. Dieses Koordinationsorgan muss mit den modernsten Methoden der Planung – einschliesslich Einsatz von Computern – arbeiten. Es ist klar, dass sich dadurch

> eine dauernde Zusammenarbeit mit bestimmten Unternehmungen des Innenausbaus herauskristallisiert und dass aus diesen Gründen der Schritt von dieser Koordinationsaufgabe zum Generalunternehmertum nur logisch ist.

Trotzdem muss man aber in der Lage sein, mit jedem ortsansässigen Unternehmer zusammenarbeiten und ihn in die speziellen Gegebenheiten der industriellen Bauweise einführen zu können.

Enge Zusammenarbeit mit Architekten und Ingenieuren

So verzichtet die IWB-Zürich zum Beispiel in ihrer Konzeption des Generalunternehmers bewusst darauf, eigene Architekten- und Ingenieurbüros zu unterhalten; vielmehr sieht sie ihre vornehmste Aufgabe gerade in der intensiven Zusammenarbeit mit den beauftragten Architekten und Ingenieuren. Der Generalunternehmer soll nach dem Prinzip der horizontalen Zusammenarbeit arbeiten und nicht nach einer vertikalen Integration von Unternehmern in einer zentralen Organisation beziehungsweise Gesellschaft streben. Diese neue Form der Generalunternehmung im Rahmen der Entwicklung der industriellen Bauweise in unserem Lande ist zweifelsohne eine zweckmässige Lösung, die zum Zusammenschluss von Bauwilligen in Bauarbeitsgemeinschaften führt. Dabei ist die Vereinheitlichung und Vereinfachung der Bauvorschriften eine dringende Aufgabe (auch die Revision von städtischen und kantonalen Submissionsverordnungen), gibt es doch in der Schweiz 25 kantonale Baurechte und über 2500 Baureglemente. Das kann sich ein modernes Land einfach nicht mehr leisten. Trotz der Baulandzersplitterung lassen sich dann die Vorteile einer vernünftigen Zusammenarbeit nutzen.

Mit der zunehmenden Industrialisierung der europäischen Bauwirtschaft wachsen die heutigen Absatzmärkte über die regionale Ebene hinaus, und es entstehen nationale und internationale Märkte. Sowohl das rasche Tempo der technischen Entwicklung als auch der in Entstehung begriffene grosse Markt fördern im Bauwesen die Betriebskonzentration. Auch zeigen zum Beispiel die vielen Lizenzverwertungen ausländischer Herstellungsverfahren und die zahlreichen ausländischen Produkte auf dem schweizerischen Baumarkt, dass die Entwicklung aufmerksam beobachtet werden muss. Von grosser Bedeutung ist sodann die Frage, ob sich die vielen Klein- und Mittelbetriebe auf die Dauer gegenüber den sich bildenden Grossunternehmungen behaupten können. Ausserdem sind die rasch steigenden Forschungskosten *mitbestimmend* für die Unternehmungskonzentration.

Heute lautet die Alternative denn auch bereits auf vielen Gebieten nicht mehr «Zusammenarbeit oder Selbständigkeit», sondern «Zusammenschluss oder Verlust der Konkurrenzfähigkeit». Dabei ist zu bedenken, dass es zur Zusammenarbeit oft noch mehr Mut braucht als für die Erhaltung der Selbständigkeit.

Grösse allein ist – auch in der Bauwirtschaft – kaum ein erstrebenswertes geschäftliches Ziel. Die Unternehmungskonzentration ist nicht an sich richtig oder unrichtig. Jeder Einzelfall muss genau abgewogen werden, und *neue Strukturprobleme* sollen sachlich diskutiert und nicht aus ideologischen Gründen zum vornherein abgelehnt werden. Wir wollen sicher nicht wirkliche Lebenswerte blossen ökonomischen Standardisierungen preisgeben, müssen uns aber darüber im klaren sein, dass der gewaltige Wirtschaftsaufschwung in der Schweiz zu einer Entwicklung im Baugewerbe geführt hat,

die zweifelsohne kaum mehr mit den klassischen Methoden bewältigt zu werden vermag. Die alten Begriffe, Grundsätze und *Arbeitsweisen* reichen nicht mehr aus, und es müssen in der Planung und Bauausführung neue Wege beschritten werden.

In diesem Zusammenhang darf man wohl abschliessend die Frage stellen: Ist die Generalunternehmung unserer Bauwirtschaft nützlich? Dies darf bejaht werden unter der Voraussetzung, dass ein solches Unternehmen eine gute Organisation des Bauvorganges, termingerechte und gute Ausführung und eine preiswerte Leistung zu garantieren vermag.

Der Generalunternehmer ist heute am Platze, wo es sich um einfache Bauten handelt, also vorzugsweise Wohnhäuser und Zweckbauten (unter anderem Schulhäuser), beides Objekte, die preisgünstig gestaltet werden müssen. Architektonische Delikatessen fallen hier weg. Aber auch dieses beschränkte Ziel ist nur in Zusammenarbeit mit dem Architekten, dem Vertrauensmann des Bauherrn, erreichbar. Die Aufgabe des Generalunternehmers liegt in erster Linie darin, die Verantwortung und Risiken zu übernehmen, die normalerweise von der Bauherrschaft zu tragen sind, sowie mitzuhelfen, alle anderen Probleme, vorwiegend administrativer Art, zu lösen. Es sind dies beispielsweise die Beschaffung des Baulandes, Mithilfe bei der Finanzierung, rechtliche Auseinandersetzung mit den Behörden und Privaten, Steuerangelegenheiten, eventuell Vermietung. Damit ermöglicht man auch dem Architekten, sich von Aufgaben zu entlasten, die ihn neben seiner schöpferischen Arbeit über Gebühr in Anspruch nehmen. Damit können Bauherrschaft und Architekt an einer oft jahrzehntelangen praktischen Erfahrung in der Erstellung von Neubauten und an den vielseitigen Verbindungen eines Generalunternehmers teilhaben. Die Organisation einer Generalunternehmung sollte alle jene Spezialkräfte zur Verfügung haben, die einem Architekten nicht oder nur beschränkt zur Verfügung stehen, das heisst hauptsächlich technische, juristische und kaufmännische Fachleute. Sie muss weiter über eine «Vorkalkulation» für alle möglichen in der Baubranche vorkommenden Artikel verfügen, um immer wieder kontrollieren zu können, ob seriös gerechnet wurde oder nicht. Auf diese Weise ist die Generalunternehmung sicher der Bauherrschaft und dem Architekten eine wertvolle Ergänzung.

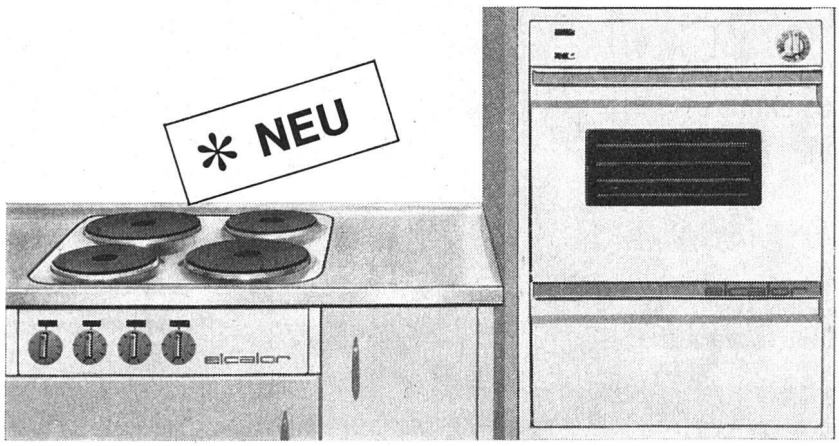
Der kleine Betrieb wird vom Generalunternehmer in der industriellen Bauweise nicht gefährdet. *Je mehr die Vorfabrikation aufkommt, um so grösser wird die Bedeutung des kleinen Unternehmers.* Alle Extraanfertigungen, die ein grosses Unternehmen überhaupt nicht mehr berücksichtigen kann, werden ihm zufallen. So bleibt noch die Sorge um das Honorar, die diesen oder jenen Architekten zögern lassen könnte, mit einem Generalunternehmer zusammenzuarbeiten. Unnötige Sorge, denn für seine Arbeit wird jeder Architekt, der mit einem seriösen Generalunternehmer zusammenarbeitet, genau nach Honorarordnung SIA entschädigt.

Der Generalunternehmer darf nicht im Dienste von spekulativen Zielen stehen. Der Kampf gegen den seriösen Generalunternehmer ist ein Kampf gegen Windmühlen, denn er wird sich – auch in unserem Lande – mit der Entwicklung der industriellen Bauweise durchsetzen. Ein Generalunternehmer im echten Sinne ist ein Dienstleistungsunternehmen in der Baubranche, ein Betrieb, der sich auf die Realisierung von Bauvorhaben spezialisiert hat; der die Arbeit der Planer und der Ausführenden sinnvoll koordinieren kann; der die modernsten und rationellsten Arbeitsmethoden kennt und verwendet. Das Resultat: *Niedrige Kubikmeterpreise und dank kurzer Bauzeit geringe Kapitalverzinsungskosten während der Bauzeit.* *Ferd. Hauser,* Geschäftsleiter IWB, Zürich

10

Perfektes Kochen in der perfekten Küche

elcalor



Einbaubackofen und Einbaurechaud

Weitere Elcalor Qualitätsprodukte: Elektroherde Favorit, Kombiherde Favorit, Spültischkombinationen, komplette Küchen-Einrichtungen, Boiler.

Einbaubackofen:

Elcalorstat-Backautomatik, Dampfableitblech, aushängbare Backofentüre.

Auf Wunsch:
mit Schauglas und Beleuchtung, Infrarot-Back- und Grillelement, Drehspiess.

Einbaurechaud:

1–5 Hochleistungsplatten, Regla-Schnellkochplatte, Leuchtfelder.

Auf Wunsch:
* **mit der automatischen Kochplatte REGLA*matic***

Bitte verlangen Sie Prospektmaterial bei:
elcalor AG
Bleichemattstr. 32
5001 Aarau, 064 / 22 36 91
oder in Ihrem nächsten Fachgeschäft