

# Renovationen durch Generalunternehmer

Autor(en): **Gmünder, Peter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **63 (1988)**

Heft 4

PDF erstellt am: **27.06.2024**

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

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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 Genossenschaftler 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 Genossenschaftler nicht nur Benützer, 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 Benützung 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 Unterhaltarbeiten 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 Kostenvoranschlags ziemlich genau voraussagen.

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 Bauabnutzungen zuverlässig zu erkennen und zu beurteilen vermögen. Sie kennen die technischen, baurechtlichen, mieterrechtlichen und denkmalpflegerischen Vorschriften. Sie wissen, wie man das Los der Benützer 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 Gebäuderenovationen 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 Grobkostenschätzung 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 Leistungsbeschreibung, Qualitätsbeschreibung, 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 andern 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.