

Rechtsecke

Verträge mit Totalunternehmern

Die Allgemeinen Bedingungen für Totalunternehmer-Werkverträge weichen in zahlreichen Punkten von denjenigen für Generalunternehmer-Leistungen ab. Dies bedingt in einzelnen Fällen formulierte Bedingungen oder eine weitgehende Übernahme der Allgemeinen Bedingungen für GU-Werkverträge des Verbandes.

Von Walter Baumann und Beat Erdin*

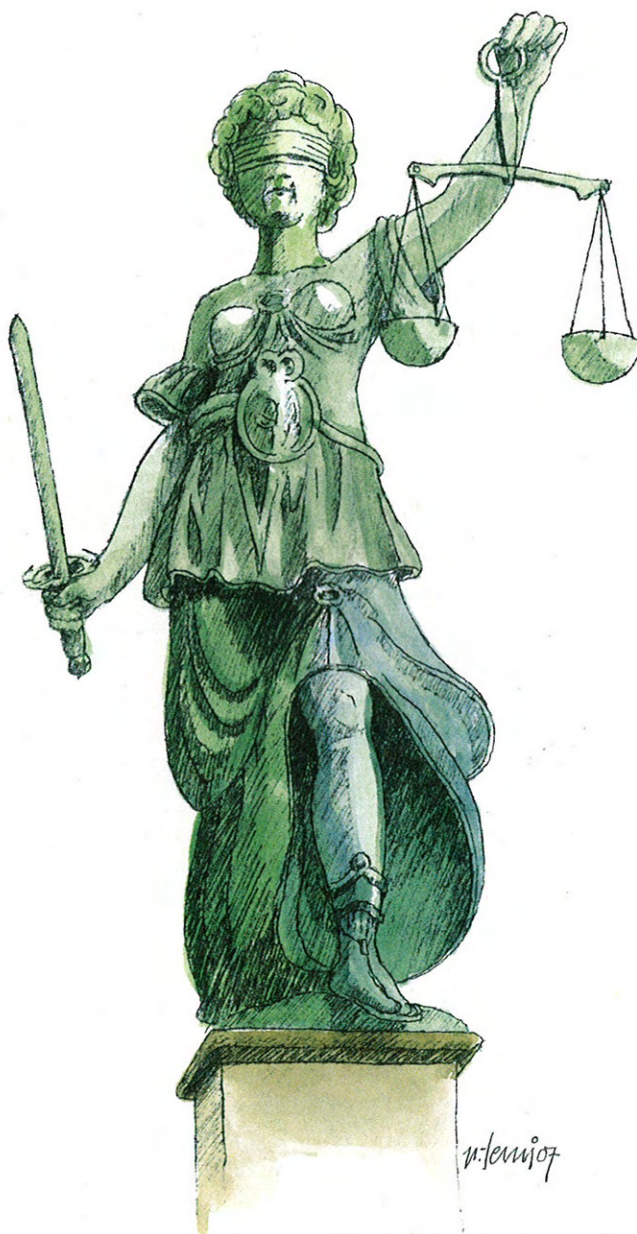
Allgemeine Bedingungen (AVB) in Werkverträgen sind ein wichtiges Element der Zusammenarbeit des Bauherrn und des Unternehmers sowie der Verteilung von Risiken bei der Realisierung von Bauten. Der Verband Schweizerischer Generalunternehmer (VSGU) hat für die Leistungen der Generalunternehmer (GU) AVB publiziert. Diese sind allgemein akzeptiert. Sie werden sowohl von den Bauherren als auch von den Unternehmern bezüglich der Risikoverteilung positiv beurteilt. Dazu ist festzustellen, dass mit dem Abschluss eines GU-Vertrages zahlreiche massgebliche Risiken vom Bauherrn an den Unternehmer abgegeben werden. Dies gilt für Verträge mit Totalunternehmern (TU) in einem verstärkten Ausmass. In Anbetracht der Etablierung der AVB VSGU ist es allgemein sinnvoll, diese auch in TU-Werkverträge aufzunehmen. Es bestehen jedoch bei den TU-Leistungen andere Randbedingungen, welche Anpassungen der AVB VSGU bedingen. Im Folgenden werden Anpassungen vorgeschlagen und kommentiert.

Vertragsbestandteile

Ziffer 2.1, Vertragsbestandteile und Rangordnung: Wie bei allen Werkverträgen kommt der Festlegung der Vertragsbestandteile eine grosse Bedeu-

tung zu. Öffentliche Bauherren sowie professionelle Bauherren verfügen häufig über eigene Allgemeine Bedingungen, die bei speziellen Bauvorhaben auch bestimmte Fachbereiche betreffen können. Diese sind in der Rangordnung der Vertragsbestandteile vor den AVB VSGU zu platzieren. Im Weiteren ist zu prüfen, ob die AVB des Bauherrn und die AVB VSGU keine widersprüchlichen Bestimmungen aufweisen. Es ist grundsätzlich sinnvoll, gemäss den AVB VSGU die Norm SIA 118 in den Werkvertrag aufzunehmen. Ausschreibungen von TU-Leistungen enthalten das Element Aufgabenstellung. Dieses enthält in der Regel Vorgaben hinsichtlich des Betriebs, der Gestaltung sowie auch der speziellen Anforderungen an das Bauwerk oder die Anlage. Das Element Aufgabenstellung hat primär eine Bedeutung vor dem Abschluss des Werkvertrages. Dies bedeutet, dass die Aufnahme des Elements Aufgabenstellung in den Werkvertrag situationsbezogen geprüft werden sollte. Da es sich um ein übergeordnetes Element der Planung handelt, wäre dies bei einer Aufnahme in den Werkvertrag in der Rangordnung vor dem Leistungsbeschrieb einzuordnen.

Projektorganisation. Dieser Abschnitt regelt die Zuständigkeiten, die Kontroll- und Weisungsrechte, projektbezogene Genehmigungen sowie die



Wahl von Subunternehmern. In TU-Werkverträgen überträgt der Bauherr dem Unternehmer sehr viel mehr an Verantwortung als bei GU-Verträgen. Dies bedingt, dass dem TU sehr weitgehende Kompetenzen übertragen werden müssen. Die Projektleitung des

Bauherrn übernimmt dabei weitgehend die Aufgabe des Controllings. Sie darf dabei in keinem Fall in die operationellen Aktivitäten des Unternehmers eingreifen. Gemäss dieser Ausgangslage sind die Regelungen mit Bezug zum Abschnitt Projektorganisation der

AVB VSGU zu prüfen. Erhebliche Anpassungen sind kaum sinnvoll. Beispielsweise sollte der Bauherr keine Rechte im Zusammenhang mit der Wahl von Subunternehmern beanspruchen.

Beauftragte des Bauherrn. Die Regelungen der AVB VSGU sind auch für TU-Werkverträge zu übernehmen. Bei den Beauftragten des Bauherrn handelt es sich allgemein um vom Bauherrn bezeichnete Personen wie Fachingenieure mit Controllingaufgaben.

Generalunternehmer. In den AVB VSGU wird der bezeichnete Vertreter des Unternehmers als Projektleiter angegeben. Die Bezeichnung Bauleiter wäre jedoch zutreffender. Im Fall von Totalunternehmerleistungen ist die Bezeichnung Projektleiter jedoch zutreffend, da dieser auch für die Projektierung zuständig ist. Die Regelungen des Abschnitts sind im Übrigen für TU-Leistungen zutreffend.

Beauftragte des GU. Unter Ziffer 6.1 wird festgestellt: Als Beauftragte des GU gelten alle in seinem Auftrag und auf seine Kosten im Rahmen des Bauvorhabens tätigen Dritten, mit Ausnahme der Subunternehmer und Lieferanten (Zitat). Im Fall von TU-Leistungen sind im Sinne einer Vereinfachung der rechtlichen und organisatorischen Verhältnisse alle vom Unternehmer beauftragten Unternehmer und Personen als Subunternehmer zu bezeichnen.

Subunternehmer und Lieferanten. Die Ziffer 7.1 legt die Rechtsbeziehung des GU zu Lieferanten fest. Bei TU-Leistungen ist der Hintergrund dieser Feststellung für den Bauherrn nicht erkennbar. Die Regelung ist deshalb zu streichen. Auf eine unter Ziffer 7.4 geregelte Mitsprache des Bauherrn bezüglich der Vergabe von Arbeiten an Subunternehmer ist bereits hingewiesen worden. Es kann jedoch eine

Regelung getroffen werden, dass der TU vom Bauherrn festgelegte Unternehmer in die Liste der Submissionsteilnehmer aufnehmen muss. Die Handlungsfähigkeit des TU wird dadurch nicht eingeschränkt.

Projektkoordination. Unter Ziffer 8.1 ist die zeitliche Beschränkung der Projektkoordination des Unternehmers festgelegt. Im Fall der TU-Leistungen ist der Zeitraum zu erweitern, da das Projektende durch den Abschluss der Bearbeitung der Dokumentation des ausgeführten Bauwerks inklusive erforderlicher Nachweise bestimmt wird.

Unter Ziffer 8.3 der AVB VSGU wird die Projektkoordination wie folgt geregelt: Die Projektkoordination erfolgt an regelmässigen Koordinationssitzungen zwischen dem Projektleiter des GU und dem Bauherrn oder seinem Projektleiter. In diesem Punkt bestehen bei TU-Leistungen andere Voraussetzungen. Sitzungen zur Baukoordination sind primär Sache des TU. Dabei handelt es sich um Absprachen mit den Subunternehmern. Es ist situationsbezogen zu beurteilen, ob die Teilnahme des Projektleiters des Bauherrn sinnvoll ist. Neben den Koordinationssitzungen sind periodisch Zusammenkünfte des Projektleiters des Bauherrn und des TU notwendig. Diese sind ein Element des Controllings, der Informationsbeschaffung des Bauherrn, der Beseitigung von Schwierigkeiten sowie der Kommunikation nach aussen. Es ist unter Ziffer 8.3 festzustellen, dass der Projektleiter des TU für die Projektkoordination zuständig ist und der Projektleiter des Bauherrn für die Kommunikation des Bauherrn mit dem TU.

Die Ziffer 8.2 behandelt die Zuständigkeit für die Protokollierung und das Vorgehen im Zusammenhang mit Entscheidungen der Bauherrschaft und

des Unternehmers. In diesem Zusammenhang sollte bei TU-Verträgen für die Protokollierung von Sitzungen zwischen Bauherr und Unternehmer der Projektleiter des Bauherrn zuständig sein. Im Weiteren ist auch festzulegen, dass die Protokolle der Koordinationssitzungen des Unternehmers dem Projektleiter des Bauherrn zugestellt werden.

Vertragsunterlagen, Planbearbeitung. Die Regelungen bezüglich der Vertragspläne in Ziffer 10 der AVB VSGU können nicht ohne Weiteres in TU-Werkverträge übernommen werden. Eine Übersicht über die Vertrags Elemente findet sich im Bild «Struktur und Elemente des Totalunternehmer-Werkvertrags». Die Pläne werden durch den Unternehmer bearbeitet. Damit haftet dieser für allfällige Planmängel, und dies auch ohne eine besondere Regelung. Der Bauherr ist nicht verpflichtet, die Pläne zu kontrollieren. Er ist dazu auch kaum in der Lage. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Rahmen des Controllings einzelne Pläne im Hinblick auf die Einhaltung der festgelegten Randbedingungen bzw. Standards kontrolliert werden.

Gemäss den obigen Feststellungen ist die Ziffer 11 der AVB VSGU, Planbearbeitung, durch den Bauherrn für TU-Werkverträge hinfällig.

Planbearbeitung durch den GU. Die oben zur Ziffer 11 der AVB VSGU bereits aufgeführten Begründungen zur Nichtübernahme der Regelungen zur Planbearbeitung in TU-Werkverträgen gelten auch für die Ziffer 12, Planbearbeitung durch den GU. Das Änderungsrecht des Bauherrn muss jedoch TU-bezogen geregelt werden.

Baugrundstück. Die Ziffer 13 regelt die Verantwortlichkeit des Bauherrn für Mängel des Baugrundstücks. Gemäss Ziffer 13.1 der AVB VSGU ist der

Bauherr für alle Mängel des Baugrundstücks verantwortlich, die nicht aus den Vertragsunterlagen hervorgehen. Diese Regelung ist im Fall von GU-Verträgen mit Bezug zur Risikoverteilung Bauherr und Unternehmer die richtige. Die Situation ist bei TU-Verträgen ebenfalls mit Bezug zur Risikoverteilung eine andere. Ein Element des TU-Vertrags ist eine möglichst weitgehende Übergabe von Realisierungsrisiken an den Unternehmer. Es ist deshalb sinnvoll, dass die Verantwortung für Mängel des Baugrundstücks interessen- und situationsbezogen festgelegt wird.

*Walter Baumann, dipl. Ing. ETH
Beat Erdin, dipl. Ing. FH
Bürkel Baumann Schuler, Ingenieure und Planer AG, Winterthur

Struktur und Elemente des TU-Werkvertrags

Dokument Werkvertrag

- Gegenstand des Werkvertrags
- Vertragsbestandteile
- Termine
- Werkpreis
- Zahlungsplan

Projektdossier

Unterlagen des Bauherrn

Aufgabenstellung

Spezielle projektbezogene Bedingungen/Standards

Randbedingungen des Projekts

Allgemeine Bedingungen

Unterlagen des Unternehmers aus dem Angebot

Technischer Beschrieb

Pläne