



Auch die unmittelbar auf den Baubetrieb ausgerichteten Angaben wie die Zufahrt zu einer Baustelle gehört zum Werkvertrag.

Bild: ZIG

«Besondere Bestimmungen» im Werkvertrag

Wie man Streitigkeiten vorbeugt

In den Ausschreibungsunterlagen und im Werkvertrag ist die Kommunikation zwischen dem Bauherrn und dem Unternehmer von hoher Bedeutung. Die «durch das Bauobjekt bedingten, besonderen Bestimmungen» liefern wichtige Informationen über die Preisbildung, Risiken und die Vorbereitung der Realisierung.

Von Peter Bürkel und Beat Erdin*

Die «Besonderen Bestimmungen zum Projekt im Werkvertrag» (BB) sind ein massgebender Teil der Ausschreibungsunterlagen und damit eine Grundlage für die Preisbildung seitens des Unternehmers. Neben dem Leistungsverzeichnis oder dem Beschrieb und den Plänen sind die BB der wichtigste Teil des Werkvertrags. Sie stehen gemäss der Norm SIA 118 (Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten) in der Rangordnung an zweitoberster Stelle. Die Praxis zeigt, dass deren Bedeutung häufig unterschätzt wird.

Die BB enthalten die Informationen, über die der Bauherr am Ende der Phase Projektierung verfügt und die für die Erbringung der unternehmerseitigen Leistungen von Bedeutung sind. Die Informationen sind im Fall von Verträgen mit Einzelleistungen und Bauen mit Generalunternehmer gegenüber Totalunternehmerverträgen unterschiedlich. Der Totalunternehmer übernimmt im Wesentlichen die Aufgaben des Bauherrn. Damit ist er gezwungen, mindestens einzelne Informationen hinsichtlich der Randbedingungen zu recherchieren.

Ziel der BB ist die Lieferung von Grundlagen, die dem Unternehmer die Preisbildung ermöglicht, um so Nachforderungen und damit verbundenen Streitigkeiten vorzubeugen. Ebenso wichtig ist das Ziel, dass der Unternehmer die notwendigen Informationen zur Vorbereitung der auszuführenden Leistungen erhält. Sie stellen hohe Anforderungen an die Qualität der BB. Dies betrifft vor allem die Vollständigkeit und die Verständlichkeit.

Die unmittelbar auf den Baubetrieb ausgerichteten Angaben sind mindestens bei konventionellen Bauvorhaben in etwa gleich. Sie sind auch

identisch, ob es sich um Verträge mit Einheitspreisen oder Vorhaben mit Generalunternehmer oder Totalunternehmer handelt. Massgebende Punkte sind:

▶ **Die Zufahrt zur Baustelle:** Diese ist primär von der Erschliessung abhängig. Sie umfasst auch längere Abschnitte des öffentlichen Strassennetzes im Hinblick auf Einschränkungen wie ein eingeschränktes Normalprofil, eine beschränkte Tragfähigkeit oder ein Fahrverbot.

▶ **Weitere Erschliessungen für den Baubetrieb:** Im Vordergrund steht im Wesentlichen die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und die Möglichkeit für die Abwasserentsorgung. Letzteres kann hinsichtlich der Ableitung in ein oberirdisches Gewässer oder eine Abwasserreinigungsanlage unterschiedlich sein.

▶ **Vorhandene Bewilligungen:** Die Vielfalt der Bewilligungen ist gross. Die Baubewilligung steht im Vordergrund. Deren Beschaffung ist allgemein Sache des Bauherrn ausser im Fall von Totalunternehmerverträgen. Bei den übrigen Bewilligungen ist in den BB anzugeben, welche Bewilligungen vorliegen oder noch vom Bauherrn beschafft werden. Das Einholen der nicht aufgeführten ausführungsbewilligungen ist Sache des Unternehmers.

Charakteristika bedingt notwendig

Bei Einzelleistungsverträgen oder beim Einsatz von Generalunternehmern ist die Darstellung der Charakteristika der Baustelle hinsichtlich der Vermeidung von Nachforderungen von Bedeutung. Beim Bauen mit einem Totalunternehmer ist ein Beschrieb der Charakteristika jedoch nicht oder nur beschränkt notwendig. Die Aufnahme und Beurteilung der Situation ist Sache des Totalunternehmers. Angaben seitens des Bauherrn können das Bauherrenrisiko erhöhen. Die Charakteristika der Baustelle betreffen den Totalunternehmer bereits bei der Projektierung und später auch bei der Realisierung. Massgebende, mit Risiken verbundene Charakteristika sind im Folgenden aufgelistet:

▶ **Boden:** Angaben zur Ausschreibung der Beschaffenheit des Baugrunds finden sich in der Norm SN 507 701 «Allgemeine Bedingungen für das Strassen- und Verkehrswesen». Die Informationen in den Normen sind für die meisten Bauvorhaben von Bedeutung. Der Baugrundaufbau ist ebenso vielfältig wie die Baugrundeigenschaften. Die Baugrundcharakteristika werden vielfach in geologischen Gutachten beschrieben. Es ist jedoch zu beachten, dass diese erhebliche Ungenauigkeiten aufweisen können. Diese verursachen Risiken sowohl für den Bauherrn als auch für den Unternehmer.

Im Fall von Verträgen für Einzelleistungen können positive oder negative Abweichungen von Gutachten hinsichtlich der Abrechnung von Mehr-

Vertragsurkunde
Projektbezogene Bestimmungen
Besondere Bestimmungen zum Projekt
Leistungsverzeichnis und/oder Baubeschrieb
Pläne
Vertragsbezogene Bestimmungen
Allgemeine Vertragsbedingungen
Norm SIA 118, Allgemeine Bedingungen
Technische Grundlagen

leistungen vielfach vergleichsweise problemlos basierend auf Einheitspreisen geregelt werden. Beim Bauen mit Generalunternehmern muss je nach Vertragsgrundlage eine Vereinbarung für die Entschädigung eines allfälligen Mehr- oder Minderaufwands gefunden werden. In der Regel ist es eine Nachtragsofferte.

▶ **Hydrogeologische Verhältnisse:** Es gelten die Hinweise wie zur Beschreibung des Baugrundes. Die Verlässlichkeit von hydrogeologischen Gutachten ist jedoch eher grösser als bei Gutachten zum Baugrund.

▶ **Altlasten:** Angaben zu Altlasten finden sich heute allgemein in Katastern. Grundsätzlich wird kein Unternehmer die Risiken von Altlasten übernehmen.

▶ **Hindernisse im Baugrund:** Bei diesen handelt es sich im Wesentlichen um Reste von Bauten wie Mauern, Fundamente und Tramschienen. Bekannte Hindernisse sind möglichst präzise in die BB aufzunehmen.

Behinderungen der Bauarbeiten

Die Behinderungen sind vielfältig. Sie bewirken sowohl einen Mehraufwand bei den Arbeitsleistungen als auch bei der Leitung des Bauvorhabens. Im Hinblick auf die Verhinderung von Nachforderungen und Streitigkeiten sind in den BB die Behinderungen umfassend, detailliert und gut verständlich zu beschreiben. Nachfolgend sind Beispiele von Behinderungen aufgeführt:

▶ **Störung des Betriebs des Bauherrn:** Dieser Bereich betrifft primär Erneuerungen. Im Hochbau, beispielsweise in industriellen Betrieben oder Hotels, bewirken diese eine Anpassung der Arbeiten des Unternehmers an diejenigen des Bauherrn. Im Fall der Strassen geht es um die Abstimmung der Unternehmerleistungen auf die phasenweise veränderten Verkehrsführungen.

▶ **Störung der Nachbarschaft:** Bei diesen handelt es sich um Lärm und Staubemissionen. Sie haben in den BB allgemein eine geringere Bedeutung, da diese in vielen Fällen vom Unternehmer vor Ort ohne Weiteres beurteilt werden können. ■

* Peter Bürkel, dipl. Ing. ETH SIA; Walter Baumann, dipl. Ing. ETH SIA, BBS Ingenieure AG, Winterthur

WEITERE WICHTIGE PUNKTE

▶ **Arbeitssicherheit:** Die Forderung, Vorschriften zur Arbeitssicherheit in die Werkverträge aufzunehmen, wird häufig erhoben. In Anbetracht der vorhandenen rechtlichen Vorschriften wie beispielsweise der Suva ist dies allgemein nicht notwendig. Eine Notwendigkeit besteht jedoch im Fall von nicht von Vorschriften abgedeckten Arbeiten, bei örtlichen Verhältnissen mit speziellen Gefährdungen oder in anderen speziellen Situationen.

▶ **Spezielle Vorschriften zur Ausführung:** Immer häufiger sind Unternehmer mit unkonventionellen Bauvorhaben und speziellen zu erbringenden Leistungen konfrontiert, für die nur eine geringe Praxis besteht. In solchen Fällen sind in den BB Arbeitsvorgänge zu beschreiben oder es ist auf technische Grundlagen hinzuweisen. Bei konventionellen Bauten kann die Einführung neuer Produkte ebenfalls bauherrenseitige Erklärungen bedingen.

▶ **Anforderungen an zu verwendende Produkte:** Die Anforderungen an Bauprodukte sind vielfach situations- oder nutzungsbezogen in technischen Grundlagen festgelegt. Oft verlangt der Bauherr einen höheren Standard oder ein Produkt mit besonderen Eigenschaften. So weit im Leistungsverzeichnis oder im Baubeschrieb die entsprechenden Anforderungen nicht festgelegt sind, müssen diese in die BB genommen werden.

▶ **Ausserordentliche Risiken:** Im Rahmen des Projektmanagements des Bauherrn sind die Risiken bei der Ausführung des Projekts zu analysieren. Dabei werden das Schadenausmass und die Häufigkeit bestimmt. Offensichtlich stellen bei Hochbauten Flachdächer ein grosses Risiko dar. Im Fall von Strassen sind es die bituminösen Schichten. Im Übrigen sind die ausserordentlichen Risiken vielfältig.