

# ORGANISATION VON BAUPLANUNGSLEISTUNGEN – EIN UNTERSCHÄTZTES PROBLEM

*von Dr. Daniel Thaler und Christian Berz (Text) und Zeljko Gataric (Foto)*

Bauen ist ein interdisziplinärer Prozess. Dies gilt für die Bauausführung wie bereits für die Planung von Bauvorhaben. Für die Bauherrschaft fragt sich, welche Planer benötigt werden, wie diese zu koordinieren sind und wer welchen Leistungsumfang gegenüber der Bauherrschaft erbringen soll. Die Praxis belegt regelmässig unklare Abgrenzungen und Überschneidungen der Verantwortlichkeiten. Was hat sich in der Regel bewährt, und wovon ist abzuraten?

Jeder Realisierung eines komplexeren Bauwerks gehen eine strategische Planung, Vorstudien, Projektierung und Ausschreibung voraus, was eine erhebliche Anzahl Involvierter nach sich zieht. Aber auch die Planung eines kleinen Bauvorhabens bedarf regelmässig des Zusammenwirkens mehrerer Fachplaner. Bei Hochbauten ist in der Regel ein Architekt mit der primären Planung betraut. Dieser ist jedoch für die Bereiche Statik sowie Haustechnik regelmässig auf die Mitwirkung von Spezialisten angewiesen. So besorgt ein Bauingenieur die statische Berechnung des Tragwerks und die mit diesem Bauteil verbundene Planung, Ausschreibung und Fachbauleitung. Entsprechendes gilt für die Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen, die ebenfalls selbstständige Ingenieursdisziplinen sind. Bei komplexen Bauten treten weitere Fachplaner hinzu: Für besondere Fassadenkonstruktionen bedarf es eines speziellen Metallbauplaners, für Konzertsäle eines Akustikers und für Räumlichkeiten einer Bank eines Sicherheitsberaters. Häufig werden zudem Innen- und Landschaftsarchitekten bei-

gezogen. Verschiedentlich ist die Bauherrschaft selbst durch Fachleute vertreten, welche für standardisierte Inneneinrichtungen für Hotel-, Restaurations- oder Ladenketten zuständig sind. Dazu kommen baufachexterne „Planer“, namentlich Spezialisten für Vermarktung/Nutzung, deren frühzeitiger Einbezug in den Planungsprozess von grosser wirtschaftlicher Bedeutung sein kann.

## MEHRERE EINZELPLANER, EINE PLANERGEMEINSCHAFT ODER EIN GENERALPLANER?

Die Bauherrschaft hat sich Gedanken zu machen, wie sie die Zusammenarbeit dieser Planer organisieren will. Dies wirft wiederum die Frage auf, mit wem sie überhaupt eine direkte vertragliche Beziehung eingehen will. In der Praxis werden im Wesentlichen folgende 3 Planungsorganisationen unterschieden (wobei die Terminologie uneinheitlich ist): Einzelplaner mit Einzelleistungsverträgen, Planergemeinschaft und Gene-



ralplaner (dieser wird auch Gesamtplaner oder Gesamtleiter genannt). Bei der Organisation mit Einzelplanern schliesst die Bauherrschaft mit jedem einzelnen für das Bauprojekt benötigten Planer einen eigenen Vertrag ab. Die beteiligten Planer handeln hier insofern unabhängig voneinander, als sie in keiner gegenseitigen vertraglichen Bindung stehen.

Im Falle einer Planergemeinschaft schliessen sich die einzelnen Planer in der Regel zu einer einfachen Gesellschaft zusammen, im Rahmen deren sich ein jeder der Gesellschafter verbindlich zur Erbringung der gesamten Planungsleistungen gegenüber der Bauherrschaft verpflichtet. Die interne Aufgabenteilung ist Sache der Gesellschafter nach Massgabe des Vertrages untereinander.

In der Variante mit dem Generalplaner schliesst nur dieser einen Vertrag mit der Bauherrschaft ab, verpflichtet sich jedoch ebenfalls zur Erbringung sämtlicher Planungsleistungen. Der Generalplaner beauftragt in der Folge im eigenen Namen und auf eigene Kosten die übrigen Fachplaner mit der Erbringung der Leistungen ihres jeweiligen Fachgebietes mittels Subplanerverträgen.

Der Schweizerische Ingenieur und Architektenverein (SIA) hat für die einzelnen Organisationstypen der Planung eines zu realisierenden Bauwerks Konzepte und die dazupassenden Formularverträge (Musterverträge) entwickelt. Neben den Einzelleistungsverträgen bei Beauftragung von Einzelplanern, die auf den SIA-Ordnungen 102 (Architekten), 103 (Bauingenieure) und 108 (Haustechnik) beruhen, gibt es auf der Grundlage der SIA-Ordnung 112 (Leistungsmodell) Formularverträge für Verträge der Bauherrschaft mit Planergemeinschaften samt dem dazugehörigen Gesellschaftsvertrag unter den Fachplanern (Nr. 1012/1 und 1012/2) sowie für Verträge der Bauherrschaft mit einem Generalplaner (dort „Einzelplanervertrag“ genannt) samt den dazugehörigen Subplanerverträgen (Nr. 1012/3 und 1012/4).

## **BESONDERE BEDEUTUNG DER GESAMTLEITUNG**

Ein zentraler Punkt bei der Organisation der Planung ist die Regelung der Gesamtleitung, die vereinfacht als die Koordination sämtlicher Planungsleistungen umschrieben werden kann und mit welcher bei Hochbauten in der Regel ein Architekt, bei Tiefbauten ein Bauingenieur betraut wird. Ein detailliertes Pflichtenheft dazu findet sich in den allgemeinen Vertragsbedingungen der SIA-Ordnungen 102/103 und 112.

Bei der Beauftragung einer Planergemeinschaft oder eines Generalplaners fällt diese Aufgabe in der Regel automatisch der Vertragspartei der Bauherrschaft, mithin nicht der Bauherrschaft selbst, zu. Wenn ein Vertrag mit einem Generalplaner abgeschlossen wird, so ist auch dieser für die Gesamtleitung seiner Subplaner zuständig und verantwortlich. Im Falle einer Planergemeinschaft ist die Regelung der Gesamtleitung grundsätzlich eine interne Angelegenheit der beteiligten Planer. Die-

se haben die Gesamtleitung zweckmässig zu regeln. Im Falle einer fehlerhaften Gesamtleitung ist jedoch jeder von ihnen gegenüber der Bauherrschaft haftpflichtig. Im Interesse einer möglichst reibungslosen Planung muss im Vertrag der Planergemeinschaft mit der Bauherrschaft unbedingt die interne Zuordnung der Gesamtleitung kommuniziert und ein einzelner Planer als Hauptansprechpartner verbindlich vereinbart werden. Abgesehen davon stellen sich bei Planergemeinschaften keine besonderen Schwierigkeiten betreffend die Regelung der Gesamtplanung.

Im Gegensatz zu den vorgenannten beiden Varianten ist beim Abschluss mehrerer Einzelleistungsverträge mit Einzelplanern durch die Bauherrschaft die Gesamtplanung besonders zu regeln. Da die meisten Bauherren mit dieser Aufgabe zeitlich, personell oder fachlich überfordert sein werden, empfiehlt es sich, einen der beauftragten Planer oder einen Dritten explizit mit der Gesamtplanung zu beauftragen. Wird die Gesamtplanung nicht klar geregelt, werden sich die beteiligten Planer bei auftretenden Problemen auf den eigenen, eingeschränkten Aufgabenbereich berufen und die Verantwortung der fehlenden Koordination dem Bauherrn zuschreiben. Wenn die Aufgabe der Gesamtplanung dem beteiligten Architekten zugewiesen werden soll, so genügt bei Hochbauten grundsätzlich die explizite Übernahme der SIA-Ordnung 102 als Vertragsbestandteil. Diese Norm weist die Aufgabe der Gesamtleitung dem Architekten zu und erklärt die damit verbundenen Aufwendungen zudem als in den Grundleistungen des Architekten enthalten (vgl. Art. 3.4.2 und 3.4.3 SIA-Ordnung 102). Allerdings ist als nicht ungewichtiger Nachteil aus Bauherrensicht zu beachten, dass ein auf der Basis der SIA-Ordnung 102 im Vertragsverhältnis mit dem Bauherrn eingesetzter Gesamtleiter selbst in keiner Vertragsbeziehung zu den von ihm zu führenden Fachplanern steht und er insoweit einerseits keine eigene Weisungsgewalt ausüben vermag und andererseits insbesondere für Fehlverhalten der Fachplaner gegenüber dem Bauherrn keine Verantwortung trägt. Mit anderen Worten: Bauherren werden hier auf ein ausreichendes eigenes Know-how bei der Planungskoordination und auf ausreichende Kapazitäten beim Baumanagement angewiesen sein.

## **KLARE TRENNUNG VON AUFTRAGGEBER UND AUFTRAGNEHMER!**

Bei komplexen Bauvorhaben kommen neben den Fachleuten, die mit der eigentlichen Planung betraut sind, weitere Personen hinzu, welche die Ersteren im Auftrage der Bauherrschaft zu überwachen und diese beim Fällen von technischen Entscheidungen ergänzend zu beraten haben. Gelegentlich erfüllen solche Bauherrenberater auch Vertreterfunktionen für die Bauherrschaft. In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass solche Personen – neben der Überwachung der Planungsleistungen

Dritter – selber mit der Planung (mit)betrault sind, indem sie namentlich Aufgaben der Gesamtleitung übernehmen. Verschiedentlich ist auch eine Personalunion anzutreffen, indem einzelne Planer zugleich als „unabhängige“ Berater der Bauherrschaft fungieren oder gar in deren Verwaltungsrat beziehungsweise Geschäftsleitung oder in einer bauherrenseitigen „Baukommission“ Einsitz haben. Solche Konstellationen führen regelmässig zu einer Vermischung der Aufgaben und – spiegelbildlich dazu – der Verantwortlichkeiten. Zudem kann es in diesen Konstellationen vorkommen, dass technische Weisungen solcher Personen (z.B. hinsichtlich der Verwendung eines bestimmten Materials) an beteiligte Fachplaner oder an die ausführenden Bauunternehmer von diesen in guten Treuen als Zusatzaufträge der Bauherrschaft verstanden werden und als Folge dessen vertraglich vorgesehene Anzeigepflichten betreffend damit verbundener Mehrkosten unterlassen werden. Auch ist häufig nicht klar, ob eine Abmahnung an eine solche im Dienst der Bauherrschaft stehende Person einer förmlichen Abmahnung an die Bauherrschaft gleichzustellen ist und ob deren Wissen automatisch auch der Bauherrschaft zuzurechnen ist. Eine konsequente personelle Trennung der Rolle zwischen Auftraggeberin (Bauherrenseite) und Auftragnehmern (Planer) ist daher wesentlich, um Missverständnissen bei der Bauplanung und daraus resultierenden Rechtsstreitigkeiten sowie Mehrkosten vorzubeugen.

#### **UNTERSCHIEDLICHE RECHTLICHE KONSEQUENZEN DER VERSCHIEDENEN ORGANISATIONSFORMEN**

Die gewählte Organisationsform hat Auswirkungen auf die Verantwortlichkeiten der beteiligten Planer und der Bauherrschaft im Falle von Fehlleistungen. Beim Abschluss von mehreren unabhängigen Einzelleistungsverträgen durch die Bauherrschaft kann ein beauftragter Planer den Fehler eines anderen beauftragten Planers der Bauherrschaft gegenüber als deren Selbstverschulden entgegenhalten, da der fehlbare Planer in der Regel als Hilfsperson der Bauherrschaft gilt. Es obliegt sodann der Bauherrschaft selbst, aus den diversen Fachplanern denjenigen oder diejenigen Planer ausfindig zu machen und zur Verantwortung zu ziehen, der beziehungsweise die ursächlich für das Fehlverhalten ist beziehungsweise sind.

Bei der Beauftragung eines Planerteams besteht diese Gefahr für die Bauherrschaft nicht. Vielmehr hat ein Generalplaner für allfällige Versäumnisse seiner Subplaner grundsätzlich persönlich aufzukommen. Der Bauherr braucht sich nicht darum zu kümmern, welcher Planer fehlbar war, um den richtigen Haftpflichtigen zu finden. Denn gegenüber der Bauherrschaft bleibt einzig der Generalplaner in der Pflicht.

Im Falle der Planergemeinschaft haftet ein jeder beteiligte Planer für Vertragsverletzungen der anderen Planer des Teams gegenüber der Bauherrschaft direkt, solidarisch und in der

Regel unbeschränkt, denn jeder Gesellschafter ist zugleich Hilfsperson bei der Vertragserfüllung des anderen. Zudem kann die Bauherrschaft von einem jeden der beteiligten Planer beziehungsweise Gesellschafter die Erfüllung sämtlicher vereinbarter Leistungen verlangen. Das steigert die Bonität des Vertragspartners.

#### **FAZIT**

Die Beauftragung von Planern mittels mehrerer Einzelplaner-verträge ist, wenn überhaupt, nur bei kleineren Bauvorhaben ratsam. Der Regelung der Gesamtleitung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken, und es ist darauf zu achten, dass das je nach Bauvorhaben erforderliche eigene Know-how und die nötigen Baumanagementkapazitäten vorhanden sind. Bei grösseren Bauvorhaben ist eine Planergemeinschaft oder ein Generalplaner in aller Regel klar vorzuziehen. Das Konzept mit Generalplaner hat den Vorteil einer einfacheren Vertrags- und Organisationsstruktur, dafür ist die Einflussnahme auf die einzelnen Subfachplaner durch die Bauherrschaft grundsätzlich ausgeschlossen. Bei der Beauftragung einer Planergemeinschaft hat die Mitverpflichtung sämtlicher Planer für die Gesamtheit der Leistungen und die damit einhergehende solidarische Haftung für die Bauherrschaft Vorteile hinsichtlich der Bonität ihrer Vertragspartei. Umgekehrt sind komplexere Vertragsbeziehungen in Kauf zu nehmen, die sich indes durch eine klare Regelung der Vertretungskompetenzen und der Grundzüge der internen Organisation im (externen) Planungsvertrag mit der Bauherrschaft relativieren lassen. Schliesslich ist festzuhalten, dass eine unzureichende Planungsorganisation nicht nur ein Problem der Bauherrschaft ist, sondern meist auch den beteiligten Planern erhebliche Schwierigkeiten bereitet, von denen kaum jemand profitiert, die aber zu Auseinandersetzungen und Mehrkosten führen.

**Dr. Daniel Thaler** ist Rechtsanwalt und Partner in der Zürcher Anwaltskanzlei Siegrist Baumgartner Thaler und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht.

**Christian Berz** ist Rechtsanwalt in der gleichen Anwaltskanzlei und ebenfalls schwergewichtig im Bau- und Immobilienrecht tätig.

[www.sbt-law.ch](http://www.sbt-law.ch)