

**Zeitschrift:** Schweizerische Bauzeitung  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 91 (1973)  
**Heft:** 18

**Artikel:** Einführung zum Bericht "Die Beziehungen zwischen Bauherr, Architekt, Ingenieur, Unternehmer, Lieferant bei der Verwirklichung einer Bauaufgabe"  
**Autor:** Gruner, G.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-71861>

### **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:** 16.04.2026

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

# Einführung zum Bericht «Die Beziehungen zwischen Bauherr, Architekt, Ingenieur, Unternehmer, Lieferant bei der Verwirklichung einer Bauaufgabe»<sup>2)</sup>

Von G. Gruner, Basel

## Einleitung

Das Zentralkomitee des SIA hat im Jahre 1965 beschlossen, eine Kommission einzusetzen, welche die Beziehungen zwischen Bauherr, Architekt, Ingenieur, Unternehmer und Lieferant studieren sollte. Neben dem bestehenden Zustand der Ausführung von Arbeiten mit Einzelleistungsträgern sollten besonders auch die in der neueren Zeit entstandenen Organisationsformen der Generalplaner, Generalunternehmer und Totalunternehmer in die Untersuchungen einbezogen werden.

Die Kommission hat sich bemüht, das Resultat ihrer ausgiebigen Studien möglichst objektiv darzustellen. Der abgeschlossene Bericht ist vom Zentralkomitee einstimmig genehmigt worden und kann deshalb von der Kommission nicht mehr geändert werden.

Die Entwicklung der technischen und sozialen Probleme der neuesten Zeit hatte zur Folge, dass das Bauen in den letzten Jahrzehnten immer komplizierter geworden ist. Bevölkerungszuwachs, Mangel an Land, soziale Spannungen, Umweltschutz und Infrastrukturprobleme beschäftigen uns heute in einem ganz andern Ausmass als noch vor wenigen Jahrzehnten. Die zu erstellenden Werke müssen sich deshalb harmonisch in komplexe wirtschaftliche und rechtliche Ordnungen einfügen.

Auf technischem Gebiete haben sich die Bauwerke ebenfalls stark verändert. Während früher ein Gebäude ein System von Räumlichkeiten darstellte, ist es heute das Gehäuse komplizierter Installationen, Apparate und Maschinen, die nach betriebstechnischen Grundsätzen in den einzelnen Räumen untergebracht werden müssen.

Die vielen gleichzeitig auszuführenden und voneinander abhängigen Arbeiten liessen den ehemaligen Bauplatz zu einem komplizierten, oft umfangreichen Betrieb anwachsen. Die Planung und Ausführung von Grossbauten erfordert heute, ausser einer Konzentration der Kräfte, dass den neuen Verhältnissen angepasste Organisationsformen und Führungshilfen eingeführt werden.

## Organisationsformen und Leistungsträger

Solche Organisationsformen bestehen bei grossen und komplexen Aufgaben in einer Vereinigung verschiedener Berufsgattungen. Bei der Planung schliessen sich Architekten, Ingenieure aller Sparten, Naturwissenschaftler, Juristen, Wirtschaftswissenschaftler und Soziologen zu Planungsgruppen zusammen. Bei der Ausführung bilden sich Organisationen aller Bauberufe im weitesten Umfang.

Diese neuartigen Organisationen führten zu einem Strukturwandel im Bauwesen, bei welchem die Beziehungen zwischen den verschiedenen Partnern, wie Bauherr, Architekt, Ingenieur, Unternehmer und Lieferant, sich in menschlicher, rechtlicher, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht in vielen Belangen verändert haben.

Um die im Rahmen der Erstellung eines Werkes in Frage kommenden Organisationsformen zu verstehen und beurteilen zu können, wurden die zu erbringenden Leistungen

und die Leistungsträger, d.h. die Funktionen von Personen oder Personengruppen, welche für die sachgerechte Erfüllung der Leistungen verantwortlich sind, analysiert und in Einzelleistungen aufgeteilt.

*Einzelleistungen* sind die einzelnen Tätigkeiten, die bei der Verwirklichung einer Bauabsicht zu erbringen sind. Der Umfang der Einzelleistung ändert von Fall zu Fall und wird durch Art und Grösse des jeweiligen Werkes bestimmt. Es bestehen grundsätzlich zwei verschiedene Arten von Einzelleistungen:

- Die *aufeinanderfolgenden* Einzelleistungen umfassen alle jene Tätigkeiten, die sich in einer konsequenten Folge bei der Planung und Ausführung eines Werkes hintereinander abwickeln.
- Die *begleitenden* Einzelleistungen beziehen sich auf die Gesamtheit des Planungs- und Ausführungsablaufes. Sie werden eigentlich parallel zu mehreren oder allen aufeinanderfolgenden Einzelleistungen erbracht.

Die Einzelleistungen werden in vier Phasen zusammengefasst, nämlich:

Vorbereitungsphase,  
Planungsphase,  
Ausführungsphase,  
Abschlussphase.

Alle aufeinanderfolgenden Einzelleistungen können eindeutig in eine dieser vier Phasen eingeordnet werden.

Die begleitenden Einzelleistungen umfassen die Beratung des Bauherrn durch die Projektverfasser, die Vertretung des Bauherrn durch den Bauleiter, die Geschäftsführung des ganzen Bauvorhabens, Oberbauleitung, örtliche Bauleitung, Rechnungstellung und Zahlungen sowie die künstlerische Gestaltung des Werkes.

Die einzelnen Leistungen können in verschiedene Leistungsarten unterteilt werden: die planerischen Leistungen, die Realisierung und das Baumanagement.

*Leistungsträger*: Natürliche oder juristische Personen oder Behörden, die eine oder mehrere zur Verwirklichung einer Bauabsicht notwendigen Leistungen erbringen, werden als Leistungsträger bezeichnet. Die Leistungsträger haben folgenden Pflichten nachzukommen: Die Ausführungspflicht verlangt, dass die übernommenen Einzelleistungen in ihrem vollen Umfang erbracht werden. Die Sorgfaltspflicht erfordert, dass die Regeln der Baukunst und die verschiedenen Vorschriften beachtet sowie die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt berücksichtigt werden. Die Treuepflicht verlangt, dass das Werk unter Wahrung der berechtigten Interessen des Auftraggebers ausgeführt wird, wobei die Verpflichtungen gegenüber der Allgemeinheit gleichzeitig zu beachten sind. Man unterscheidet folgende *Grundformen der Leistungsträger*:

- Der Leistungsträger «*Bauherr*» ist eine Person oder Organisation, welche den Entschluss zur Planung und Ausführung des Werkes fasst und daraus entstehende Pflichten und Rechte übernimmt.
- Der Leistungsträger «*Leitendes Büro*» ist die Person oder Organisation, die treuhänderisch gegenüber dem Bauherrn die folgenden Leistungen erbringt:  
Vertretung des Bauherrn,  
Beratung und Planung,  
Koordination,  
Überwachung der Ausführung.

<sup>2)</sup> Der *Kommissionsbericht* wurde im Auftrage des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins ausgearbeitet von: G. Gruner (Präsident), R. Gujer (Vizepräsident), M. Birkenmaier, A. Camenzind, A. Kugler, M. Portmann, O. Rambert, E. Schmidt, H. R. Suter, M. Wiedmer und M. Beaud (juristischer Berater). Vollinhaltliche Publikation in SBZ 1972, H. 42, S. 1036. Sonderdruck 6 Fr.

- Der Leistungsträger «Berater» berät in speziellen Fachfragen. Das Ergebnis seiner Arbeit ist ein Gutachten.
- Der Leistungsträger «Spezialist» bearbeitet Aufgaben seines besonderen Fachgebietes.
- Der Leistungsträger «Unternehmer» erstellt ein Werk oder bestimmte Teile desselben.
- Der Leistungsträger «Lieferant» liefert einzelne Teile oder Materialien eines Werkes.

Ausgehend von diesen Grundformen der Leistungsträger sind durch *Kombination* weitere Leistungsträger möglich. Als besonders häufige Beispiele sind die folgenden zu nennen:

- Der Leistungsträger «Generalplaner» erbringt die Gesamtheit der Leistungen des leitenden Büros und der Spezialisten.
- Der Leistungsträger «Generalunternehmer» erbringt die Gesamtheit der Leistungen der Unternehmer und der Lieferanten.
- Der Leistungsträger «Totalunternehmer» erbringt die Gesamtheit der Leistungen des leitenden Büros und der Spezialisten sowie der Unternehmer und Lieferanten. Bei der Organisationsform Totalunternehmer wird der Leistungsträger «Kontrollinstanz» notwendig, der als Vertreter des Bauherrn die Kontrolle der Ausführung übernimmt.

Die einzelnen *Organisationsformen* können wie folgt charakterisiert werden:

#### *Die Organisationsform mit Einzelleistungsträgern*

Diese umfasst eine für eine bestimmte Aufgabe beschlossene Zusammenarbeit eines leitenden Büros mit selbständigen Beratern und Spezialisten, die vom Auftraggeber ausgewählt werden. Dieser hat mit jedem von ihnen ein direktes Vertragsverhältnis. Unternehmer und Lieferanten werden im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens durch den Bauherrn einzeln ausgewählt und stehen ebenfalls mit ihm in einem direkten Vertragsverhältnis. Diese Organisationsform kann durch das Organigramm graphisch dargestellt werden.

#### *Die Organisationsform Generalplaner*

Die Organisationsform Generalplaner erbringt die gesamten Leistungen des leitenden Büros, der Spezialisten und Berater im Rahmen einer in sich geschlossenen Organisation. Die Unternehmer und Lieferanten werden analog der Organisationsform mit Einzelleistungsträgern aufgrund eines Konkurrenzverfahrens durch den Bauherrn einzeln ausgewählt und stehen mit ihm einzeln in einem direkten Vertragsverhältnis, wie dies aus dem Organigramm zu ersehen ist.

#### *Die Organisationsform Generalunternehmer*

Dieser übernimmt die gesamte Ausführung eines Werkes aufgrund von Plänen und anderen Unterlagen im Rahmen einer Ausschreibung zu festen Preisen und festen Terminen. Die für die Ausschreibung notwendigen Unterlagen werden entweder durch eine Gruppe von Einzelleistungsträgern oder einen Generalplaner ausgearbeitet, die mit dem Bauherrn in direktem Auftragsverhältnis stehen. Die Vergebung einer Arbeit an einen Generalunternehmer hat zur Folge, dass die Projektverfasser einen sehr sorgfältig ausgearbeiteten Beschrieb des Bauvorhabens erstellen.

In diesem müssen Qualität und Provenienz der anzuwendenden Materialien, die Funktion der einzelnen Bauteile, die Tragkraft und die zu erbringenden Leistungen genau definiert sein. Der Generalunternehmer ist nämlich innerhalb dieser Randbedingungen frei in der Art, wie er das Bauwerk ausführen will.

Der Generalunternehmer offeriert grundsätzlich zu festen Preisen. Aus diesem Grunde ist jegliche nachträgliche Änderung mit zusätzlichen Kosten für den Bauherrn verbun-

den. Im Organigramm sind die Beziehungen der einzelnen Leistungsträger für diese Organisationsform zusammengestellt.

#### *Die Organisationsform Totalunternehmer*

Der Totalunternehmer übernimmt aufgrund einer formulierten Bauabsicht oder eines generellen Bauprogramms mit Angaben über die Qualität des geplanten Werkes die Gesamtheit aller mit der Planung und Ausführung eines Bauwerkes verbundenen Arbeiten und Lieferungen. Im Gegensatz zum Generalunternehmervertrag, in dem beim Abschluss die Gesamtheit aller wesentlichen Probleme geregelt werden können und müssen, ist bei einem Vertragsabschluss mit einem Totalunternehmer in den meisten Fällen ein schrittweises Vorgehen nicht zu vermeiden. Das Organigramm enthält neben dem Bauherrn und Totalunternehmer lediglich noch die fakultativ notwendige Kontrollinstanz.

#### *Rechtsfragen*

Die neuen Organisationsformen haben zum Teil wichtige rechtliche Folgen. Rechtslehre und Rechtsprechung sind nicht immer eindeutig. Es gibt Grenzfälle, bei denen die rechtliche Beurteilung der Leistungen schwierig ist und diskutiert werden kann, zum Beispiel, ob eine Dienstleistung aus einfachem Auftrag, die Erstellung des Werkes gemäss Werkvertrag oder eine Lieferung nach Kaufvertrag angemessen sei.

Die Rechtslehre beurteilt das Vertragsverhältnis des Ingenieurs oder Architekten mit seinem Kunden als Auftrag. Das Bundesgericht dagegen hat entschieden, dass nur dann ein Auftrag vorliegt, wenn dem Ingenieur oder Architekten die Projektierung und die Leitung der Ausführung des Werkes anvertraut ist. Wird von diesem jedoch nur die Anfertigung von Plänen verlangt, so sei dies ein Werkvertrag. Über die rechtlichen Verhältnisse der Ingenieur- und Architektenverträge herrscht leider zurzeit in der Schweiz grosse Unklarheit.

Mit der Annahme des Auftrages übernehmen die Projektverfasser die Verpflichtung für eine getreue und sorgfältige Ausführung und zur Rechenschaftsablegung. Diese Treuepflicht verlangt, die Interessen des Auftraggebers gewissenhaft zu wahren. Architekt und Ingenieur haben den Bauherrn nach bestem Wissen und Können zu beraten. Sie sind verpflichtet, nicht nur das Interesse des Bauherrn am Ergebnis, sondern auch dessen finanzielle Interessen im Rahmen des Auftrages wahrzunehmen. Sie dürfen das Vertrauensverhältnis mit dem Bauherrn nicht verletzen. Ein Verstoß gegen diese Grundsätze würde eine Verletzung der Treuepflicht bedeuten.

Die Sorgfaltspflicht ist die Pflicht, die Arbeit sorgfältig auszuführen und sich um den Erfolg, zu dem sie führen soll, zu bemühen. Sie bedingt eine Haftung für Schaden, der dem Empfänger der Arbeitsleistung absichtlich oder fahrlässig zugefügt wird. Beim Bau wird die Sorgfaltspflicht durch Anwendung von Fachwissen und durch Beachtung der Regeln der Baukunst bei der Arbeitsleistung erfüllt.

#### *Haftung*

Der Beauftragte haftet für die Erfüllung seiner Treue- und Sorgfaltspflicht. Verfehlt der Auftrag seinen Zweck, weil der Beauftragte die Regeln der Baukunst missachtet oder denselben in anderer fahrlässiger Weise geschädigt hat, so muss er für den Schaden eintreten. Eine besondere Sorgfaltspflicht obliegt dem Ingenieur und Architekten in bezug auf die Baukosten. Er haftet, wenn infolge Fahrlässigkeit diese Kosten unverhältnismässig überschritten werden.

Die Rechenschaftsablegung verlangt vom Ingenieur oder Architekten, den Auftraggeber über den Gang der Geschäfte auf dem Laufenden zu halten.

Beim Werkvertrag verpflichtet sich der Unternehmer, ein Werk oder Teile davon auszuführen. Er haftet für Mängel

des Werkes und die Güte des gelieferten Stoffes, die Einhaltung der Fristen, die vertraglich zugesicherten Eigenschaften und die vertraglich festgesetzten Preise. Der Unternehmer übernimmt teilweise eine Erfolgshaftung und teilweise eine Verschuldenshaftung.

Offeriert der Unternehmer Pauschalpreise, so kann er keine Mehrforderungen geltend machen, selbst wenn er für die Ausführung des Werkes oder Teile desselben Mehrarbeit oder zusätzliche Aufwendungen zu erbringen hatte.

#### Rechtsfragen

Bei den Organisationsformen mit kombinierten Leistungsträgern stellen sich bei den Haftungsfragen spezielle Rechtsprobleme:

#### Generalplaner

Der Generalplaner stellt die Organisation dar, in welcher alle Planungs-, Projektierungs- und Bauleitungsaufgaben kombiniert sind. Er ist rechtlich dem selbständigen Architekten oder Ingenieur gleichzustellen und übernimmt deshalb auch die gleichen Haftungsrisiken.

#### Generalunternehmer

Der Generalunternehmer übernimmt die Erfüllung der Gesamtheit aller Werk-, Liefer- und Kaufverträge bis zur schlüsselfertigen Ausführung des Werkes und schliesst hierfür einen Werkvertrag ab. Er übernimmt drei spezifische *Garantien*:

- Gewährleistung für die Eigenschaften des Werkes, die in einem detaillierten Baubeschrieb bestimmt sind
- Pauschalpreis
- Einhaltung der Fristen.

Er geht mit diesen weitgehenden Garantien eine strenge Erfolgshaftung ein. Besonders Risiken treten für ihn dadurch auf, dass seine Garantiefrist für das gesamte Bauwerk später zu Ende geht, als diejenige seiner Unterlieferanten. Er kann sich nicht durch den Nachweis, dass er Mängel nicht selbst verschuldet habe, von dieser Haftung befreien. Er haftet ebenfalls für sogenannte versteckte Mängel, die vor Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist auftreten.

## Les questions juridiques

Par lic. iur. M. Beaud, Zurich

Dans son étude sur l'évolution des structures et relations dans le secteur de la construction, la Commission S.I.A. se devait, après avoir analysé en soi de manière approfondie la réalité qui l'intéressait, de la considérer aussi sous son aspect juridique. Elle l'a fait de manière très concise, mais cependant assez explicite et complète pour que les malentendus les plus graves se dissipent. M. Gruner, Président de la Commission, vient de le rappeler.

Malheureusement, il faut déplorer que, ces dernières années, certaines publications juridiques, en particulier quelques thèses de doctorat en droit basées trop exclusivement sur le Commentaire bernois du contrat d'entreprise, ne contribuent pas à mettre en lumière un domaine encore couvert d'ombres. C'est pourquoi il faut espérer que les efforts qui sont faits par les milieux professionnels spécialisés, permettront, sinon de résoudre tous les problèmes à la fois, au moins de sortir de la confusion actuelle. Notre propos n'a pas pour but de reprendre le rapport de la Commission, il est inutile de se répéter, mais plutôt de revenir sur quelques questions essentielles pour en préciser un point ou l'autre ou y apporter des compléments.

Zur Verminderung dieses Risikos wird häufig der Auftraggeber aufgefordert, bestimmte Teile des Bauwerkes vorzeitig abzunehmen. Von diesen Teilabnahmen muss aber abgeraten werden, da sich häufig Mängel erst im Zusammenspiel mit anderen Bauteilen zeigen.

Die weitgehenden Garantien und Haftungen des Generalunternehmers sind für den Bauherrn nur dann sinnvoll, wenn dieser den finanziellen Rückhalt hat, um diese Risiken zu tragen. Ist dies nicht der Fall, so können die Subunternehmer und Lieferanten das Bauhandwerkerpfandrecht gegenüber dem Bauherrn beanspruchen.

#### Totalunternehmer

Der Totalunternehmer übernimmt die gesamte Ausführung des Baues, d.h. die Tätigkeit des Generalplaners und diejenige des Generalunternehmers. Er schliesst mit dem Bauherrn einen Werkvertrag ab und übernimmt damit die gleichen Garantien und Haftungen wie der Generalunternehmer.

Der Totalunternehmer hat bei der Ausarbeitung der Pläne und der Ausführung des Werkes seine Treue- und Sorgfaltspflicht zu erfüllen. Er ist ebenfalls zur Treue- und Sorgfaltspflicht verpflichtet, wenn der Bauherr ein Werk nach Katalog aussucht. Er hat ihm von der Wahl abzuraten, wenn sich die vorgesehene Konstruktion aus Umweltverhältnissen für den vorgesehenen Zweck nicht eignet. Preiserhöhungen für vorbesprochene Konstruktionsänderungen sind vor Abschluss des Vertrages dem Bauherrn bekanntzugeben.

#### Schlussfolgerungen

Die kombinierten Organisationsformen haben zur Folge, dass die Vorbereitungsphase mehr und mehr an Bedeutung gewinnt. Es ist deshalb dafür zu sorgen, dass für diese genügend Zeit zur Verfügung gestellt wird. Dies ist auch deshalb wichtig, weil die immer komplexer werdenden Bauaufgaben eine ganzheitliche Betrachtungsweise erfordern. Diese verlangt von jedem einzelnen Beteiligten Verständnis für die Arbeit des Nebenmannes und Einfühlungsvermögen in eine Gruppenarbeit.

#### Mandat et contrat d'entreprise

Les titres du Code des obligations «Du mandat» et «Du contrat d'entreprise» permettent, au sens de rapport S.I.A., de répondre aux questions qui se posent. En principe, et le rapport l'a bien mis en évidence, toutes les prestations nécessaires à la réalisation d'un ouvrage peuvent se répartir en obligations de services selon le mandat et en obligations de travail selon le contrat d'entreprise. Les fournitures qui sont soumises aux règles de la vente, nous les considérons comme incluses dans les travaux.

La Commission S.I.A. a relevé que le classement en service ou travail n'était discuté que pour trois prestations individualisées. Le fait a son importance mais nous estimons qu'il dépasse le cadre de ces journées d'études.

Pour les prestataires, cette division des prestations individualisées a pour conséquence une identification comme mandataire ou comme entrepreneur qu'ils soient individuels ou groupés.

Bureau général d'étude ou bureau directeur, architecte, ingénieur, spécialiste et conseiller sont des mandataires puis-