bauen + rechten : Der Totalunternehmervertrag als Falle

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2009)**

Heft 11: **Christian Kerez et cetera**

PDF erstellt am: **19.03.2024**

Nutzungsbedingungen

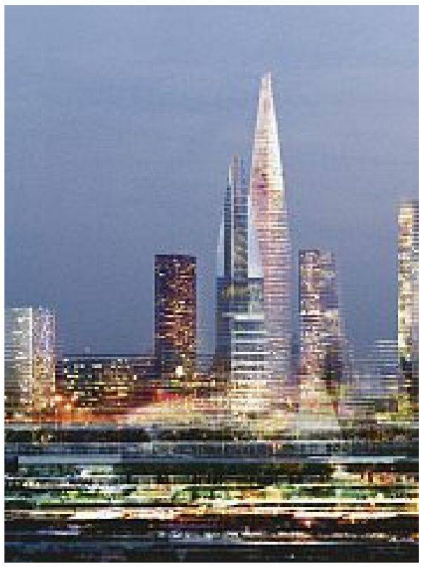
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung 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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch



Bilder: Ateliers Jean Nouvel

Verdichtung des gebauten Bestandes von Jean Nouvel, hier im Quartier Genevilliers.



Aufwertung desolater Wohnblöcke zu vertikalen «Eco-Quartiers», ebenfalls von Jean Nouvel

um die Aufarbeitung des modernistischen Städtebaus der Nachkriegszeit und der darauf folgenden Zuwendung zur Komplexität der historischen Stadt, sowie um die neuen, weltweiten Dimensionen des heutigen Städtebaus, die eine Identitätskrise der historischen Stadt auslösen. In «Urbane Ökosophien» wurde über ökologische Städtebauprojekte diskutiert, wobei die unterschiedlichen Ansätze von Andrea Branzi, Adriaan Geuze, Neven Sidor (Grimshaw Architects), James Wines und Ken Yeang aufzeigten, wie schwer «ökologischer Städtebau» definiert werden kann. Andrea Branzis neue, äusserst anregende Version der «Charte d'Athènes» in 9 Punkten sollte als Anleitung dienen für die sich «selbst reformierende heutige Stadt, die in der Krise steckt».

«Morphogenetische Perspektiven – Die Stadt als lebendiger Organismus» zeigte die Konzeption der Stadt als ein organisches, sich ständig veränderndes Gebilde. Jenseits von Massstäblichkeit kontrollieren die «Bio-Tech-Systeme» jedes dynamische Wachstum und generieren ein eigenes, im bisherigen Städtebau unbekanntes Vokabular. Zum Abschluss beleuchtete das Thema «Grenzen des generierten Chaos» hybride Stadterweiterungen, die zusehends unkontrollierbare Systeme generieren. Während sich Kengo Kuma für eine Wiederkehr natürlicher Baumaterialien einsetzt, sieht Thom Mayne (Morphosis) in der Technologie den wahren Fortschritt. Rem Koolhaas kritisierte heftig Frankreichs Politik, den Vorstadtproblemen und Potenzialen den Rücken zu kehren, anstatt sich mit dem Erbe der Moderne intensiv auseinander zu setzen. Er kündigte an, dass er sich nach jahrzehntelanger Beschäftigung mit der Stadt nun mit dem Lande befassen wolle und brachte als Anschauungsbeispiel Samih Sawiris' Resort in Andermatt, «das hauptsächlich aus Zweitwohnsitzen besteht, die aber alle ganz nachhaltig gebaut sind. So viel Polster braucht man, um sich von der Anstrengung, nachhaltig zu bauen, zu erholen» meinte er zynisch zu einem Innenraumfoto eines Ferienhauses.

Abgesehen von der Thematik «Erinnerungen der Zukunft», die von unterschiedlichen theoretischen Ansätzen geprägt war, kamen bei den anderen Themenbereichen allerdings oft nur schwerlich Diskussionen zustande, was einerseits mit den völlig unterschiedlichen Ansätzen der Architekten zusammenhängt oder mit den teilweise etwas komplizierten theoretischen Fragestellungen. Vielleicht mag das aber auch ein Beweis dafür sein, dass es klarer Theorien und Reflexionen bedarf, um verschiedene Standpunkte zu debattieren.

Was allerdings aus dem angekündigten «Miteinander» in der Ausstellung werden soll, wird sich noch weisen. Angesichts der vorgeschlagenen realpolitischen Massnahmen wirken die Vorschläge der Architektenteams etwas utopisch. Es bleibt zu hoffen, dass wenigstens einige ihrer facettenreichen Ideen einen nachhaltigen Einfluss auf die Entwicklung von Paris haben werden. Jedenfalls hat die Ausstellung so manchen Denkprozess über die aktuelle Grossstadt und deren Entwicklungspotenziale ausgelöst – und das nicht nur auf nationaler Ebene. Suzanne Stacher

Die Ausstellung «Le Grand Pari(s)» in der Cite de l'Architecture et du Patrimoine in Paris dauert noch bis zum 22. November 2009. www.citechaillot.fr

§ Der Totalunternehmervertrag als Falle

Der Totalunternehmervertrag (TU-Vertrag) erfreut sich zunehmender Beliebtheit und wird von Bauherren mittlerweile regelmässig dem Generalunternehmervertrag (GU-Vertrag) vorgezogen. Besonders geschätzt wird von den Bauherren, dass sie nur einer Vertragspartei gegenüberstehen und damit die Verantwortlichkeiten klar definiert sind. Dieses Modell birgt allerdings grosse Nachteile, die bislang zuwenig beachtet wurden.

Nehmen wir einen naheliegenden Fall: Der Bauherr beauftragt ein Architekturbüro mit der Planung eines Bauvorhabens sowie – nach Vorliegen der Baubewilligung – mit einer TU-Submission. Im Rahmen der Vergabe des Auftrages an den TU verpflichtet der Bauherr den Totalunternehmer, das Architekturbüro, das das Projekt entwickelt hat, für die weitere Begleitung des Bauvorhabens unter Vertrag zu nehmen. Dies in der Absicht, eine Kontinuität zu gewährleisten, die nicht zuletzt dafür sorgen soll, dass die (gestalterische) Qualität beibehalten wird. Das Auftragsverhältnis zwischen Architekt und Bauherr wird beendet bzw. durch zwei neue Vertragsverhältnisse – zwischen Bauherr und Totalunternehmer einerseits und zwischen Architekt und Totalunternehmer anderseits – fortgesetzt. Der Bauherr denkt, das Projekt damit auf eine optimale Grundlage gestellt zu haben.

Dem ist nicht so, denn diese Konstruktion trägt dem Umstand nicht Rechnung, dass der Architekt in einen Loyalitätskonflikt hineinmanövriert wird, was dem Wesen des Auftragsrechts komplett widerspricht: Durch das Vertragsverhältnis mit dem Totalunternehmer entsteht zwischen diesem und dem Architekten ein Auftragsverhältnis mit allen damit verbundenen Pflichten; der Architekt hat u. a. die Pflicht, die Weisungen des Totalunternehmers zu befolgen, er untersteht einer Treue- und einer Rechenschaftspflicht. Diese Pflichten bestehen auch nach Beendigung eines Auftragsver-

hältnisses in einem gewissen Umfang weiter. Der Architekt steht damit unter Umständen auch noch dem Bauherrn gegenüber in der Verantwortung. Da die Interessen von Bauherrn und Totalunternehmer nicht deckungsgleich sind, können sich daraus Konflikte ergeben. Zwar beabsichtigen sowohl der Bauherr als auch der Totalunternehmer die möglichst reibungslose Realisierung des geplanten Projektes. Während der Bauherr aber etwa möglichst viel für das von ihm investierte Kapital erwartet, zielt der Totalunternehmer darauf ab, das Vorhaben so abzuschliessen, dass für ihn ein maximaler Gewinn erzielt werden kann. In dieser Situation droht der Architekt zwischen die Fronten zu geraten und riskiert bei einem Fehlverhalten Schadenersatzforderungen der einen oder anderen Seite oder auch eine entschädigungslose Auftragsauflösung. Von Vorteil ist diese Konstellation auch für den Bauherrn nicht. Er büsst die uneingeschränkte und professionelle Interessensvertretung durch den Architekten ein, die in der Regel gegenüber dem Totalunternehmer unerlässlich ist, um diesem auf Augenhöhe zu begegnen.

Die Konflikte, die sich aus solchen Situationen ergeben können, sind für den Architekten fast nicht lösbar. Wie soll er sich verhalten, wenn etwa vom Totalunternehmer geforderte, angebliche Mehrleistungen in der TU-Submission enthalten waren und eine zusätzliche Vergütung deshalb nicht gerechtfertigt ist? Was darf oder muss er sagen, wenn er an Baukommissionssitzungen vom Bauherrn gefragt wird, ob die vom Totalunternehmer vorgeschlagenen Massnahmen sinnvoll sind und er weiss, dass eine ehrliche Antwort den Interessen und Absichten des Totalunternehmers zuwiderlaufen?

Damit zeigt uns die Praxis, dass in einem solchen Fall ein Generalunternehmervertrag, der für klare Zuordnungen der Parteien sorgt, den Interessen der Beteiligten gerechter wird. Zwar könnten im Rahmen der Verträge mit dem Totalunternehmer die Pflichten des Architekten gegenüber Totalunternehmer und Bauherr detailliert geregelt (und aufeinander abgestimmt) und dem Architekten eine gewisse Unabhängigkeit garantiert werden. Unstimmigkeiten und Auseinandersetzungen lassen sich aber auch durch solche Massnahmen nicht verhindern, da sie durch den der Konstellation zugrunde liegenden Interessenskonflikt vorgezeichnet sind.

Isabelle Vogt, vogt@luksundvogt.ch



Mehr Qualität.

Wo so viele Menschen unterwegs sind wie im Schulhaus Leutschenbach, ist eine effiziente Rauch- und Wärmeabzugsanlage ein Muss: absolut zuverlässig, funktionell und ästhetisch. ¬

RWA-Anlagen von Cupolux:

- Hoher Wirkungsgrad
- Regensichere Lüftung
- Formal und funktionell massgeschneidert
- Automatische Steuerung von Lüftung und Rauchabzug

Mehr Licht. Mehr Luft. Mehr Auswahl. cupolux.ch
Cupolux AG | Allmendstrasse 5 | 8027 Zürich | Tn +41(0)44 208 90 40 | Tx +41(0)44 208 90 41

cupolux
MEHR LICHT. MEHR LUFT.