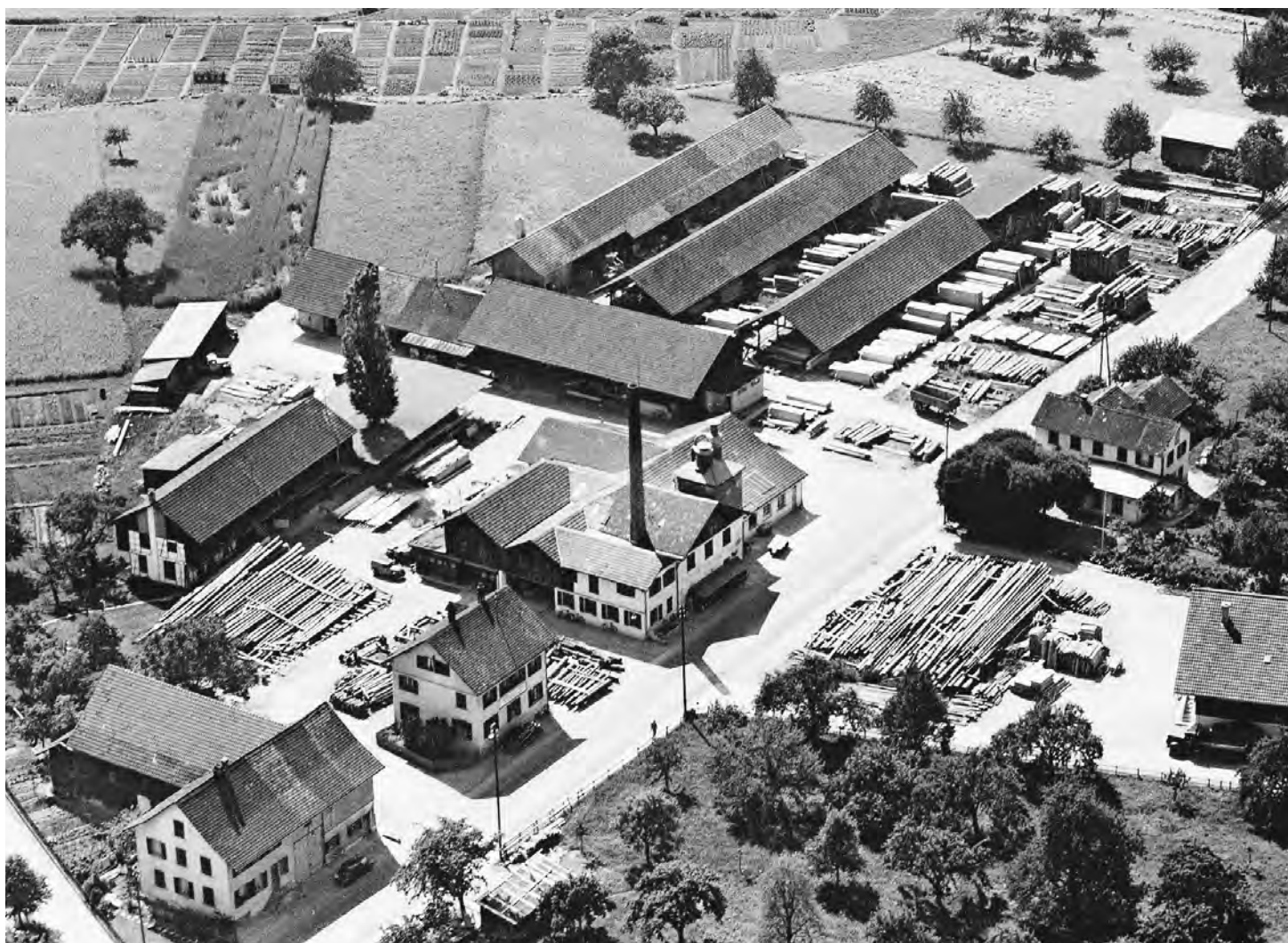


Historische Luftaufnahmen der Schweiz

Giebelhäuser vereinen sich, umgeben von Obstbäumen, Gemüsegärten und Getreidefeldern, zu einer ländlich pittoresken Siedlung. Lange Schuppen sowie säuberlich gestapelte Bretter und Baumstämme verraten aber, dass wir nicht auf ein Bauerndorf blicken, sondern auf einen Werkplatz. Die von Hugo Kopp in sich kreuzenden Diagonalen komponierte Luftaufnahme zeigt nämlich das «Baugeschäft Wülflingen», das 1840 im einstigen Rebbauerndorf Wülflingen gegründet wurde und unter verändertem Namen heute noch besteht. Die schnelle Entwicklung des 1922 durch die Eingemeindung zu einem Stadtteil von Winterthur gewordenen Ortes verschonte auch die wohl in den 1950er Jahren fotografierten alten Gewerbebauten nicht. Sie wurden 1973 durch neue Betriebsgebäude ersetzt, die nun ganz nüchtern eingeklemmt sind zwischen Autobahn und modernen Wohnblocks. (Hil.)



SCHWEIZERISCHE NATIONALBIBLIOTHEK, EIDGENÖSSISCHES ARCHIV FÜR DENKMALPFLEGE, ARCHIV HUGO KOPP

Bilderschatz der Schweizerischen Nationalbibliothek

Die Graphische Sammlung der Schweizerischen Nationalbibliothek verfügt über einen bedeutenden Bilderschatz. Seit 1988 hütet sie auch das Archiv des Luftbildfotografen Hugo Kopp, der von 1938 bis 1990 in Zürich ein Studio betrieb. Unsere Serie mit Kopps Luftaufnahmen wurde möglich dank der Mithilfe der Nationalbibliothek.

Inhalt

12 Fragen an Dieter Sommer

Der CEO des Immobiliendienstleisters Privera ist überzeugt, dass der Gebäudesektor seinen Beitrag an den Klimaschutz leisten kann, wenn die Nutzer von Liegenschaften gut informiert sind und mitziehen. **3**

Impressum

NZZdomizil
Chefredaktion: Eric Gujer. **Verantwortlich für diese Beilage:** Andrea Martel, David Strohm.
Redaktion und Verlag: Neue Zürcher Zeitung AG, Postfach, 8021 Zürich, Telefon 044 258 11 11.

Anzeigenverkauf

Telefon 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
inserate@nzz.ch

Immobilienplattform

www.nzzdomizil.ch

Haus und Recht

Unklare Regeln bei Gesamtleitung von Bauvorhaben

Die Leistungs- und Honorarordnung des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) legt fest, dass die Architektin oder der Architekt bei Hochbauten in der Regel die Gesamtleitung innehat. Im Unterschied dazu ist die Gesamtleitung bei den Fachingenieuren nicht die Regel, sondern ausdrücklich zu vereinbaren. Die Aufgabe der Gesamtleitung umfasst einerseits die Organisation und Koordination der an Planung und Ausführung beteiligten Fachleute, andererseits die Kontrolle, dass diese ihre Leistungs- und Sorgfaltspflichten in Bezug auf Qualität, Kosten und Termine erfüllen.

Gesamtleiter ist kein Gesamtmeister

Die SIA-Ordnung 102 enthält für jede Phase von Planung und Bauleitung Leistungsbeschreibungen. Dabei wird jeder Teilphase ein Anteil an der Gesamtleitung zugeordnet. Gerade diese Gesamtleiterfunktion führt immer wieder zu Diskus-

sionen zwischen Bauherren und Planern, weil die Vorstellungen darüber, was diese Gesamtleitung umfassen soll, unklar sind. Schlimmstenfalls versteht der Bauherr darunter die Funktion und Verantwortlichkeit eines Generalplaners oder Gesamtmeisters. Er geht also davon aus, dass der Beauftragte ihm gegenüber alleinverantwortlich ist für Planung und Bauleitung. Meist aber schliesst der Bauherr mit den beteiligten Planern und Unternehmern je separate Verträge ab. Dann fehlen dem Gesamtleiter die rechtlichen Mittel, um die Interessen des Bauherrn direkt durchzusetzen. Er kann ihn lediglich informieren. Der Bauherr muss gestützt auf seine Verträge selbst aktiv werden.

Klarer ist die Frage der Gesamtleitung bei einem Generalplanervertrag. Der Bauherr schliesst mit einem Generalplaner einen Vertrag. Dieser wiederum schliesst Verträge mit Subplanern ab. Der Generalplaner ist dem

Bauherrn gegenüber für die Gesamtleitung aller Planer verantwortlich und erhält für seine Koordinationsaufgabe und Gesamtverantwortung auch ein entsprechendes Honorar. Demgegenüber ist die Gesamtleitungsaufgabe nach SIA-Ordnung 102 eine im Honorar für die Grundleistung enthaltene Leistung.

Mustervertrag mit Mängeln

Dieser schon lange erkannten Diskrepanz will der SIA nun mit seinem Mustervertrag für Planung und Bauleitung entgegenreten. Positiv ist der Versuch, die Parteien mittels zu treffender Auswahlen anzuregen, sich überhaupt mit der Frage der Gesamtleitung – und wer diese in welchem Umfang wahrnehmen wird – auseinanderzusetzen. Soll oder will der Beauftragte die Gesamtleitung nicht übernehmen, muss festgehalten werden, bis wann der Bauherr diese Frage verbindlich regelt. Problematisch bleiben aber der Umstand, dass der

nicht fachkundige Bauherr die Unterschiede zwischen Gesamtleitung, Gesamtleistung und Generalplaner nicht kennt, und die Schwierigkeit, Kompetenzen und Verantwortung des Gesamtmeisters entsprechend zu definieren. Die Leistungs- und Honorarordnungen sind dafür keine Hilfe, wenn sie von der «Koordination aller Beteiligten» sprechen. Welche Kompetenz hat der Gesamtleiter, einen säumigen Beteiligten an die Richtlinien zu binden? Er hat keine vertragsrechtlichen Zwangsmittel, weil er mit den übrigen Beteiligten keinen Vertrag hat. Dazu braucht der Gesamtleiter eine entsprechende Ermächtigung des Bauherrn (für Inverzugsetzung, Mängelanzeige, Honorarminderung usw.).

Mit so weitgehenden Vollmachten können sich Bauherren meist nicht anfreunden (schon die Vollmachten der Bauleitung nach Art. 33 Norm SIA 118 werden vertraglich wegbedungen oder oft stark eingeschränkt), so dass der Ge-

samtleiter zahllos bleibt. Hat der Gesamtleiter zudem noch keine Kenntnis vom Inhalt der Einzelverträge mit den übrigen Beteiligten, weiss er nicht einmal, was er qualitativ und terminlich verlangen kann.

Verwirrung könnte noch zunehmen

Eine allgemeingültige Definition der Kompetenzen des Gesamtmeisters ist schwierig, da sich einzelne Bauprojekte stark unterscheiden. Die neueste Version der Musterverträge des SIA für Planung und Bauleitung bietet keine eindeutige Regelung der Gesamtleitung. Es ist vielmehr zu befürchten, dass damit noch mehr Verwirrung geschaffen wird, insbesondere wenn beim Multiple Choice weder «Gesamtleitung ja» noch «Gesamtleitung nein» angekreuzt oder bei einem Nein keine verantwortliche Person definiert wird.

Marie-Theres Huser
www.baurecht.ch

STEILE INVESTMENTCHANCE

ATTRAKTIVE RENDITEN* FÜR EIGENTÜMER IN DER STABILSTEN WIRTSCHAFTSREGION DER WELT

RESIDENCES
AT THE
Hard Rock
HOTEL
DAVOS

- APARTMENTS MIT EINEM, ZWEI ODER DREI SCHLAFZIMMERN UND FULL-MANAGEMENT-SERVICE DURCH DAS HARD ROCK HOTEL
- IHR FERIENDOMIZIL, WANN IMMER SIE WOLLEN – IHRE MIETEINNAHME, WENN SIE NICHT DA SIND
- ARCHITEKTUR UND EINRICHTUNG VON WOODS BAGOT
- ROCK SPA® WELLNESS, BODY ROCK® GYM FITNESS, ROCK OM® YOGA + MUSIK
- RESTAURANTS, PRIVATE DINING UND DACHTERRASSE MIT 360-GRAD-BLICK
- VIP-ZUGANG ZUM PREISGEKRÖNTEN RESORT & SPA
- GANZJAHRESZIEL FÜR BUSINESS, SPORT, WELLNESS UND EVENTS – DARUNTER DAS WELTWIRTSCHAFTSFORUM

OBJEKTE AB 840.000 CHF / 750.000 EURO / 660.000 GBP

DIE APARTMENTS WERDEN ÜBER DAS HARD ROCK HOTEL VERMIETET, WENN DIE EIGENTÜMER NICHT ANWESEND SIND, MIT BIS ZU 5 % RENDITE AUS MIETEINNAHMEN. *DIE RENDITE IST NICHT GARANTIERT. WIE BEI ALLEN ANLAGEN KÖNNEN DIE WERTE STEIGEN ODER FALLEN; DIE RENDITEN VORGANGENER JAHRE SIND KEIN ANHALTSPUNKT FÜR KÜNFTIGE RENDITEN. PREISE UND INFORMATIONEN ZUM ZEITPUNKT DER DRUCKLEGUNG KORREKT. DIE VOLLSTÄNDIGEN AGB ERHALTEN SIE ÜBER UNSERE VERTRIEBSTEAMS ODER BESUCHEN SIE UNS UNTER WWW.RESIDENCESATHRHDVOS.COM