

FPREISIGAG
BAUINGENIEURE UND PLANER SIA USIC

Forum maneco

Planungsstopp – Wissensverlust oder kreative Pause?

Zürich, 9. März 2017

forummaneco

Fachverein für Management und
Ökonomie im Bauwesen

Association spécialisée en management
et en économie de la construction

**man
eco**

Ihr Referent



Frank Kessler

Leiter Geschäftseinheit
Bauberatung und Planung

T 044 308 85 41

frank.kessler@preisigag.ch

25 Jahre Berufserfahrung in:

- Bauherrenunterstützung und -vertretung
- Bauherrenberatung
- Gesamtprojektleitung
- Beschaffungsverfahren
- Organisation von Wettbewerben und Studienaufträgen
- Kostencontrolling
- Risikomanagement

Das tun wir für unsere Kunden



Bauherrenunterstützung

Mobilität und Verkehr

Umweltberatung und Planung

Zustandserfassung und Werterhaltung

**Strassen und
Wege**

Bahn und ÖV

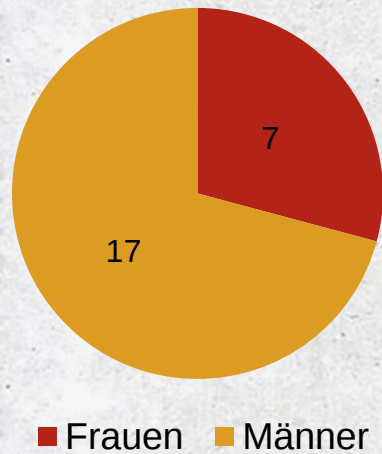
**Areal und
Immobilien**

**Versorgung und
Entsorgung**

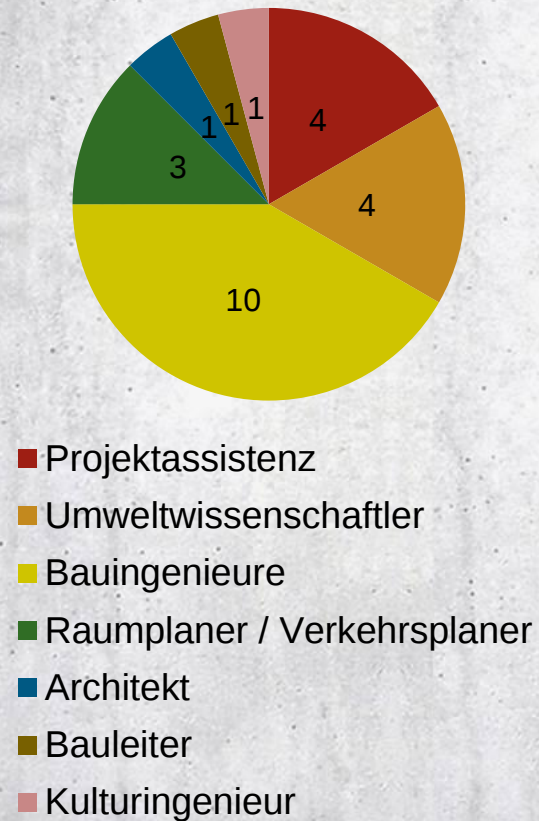
**Raum und
Umwelt**

Ein vielfältiges Team

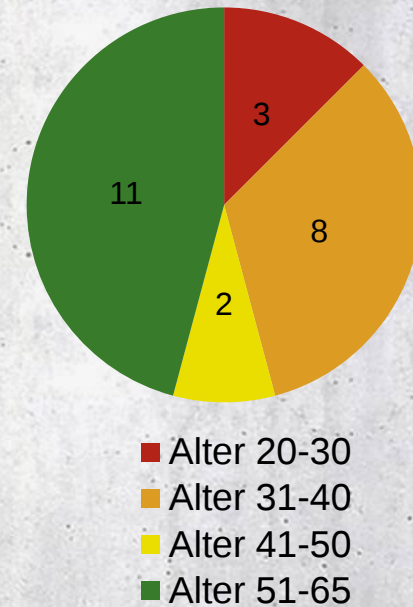
Frauen und Männer



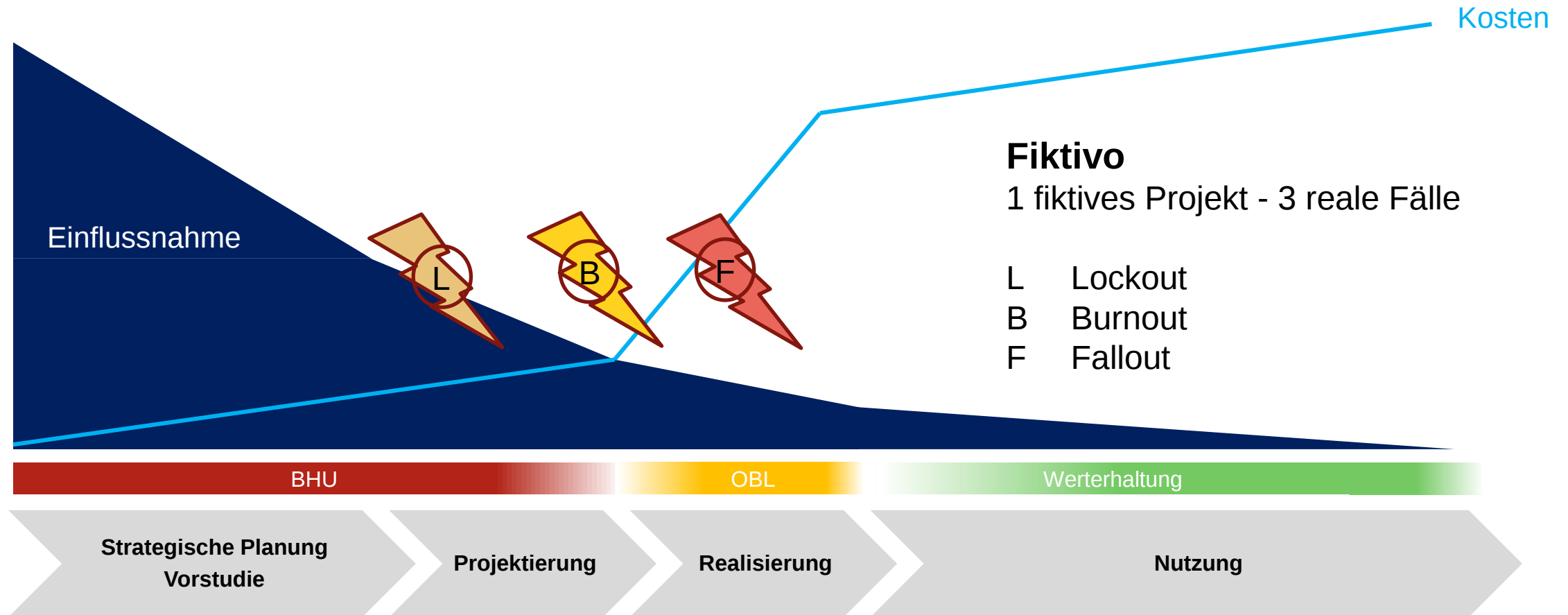
Ausbildung



Alter



Planungs- und Bauprozess





Fiktivo - Drei mal Planungsstopp

Fallbeispiele



Planungsstopp durch Bauherr

Ausgangslage:

- Kostenziel nicht eingehalten – Bauherr verfügt Planungsstopp

Auswirkung:

- Planungsteam ohne Tätigkeit (Auslastung)
- Ungewisser Zustand, wann geht es weiter?
- Mitarbeiter wandern in andere Projekte ab oder verlassen Firma
- Planungsstand muss dokumentiert werden
- § vgl. Referat Hans Rudolf Spiess

Chancen/Gefahren:

- Kostenoptimierungsrunde mit gleichem Planerteam ohne Wissensverlust
- Honorierung separat regeln (sieht der Vertrag dies vor?)



Bauherr fällt aus

Ausgangslage:

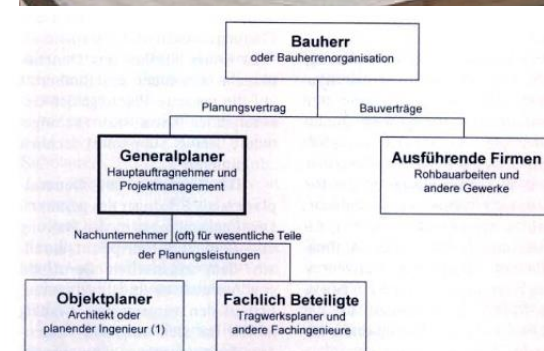
- Burnout PL Bauherrschaft
- Keine kompetente Stellvertretung , Bauherrschaft bauunkundig
- Dringende Entscheide stehen an, Baustelle läuft

Auswirkung:

- Trouble shooting Planer/Bauleitung gefordert
- Bauleiter als Treuhänder des Bauherrn
- Kein Vertragsverhältnis zwischen Planer/Bauleiter und Unternehmen
- § vgl. Referat Hans Rudolf Spiess

Chancen/Gefahren:

- Leistungen ohne Vertragsgrundlage erforderlich, Zeitdruck



Konkurs Baumeister

Ausgangslage:

- Konkurs Baumeister
- Gerüst wird zurück gefordert (Drittfirma)
- Unternehmen drängen auf Fortsetzung

Auswirkung:

- Termine können nicht eingehalten werden
- Unklare Verantwortlichkeiten und Abhängigkeiten
- Mehrkosten, Investor mischt sich ein
- § vgl. Referat Hans Rudolf Spiess

Chancen/Gefahren:

- Aktivismus
- Fehlende Dokumentation



Lehren nach dem Krieg – Teil 1

Sichtweise des Beauftragten	Sichtweise des Auftraggebers	Rechtsaspekte §§§
Als Bauleiter läuft einem der „Film“ ab: Was ist alles zu tun? – Mindmap unerlässlich, weil die Arbeiten zwischen wichtig und dringend nicht linear abgebildet werden können. Es entsteht 100% ein (nicht vereinbarter) Mehraufwand – MUSS ZWINGEND aufgeschrieben (Tagesrapporte), mit dem Auftraggeber besprochen und vereinbart werden, schriftlich	Der Auftraggeber ist verärgert, verständlicherweise. Was kommt auf ihn zu? Versicherung, gibt es eine für solch einen Fall? Zeitverzögerung, Miete Ausfall, Mehrkosten, wieso soll ich den Architekten honorieren? Er hat doch den Baumeister empfohlen!	Fragen – Vermögensschaden tritt 100% ein – Verantwortung? Architekt? Bauleiter?
Krisenphase Motto, dies möglichst schadenfrei überleben! Gute Mischung zwischen „Asche auf seinen Haupt zu streuen“, ohne sich der Schadenersatz-forderung voll auszusetzen – ins Messer laufen.	Der Auftraggeber ist ungeduldig, er will Facts, SOFORT	Verständlich, dennoch gilt, Schaden minimieren und verhältnismässig handeln

Lehren nach dem Krieg – Teil 1

Sichtweise des Beauftragten	Sichtweise des Auftraggebers	Rechtsaspekte §§§
Aufräumphase Motto 80/20 – 20/80, ja nicht versuchen, das zu günstig offerierte Honorar „aufzupolieren“ – tödlich! Sachlich und besonnen – adressatengerechte Infos Auf analog Modus schalten, unsinnige Mails: Kettenmails und bcc Mails sind Tabus. Sich Zeit nehmen zum Auftraggeber zu gehen – Kundenpflege – nicht servil, anständig genügt. Ein Telefon ist oft klärender als xx Mails	Den Auftraggeber für die neue Situation „gewinnen“ echte Teamarbeit stärkt ALLE „WIR Gefühl“ vermitteln	Den allfällig beigezogenen Juristen ebenfalls „ins Boot holen“, ihm zuhören und vielleicht aufmerksam machen, er sei Teil des Ganzen, nicht Untersuchungs-richter
Normalität Das Schlimmste ist, nach einer entstandenen Verzögerungen, sich mit dem neuen Terminplan zu „verhauen“ :((		
Murphy erträgt es nur 1 Mal pro Bauvorhaben!		

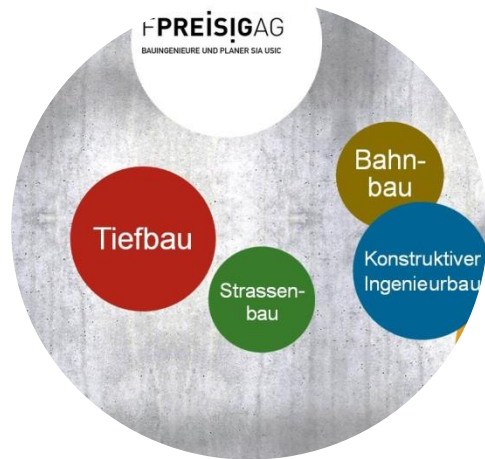
FPREISIGAG

Bauberatung und Planung

stehe für Fragen gerne zur Verfügung

Aktuell

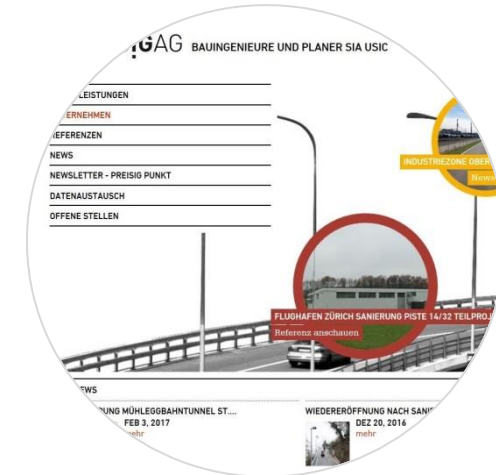
Wissen, was bei der F. Preisig AG läuft: www.preisigag.ch



**Firmen-
Präsentation**



Kundenmagazin



Newsletter

Störungen im Planungs- und Bauablauf

Rechtliche Aspekte

Hans Rudolf Spiess

Dipl. Bauing. ETH und lic. iur.

STÖRUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Rechtliche Aspekte

www.baurecht.ch

STÖRUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Rechtliche Aspekte

Qualifikation der Verträge

- Gesetzlich geregelte Vertragstypen
 - Kaufvertrag, Auftrag, Werkvertrag etc. (OR)
 - Gemischte Verträge
 - Innominatverträge
- Keine Parteiautonomie
 - Nicht Bezeichnung des Vertrags massgebend
- Wenn keine individuelle Regelung erkennbar
- Zwingende Gesetzesvorschriften

STÖRUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Rechtliche Aspekte

SIA-Ordnungen 102, 103, 108

- Allgemeine Vertragsbedingungen
- Übernahme ist zu vereinbaren

STÖRUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Rechtliche Aspekte

Planerverträge

- | | |
|---------------------|------------------------|
| • Planung, Projekt | Werkvertrag |
| • Bauleitung | Auftrag |
| • Kostenvoranschlag | Auftrag → Werkvertrag? |
| • Gesamtvertrag | Werkvertrag + Auftrag |

STÖRUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Rechtliche Aspekte

Bau-Werkverträge

- Unternehmervertrag Werkvertrag
- GU-Vertrag Werkvertrag
- TU-Vertrag Werkvertrag
- Werkliefervertrag Werk-Kaufvertrag
- Kauf mit Montage Kauf-Werkvertrag

Folgen der Qualifikation (1)

- Vergütung
 - Werkvertrag auch ohne Vereinbarung
 - Auftrag wenn vereinbart oder üblich
- Vorzeitige Beendigung
 - Werkvertrag: Besteller gegen volle Schadloshaltung → entgangener Gewinn (OR 377)
 - Auftrag: beide Parteien jederzeit gegen Vergütung des geleisteten Aufwands (OR 404)
 - Gesamtvertrag = Auftrag

STÖRUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Rechtliche Aspekte

Folgen der Qualifikation (2)

- Prüfungsobliegenheit
 - Werkvertrag: sofort bei Ablieferung
 - Auftrag: keine
 - Reiner Projektierungsvertrag (Spezialist)
 - Gesamtvertrag
- Mängelhaftung
 - Werkvertrag: kausal
 - Auftrag: Verschulden

Folgen der Qualifikation (3)

- Verjährung
 - Werkvertrag: 2 Jahre ab Ablieferung des Plans
 - Auftrag: 10 Jahre
 - 5 Jahre für Mängel am Bauwerk (OR 371.2 unabhängig der Qualifikation) ab Ablieferung (Abnahme) des Bauwerks
 - Gesamtvertrag = Werkvertrag

Bauablaufstörungen?

- Hans Rudolf Spiess, Bauablaufstörungen im schweizerischen Werkvertragsrecht, in: recht 2012, S. 116
- BGer 4A_507/2015; ZH HG120098
- Roland Hürlimann, Anspruch des Unternehmers auf Mehrvergütung (Verletzung von Mitwirkungspflichten), in: Jusletter vom 4. Juli 2016, Rz. 16
- Hubert Stöckli / Pascal Rey, Mehrvergütung wegen Mitwirkungsverzugs des Bestellers, in: BR/DC 2016, S. 332

STÖRUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Rechtliche Aspekte



STÖRUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Rechtliche Aspekte



STÖRUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Rechtliche Aspekte



Begriff „Bauablaufstörung“

- **Deutschland:**
 - §6 Nr.6 VOB/B: Schadenersatzanspruch des Unternehmers bei Behinderung
- **Schweiz:**
 - Weder im OR noch in Norm SIA 118
- **Kein Rechtsbegriff**
- **Kein Tatbestand → keine Rechtsfolge**
- ➔ **Folglich: keine Anspruchsgrundlage für Nachforderungen gestützt auf „Bauablaufstörung“**

STÖRUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Rechtliche Aspekte

KBOB

Bauablaufstörung

=

Verzögerungen oder Verschiebungen im Bauablauf, Behinderung oder Unterbrechung des Projektverlaufs aufgrund ausserordentlicher Umstände (KBOB: Leitfaden zum Nachtragsmanagement bei Bau- und Baudienstleistungen).

Projektabbruch

- Auftragsrecht OR 404: jederzeit
- Ausnahme: Unzeit → Schadenersatz
- SIA Ordnungen: 10% des entzogenen Auftragsteils
- Sind nach Kündigung noch Leistungen zu erbringen?
 - Planer: zur Abwendung von Gefahr, wenn der AG nicht in der Lage ist
 - AG: Vergütung solcher Leistungen
 - Dokumentation
- Reiner Projektierungsvertrag = Werkvertrag: OR 377!
- Mängelhaftung

STÖRUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Rechtliche Aspekte

Planungsunterbruch

- Vertragliche Treuepflichten
 - Vertrauenshaftung → Schadenersatz
- Weisung des AG
- Gründe im Verantwortungsbereich des AG
 - Finanzierungsschwierigkeiten
 - Baureife des Grundstücks
- Zahlungsverzug = Schuldnerverzug OR 107, 109
 - Rücktritt des AN
 - Schadenersatzpflicht des AG
- Annahmeverzug des AG: OR 95 analog Schuldnerverzug
- Änderungsvertrag

STÖRUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Rechtliche Aspekte

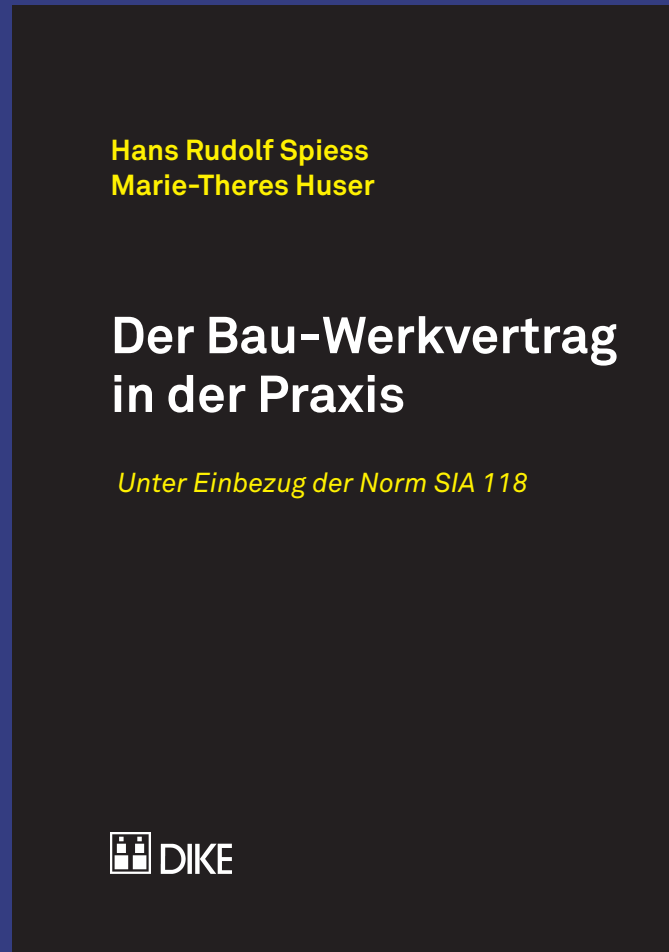
Weitere Themen

- Bau(herrn)seitige Mitwirkungspflichten
- Behörden
- Planlieferung
- Koordination (Planer, Nebenunternehmer)
- Beststellungsänderungen
- Besondere Verhältnisse
- Veränderte Ausführungsvoraussetzungen
- Einstellen der Arbeiten bei Überschreitung einer Kostenlimite
- Repriorisierung

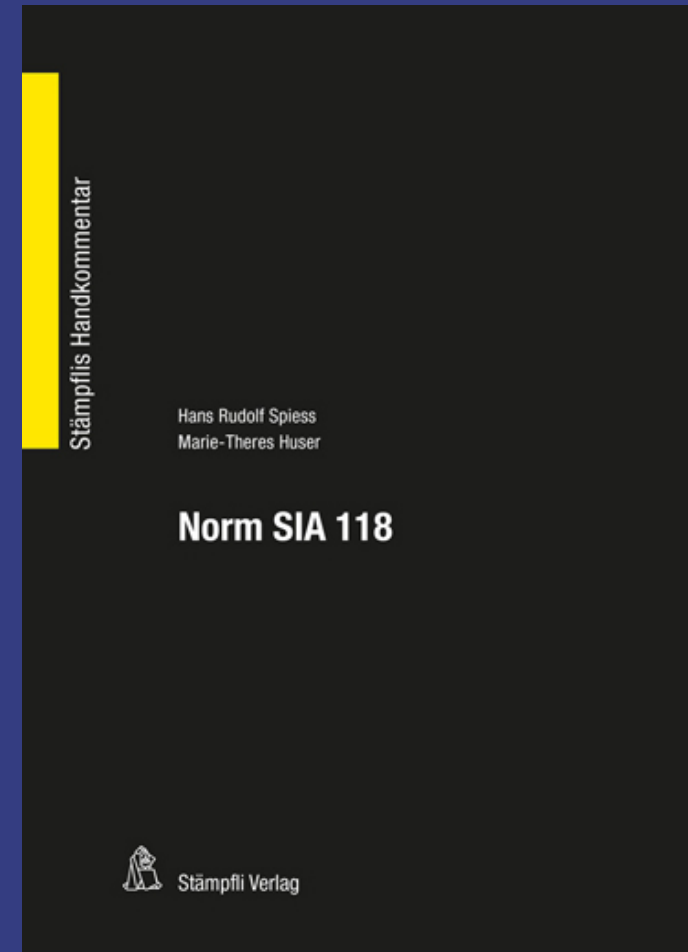
STÖRUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Rechtliche Aspekte

Der Bau-Werkvertrag in der Praxis
Unter Einbezug der Norm SIA 118
Publikation 2015



Norm SIA 118
Stämpfli Handkommentar SHK
Publikation 2014



STÖRUNGEN IM PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Rechtliche Aspekte

www.baurecht.ch