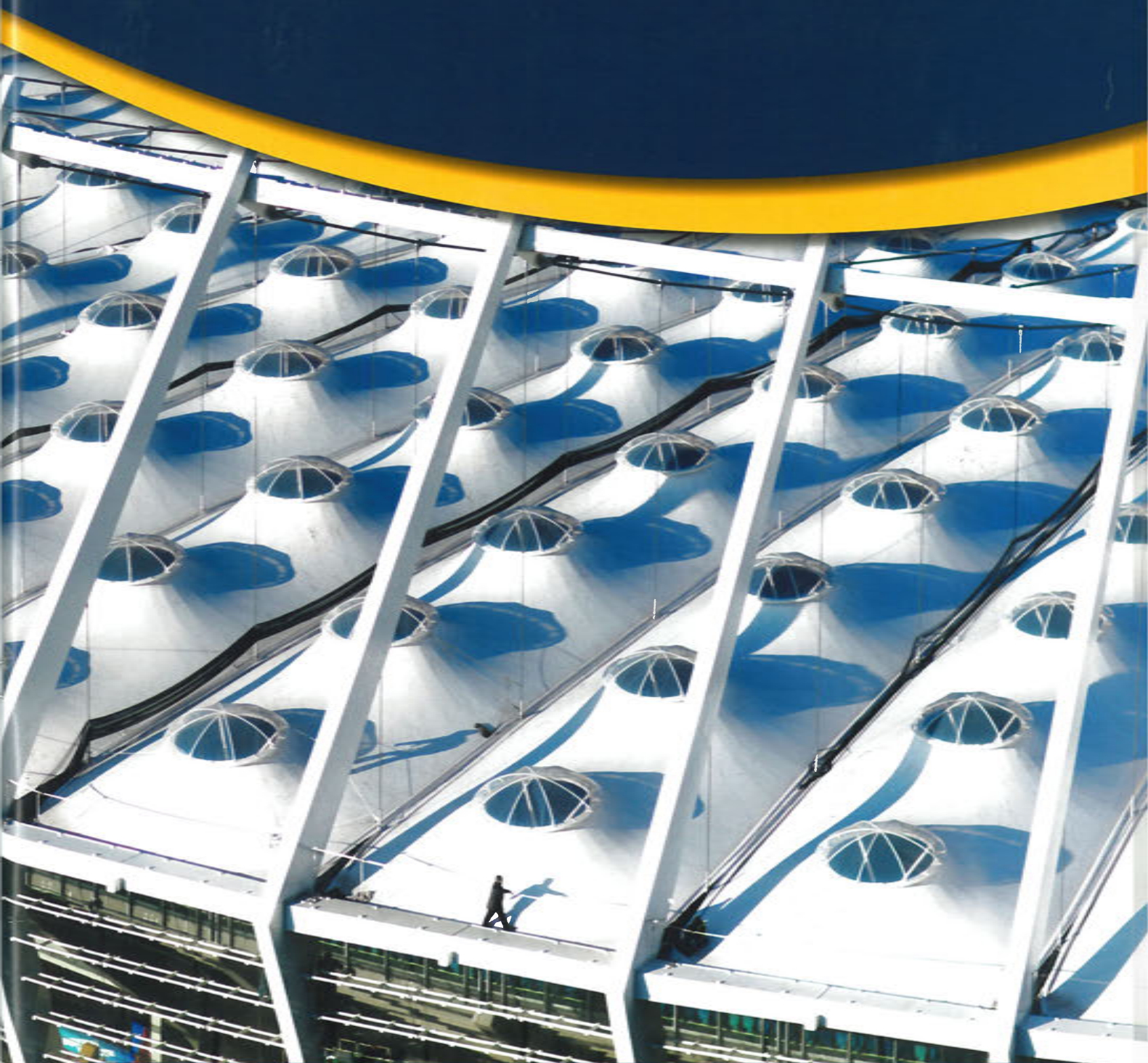


Wissens forum

09/2012

für Architekten und
Beratende Ingenieure



WOLFGANG OTT GmbH

Spezialmakler für Architekten und Beratende Ingenieure

ARTUS
GRUPPE

schluss mit vereinbart werden, da sie später kaum mehr durchsetzbar sind. Im Projektverlauf sind Kostensteigerungen sorgfältig zu dokumentieren. Zusätzlich sollte die Anrechenbarkeit für das Honorar geklärt werden, da ansonsten die Vergütung nach dem Stand der Kostenberechnung erfolgt. Hier erzwingt die neue HOAI also laufende Vertragsanpassungen. Nicht selten liegen die Gründe für Kostenüberschreitungen aber gar nicht beim Architekten. Auch die Fachplaner der Haustechnik können Kostenüberschreitungen verursachen. Nicht selten gibt es auch erhebliche Überschreitungen im Bereich der Baunebenkosten. Nur eine lückenlose Dokumentation der Kostenentwicklung über alle Kostengruppen hinweg kann den Architekten vor unliebsamen Überraschungen

RECHTSPRECHUNG

Bausummenüberschreitung: Haftung nur bei verbindlichem Kostenrahmen!

1. Übersteigen die nach der Entwurfsplanung zu erwartenden Baukosten die Vorgabe eines verbindlichen Kostenrahmens, kann dies dazu führen, dass der Honoraranspruch für die Leistungsphase 3 entfällt.
2. Enthalten die schriftlichen Unterlagen keine Hinweise auf einen solchen Kostenrahmen, hat der Bauherr substantiiert zu dessen Vorgabe vorzutragen; dazu sind auch Zeit und Umstände der Vereinbarung darzulegen.
3. Hat der Architekt schon in der Kostenschätzung zum Abschluss der Leistungsphase 2 höhere Kosten angegeben, ohne dass der Bauherr dem ausdrücklich entgegengetreten ist, spricht dies gegen die Vereinbarung eines verbindlichen Kostenrahmens.

Sachverhalt

Ein Architekt wird 2002 (zunächst) mit den Leistungsphasen 1 – 3 beauftragt. Nach Übergabe der Entwurfspläne klagt er 2005 sein bisheriges Honorar ein. Im Rahmen des Prozesses kündigt der Bauherr den Vertrag außerordentlich und bestreitet dabei die Vergütungspflicht für die Leistungen der Entwurfsplanung. Zur Begründung beruft er sich auf die Überschreitung eines verbindlichen Kostenrahmens. Der Architektenvertrag enthält dazu nichts, aber der Bauherr trägt vor, dass mündlich ein Investitionsvolumen von 7 – 7,5 Mio. Euro vorgegeben worden sei und benennt dazu Zeugen. Nähere Umstände zu Zeit und Art und Weise der Vereinbarung kann er nicht mehr vortragen. Der Architekt hatte schon mit der Kostenschätzung am Ende der Leistungsphase 2 voraussichtliche Kosten von 9,5 Mio. Euro ausgewiesen. In den darauf folgenden Gesprächen über die Bezahlung des Honorars für die Lei-

schützen. Die gesamtschuldnerische Haftung sollte dabei niemals aus dem Blickfeld geraten.

Christine Kappei

Prof. Dipl.-Ing. Architektin
Baukostenplanung
Projektmanagement Museen

Baumreute 61
70199 Stuttgart

Tel.: 0711 / 61 73 44 35
www.architektur-kosten.de

stungsphasen 1 und 2 hat der Bauherr für einen Teil der Zahlungen festgehalten: „Dies setzt die Behebung unserer grundlegenden „Reklamation“ voraus, dass bis dahin die Wirtschaftlichkeit des Projekts realisiert ist. Uns nützt die schönste Planung nichts, wenn wir nicht die übliche Bauträger-Brutto-Marge von notwendigerweise mindestens 15 % – 20 % erzielen können.“

Entscheidung

Beide Instanzen gehen davon aus, dass nach dem Vortrag des Bauherrn ein verbindlicher Kostenrahmen von 7 – 7,5 Mio. Euro nicht ausreichend dargelegt ist, so dass keine Überschreitung vorliegt, welche einen Entfall des Architektenhonorars rechtfertigen würde. Der Bauherr ist für die Vereinbarung eines verbindlichen Kostenrahmens voll beweispflichtig. Zwar ist anzuerkennen, dass der Zeitablauf substantiierten Vortrag dazu erschwert. Wenn aber – wie hier – der schriftliche Vertrag keinerlei Anhaltspunkte für eine Fixierung bietet, muss zumindest auch zum Zeitraum und zu den Umständen der behaupteten Vereinbarung vorgetragen werden; die bloße Behauptung einer Vereinbarung und Benennung von Zeugen reicht nicht aus. Hinzu kommt, dass schon aus der Kostenschätzung zum Abschluss der Leistungsphase 2 ersichtlich war, dass der behauptete Kostenrahmen überschritten werden würde. Die Äußerungen des Bauherrn danach lassen zwar erkennen, dass dieser eine wirtschaftliche Bauweise wünscht und möglicherweise auch noch eine Optimierung der Planung. Auf die Einhaltung eines fixen Kostenrahmens lässt sich daraus aber nicht schließen.

OLG Hamburg, Urteil vom 19.12.2008 – 12 U 16/06
BGH, Beschluss vom 23.03.2011 – VII ZR 9/09
(Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Spieglein, Spieglein...

Das neue Verlagsgebäude der SPIEGEL-Gruppe

Im Oktober 2011 hat die SPIEGEL-Gruppe, zu der u. a. das wichtigste deutsche Nachrichtenmagazin Der SPIEGEL gehört, ihr neues Verlagsgebäude in der Hamburger Hafencity bezogen. Den eindrucksvollen Bau an der Ericusspitze, der vom Wasser der Elbe umspült wird, hat der dänische Architekt Henning Larsen entworfen. Ippolito Fleitz Group wurde beauftragt, eine neue Mitarbeiterkantine für das Haus zu gestalten. Die berühmte und mittlerweile denkmalgeschützte Kantine des Vorgängerbaus entwarf 1969 Verner Panton. Dieses Erbe war eine besondere Herausforderung.

Verner Pantons Kantine

Am Anfang unserer Überlegungen stand die Frage, ob die ikonische Einrichtung von Verner Panton in ein neues Konzept integriert werden könnte. Wir haben uns nach reiflicher Überlegung dagegen entschieden, die Einrichtung zu übernehmen. Gegen einen Wiedereinsatz sprach zum einen der polygonale Raumzuschnitt des Neubaus, an dem das auf einem Quadrat basierende modulare Konzept von Panton zwangsläufig in kaum kontrollierbare Restflächen gemündet hätte. Der Neubau bietet außerdem kaum große, durchgängige Wandflächen, von denen aber das Pantonkonzept gerade lebte. Auch verfügte der Altbau über drei getrennte, kompakte Raumeinheiten, die Panton form- und farbgewaltig mit seiner Deckentopographie bespielte. Der neue Raum ist dagegen ein flächenmäßig sehr großer und horizontal wirkender Raum. Vor allem aber erschien es uns logisch, die neue Architektur des Hauses durch eine zeitgenössische, zukunftsorientierte Innenraumgestaltung zu begleiten – genau das, was auch Pantons Einrichtung für den einstigen Neubau war.

Ausgangssituation

Die Mitarbeiterkantine war und ist – nicht zuletzt auch wegen ihrer prominenten Lage im



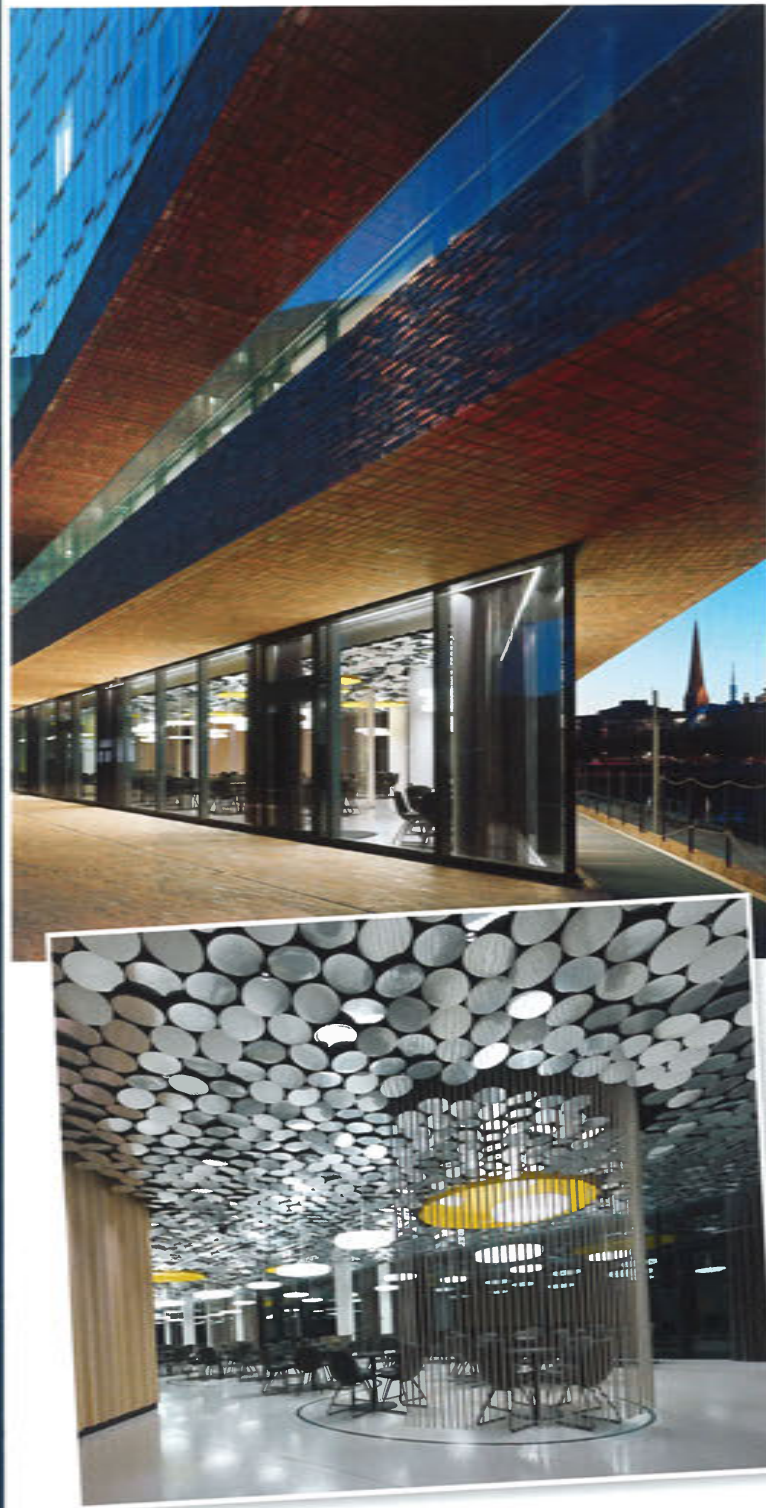
Gebäude und der starken Wirkung nach außen – eine Visitenkarte des Unternehmens SPIEGEL, das seine journalistische Philosophie genauso wie seine Gesprächskultur widerspiegelt. Trotzdem ist der Raum ein nach innen gerichteter Bereich, der nur den Mitarbeitern des SPIEGELS und seinen Gästen zur Verfügung steht. Es handelt sich also nicht um einen Markenraum. Ausgangspunkt unserer Überlegungen waren die Qualitäten des Raumes und des Gebäudes. Das Haus besticht durch seine exponierte Lage am Wasser, seine moderne Architekturauffassung, den im Inneren der vertikale Binnenraum des 13-stöckigen Atriums prägt. Der Grundriss der Kantine beschreibt einen großen, polygonalen Raum, dessen starke horizontale Wirkung durch das an zwei Seiten durchgehende Fensterband noch verstärkt wird.

Decke und Licht

Da der Raum flexibel nutzbar sein muss, war schnell klar, dass die Deckengestaltung das identitätsstiftende Moment der Kantine werden würde. Dementsprechend, sowie der Assoziation aus der Lage im Hafen folgend, haben wir eine matt schimmernde Decke entwickelt, die ähnlich wie Wasser das Licht reflektiert. Sie besteht aus 4203, im leichten Winkel zueinander abgehängten Ronden aus mikroperforiertem, matt geschliffenem Aluminium, kaschiert auf Schall absorbierendes Trägermaterial. Die natürliche Lichtatmosphäre in der Kantine reagiert damit auf die Umgebung. Am Tag lebt die Decke von der Wirkung des umgebenden Wassers und des Lichts. Die matt



schimmernden „Teller“ nehmen das Tageslicht an und bilden an der Decke ein sanft reflektierendes, lebendiges Pendant zur Wasserfläche des Ericusgrabens. Großzügige Lichtschalen zonieren den Raum durch ihre intensive Farbigekeit. Die Farben sorgen auch an grauen Tagen für eine positive Atmosphäre im Raum. Durch dimmbare Pendelleuchten, die sich direkt über den Tischen befinden, kann das Beleuchtungsniveau stufenlos reguliert werden. Am Abend verwandeln sich die Lichtschalen in indirekt beleuchtete Lichtobjekte. Die Grundstimmung in der Kantine wird durch das warmweiße „Ambient Light“ der Pendelleuchten erzeugt. Indirektes Licht in ausgewählten Pendelleuchten beleuchtet dezent die Taler an der Decke. Fokussierte Downlights, versteckt in der Decke platziert, ergänzen durch akzentuiertes Licht die



differenzierte, hochwertige Grundstimmung. Deckenintegrierte Wandfluter erhellen gleichmäßig die Wandflächen. Sie sorgen für ein ausgewogenes Verhältnis von horizontalen und vertikalen Beleuchtungsstärken und optimieren das abendliche Raumgefühl – auch als Spiegelung in den Glasflächen.

Die Decke bietet auch funktionale Vorteile: Der Bereich über den Deckentellern wurde samt der notwendigen Haustechnikinstallation schwarz ausgeführt und damit unsichtbar, Drallauslässe und Sprinkler verschwinden visuell. Die Oberdecke wurde zusätzlich schallabsorbierend ausgeführt, um die mikroperforierten Teller in ihrer akustischen Wirkung zu ergänzen.

Der Raum und seine Aufteilung

Trotz der Größe des Raumes sollte nie der Eindruck eines monotonen seriellen Aufbaus entstehen und Austauschbarkeit vermieden werden. Stattdessen geht es darum, die beim SPIEGEL über Jahrzehnte gewachsene Gesprächskultur beim Essen abzubilden. Die Mitarbeiterkantine ist ein Treffpunkt, ein Ort der Kultur und des informellen Meinungs austausch. Gleichzeitig sollten aber auch alle funktionalen Aspekte wie Erreichbarkeit und Übersichtlichkeit gewährleistet sein. Die runden, kommunikativen Tische bestehen aus einem schwarz gepulverten Stahlgestell, das in einer weichen Bewegung aus dem Boden zu wachsen scheint. Als Tischplatte wird eine Granitplatte aufgesetzt, die eingelassene Rasterung auf der Oberfläche sorgt in Verbindung mit der Deckenleuchte für blendfreies brillantes Licht. Die Tische sind in drei großen Gruppen in freier Anordnung im Raum platziert und setzen so dem polygonalen Grundriss ein organisches Statement entgegen. Die Bewegungszonen sind dabei eindeutig erkennbar. In den fugenlosen Boden aus weißem Terrazzo sind drei Linien eingelassen: Sie geben den Tischen entlang der Laufzonen Halt. Entlang dieser Linien ist in vier Bereichen ein abnehmbarer leichter Raumfilter aus weißen, vertikal abgependelten, Stäben angeordnet. Große gelbe Lichtschalen unterstützen die Zonierung des Raums genauso, wie die abgependelten Leuchten die Tische im Raum verorten.

Die Gebäudekerne bekommen durch eine Holzpaneeleierung große Tiefenwirkung. Die geweißte und geölte Oberfläche erscheint durch ein vertikales, wellenförmiges Relief noch tiefer und bekommt so eine fast textile Anmutung. Durch eine zickzackförmig verlaufende Glasfassade entsteht an einer Stirnseite ein abtrennbarer Bereich für separate Veranstaltungen oder die Nutzung der Kantine in den späten Stunden. Ein Schwarm leuchtender, abgehängter Plexiglasstäbe sorgt hier für eine blendfreie Beleuchtung und eine intime Inszenierung. Die Glasfassade zwischen diesem Bereich und der Kantine ist aus

zweifach verspiegeltem Glas gefertigt. So wird in Zeiten, in denen beiden Bereiche genutzt werden, die Trennung fast immateriell. Wenn die Kantine jedoch geschlossen und damit dunkler ist, wirkt die Fassade halb verspiegelt und halb durchscheinend.

Die Mitarbeiterkantine im neuen Headquarter der SPIEGEL-Gruppe ist ein Raum, der allen Ansprüchen an die Funktionalität gerecht wird, und gleichzeitig durch seine starke visuelle Wirkung zu einem identitätsstiftenden Ort wird. Dabei unterstützt er nach innen die gewachsene Kommunikationskultur des Hauses und transportiert diese Werte in einer großen Geste nach außen.

Ippolito Fleitz Group GmbH
Identity Architects

Augustenstrasse 87
70197 Stuttgart, Germany

Tel.: 0711 / 99 33 92-330
www.ifgroup.org



RECHTSPRECHUNG

In welchem Umfang muss Architekt Dachdeckerarbeiten überwachen?

1. Dachdeckerarbeiten sind nur in den Bereichen als gefahrenträchtig einzustufen, in denen die Gefahr besteht, dass Undichtigkeiten eines Daches auftreten können.
2. Wenn eine besondere Art der Verklammerung der Dachsteine und die Verwendung spezieller Klammern vertraglich vereinbart worden ist, ist der bauaufsichtsführende Architekt zur stichprobenartigen Überprüfung der vertragsgemäßen Ausführung und zur Überprüfung des Baumaterials verpflichtet.
3. Die Ausführung handwerklicher Selbstverständlichkeiten ist anlassbezogen auch im Übrigen zu überprüfen, wenn der Unternehmer aus grober Nachlässigkeit falsches Material verwendet hat.

Sachverhalt

Der Auftraggeber (AG) beauftragte den Architekten unter anderem mit der Objektüberwachung von Dachdeckerarbeiten. Im Zuge aufgetretener Schäden stellte sich heraus, dass die Arbeiten nicht vertragsgerecht entsprechend der zwischen dem AG und der Dachdeckerfirma vereinbarten Eventualposition ausgeführt wurden. Der AG leitete ein selbständiges Beweisverfahren ein, in dem festgestellt wird, dass die Verklammerung der Dachsteine nicht wie vereinbart versetzt und überwiegend nicht an jedem zweiten Stein erfolgt ist. Außerdem waren verzinkte Klammern anstelle von solchen aus nicht rostendem Stahl verwendet worden. Der AG verlangt vom Architekten Schadensersatz für die Neueindeckung mit der Begründung, die Mängel seien auf eine mangelhafte Wahrnehmung der Objektüberwachung zurückzuführen.

Entscheidung

Mit Erfolg! Allerdings hat der Sachverständige im selbstständigen Beweisverfahren die Verklammerung der Dachpfannen als einfach zu verrichtende Tätigkeit bezeichnet, bei der erwartet werden kann, dass sie vom Handwerker fachgerecht ausgeführt wird. Auch sind Dachdeckerarbeiten nach Auffassung des OLG nicht grundsätzlich als gefahrenträchtig einzustufen. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass der AG eine von der üblichen Ausführung abweichende Verklammerung gewünscht hätte. Der Architekt hat zumindest stichprobenartig während der laufenden Arbeiten auf dem Dach anhand von Sichtprüfungen oder Hineinfassen oder durch vereinzelt Aufnehmen von Dachpfannen überprüfen müssen, ob die Verklammerung vertragsgemäß erfolgt ist. Außerdem hätte der Architekt bei ordnungsgemäßer Wahrnehmung der Bauaufsicht überprüfen müssen, ob die besonders vereinbarte höherwertige Ausführung mit Klammern aus nicht rostendem Stahl vorhanden ist, was keinen besonderen Aufwand erfordert hätte. Bei Feststellung der falschen Klammern hätte der Architekt Anlass gehabt, auch im Übrigen die Bauleistung der Dachdeckerfirma und die Einhaltung der Vorgaben der vereinbarten Eventualposition zu überprüfen, zumal die Verwendung der verzinkten Klammern jedenfalls auf grober Nachlässigkeit beruht. Demgegenüber kann sich der Architekt nicht auf eine Unverhältnismäßigkeit der Kosten einer Mängelbeseitigung berufen, weil die AG ein objektiv großes Interesse an einer mangelfreien Vertragsleistung hat.

OLG Schleswig, Urteil vom 27.05.2011 – 17 U 36/10