

Baurecht

Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen

Droit de la construction

Revue du droit de la construction et des marchés publics

4/2023

Den Projekterfolg messen

Sophie Escherich

Planung und Nutzung des Untergrunds

Meinrad Huser

«Planen und Bauen mit Projektallianzen» – zu einer Vernehmlassung des SIA

Hubert Stöckli

Rechtsprechung zum Vergaberecht – Jurisprudence en droit des marchés publics

Arrêt au milieu du gué de l'Aire, à Lancy (GE)

Jacques Dubey

Le fourgon tonne-pompe de démonstration, la remise de 20% et la clause du gré à gré exceptionnel de la «bonne affaire»

Manuel Jaquier

Gewichtungslimiten für Qualitätskriterien

Martin Beyeler

Zur Bedeutung von Alternativszenarien

Martin Beyeler

Demande de clarification et modification de l'offre

Milena Pirek

La nature juridique de la prolongation de l'offre

Romina Biaggi-Albrici

Kollektivsanktion: Verboten!

Martin Beyeler

Weitere Entscheide / Autres arrêts

Beyeler / Jäger / Scherler / Zufferey



Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht
Institut pour le droit suisse et international de la construction
Universität Freiburg – Université de Fribourg

Schulthess §



Wohnungsknappheit: Eine konstruktive Debatte tut not

Die angespannte Situation im Wohnungsmarkt sorgt seit einiger Zeit für hitzige Debatten in unserem Land. Bereits bei der *Einschätzung der Situation* entzweien sich die Geister: Während die einen von einer «Not» oder gar einer «Krise» sprechen, relativieren andere unter Verweisung auf tiefere Leerwohnungsziffern in der Vergangenheit und Unterschiede je nach Region, Wohnungssegment und Nutzung (Kauf oder Miete). Selbst unter Berücksichtigung der gebotenen Differenzierungen lässt sich sicherlich feststellen, dass wir bei einer dynamischen Betrachtung der Entwicklungen zumindest in den Ballungszentren auf eine akute Mangellage an bezahlbarem Wohnraum zusteuern. Es ist zwar richtig, dass nicht alle Menschen für sich in Anspruch nehmen können, zu jeder Zeit an einem bestimmten Ort eine für sie passende Wohnung zu finden. Umgekehrt erscheint es nicht ohne Weiteres zumutbar, jemandem, dem sein Mietverhältnis gekündigt wird, zu sagen, es gebe 60 km weiter noch genügend Wohnungen.

Noch heftiger werden die Diskussionen bei der *Ursachenanalyse*: Während die einen das knapper werdende Angebot auf das einwanderungsbedingte Bevölkerungswachstum zurückführen, verweisen andere auf das immer dichter werdende Geflecht an Vorschriften und die langen Verfahren, welche Investorinnen und Bauherren abschrecken, und wiederum andere suchen den Sündenbock bei den Anlegern, die lediglich die genügende Rendite ihrer Investitionen im Kopf haben. In dieser Debatte werden denn auch altbekannte ideologische Grabenkämpfe sehr rasch sichtbar: Die einen sehen das Problem in der Überregulierung («Der Wohnungsmarkt ist komplett totreguliert»), während die andere Seite ein Marktversagen diagnostiziert und mehr staatliche Regulierungen fordert. Die Ursachen dürften vielfältig sein, sodass jede Seite ein bisschen, aber eben nicht ausschliesslich recht hat. Es ist unbestritten, dass die Nachfrage nach

Wohnraum nicht zuletzt wegen der Einwanderung und in den Ballungszentren auch aufgrund der Binnenwanderung steigt. Gleichzeitig stagniert vielerorts das Angebot, sei es, dass aus Respekt vor langwierigen Baubewilligungsverfahren und Rechtsmittelverfahren oder aufgrund steigender Zinsen weniger investiert bzw. gebaut wird, oder sei es, dass Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung, selbst wenn sie infolge des Auszugs der Kinder zu gross geworden ist, nicht aufgeben wollen. Dazu kommt, dass Bautätigkeiten im bereits überbauten Gebiet nicht im selben Ausmass zu neuen Wohnungen führen wie eine Neuüberbauung auf der grünen Wiese. Fest steht jedenfalls, dass in der Situation der Knappheit die Mietzinse für Wohnungen weiterhin ansteigen werden.

Spätestens in den Diskussionen um mögliche *Lösungen* wird die Debatte emotional und teilweise gar gehässig. Einfache Rezepte (wie eine generelle Begrenzung der Zuwanderung, eine Deregulierung oder der Ausbau der staatlichen Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus) sind schnell zur Hand. Erforderlich ist eine lösungsorientierte, von ideologischen Prämissen losgelöste Diskussion, in welcher Massnahmen nicht nur auf ihre Wirksamkeit, sondern auch auf mögliche unerwünschte Sekundäreffekte überprüft werden. In diesem Sinne hat Bundesrat Parmelin am 12. Mai 2023 verschiedene Akteure zu einem runden Tisch eingeladen; gemäss Medienmitteilung sollen Lösungsansätze gemeinsam mit allen Beteiligten erarbeitet werden. Im vorliegenden Editorial bleibt freilich kein Platz für eine Auslegeordnung möglicher Lösungen. Auf einen Ansatz soll aber am Schluss noch hingewiesen werden: Vielerorts müssten die teilweise starren Planungs- und Baureglements angepasst werden, um flexible Nutzungen (wie etwa Umnutzungen von leerstehenden Büroräumlichkeiten in Wohnungen) zu ermöglichen. Kurz: Man wünschte sich in der Debatte oftmals etwas weniger Ideologie und Emotionen, dafür mehr Sachlichkeit und vielleicht teilweise auch etwas mehr Pragmatismus.

Bernhard Waldmann

BR/DC

Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen
Revue du droit de la construction et des marchés publics

August 2023 / août 2023

Herausgegeben vom Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht der Universität Freiburg, im Auftrag der Stiftung für Schweizerisches Baurecht / Édité par l'Institut pour le droit suisse et international de la construction de l'Université de Fribourg, sur mandat de la Fondation pour le droit suisse de la construction. <www.unifr.ch/ius/baurecht> / <www.unifr.ch/ius/droitconstruction>

Erscheinungsweise: 6 Printausgaben jährlich + Online-Zugang (inkl. E-Paper)

Parution: 6 numéros imprimés par an + l'accès en ligne (incl. E-paper)

Bezugsbedingungen: CHF 158.00 (für Studierende CHF 108.00), jeweils inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten (CHF 10.00)

Conditions d'abonnement: CHF 158.00 (pour les étudiants CHF 108.00) TVA comprise, frais d'envoi en sus (CHF 10.00)

ISSN 1017-0588

Redaktion / Rédaction: Prof. J.-B. Zufferey (jbz); Prof. H. Stöckli (hs); Prof. M. Beyeler (mb); Prof. J. Dubey (jd); Prof. P. Pichonnaz (pp); Prof. B. Waldmann (bw); P. Vondrasek, MLaw (pv).

Redaktionssekretariat / Secrétariat de rédaction: Institut für Baurecht, Universität Freiburg, Avenue Beauregard 13, 1700 Freiburg, Tel. +41 (0)26 300 80 40, E-Mail: baurecht@unifr.ch

Kundenservice und Verlag / Service clientèle et Maison d'édition: Schulthess Juristische Medien AG, Zwingliplatz 2, Postfach 2218, CH-8021 Zürich, Tel. +41 (0)44 200 29 29, Fax +41 (0)44 200 29 28, service@schulthess.com, <www.schulthess.com>

Auf einen Blick / En bref

181 Öffentliches Recht / Droit public

Den Projekterfolg messen

Sophie Escherich

Über Erfolg oder Misserfolg eines Bauprojekts wird nicht selten nach subjektivem Empfinden der Beteiligten geurteilt. Wenn es aber darum geht, zu einer objektivierten Einschätzung zu gelangen, fehlen die Kriterien weitgehend. SOPHIE ESCHERICH hat es in einer an der ETH Zürich verfassten Masterarbeit unternommen, entsprechende Kriterien zu entwickeln und sie auf ihre Tragfähigkeit hin zu testen, indem sie Untertagebauprojekte in Deutschland und der Schweiz anhand dieser Kriterien miteinander verglich. Entgegen einer vielleicht landläufigen Erwartung ist das Ergebnis nicht eindeutig.

Le succès ou l'échec d'un projet de construction souvent s'analyse en fonction du ressenti subjectif des personnes impliquées. Lorsqu'il s'agit par contre de procéder à l'évaluation objective d'un projet, on manque très largement de critères. Dans son travail de master rédigé à l'EPFZ, SOPHIE ESCHERICH a entrepris de développer de tels critères et d'en tester la solidité en évaluant de manière comparative leur application à divers projets de construction souterraine en Allemagne et en Suisse. Le résultat de cette évaluation est équivoque, contrairement aux a priori.

185 Öffentliches Recht / Droit public

Planung und Nutzung des Untergrunds

Meinrad Huser

Der Untergrund bietet sich für vielfältige Nutzungen an. Die Räume liegen übereinander oder nebeneinander und können für eine selbständige oder ergänzende Nutzung bestimmt werden. Konflikte sind durch die Richtplanung und die Nutzungsplanung zu lösen. Die oberflächennahen Räume folgen den allgemeinen Nutzungsbestimmungen, die Räume im Untergrund sind punktuell durch Sachplanungen zu bestimmen. Zur Nutzung berechtigt sind der Eigentümer im privaten Untergrund und der Kanton bzw. die Konzessionärin im öffentlichen Untergrund. Das kantonale Recht ist gefordert.

Le sous-sol se prête à de multiples utilisations. Les espaces se superposent ou se juxtaposent et peuvent être destinés à une utilisation soit autonome, soit complémentaire. Le plan directeur et le plan d'affectation règlent les conflits potentiels. Les espaces situés à la surface du sol suivent les dispositions générales d'utilisation ; ceux en sous-sol sont parfois sujets à des planifications sectorielles. Le droit d'utiliser les sous-sols revient au propriétaire du bien-fonds privé, respectivement au canton ou au concessionnaire lorsque l'immeuble en question appartient au domaine public. Le droit cantonal s'applique.

189 Privatrecht / Droit privé

«Planen und Bauen mit Projektallianzen» – zu einer Vernehmlassung des SIA

Hubert Stöckli

Der SIA führt derzeit eine Vernehmlassung durch, in der es um ein Merkblatt zu «Planen und Bauen mit Projektallianzen» geht. Das Merkblatt ist so umfangreich wie reichhaltig. Es führt ein Vertragsmodell ein, das darauf angelegt ist, einen Teil der Probleme zu überwinden, die nach allgemeiner Wahrnehmung mit der aktuellen Praxis der Bauwerkverträge verbunden ist. Ob und gegebenenfalls in welchem Masse die vielbeklagte Konfrontation auf den Baustellen der doch eigentlich wünschbaren Kooperation weicht, wird sich weisen. Zunächst ist Klarheit darüber zu schaffen, wie Projektallianzen anzulegen sind und wie sie wirken. Dem hat sich das neue Merkblatt verschrieben.

La SIA mène actuellement une consultation sur un projet de cahier technique «Planifier et construire en alliances de projet». Ce cahier technique est autant vaste que riche. Il introduit un modèle de contrat qui visent à surmonter une partie des problèmes liés, selon l'opinion générale actuelle, aux pratiques contractuelles dans la construction. Il reste à voir si, et dans quelle mesure, la confrontation décrite sur les chantiers cèdera sa place à la coopération tant souhaitée. Il convient d'abord de clarifier comment les alliances de projet doivent être configurées et comment elles fonctionnent. C'est à cela que s'emploie le nouveau cahier technique.

191 Vergaberecht / Droit des marchés publics

Kommentierte Entscheide / Arrêts commentés

- Jacques Dubey
191 Arrêt au milieu du gué de l'Aire, à Lancy (GE)
- Manuel Jaquier
195 Le fourgon tonne-pompe de démonstration, la remise de 20% et la clause du gré à gré exceptionnel de la « bonne affaire »
- Martin Beyeler
199 Gewichtungslimiten für Qualitätskriterien
- Martin Beyeler
204 Zur Bedeutung von Alternativszenarien
- Milena Pirek
210 Demande de clarification et modification de l'offre
- Romina Biaggi-Albrici
212 La nature juridique de la prolongation de l'offre
- Martin Beyeler
214 Kollektivsanktion: Verboten!

217 Vergaberecht / Droit des marchés publics

Weitere Entscheide / Autres arrêts

- 217 Geltungsbereich / Champ d'application
- 221 Ausstand und Vorbefassung / Récusation et préimplication
- 221 Vergabeverfahren / Procédure d'adjudication
- 223 Ausschreibung / Appel d'offres
- 226 Eignung / Aptitude
- 228 Zuschlagskriterien / Critères d'adjudication
- 232 Angebot und Variante / Offres et variantes
- 236 Ausschluss vom Verfahren / Exclusion de la procédure
- 238 Abbruch des Verfahrens / Interruption de la procédure
- 242 Zuschlag und Widerruf / Adjudication et révocation
- 243 Beschwerdeverfahren / Procédure de recours
- 247 Immaterialgüterrecht / Droit de la propriété intellectuelle