

**Werkvertrag Totalunternehmer**

Pauschal

zwischen

**Einwohnergemeinde Bolligen**

Gemeinderat

Hühnerhubelstrasse 3

3065 Bolligen

nachfolgend 'Bauherrschaft'

und

**Eingabe Firmenname**

Eingabe Zusatzbezeichnung

Eingabe Adresse

Eingabe PLZ / Ortschaft

nachfolgend 'TU, Totalunternehmerin'

Eingabe Ort, Datum

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Präambel .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Bauherrschaft .....	4
<b>2.</b>	<b>Gegenstand des Vertrages .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Das Werk.....	5
2.2.	Planerische Vorleistung.....	5
2.3.	Beauftragung Planer.....	5
2.4.	Vertragsbestandteile/Rangordnung .....	5
2.5.	Einhaltung der Vorschriften .....	6
<b>3.</b>	<b>Werkpreis .....</b>	<b>7</b>
3.1.	Höhe des Werkpreises .....	7
3.2.	Im vereinbarten Werkpreis enthaltene Leistungen .....	7
3.3.	Im vereinbarten Werkpreis nicht enthaltene Leistungen.....	8
3.4.	Mehrwertsteuer.....	9
3.5.	Erfüllungsgarantie.....	9
3.6.	Optionen.....	9
3.7.	Budgetpositionen.....	9
3.8.	Fälligkeiten .....	10
3.9.	Zahlungsverkehr.....	10
3.10.	Subventionen .....	10
<b>4.</b>	<b>Termine .....</b>	<b>11</b>
4.1.	Verbindliche Meilensteine.....	11
4.2.	Fristerstreckung.....	11
4.3.	Haftung bei Terminüberschreitungen .....	11
<b>5.</b>	<b>Rechte und Pflichten der Bauherrschaft .....</b>	<b>12</b>
5.1.	Projektorganisation und Vertretung der Bauherrschaft.....	12
5.2.	Überprüfungsrecht der Bauherrschaft .....	12
5.3.	Realisierungsleistungen .....	12
5.4.	Vorzeitige Vertragsauflösung .....	12
<b>6.</b>	<b>Rechte und Pflichten der TU.....</b>	<b>14</b>
6.1.	Projektorganisation.....	14
6.2.	Verantwortung .....	14
6.3.	Vertretung der TU gegenüber der Bauherrschaft .....	15
6.4.	Vertretung der Bauherrschaft durch die TU .....	15
6.5.	Qualitätssicherung und Terminüberwachung .....	15

6.6.	Projektorganisation und Schnittstellen.....	16
6.7.	Projekt Reporting.....	16
6.8.	Ausführung.....	17
6.9.	Einschulung des Betriebspersonals.....	18
6.10.	Bauhandwerkerpfandrechte .....	19
6.11.	Versicherungen .....	19
6.12.	Reklame und Veröffentlichungen.....	19
6.13.	Vorzeitige Vertragsauflösung .....	19
<b>7.</b>	<b>Bestellungsänderungen.....</b>	<b>20</b>
7.1.	Auf Begehren der Bauherrschaft .....	20
7.2.	Auf Begehren der TU.....	20
7.3.	Unwesentliche Änderungen.....	21
7.4.	Honorierung der TU- und Planungsleistungen für Bestellungsänderungen (exkl. Optionen).....	21
<b>8.</b>	<b>Abnahmen / Übergaben / Inbetriebnahme.....</b>	<b>22</b>
8.1.	Konzept .....	22
8.2.	Inbetriebsetzung .....	22
8.3.	Schlussprüfung.....	23
<b>9.</b>	<b>Garantien der TU .....</b>	<b>24</b>
9.1.	Garantie für Funktion und Qualität / Gewährleistung für Mängel .....	24
9.2.	Haftung bei Mängeln .....	24
9.3.	Sicherheitsleistung der TU für die Gewährleistungspflicht für Mängel (Solidarbürgschaft).....	25
<b>10.</b>	<b>Schlussbestimmungen .....</b>	<b>25</b>
10.1.	Dokumentation .....	25
10.2.	Höhere Gewalt.....	26
10.3.	Abtretung.....	26
10.4.	Benutzungsrecht / Urheberrecht.....	26
10.5.	Compliance-Bestimmung .....	27
10.6.	Nachweis der Zahlungen an die Subunternehmer der TU.....	27
10.7.	Lücken und Widersprüche.....	27
10.8.	Wirksamkeit des Vertrages.....	27
10.9.	Erfüllungsort und Gerichtsstand .....	27
<b>11.</b>	<b>Unterzeichnung .....</b>	<b>28</b>
11.1.	Bauherrschaft .....	28
11.2.	Totalunternehmung .....	28

## **1. Präambel**

Für den Neubau einer Musikschule für das Untere Worblental, wurde eine Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Aus diesem Verfahren wurde das Projekt des Anbieters xy zur Realisierung empfohlen. Mit diesem Werkvertrag wird die Planung und Realisierung als schlüsselfertiges Objekt durch den Auftraggeber beauftragt.

### **1.1. Bauherrschaft**

- 1.1.1. Die Bauherrschaft beabsichtigt aufgrund des Gesamtleistungswettbewerbs im selektiven Verfahren nachfolgendem Werkvertrag zu einem pauschalen Werkpreis von CHF Betragseingabe exkl. Mehrwertsteuer umzusetzen.

Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien nachfolgenden Werkvertrag ab.

## **2. Gegenstand des Vertrages**

### **2.1. Das Werk**

- 2.1.1. Die Bauherrschaft überträgt der TU die Planung, die Sanierung inkl. Erweiterung und schlüsselfertige Erstellung der Musikschule Unteres Worblental, Bolligen.

Das Werk ist in diesem Vertrag sowie den dazugehörenden Dokumenten beschrieben. Der Begriff schlüsselfertig ist so auszulegen, dass damit alle Leistungen umfasst werden, die erforderlich sind, um den Leistungsumfang vertragsgemäss zu erbringen und das Werk zu dem vorgesehenen Zweck benutzen zu können. Dies gilt auch für solche Leistungen, die in diesem Vertrag und seinen Beilagen nicht ausdrücklich enthalten sind, jedoch sinngemäss zum Leistungsumfang gemäss vorliegendem Vertrag und den Vertragsbestandteilen gehören (Komplettheitsklausel).

### **2.2. Planerische Vorleistung**

Die TU übernimmt die bisher erbrachten planerischen Vorleistungen des Architekten sowie der weiteren Fachplaner und hat diese eingehend geprüft. Damit übernimmt die TU das Risiko für sämtliche für das Projekt notwendigen Planerleistungen und haftet gegenüber der Bauherrschaft für allfällige planerische Fehlleistungen. Die Bauherrschaft tritt im Gegenzug sämtliche Mängelrechte gegenüber den vor Vertragsabschluss beauftragten Architekten und Fachplaner an die TU ab. Die TU verzichtet gegenüber der Bauherrschaft auf die Geltendmachung allfälliger Folgekosten, welche auf planerische Fehlleistungen zurückzuführen sind.

### **2.3. Beauftragung Planer**

Das Auswechseln eines präqualifizierten Planers (Architekt, Landschaftsarchitekt) während der Weiterbearbeitung und/oder der Ausführung wird durch die Auftraggeber mit einer Konventionalstrafe von Fr. 500'000.-- pro Planer zu Lasten des Totalunternehmers geahndet.

Der Auftraggeber behält sich vor, für die Realisierung den Beizug von weiteren Partnern zu verlangen (zB für die örtliche Bauleitung), wenn der Auftragnehmer nicht genügend Ressourcen und/oder Fachkompetenz zur Verfügung stellen kann. Diese Massnahme erfolgt in jedem Fall in Absprache zwischen den Parteien und nach Rücksprache mit dem Planungsteam.

### **2.4. Vertragsbestandteile/Rangordnung**

- 2.4.1. Bestandteile dieses Vertrages sind die nachfolgend aufgeführten Dokumente und Normen. Bei Widersprüchen zwischen den einzelnen Dokumenten richtet sich deren Rangfolge nach der Reihenfolge der untenstehenden Aufführung:

- 1) Die vorliegende Vertragsurkunde vom **Datumseingabe** (Register B);
- 2) Leistungsbeschreibung (Register C);
- 3) Baubewilligung (Register D);
- 4) Terminplan und Meilensteine (Register E);
- 5) Zahlungsplan (Register F);
- 6) Projektorganisation der Bauherrschaft (Register G);
- 7) Projektorganisation der TU (Register H);
- 8) Sicherheiten und Bestätigungen (Register IJ);
- 9) Verzeichnis der Optionen (Register K);
- 10) Submissionsunterlagen inkl. Nachtrags- und Zusatzlieferungen (Pläne und Beschriebe) (Register L-O);
- 11) Die SIA-Norm 118 (Ausgabe 1977/1991; nachfolgend 'SIA-Norm 118'), ohne deren Art. 59 bis 68. Für die Planung kommen ergänzend die SIA-Normen 102, 103 und 108 (aktuellste Ausgaben bei Vertragsabschluss) zur Anwendung;

- 12) Die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden technischen Bedingungen übriger Normen, sofern sie ortsüblich und als Regel der Bautechnik allgemein anerkannt sind.

Bei Widersprüchen innerhalb eines Bestandteils gilt folgender Grundsatz:

- 1 Text vor Plan
- 2 Höherer Detaillierungsgrad
- 3 Neueres Datum

- 2.4.2. Die TU bestätigt, dass sie sämtliche Vertragsbestandteile, insbesondere auch alle Planmasse, vorgängig der Vertragsunterzeichnung auf Vollständigkeit und Widersprüche geprüft und die Bauherrschaft auf allfällige Mängel schriftlich (per Einschreiben) mit Begründung hingewiesen hat. Ist ein solcher Hinweis unterblieben, so haftet die TU für aus entsprechenden Mängeln resultierende Mehrkosten und Schäden.
- 2.4.3. Allgemeine Vertragsbedingungen der TU (AGB, AVB etc.) kommen nicht zur Anwendung.

## **2.5. Einhaltung der Vorschriften**

- 2.5.1. Unabhängig von den vorstehenden Regelungen zu Rangordnung und Widersprüchen garantiert die TU im Sinne von zwingenden Mindeststandards die Einhaltung der Baubewilligungen (inkl. aller Auflagen), sämtlicher anwendbarer gesetzlicher Normen und Vorschriften (soweit sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt oder erkennbar sind), insbesondere die Bestimmungen des Arbeitsrechts, der Umweltschutzgesetzgebung, der Vorschriften gemäss dem Bundesgesetz über die Produktesicherheit (PrSG) und gemäss dem Bauproduktengesetz (BauPG), der aktuellen Normen zur Erdbebensicherheit (insb. die SIA-Normen 260:2003 und 261 i.V.m. 261-C1:2003 sowie 261/1 i.V.m. 261/1-C1:2003) sowie der allgemein anerkannten technischen Normen der Fachverbände und der anerkannten Regeln der Baukunde. Ferner garantiert die TU, dass keine Baustoffe und keine Baumethoden verwendet werden bzw. zur Anwendung gelangen, welche die Gesundheit, die Sicherheit oder die Umwelt gefährden könnten. Alle daraus resultierenden Kosten, insbesondere auch solche, die aus Vorschriften und Auflagen der Behörden resultieren, sind im vereinbarten pauschalen Werkpreis enthalten.
- 2.5.2. Bauarbeiten, welche erhebliche Vibrationen oder Erschütterungen verursachen, insbesondere Sprengungen, Härten oder Verdichten durch Vibration, dürfen die in der Norm SN 640 312 a festgesetzten Grenzwerte für Gebäude nicht überschreiten.

### **3. Werkpreis**

#### **3.1. Höhe des Werkpreises**

- 3.1.1. Der pauschale Werkpreis für die Planung und schlüsselfertige Ausführung des Werkes gemäss Ziffer 2.1 (inkl. Budgetpositionen) beläuft sich insgesamt auf  
CHF Betragseingabe (exkl. Mehrwertsteuer).  
Darin enthalten sind folgende Budgets, welche offen abgerechnet werden:  
CHF Betragseingabe (exkl. Mehrwertsteuer) für Eingabe Budgetposition;  
CHF Betragseingabe (exkl. Mehrwertsteuer) für Eingabe Budgetposition;  
CHF Betragseingabe (exkl. Mehrwertsteuer) für Eingabe Budgetposition;  
CHF Betragseingabe (exkl. Mehrwertsteuer) für Eingabe Budgetposition;  
CHF Betragseingabe (exkl. Mehrwertsteuer) für Eingabe Budgetposition;  
CHF Betragseingabe (exkl. Mehrwertsteuer) für Eingabe Budgetposition;  
Der aktuelle Mehrwertsteuersatz beträgt bei Vertragsunterzeichnung 7.7%.  
Darin enthalten sind folgende bereits bestellte Optionen, welche offen abgerechnet werden:  
Keine.
- 3.1.2. Die Mehrwertsteuer wird von der TU im Rahmen ihrer Rechnungsstellung offen ausgewiesen.
- 3.1.3. Die TU garantiert der Bauherrschaft, dass der pauschale Werkpreis nicht überschritten wird, vorbehaltlich allfälliger Mehrkosten infolge Beststellungsänderungen der Bauherrschaft sowie Überschreitungen der Budgetpositionen.
- 3.1.4. Wird der pauschale Werkpreis gemäss Ziffer 3.1.1 überschritten, so hat die TU für den Mehrbetrag alleine aufzukommen.
- 3.1.5. Die TU verzichtet gegenüber der Bauherrschaft ausdrücklich auf die, ihr gemäss Art. 373 Abs. 2 OR und Art. 59 der SIA-Norm 118 allenfalls, zustehenden Rechte. Demnach ist die TU auch beim Vorliegen ausserordentlicher Umstände (z.B. Mängel des Baugrundes etc.), ob vorhersehbar oder unvorhersehbar, nicht berechtigt, eine Erhöhung des Werkpreises oder die Auflösung des vorliegenden TU-Werkvertrages zu verlangen.

#### **3.2. Im vereinbarten Werkpreis enthaltene Leistungen**

- 3.2.1. Im Werkpreis enthalten sind alle nach den anerkannten Regeln der Baukunde notwendigen Aufwendungen für die Planung und Ausführung des kompletten und gebrauchstauglichen Werkes, unabhängig davon, ob sie im vorliegenden TU-Werkvertrag und seinen Anhängen im Einzelnen erwähnt resp. spezifiziert sind oder nicht. Insbesondere sind im pauschalen Werkpreis folgende Leistungen enthalten:
- 3.2.2. TU-Honorar, Risikoprämie und Gewinn;
- 3.2.3. Honorare und Spesen für von der TU beigezogene Subunternehmer, Planer und Spezialisten etc.;
- 3.2.4. Alle Aufwendungen zur Koordination der Tätigkeiten aller Projektbeteiligten;
- 3.2.5. Alle Aufwendungen der TU zur Befolgung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen zum Stichtag (massgebend ist das Datum des vorliegenden Vertrags);
- 3.2.6. Alle Ansprüche von Nachbarn im Zusammenhang mit aus der Tätigkeit der TU und ihrer Subunternehmer resultierenden Immissionen und Schäden; ausgenommen davon sind Ansprüche, welche mit den Nachbarn und der Bauherrschaft vertraglich vereinbart wurden;
- 3.2.7. Die Prämien für die Versicherungen gemäss Ziff. 6.11;
- 3.2.8. Die Kosten für die Sicherheitsleistungen der TU;

- 3.2.9. Die Kosten für die Untersuchung, Überwachung, Entsorgung und Sanierung von Gebäudekontaminationen wie z.B. Schwermetalle, Säuren, Laugen, Lösungsmittel, Asbest, halogenisierende oder aromatisierte Kohlenwasserstoffe, PCB;
- 3.2.10. Die Kosten aus der vollständigen Übernahme des statischen Baugrundrisikos;
- 3.2.11. Die Kosten für die vorschriftgemässe Entsorgung aller nicht mehr benötigten Materialien;
- 3.2.12. Alle im Zusammenhang mit der Erstellung des Werkes anfallenden Kosten für Transporte und Transportversicherungen sowie die Kosten für Kran- und Hubgeräte;
- 3.2.13. Alle Gebühren und Abgaben, welche aus nachträglichen (also nach Vertragsunterzeichnung eingereichten) Bewilligungsgesuchen zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen entstehen sowie Zölle, Lizenzen etc., nicht jedoch wenn diese aus allfälligen Bestellungenänderungen der Bauherrschaft verursacht sind;
- 3.2.14. Die Kosten für sämtliche Winter-, Witterungs- oder Schlechtwettermassnahmen;
- 3.2.15. Die Kosten für die Grundsteinlegung und das Richtfest (Aufrichte);
- 3.2.16. Die Kosten für die ausreichende Schulung des Betriebspersonals der Bauherrschaft sowie die Erstellung einer Dokumentation bezüglich allen Werkteilen und Systemen die Gegenstand des vorliegenden Vertrages sind;
- 3.2.17. Die Kosten für die regelmässige Information der Behörden, der Öffentlichkeit und der Mieter (Bauinformationen);
- 3.2.18. Die Kosten für alle notwendigen Provisorien und Lärmschutzmassnahmen;
- 3.2.19. Die Kosten für die Sauberhaltung der Baustelle;
- 3.2.20. Die anfallenden Spesen und Nebenkosten;
- 3.2.21. Die Kosten für Modelle, Pläne, Zeichnungen, Spezifikationen und andere Dokumente wie Datenträger etc., welche durch die TU im Zuge der Vertragserfüllung erstellt werden;
- 3.2.22. Die vereinbarten Budgetpositionen;
- 3.2.23. Honorare für Planung und Realisation von vereinbarten Budgetpositionen sind im Werkpreis enthalten und nicht Bestandteil der Budgetposition;
- 3.2.24. Ausarbeiten der notwendigen Unterlagen für Service- und Unterhaltsverträge (z.B. Lift- und Toranlagen, Gebäudetechnische Anlagen, Flachdächer) nach Abschluss der Realisation;
- 3.2.25. Bestehen zwischen den Parteien Differenzen, ob bestimmte Leistungen (Arbeiten, Lieferungen) im vereinbarten Leistungsumfang begriffen sind oder nicht, so hat die TU diese Leistungen auf schriftliche Aufforderung der Bauherrschaft hin auszuführen, so dass keine Verzögerungen entstehen. Die erforderlichen Gespräche zur Beilegung der allfälligen Auslegungsdifferenzen sind parallel und nachträglich zur Arbeitsausführung durchzuführen. Die TU ist nicht berechtigt, wegen einer solchen Auslegungsdifferenz die Ausführung bestimmter Leistungen zu verweigern;
- 3.2.26. Die Teuerung bis Bauende.

### **3.3. Im vereinbarten Werkpreis nicht enthaltene Leistungen**

Folgende Aufzählung ist abschliessend:

- 3.3.1. Die Leistungen der Bauherrschaft und ihrer Beauftragten;
- 3.3.2. Die noch nicht bestellten Optionen;
- 3.3.3. Durch die Bauherrschaft genehmigten Bestellungenänderungen;
- 3.3.4. Alle Leistungen, die gemäss Leistungsbeschreibung bauseits erbracht werden;



- 3.3.5. Die Baukreditzinsen;
- 3.3.6. Die Kosten für die Erstvermietung, samt Dokumentationen, Inserate und allen weiteren Aufwendungen.
- 3.3.7. Alle Gebühren und Abgaben, welche aus vorgängigen (also vor Vertragsunterzeichnung eingereichten) Bewilligungsgesuchen entstanden sind, sämtliche Anschlussgebühren, Bau- und Netzkostenbeiträge sowie durch allfällige Bestellungsänderungen der Bauherrschaft verursachte Gebühren und Abgaben;
- 3.3.8. Überschreitung Budgetbeträge.

### **3.4. Mehrwertsteuer**

- 3.4.1. Alle Preisangaben und Preisberechnungen in diesem Vertrag sind exkl. Mehrwertsteuer. Die Mehrwertsteuer wird von der TU entsprechend den einschlägigen Erlassen des Bundes zusätzlich berechnet und offen ausgewiesen.

### **3.5. Erfüllungsgarantie**

- 3.5.1. Die TU hat der Bauherrschaft eine bis fünf Monate nach Schlussabnahme und Übergabe sämtlicher Bauten gültige Garantie (Erfüllungsgarantie) einer Schweizerischen Bank- oder Versicherungsgesellschaft im Umfang von CHF **Betragseingabe** (entspricht 5% des Werkpreises gemäss Ziffer 3.1 für das Werk gemäss Ziffer 2.1) zu übergeben. Die entsprechende Garantie ist vor Baubeginn, jedoch spätestens vor der ersten Akontozahlung der Bauherrschaft zu übergeben.
- 3.5.2. Diese Garantie (Garantien einer Schweizerischen Bank oder einer Schweizerischen Versicherungsgesellschaft im Sinne von Art. 111 OR) ist abstrakt und unwiderruflich auszustellen, so dass sie von der Bauherrschaft unabhängig vom vorliegenden Vertrag auf erstes Verlangen abgerufen werden kann. Die Erfüllungsgarantie sichert die vollumfängliche Erfüllung dieses Vertrages durch die TU. Die Erfüllungsgarantie dient der Bauherrschaft auch als Sicherheit für die Haftung wegen Terminüberschreitung, Sicherstellung zur Löschung von Eintragungen von Bauhandwerkerpfandrechten etc. Terminüberschreitungen sind unter der Ziffer 4.3 Haftung bei Terminüberschreitungen definiert.

### **3.6. Optionen**

- 3.6.1. Werden Optionen vereinbart, so gilt folgende Regelung: Optionen sind werkpreisverändernde verbindliche Teilofferten über deren Verwendung die Bauherrschaft bei Abschluss dieses Vertrages noch nicht entschieden haben. Optionen können durch die Bauherrschaft bis zum Ablauf der pro Option individuell vereinbarten Gültigkeit einseitig ausgeübt werden. Die Optionen sind im Register K aufgelistet. In den Optionspreisen sind sämtliche zu ihrer Planung und schlüsselfertigen Ausführung erforderlichen Leistungen enthalten, einschliesslich Honorare und Nebenkosten. Die TU macht der Bauherrschaft rechtzeitig vor dem letzten Ausübungszeitpunkt jeder Option auf den bevorstehenden Verfall aufmerksam. Die Nichtausübung von Optionen berechtigt die TU zu keinerlei Forderungen. Die Ausübung einer Option verändert den Werkpreis entsprechend.

### **3.7. Budgetpositionen**

- 3.7.1. Werden mit Bezug auf die von der TU zu erbringenden Leistungen Budgetpositionen vereinbart, so verpflichtet sich die TU, der Bauherrschaft vor Vergabe der betreffenden Arbeiten die effektiven Kosten für diese Arbeiten offen zu legen. Die TU sichert der Bauherrschaft zu, dass der Umfang des resp. der Budgets eine qualitativ einwandfreie und vollständige Ausführung der jeweiligen Leistungen erlaubt. Eine Anpassung

des Budgetbetrags in einer einzelnen Position aufgrund von Leistungswünschen der Bauherrschaft, führt zu einer Werkpreisanpassung.

### **3.8. Fälligkeiten**

#### **3.8.1. Allgemeines**

Die Bauherrschaft leistet Akontozahlungen an die TU. Die Höhe und Fälligkeit der Akontozahlungen, welche durch die Bauherrschaft zu leisten sind, richtet sich nach dem ereignisgebundenen Zahlungsplan (Register F), welcher sich am Baufortschritt (100% des jeweiligen Standes der Arbeiten) orientiert. Die Rechnungstellung respektive Bezahlung von vereinbarten Projektänderungen, die zu einer Änderung des Pauschalpreises führen, erfolgt, wenn nicht anderes abgemacht wird, durch die Bauherrschaft im Rahmen des Baufortschrittes.

#### **3.8.2. Schlusszahlung**

Auf den Zeitpunkt der Übergabe des Werkes gemäss Ziffer 8.2.5 werden 90% des Werkpreises fällig. Die Schlusszahlung wird fällig, wenn die Schlussrechnung (Budgetpositionen und Beststellungsänderungen) und Sicherheiten für Mängelhaftung an die Bauherrschaft zugestellt wurden sowie die Werksdokumentation im Anschluss an die Schlussabnahme vollständig übergeben und von der Bauherrschaft abgenommen ist, frühestens jedoch 5 Monate nach der Abnahme und unabhängig von der Übergabe des Werkes. Die Bauherrschaft ist berechtigt, von der Schlusszahlung 10% des Werkpreises zurückzubehalten, bis alle Mängel behoben sind.

#### **3.8.3. Fristen**

Die jeweilige Rechnung wird 60 Tagen nach dem Eintreffen bei der Bauherrschaft, jedoch frühestens 30 Tage nach erbrachter Leistung oder Erreichen des Meilensteins, zur Zahlung fällig. Bei Projektänderungen und bei Verschiebungen von vertraglichen Terminen ist der jeweilige Zahlungsplan durch die TU anzupassen und der Bauherrschaft zur schriftlichen Genehmigung zu unterbreiten.

### **3.9. Zahlungsverkehr**

- 3.9.1. Die TU eröffnet ein speziell für den Zahlungsverkehr vorgesehenes Bankkonto mit Verfügungsrecht der TU. Die TU verpflichtet sich, die von der Bauherrschaft geleisteten Abschlagszahlungen ausschliesslich zur Bezahlung ihrer TU-Vertragspartner für die von ihnen erbrachten Leistungen und Lieferungen im Zusammenhang mit dem Werk (Ziffer 2.1 vorstehend) bzw. zur Abgeltung der Planungshonorare und des TU-Honorars zu verwenden. Die TU steht der Bauherrschaft dafür ein, dass den TU-Vertragspartnern Abschlagszahlungen nach Massgabe des Planungs- und Baufortschritts geleistet werden.

### **3.10. Subventionen**

- 3.10.1. Die TU klärt die Möglichkeiten zum Erhalt von Subventionen ab und legt diese der Bauherrschaft zum Entscheid vor. Sie unterstützt die Bauherrschaft in ihrem Bemühen, die Subventionen zu erhalten und liefert die dazu notwendigen Unterlagen und Berechnungen in der entsprechenden Art sowie im verlangten Umfang. Die dazu nötigen Aufwendungen sind im Werkpreis enthalten. Allfällige Subventionen und Beiträge gehören, soweit die TU daraus keine zusätzlichen Verpflichtungen entstehen, der Bauherrschaft. Unterlässt die TU einen Subventionsantrag zu stellen wird sie für den Betrag, im gleichen Umfang der Subvention, aufkommen.

## 4. Termine

### 4.1. Verbindliche Meilensteine

4.1.1. Es werden folgende verbindlichen Ecktermine vereinbart:

Unterzeichnung Werkvertrag	Datumseingabe
Baustart Bauphase 1	Datumseingabe
Schlussabnahme Hochbauten Bauphase 1	Datumseingabe
Baustart Bauphase 2	Datumseingabe
Schlussabnahme Hochbauten Bauphase 2	Datumseingabe

### 4.2. Fristerstreckung

4.2.1. Bei den vorstehend vereinbarten Terminen handelt es sich um Verfalltage im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR. Die Einhaltung dieser Termine wird von der TU garantiert. Sofern der Termin betreffend die Fertigstellung der Pflanzarbeiten inklusive Humusierung zwischen den 1. November und den 31. März zu liegen kommen, so verschiebt sich der Termin auf den darauffolgenden 1. April. Die Regelung gilt nicht für Wege und Plätze (insbesondere Zugangswege Mieterschaft).

4.2.2. Die TU hat Anspruch auf angemessene Erstreckung der vereinbarten Termine, wenn sich die Ausführung des Werkes durch nicht von ihr zu vertretende Umstände verzögert. Als solche gelten: Höhere Gewalt, unvorhersehbare behördliche Massnahmen, archäologische Funde, firmenübergreifend organisierte Streiks (ausgenommen sind firmeninterne Arbeitskonflikte) sowie Verspätungen der Entscheide der Bauherrschaft oder der Behörden, nicht jedoch schlechtes Wetter oder verspätete Lieferungen von Lieferanten.

4.2.3. Die TU ist verpflichtet, eine sich abzeichnende Terminverschiebung unverzüglich schriftlich (per Einschreiben, mit Begründung) gegenüber der Bauherrschaft anzuzeigen. Unterlässt sie dies, so hat die TU für den aus der verspäteten Meldung entstandenen Schaden einzustehen. Die TU bestätigt der Bauherrschaft den verbindlichen Bezugstermin acht Monate im Voraus.

4.2.4. Liegt ein Fall berechtigter Fristerstreckung vor, so verschieben sich die vereinbarten Termine entsprechend um die Dauer der berechtigten Fristerstreckung.

### 4.3. Haftung bei Terminüberschreitungen

4.3.1. Die TU garantiert der Bauherrschaft die Einhaltung der Termine gemäss Ziffer 4.1.

4.3.2. Werden die Termine für die Schlussabnahme des jeweiligen Bauwerkes gemäss Ziffer 4.1 aus Gründen, die die TU zu vertreten hat, überschritten, so schuldet die TU der Bauherrschaft eine Konventionalstrafe bis zum Maximalbetrag (inkl. Mehrwertsteuer) gemäss nachfolgender tabellarischen Übersicht:

Adresse	Höhe der Konventionalstrafe
Haus	CHF <b>Betragseingabe</b> pro angefangene Woche maximal jedoch 10% des Werkpreises.

4.3.3. Die Konventionalstrafe wird ab dem Zeitpunkt der Schlussabnahme des Werkes gemäss Ziffer 4.1 geschuldet. Die Geltendmachung von darüber hinaus gehendem Schadenersatz und die Realerfüllung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere Mieterforderungen infolge verspäteter Einzugstermine.

4.3.4. Die Konventionalstrafe bei Terminüberschreitungen kann auch dann noch geltend gemacht werden, wenn die Bauherrschaft das Werk vorbehaltlos annimmt.

- 4.3.5. Die Konventionalstrafe wird auf einen allfälligen Schadenersatz angerechnet.

## **5. Rechte und Pflichten der Bauherrschaft**

### **5.1. Projektorganisation und Vertretung der Bauherrschaft**

- 5.1.1. Die Bauherrschaft verpflichten sich, eine für die korrekte Abwicklung des Projektes geeignete Projektorganisation aufzustellen und zu betreiben, die notwendigen qualifizierten Gesprächspartner zur Verfügung zu stellen und Fragen der TU zügig zu beantworten.
- 5.1.2. Rechtsgeschäftliche Erklärungen der TU sind ausschliesslich an den Projektbeauftragten der Bauherrschaft zu richten.
- 5.1.3. Rechtsgeschäftliche Erklärungen der Bauherrschaft an die TU erfolgen ausschliesslich durch den Projektbeauftragten. Das Organigramm der Projektorganisation der Bauherrschaft findet sich im Register G.
- 5.1.4. Als Kontakt- und Kontrollorgan kann die Bauherrschaft auf eigene Kosten externe Projektcontroller oder Fachleute einsetzen. Diese übernehmen keine gemäss diesem Vertrag der TU überbundene Verantwortung.

### **5.2. Überprüfungsrecht der Bauherrschaft**

- 5.2.1. Die Bauherrschaft hat das Recht aber nicht die Pflicht, die Arbeiten der TU sowie deren Subunternehmer und Lieferanten nach Vorankündigung und zu üblichen Arbeitszeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Die TU ist verpflichtet, der Bauherrschaft uneingeschränkt Einblick in die Projektunterlagen zu gewähren und die gewünschten Auskünfte zu erteilen.
- 5.2.2. Die Bauherrschaft besitzt während der üblichen Arbeitszeit und mit entsprechender Schutzausrüstung auf Vorankündigung (Mail gleichentags) jederzeit freien Zugang zur Baustelle.
- 5.2.3. Während der Bauzeit können die Vertreter der Bauherrschaft nach Rücksprache mit der TU gegenüber dem vereinbarten Qualitätssicherungskonzept weitergehende Kontrollen und Prüfungen anordnen. Erweisen sich diese Kontrollen als unbegründet, so trägt die Bauherrschaft die entsprechenden Kosten.

### **5.3. Realisierungsleistungen**

- 5.3.1. Alle im Werkbescrieb mit 'bauseits' bezeichneten Leistungen und Lieferungen sind Sache der Bauherrschaft. Die Bauherrschaft erbringt diese Leistungen termingerecht und in der erforderlichen Qualität. Unterlässt dies die Bauherrschaft aus Gründen, die nicht die TU zu vertreten hat, so hat sie der TU die nachweislich daraus resultierenden Mehrkosten zu erstatten.

### **5.4. Vorzeitige Vertragsauflösung**

Die Bauherrschaft kann jederzeit vom Vertrag zurücktreten (Art. 184 SIA Norm 118 und Art. 377 OR). Die Rücktrittserklärung ist nur in schriftlicher Form gültig.

Tritt die Bauherrschaft aus wichtigen Gründen, die die TU zu vertreten hat, vom vorliegenden Totalunternehmer-Werkvertrag zurück, so hat die TU lediglich Anspruch auf die Vergütung der bereits erbrachten Leistungen.

Als wichtige Gründe gelten:

- a) Die TU führt die Arbeiten nicht gemäss vorliegendem Vertrag aus oder vernachlässigt die Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten trotz schriftlichen Mahnungen wiederholt;

- b) Die TU beginnt ohne triftigen Grund nicht innerhalb von 30 Kalendertagen nach Inkrafttreten des Vertrages mit der Ausführung der Arbeiten;
- c) Die TU unterbricht willkürlich und ohne triftigen Grund den Fortgang der Arbeiten für länger als 30 Kalendertage;
- d) Der TU droht die Konkurseröffnung;
- e) Die TU stellt einen Antrag auf Konkurseröffnung oder Nachlassstundung vor Gericht oder ein Konkurs- oder Nachlassverfahren wird gegen die TU eröffnet;
- f) Die vertragskonforme Durchführung der Arbeiten wird durch einen gegen die TU ergangenen Vollstreckungsbefehl gefährdet;
- g) Die TU tritt in einem Abkommen mit ihren Gläubigern irgendwelche Rechte zu deren Gunsten ab;
- h) Die TU erklärt die Liquidation ihrer Firma (ausser im Fall einer freiwilligen Liquidation zum Zwecke einer Fusion oder einer Reorganisation);
- i) Die TU wird mit der Beschlagnahme ihres Vermögens konfrontiert.

Die unter lit. a) bis c) aufgeführten wichtigen Gründe können nur gelten gemacht werden, wenn die TU diese Gründe nicht innert einer angemessenen Frist nach Erhalt einer schriftlichen Aufforderung durch die Bauherrschaft geheilt hat.

Bei einem Rücktritt aus wichtigen Gründen, die die TU zu vertreten hat, hat die Bauherrschaft das Recht, in die Verträge zwischen der TU und ihren Subunternehmern einzutreten, sowie Dritte mit der Weiterführung der Planung und Ausführung des Werks zu beauftragen.

Mit dem Datum der schriftlichen Rücktrittserklärung der Bauherrschaft an die TU endet die Auszahlung von Beträgen für bereits erbrachte Leistungen. Ein allfälliger Saldo zugunsten der TU wird erst nach abgeschlossener finanzieller Auseinandersetzung zur Zahlung fällig.

Bei einem Rücktritt aus wichtigen Gründen, die die TU zu vertreten hat, ist die TU verpflichtet, sämtliche für die Erfüllung dieses Vertrags notwendigen Unterlagen und EDV-Dateien in weiterarbeitbarer Form (\*.pdf, \*.dwg, \*.dxf) kostenlos herauszugeben und die mit den Subunternehmern und Lieferanten abgeschlossenen Verträge kostenlos abzutreten. Gleichzeitig werden die Urheberrechte am Projekt an die Bauherrschaft übertragen.

## **6. Rechte und Pflichten der TU**

### **6.1. Projektorganisation**

- 6.1.1. Personelle Wechsel im Projektleitungskader der TU bedürfen - vorbehaltlich höherer Gewalt und Kündigungen durch die betreffenden Mitarbeiter - der schriftlichen Information an die Bauherrschaft. Die Bauherrschaft ist berechtigt, eine Auswechslung der verantwortlichen Mitarbeiter der TU zu verlangen, wenn diese, die ihnen übertragenen Arbeiten, nicht zur vollsten Zufriedenheit der Bauherrschaft erfüllen.
- 6.1.2. Die TU führt ein Baujournal, welches Aufschluss über den Arbeitsfortschritt gibt, die Einhaltung der Termine, die Anzahl der auf der Baustelle beschäftigten Personen (einschliesslich der Arbeitnehmer von Subunternehmern), Arbeitsbeginn und -ende (pro Tag), die Witterung und die Temperaturen, Besprechungen mit Drittpersonen (Behörden, Architekten etc.) sowie besondere Vorkommnisse. Eine Kopie dieses Baujournals wird der Bauherrschaft an den Bauherrensitzungen abgegeben. Zudem erstellt die TU eine digitale Fotodokumentation, aus der alle später nicht mehr einsehbaren Bauteile festgehalten sind. Die TU gibt diese Fotodokumentation in digitaler und ausgedruckter Form zusammen mit der Werksdokumentation der Bauherrschaft ab.
- 6.1.3. Die TU delegiert ihren Projektbeauftragten als Vertreter der TU an die periodisch stattfindenden Bauherrensitzungen. Die TU verpflichtet sich, ab Baubeginn mindestens einmal pro Monat, eine Bauherrensitzung vor Ort durchzuführen. Auf Verlangen der Bauherrschaft ist alle zwei Wochen eine Bauherrensitzung durchzuführen. Die TU erstellt Protokolle der Bauherrensitzungen. Sofern der Bauherr mit der Art und Weise der Protokollführung durch den TU nicht einverstanden ist, so kann er diese selber übernehmen. Dokumente für die Vorbereitung der Bauherrensitzungen sind der Bauherrschaft frühzeitig zuzustellen.
- 6.1.4. Es ist Sache der TU, die für die Planung erforderlichen Spezialisten beizuziehen. Die Wahl der Spezialisten bedarf der Genehmigung der Bauherrschaft, die sie aus wichtigen Gründen verweigern darf.

### **6.2. Verantwortung**

- 6.2.1. Die TU übernimmt die Verantwortung für die vertragsgemässe Realisierung des Werkes unter Einhaltung der Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik. Darin enthalten sind die Planung, die Erstellung und die termingerechte Übergabe des Werkes zum ordnungsgemässen Betrieb durch die Bauherrschaft.
- 6.2.2. Die TU ist verpflichtet, die Bauherrschaft mit Blick auf das Erreichen des vertraglich definierten Zwecks bestmöglich zu beraten und der Bauherrschaft die erforderlichen Entscheidungsgrundlagen jeweils rechtzeitig bereitzustellen.
- 6.2.3. Die TU erarbeitet alle Ausführungsunterlagen unaufgefordert, indem sie alle nach den Regeln und dem Stand der Technik zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erforderlichen Planungsleistungen erbringt.
- 6.2.4. Die TU hat Kenntnis von den gemäss Grundbuch auf dem Baugrundstück bestehenden Anmerkungen, Vorkerkungen und Dienstbarkeiten. Die TU unterstützt die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung von Dienstbarkeiten während der Planungsphase. Die Kosten für die Ausarbeitung und Erstellung von Dienstbarkeiten, Nutzungsordnungen und dgl. gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- 6.2.5. Die TU ist verpflichtet, alle mit dem Baugrund zusammenhängenden Probleme und Schwierigkeiten (u.a. Archäologie, Hydrologie, Geologie, Erdbebensicherheit, Hochwasserschutz etc.) rechtzeitig und korrekt zu erfassen sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen Massnahmen zu ergreifen. Die TU garantiert, dass das Werk nach den neusten Normen erdbebensicher geplant und erstellt sowie die nach der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung, den kantonalen und kommunalen Gesetzen zu Gewährleistung des Hochwasserschutzes erforderlichen Massnahmen getroffen werden. Alle durch den Baugrund, die Gewährleistung der Erdbebensicherheit und die Massnahmen zum Hochwasserschutz notwendigen Massnahmen und Vorkehren gelten als im Werkpreis inbegriffen.
- 6.2.6. Die TU holt rechtzeitig von der Bauherrschaft alle notwendigen Entscheide und von den Behörden alle erforderlichen Rechte und zusätzlichen Bewilligungen (inkl. zusätzliche Baubewilligungen) ein, welche in den TU-

Submissionsgrundlagen nicht enthalten sind, und berücksichtigt dabei die für die Bauherrschaft und ihn selber erforderliche Bearbeitungszeit, den Fortschritt der Bauarbeiten und die für die Bauausführung benötigte Vorbereitungszeit.

- 6.2.7. Die TU übernimmt im Rahmen der Gewährleistung die volle Verantwortung für die Mängelfreiheit des vollständigen Werkes.

### **6.3. Vertretung der TU gegenüber der Bauherrschaft**

- 6.3.1. Zur rechtsverbindlichen Entgegennahme von Willenserklärungen der Bauherrschaft an die TU sind folgende Personen ermächtigt:

Gesamtprojektleiter TU: Eingabe Vorname Name

Projektleiter TU: Eingabe Vorname Name

Das Organigramm der Projektorganisation der TU findet sich im / Register H.

### **6.4. Vertretung der Bauherrschaft durch die TU**

- 6.4.1. Die TU vertritt die Bauherrschaft gegenüber den Behörden. Sie orientiert die Bauherrschaft vorgängig über die von ihr beabsichtigten Schritte und Massnahmen. Vereinbarungen mit Folgen für die Bauherrschaft, insbesondere betreffend Kosten, Terminen oder Qualität, dürfen erst nach deren schriftlicher Genehmigung getroffen werden. Diese Vertretungsbefugnis kann von der Bauherrschaft jederzeit aufgehoben oder eingeschränkt werden.

### **6.5. Qualitätssicherung und Terminüberwachung**

- 6.5.1. Zweck

Die TU implementiert ein projektbezogenes Qualitätssicherungssystem, das dazu geeignet ist, sicherzustellen, dass die Qualität des Werkes den vereinbarten Spezifikationen bei der Übergabe umfassend entspricht. Unter den Begriff Qualität fallen alle im Vertrag explizit festgehaltenen, während der Detailplanung mit der Zustimmung der Bauherrschaft zusätzlich definierten oder aus dem Stand der Technik oder aus Vorschriften, Normen oder Regeln implizit erwarteten Eigenschaften des Werkes sowie die Einhaltung des Werkpreises und der Termine.

Das Qualitätssicherungssystem soll die Entstehung von Mängeln im Sinne von Art. 166 der SIA Norm 118 sowie das Überschreiten von Kosten und Terminen verhindern beziehungsweise sicherstellen, dass entstandene Mängel frühzeitig erkannt und fachgerecht behoben werden. Insbesondere müssen Mängel, die bei der Abnahme nicht oder nur schwer erkennbar sind und Mängel, die später nur noch schwer korrigierbar sind, verhindert werden.

- 6.5.2. PQM-System der TU (projektbezogenes Qualitätsmanagement System)

Für die Planung und Erstellung des Werkes erstellt und implementiert die TU ein PQM-System, dessen Umsetzung und Einhaltung Teil der vertraglichen Leistung der TU ist. Konzept und Richtlinien basieren auf den Regeln der Norm ISO 9001.

Das PQM-System der TU regelt namentlich für alle im Werkvertrag enthaltenen Leistungen, unter Einbezug der Unterauftragnehmer und Lieferanten:

- Die organisatorischen Belange (Verantwortlichkeiten, Kompetenzen etc.);
- Die administrativen Belange (Lenkung der Dokumente, Identifikation und Rückverfolgbarkeit, Fehlerkorrektur und Fehlerreporting, Qualitätsaufzeichnungen etc.);
- Die Kontrollen und Prüfungen (Checklisten, Prüfpläne).

6.5.3. Das QS-System stellt insbesondere sicher, dass:

- Alle am Projekt Beteiligten jederzeit mit gültigen Unterlagen arbeiten;
- Für die Durchführung von Qualitätsprüfungen geeignete Prüfpläne und Checklisten erstellt werden;
- Alle Qualitätsprüfungen mit Soll- und Ist-Werten protokolliert und visiert werden;
- Bei allen Abnahmen und Vorabnahmen gültige Pläne und Abnahmechecklisten vorhanden sind;
- Sicherheitsrelevante Massnahmen und Anordnungen allen Betroffenen bekannt sind und regelmässig überprüft und protokolliert werden;
- Die Störung der Mieter auf das unumgängliche Minimum beschränkt bleibt.

6.5.4. Überwachung und Berichterstattung

Die TU überwacht dauernd und vorausschauend die Einhaltung der gebotenen Qualität, der Kosten und der Termine. Zeichnen sich Abweichungen von den vertraglichen Vorgaben ab, trifft die TU die notwendigen Massnahmen zu deren Einhaltung. Die TU erstattet der Bauherrschaft periodisch Bericht über den Stand seiner Qualitätssicherung und Terminverfolgung.

Die TU sammelt alle Prüfprotokolle im Original und legt sie der Bauherrschaft auf Verlangen zur Einsichtnahme vor.

6.5.5. Überwachung des PQM-Systems

Die TU sorgt durch geeignete personelle und organisatorische Massnahmen dafür, dass die Richtlinien des PQM-Systems eingehalten werden.

6.5.6. Dokumentengenehmigung

Die TU liefert der Bauherrschaft rechtzeitig die von ihnen zu genehmigenden Pläne und Dokumente in je 2 Exemplaren (pro Partei).

Die TU berücksichtigt in seiner Terminplanung für die Genehmigung der Dokumente durch die Bauherrschaft eine angemessene Frist von maximal 10 Arbeitstagen.

Die Bauherrschaft prüft bzw. genehmigt Pläne und Dokumente jeweils innerhalb von 10 Arbeitstagen. Geht innert dieser Frist keine Rückmeldung der Bauherrschaft ein, so gelten die jeweiligen Pläne und Dokumente als bewilligt.

## **6.6. Projektorganisation und Schnittstellen**

6.6.1. Die TU verpflichtet sich, eine für die korrekte Abwicklung des Projektes geeignete Projektorganisation aufzustellen und die notwendigen und qualifizierten Gesprächspartner zur Verfügung zu stellen.

## **6.7. Projekt Reporting**

6.7.1. Quartalsberichte

Die TU erstellt pro Quartal zu Händen der Bauherrschaft einen detaillierten, dem Projektstand angepassten, Projekt-Report.

6.7.2. Allgemeine Projektdokumente

Die TU übergibt der Bauherrschaft laufend die zum Projektverständnis erforderlichen Unterlagen und Pläne in zweifacher Ausführung, ausgedruckt sowie digitaler Form.

6.7.3. Prüfprotokolle

Die TU übergibt der Bauherrschaft unaufgefordert Kopien der Abnahme- und Q-Prüfprotokolle ihrer eigenen Leistungen sowie der Leistungen der Subunternehmer und Lieferanten.

6.7.4. Protokollführung

Die TU besorgt die Protokollführung. Die Protokolle sind von den Projektleitern der Vertragsparteien zu bereinigen und durch Visum zu genehmigen.



## 6.8. Ausführung

### 6.8.1. Beizug von Subplanern, Subunternehmern und Lieferanten

Die TU haftet der Bauherrschaft für die Leistungen der Subplaner und anderer Substituten, Subunternehmer und Lieferanten im Sinne von Art 101 OR (Hilfspersonenhaftung) in demselben Umfang, wie wenn sie die ihnen anvertrauten Aufgaben selbst ausgeführt hätte. Diese Regelung gilt - in Abänderung von Art. 29 Abs. 5 SIA-Norm 118 - auch dann, wenn die Bauherrschaft die Wahl ausdrücklich genehmigt bzw. sogar gewünscht hat, nicht jedoch, wenn der TU die Bauherrschaft betreffend der Eignung des Subunternehmers oder Lieferanten schriftlich abgemahnt hat.

Die TU ist verpflichtet, bei seinen Subplanern, Subunternehmern und Lieferanten die Anwendung schweizerischen Rechts zu vereinbaren. Ferner verpflichtet die TU seine Subplaner, Subunternehmer und Lieferanten zur Einhaltung der gültigen gesetzlichen Vorgaben betreffend die in die Schweiz entsandten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer.

Die TU ist verpflichtet, in den Verträgen mit den Beauftragten, Subunternehmern und Lieferanten ein direktes Forderungsrecht der Bauherrschaft hinsichtlich der vertraglich zu erbringenden Leistung (im Sinne von Art. 112 Abs. 2 OR) zu vereinbaren. Dazu hat die TU folgende Klausel in diese Verträge aufzunehmen: 'Der Unternehmer hat davon Kenntnis, dass die TU der Bauherrschaft gegenüber dem Unternehmer ein direktes Forderungsrecht hinsichtlich der vom Unternehmer nach Massgabe des vorliegenden Vertrages zu erbringenden Leistungen eingeräumt hat/einräumen wird. Der Unternehmer ist mit dieser Regelung einverstanden und anerkennt, dass der Besteller (im Sinne der Regelung in Art. 112 Abs. 2 OR) vom Unternehmer selbständig die Erfüllung des vorliegenden Vertrages verlangen kann.'

Wahl der Submittenten, Materialien und Fabrikate

Nachfolgend ist der Standardvergabeprozess der Subunternehmer des TU's mit Mitwirkung des Bestellers dargestellt:

#### Legende:

TU =	Totalunternehmer
BH =	Bauherrschaft
V =	Verantwortung
E =	Entscheid
M =	Mitwirkung mit Entscheidungsrecht

1) Standardvergabeprozess		TU	BH
1.1	Submittentenliste*	V	M
1.2	Submission	V/E	---
1.3	1. Offertvergleich	V/E	---
1.4	1. bis n. Verhandlung	V/E	---
1.5	Information TU an BH nach Verhandlung sowie Rückmeldung innerhalb von 5 Tagen betreffend Berücksichtigung eines BH-Kunden	V/E	M
1.6	Letzter Offertvergleich	V/E	---
1.7	Vereinbarung** mit BH betreffend Differenzzahlung	M	E
1.8	Last Call / Letzte Verhandlung	V/E	---
1.9	Vergabe	E	---

\* Die Bauherrschaft hat das Recht, die Entfernung von Submittenten von der Submittentenliste zu verlangen. Diese Submittenten werden nicht zur Offertstellung eingeladen. Die Bauherrschaft wird von diesem Recht zurückhaltend Gebrauch machen.

\*\* In dieser Vereinbarung wird zwischen der TU und der Bauherrschaft vereinbart, welchen Betrag die Bauherrschaft an die TU bezahlt, sofern die TU den Auftrag an den Kunden der Bauherrschaft vergibt. Die TU ist befugt, trotz einer solchen Vereinbarung an einen anderen Unternehmer seiner Wahl zu vergeben, wobei die vereinbarte Zahlung diesfalls nicht geschuldet ist.

Grundlage für die Vergabe von Fabrikaten bildet die bereinigte Fabrikatliste. Die Bauherrschaft hat bei jeder Position der Fabrikatliste das Recht auf mindestens eines der darin aufgeführten Fabrikate, ohne dass die TU dafür einen Mehrpreis fordern kann. Stehen bei der Vergabe mehrere in der Fabrikatliste aufgeführte Fabrikate zur Wahl, so hat die TU zu bezeichnen, welche davon von der Bauherrschaft ohne Mehrpreis und welche andern mit Mehrpreis gewählt werden können.

Für die Zusammenstellung der Fabrikatenliste sind nicht nur die Anschaffungskosten ausschlaggebend, sondern auch die Service- und Unterhaltskosten (Serviceverträge), welche über 10 Jahre anfallen (für Gebäudeteile im Sinne von Ziffer 9.2.8 und wo gesetzliche Pflicht besteht). Gemäss dieser Berechnung erhält das tiefste Angebot den Zuschlag.

Die Bemusterung erfolgt durch die TU, einvernehmlich mit der Bauherrschaft.

#### 6.8.2. Arbeitsschutz

Die TU verpflichtet sich, die am Ort der Leistung geltenden Arbeitsschutzbestimmungen und Gesamtarbeitsverträge einzuhalten.

#### 6.8.3. Sicherheit auf der Baustelle

Die TU ist über die physischen Gegebenheiten auf der Baustelle und in ihrer Umgebung im Bild.

Die TU sorgt dafür, dass das auf der Baustelle arbeitende Personal die von der Bauherrschaft angeordneten Massnahmen zur Gewährleistung der betrieblichen Sicherheit einhält.

Die TU verpflichtet sich zur Erstellung eines Alarm- und Rettungskonzepts für den Fall, dass sich während den Bauarbeiten Unfälle, Elementarereignisse oder Vandalenakte etc. (nachfolgend gemeinsam 'Unfallereignisse' ereignen. Das Alarm- und Rettungskonzept muss sicherstellen, dass bei Unfallereignissen die zuständigen Rettungskräfte sofort avisiert und die zur Schadensminderung erforderlichen Massnahmen umgehend in die Wege geleitet werden. Die TU informiert die Bauherrschaft umgehend über alle Unfallereignisse. Die TU verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass die Bauimmissionen das gesetzlich erlaubte Mass nicht überschreiten. Die TU ist ausserdem dafür besorgt, dass die unvermeidbaren Immissionen (namentlich durch Lärm, Staub und Schmutz etc.) zu Lasten angrenzender und umliegender Grundstücke sowie öffentlichen Einrichtungen auf das technisch mögliche Minimum reduziert werden. Verletzt die TU die einschlägigen gesetzlichen Immissionsvorschriften, so gehen allfällige – nach Massgabe der gesetzlichen Vorschriften bestehende – Schadenersatzforderungen von Anwohnern und Mietern, welche ihre Ursache in entsprechenden Immissionen haben, zu Lasten der TU.

#### 6.8.4. Haftung für Unfälle

Die TU stellt die Bauherrschaft frei von jeglichen Zahlungen von Schadensbeträgen, Gerichtskosten und sonstigen Auslagen, die aus Unfällen resultieren, welche die Mitarbeiter der TU und ihre Hilfspersonen oder sonstige Subunternehmer im Zuge der Erstellung des Werkes erleiden, sofern diese Unfälle nicht durch die Bauherrschaft verursacht worden ist.

#### 6.8.5. Lärmbelästigung und Störungen der Anwohner

Die TU verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass die Lärmbelästigungen und andersartigen Störungen der Anwohner das gesetzlich erlaubte Mass nicht überschreiten. Schadenersatzanforderungen von Anwohnern und Mietern, welche ihre Ursache in entsprechenden Immissionen haben, hat die TU auf eigene Kosten zu regeln und gehen zu Lasten der TU, d.h. die entsprechenden Leistungen sind im Werkpreis inbegriffen.

#### 6.8.6. Arbeitsbewilligungen

Die TU stellt sicher, dass das auf der Baustelle beschäftigte Personal gültige Arbeitsbewilligungen hat und die geltenden Gesamtarbeitsverträge eingehalten werden.

### 6.9. Einschulung des Betriebspersonals

- 6.9.1. Die TU führt in geeigneter Weise die einmalige Einschulung des Betriebspersonals durch (pro Etappe). Sie ist verpflichtet eine umfassende Dokumentation abzugeben.

**6.10. Bauhandwerkerpfandrechte**

- 6.10.1. Die TU garantiert und trägt jederzeit Sorge dafür, dass keiner seiner Subunternehmer oder Lieferanten veranlasst ist, ein Bauhandwerkerpfandrecht anzumelden.
- 6.10.2. Sofern durch Subunternehmer Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden, leistet die TU zur Verhinderung der provisorischen oder definitiven Eintragung im Grundbuch hinreichende Sicherheit.
- 6.10.3. Erfolgt die Sicherstellung nicht oder mangelhaft, ist die Bauherrschaft berechtigt, die Sicherstellung direkt zu veranlassen, unter Anrechnung auf den Werkpreis.
- 6.10.4. Die TU hat darüber hinaus für sämtliche Kosten (Gerichtskosten, Anwaltskosten, Parteientschädigungen etc.) aufzukommen, die der Bauherrschaft im Zusammenhang mit der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts entstehen.
- 6.10.5. Die TU wird in Verträge mit Subunternehmern folgenden Passus aufnehmen: 'Bevor ein Unternehmer oder Lieferant beim zuständigen Gericht die provisorische Vormerkung eines Bauhandwerkerpfandrechts verlangt, muss er der TU Gelegenheit geben, für die in Frage stehende Forderung anderweitig (z.B. Bankgarantie, Bürgschaft) Sicherheit zu leisten.'

**6.11. Versicherungen**

Die TU versichert auf eigene Kosten folgende Risiken unter Einschluss ihrer Subunternehmer bei einer von der Bauherrschaft genehmigten Versicherungsgesellschaft:

- 6.11.1. Bauherrenhaftpflichtversicherung / Bauwesenversicherung:  
 Versicherungsgesellschaft:  Eingabe Versicherungsname  
 Police Nummer:  Eingabe Policen-Nummer  
 Versicherungssumme je Schadensereignis  
 für Personen- und Sachschaden zusammen (min. CHF 20 Mio.) CHF 20 Mio.
- 6.11.2. Berufs- und Betriebshaftpflichtversicherung:  
 Versicherungsgesellschaft:  Eingabe Versicherungsname  
 Police Nummer:  Eingabe Policen-Nummer  
 Versicherungssumme je Schadensereignis  
 für Personen- und Sachschaden zusammen (min. CHF 20 Mio.) CHF 20 Mio.  
 Reine Vermögensschäden (min. CHF 5 Mio.) CHF 5 Mio.
- 6.11.3. Gebäudeversicherung während der Bauzeit  
 Die entsprechenden Policen sind der Bauherrschaft vor Baubeginn in Kopie zu übergeben.

**6.12. Reklame und Veröffentlichungen**

- 6.12.1. Es gelten die Bestimmungen gemäss Leistungsverzeichnis.
- 6.12.2. Sämtliche Publikationen wie zum Beispiel Presse, Fachliteratur sind vorgängig mit der Bauherrschaft abzusprechen und bedürfen ihrer Zustimmung. Ausgenommen ist die Erwähnung des Projekts als Referenzprojekt auf der Webseite der TU oder als Referenzangabe zu Akquisitionszwecken (z.B. Angebote für andere Projekte).

**6.13. Vorzeitige Vertragsauflösung**

- 6.13.1. Die TU hat das Recht, nach vorgängiger schriftlicher Warnung, diesen Vertrag vorzeitig zu beenden, wenn:
- die Bauherren einen Antrag auf Konkurseröffnung oder Nachlassstundung vor Gericht stellen oder ein Konkurs oder Nachlassverfahren gegen sie eröffnet wird;

- den Bauherren die Konkurseröffnung droht;
- die Bauherren ständig und offensichtlich ihre vertragsgemässen Verpflichtungen vernachlässigt.

## **7. Bestellungsänderungen**

### **7.1. Auf Begehren der Bauherrschaft**

- 7.1.1. Die Bauherrschaft kann durch die Vergabe von Leistungen aus Budgetpositionen und durch die Auslösung von Optionen Vertragserweiterungen eine entsprechende Veränderung des pauschalen Werkpreises bewirken.
- 7.1.2. Die Bauherrschaft hat das Recht, jederzeit Änderungen gegenüber der in den Vertragsunterlagen festgelegten Ausführung zu verlangen. Alle durch solche Bestellungsänderungen verursachte Mehr- oder Minderkosten gehen zu Lasten und/oder zugunsten der Bauherrschaft und bewirken eine Anpassung des vereinbarten Werkpreises gemäss Ziff. 3.1.1.
- 7.1.3. Änderungswünsche der Bauherrschaft werden der TU möglichst frühzeitig mitgeteilt, damit der Baubeginn und der Baufortschritt nicht gehemmt werden. Die TU hat das Recht, Bestellungsänderungen der Bauherrschaft schriftlich zu verlangen.
- 7.1.4. Für Änderungswünsche der Bauherrschaft kommt folgendes Verfahren zur Anwendung:
1. Die Bauherrschaft informiert die TU in schriftlicher Form (Brief oder E-Mail) präzise über die vorgesehene Projektänderung.
  2. Die TU prüft innerhalb von 10 Arbeitstagen die Änderungsbegehren auf Kosten- und Terminfolgen und unterbreitet der Bauherrschaft eine entsprechende Grobkosten- und Terminschätzung mit Honorarofferte für die Ausarbeitung des detaillierten Angebots.
  3. Die Bauherrschaft informiert die TU in schriftlicher Form (Brief oder E-Mail), ob die vorgesehene Projektänderung betreffend Kosten- und Terminfolgen präzisiert werden soll oder ob die Projektänderung verworfen wird.
  4. Entscheidet die Bauherrschaft, die Projektänderung detailliert zu prüfen, erstellt die TU innerhalb von 10 Arbeitstagen ein verbindliches Nachtragsangebot (Kosten und Termine).
  5. Die Bauherrschaft entscheidet innerhalb von 10 Arbeitstagen über die Ausführung der vorgesehenen Projektänderung und informiert die TU unverzüglich schriftlich.
  6. Die Änderung wird nur ausgeführt, wenn eine schriftliche Bestätigung der Bauherrschaft vorliegt. Gelangt ein Änderungsbegehren nicht zur Ausführung, ist die TU berechtigt, ab Schritt 4 oben, das für die Ausarbeitung des detaillierten Angebots vereinbarte und durch die Bauherrschaft genehmigte Honorar in Rechnung zu stellen.

### **7.2. Auf Begehren der TU**

- 7.2.1. Die TU ist berechtigt, der Bauherrschaft Bestellungsänderungen zu unterbreiten, welche der Verbesserung der Qualität oder der Verkürzung des Bauprogrammes oder der Verminderung der Baukosten dienen. Diese Bestellungsänderungen dürfen jedoch die fachgemässe Ausführung, die Funktion und die Qualität und die Ästhetik nicht beeinträchtigen und den in Ziff. 3.1.1 definierten Werkpreis nicht überschreiten.

### 7.3. Unwesentliche Änderungen

- 7.3.1. Die Bauherrschaft und die TU akzeptieren grundsätzlich, dass sich im Laufe der Arbeiten kleinere, nicht wesentliche Änderungen als notwendig oder zweckmässig erweisen können.
- 7.3.2. Änderungen in diesem Sinne sind solche, welche weder die sachgemässe Ausführung oder die Funktion, die Leistung oder die Qualität beeinträchtigen, noch im Widerspruch zur Werkspezifikation gemäss dem vorliegenden TU-Werkvertrag stehen. Solche Änderungen haben weder einen Einfluss auf die Kosten noch auf die Termine.
- 7.3.3. Die TU hat der Bauherrschaft rechtzeitig über entsprechende unwesentliche Änderungen zu informieren. Die entsprechenden unwesentlichen Änderungen dürfen durch die TU erst nach vorgängiger schriftlicher Zustimmung durch die Bauherrschaft ausgeführt werden.

### 7.4. Honorierung der TU- und Planungsleistungen für Bestellungsänderungen (exkl. Optionen)

- 7.4.1. Bei Bestellungsänderungen hat die TU Anspruch auf eine Entschädigung für seine zusätzlichen Aufwendungen für die Erarbeitung der Offerte sowie für die Planung und die Koordination, die Leitung der Ausführung, die Anpassung der Dokumentation und die Übernahme des Garantierisikos gemäss folgender Tabelle:

<b>Berechnung der TU-Entschädigung bei Bestellungsänderungen:</b>	Honorare für Aufwendungen inkl. Spesen, Nebenkosten Gewinn und Risiko für Planung und Realisation
Zuschlag auf die ausgewiesenen Baukosten (Mehrleistungen)	12 %
Zuschlag auf die ausgewiesenen Baukosten (Minderleistungen)	6%
Zuschlag auf reine Materialänderungen ohne Planungsleistungen (Mehrleistungen)	6%

## **8. Abnahmen / Übergaben / Inbetriebnahme**

### **8.1. Konzept**

8.1.1. Grundsätzlich gilt folgendes Vorgehen:

- Inbetriebsetzung (erfolgt 3-4 Wochen vor Schlussabnahme).
- Vorabnahme (erfolgt 3-4 Wochen vor der Schlussabnahme).
- Schlussabnahme des Werkes (im Sinne von Art. 157 ff. der SIA 118 'Abnahme des Werkes') inklusive anschliessender Übergabe (erfolgt 1-3 Kalendertage vor Bezugsbeginn auf Ende Monat).
- Bezug (spätestens am 1. Kalendertag des auf die Übergabe folgenden Monats).
- Schlussprüfung (2 Jahre nach Übergabe).

Für die einzelnen Vorabnahme(n), die Schlussabnahme und die Übergabe(n) wird die TU ein detailliertes Terminprogramm pro Nutzungseinheit (z.B. Wohnung) erstellen. Pro Nutzungseinheit ist ein Zeitfenster von zirka 1h zu terminieren. Der Terminplan muss so aufgebaut sein, dass pro Tag mit 8h und zirka zwei Teams (Totalunternehmer / Bauherrschaft / Verwaltung) gerechnet wird. Die letzte Nutzungseinheit ist am Übergabetag gemäss Werkvertragsterminen 17.00 Uhr zu übergeben.

Für die einzelnen Vorabnahmen, Teilabnahmen, die Schlussabnahme, die Übergabe(n) und Inbetriebsetzungen sind Protokolle durch den Totalunternehmer zu erstellen und der Bauherrschaft abzugeben. Die Schlussabnahme erfolgt für das Gesamtwerk mittels SIA-Abnahmeprotokoll.

### **8.2. Inbetriebsetzung**

8.2.1. Die Inbetriebsetzung umfasst die Arbeiten zur schrittweisen Betriebsaufnahme sowie mechanische, elektrische und elektronische Tests der TU oder deren Subunternehmer zum Nachweis der vertragsgemässen Qualität, Funktionalität und Leistung des Werkes. Die Inbetriebsetzung ist Aufgabe der TU. Sie sorgt dafür, dass die Funktionalität und die Leistung aller Systeme einzeln, im Verbund untereinander und im Verbund mit den bestehenden Systemen der Bauherrschaft und der Bauherren an welche sie anschliessen, inklusive dem Verhalten und der Leistungsfähigkeit bei vorhersehbaren Störungen wie z.B. Kabelbruch, Stromausfall, Ausfall kritischer Elemente etc., vollständig auf Konformität mit den Anforderungen geprüft und die Prüfergebnisse protokolliert werden. Zwischenprüfungen im Zusammenhang mit der Inbetriebsetzung, welche vor der Schlussabnahme der Bauphase 1 und Bauphase 2 durchgeführt werden, haben keinen Einfluss auf den Beginn der Garantie- und Verjährungsfristen (vgl. Ziffer 8.2.5 und Ziffer 9.2.7).

8.2.2. Die TU zeigt der Bauherrschaft den Beginn einzelner Inbetriebsetzungsphasen rechtzeitig an. Die Bauherrschaft hat das Recht nicht aber die Pflicht, der TU auf eigene Kosten Betriebspersonal für die Inbetriebsetzung beizustellen. Damit soll in erster Linie die Schulung des Betriebspersonals auf den Anlagen unterstützt werden. Die TU muss er eine umfassende Dokumentation abgeben.

8.2.3. Vorabnahme

Vorabnahmen sind Tests, Leistungsprüfungen und Kontrollen wichtiger Eigenschaften des Werkes oder von Teilen des Werkes, welche die Bauherrschaft und die TU gemeinsam planen, durchführen und protokollieren. Die Bereitschaft zur Sicht- und Werkabnahme wird der Bauherrschaft von der TU rechtzeitig angezeigt. Die TU übergibt der Bauherrschaft rechtzeitig die notwendige Dokumentation gemäss Ziffer 10.1. Die Bauherrschaft bestimmt Art und Umfang der Abnahmeprüfungen aufgrund von Vorschlägen der TU. Die Organisation der Sicht- und Werkabnahme ist Sache der TU.

Sowohl die Bauherrschaft als auch die TU können auf eigene Kosten Fachleute beiziehen. Die Bauherrschaft stellt geschultes Betriebspersonal zur Verfügung.

Die Vorabnahme kann von der Bauherrschaft unter Ansetzen einer angemessenen Frist verweigert werden, wenn das Werk wesentliche Mängel aufweist. Wesentliche Mängel im Sinne dieser Bestimmung sind insbesondere solche, welche (alternativ) die Tauglichkeit des jeweiligen Bauwerks zum üblichen oder vereinbarten Gebrauch unmittelbar und erheblich beeinträchtigen, aus denen ein nicht unbeachtlicher Mangelfolgeschaden droht, die zu einer Gefährdung der Benutzer des Vertragsgegenstandes führen sowie die übermässige Häufung von für sich allein unwesentlicher Mängel welche in ihrer Gesamtheit die Nutzung des Werkes stark beeinträchtigen. In diesem Fall (d.h. bei Vorliegen wesentlicher Mängel) hat die TU kein

Anrecht auf Erstreckung der vertraglich vereinbarten Termine und der damit verbundenen Pönalen. Die Kosten für die erneute Abnahmeprüfung trägt die TU. Für die Behebung unwesentlicher Mängel wird eine angemessene Frist vereinbart.

Die Vorabnahmen lassen Ziffer 9.2.7 betreffend den einheitlichen Lauf der Garantie – und Verjährungsfristen unberührt und entfalten nicht die Wirkung einer Teilabnahme i.S.v. Art. 157 Abs. 1 SIA Norm 118. Die Garantie- und Verjährungsfristen beginnen mit dem Tag der Schlussabnahme der Bauphase 2 und Bauphase 3 (vgl. Ziffer 8.2.5 und 9.2.7) zu laufen, auch wenn einzelne Werkteile schon zuvor vollendet oder übergeben worden sind.

#### 8.2.4. Teilabnahmen

Wo nötig oder zweckmässig können Abnahmen für Teile des Werkes durchgeführt werden; sie werden als Teilabnahmen bezeichnet. Teilabnahmen sind insbesondere bei Werkteilen durchzuführen, die bei der Vor- und Schlussabnahme nicht mehr ohne weiteres zugänglich sind, oder deren Funktions- oder Leistungsnachweise sinnvollerweise vor der Vor- und Schlussabnahme erbracht werden. Mit diesen Teilabnahmen wird ausschliesslich die Freiheit von wesentlichen Mängeln in Bezug auf die geprüften Eigenschaften zum Zeitpunkt der Teilabnahme festgestellt. Weitere Rechtsfolgen treten nicht ein.

Allfällige Teilabnahmen lassen Ziffer 9.2.7. betreffend den einheitlichen Lauf der Garantie- und Verjährungsfristen unberührt und entfalten nicht die Wirkung einer Teilabnahme i.S.v. Art. 157 Abs. 1 SIA Norm 118. Die Garantie- und Verjährungsfristen beginnen mit der Schlussabnahme der Bauphase 1 und Bauphase 2 (vgl. Ziffer 8.2.5 und Ziffer 9.2.7) zu laufen, auch wenn einzelne Werkteile schon zuvor vollendet oder übergeben worden sind.

#### 8.2.5. Schlussabnahme

Die Schlussabnahme der einzelnen Bauphasen erfolgt gemäss Terminplan. Die erfolgreiche Schlussabnahme der einzelnen Bauphase ist die Voraussetzung für die Übergabe des betreffenden Werkteils. Die Schlussabnahme der einzelnen Bauphase hat die Rechtsfolgen der Abnahme des Werkes gemäss Art. 157 ff. SIA Norm 118. Insbesondere laufen ab diesem einheitlichen Zeitpunkt die Garantie- und Verjährungsfristen für die jeweilige Bauphase (vgl. Ziffer 9.2.7).

Der Werkteil der jeweiligen Bauphase geht im Zeitpunkt deren Schlussabnahme mit anschliessender Übergabe in die Obhut der Bauherrschaft über. Bis zum jeweiligen Zeitpunkt trägt die TU die Gefahr sowie die Verantwortung und die Kosten für alle notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten des Werkes. Die Schlussabnahme mit anschliessender Übergabe wird von den Vertragspartnern schriftlich festgehalten. Mit der Schlussabnahme und anschliessender Übergabe übernimmt die Bauherrschaft das Werk der jeweiligen Bauphase als Ganzes.

#### 8.2.6. Abnahmen ohne Mitwirkung der Bauherrschaft

Art. 164 Abs. 1 SIA-Norm 118 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Unterlässt die Bauherrschaft ihre Mitwirkung bei einer Abnahmeprüfung während 30 Tagen nach dem ersten, gemeinsam festgelegten Termin, gilt das betreffende Werk der jeweiligen Realisierungsetappe in seinem Zustand bei Ablauf der 30 Tage als abgenommen im Sinne dieses Vertrages. Für alle vertraglichen Termine und terminabhängigen Konsequenzen, die in Abhängigkeit zu der Abnahme definiert sind, gilt in diesem Fall weiterhin der erste gemeinsam festgelegte Termin als Bezugspunkt.

Ein Verzicht der Bauherrschaft auf die Geltendmachung von festgestellten Mängeln kann gültig nur ausdrücklich und schriftlich erfolgen. Ein stillschweigender Verzicht ist in jedem Fall ausgeschlossen, auch dann, wenn erkannte Mängel aus irgendeinem Grund im Prüfungsprotokoll nicht aufgeführt sind.

### 8.3. Schlussprüfung

- 8.3.1. Rechtzeitig vor Ablauf von zwei Jahren nach der Schlussabnahme und anschliessender Übergabe, führen die Vertragspartner gemeinsam die Schlussprüfung gemäss SIA-Norm 118, Art. 177, durch. Für Einladung und Durchführung ist die TU verantwortlich.



## **9. Garantien der TU**

### **9.1. Garantie für Funktion und Qualität / Gewährleistung für Mängel**

9.1.1. Die TU leistet der Bauherrschaft Garantie:

- Für die fachgerechte Erbringung der Planungsleistungen entsprechend den massgebenden Normen und Standards;
- Für die einwandfreie und vollständige Ausführung aller Ausführungsarbeiten und Lieferungen gemäss diesem Werkvertrag;
- Für die Funktion, Leistung und Qualität des Werkes gemäss Werkbeschreibung in den Anhängen zu diesem Vertrag.

### **9.2. Haftung bei Mängeln**

9.2.1. Die TU haftet dafür, dass das Werk und die Planung keine Mängel aufweisen. Die Bestimmungen gemäss dieser Ziffer 9.2 gelten sowohl für Werkmängel als auch für Planmängel. Wird streitig, ob ein von der Bauherrschaft behaupteter Mangel eine Vertragsabweichung darstellt, liegt die Beweislast dafür, dass keine Vertragsabweichung vorliegt, bei der TU.

9.2.2. Die TU haftet für die im Leistungsverzeichnis festgelegten Leistungswerte.

9.2.3. Die TU haftet für die im Leistungsverzeichnis festgelegten Leistungswerte. Die Flächen sind durch die TU im Rahmen der Ausführung des Werkes mit einer Toleranz von +/- 2 % pro Nutzungseinheit (d.h. pro Wohnung) zu realisieren.

9.2.4. Die TU ist dafür besorgt, dass das Werk im Zeitpunkt der Abnahme soweit ausgetrocknet und frei von Mängeln ist, dass die Mieter nicht im Gebrauch der jeweiligen Mietobjekte beeinträchtigt werden. Die TU hält die Bauherrschaft von entsprechenden Forderungen aus Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüchen der Mieter des Werkes schadlos. Die in diesem Zusammenhang aufgrund von gerichtlichen Auseinandersetzungen der Bauherrschaft mit den Mietern resultierenden Anwalts- und Gerichtskosten sowie Parteientschädigungen gehen zu Lasten der TU. Die Entschädigungspflicht der TU besteht nur insoweit die TU dem jeweiligen Schadenersatz zugestimmt hat oder ein Gerichtsurteil vorliegt.

9.2.5. Die TU erklärt, die bisherigen, durch Dritte im Hinblick auf die Realisierung des Werkes im Auftrag der Bauherrschaft vorgenommenen Planungsarbeiten geprüft zu haben. Die TU übernimmt gegenüber der Bauherrschaft die Risiken von allfälligen Planungsfehlern bzw. -mängeln.

9.2.6. Soweit in diesem Vertrag keine anderslautenden Bestimmungen enthalten sind, gelten die Haftungsbestimmungen der SIA Norm 118.

9.2.7. Die Garantiefrist (Rügefrist) und Verjährungsfrist (Gewährleistungsfrist) beginnen mit der Schlussabnahme der jeweiligen Bauphase gemäss Ziffer 8.2.5 zu laufen, unabhängig von bereits erfolgten Inbetriebsetzungen, Werkabnahmen, Teilabnahmen oder vorgängigem Bezug von Teilen des Werkes.

9.2.8. Die Verjährungsfrist (Gewährleistungsfrist) für die Dichtigkeit der Fassadenbereiche als Gesamtsystem aller Dächer, Terrassen sowie von allen Bauteilen im Erdboden beträgt zehn Jahre. Innerhalb dieser Gewährleistungsfrist muss die TU alle diesbezüglichen Mängel innert angemessener Frist auf ihre Kosten beseitigen und haftet für sämtlichen Schaden, die der Bauherrschaft den Bauherren oder ihren Vertragspartnern aus diesen Mängeln entstehen, inklusive allfälliger Folgekosten.

9.2.9. In Abweichung zur SIA Norm 118 Art 179 Abs. 2 wird für verdeckte Mängel eine Rügefrist von sechzig Tagen vereinbart.

9.2.10. Die TU ist verpflichtet, mangelhafte Leistungen innert angemessener Frist nach Eingang der Mängelrüge der Bauherrschaft kostenlos zu beheben (Nachbesserung). Nach Behebung eines während der Gewährleistungsfrist gerügten Mangels findet für den instand gestellten Teil auf Anzeige der TU eine Prüfung und Abnahme statt. Mit dieser Abnahme beginnt die Gewährleistungs- und die Verjährungsfrist für den instand gestellten Teil neu zu laufen. Ist die TU nicht willens oder nicht in der Lage, einen von der Bauherrschaft



gerügten Mangel innert angemessener Frist zu beheben, so ist die Bauherrschaft unabhängig von Art und Ausmass des Mangels berechtigt, entweder a) den betreffenden Mangel sowie sämtliche weiteren in diesem Zeitpunkt noch nicht behobenen Mängel (mit Kostenfolge zu Lasten der TU) ohne richterliche Ermächtigung durch einen Dritten ihrer Wahl beheben zu lassen (Ersatzvornahme) oder b) die Vergütung angemessen zu mindern (Minderung).

- 9.2.11. Die TU ist der Bauherrschaft für sämtliche Schäden, die dieser als unmittelbare oder mittelbare Folge einer Pflichtverletzung bzw. mangelhafter Vertragserfüllung entstehen, vollumfänglich haftbar.
- 9.2.12. Führt ein von der TU erstelltes, bearbeitetes oder geliefertes Produkt infolge Fehlerhaftigkeit zu Personen- und/oder Sachschäden, ist die TU verpflichtet, die Haftung für daraus resultierende Ansprüche aus Produkthaftungspflicht zu übernehmen und die Bauherrschaft diesbezüglich schadlos zu halten. Die Schadenersatzpflicht der TU erstreckt sich auch auf Kosten und Aufwendungen der Bauherrschaft im Zusammenhang mit der Information und Warnung von Nutzern des Produktes, Sicherungsmassnahmen etc.
- 9.2.13. Die Bauherrschaft ist in jedem Fall berechtigt, gestützt auf Art. 82 OR im Umfang der Nachbesserungsschuld der TU einen Werkpreisrückbehalt vorzunehmen.
- 9.2.14. Sollte die TU in Konkurs oder Nachlassstundung geraten, so werden sämtliche Ansprüche der TU gegenüber Lieferanten, Subunternehmern oder Versicherungen mit sofortiger Wirkung auf die Bauherrschaft abgetreten, so dass diese die Haftungs- sowie Mängelansprüche direkt diesen gegenüber geltend machen können. Die Bauherrschaft ist diesfalls auch berechtigt, die damit zusammenhängenden Gestaltungsrechte selbständig geltend zu machen.
- 9.2.15. Die TU ist verpflichtet, jeweils vor und nach der Ausführung von Arbeiten, die zu Schäden an den unmittelbar betroffenen und/oder benachbarten Gebäuden und Einrichtungen führen können (Abbrucharbeiten, Pfählungen u.ä.), beweissichernde Massnahmen (z.B. durch amtlichen Befund, Expertisen) zu veranlassen. Die Kosten für entsprechende beweissichernden Massnahmen gehen zu Lasten der TU.

### **9.3. Sicherheitsleistung der TU für die Gewährleistungspflicht für Mängel (Solidarbürgschaft)**

- 9.3.1. Die TU leistet der Bauherrschaft eine Mängelgarantie in der Form einer Solidarbürgschaft einer renommierten schweizerischen Bank- oder Versicherungsgesellschaft im Umfang von 5% des auf das jeweilige Bauwerk entfallenden Werkpreises (inkl. Nachträge, Bestellungsänderungen und Optionen). Die Gewährleistung wird über 5 Jahre ausgestellt und beginnt mit der Übergabe des gesamten Werkes.

## **10. Schlussbestimmungen**

### **10.1. Dokumentation**

- 10.1.1. Dokumentation bei den Abnahmen  
Die TU übergibt der Bauherrschaft jeweils spätestens 3 Tage vor einer Abnahme oder Teilabnahme eine vollständige Dokumentation der abzunehmenden Werkteile einschliesslich aller Pläne in zweifacher Ausführung. Diese Unterlagen dürfen provisorische Eintragungen von Hand enthalten, müssen aber den aktuellen Stand des Werkes wiedergeben (exklusive Revisionspläne).
- 10.1.2. Übergabe der Revisionsunterlagen  
Die TU übergibt der Bauherrschaft die Revisionsunterlagen in dreifacher Ausfertigung für das jeweilige Bauwerk spätestens drei Monate nach der Schlussabnahme.

10.1.3. Nachführung der Revisionsunterlagen

Ergeben sich als Folge von Garantearbeiten, Nachbesserungen oder Nachträgen Änderungen in den definitiven Revisionsunterlagen, so ersetzt die TU alle betroffenen Dokumente und Datenträger unaufgefordert durch aktualisierte Versionen.

10.1.4. Bauphysikalische Nachweise

Die TU übergibt der Bauherrschaft die bauphysikalischen Nachweise. Es muss nachgewiesen werden, dass die Anforderung SIA 181 Schallschutz im Hochbau, welche im Leistungsverzeichnis definiert sind, eingehalten sind. Als Nachweis genügt die Messung eines Raumes (nach Wahl der Bauherrschaft) pro Wohnung. Sofern die Messungen zeigen, dass die geforderten Werte nicht eingehalten sind, wird der TU weitere Messungen ausführen lassen.

## 10.2. Höhere Gewalt

- 10.2.1. Als höhere Gewalt gelten äussere Einwirkungen, welche das Erbringen der Leistung verzögern oder beeinträchtigen können, und für die die TU nicht verantwortlich ist, wie Naturereignisse, Streiks (ausgenommen sind firmeninterne Arbeitskonflikte), Unruhen und dergleichen, neue oder abgeänderte, behördliche oder gesetzliche Vorschriften, soweit die Änderung bei Vertragsabschluss nicht bekannt war.

## 10.3. Abtretung

- 10.3.1. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag können ohne Zustimmung des Vertragspartners nicht auf Dritte übertragen werden.
- 10.3.2. Falls dieser TU-Werkvertrag gestützt auf eine gesetzliche Regelung ohne Zustimmung der Bauherrschaft auf einen Dritten übertragen wird (Parteiwechsel auf Seiten der TU, z.B. infolge Spaltung oder Vermögensübertragung nach Fusionsgesetz), so haftet die TU weiterhin solidarisch für alle Forderungen der Bauherrschaft aus dem vorliegenden TU-Werkvertrag.

## 10.4. Benutzungsrecht / Urheberrecht

- 10.4.1. Die Bauherrschaft hat das Recht, sämtliche das Werk betreffenden Pläne, Projektunterlagen, Layouts etc., an denen die TU ein Urheberrecht hat, unentgeltlich zu verwenden.
- 10.4.2. Das Urheberrecht an den Arbeitsergebnissen verbleibt bei der TU respektive den Subplanern. Die TU tritt jedoch sämtliche Nutzungsrechte an den von ihr oder ihren Mitarbeitern und Subplanern geleisteten planerischen Arbeiten an die Bauherrschaft ab. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich die TU sich diese Abtretungsrecht von den durch ihr beauftragten Subplanern ebenfalls abtreten zu lassen.
- Im Weiteren übergibt sie sämtliche aktuellen digitalen Plandaten im dwg/dxf-Format sowie sämtliche Berechnungen (digital oder in Papierform) an die Bauherrschaft. Durch die Abtretung der Nutzungsrechte erhält die Bauherrschaft auch das Recht, diese Unterlagen frei zu nutzen, zu ändern oder weiter zu veräussern. Insbesondere erhält die Bauherrschaft das Recht das Projekt auf der Basis der bestehenden Pläne mit einem anderen Architekturbüro weiterzuverfolgen und allenfalls auch Abänderungen vorzunehmen. Mit eingeschlossen ist auch das Recht der Bauherrschaft, das Bauwerk gänzlich zu zerstören.

## **10.5. Compliance-Bestimmung**

- 10.5.1. Die TU bestätigt, dass es sich bei ihr um keine der Bauherrschaft im Sinne der nachfolgenden Definition nahe stehende Person handelt:

Als nahe stehende Personen (einschliesslich deren Lebenspartner) gelten:

- Die Mitglieder des Verwaltungsrats der Bauherrschaft;
- Die Revisionsstelle und deren mit der Revision betrauten Mitarbeiter;
- Die Schätzungsexperten;
- Die mit der Verwaltung der Liegenschaften beauftragten Liegenschaftsverwaltungen und deren Mitarbeiter.

## **10.6. Nachweis der Zahlungen an die Subunternehmer der TU**

- 10.6.1. Ein unabhängiger Bautreuhänder kann von der TU quartalsweise bis zur Schlusszahlung den Zahlungsstand der TU gegenüber seinen Subunternehmern verlangen.

## **10.7. Lücken und Widersprüche**

- 10.7.1. Die TU hat die Vertragsdokumente fachmännisch und gewissenhaft geprüft und vor Abschluss dieses TU-Vertrages mit der Bauherrschaft alle Lücken, Widersprüche und anderen Unstimmigkeiten bereinigt.

## **10.8. Wirksamkeit des Vertrages**

- 10.8.1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages oder dessen Anhänge rechtlich unwirksam oder aus Rechtsgründen undurchführbar sein, so wird die Gültigkeit des Vertrages im übrigen davon nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Falle eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt.
- 10.8.2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der vorliegende Vertrag tritt am Tage seiner Unterzeichnung in Kraft.
- 10.8.3. Es gelten ausschliesslich die Bestimmungen des vorliegenden Vertrages, dessen integrierende Vertragsbestandteile und subsidiär die Bestimmungen des Schweizerischen Rechtes. Die Anwendung des Wiener Kaufrechtübereinkommens vom 11. April 1980 ist ausgeschlossen.

## **10.9. Erfüllungsort und Gerichtsstand**

- 10.9.1. Die Parteien bemühen sich, allfällige Streitigkeiten über Entstehung, Auslegung und Erfüllung des TU-Werkvertrages wenn möglich auf dem Verhandlungsweg auf operativer Stufe Geschäftsleitung zu erledigen. Dazu gehört ein guter konstruktiver Umgangston. Falls auf operativer Stufe keine Einigung erzielt werden kann, kann zur gütlichen Regelung allfälliger Streitpunkte ein Schiedsgericht konstituiert werden.
- 10.9.2. Für allfällige Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag sind die ordentlichen Gerichte am Ort der Belegenheit des Grundstücks zuständig.

## 11. Unterzeichnung

Dieser Vertrag wird in zwei Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet. Je ein Exemplar ist für die Parteien bestimmt.

### 11.1. Bauherrschaft

**Eingabe Firmenname**

Eingabe Adresse

Eingabe PLZ / Ortschaft

Eingabe Ort, Datum

.....  
Eingabe Vorname Name

.....  
Eingabe Vorname Name

### 11.2. Totalunternehmung

**Eingabe Firmenbezeichnung**

Eingabe Adresse

Eingabe PLZ / Ortschaft

Eingabe Ort, Datum

.....  
Eingabe Vorname Name

.....  
Eingabe Vorname Name