

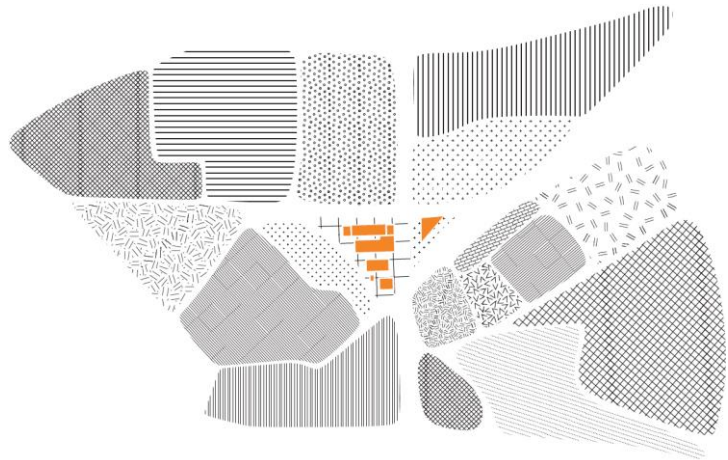
Energie Wasser Bern

Entwicklung Ausserholligen VI, Bern

Zweistufiger Gesamtleistungsstudienauftrag
für Planer, Entwickler und Baurechtnehmer
nach SIA 143 im selektiven Verfahren
für Baufelder A, B und C

3.0 Entwurf Projektentwicklungsvertrag BF A

Bern, 13. März 2020



Index

1. EINLEITUNG, ZWECK	4
1.1. Einleitung	4
1.2. Zweck	4
2. BEGRIFFE UND GRUNDLAGEN	4
2.1. UeO	4
2.2. Gesamtareal, Areal "Ausserholligen"	4
2.3. Bebauungsbereiche	4
2.4. Grundlagen	5
3. LEISTUNGSZIELE, RÜCKTRITT, BEWERTUNG	5
3.1. Leistungsziele, Rücktritt	5
3.2. Bewertung	6
4. TERMINPLAN/MEILENSTEINE/VERZÖGERUNGEN UND FRISTERSTRECKUNGEN	6
4.1. Meilensteine	6
4.2. Termine	6
4.3. Verzögerungen und Fristerstreckungen	7
5. LEISTUNGSUMFANG, PROJEKTSTANDARD	7
5.1. Leistungsumfang	7
6. SUBUNTERNEHMER	8
6.1. Weiterbearbeitung	8
6.2. Wahl, Vertragsübernahme	8
6.3. Ergänzung und Freigabe Verzeichnis, Unternehmerliste	9
7. ENTSCHÄDIGUNG	9
7.1. Zahlungen Phase Projektentwicklung	9
7.2. Entschädigung bei ausserordentlicher Beendigung dieses Vertrags	10
8. TU-WERKVERTRAG	10
8.1. Voraussetzung	10
8.2. Angebot	11
9. VERTRAGSDAUER UND AUSSERORDENTLICHE BEENDIGUNG DES VERTRAGES	11
9.1. Vertragsdauer (ordentliche Beendigung)	11
9.2. Ausserordentliche Beendigung	11
10. BESONDERE BESTIMMUNGEN	12
10.1. Veräusserung des Projekts während der Projektentwicklung	12
10.2. Vollmachten der Entwicklerin, Vorabklärungen, Baueingabe	12
10.3. Urheberrecht und weitere Rechte am Projekt	13
10.4. Umweltrisiken, Archäologische Funde	14
10.5. Berufshaftpflichtversicherung	14
10.6. Datenschutz, Geheimhaltung	14
10.7. Projektorganisation und Zuständigkeiten	14
11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	15
11.1. Änderungen des Vertrags, Salvatorische Klausel	15
11.2. Anwendbares Recht, Schiedsklausel	15
11.3. Rechtsnachfolge	16
11.4. Genehmigungen	16
11.5. Vertragsexemplare	16

Projektentwicklungsvertrag

Baufeld A

zwischen

1. **Energie Wasser Bern**, selbstständige, autonome öffentlich-rechtliche Anstalt der Gemeinde Bern, mit Sitz in Bern, (CHE-109.954.395), Monbijoustrasse 11, Postfach, 3011 Bern, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten ...

- Grundeigentümerin, ewb -

und

2. **xxx**

- Entwicklerin -

1. Einleitung, Zweck

1.1. Einleitung

1.1.1 [Vorbericht und Einbettung Vertragswerk nach Abschluss Gesamtleistungsstudie bzw. den Planungsstand bei Abschluss Baurechtsvertrag]

1.1.2 Der Vertrag regelt die Projektentwicklung auf dem Grundstück der ewb Nr. 6/[Nummer] in Bern (Areal Ausserholligen), mit einer Fläche von [Anzahl] m² und einer oberirdischen Geschossfläche (GFoi) von [Anzahl] m². Das Grundstück umfasst insbesondere das Baufeld A des Areals Ausserholligen (vgl. UeO Ausserholligen VI, Stand [Stand bei Vertragsabschluss]).

1.2. Zweck

1.2.1 Die Projektentwicklung soll durch die Entwicklerin erfolgen. ewb räumt der [Firma Entwicklerin] während der Dauer dieses Vertrages das exklusive Recht für die Projektentwicklung auf dem genannten Grundstück bzw. Baufeld A ein. Die [Firma Entwicklerin] plant zusammen mit Planern gestützt auf diesen Vertrag auf dem genannten Grundstück eine Überbauung mit Büro- und Gewerberäumen.

1.2.2 Es ist geplant, dass die Überbauung (Realisierung im Anschluss an die Projektentwicklung) durch die [Firma Entwicklerin] als Totalunternehmerin realisiert wird, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind (Vgl. Ziffer 8).

2. Begriffe und Grundlagen

2.1. UeO

Dieser Begriff bezeichnet die Überbauungsordnung "Ausserholligen VI", Stand [Stand bei Vertragsabschluss].

2.2. Gesamtareal, Areal "Ausserholligen"

Diese Begriffe bezeichnen den von der UeO erfassten Perimeter von ca. [Anzahl] m² im Bereich des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Ausserholligen, auf dem Gebiet der Einwohnergemeinde Bern (vgl. dazu den Plan der UeO Ausserholligen VI, Stand [Stand bei Vertragsabschluss]).

Das Areal gliedert sich wie folgt:

- 4 Bebauungsbereiche (Baufelder A bis D);
- [Ergänzung nach Abschluss UeO und Gesamtleistungsstudie]

2.3. Bebauungsbereiche

Das Gesamtareal umfasst 4 Bebauungsbereiche im Eigentum von ewb und BLS, welche durch die vier Baufelder A bis D definiert sind.

2.4. Grundlagen

Folgende Dokumente und Unterlagen bilden die Grundlagen für diese Projektentwicklung. Sie werden von den Parteien ausdrücklich anerkannt und unterzeichnet und diesem Vertrag wie nachstehend bezeichnet als Beilagen Nrn. [Nummer] bis [Nummer] beigeheftet:

- Die von der Entwicklerin im Rahmen eines vorgängig durchgeführten Gesamtleistungsstudie erarbeitete Projektstudie (Beilage Nr. 1);
- Wegleitendes TU-Angebot der Entwicklerin (inkl. Leistungs- und Baubeschrieb) vom [Datum];
- den Empfehlungen für die Weiterbearbeitung aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums [Datum].
- BIM-Handbuch [Datum].
- [...]

3. **Leistungsziele, Rücktritt, Bewertung**

3.1. Leistungsziele, Rücktritt

- 3.1.1 Ziel der Projektentwicklung durch die Entwicklerin ist es, gestützt auf die durchgeführte Gesamtleistungsstudie bzw die daraus resultierende Projektstudie für das Baufeld A (Beilage Nr. 1), alle definierten Anforderungen der Grundeigentümerin an die Projektentwicklung umzusetzen um ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Areal zu entwickeln.
- 3.1.2 Ausgewählte Kriterien aus dieser Projektstudie (Beilage Nr. 1) wurden im Rahmen der vorgängig durchgeführten Gesamtleistungsstudie als Kriterien definiert, welche in der Phase Projektentwicklung von der Entwicklerin zu erfüllen sind. Diese Kriterien sind mit ausschlaggebend dafür, ob die Entwicklerin auch für die anschliessende Realisierung als Totalunternehmerin beauftragt wird.
- 3.1.3 Wenn die definierten Kriterien über die Phase Projektentwicklung bis hin zur Baubewilligung nicht erreicht bzw. nicht eingehalten werden, hat die Grundeigentümerin die Möglichkeit von einer Beauftragung der Entwicklerin für die Phase Realisierung zurückzutreten. Die Entwicklerin kann die Gründe für die Nichterreichung gegenüber der Eigentümerin darlegen. Die Grundeigentümerin entscheidet anschliessend, ob sie die Entwicklerin für die Phase Realisierung beauftragt oder nicht.
- 3.1.4 Insofern alle Kriterien durch die Entwicklerin über den Zeitraum der Projektentwicklung erfüllt werden, ist eine Beauftragung für die Phase Realisierung der Entwicklerin vorgesehen, sofern die Entwicklerin nicht von einer möglichen Beauftragung zurücktritt.
- 3.1.5 Unabhängig von den Leistungen der Eigentümerin sowie der Entwicklerin kann die Situation eintreten, dass das Projekt keine rechtsgültige Grundlage erhält und dadurch nicht umgesetzt werden kann. Die Eigentümerin kann in diesem Fall von der Beauftragung für die Phase Projektentwicklung und für die Phase Realisierung zurücktreten.

3.2. Bewertung

3.2.1 Folgende Kriterien gelangen in qualitativer Hinsicht zur Anwendung:

- Die erarbeiteten Themen aus der Projektstudie (Beilage Nr. 1) werden auch bei der Umsetzung der Projektentwicklung in die Praxis berücksichtigt; und
- Die Umsetzung wird durch wiederkehrende Sitzungen zwischen der Grundeigentümerin und der Entwicklerin über den Zeitraum der Projektentwicklung und die Anwendung der BIM-Methode sichergestellt.

3.2.2 Folgende Kriterien gelangen in quantitativer Hinsicht zur Anwendung:

- Die definierten Zielerreichungskriterien aus der Projektstudie (Beilage Nr. 1) sind erfüllt;
- Am Ende der Projektentwicklung liegt ein bewilligungsfähiges Projekt vor; und
- Am Ende der Projektentwicklung liegt ein marktgerechtes TU-Angebot vor.

4. **Terminplan / Meilensteine / Verzögerungen und Fristerstreckungen**

4.1. Meilensteine

4.1.1 Der Projektentwicklungsvertrag wird von der Grundeigentümerin phasenweise ausgelöst. Hierzu werden gestützt auf die Grobterminpläne vom [Datum] (Beilage Nr. [Nummer]) projektspezifische Meilensteine definiert. Bei Erreichen eines Meilensteins erteilt die Grundeigentümerin durch die entsprechende Genehmigung den Auftrag für die nächste Phase. Die Genehmigung stellt immer Auslösung der gesamten nachfolgenden Phase dar.

4.1.2 Die Meilensteine setzen voraus, dass der Projektentwicklungsvertrag bis zum [Datum] von den Parteien abgeschlossen wird. Für die Genehmigung der einzelnen Phasen stehen der Grundeigentümerin mindestens 14 Kalendertage (KT) zur Verfügung. Bei einem späteren Vertragsabschluss oder einer längeren Dauer, verschieben sich die Meilensteine um den entsprechenden Zeitraum. Beide Parteien sind bestrebt, den jeweils zur Verfügung stehenden Zeitrahmen einzuhalten resp. nach Möglichkeit zu verkürzen.

4.2. Termine

4.2.1 Die nachfolgenden Meilensteine sind für die Parteien verbindlich. Die Grobterminpläne (Beilage Nr. [Nummer]) dienen der Information der Parteien und enthalten lediglich ungefähre Angaben über die vorgesehene Dauer der einzelnen Leistungen, dies betrifft insbesondere die Zwischentermine. Aus den Angaben der Grobterminpläne können die Parteien nur insoweit Rechte ableiten, als dies der vorliegende Projektentwicklungsvertrag vorsieht.

- 2 Monate nach rechtskräftigem Zuschlag: Abschluss Projektentwicklungsvertrag;
- 6 Monate nach Unterzeichnung Projektentwicklungsvertrag: Vorprojekt zur Genehmigung an Eigentümerin (Meilenstein 1);
- 6 Monate nach Genehmigung Vorprojekt: Bauprojekt zur Genehmigung an Eigentümerin (Meilenstein 2);

- 2 Monate nach Genehmigung Bauprojekt: Eingabe Baugesuch (Meilenstein 3).
- 4.2.2 Mit der Eingabe des Baugesuchs bei der Bewilligungsbehörde sind die Phasen in zeitlicher Hinsicht abgeschlossen. Mit der Erteilung der Baubewilligung ist der inhaltliche Leistungsumfang des Projektentwicklungsvertrages im engeren Sinn erfüllt (vgl. jedoch nachstehend Ziffern 7.2 und 8). Darüber hinausgehende Leistungen sind nicht Gegenstand des Projektentwicklungsvertrages in engerem Sinn.
- 4.3. Verzögerungen und Fristerstreckungen
- 4.3.1 Die Entwicklerin orientiert die Grundeigentümerin innert angemessener Frist über sich abzeichnende Verzögerungen und die von ihr dagegen eingeleiteten Massnahmen. Sind die Verzögerungen ohne Verschulden der Entwicklerin eingetreten und nicht von dieser zu vertreten, z.B. gesetzliche Änderungen, behördliche Anordnungen usw., schlägt die Entwicklerin geeignete Beschleunigungsmassnahmen vor.
- 4.3.2 Hat die Entwicklerin die Verzögerung zu vertreten oder werden durch die Entwicklerin nicht innert nützlicher Frist Beschleunigungsmassnahmen vorgeschlagen ist die Grundeigentümerin berechtigt, nach Ansetzen einer Nachfrist (mittels eingeschriebenem Brief) von mindestens 1 Monat, den Projektentwicklungsvertrag zu kündigen. Betreffend Entschädigung in diesem Fall wird auf Ziffer 7.2 verwiesen.

5. Leistungsumfang, Projektstandard

5.1. Leistungsumfang

5.1.1 Im Leistungsumfang der Entwicklerin enthalten sind:

- Alle notwendigen Baugrunduntersuchungen, Nachuntersuchungen Altlasten sowie Gebäude- und Terrainaufnahmen;
- Erstellen von Pflichtenheften mit den wesentlichen Parametern: Die Pflichtenhefte beinhalten insbesondere die Raumprogramme mit detaillierten Raumgrössen, die Baubeschriebe, den Nutzungsmix, die städtebaulichen architektonischen Anforderungen, allfällige Termin- und Kostenvorgaben, die Basis-Parameter für den Vertrag der Planerleistungen, den Leistungssplitt zwischen Projektierung und Realisierung und alle zwingenden Anforderungen für das Projekt der Grundeigentümerin.
- Entwicklung eines bewilligungsfähigen und normkonformen Projekts entsprechend den Vorgaben in Ziffer 3 auf Basis der rechtsgültigen Sonderbauvorschriften, SIA-Normen, auf Basis der genehmigten Pflichtenhefte;
- Führung und Koordination der Planer und Beauftragten (Architekt, Ingenieur, Spezialisten wie Geologe, Geotechniker, Bauphysiker etc.);
- Abklärungen bei Behörden und Dritten, Führen von Gesprächen und Protokollen mit Behörden;
- Die Honorierung sämtlicher Leistungen Dritter, die nicht von der Entwicklerin selbst unmittelbar als Projektentwicklerin erbracht werden, wie Architektenleistungen,

Ingenieurleistungen, Geologe, Geotechniker, Bauphysiker, Gebäudetechniker usw. Diese Leistungen werden im Namen und Auftrag der Entwicklerin und auf eigene Rechnung im Rahmen der Projektentwicklung erbracht;

- Kostenrapport monatlich über das Projektentwicklungsbudget (Leistungen Dritter) oder nach Bedarf des Grundeigentümers.

5.1.2 Nicht im Leistungsumfang der Entwicklerin enthalten sind:

- Sämtliche Leistungen, die in den Terminplänen nach der Baueingabe (letzter Meilenstein) und dem Bewilligungsverfahren aufgeführt sind. Gemäss der Definition der SIA Ordnung 102 umfasst dies sämtliche Phasen (und Teilphasen) ab der Phase Ausschreibung (Ziff. 4 ff., SIA Ordnung 102);
- Erschliessungsmassnahmen ausserhalb der in Beilage X eingezeichneten Flächen;
- Mehrkosten infolge höherer Gewalt, behördlicher Anordnungen oder Gesetzesänderungen, welche zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht bekannt waren sowie anderer, nicht im Verantwortungsbereich der Entwicklerin liegender Umstände.

6. Subunternehmer

6.1. Weiterbearbeitung

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die Planer der Gesamtleistungsstudie mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Es wurden von Seiten ewb mindestens 52.5 % der Teilleistungen zugesichert, gemäss SIA LHO, 2020. Die Entwicklerin übernimmt diese Verpflichtung.

6.2. Wahl, Vertragsübernahme

6.2.1 Die Wahl weiterer Subunternehmer, wie z.B. Planer, Architekten und Ingenieure (alle nachfolgend als „Subunternehmer“ bezeichnet) obliegt der Entwicklerin, im Rahmen von Ziffer 6.1. Sie schliesst die entsprechenden Verträge in ihrem Namen und auf eigene Rechnung ab. Gegenüber der Grundeigentümerin hat die Entwicklerin für die Leistungen der Subunternehmer wie für ihre eigenen einzustehen. Der Entwicklerin stehen gegenüber den Subunternehmern alle Rechte und Pflichten einer Bestellerin zu. Bei Untätigkeit der Entwicklerin ist die Grundeigentümerin berechtigt, von den Subunternehmern die direkte Erfüllung des Vertrages zu verlangen. Die Abrechnung mit allen Subunternehmern bleibt allerdings ausschliesslich Sache der Entwicklerin.

6.2.2 Bei vorzeitiger Vertragsauflösung hat die Grundeigentümerin das Recht (nicht aber die Pflicht), die Verträge mit den Subunternehmern zu übernehmen. Die Entwicklerin verpflichtet sich, in die Verträge mit den Subunternehmern eine Klausel aufzunehmen, wonach der einzelne Subunternehmer mit Vertragsunterzeichnung seine Zustimmung zu einer Übertragung seines Vertrages auf die Grundeigentümerin im Falle der vorzeitigen Auflösung des vorliegenden Projektentwicklungsvertrags erteilt.

- 6.2.3 Die Entwicklerin übernimmt in ihre Verträge mit den Subunternehmern alle Bestimmungen des vorliegenden Vertrages, die zur Wahrung der Interessen der Grundeigentümerin erforderlich sind.

6.3. Ergänzung und Freigabe Verzeichnis, Unternehmerliste

- 6.3.1 Die Entwicklerin übergibt der Grundeigentümerin vor der Ausschreibung ein Verzeichnis der Subunternehmer, welche sie zur Offertstellung einladen will. Das Verzeichnis und dessen allfällige spätere Ergänzung unterliegen der Genehmigung durch die Grundeigentümerin. Die Grundeigentümerin hat das Recht, die Aufnahme eines Subunternehmers in das Verzeichnis (und damit den Subunternehmer) abzulehnen, wenn dieser nach ihrer Ansicht nicht über die nötigen Qualifikationen verfügt oder dessen Angebot nach ihrer Ansicht nicht die vereinbarte Qualität sicherstellt. Die Grundeigentümerin hat ferner das Recht, die Aufnahme eines Subunternehmers in das Verzeichnis zu verlangen.
- 6.3.2 Vor der definitiven Vergabe erhält die Grundeigentümerin eine Übersicht der Angebote (Unternehmerliste) zur Stellungnahme und Freigabe. Die Unternehmerliste enthält die Bezeichnung des zur Vergabe vorgesehenen Subunternehmers, die Rangfolge der Angebote, die Preise in CHF mit prozentualen Preisdifferenzen sowie die übrigen massgebenden Zuschlagskriterien mit deren Beurteilung. Die Unternehmerliste enthält zudem Vorauswahllisten mindestens des erstrangierten und des zweitrangierten Subunternehmers.
- 6.3.3 Die Entwicklerin erklärt sich bereit, bei der Vergabe auf Wunsch der Grundeigentümerin einen bestimmten Subunternehmer zu berücksichtigen, dies unter Vorbehalt der Gleichwertigkeit von dessen Angebot insbesondere in Bezug auf Preis, Qualität und Termine. Die Entwicklerin kann einen von der Grundeigentümerin gewünschten Subunternehmer ablehnen, wenn dieser nach ihrer Ansicht nicht die nötige Gewähr für einwandfreie Arbeit und fristgerechte Fertigstellung bietet oder aus anderen Gründen nicht vertrauenswürdig ist. Die Berücksichtigung eines Subunternehmers auf Vorschlag der Grundeigentümerin hat keine Einschränkung der Haftbarkeit der Entwicklerin gegenüber der Grundeigentümerin zur Folge. Verlangt die Grundeigentümerin Vergabe an einen anderen Subunternehmer als den Erstplatzierten, so geht ein allfälliger Mehrpreis zu Lasten der Grundeigentümerin und ist zusätzlich zum vereinbarten Honorar geschuldet.
- 6.3.4 Die Grundeigentümerin hat grundsätzlich kein Weisungsrecht gegenüber den Subunternehmern und darf nicht direkt mit ihnen über die Vergabe verhandeln. Alle Weisungen sind an die Entwicklerin zu richten.

7. **Entschädigung**

7.1. Zahlungen Phase Projektentwicklung

- 7.1.1 Das Total der Projektentwicklungskosten veranschlagen die Parteien auf pauschal

CHF [Betrag],

gemäss Angebot aus der Gesamtleistungsstudie der Entwicklerin.

7.1.2 Die Entschädigung wird in Tranchen und in Form von Abschlagszahlungen geleistet, im Umfang von maximal 80% der pauschal veranschlagten Projektentwicklungskosten (vgl. zur Refinanzierung Ziffer 7.1.3). Die Tranchen bzw. Abschlagszahlungen orientieren sich an der Erreichung der definierten Meilensteine (vgl. Ziffer 4) und werden wie folgt geleistet:

- Projektentwicklungskosten Phase 1 (Beginn bis Erreichung Meilenstein 1), ausmachend CHF [Betrag], innert [Anzahl] Tagen nach Erreichung von Meilenstein 1;
- Projektentwicklungskosten Phase 2 (Meilenstein 1 bis Erreichung Meilenstein 2), ausmachend CHF [Betrag], innert [Anzahl] Tagen nach Erreichung von Meilenstein 2;
- Projektentwicklungskosten Phase 3 (Meilenstein 2 bis Erreichung Meilenstein 3), ausmachend CHF [Betrag], innert [Anzahl] Tagen nach Erreichung von Meilenstein 3.

7.1.3 Es ist vorgesehen, dass die Refinanzierung der Projektentwicklungskosten über den TU-Vertrag in der Phase Realisierung erfolgt. Insofern es zu einer Beauftragung der Entwicklerin für die Phase Realisierung kommt, können die Entwicklungskosten transparent im Hinblick auf die Entwicklungsleistungen abgerechnet werden. Alle Abschlagszahlungen, welche während der Projektentwicklungsphase durch die Grundeigentümerin geleistet werden, sind bei der Refinanzierung in der Phase TU-Realisierung von den Projektentwicklungskosten abzuziehen.

7.2. Entschädigung bei ausserordentlicher Beendigung dieses Vertrags

7.2.1 Bei ausserordentlicher Beendigung dieses Vertrags durch die Grundeigentümerin schuldet die Grundeigentümerin eine Entschädigung wie folgt:

- Bei Vorliegen wichtiger Gründe (Ziffer 9.2.1) hat die Entwicklerin Anspruch auf eine Entschädigung in der Höhe von 25% der bis zu diesem Zeitpunkt angefallen Projektentwicklungskosten. Im Rahmen von Abschlagszahlungen allfällig zu viel geleistete Beträge sind der Grundeigentümerin zurückzuerstatten;
- Bei ausserordentlicher Beendigung ohne Vorliegen wichtiger Gründe (Ziffer 9.2.2) hat die Entwicklerin Anspruch auf 100% der bis dahin bereits fällig gewordenen Abschlagszahlungen sowie 25% der seit der letzten Abschlagszahlung angefallenen Projektentwicklungskosten.

7.2.2 Bei ausserordentlicher Beendigung dieses Vertrags durch die Entwicklerin (Ziffer 9.2.3) hat die Entwicklerin Anspruch auf 100% der bis dahin bereits fällig gewordenen Abschlagszahlungen. Eine weitere Entschädigung ist diesfalls nicht geschuldet.

8. **TU-Werkvertrag**

8.1. Voraussetzung

8.1.1 Die Parteien vereinbaren, dass die geplanten Überbauungen durch die Entwicklerin als Totalunternehmerin realisiert werden soll, insofern alle definierte Kriterien und Fristen gemäss Ziffern 3.2 und 4 erfüllt werden und beide Parteien zu dem Entschluss kommen, die Realisierung solle durch die Entwicklerin durchgeführt werden. Die Entwicklerin akzeptiert als verbindliche Grundlage des abzuschliessenden TU-Vertrages den

gemeinsam bereinigten TU-Muster-Vertrag (Beilage Nr. [Nummer]), der an die Gegebenheiten des Gesamtprojektes anzupassen ist.

8.2. Angebot

- 8.2.1 Zu diesem Zweck erstellt die Entwicklerin per [Zeitpunkt] ein Angebot zu Marktpreisen für das Gesamtprojekt auf Basis der Resultate der Projektentwicklung und dem vorgesehenen TU-Vertrag (Beilage Nr. [Nummer]). Der Werkpreis des TU-Werkvertrags ist zu pauschalisieren (bezüglich Refinanzierung Projektentwicklungskosten vgl. Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).
- 8.2.2 Zweifelt die Eigentümerin die Konkurrenzfähigkeit der TU-Angebote an, ist sie berechtigt die Angebote von unabhängigen Kostenplanern überprüfen zu lassen.

9. **Vertragsdauer und ausserordentliche Beendigung des Vertrages**

9.1. Vertragsdauer (ordentliche Beendigung)

Dieser Vertrag endet ordentlich mit der Erfüllung der Leistungen durch die Entwicklerin gemäss Ziffer 3.2 und Erreichung des letzten Meilensteins gemäss Ziffer 4.2.1 sowie der damit zusammenhängenden Erstellung und Bezahlung der Schlussabrechnungen.

9.2. Ausserordentliche Beendigung

- 9.2.1 Jede Vertragspartei hat das Recht, diesen Vertrag aus wichtigen Gründen vorzeitig aufzulösen, insbesondere:
- wenn bei einer Partei Zahlungs- oder Handlungsunfähigkeit eintreten oder ihr diese Unfähigkeiten drohen, wenn eine Partei sich insolvent erklärt oder über sie der Konkurs oder ein Nachlassverfahren eröffnet oder ein Konkurs mangels Aktiven nicht eröffnet wird, oder wenn eine Partei auf Grund einer Verfügung einer Behörde in irgendeiner Weise die Kontrolle über ihre Geschäfte verliert;
 - bei schweren und/oder wiederholten Verletzungen der vertraglichen Pflichten;
 - wenn die rechtliche Struktur oder die Beherrschung einer Partei sich in einer Weise ändert, die die Beziehung zwischen den Parteien ernstlich beeinträchtigt; oder
 - die Zusammenarbeit aus anderen Gründen nicht mehr zumutbar ist.
- 9.2.2 Eine vorzeitige Vertragsauflösung durch die Grundeigentümerin und ein Absehen von der möglichen Beauftragung der Entwicklerin für die Phase Realisierung (Ziffer 8) ist aber auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grunds gemäss Ziffer 9.2.1 möglich, wenn:
- die unter Ziffer 3.2 beschriebenen Kriterien gemäss Projektstudie (Beilage Nr. 1) im Rahmen der Projektentwicklungsphase durch die Entwicklerin nicht erfüllt werden;
 - die Fristen und Termine gemäss Ziffer 4 nicht eingehalten werden; oder
 - das Projekt keine rechtsgültige Grundlage erhält und dadurch nicht umgesetzt werden kann.

- 9.2.3 Eine vorzeitige Vertragsauflösung seitens Entwicklerin ohne Vorliegen eines wichtigen Grunds kann nur erfolgen, wenn absehbar die Leistungsziele nicht mehr erreichbar sind.
- 9.2.4 Die Entwicklerin ist in jedem Fall verpflichtet, der Grundeigentümerin sämtliche bis zum Zeitpunkt einer allfälligen vorzeitigen Vertragsauflösung erarbeiteten Unterlagen, inklusive der zugehörigen Rechte an den Unterlagen, auszuhändigen (vgl. zu Eigentum und Urheberrecht an den Unterlagen Ziffer 10.3) und die mit den Subunternehmern und Lieferanten abgeschlossenen Verträge abzutreten.
- 9.2.5 Das Rücktrittsrecht der Grundeigentümerin gemäss Art. 377 OR wird wegbedungen. Im Falle des Untergangs der Bauwerke gelten die Bestimmungen von Art. 187 ff. der SIA-Norm 118.

10. Besondere Bestimmungen

10.1. Veräusserung des Projekts während der Projektentwicklung

- 10.1.1 Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, allfälligen Rechtsnachfolgern sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu überbinden mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.
- 10.1.2 Im Falle einer solchen Abtretung verpflichtet sich die Grundeigentümerin, alle bis zum Zeitpunkt der Abtretung erbrachten nachgewiesenen Aufwendungen der Entwicklerin und deren Beauftragten zu vergüten (ausserhalb des unter Ziffer 7.1.2 definierten Fälligkeit der Abschlagszahlungen).

10.2. Vollmachten der Entwicklerin, Vorabklärungen, Baueingabe

- 10.2.1 Die Entwicklerin ist grundsätzlich nicht bevollmächtigt, im Namen der Grundeigentümerin Verträge abzuschliessen oder zu ändern oder die Grundeigentümerin vor Behörden zu vertreten.
- 10.2.2 Verpflichtungen für die Grundeigentümerin darf die Entwicklerin nur eingehen, wenn Gefahr in Verzuge und das Einverständnis der Grundeigentümerin nicht rechtzeitig zu erlangen ist.
- 10.2.3 Sofern erforderlich, wird die Grundeigentümerin die Entwicklerin beauftragen, die erforderlichen Verhandlungen mit Behörden und den am Bau beteiligten Personen zu führen oder Erklärungen im Rahmen der ihr übertragenen Tätigkeiten abzugeben. Die Entwicklerin ist verpflichtet, der Grundeigentümerin durch frühzeitige Information Gelegenheit zu geben, die notwendigen Vollmachten auszustellen und/oder selbst an anberaumten Planungs- und Baubesprechungen bzw. Behörden-Verhandlungen teilzunehmen.
- 10.2.4 Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, Eingaben betreffend Baueingaben bzw. Vorabklärungsakten usw. als Bauherrin für die entsprechenden Amtsstellen zu unterzeichnen oder die Entwicklerin entsprechend zu bevollmächtigen. Von diesen Baueingabeakten, bzw. Voreingabeakten erhält die Grundeigentümerin eine Orientierungskopie.

10.2.5 Behördliche Korrespondenzen, welche im Zusammenhang mit dem Baubeglehen, bzw. Vorabklärungsgesuch an die Grundeigentümerin gerichtet werden, leitet diese umgehend an die Entwicklerin weiter.

10.3. Urheberrecht und weitere Rechte am Projekt

10.3.1 Mit der Erstellung der Baudokumente gehen diese in das unbelastete Eigentum der Grundeigentümerin über. Pläne und weitere Unterlagen, welche während der weiteren Dauer des Vertragsverhältnisses erstellt werden, gehen im Zeitpunkt ihrer Erstellung ins unbelastete Eigentum der Grundeigentümerin über.

10.3.2 Soweit Urheberrechte in rechtlicher Hinsicht übertragbar sind, erwirbt die Grundeigentümerin mit der Erstellung der Pläne und der weiteren Unterlagen auch die damit zusammenhängenden Urheberrechte, d.h. die unbeschränkten Nutzungs-, Weiterentwicklungs- und Abänderungsrechte. Ferner erwirbt die Grundeigentümerin mit der Erstellung der Pläne und der weiteren Unterlagen auch alle Rechte an den damit zusammenhängenden Marken (in allen Erscheinungsformen inkl. Logos, unabhängig von ihrer Schutzwürdigkeit sowie gleichgültig, ob diese bereits eingetragen sind oder nicht), an den Betriebskonzepten, an den Designs sowie an den für das Werk geschaffenen Internet-domains.

10.3.3 Um diese Rechtsübergänge zu gewährleisten, verpflichtet sich die Entwicklerin, in ihren Verträgen mit Dritten dafür zu sorgen, dass ihr allfällige Urheberrechte, Marken-, Design- und Domainrechte (inkl. unbeschränkte Nutzungs-, Weiterentwicklungs- und Abänderungsrechte) zur Weiterübertragung an die Grundeigentümerin übertragen werden. Die Entwicklerin verpflichtet sich zusätzlich, die Übertragung der Rechte bei den jeweiligen Registrierungsstellen auf ihre Kosten zu veranlassen. Für die Zeit, in welcher die formelle Übertragung der Rechte auf die Grundeigentümerin noch nicht erfolgt sein sollte, steht der Grundeigentümerin ein der Entwicklerin und ihren Beauftragten nicht separat zu entschädigendes, uneingeschränktes Nutzungsrecht an diesen Rechten zu. Bei nach Vertragsabschluss geschaffenen Rechten ist die Erstregistrierung der Rechte direkt auf den Namen der Grundeigentümerin vorzunehmen.

10.3.4 Alle im Rahmen dieses Vertrages (auch durch Dritte) geschaffenen und noch zu schaffenden übertragbaren Urheberrechte, Marken-, Design- und Domainrechte (inkl. unbeschränkte Nutzungs-, Weiterentwicklungs- und Abänderungsrechte) sind mit den jeweiligen Zahlungen der Grundeigentümerin gemäss Ziffer 7.1 abgegolten. Sollten Beauftragte der Entwicklerin oder Dritte Forderungen gegen die Grundeigentümerin geltend machen aufgrund von Rechten, welche sie geschaffen haben, so wird die Entwicklerin die Grundeigentümerin von diesen Ansprüchen vollständig schadlos halten. Ferner wird die Grundeigentümerin den Rechtsstreit mit den Dritten auf ihre Kosten übernehmen.

10.3.5 Im Falle der vorzeitigen Auflösung dieses Vertrages hat die Grundeigentümerin das Recht, die Pläne, Designs, Marken, Logos etc. soweit nötig für die Ausführung zu nutzen, weiterzuentwickeln und abzuändern sowie die umgehende Übertragung der Rechte an Stelle der Entwicklerin bzw. deren Beauftragten bei den entsprechenden Registrierungsstellen zu veranlassen, sofern dies zum Zeitpunkt der vorzeitigen Auflösung noch nicht erfolgt sein sollte bzw. die Entwicklerin diese Übertragungshandlung nicht umgehend nach Auflösung des Vertrages selber veranlasst.

10.4. Umweltrisiken, Archäologische Funde

- 10.4.1 Die Entwicklerin wird nach eigenem Ermessen Abklärungen zu den Umweltrisiken durchführen, damit er diese bei Abschluss des TU-Werkvertrags vollständige übernehmen kann.
- 10.4.2 Historisch wertvolle Funde sind dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern unentgeltlich zu überlassen. Dieser ist in einem solchen Fall sofort zu benachrichtigen, damit er die Ausgrabungen und Sicherstellung der Funde veranlassen kann.

10.5. Berufshaftpflichtversicherung

Die Entwicklerin ist verpflichtet, für ihre zivilrechtliche Haftung eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschliessen. Innert 20 Arbeitstagen nach Abschluss dieses Vertrages ist der Grundeigentümerin ein entsprechender Versicherungsnachweis mit Angabe der Versicherungssumme (Garantiesumme) auszuhändigen, die pro Ereignis mindestens CHF 5'000'000.-- für Personen- und Sachschäden zusammen zu betragen hat.

10.6. Datenschutz, Geheimhaltung

- 10.6.1 Für den Fall, dass eine Partei Zugang zu personenbezogenen Daten der anderen Partei erhält, verpflichtet sie sich, diesen Daten ausschliesslich im Rahmen des vorliegenden Vertrags und unter Beachtung des Datenschutzgesetzes zu verarbeiten und zu nutzen.
- 10.6.2 Falls eine Partei durch oder anlässlich der Durchführung der nach diesem Vertrag erforderlichen Leistungen Kenntnis von internen Angelegenheiten der anderen Partei (z.B. Einzelheiten der Organisation, der technischen Einrichtungen oder Informationen über ihren Immobilienbesitz) oder von sonstigen Informationen und Daten vertraulicher Art (einschliesslich Datenträgern und Mustern) –nachfolgend zusammenfassend „Vertrauliche Informationen“ genannt erhält, verpflichtet sich die betroffene Partei, diese vertraulichen Informationen Dritten gegenüber vertraulich zu behandeln und sie ohne vorherige schriftliche Vereinbarung nicht für eigene Zwecke zu benutzen.
- 10.6.3 Diese Geheimhaltungsverpflichtung gilt nicht für solche Informationen, die allgemein bekannt sind, die von einer Partei nachweislich unabhängig erarbeitet oder von Dritten rechtmässig erlangt wurden.
- 10.6.4 Jede Partei wird die Verhandlungen und den Inhalt dieses Vertrages vertraulich behandeln.

10.7. Projektorganisation und Zuständigkeiten

- 10.7.1 Verantwortlicher Ansprechpartner seitens Entwicklerin gegenüber der Grundeigentümerin für die rechtsverbindliche Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen ist:
- [...]
- 10.7.2 Verantwortlicher Ansprechpartner seitens Grundeigentümerin gegenüber der Entwicklerin für die rechtsverbindliche Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen ist:
- [...]

- 10.7.3 Die Parteien sind berechtigt, unter rechtzeitiger Vorankündigung gegenüber dem Ansprechpartner der andern Vertragspartei bei Bedarf Änderungen in dieser Organisation vorzunehmen.
- 10.7.4 Die Parteien informieren sich gegenseitig regelmässig über die geleisteten Arbeiten und Kontakte. Sie sprechen sich vor wichtigen Aktivitäten und Kontakten zu Behörden rechtzeitig ab. Von wichtigen Akten und Dokumenten übermitteln sich die Parteien gegenseitig eine Kopie. Nach Abschluss des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages erstellt die Entwicklerin eine entsprechende Projektorganisation (Organigramm), welche die Schnittstellen zwischen Grundeigentümerin, der Entwicklerin und Dritten sowie allfällige periodische Projektsitzungen, den Informationsaustausch über den Projektstand usw. regelt.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, wenn notwendig, die Aktivitäten der Entwicklerin im Zusammenhang mit der Erfüllung dieses Vertrages zu unterstützen.

11. Schlussbestimmungen

11.1. Änderungen des Vertrags, Salvatorische Klausel

- 11.1.1 Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Schriftform und der beidseitigen rechtsgültigen Unterzeichnung.
- 11.1.2 Sollten Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt auch, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

11.2. Anwendbares Recht, Schiedsklausel

- 11.2.1 Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar, unter Ausschluss allfälliger Verweisungsnormen auf andere Rechtsordnungen.
- 11.2.2 Die Parteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Auseinandersetzungen, einschliesslich Streitigkeiten über die Gültigkeit, Rechtswirksamkeit, Abänderung oder Auflösung dieses Vertrags oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebende Rechtsverhältnisse oder Rechtswirkungen durch ein Schiedsgericht mit Sitz in Bern entschieden werden. Dabei bestellt jede Partei innert sechzig Tagen einen Schiedsrichter, die einstimmig einen Juristen/eine Juristin als weiteren Schiedsrichter und Obmann wählen. Findet sich in der Wahl eines Obmannes keine Einigung, so ist dieser auf Antrag einer Partei durch das ordentliche Zivilgericht zu ernennen. Unter Vorbehalt zwingender Gesetzesbestimmungen - insbesondere denjenigen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) – legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt das Bundesgesetz über den Bundeszivilprozess. Ausgeschlossen ist hingegen die Anwendbarkeit des 12. Kapitels über die Internationale Schiedsgerichtsbarkeit im Bundesgesetz über das Internationale Privatrecht vom 18. Dezember 1987 (IPRG; SR 291). Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

11.3. Rechtsnachfolge

Die Parteien verpflichten sich, den vorliegenden Vertrag mit allen Rechten und Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.

11.4. Genehmigungen

11.4.1 Die Genehmigung dieses Vertrags durch die zuständige Stelle von ewb bleibt vorbehalten.

11.4.2 [ev. Genehmigung Entwicklerin]

11.5. Vertragsexemplare

Dieser Vertrag wird in zwei Originalfassungen erstellt und unterzeichnet. Je ein Exemplar steht der Grundeigentümerin und der Entwicklerin zu.

Bern, den

Die Grundeigentümerin:

Energie Wasser Bern

[Ort], den

Die Entwicklerin:

[Firma]