

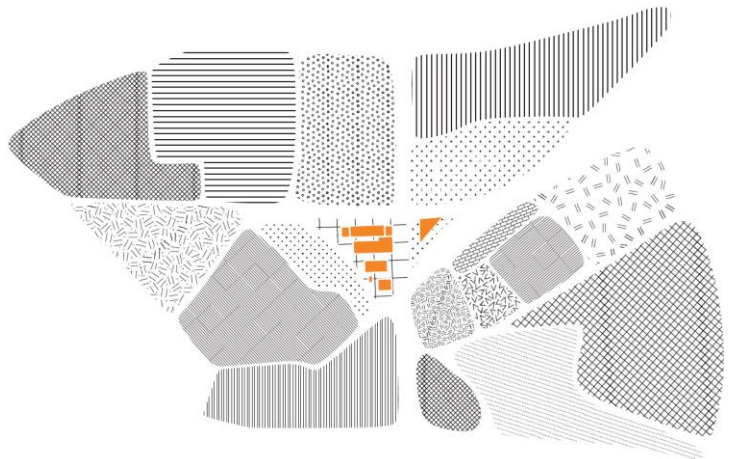
Energie Wasser Bern

Entwicklung Ausserholligen VI, Bern

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

3.1 Entwurf TU-Werkvertrag BF A

Bern, 13. März 2020



Index

1. EINLEITUNG, GEGENSTAND	4
1.1. Einleitung	4
1.2. Zweck, Umfang	4
2. BEGRIFFE UND GRUNDLAGEN	4
2.1. UeO	4
2.2. Gesamtareal, Areal "Ausserholligen"	4
2.3. Bebauungsbereiche	4
2.4. Grundlagen, Vertragsbestandteile	5
3. TERMINPLAN/VERZÖGERUNGEN UND FRISTERSTRECKUNGEN, KONVENTIONALSTRAFE/KONTROLLRECHT	6
3.1. Termine	6
3.2. Verzögerungen und Fristerstreckungen / Konventionalstrafe	6
3.3. Kontrollrecht der Bauherrin	7
4. LEISTUNGSUMFANG, BESTELLUNGSÄNDERUNGEN	7
4.1. Leistungsumfang	7
4.2. Änderungsrecht der Bauherrin	11
4.3. Änderungsvorschläge des Unternehmers	11
5. SUBUNTERNEHMER	12
5.1. Weiterbearbeitung	12
5.2. Wahl, Vertragsübernahme	12
5.3. Ergänzung und Freigabe Verzeichnis, Unternehmerliste	12
5.4. Arbeitssicherheit, Qualifikationen, Arbeitsbedingungen, Schwarzarbeit	13
6. ENTSCHÄDIGUNG	14
6.1. Werkpreis	14
6.2. Budgetpreise	15
6.3. Fälligkeit der Vergütung, Rückbehalt	16
6.4. Projektabwicklungskonto	16
6.5. Bauhandwerkerpfandrecht	17
7. GEWÄHRLEISTUNG UND HAFTUNG FÜR MÄNGEL	18
7.1. Grundsatz	18
7.2. Ausdrückliche Zusicherungen	18
7.3. Mängelrechte	19
7.4. Rügefrist	19
7.5. Rechtslage nach Ablauf der Rügefrist	20
7.6. Rechtsgewährleistung	20
7.7. Verjährung (Gewährleistungsfrist)	21
8. GARANTIE	21
8.1. Erfüllungsgarantie	21
8.2. Gewährleistungsgarantie	21
9. VERTRAGSDAUER UND AUSSERORDENTLICHE BEENDIGUNG DES VERTRAGES	22
9.1. Vertragsdauer (ordentliche Beendigung)	22
9.2. Ausserordentliche Beendigung	22
10. BESONDERE BESTIMMUNGEN	23
10.1. Veräusserung während des Baus	23
10.2. Planungsrisiko	23
10.3. Werbe- und Kommunikationsmassnahmen	23
10.4. Baudokumente, Urheberrecht und weitere Rechte am Projekt	24
10.5. Subventionen und andere Beiträge der öffentlichen Hand	26
10.6. Projektbezogenes Qualitätsmanagement-System (PQM)	26
10.7. Handänderungssteuern	26
10.8. Versicherungen	26
10.9. Datenschutz, Geheimhaltung	26
10.10. Projektorganisation und Zuständigkeiten	27
11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	27
11.1. Änderungen des Vertrags, Salvatorische Klausel	27
11.2. Anwendbares Recht, Gerichtsstand	27
11.3. Rechtsnachfolge	28
11.4. Genehmigungen	28
11.5. Vertragsexemplare	28

TU-Werkvertrag 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 ...

- Bauherrin, ewb -

und

2. **xxx**

- Totalunternehmerin -

1. Einleitung, Gegenstand

1.1. Einleitung

1.1.1 [Einbettung des Vertragswerks in den Planungsstand bei Abschluss Vertrag]

1.1.2 Bei Abschluss dieses Vertrages liegt das von den zuständigen Behörden rechtskräftig bewilligte Bauprojekt vor.

1.2. Zweck, Umfang

1.2.1 Der Vertrag regelt die Planung und die schlüsselfertige, betriebsbereite Erstellung aller Bauwerke inkl. Einstellhalle (exkl. Baufeld B und C) sowie der Aussenanlagen im Rahmen der „Entwicklung Ausserholligen VI, Bern“ gemäss den beigefügten Projektunterlagen (vgl. Ziffer 2.4, Beilagen Nrn. [Nummer] bis [Nummer]).

1.2.2 Planung und die schlüsselfertige, betriebsbereite Erstellung aller Bauwerke inkl. Einstellhalle stützt sich auf die Projektentwicklung durch die [Firma Realisatorin] (vgl. Ziffer 2.4).

1.2.3 Im Vertragsumfang inbegriffen sind die Planungsleistungen der Totalunternehmerin bzw. der [Firma Realisatorin]. Alle Bauwerke sind gemäss diesen Grundlagen „schlüsselfertig“ und betriebsbereit zu erstellen, womit von der Totalunternehmerin alle Leistungen zu erbringen sind, die erforderlich sind, um die Bauwerke zu den vorgesehenen Zwecken nutzen und insbesondere in der definierten Qualität, unabhängig davon, ob die Leistungen in den unter Ziffer 2.4 aufgeführten Dokumenten korrekt und vollständig enthalten sind.

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, Gesamtleistungsstudie und Baubewilligung]

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, Vertragsbestandteile

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

- Die durch die [Firma Realisatorin] erarbeitete Projektentwicklung (Beilage Nr. 1);
- Fragenkatalog / Vergabeprotokolle vom [Datum] rev. [Datum] (Beilage Nr. 2);
- Baubeschrieb / Leistungsverzeichnis (inkl. Schnittstellenpapiere Grundausbau / Mieterausbau) vom [Datum] (Beilage Nr. 3);
- Projektpläne inkl. Projektperimeterplan gem. Planliste vom [Datum] (Beilage Nr. 4);
- Baubewilligung vom [Datum] (Beilage Nr. 5);
- Kostenmatrix vom [Datum] (Beilage Nr. 6);
- Liste Budgetpositionen vom [Datum] (Beilage Nr. 7);
- Optionen- und Optimierungsliste vom [Datum] (Beilage Nr. 8);
- Zahlungsplan vom [Datum] (Beilage Nr. 9);
- Termin- und Bauprogramm vom [Datum] (Beilage Nr. 10);
- Organigramm vom [Datum] (Beilage Nr. 11);
- Flächen-, Volumenberechnung nach SIA 416 vom [Datum] (Beilage Nr. 12);
- Nutzungsvereinbarung vom [Datum] (Beilage Nr. 13);
- Baugrunduntersuchungen vom [Datum] (Beilage Nr. 14);
- Altlastenuntersuchungen vom [Datum] (Beilage Nr. 15);
- Bauphysikalischer / Akustischer Berichte vom [Datum] (Beilage Nr. 16);
- Sämtliche Verträge mit Dritten – sofern baulich relevant (Beilage Nr. 17);
- Angebot der Totalunternehmerin vom [Datum] (Beilage Nr. 18);
- BIM-Handbuch vom [Datum] (Beilage Nr. 19);
- [...]

Die Reihenfolge der Aufzählung entspricht der Prioritätsordnung. Bei Differenzen zwischen Baubeschrieb und Projektplänen geht die für den Besteller vorteilhaftere Ausführung vor.

2.4.2 Sämtliche notwendigen weiteren behördlichen Bewilligungen werden von der Totalunternehmerin eingeholt. Dies gilt auch für provisorische und definitive Zertifizierungen.

2.4.3 Weitere ergänzende Vertragsbestandteile sind, soweit sie vorgenannten Dokumenten und dem vorliegenden Vertrag nicht widersprechen, in nachstehender Rangfolge und im zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Stand:

- Die SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013);
- Das SIA-Merkblatt 2040;
- Die übrigen Normen und Empfehlungen des SIA und anderer Fachverbände (VSS etc.);
- Richtlinien der Fachstelle für behindertengerechtes Bauen sowie die SIA-Norm 500 Hindernisfreie Bauten; und

- Die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über den Werkvertrag (Art. 363 ff. OR).

2.4.4 Bei der Erstellung des Bauwerks sind überdies alle relevanten gesetzlichen Bestimmungen (inkl. Verordnungen) zu beachten. Zudem sind alle Bedingungen und Auflagen rechtskräftiger Baubewilligungen sowie sonstige behördliche Anordnungen einzuhalten.

3. Terminplan / Verzögerungen und Fristerstreckungen, Konventionalstrafe / Kontrollrecht

3.1. Termine

3.1.1 Die nachfolgenden Meilensteine sind für die Parteien verbindlich, wobei hiernach nur die wichtigsten Meilensteine festgehalten werden. Massgeblich ist das Termin- und Bauprogramm vom [Datum] (Beilage Nr. 10).

- Baubeginn: bis spätestens [Datum];
- Zwischentermin: Übergabe des Grundausbauens spätestens bis [Datum];
- Vollendung und Abnahme der Bauwerke: bis spätestens [Datum]; Die Vollendung der Bauwerke beinhaltet die vollständige Ausführung aller vertraglichen Leistungen. Für die Umgebungsarbeiten, inklusive Feinplanie (jedoch exklusive Begrünung), gilt derselbe Vollendungstermin. Auf die Vollendung der Bauwerke hin leitet die Totalunternehmerin die Abnahme ein, hierfür gelten die Bestimmungen gemäss Art. 158 ff. der SIA-Norm 118;
- Begrünung: bis spätestens [Datum].

3.2. Verzögerungen und Fristerstreckungen / Konventionalstrafe

3.2.1 Verzögert sich die Ausführung des Bauwerkes ohne Verschulden der Totalunternehmerin, so hat sie Anspruch auf eine Verschiebung der vertraglich festgelegten Termine. Kein Verschulden der Totalunternehmerin liegt vor bei:

- Verzögerungen infolge von Naturkatastrophen, Mobilmachung, Massnahmen von Verbänden und/oder Gewerkschaften für die betreffenden Arbeitsgattungen wie organisierte Streiks oder politische Aktionen;
- ausserordentlichen Kälteperioden während der Rohbauphase (darunter wird verstanden: Kälteperioden ausserhalb der Zeit vom 15. Dezember bis 15. Februar, in zusammenhängender Dauer von mehr als 5 Arbeitstagen und andauernder Unterschreitung einer Temperatur von minus 5 Grad Celsius auch nach 10.00 Uhr vormittags); und
- verspäteten Entscheiden des Bestellers.

In solchen Fällen verschieben sich die vereinbarten Termine entsprechend. Die Totalunternehmerin ist jedoch verpflichtet, der Bauherrin solche Verzögerungen, sobald sie für sie erkennbar sind, innert 15 Tagen seit dem Zeitpunkt der Erkennbarkeit schriftlich anzuzeigen und zu begründen. Unterlässt die Totalunternehmerin diese Anzeige oder erfolgt sie nicht rechtzeitig, kann keine Verschiebung der Termine geltend gemacht werden.

3.2.2 Verzögert sich der Zwischentermin bzw. der Vollendungstermin gemäss Ziffer 3.1.1, ohne dass ein Verschiebungsgrund gemäss Ziffer 3.2.1 vorliegt, so hat die Totalunternehmerin

der Bauherrin für jeden Arbeitstag Verspätung (Samstag gilt nicht als Arbeitstag) eine Konventionalstrafe von CHF 5'000.00 (fünftausend Schweizerfranken), zuzüglich MWST, jedoch höchstens 2 % der Werkpreissumme, zuzüglich MWST, zu bezahlen. Eine solche Terminbusse in Folge der Überschreitung vertraglicher Fristen ist gemäss Verwaltungspraxis der Eidg. Steuerverwaltung, Hauptabteilung Mehrwertsteuer, als Entgeltsminderung zu behandeln.

Die Zahlung der Konventionalstrafe befreit nicht von den anderen vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere kann die Bauherrin weiterhin die Vertragserfüllung verlangen. Die Zahlung der Konventionalstrafe wird auf einen zu leistenden Schadenersatz angerechnet. Zu einem allfälligen Schadenersatz gehören insbesondere auch Schadenersatzzahlungen der Bauherrin an allfällige Mieter aus einem verzögerten Mietbeginn.

3.3. Kontrollrecht der Bauherrin

- 3.3.1 Die Bauherrin ist berechtigt, die Bauwerke und den Baufortschritt zu kontrollieren und von der Totalunternehmerin jederzeit darüber Auskunft zu verlangen. Sie hat zu diesem Zweck freien Zugang zur Baustelle während der ordentlichen Arbeitszeit, unter Beachtung der üblichen Sicherheitsvorschriften.
- 3.3.2 Das gleiche Kontrollrecht steht allfälligen Beauftragten der Bauherrin zu, welche während der Bauzeit die Ausführung der Bauwerke überwachen. Allfällige Einwendungen bezüglich der Ausführung sind bei der Totalunternehmerin in schriftlicher Form anzubringen. Die Tatsache, dass die Bauherrin von ihrem Kontrollrecht Gebrauch macht oder die Kontrolle unterlässt, enthebt die Totalunternehmerin nicht von ihrer Pflicht, Verhältnisse, die eine gehörige oder rechtzeitige Ausführung der Bauwerke gefährden, der Bauherrin anzuzeigen.
- 3.3.3 Die Bauherrin behält sich das Recht vor, weitergehende Kontrollen jederzeit mit einer Voranmeldung von 1 bis 2 Stunden während der ganzen Planungs- und Bauzeit (z.B. Planungsprüfung, Prüfung Submissionsunterlagen, Prüfung Werkverträge mit Subunternehmern, Materialprüfung, Baustellenkontrollen, Zwischenprüfungen, Funktionskontrollen, etc.), unter Beachtung der üblichen Sicherheitsvorschriften, durchzuführen. Auf Verlangen der Bauherrin bereitet die Totalunternehmerin sämtliche gewünschten Unterlagen oder Besichtigungen vor, so dass die Kontrollen an gemeinsam vereinbarten Terminen stattfinden können.

4. **Leistungsumfang, Bestellungenänderungen**

4.1. Leistungsumfang

- 4.1.1 Im Werkpreis (vgl. Ziffer 6) inbegriffen sind alle Leistungen gemäss Ziffer 1.2 hiavor sowie solche, welche nach den öffentlichen Auflagen und den Regeln der Baukunde für eine einwandfreie Ausführung der Bauten notwendig sind. Übersteigen die tatsächlichen Kosten der schlüsselfertigen Bauwerke die Entschädigung gemäss Ziffer 6, so ist die Differenz durch die Totalunternehmerin zu tragen. Im Werkpreis sind damit auch die Kosten für ausserordentliche Aufwendungen, für sämtliche vorgesehenen und unvorhergesehenen Arbeiten, Lieferungen, Entschädigungen, Auslagen etc., die für die vertragsgemässe schlüsselfertige Erstellung der Bauten und die mängelfreie Übergabe sowie für die Garantie von Qualität, Termin, Preis und Funktion notwendig sind, enthalten, so insbesondere:

- Kosten zur Erfüllung aller gesetzlichen und behördlichen Bedingungen und Auflagen, welche entstanden sind oder noch entstehen werden, inkl. Kosten für planerische Leistungen im Zusammenhang mit Projektänderungen und Abänderungsgesuchen, welche infolge von Auflagen in der Baubewilligung notwendig werden;
- Honorare und Nebenkosten (inklusive einer Risikoentschädigung) der Totalunternehmerin, ihrer Subunternehmer und Spezialisten (wie Ingenieure, Geologen und Geometer) sowie der Bauleitung und anderer am Bauwerk Beteiligten (inkl. Kosten der Konzepte zur Verhinderung von Schwarzarbeit und von Unfällen auf der Baustelle und deren Umsetzung, vgl. Ziffer 5.4);
- Entschädigungen für Planungsleistungen, Arbeiten und Lieferungen der Totalunternehmerin und ihrer Subunternehmer, die zur vertragsgemässen Erstellung des Bauwerkes geschuldet sind;
- Kosten für die Bereitstellung von bedarfsgerechten Planunterlagen für die Erstellung von Vermarktungs- und Vermietungsunterlagen durch Dritte (z.B. Pläne ohne Masslinien);
- Kosten für Garantien und Sicherheitsleistungen irgendwelcher Art im Zusammenhang mit der Projektierung und Erstellung des Bauwerkes;
- Kosten für die notwendigen Kontakte zu Behörden und Amtsstellen;
- Kosten für die Erfüllung der Anforderungen nach SIA-Merkblatt 2040 inkl. Kosten für sämtliche planerischen und baulichen Massnahmen, die zur Erfüllung dieser Anforderungen erforderlich sind;
- Kosten für das PQM, das die Totalunternehmerin gemäss Vorgaben der Bauherrin (vgl. Ziffer 2.4) zu erstellen hat sowie Kosten für sämtliche planerischen und baulichen Massnahmen, welche zur Erfüllung der Anforderungen gemäss PQM erforderlich sind;
- Kosten für allfällige nicht im Baubeschrieb aufgeführte Leistungen, sofern diese für die Ausführung von qualitativ einwandfreien und betriebsbereiten Bauwerken notwendig sind;
- Kosten infolge von Differenzen zwischen dem Baubeschrieb/Leistungsverzeichnis (Beilage Nr. 3) und den Projektplänen (Beilage Nr. 4); Baubeschrieb und Projektpläne ergänzen sich gegenseitig, womit Kosten für Leistungen/Werkteile, die z.B. auf einem Projektplan eingetragen sind, im Baubeschrieb aber nicht erwähnt sind oder umgekehrt, in jedem Fall im Werkpreis enthalten sind;
- Kosten infolge von unzutreffenden Ausmassen in allfälligen Leistungsverzeichnissen (Beilage Nr. 3);
- Kosten für die Erschliessung des Grundstückes und der Bauwerke, inklusive aller Werkleitungen innerhalb und ausserhalb der Bauwerke, allfällige Beiträge für Strassen und Trottoirs;
- Kosten für die allenfalls vor Baubeginn und nach Fertigstellung des Rohbaus zu erstellenden Bestandesaufnahmen von Nachbargebäuden. Diese sind von einem Team von Spezialisten (Gutachter) durchzuführen und sofern notwendig notariell zu bestätigen. Bauschäden und Risse sind mit Fotos und einem entsprechenden Bericht zu belegen. Sämtliche Kostenfolgen für die Behebung allfälliger Schäden, Risse etc. gehen vollumfänglich zulasten der Totalunternehmerin;
- Kosten für das Baugrundrisiko inkl. Kosten aufgrund allfälliger Schäden und/oder Verzögerungen, die auf das Baugrundrisiko zurückzuführen sind;

- Kosten für die Prüfung der der Totalunternehmerin übergebenen Pläne, des von ihr zu bearbeitenden Baugrundes und der bestehenden Bausubstanz. In Abweichung von Art. 25 Abs. 3 Satz 1 SIA-Norm 118 hat die Totalunternehmerin die ihr übergebenen Pläne, den von ihr zu bearbeitenden Baugrund und die bestehende Bausubstanz in jedem Fall zu prüfen. In Abweichung von Art. 5 Abs. 2 und 3 SIA Norm 118 hat die Totalunternehmerin ausserdem die örtlichen Gegebenheiten gemäss Art. 5 Abs. 2 und 3 SIA-Norm 118 (insbesondere inkl. belastetes Bodenmaterial und Altlasten) zu ermitteln und die Kosten dieser Ermittlung zu tragen;
- Alle Kosten im Zusammenhang mit der Abfuhr und Entsorgung von Aushub- und Rückbaumaterialien, einschliesslich Aushub- und Rückbaumaterialien, die mit Abfällen oder Schadstoffen (z.B. Asbest) belastet sind, einschliesslich Baugrund- und Altlastensanierung, bis und mit Vorliegen einer Bestätigung der zuständigen Behörde, wonach das betreffende Material umweltgerecht entsorgt worden ist und das Grundstück aus dem Kataster für belastete Standorte entlassen ist, inkl. Kosten aufgrund allfälliger Schäden und/oder Verzögerungen, die auf Abfuhr und Entsorgung von belasteten Aushub- und Rückbaumaterialien, einschliesslich Baugrund- und Altlastensanierung zurückzuführen sind. In Abweichung von Art. 121 Abs. 2 SIA-Norm 118 hat die Totalunternehmerin keinen Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung für die Entsorgung von Aushub- und Rückbaumaterialien, die mit Abfällen oder Schadstoffen belastet sind. Diese Kosten sind im Werkpreis inbegriffen;
- Verbrauchskosten für Baustrom, Bauwasser und Abwasser bis zur Übergabe der Bauwerke;
- Kosten für Schuttabfuhr und Entsorgung während der gesamten Bauzeit;
- Kosten für die Umgebungsarbeiten, Zufahrten und Bepflanzungen, inkl. Kosten für Anpassungen und Anschlüsse im Übergang zwischen dem Vertragsperimeter und den Nachbarsgrundstücken;
- Kosten für die Erstellung und den Unterhalt einer fertigen Musterwohnung mindestens fünf Monate vor dem vereinbarten Bezugstermin;
- Kosten für die Übernahme der Hauptkoordination und der Logistik an der Schnittstelle zwischen Grund- und Mieterausbauten bis zum Zeitpunkt der Übergabe aller Bauwerke an die Bauherrin;
- Kosten infolge von Differenzen zwischen dem Baubeschrieb / Leistungsverzeichnis (inkl. Schnittstellenpapiere Grundausbau / Mieterausbau, Beilage Nr. 3) und den Mietverträgen (inkl. Schnittstellenpapiere Grundausbau / Mieterausbau, insbesondere vollumfängliche Schadloshaltung der Bauherrin für begründete Forderungen der Mieter;
- Kosten für die Erstellung der notwendigen Mess- und Prüfprotokolle sowie der Sicherheitsnachweise (z.B. für Elektro- und Haustechnikanlagen);
- Kosten für sämtliche notwendigen Optimierungen an haustechnischen Anlagen (systembedingte Einregulierungen bzw. Einstellungen mindestens einmal jährlich) während der zweijährigen Rügefrist;
- Entschädigungen für die Benützung von öffentlichem oder privatem Grund bis zur Abnahme der Bauwerke;
- Entschädigungen an Dritte, sofern diese in direktem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen (zum Beispiel infolge übermässiger Immissionen);

- Kosten für den Spatenstich und die Aufrichte;
- Kosten allfällig notwendiger Gutachten;
- Liefern, Versetzen und Unterhalten von Bau- und Vermietungstafeln gemäss Vorgaben der Bauherrin während der gesamten Bauzeit, inklusive sämtliche Kosten im Zusammenhang mit den Bewilligungen der Bau- und Vermietungstafeln.
- Kosten und Auslagen, die sich aus allfälligen privat- und/oder öffentlich-rechtlichen Klagen, Einsprachen, Verfahren und Bereinigungen von Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ergeben;
- Anschluss- und anderweitige Gebühren für Bewilligungen, Abgaben, Beiträge, Zertifizierungskosten und Kautionen sowie allfällige Steuern, inkl. allfällige, bei Abschluss dieses Vertrages nicht bekannte Steuern, Gebühren und Abgaben;
- Kosten der amtlichen Vermessung (bis und mit Nachführung des Grundbuchplanes) sowie der Grundstücksvermarchung (bis und mit Vermarchung gemäss nachgeführtem Grundbuchplan);
- Selbstbehalt der Bauherrin in der Höhe von CHF 5'000.00 pro Schadenfall bei Schadensfällen, die über die Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abgewickelt werden;
- Gebäudeversicherungsprämien bis zur Abnahme des Bauwerkes resp. bis zur definitiven Gebäudeschätzung (progressive Gebäudeversicherung). Die Anmeldung bei der Gebäudeversicherung erfolgt durch die Totalunternehmerin;
- Kosten für die Ausarbeitung und Errichtung aller notwendigen Dienstbarkeiten (z.B. für Grenzbaurecht oder Fahrweg- und Durchleitungsrechte). Aus Durchfahrts-, Durchgangs- und Durchleitungsrechten dürfen der Bauherrin keine aussergewöhnlichen Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten anfallen;
- Kosten für die Betriebs- und Baudokumentation;
- Zertifizierungskosten (bspw. Minergie);
- Kosten für die Koordination der Vertragsleistungen mit allfällig separat vergebenen Infrastrukturarbeiten, unabhängig davon, ob die Totalunternehmerin auch jene Arbeiten und Leistungen ausführt oder nicht.

4.1.2 Nicht im Leistungsumfang der Totalunternehmerin enthalten sind:

- Mehr- oder Minderpreise bei Bestellungsänderungen (vgl. Ziffer 6.1.2).
- Kosten für die Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung;
- Kosten für eine allfällige Baubegleitung durch die Bauherrin;
- Bau- und Landfinanzierungskosten der Bauherrin;
- Erstvermietungs- und Vermarktungskosten;
- Kosten für die künftige Verwaltung;
- Handänderungssteuern;
- Kosten der Schlusschätzung der Gebäudeversicherung.

4.2. Änderungsrecht der Bauherrin

- 4.2.1 Die Bauherrin ist berechtigt, jederzeit Änderungen gegenüber der in den Vertragsunterlagen festgelegten Ausführung zu verlangen. Änderungswünsche sind der Totalunternehmerin möglichst frühzeitig mitzuteilen und dieser innerhalb von höchstens 5 Arbeitstagen schriftlich zu bestätigen. Die Totalunternehmerin orientiert die Bauherrin raschmöglichst, aber innert höchstens 5 Arbeitstagen, über allfällige Auswirkungen auf den Baufortschritt, die Kosten und damit verbundene Bewilligungen. Nach Vorliegen der Auswirkungen bzw. Kosten teilt die Bauherrin wieder innert höchstens 5 Arbeitstagen schriftlich mit, ob die eine Offerte betreffend die Änderungen wünscht.
- 4.2.2 Die Totalunternehmerin unterbreitet der Bauherrin raschmöglichst, aber innert höchstens 15 Arbeitstagen, eine verbindliche und nachvollziehbare (d.h. mindestens BKP-dreistellige, mit marktüblichen Einheitspreisen versehene und evtl. mit Subunternehmerofferten hinterlegte) Offerte für die von der Bauherrin gewünschten Änderungen, verbunden mit der Darstellung der Konsequenzen auf die Termine. In die Offerte zusätzlich eingerechnet werden das TU-Honorar der Totalunternehmerin (für Aufwand, Anteil Nebenkosten und TU-Risiko) und die Honorare ihrer Subunternehmer. Bei Änderungen mit Minderkosten werden der Bauherrin nur die Honoraranteile der Subunternehmer für allenfalls noch nicht erbrachte Teilleistungen gutgeschrieben.
- 4.2.3 Beinhaltet die Änderung Risiken, die die Totalunternehmerin nicht zu übernehmen bereit ist, so hat sie die Bauherrin gleichzeitig mit der Offerte schriftlich abzumahnern. Eine solche Abmahnung durch die Totalunternehmerin darf nur aus wichtigen Gründen erfolgen und ist jeweils schriftlich zu begründen.
- 4.2.4 Die Änderung wird nur ausgeführt, wenn die Bauherrin die Offerte innerhalb der von der Totalunternehmerin festgelegten Entscheidungsfrist von mindestens 5 Arbeitstagen schriftlich annimmt. Die Annahme der Offerte bewirkt eine entsprechende Anpassung des totalen Werkpreises und allenfalls der Termine. Sie beinhaltet ebenfalls die Genehmigung der mit der Änderung verbundenen Folgekosten.
- 4.2.5 Im Falle einer Abmahnung durch die Totalunternehmerin (vgl. Ziffer 4.2.3) übernimmt die Bauherrin mit der Annahme der Offerte auch die mit der Änderung verbundenen Risiken.
- 4.2.6 Die Änderungswünsche der Bauherrin stehen unter dem Vorbehalt der Bewilligungsfähigkeit. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit einer allfälligen behördlichen Bewilligung gehen zulasten der Bauherrin.

4.3. Änderungsvorschläge des Unternehmers

- 4.3.1 Änderungsvorschläge der Totalunternehmerin, die der Verbesserung der Qualität, der Verkürzung des Bauprogramms oder der Verminderung der Baukosten dienen, sind der Bauherrin rechtzeitig zu unterbreiten, unter Angabe der allfälligen Kosten- und Terminfolgen. Die Änderung wird nur ausgeführt, wenn die Bauherrin den Vorschlag innerhalb des von der Totalunternehmerin festgelegten Entscheidungstermins von mindestens 5 Arbeitstagen schriftlich genehmigt.
- 4.3.2 Die vorgängige schriftliche Genehmigung des Änderungsvorschlags durch die Bauherrin bewirkt eine entsprechende Anpassung des totalen Werkpreises und allenfalls der vereinbarten Termine.

5. Subunternehmer

5.1. Weiterbearbeitung

Die Bauherrin beabsichtigt, die Planer der Gesamtleistungsstudie bzw. der Projektentwicklung mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Es wurden von Seiten ewb mindestens 52.5 % der Teilleistungen zugesichert. Die Totalunternehmerin übernimmt diese Verpflichtung.

5.2. Wahl, Vertragsübernahme

5.2.1 Die Wahl weiterer Subunternehmer, wie z.B. Planer, Architekten und Ingenieure (alle nachfolgend als „Subunternehmer“ bezeichnet) obliegt der Totalunternehmerin, im Rahmen von Ziffer 5.1. Sie schliesst die entsprechenden Verträge in ihrem Namen und auf eigene Rechnung ab. Gegenüber der Bauherrin hat die Totalunternehmerin für die Leistungen der Subunternehmer wie für ihre eigenen einzustehen. Der Totalunternehmerin stehen gegenüber den Subunternehmern alle Rechte und Pflichten einer Bauherrin zu. Bei Untätigkeit der Totalunternehmerin ist die Bauherrin berechtigt, von den Subunternehmern die direkte Erfüllung des Vertrages zu verlangen. Die Abrechnung mit allen Subunternehmern bleibt allerdings ausschliesslich Sache der Totalunternehmerin.

5.2.2 Bei vorzeitiger Vertragsauflösung hat die Bauherrin das Recht (nicht aber die Pflicht), die Verträge mit den Subunternehmern zu übernehmen. Die Totalunternehmerin 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 Bauherrin im Falle der vorzeitigen Auflösung des vorliegenden TU-Werkvertrags erteilt. Tritt die Bauherrin in Subunternehmerverträge der Totalunternehmerin ein, so übergibt die Totalunternehmerin der Bauherrin allfällige von den betroffenen Unternehmen erhaltenen Sicherheiten (Bank- oder Versicherungsgarantien, Solidarbürgschaften) unverzüglich.

5.2.3 Die Totalunternehmerin übernimmt in ihre Verträge mit den Subunternehmern alle Bestimmungen des vorliegenden Vertrages, die zur Wahrung der Interessen der Bauherrin erforderlich sind.

5.3. Ergänzung und Freigabe Verzeichnis, Unternehmerliste

5.3.1 Die Totalunternehmerin übergibt der Bauherrin 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 Bauherrin. Die Bauherrin 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 Bauherrin hat ferner das Recht, die Aufnahme eines Subunternehmers in das Verzeichnis zu verlangen.

5.3.2 Vor der definitiven Vergabe erhält die Bauherrin 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.

- 5.3.3 Die Totalunternehmerin erklärt sich bereit, bei der Vergabe auf Wunsch der Bauherrin einen bestimmten Subunternehmer zu berücksichtigen, dies unter Vorbehalt der Gleichwertigkeit von dessen Angebot insbesondere in Bezug auf Preis, Qualität und Termine. Die Totalunternehmerin kann einen von der Bauherrin 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 Bauherrin hat keine Einschränkung der Haftbarkeit der Totalunternehmerin gegenüber der Bauherrin zur Folge. Verlangt die Bauherrin Vergabe an einen anderen Subunternehmer als den Erstplatzierten, so geht ein allfälliger Mehrpreis zu Lasten der Bauherrin und ist zusätzlich zum vereinbarten Honorar geschuldet.
- 5.3.4 Die Bauherrin hat grundsätzlich kein Weisungsrecht gegenüber den Subunternehmern und darf nicht direkt mit ihnen über die Vergabe verhandeln. Alle Weisungen sind an die Totalunternehmerin zu richten.
- 5.4. Arbeitssicherheit, Qualifikationen, Arbeitsbedingungen, Schwarzarbeit
- 5.4.1 Die Totalunternehmerin sichert zu, dass die Arbeitssicherheit der in Planung und Erstellung der Bauwerke involvierten Personen jederzeit gewährleistet ist. Sie verpflichtet sich, vor Baubeginn ein verbindliches Konzept zur Verhinderung von Unfällen auf der Baustelle zu erstellen und dieses umzusetzen.
- 5.4.2 Die Totalunternehmerin sichert zu, dass alle in die Planung und Erstellung der Bauwerke involvierten Personen und insbesondere alle Subunternehmer über alle notwendigen Qualifikationen, Konzessionen, Genehmigungen usw. verfügen, um das von ihnen zu planende oder zu errichtende Gewerk nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen und mindestens nach in der Schweiz üblichem Standard und nach den Bestimmungen dieses Vertrags zu errichten. Die Totalunternehmerin verpflichtet sich, die geltenden Arbeitsbedingungen für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer einzuhalten sowie die Gleichbehandlung von Frau und Mann in Bezug auf die Lohngleichheit einzuhalten. Die Totalunternehmerin hat auf Verlangen den Nachweis zu erbringen, dass sie und die Subunternehmer diese Bedingungen erfüllen.
- 5.4.3 Die Totalunternehmerin sichert zu, dass alle in die Planung und Erstellung der Bauwerke involvierten Personen und insbesondere alle Subunternehmer die ortsüblichen oder durch Gesamtarbeitsvertrag vorgeschriebenen Arbeitsbedingungen einhalten. Die Totalunternehmerin hat auf Verlangen den Nachweis zu erbringen, dass sie und die Subunternehmer diese Bedingungen erfüllen.
- 5.4.4 Die Totalunternehmerin verpflichtet sich, der Bauherrin vor Baubeginn ein verbindliches Konzept zur Verhinderung von Schwarzarbeit auf der Baustelle zur Genehmigung vorzulegen und dieses umzusetzen.
- 5.4.5 Die Totalunternehmerin verpflichtet sich, die unter dieser Ziffer genannten Konzepte sowie deren Umsetzung laufend zu überprüfen. Sie verpflichtet sich, die Konzepte und deren Umsetzung anzupassen, wenn sich dies aufgrund der Überprüfung als notwendig erweisen sollte oder wenn die Bauherrin sie dazu auffordert.
- 5.4.6 Bei Verletzung der unter dieser Ziffer festgelegten Pflichten schuldet die Totalunternehmerin der Bauherrin eine Konventionalstrafe von CHF 5'000.00 zuzüglich allfällige MWST pro Fall. Wird für eine Verletzung gesetzlicher Pflichten eine Busse ausgesprochen, beträgt die Konventionalstrafe den fünffachen Betrag der vom

zuständigen Organ ausgesprochenen, rechtskräftigen Busse, höchstens jedoch CHF 50'000.00 zuzüglich allfällige MWST pro Fall.

6. Entschädigung

6.1. Werkpreis

6.1.1	Maximales Kostendach mit offener Abrechnung	CHF	0.00
	Budgetpreise	CHF	0.00
	Projektentwicklungskosten bis Baubewilligung abzüglich Abschlagszahlungen aus Phase Projektentwicklung	CHF	0.00
	totaler Werkpreis	CHF	0.00
	7.7% MWST auf Kostendach	CHF	0.00
	7.7% MWST auf Budgetpreisen	CHF	0.00
	7.7% MWST auf Projektentwicklungskosten	CHF	<u>0.00</u>

totaler Werkpreis inkl. 7.7% MWST	CHF	<u>0.00</u>
-----------------------------------	-----	-------------

in Worten: *[Betrag in Worten]* Schweizerfranken.

6.1.2 Der Werkpreis gemäss Ziffer 6.1.1 kann ausser aufgrund von Mehrkosten gemäss 2. Bulletpoint hiernach nicht überschritten werden. Mit dem Werkpreis sind sämtliche Leistungen für die Projektierung, die schlüsselfertige Erstellung und die betriebsbereite Übergabe aller Bauwerke abgegolten, sofern und soweit solche Leistungen nicht in Budgetpositionen enthalten sind.

Der Werkpreis basiert auf folgenden Grundsätzen:

- Der Werkpreis erfährt keine teuerungsbedingte Anpassung;
- Der Werkpreis erhöht sich allein um die Mehrkosten, welche sich aus den schriftlich genehmigten Änderungs- und/oder Ergänzungsbegehren (Bestellungsänderungen gemäss Ziffer 4.2) der Bauherrin ergeben. Die Bauherrin bezahlt diese Kosten (Bau- und Planungskosten) gemäss Bauabrechnung und Belegen. Diese Kosten werden zusätzlich mit einem TU-Honorarsatz von 6% für Aufwand, Anteil Nebenkosten und TU-Risiko zuzüglich MWST in Rechnung gestellt. Das TU-Honorar wird auf dem Nettobetrag der Mehrkosten, d.h. der Differenz aus Mehr- und Minderkosten, in Rechnung gestellt;
- Der Werkpreis reduziert sich um die Minderkosten, welche sich aus den schriftlich genehmigten Änderungs- und/oder Einsparungsbegehren (Bestellungsänderungen gemäss Ziffer 4.2) der Bauherrin ergeben. Der Werkpreis reduziert sich in diesem Fall um die effektiven Minderkosten (Bau- und Planungskosten) zuzüglich MWST. Ein zusätzlicher Planungsaufwand für Projektänderungen ist zugunsten der Totalunternehmerin zu berücksichtigen und von der Totalunternehmerin zusammen mit der Minderkostenberechnung auszuweisen. Das in den Werkpreis eingerechnete TU-Honorar (für Aufwand, Anteil Nebenkosten und TU-Risiko) erfährt keine Änderung.

6.1.3 Zusatzangaben für die Belange der Mehrwertsteuer (im Werkpreis enthaltene Positionen, inkl. 7.7 % MWST):

- Die Mehrwertsteuer von derzeit 7.7% ist in der Vergütung inbegriffen. Allfällige Erhöhungen des Mehrwertsteuersatzes bis zur Abnahme des Bauwerkes können von der Totalunternehmerin unter Nachweis der effektiven Mehrkosten im prozentualen Anteil der zu erhöhten Mehrwertsteuersätzen zu versteuernden Umsätze verrechnet werden;
- Beim Werkpreis handelt es sich um ein maximales Kostendach, d.h. um einen vereinbarten Maximalpreis. Die Totalunternehmerin verpflichtet sich, den Werkpreis offen abzurechnen (offene Abrechnung). D.h. zusammen mit der Rechnungslegung hat die Totalunternehmerin der Bauherrin ihre Baubuchhaltung offen zu legen. Der in Rechnung gestellte Werkpreis muss belegt, nachvollziehbar und damit prüfbar sein;
- Überschreitet der abgerechnete Werkpreis das maximale Kostendach bzw. den vereinbarten Maximalpreis, so geht die Überschreitung vollumfänglich zu Lasten der Totalunternehmerin;
- Unterschreitet der abgerechnete Werkpreis das maximale Kostendach bzw. den vereinbarten Maximalpreis, so wird die Unterschreitung d.h. die Kostendifferenz zwischen der Bauherrin und der Totalunternehmerin je hälftig aufgeteilt;
- Die Totalunternehmerin verzichtet ausdrücklich auf die ihr gemäss Art. 373 Abs. 2 OR und Art. 59 der SIA-Norm 118 allenfalls zustehenden Rechte. Demnach ist die Totalunternehmerin auch beim Vorliegen ausserordentlicher Umstände, ob vorhersehbar oder unvorhersehbar (z.B. infolge ungünstiger Witterungsverhältnisse, Wassereinbrüchen, Mängeln des Baugrundes oder unvorhergesehener, ausserordentlicher Fundationsarbeiten etc.), nicht berechtigt, eine Erhöhung des Werkpreises oder die Auflösung des Vertrags zu verlangen.

6.2. Budgetpreise

- 6.2.1 Für die im Werkvertrag inbegriffenen, in Art und/oder Umfang aber noch nicht bestimmten Leistungen sind Budgetpreise vereinbart worden (vgl. Kostenmatrix, Beilage Nr. 6). Über diese Leistungen (Budgetpositionen) wird ausserhalb des Werkpreises (Ziffer 6.1) separat und offen abgerechnet. Allfällige Differenzen zwischen der Abrechnungssumme und den einkalkulierten Budgetpreisen haben eine entsprechende Erhöhung bzw. Reduktion des totalen Werkpreises zur Folge. Vorbehalten bleiben Differenzen infolge von Ausmassfehlern. Differenzen infolge von Ausmassfehlern haben keine Erhöhung des totalen Werkpreises zur Folge. Die Honorare (inkl. Anteil Nebenkosten) und die Risikoentschädigung für die Budgetpositionen sind im Werkpreis inbegriffen.
- 6.2.2 Die Totalunternehmerin sichert zu, dass die Leistungen, für welche Budgetpositionen vereinbart sind, zu den einkalkulierten Einheitspreisen in einer dem Gesamtprojekt entsprechenden Qualität/Ausbaustandard und innert den für das Gesamtprojekt vereinbarten Fristen erbracht werden können.
- 6.2.3 Beruht ein Budgetpreis auf einem angenommenen Ausmass, kann die Totalunternehmerin höchstens für dieses Ausmass einen Werklohn verlangen. Falls mehr Einheiten ausgeführt werden müssen als im Ausmass angenommen, berechtigt dies somit nicht zu einer Erhöhung des Werklohns.
- 6.2.4 Beruht ein Budgetpreis nicht auf einem angenommenen Ausmass, ist der angegebene Budgetpreis gleichzeitig Kostendach für die angegebene Budgetposition.

6.3. Fälligkeit der Vergütung, Rückbehalt

- 6.3.1 Die Fälligkeit der Zahlungen richtet sich nach dem indikativen Zahlungsplan vom [Datum] (Beilage Nr. 9). Im indikativen Zahlungsplan werden Teilzahlungen über maximal 90 % des totalen Werkpreises (inkl. 7.7% MWST) vereinbart. Den verbleibenden Betrag stellt die Totalunternehmerin mit der Schlussrechnung in Rechnung.
- 6.3.2 Die Totalunternehmerin verpflichtet sich, der Bauherrin MWST-konforme Rechnungen zu stellen. Sollten detailliertere Informationen (z.B. aus Sicht der MWST) zu den Kosten nötig sein, verpflichtet sich die Totalunternehmerin, diese der Bauherrin nachzuliefern.
- 6.3.3 Die Teilzahlungen der Bauherrin erfolgen auf Abruf der Totalunternehmerin, die der Bauherrin die einzelnen Zahlungen jeweils 30 Tage vor den Zahlungsterminen schriftlich anzeigt. Die Schlusszahlung erfolgt frühestens 60 Tage nachdem folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:
- Abnahme des Werkes;
 - Übergabe der Schlussabrechnung (inkl. aller Abrechnungsunterlagen);
 - Leistung der Sicherheit (Gewährleistungsgarantie, vgl. Ziffer 8.2); und
 - Übergabe der Baudokumentation inkl. Revisionsunterlagen.
- 6.3.4 Die Bauherrin ist zu keinem Zeitpunkt der Projektabwicklung verpflichtet, Zahlungen in einem höheren Gesamtbetrag zu leisten als der Summe aus:
- allen an die Subunternehmer geleisteten Zahlungen;
 - allen an die Totalunternehmerin für ihre Eigenleistungen überwiesenen Beträge;
 - allen in den nächsten 30 Tagen fälligen Rechnungen der Subunternehmer; und
 - dem Betrag der Erfüllungsgarantie (vgl. Ziffer 8.1).

Sollte der Gesamtbetrag der Zahlungen der Bauherrin höher sein als die oben erwähnte Summe, ist die Bauherrin berechtigt, ihre Zahlungen so lange einzustellen, bis der Gesamtbetrag ihrer Zahlungen wieder tiefer ist als die oben erwähnte Summe. Die Bauherrin hat das Recht, den Zahlungsplan im Sinne der obigen Vereinbarung durch Anzeige an die Totalunternehmerin, aber ohne ihre weitere Zustimmung, anzupassen, ohne dass sie hierdurch oder durch eine Zahlung gemäss derart angepasstem Zahlungsplan in Verzug kommt.

- 6.3.5 Bei Übernahme der Bauwerke kann die Bauherrin einen Rückbehalt vornehmen:
- im Rahmen allfällig mangelhaft ausgeführter bzw. nicht oder erst teilweise ausgeführter Arbeiten;
 - für noch nicht verrechnete oder noch nicht bezahlte Gebühren und Abgaben etc.;
 - im Falle einer superprovisorischen oder vorläufigen Vormerkung oder Klage auf definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes (vgl. Ziffer 6.5).

6.4. Projektabwicklungskonto

- 6.4.1 Die Zahlungen der Bauherrin erfolgen auf das durch die Totalunternehmerin zu eröffnende Projektabwicklungskonto bei der [Bank] in [Ort]. Die Bank ist über die entsprechenden vertraglichen Zahlungsmodalitäten durch die Totalunternehmerin zu informieren. Die Totalunternehmerin entbindet die [Bank] in [Ort] gegenüber der Bauherrin und dem Bautreuhänder für das Projektabwicklungskonto hinsichtlich der für die der Bauherrin und dem Bautreuhänder gemäss diesem Vertrag zu erteilenden Informationen über den

Kontostand und die Adressaten sowie die Beträge der ausgeführten Zahlungen ausdrücklich vom Bankkündengeheimnis.

- 6.4.2 Die Totalunternehmerin leistet die Zahlungen an ihre Subunternehmer für die Leistungen, welche diese für das Projekt „Arealentwicklung Ausserholligen VI“ erbrachten, ab dem Projektabwicklungskonto. Die Totalunternehmerin überweist die Beträge für ihre nachgewiesenen Eigenleistungen, welche sie gemäss aktuellem Projektstand für das Projekt „Arealentwicklung Ausserholligen VI“ erbrachte, ebenfalls ab dem Projektabwicklungskonto.
- 6.4.3 Die Totalunternehmerin übergibt der Bauherrin und dem Bautreuhänder eine Subunternehmerliste, auf welcher alle Subunternehmer aufgeführt sind, mit welchen sie Verträge für das Projekt „Arealentwicklung Ausserholligen VI“ abgeschlossen hat, sowie alle mit den einzelnen Subunternehmern vereinbarten Werklohn- oder Honorarsummen.
- 6.4.4 Zahlungen bzw. Überweisungen ab dem Projektabwicklungskonto dürfen nur ausgeführt werden (kumulativ):
- an die Totalunternehmerin und an in der Subunternehmerliste aufgeführte Subunternehmer; und
 - bis maximal zur Höhe der auf der Subunternehmerliste festgehaltenen Werklohn- oder Honorarsumme.

Die Berechtigung der einzelnen Überweisungen bzw. Zahlungen wird durch den Bautreuhänder der Bauherrin oder einen unabhängigen, durch beide Parteien gemeinsam bestimmten Treuhänder geprüft; Überweisungen bzw. Zahlungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn die Freigabe des Treuhänders vorliegt.

6.5. Bauhandwerkerpfandrecht

- 6.5.1 Die Totalunternehmerin ist verpflichtet, die Rechnungen ihrer Subunternehmer für vertragsgemäss erbrachte Leistungen pünktlich zu bezahlen.
- 6.5.2 Die Totalunternehmerin garantiert, dass seitens ihrer Subunternehmer keine Bauhandwerkerpfandrechte definitiv eingetragen werden. Wird ein Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuch vorläufig vorgemerkt oder definitiv eingetragen, hat die Totalunternehmerin dafür zu sorgen, dass diese Vormerkung bzw. dieses Pfandrecht sofort auf ihre Kosten im Grundbuch gelöscht wird.
- 6.5.3 Die Totalunternehmerin hat innert 10 Tagen nach erfolgter Unterrichtung durch die Bauherrin eine genügende anderweitige Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu stellen. Innert der erwähnten Frist ist dem Gericht die anderweitige Sicherheit zur Kenntnis zu bringen bzw. zu übergeben, um die Löschung des vorgemerkten Bauhandwerkerpfandrechts herbeizuführen. Im Unterlassungsfall haftet die Totalunternehmerin der Bauherrin für den ihr hieraus entstehenden Schaden. Die Totalunternehmerin hat auch die in diesem Zusammenhang entstehenden Gerichts-, Anwalts- und Grundbuchkosten zu übernehmen. Werden allfällige Mieterausbauten ebenfalls durch die Totalunternehmerin ausgeführt, beziehen sich die für den Fall der Vormerkung oder Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten vorstehend vereinbarten Rechte und Pflichten auch auf diese.
- 6.5.4 Die Bauherrin ist berechtigt, im Falle der superprovisorischen oder vorläufigen Vormerkung oder Klage auf definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts den entsprechenden Betrag bei der Zahlung der Vergütung zurückzubehalten. Der Rückbehalt

ist freizugeben, sobald der Unternehmer eine hinreichende Sicherheit gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB geleistet hat oder das Pfandrecht im Grundbuch gelöscht ist.

7. Gewährleistung und Haftung für Mängel

7.1. Grundsatz

- 7.1.1 Die Totalunternehmerin haftet dafür, dass die Bauwerke keine Mängel aufweisen.
- 7.1.2 Die Mängelhaftung der Totalunternehmerin richtet sich nach Art. 165 bis 180 der SIA-Norm 118, unter Berücksichtigung der in diesem Vertrag aufgeführten Abweichungen und Ergänzungen.
- 7.1.3 Wird streitig, ob ein von der Bauherrin behaupteter Mangel eine Vertragsabweichung darstellt, liegt die Beweislast dafür, dass keine Vertragsabweichung vorliegt, bei der Totalunternehmerin. In Abweichung von Art. 174 Abs. 3 der SIA-Norm 118 gilt diese Beweislastumkehr über die Rügefrist von zwei Jahren hinaus bis fünf Jahre nach der Abnahme.
- 7.1.4 Die Totalunternehmerin haftet in Abweichung von Art. 163 Abs. 1 SIA-Norm 118 vollumfänglich auch für Mängel, welche die Bauherrin bei der gemeinsamen Prüfung erkannt, aber nicht geltend gemacht hat, und für Mängel, die bei der gemeinsamen Prüfung offensichtlich waren. Für erkannte Mängel, die ein allfälliges Prüfungsprotokoll nicht aufführt, und für Mängel, die bei der gemeinsamen Prüfung offensichtlich waren, jedoch nicht geltend gemacht wurden, wird in Abweichung von Art. 163 Abs. 2 SIA-Norm 118 kein stillschweigender Verzicht vermutet.
- 7.1.5 Die Totalunternehmerin haftet in Abweichung von Art. 166 Abs. 4 der SIA-Norm 118 vollumfänglich auch für Mängel, die auf Fehler in allen der Totalunternehmerin von der Bauherrin zur Verfügung gestellten Planunterlagen und sonstigen Dokumenten zurückzuführen sind.
- 7.1.6 Die Totalunternehmerin haftet für die Arbeiten der Subunternehmer wie für ihre eigenen. In Abweichung von Art. 29 Abs. 5 der SIA-Norm 118 hat die Totalunternehmerin auch für Arbeiten von Subunternehmern, deren Beizug von der Bauherrin vorgeschrieben wurde, in vollem Umfang einzustehen.
- 7.1.7 Die Rügefrist beginnt erst mit dem Tag der Abnahme des Gesamtbauwerkes zu laufen, auch wenn einzelne Werkteile schon zuvor vollendet und abgenommen worden sind.
- 7.1.8 Vor Ablauf der Rügefrist ist eine Schlussprüfung des Bauwerkes durchzuführen. Die Totalunternehmerin hat der Bauherrin frühzeitig, jedoch mindestens 2 Monate vor Ablauf der Rügefrist, schriftlich auf die Schlussprüfung aufmerksam zu machen und der Bauherrin Terminvorschläge für die Schlussprüfung zu unterbreiten.

7.2. Ausdrückliche Zusicherungen

- 7.2.1 Die Totalunternehmerin haftet für sämtliche in diesem Vertrag mitsamt seiner Bestandteile gemäss Ziffer 2.4 festgelegten Leistungswerte und/oder anderen Anforderungen.
- 7.2.2 Die Totalunternehmerin leistet Gewähr und steht dafür ein, dass die Bedingungen und Auflagen der rechtskräftigen Baubewilligung mit der Erstellung des Bauwerkes vollumfänglich eingehalten werden.

7.3. Mängelrechte

- 7.3.1 Bei jedem Mangel hat die Bauherrin zunächst einzig das Recht, von der Totalunternehmerin die Beseitigung des Mangels innerhalb angemessener Frist zu verlangen. Soweit die Totalunternehmerin den Mangel innerhalb der von der Bauherrin angesetzten Frist nicht behebt, ist die Bauherrin berechtigt, nach ihrer Wahl:
- entweder weiterhin auf der Beseitigung zu beharren; dies jedoch nur dann, wenn die effektive Beseitigung eines Mangels im Verhältnis zum Interesse der Bauherrin an der Mängelbeseitigung nicht übermässige Kosten verursacht (Art. 368 Abs. 2 OR). Die Bauherrin kann die Beseitigung statt durch die Totalunternehmerin auch durch einen Dritten ausführen lassen oder sie selbst vornehmen, beides auf Kosten der Totalunternehmerin; oder
 - einen dem Minderwert des Bauwerkes entsprechenden Abzug von der Vergütung zu machen (Art. 368 Abs. 2 OR). Hat die Bauherrin (oder eine Hilfsperson der Bauherrin) den Mangel mitverschuldet, so ist der Abzug entsprechend zu verringern.
- 7.3.2 Hat sich die Totalunternehmerin ausdrücklich geweigert, die Beseitigung eines Mangels vorzunehmen, oder ist sie hierzu offensichtlich nicht in der Lage, so stehen der Bauherrin die Mängelrechte gemäss Ziffer 7.3.1 schon vor Ablauf der angemessenen Frist zur Beseitigung des Mangels zu.
- 7.3.3 Die Kosten einer Beseitigung eines Mangels trägt die Totalunternehmerin; eingeschlossen sind die Kosten zur Beseitigung aller Schäden, die an anderen Bau- oder Grundstücksteilen wegen der Mängelbeseitigung entstehen. Kosten, die der Bauherrin auch bei ursprünglich mängelfreier Ausführung entstanden wären, trägt die Bauherrin. Hat die Bauherrin (oder eine Hilfsperson der Bauherrin) einen Mangel mitverschuldet, so sind die Verbesserungskosten zwischen Totalunternehmerin und Bauherrin angemessen zu verteilen.
- 7.3.4 Ist wegen eines Mangels ein Schaden entstanden, so hat die Bauherrin neben und ausser den oben genannten Rechten das Recht auf Schadenersatz nach Massgabe der Art. 368 und 97 ff. OR. Jedoch hat sie kein Recht, Schadenersatz gemäss Art. 97 ff. OR anstelle der oben genannten Mängelrechte geltend zu machen. Die Totalunternehmerin ist von der Ersatzpflicht befreit, wenn sie nachweist, dass sie kein Verschulden trifft (Art. 97 OR). Für Schaden, den ihre Hilfspersonen oder ihre Subunternehmer verursacht haben, haftet sie, wie wenn sie solchen Schaden selbst verursacht hätte (Art. 101 OR). Der Umfang der Ersatzpflicht bestimmt sich nach Art. 99 OR.

7.4. Rügefrist

- 7.4.1 Wo keine längere Rügefrist vereinbart ist, besteht eine Rügefrist von zwei Jahren. Die Rügefrist beginnt für das gesamte Bauwerk mit dem Tag der Abnahme zu laufen.
- 7.4.2 Werden einzelne Teile des Bauwerkes wie Maschinen oder Apparate (inkl. elektrische Apparate) vorzeitig abgenommen, beginnt der Fristenlauf auch für diese Werkteile mit dem Tag der Abnahme des gesamten Bauwerkes.
- 7.4.3 Während der Rügefrist kann die Bauherrin in Abweichung der Bestimmungen des OR Mängel jeder Art jederzeit rügen. Dieses Recht zur jederzeitigen Mängelrüge besteht auch für Mängel, die zur Vermeidung weiteren Schadens unverzüglich behoben werden müssen. Doch hat die Bauherrin, die einen solchen Mangel nicht sofort nach der Entdeckung rügt, den weiteren Schaden selbst zu tragen, der bei unverzüglicher Behebung des entdeckten Mangels hätte vermieden werden können.

- 7.4.4 Die Totalunternehmerin haftet für alle Mängel, die die Bauherrin während der Rügefrist rügt. Die Behebung der Mängel ist durch die Totalunternehmerin umgehend auf ihre Kosten vorzunehmen. Sie haftet dabei für alle Schäden, die der Bauherrin aus Mängeln entstehen können. Die Bauherrin setzt der Totalunternehmerin bei Untätigkeit eine angemessene Frist zur Beseitigung eines gerügten Mangels an, unter Anwendbarkeit von Ziffer 7.3.
- 7.4.5 Rechtzeitig vor Ablauf der Rügefrist nehmen die Vertragsparteien anlässlich der Schlussprüfung allfällige Mängel gemeinsam auf. Die Totalunternehmerin verpflichtet sich auch hier zu einer umgehenden Behebung der Mängel auf ihre Kosten.

7.5. Rechtslage nach Ablauf der Rügefrist

- 7.5.1 Mit Ablauf der Rügefrist erlischt das Recht der Bauherrin, vor diesem Zeitpunkt entdeckte Mängel zu rügen. Hingegen bleiben die Rechte der Bauherrin aus bereits gerügten Mängeln unter Vorbehalt der Verjährung (vgl. Ziffer 7.7) fortbestehen. Mängel, die schon während der Rügefrist offensichtlich waren, gelten unwiderleglich als vor deren Ablauf entdeckt, weshalb sie nach Ablauf der Rügefrist nicht mehr gerügt werden können.
- 7.5.2 Die Totalunternehmerin haftet für verdeckte Mängel, d.h. für Mängel, die die Bauherrin erst nach Ablauf der Rügefrist entdeckt, sofern sie von der Bauherrin innert drei Monaten ab Entdeckung gerügt werden (vorbehältlich der Bestimmungen des obigen und dieses Absatzes). Die Bauherrin setzt der Totalunternehmerin eine angemessene Frist zur Beseitigung der Mängel, unter Anwendbarkeit von Ziffer 7.3. Im Falle einer Abnahme ohne Prüfung haftet die Totalunternehmerin nicht für verdeckte Mängel, die die Bauherrin durch Prüfung des abgenommenen Bauwerkes (oder Werkteils) noch vor Ablauf der Rügefrist hätte erkennen können; es sei denn, die Totalunternehmerin habe die Mängel absichtlich verschwiegen.
- 7.5.3 Nach Ablauf der Rügefrist ist die Bauherrin berechtigt, von der Totalunternehmerin die Abtretung der dieser selbst gegenüber ihren Subunternehmern zustehenden Gewährleistungsansprüche zu verlangen. Verlangt die Bauherrin die Abtretung von Gewährleistungsansprüchen, übergibt die Totalunternehmerin der Bauherrin alle Dokumente und Informationen, die es dieser erlauben, die ihr abgetretenen Gewährleistungsansprüche frist- und formgerecht geltend zu machen. Soweit erforderlich, hat die Totalunternehmerin der Bauherrin auf erste Aufforderung hin alle Erklärungen abzugeben, die zur Geltendmachung der abgetretenen Gewährleistungsansprüche notwendig sind. Mit der Abtretung entfallen die noch bestehenden Gewährleistungsansprüche der Bauherrin gegenüber der Totalunternehmerin mit Ausnahme jener Mängel, die die Bauherrin der Totalunternehmerin bereits vor dem Ablauf der Rügefrist und somit vor der Abtretung angezeigt hat, oder welche die Parteien bereits vor der Abtretung gemeinsam aufgenommen haben.

7.6. Rechtsgewährleistung

Die Totalunternehmerin ist verpflichtet, der Bauherrin die Bauwerke im Zeitpunkt der Abnahme frei von Rechten Dritter zu übergeben, insbesondere von Ansprüchen Dritter in Bezug auf das Bauwerk, die verwendeten Materialien, Maschinen oder Anlagen, aufgrund von Eigentumsrechten oder anderen Schutzrechten. Vorbehalten bleiben Urheberrechte, sofern und soweit diese unübertragbar sind (vgl. Ziffer 10.4).

7.7. Verjährung (Gewährleistungsfrist)

- 7.7.1 Die Mängelrechte der Bauherrin verjähren im Allgemeinen fünf Jahre nach Abnahme der Bauwerke. Die Rechte aus Mängeln, die die Totalunternehmerin absichtlich verschwiegen hat, verjähren dagegen nach zehn Jahren.
- 7.7.2 Die Verjährungsfrist für Mängel der Flachdächer als Gesamtsystem beträgt zehn Jahre, unter Vorbehalt des fachgerechten Unterhaltes durch die Bauherrin (die Bauherrin schliesst mit dem Dachhersteller einen Servicevertrag für den Flachdachunterhalt ab). Die Totalunternehmerin ist im Rahmen der Ausschreibung der Flachdacharbeiten für die Einholung einer entsprechenden Offerte zuhanden der Bauherrin verantwortlich.
- 7.7.3 Die Verjährungsfrist für Mängel der Fassaden (einzeln sowie als Gesamtsystem) beträgt fünf Jahre. Sofern die Bauherrin ab dem sechsten Jahr seit Abnahme einen fachgerechten Unterhalt durchführt (die Bauherrin schliesst mit einem hierfür qualifizierten Unternehmen ab dem sechsten Jahr seit Abnahme auf ihre Kosten einen Fassadenwartungsvertrag ab) beträgt die Verjährungsfrist für Mängel der Fassade zehn Jahre. Die Totalunternehmerin ist im Rahmen der Ausschreibung der Fassadenarbeiten für die Einholung einer entsprechenden Offerte zuhanden der Bauherrin verantwortlich.

8. **Garantien**

8.1. Erfüllungsgarantie

- 8.1.1 Die Totalunternehmerin übergibt der Bauherrin mit der ersten Zahlungsanforderung für die richtige Erfüllung aller der Totalunternehmerin aus diesem Vertrag obliegenden Leistungen eine bis fünf Monate nach erfolgter Abnahme der gesamten Bauwerke gültige Bankgarantie im Sinne von Art. 111 OR (abstrakt, unwiderruflich, Zahlung des Garanten auf erste Aufforderung des Bestellers ohne weitere Begründung und unter vollkommenem Einrede- und Einwendungsausschluss) im Umfang von 10% des totalen Werkpreises inkl. 7.7% MWST.
- 8.1.2 Diese abstrakte, unwiderrufliche Bankgarantie ist von einer erstklassigen Schweizer Bank oder einer erstklassigen in der Schweiz lizenzierten Versicherungsgesellschaft zu leisten und hat unabhängig von diesem Vertrag zu bestehen und kann von der Bauherrin auf erstes Verlangen ohne weitere Begründung und unter vollkommenem Einrede- und Einwendungsausschluss geltend gemacht werden. Nach erfolgter Abnahme der Bauwerke ist eine Reduktion des zu garantierenden Betrages auf 5% des totalen Werkpreises zulässig. Die Kosten dieser Garantie sind im Werkpreis inbegriffen.

8.2. Gewährleistungsgarantie

- 8.2.1 Die Totalunternehmerin hat auf ihre Kosten vor Verfall der Erfüllungsgarantie gemäss Ziffer 8.1 Sicherheit für ihre Haftung wegen Mängeln, die bei der gemeinsamen Prüfung oder während der Gewährleistungsfrist gerügt werden, zu leisten. Die Sicherheit besteht in der Übergabe einer Bankgarantie im Sinne von Art. 111 OR gemäss Ziffer 8.1.2.
- 8.2.2 Der Haftungsbetrag der Garantie beläuft sich während den ersten zwei Jahren auf 5%, während den folgenden drei Jahren auf 2½% der von der Bauherrin zu leistenden Vergütung inkl. MWST (gemäss Abrechnungssumme). Die Garantie ist für eine Dauer von fünf Jahren ab Abnahme des Bauwerkes zu leisten, auch wenn bis zum Ablauf der Rügefrist keine Mängel gerügt werden.

9. Vertragsdauer und ausserordentliche Beendigung des Vertrages

9.1. Vertragsdauer (ordentliche Beendigung)

Dieser Vertrag endet ordentlich mit der Erfüllung der Leistungen durch die Totalunternehmerin gemäss Ziffer 4 und Erreichung des letzten Meilensteins gemäss Ziffer 3.1.1 sowie der damit zusammenhängenden Erstellung und Bezahlung der Schlussabrechnungen.

9.2. Ausserordentliche Beendigung

- 9.2.1 Die Bauherrin kann jederzeit gegen Vergütung der bereits geleisteten Arbeit und gegen volle Schadloshaltung der Totalunternehmerin vom Vertrag zurücktreten (Art. 377 OR). Die Rücktrittserklärung ist nur in schriftlicher Form gültig.
- 9.2.2 Tritt die Bauherrin aufgrund von Ereignissen, die ausserhalb ihrer Kontrolle liegen und ihm eine Fortführung des Vertrages unzumutbar machen, vom Vertrag zurück, hat die Totalunternehmerin Anspruch auf die Vergütung aller bis dahin aufgelaufenen nachgewiesenen Kosten, soweit sie nicht durch Versicherungsleistungen gedeckt werden. Ebenfalls hat die Totalunternehmerin einen Vergütungsanspruch hinsichtlich entgangener Gewinne für noch nicht erbrachte Leistungen.
- 9.2.3 Tritt die Bauherrin aus wichtigen Gründen, die die Totalunternehmerin zu vertreten hat, zurück, so hat die Totalunternehmerin ebenfalls Anspruch auf die Vergütung der erbrachten Leistungen. Die Bauherrin ist berechtigt, einen angemessenen Betrag für den ihr aus diesem Vertragsrücktritt entstehenden Schaden zurück zu behalten.

Als wichtige Gründe gelten insbesondere:

1. Die Totalunternehmerin führt die Arbeiten nicht gemäss vorliegendem Vertrag aus oder vernachlässigt die Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten trotz schriftlichen Mahnungen wiederholt;
2. Die Totalunternehmerin missachtet schriftliche Anordnungen der Bauherrin oder weigert sich, mangelhafte Arbeiten oder untaugliches Material von der Baustelle zu entfernen;
3. Die Totalunternehmerin stört durch ihr Verhalten das Vertrauensverhältnis zur Bauherrin schwerwiegend;
4. Der Totalunternehmerin droht die Zahlungsunfähigkeit oder die Konkurseröffnung;
5. Die Totalunternehmerin stellt einen Antrag auf Konkurseröffnung oder Nachlassstundung vor Gericht oder ein Konkurs- oder Nachlassverfahren wird gegen die Totalunternehmerin eröffnet;
6. Die vertragskonforme Durchführung der Arbeiten wird durch einen gegen die Totalunternehmerin ergangenen Vollstreckungsbefehl gefährdet;
7. Die Totalunternehmerin tritt in einem Abkommen mit ihren Gläubigern irgendwelche Rechte zu deren Gunsten ab;
8. Die Totalunternehmerin erklärt die Liquidation ihrer Firma (ausser im Fall einer freiwilligen Liquidation zum Zwecke einer Fusion oder einer Reorganisation);
9. Die Totalunternehmerin wird mit der Beschlagnahme ihres Vermögens konfrontiert.

- 9.2.4 Die unter den Ziffern 1., 2. und 3. aufgeführten wichtigen Gründe können nur geltend gemacht werden, wenn die Totalunternehmerin diese Gründe nicht innert einer Frist von 15 Tagen nach Erhalt einer schriftlichen Aufforderung durch die Bauherrin beseitigt hat.
- 9.2.5 Bei vorzeitiger Vertragsauflösung verpflichtet sich die Totalunternehmerin, sämtliche für die Erfüllung dieses Vertrags notwendigen Unterlagen und EDV-Dateien an die Bauherrin herauszugeben.
- 9.2.6 Die Totalunternehmerin ist berechtigt, bei Vorliegen wichtiger Gründe vom Vertrag zurückzutreten. Als wichtige Gründe gelten insbesondere eingetretene oder drohende Zahlungs- oder Handlungsunfähigkeit der Bauherrin, gravierende abgemahnte Zahlungsrückstände, von der Bauherrin verschuldete Unmöglichkeit der vertragsgemässen Fertigstellung des Bauwerks sowie andere und wiederholte Verletzungen der vertraglichen Pflichten. Sie hat ein Anrecht auf die vollständige Vergütung aller in Planung, im Werk und auf der Baustelle erbrachten Leistungen inklusive dem entgangenen Gewinn.

Die Rücktrittserklärung fällt dahin, falls die Bauherrin vor Ablauf der Anzeigefrist eine für die vollständige Erfüllung hinreichende Sicherheit leistet.

10. Besondere Bestimmungen

10.1. Veräusserung während des Baus

- 10.1.1 Die Bauherrin 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 Bauherrin, alle bis zum Zeitpunkt der Abtretung erbrachten nachgewiesenen Aufwendungen der Totalunternehmerin und deren Beauftragten zu vergüten (ausserhalb der unter Ziffer 6.3 definierten Fälligkeiten der Vergütung).

10.2. Planungsrisiko

Sämtliche Planungsleistungen wurden in der Phase Projektentwicklung und werden in der Phase Realisierung durch die Totalunternehmerin bzw. durch sie beauftragte Dritte erledigt und sind im Werkpreis (bezüglich der darin eingeschlossenen Arbeiten) enthalten. Das Planungsrisiko trägt die Totalunternehmerin.

10.3. Werbe- und Kommunikationsmassnahmen

- 10.3.1 Die Totalunternehmerin ist berechtigt, im Einvernehmen mit der Bauherrin Baureklametafeln anzubringen und weitere Werbemassnahmen zu treffen, die auf den Bau Bezug nehmen.
- 10.3.2 Auf die Bauherrin ist sowohl bei der Baureklametafel als auch bei allfälligen übrigen Werbemassnahmen in entsprechender Weise hinzuweisen. Auf Konkurrenzgesellschaften der Energie Wasser Bern darf in Werbung zum Projekt nicht hingewiesen werden.
- 10.3.3 Bei sämtlichen Publikationen und Werbemassnahmen ist eine schriftliche Genehmigung der Bauherrin vorausgesetzt. Grundsätzlich stehen sämtliche Einnahmen aus der Vermietung von Werbeflächen auf dem Areal der Bauherrin zu.

10.3.4 Die Parteien vereinbaren, dass sie sämtliche Informationen an Dritte, insbesondere aber gegenüber den Medien, über das zu erstellende Bauprojekt und die damit zusammenhängenden Verträge und Vorgänge wie Miet-, Berater- und Dienstbarkeitsverträge, Baueingaben, nachbarliche Verhältnisse etc. gemeinsam abstimmen.

10.3.5 Insbesondere haben sie sich darüber zu einigen, ob Medienmitteilungen erfolgen und mit welchem Inhalt sowie über die Art und Weise der Verbreitung, wobei der Bauherrin die Führungsrolle zukommt und ihr auch das umfassende Vetorecht inkl. Anordnung einer Kommunikationssperre zusteht. Im Falle einer gesetzlichen Pflicht zur öffentlichen Information (z.B. Pflicht zur börsenrechtlichen ad hoc Publizität oder ähnliches) hat sich das Vetorecht auf die Inhalte der Kommunikation zu beschränken.

10.4. Baudokumente, Urheberrecht und weitere Rechte am Projekt

10.4.1 Die Totalunternehmerin ist verpflichtet, der Bauherrin innert drei Monaten nach der Abnahme die nachfolgend aufgelistete Betriebs- und Baudokumentation zweifach als Dokumentenordner und dreifach auf elektronischen Datenträgern auszuhändigen:

- Ausführungspläne / Revisionspläne (inkl. Bauingenieurpläne);
- Unternehmerverzeichnis;
- Installationsschemata;
- Bedienungs- und Betriebsvorschriften;
- Serviceanleitungen;
- Behördliche Akten und Bewilligungen (inkl. Bezugsbewilligung);
- Abnahmeprotokolle Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrisch bzw. alle haustechnischen Anlagen;
- Sicherheitstechnischer Nachweis (SINA) für die Elektroanlagen nach NIV Bauübergabeprotokolle;
- Allfällige weitere Akten, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Bauwerks stehen (Korrespondenz mit Behörden und Beteiligten etc.);
- Schliessplan;
- Wartungsverträge oder Offerten;
- Schriftlich unterzeichnete Nachweise der Eigentümer/Nutzer bezüglich Mängelerledigung (Mängellisten);
- Fotodokumentation vom Bauablauf und dazugehörigen Baujournale;
- Beschriftungsplan / Beschilderungsplan, einschliesslich der Nummerierung und / oder Bezeichnung aller Räume des Gebäudes;
- Nutzungs- und Sicherheitsplan;
- Gebäudedaten wie Bauvolumen gemäss SIA-Normen 416 und Flächenberechnung nach SIA d 0165 nach Vorgabe Besteller;
- Berichte und Ergebnisse aus Kontroll- und Funktionsmessungen der Spezialisten (z.B. Bauphysik und Energie, Brandschutz usw.);
- Nachweise (bspw. SiNa);

- Daten zur Gewährleistung einer gesetzeskonformen Energieverbrauchsabrechnung;
 - Kopie Projektplattform.
- 10.4.2 Kopien behördlicher Akten und Bewilligungen sind der Bauherrin jeweils direkt nach Erhalt zu übergeben. Die Übergabe der Betriebs- und Bedienungsanleitungen sowie des Unternehmerverzeichnisses erfolgt bei der Abnahme. Die übrigen Baudokumente, werden spätestens drei Monate nach Abnahme übergeben.
- 10.4.3 Mit der Erstellung der Baudokumente gehen diese in das unbelastete Eigentum der Bauherrin über. Pläne und weitere Unterlagen, welche während der weiteren Dauer des Vertragsverhältnisses erstellt werden, gehen im Zeitpunkt ihrer Erstellung ins unbelastete Eigentum der Bauherrin über.
- 10.4.4 Soweit Urheberrechte in rechtlicher Hinsicht übertragbar sind, erwirbt die Bauherrin 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 Bauherrin 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.
- 10.4.5 Um diese Rechtsübergänge zu gewährleisten, verpflichtet sich die Totalunternehmerin, 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 Bauherrin übertragen werden. Die Totalunternehmerin 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 Bauherrin noch nicht erfolgt sein sollte, steht der Bauherrin ein der Totalunternehmerin 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 Bauherrin vorzunehmen.
- 10.4.6 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 Bauherrin gemäss Ziffer 6.3 abgegolten. Sollten Beauftragte der Totalunternehmerin oder Dritte Forderungen gegen die Bauherrin geltend machen aufgrund von Rechten, welche sie geschaffen haben, so wird die Totalunternehmerin die Bauherrin von diesen Ansprüchen vollständig schadlos halten. Ferner wird die Bauherrin den Rechtsstreit mit den Dritten auf ihre Kosten übernehmen.
- 10.4.7 Im Falle der vorzeitigen Auflösung dieses Vertrages hat die Bauherrin 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 Totalunternehmerin bzw. deren Beauftragten bei den entsprechenden Registrierungsstellen zu veranlassen, sofern dies zum Zeitpunkt der vorzeitigen Auflösung noch nicht erfolgt sein sollte bzw. die Totalunternehmerin diese Übertragungshandlung nicht umgehend nach Auflösung des Vertrages selber veranlasst.

10.5. Subventionen und andere Beiträge der öffentlichen Hand

Allfällige vom Bund, Kanton, Gemeinde oder anderen Behörden zu leistende Subventionen, andere Beiträge der öffentlichen Hand und/oder Kostenbeteiligungen im Zusammenhang mit den Bewilligungen, Anschlussgebühren etc. und/oder mit Labels (z.B. bezüglich MINERGIE) und/oder Rückvergütungen stehen der Bauherrin zu. Die Totalunternehmerin hat die erforderlichen Unterlagen und Gesuche rechtzeitig zu erstellen und den zuständigen Instanzen einzureichen.

10.6. Projektbezogenes Qualitätsmanagement-System (PQM)

Die Totalunternehmerin hat ein projektbezogenes Qualitätsmanagement-System (PQM) zu erstellen, dies gestützt auf die Vorgaben der Bauherrin zum projektbezogenen Qualitätsmanagement-System, welche Bestandteil dieses Vertrages bilden (vgl. Ziffer 2.4). Die Totalunternehmerin garantiert eine laufende Aktualisierung des PQM entsprechend dem Projektfortschritt.

10.7. Handänderungssteuern

Die Kosten für allfällige Handänderungssteuern sind nicht in diesem Vertrag enthalten. Diese werden in einer separaten Vereinbarung geregelt.

10.8. Versicherungen

10.8.1 Die Totalunternehmerin ist verpflichtet, für ihre zivilrechtliche Haftung eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschliessen. Innert 20 Arbeitstagen nach Abschluss dieses Vertrages ist der Bauherrin 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.

10.8.2 Die Totalunternehmerin ist verantwortlich für den Abschluss der progressiven Gebäudeversicherung für die Baustelle bis zum Zeitpunkt der Abnahme der Bauwerke einschliesslich der abschliessenden Schlusschätzung. Innert 20 Arbeitstagen nach Abschluss dieses Vertrages ist der Bauherrin eine Kopie der entsprechenden Versicherungspolice auszuhändigen.

10.8.3 Die Bauherrin schliesst für alle ihre Projekte eine Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bei einer in der Schweiz lizenzierten Versicherungsgesellschaft ab.

10.9. Datenschutz, Geheimhaltung

10.9.1 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.

10.9.2 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.

10.9.3 Diese Geheimhaltungsverpflichtung gilt nicht für solche Informationen, die allgemein bekannt sind, die von einer Partei nachweislich unabhängig erarbeitet oder von Dritten rechtmässig erlangt wurden.

10.9.4 Jede Partei wird die Verhandlungen und den Inhalt dieses Vertrages vertraulich behandeln.

10.10. Projektorganisation und Zuständigkeiten

10.10.1 Verantwortlicher Ansprechpartner seitens Totalunternehmerin gegenüber der Bauherrin für die rechtsverbindliche Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen ist:

- [...]

10.10.2 Verantwortlicher Ansprechpartner seitens Bauherrin gegenüber der Totalunternehmerin für die rechtsverbindliche Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen ist:

- [...]

10.10.3 Die Parteien sind berechtigt, unter rechtzeitiger Vorankündigung gegenüber dem Ansprechpartner der andern Vertragspartei bei Bedarf Änderungen in dieser Organisation vorzunehmen.

10.10.4 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 TU-Werkvertrags erstellt die Totalunternehmerin eine entsprechende Projektorganisation (Organigramm), welche die Schnittstellen zwischen Bauherrin, der Totalunternehmerin und Dritten sowie allfällige periodische Sitzungen, den Informationsaustausch über den Projektstand usw. regelt.

10.10.5 Die Bauherrin verpflichtet sich, wenn notwendig, die Aktivitäten der Totalunternehmerin im Zusammenhang mit der Erfüllung dieses Vertrags 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, Gerichtsstand

11.2.1 Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar, unter Ausschluss allfälliger Verweisungsnormen auf andere Rechtsordnungen.

11.2.2 Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Bern.

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 Totalunternehmerin]

11.5. Vertragsexemplare

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

Bern, den

Die Bauherrin:

Energie Wasser Bern

[Ort], den

Die Totalunternehmerin:

[Firma]