

TOTALUNTERNEHMER-VERTRAG (01.10.2020)

zwischen

Alterszentrum Suhrhard AG

Rohrerstrasse 8

5033 Buchs

vertreten durch:

nachstehend als "BAUHERRIN" bezeichnet,

und

(Name TU)

...

betreffend

Neubau Betreutes Wohnen PLUS

Alterszentrum Suhrhard

1. GEGENSTAND DES VERTRAGES

- 1.1.** Der Bauherr überträgt hiermit dem Totalunternehmer die Planung und Erstellung des folgenden Bauwerks: Neubau Betreutes Wohnen PLUS, AZ Suhrhard Buchs AG

Grundstück: GB Buchs Parzelle Nummern 2697

Umschreibung: Erstellung eines neuen Gebäudes für das Betreute Wohnen PLUS mit ...
Wohnungen am Standort des Alterszentrum Suhrhard in Buchs mit
Umgebung.

2. VERTRAGSBESTANDTEILE

- 2.1.** Dieser Totalunternehmer-Vertrag besteht aus der vorliegenden Vertragsurkunde und den nachfolgenden vier Beilagen, die von den Parteien rechtsgültig unterzeichnet sind.
- 2.2.** Folgende Dokumente, in der nachstehenden Reihenfolge bei Differenzen, sind Bestandteile dieses Vertrages:
- 2.2.1.** Ausgabeunterlagen vom xx.xx.xxxx (inkl. Fragenbeantwortung vom xx.xx.xxxx) zum Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren Neubau Betreutes Wohnen PLUS, AZ Suhrhard Buchs (Beilage 3)
- 2.2.2.** Eingabe vom xx.xx.xxxx des Totalunternehmers zum Gesamtleistungswettbewerb Neubau Betreutes Wohnen PLUS mit Wettbewerbsprojekt Angebot und sämtlichen Beilagen (Beilage 4)
- 2.2.3.** Die Pläne und Konzepte gemäss Projektüberarbeitung vom xx.xx.xxxx; diese gehen den Plänen und Konzepten vom xx.xx.xxxx vor (Beilage 1)
- 2.2.4.** Der Zahlungsplan (Beilage 2)
- 2.3.** Sämtliche notwendigen behördlichen Bewilligungen werden vom Totalunternehmer eingeholt.
- 2.4.** Weitere ergänzende Vertragsbestandteile sind, soweit sie vorgenannten Dokumenten nicht widersprechen (in absteigender Reihenfolge bei Widersprüchen):
- 2.4.1.** Die SIA-Norm 118/2013.
- 2.4.2.** Die zum Zeitpunkt der Ausschreibung geltenden technischen Bedingungen übriger Normen, sofern sie ortsüblich und als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt sind. Sofern unklar ist, ob im Einzelfall die normalen Anforderungen oder die erhöhten Anforderungen gemeint sind, gelten die erhöhten Anforderungen.
- 2.4.3.** Die Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechts.

- 2.5.** Der Totalunternehmer ist verpflichtet, die gesetzlichen Vorschriften sowie die behördlichen Anordnungen, welche am Ort des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung gelten, zu befolgen und insbesondere alle Vorschriften, Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der übrigen behördlichen und polizeilichen Bewilligungen und Verfügungen einzuhalten.

3. TERMINE

- 3.1.** Baubeginn: Vorgesehen Anfang 2023.

Basis des Terminprogrammes für den Baubeginn ist eine voraussichtliche Dauer des Baubewilligungsverfahrens von fünf Monaten. Der Totalunternehmer reicht das Baugesuch daher rechtzeitig ein. Dauert das Baubewilligungsverfahren aus Gründen, welche der Totalunternehmer nicht zu verantworten hat, länger als fünf Monate (z.B. übermässig lange behördeninterne Bewilligungsverfahren, Einwendungen und Beschwerden gegen das Bauprojekt), werden die Termine der Ziff. 3.1 bis 3.3 entsprechend angepasst.

- 3.2.** Übergabe Bauwerk: vorgesehen 01. Juli 2024

- 3.3.** Fertigstellung Umgebungsarbeiten, Pflanzung Bäume etc.: vorgesehen 01. Juli 2024

- 3.4.** Hält der Totalunternehmer einen der gesetzten Termine nicht ein, kommt er ohne weiteres in Verzug, sofern die Bauherrin ihren Pflichten nachgekommen ist.

- 3.5.** Der Antritt in Nutzen und Schaden erfolgt mit Abnahme des vollendeten Werkes (Art. 157 SIA-Norm 118/2013). Der Unternehmer trägt das Risiko für die rechtzeitige Einleitung der Abnahme. Die Bauherrin darf die Fristen gemäss Art. 157 ff. SIA-Norm 118/2013, insbesondere Art. 158 Abs. 2 SIA-Norm 118/2013, beanspruchen.

- 3.6.** Wird die Abnahme durch vom Totalunternehmer verschuldete Gründe verzögert, so bezahlt dieser der Bauherrin eine Konventionalstrafe von CHF 20'000.00 pro angefangene Woche Verspätung, maximal CHF 200'000.00. Über diesen Höchstbetrag hinausgehende Schadenersatzansprüche oder der Rücktritt der Bauherrin vom Vertrag infolge Verzugs sind davon unberührt.

4. PREIS

- 4.1.** Die Parteien vereinbaren einen Pauschalpreis von CHF inkl. MwSt. (in Worten:). Die Bestimmungen über die Teuerungsabrechnung sind daher nicht anwendbar.

- 4.2.** Für nachfolgende Leistungen ist ein Budgetpreis eingesetzt und im Werkpreis gemäss Baubeschrieb enthalten. Darüber ist offen abzurechnen (nach eBKP-H, exkl. MwSt.):
-
 -
- 4.3.** Überschreitet der Gesamtbetrag der Schlussabrechnung - einschliesslich Honorare und Risikoentschädigung des Totalunternehmers - den Pauschalpreis, so geht die Kostendifferenz vollumfänglich zu Lasten des Totalunternehmers.
- 4.4.** Sofern von der Bauherrin Änderungen gegenüber dem bestellten Bauwerk bestellt werden, verpflichtet sich der Totalunternehmer, allfällige Mehrkosten und Auswirkungen auf das Terminprogramm unverzüglich, jedenfalls aber vor der Ausführung, schriftlich anzumelden. Sofern dies der Totalunternehmer unterlässt, sind keine Mehrkosten geschuldet. Geschuldet ist jedenfalls nur effektiver Kostenersatz. Minderkosten führen zu einem Abzug im Umfang der effektiven Minderkosten. Sowohl bei Mehrkosten als auch bei Minderkosten wird ein Nachtragspreis vereinbart. Der Totalunternehmer verpflichtet sich zur Offenlegung seiner Preis-Kalkulationsgrundlagen, soweit dies zur Preisbestimmung der effektiven Mehr- oder Minderkosten notwendig ist.
- 4.5.** Die Bauherrin kann vom Totalunternehmer verlangen, dass dieser einen bestimmten Unternehmer als Subplaner, Subunternehmer oder Lieferanten zur Offertstellung einlädt und zur Vertragserfüllung beizieht. Stimmt der Totalunternehmer dem Vertragsabschluss mit dem Unternehmer zu, gilt dieser als Subplaner, Subunternehmer oder Lieferant des Totalunternehmers, inklusive Haftungsübernahme. Art. 29 Abs. 5 Satz 2 SIA-Norm 118 gilt nicht. Die Bauherrin trägt allfällige Mehrkosten gegenüber dem Angebot jenes Subplaners, Subunternehmers oder Lieferanten, welchen der Totalunternehmer bestimmt hätte.

5. LEISTUNGEN DES TOTALUNTERNEHMERS

- 5.1.** **Im Werkpreis inbegriffen** sind sämtliche für die vertragsgemässe Erstellung des Bauwerks notwendigen Leistungen und Honorare, inklusive der gesetzeskonformen Entsorgung sämtlicher Abbruchmaterialien (exkl. nachfolgende Ziff. 5.2.6) sowie der notwendigen Wiederherstellung des Baugrundes zur Erstellung der neuen Aussenanlage. Der Totalunternehmer verpflichtet sich zur Lieferung und Leistung zum vereinbarten Preis, auch wenn dies nicht explizit geregelt ist, aber Lieferungen oder Leistungen für die fachgerechte Herstellung und vertragsgemässe oder vorausgesetzte Funktion des Bauwerks und für die Betriebssicherheit erforderlich sind. Enthalten sind insbesondere:
- 5.1.1.** sämtliche Lieferungen oder Leistungen des Totalunternehmers, seiner Subplaner, Subunternehmer und Lieferanten bezüglich der im Baubeschrieb und in den Vertragsplänen

festgelegten Ausführung. Bei Differenzen in den Mengenangaben gehen die Vertragspläne vor;

- 5.1.2. die Befolgung aller gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung in Kraft sind;
- 5.1.3. die Garantie und Risikoübernahme des Totalunternehmers, inklusive der Garantien und Risikoübernahmen für die Subplaner, Subunternehmer und Lieferanten;
- 5.1.4. die Prämien für die vom Totalunternehmer abgeschlossenen Versicherungen und ausgestellten Garantien sowie für die finanzielle Beteiligung an den von der Bauherrin für das Bauwerk abgeschlossenen Versicherungen;

5.2. Nicht im Werkpreis inbegriffen und von der Bauherrin separat zu vergüten sind:

- 5.2.1. die Honorare und Spesen der allfälligen Beauftragten der Bauherrin;
- 5.2.2. folgende Gebühren und Abgaben:
 - Bewilligungs- und Anschlussgebühren,
 - Notariats- und Grundbuchkosten; allfällige Entschädigungen an Nachbarn oder Dritte, sofern sie nicht durch den Totalunternehmer verschuldet sind;
- 5.2.3. allfällige Mehrkosten infolge von der Bauherrin gewünschter Änderungen;
- 5.2.4. allfällige Mehrkosten infolge nicht durch den Totalunternehmer verschuldeter Verzögerungen des Bauprogramms;
- 5.2.5. allfällige Kosten zur Entsorgung von verschmutztem oder nicht natürlich gewachsenem Baugrund;
- 5.2.6. allfällige Kosten zur Untersuchung, Überwachung und nötigenfalls Sanierung von Material aus einem belasteten Standort; insbesondere Boden aus „Prüfperimeter Bodenaushub“ entlang der Lenzburgstrasse;

- 5.3. Subventions- und andere Beitragszahlungen stehen ausschliesslich der Bauherrin zu. Der Totalunternehmer erstellt alle notwendigen Unterlagen für die Geltendmachung von Subventionen und Beitragszahlungen. Die Bauherrin reicht die notwendigen Gesuche ein.

6. PROJEKTORGANISATION

6.1. BAUHERRIN

- 6.1.1. ProjektleiterIn:

6.2. TOTALUNTERNEHMER:

- 6.2.1. ProjektleiterIn:

7. SUBPLANER, SUBUNTERNEHMER UND LIEFERANTEN

- 7.1. Die Bauherrin behält sich ein Mitspracherecht bei der Vergabe von Arbeiten und der Auswahl von Subplanern, Subunternehmern und Lieferanten vor. Die Vergabe erfolgt aufgrund

genehmigter Unternehmerlisten. Die Bauherrin wird als berechtigt erklärt, Subplaner, Subunternehmer oder Lieferanten aus wichtigen Gründen abzulehnen. Als solche gelten beispielsweise das voraussehbare Nichterreichen der geforderten Qualität oder das voraussehbare Nichteinhalten der Zeitvorgaben. Der Totalunternehmer darf an abgelehnte Subplaner, Subunternehmer oder Lieferanten keine Vergaben tätigen. Diese dürfen in keiner Weise am Projekt beteiligt werden.

- 7.2.** Der Totalunternehmer ist verpflichtet, alle Verträge mit Subplanern, Subunternehmern und Lieferanten so zu vereinbaren, dass sie dem vorliegenden Vertrag entsprechen.
- 7.3.** Die Bauherrin ist berechtigt, Zahlungen an den Totalunternehmer einzustellen, falls es sich zeigt, dass er seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Subplanern, Subunternehmern oder Lieferanten nicht oder ungenügend nachkommt.
- 7.4.** Bei Vorliegen wichtiger Gründe (z. B. Bauhandwerkerpfandrecht oder Geltendmachung Bürgschaft, Liquiditätsprobleme des Totalunternehmers, Differenzen zwischen dem Totalunternehmer und den Subplanern, Subunternehmern oder Lieferanten) ist die Bauherrin berechtigt, einen Subplaner, Subunternehmer oder Lieferanten mit befreiender Wirkung gegenüber dem Totalunternehmer direkt zu bezahlen oder die geforderte Summe mit befreiender Wirkung zu hinterlegen. Die Bauherrin hört dazu vorgängig sowohl den Totalunternehmer wie auch den Subplaner, Subunternehmer oder Lieferanten über Bestand und Höhe der unbezahlten Forderung an. Kann der Totalunternehmer umgehend glaubhaft machen und belegen, dass die Forderungen des Subplaners, Subunternehmers oder Lieferanten unberechtigt sind, ist die Bauherrin nicht zur entsprechenden Direktzahlung (wohl aber zur Hinterlegung mit befreiender Wirkung) berechtigt.
- 7.5.** Der Totalunternehmer verpflichtet sich, in den eigenen allgemeinen Vertragsbedingungen mit den Subplanern, Subunternehmern und Lieferanten ein direktes Forderungsrecht der Bauherrin hinsichtlich der zu erbringenden Leistung aufzunehmen. Dazu hat der Totalunternehmer folgende Klausel in diese Verträge aufzunehmen:

"Der Subplaner, Subunternehmer oder Lieferant hat davon Kenntnis, dass der Totalunternehmer der Bauherrin Alterszentrum Suhrhard AG ein direktes Forderungsrecht hinsichtlich der vom Subplaner, Subunternehmer oder Lieferant nach Massgabe des vorliegenden Vertrages zu erbringenden Leistung eingeräumt hat bzw. einräumen wird. Der Subplaner, Subunternehmer oder Lieferant ist mit dieser Regelung einverstanden und anerkennt, dass die Bauherrin Alterszentrum Suhrhard AG vom Subplaner, Subunternehmer

oder Lieferant selbstständig die Erfüllung des vorliegenden Vertrages verlangen kann (im Sinne von Art. 112 Abs. 2 OR)."

- 7.6.** Sofern die Bauherrin den Vertrag mit dem Totalunternehmer aus wichtigen Gründen vorzeitig beendet (Art. 183 SIA-Norm 118/2013), ist die Bauherrin berechtigt, die Verträge mit Subplanern, Subunternehmern oder Lieferanten zu übernehmen. Der Totalunternehmer ist verpflichtet, eine entsprechende Klausel mit den Subplanern, Subunternehmern oder Lieferanten zu vereinbaren. Der Totalunternehmer ist verpflichtet, der Bauherrin unverzüglich sämtliche für die Fertigstellung des Bauwerks notwendigen Unterlagen herauszugeben sowie die mit den Subplanern, Subunternehmer oder Lieferanten abgeschlossenen Verträge abzutreten.

Als wichtige Gründe zur vorzeitigen Beendigung gelten insbesondere eingetretene oder drohende Zahlungs- oder Handlungsunfähigkeit des Totalunternehmers, vom Totalunternehmer verschuldete Unmöglichkeit der rechtzeitigen und vertragsgemässen Fertigstellung des Bauwerks sowie andere schwere und wiederholte Verletzungen der vertraglichen Pflichten durch den Totalunternehmer.

8. ZAHLUNGEN

- 8.1.** Die Bauherrin bezahlt die Vergütung an den Totalunternehmer auf dessen Konto:
- 8.2.** Die Bauherrin verpflichtet sich zu Zahlungen gemäss Zahlungsplan (Beilage 4).
- 8.3.** Die Zahlungsfrist für sämtliche Zahlungen beträgt 45 Tage ab erbrachtem Nachweis des Baufortschrittes (Ziff. 8.2) sowie nach Eintreffen des Zahlungsbegehrens bei der Bauherrin für den jeweiligen Stand des Baufortschrittes, für die Schlusszahlung 60 Tage nach Eintreffen der ordnungsgemäss erstellten Schlussabrechnung und des Zahlungsbegehrens bei der Bauherrin.
- 8.4.** Die Schlusszahlung von 100 % des Werkpreises wird erst zur Zahlung fällig, wenn der Totalunternehmer die Umgebungsarbeiten abgeschlossen hat, die technischen Anlagen mit einer Instruktion der Betreiber in Betrieb genommen wurden, das Werk ohne wesentliche Mängel abgenommen ist sowie die komplette Bauwerksdokumentation mit sämtlichen für die Bauherrin notwendigen Baudokumenten digital und in einfacher Ausführung in Papierform (u.a. mit Anlagenbeschreibungen, schriftlichen Instruktionen, Nutzungsempfehlungen, mit Kopie Baujournal, mit allen Werk- und Detailplänen inkl. Planverzeichnis, mit den Produktdatenblättern und allen weiteren Revisionsunterlagen) vorliegen.

9. VERSICHERUNGEN UND SICHERHEITEN

9.1. Die Bauherrschaft verpflichtet sich zum Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung. Der Totalunternehmer organisiert die Bauherrenhaftpflichtversicherung nach Vorgaben (Deckungssummen, Zusatzdeckungen etc) der Bauherrschaft. Nach/Mit Abschluss der Bauherrenhaftpflicht-Police durch den Totalunternehmer geht diese an die Bauherrschaft über. Die Versicherungssumme beträgt CHF 10 Mio für Personen-, Sach- und Vermögensschäden und ist als Zweifachgarantie ausgestaltet.

9.2. Der Totalunternehmer (Planung und Ausführung) verpflichtet sich, für das Bauwerk eine Globalhaftpflichtversicherung mit Einschluss der Risiken einerseits für Bauten- und Anlageschäden und andererseits für Personen- und Sachschäden auf seine eigenen Kosten abzuschliessen, unter Einschluss der Risiken aus der Tätigkeit als Totalunternehmer (Planung und Ausführung) sowie aus der Weitergabe von Arbeiten an Subplanern, Subunternehmer und von Lieferanten:

- Unternehmerseite: Grunddeckung für Personen-, Sachschäden und Vermögensschäden CHF 20 Mio (als Zweifachgarantie für die gesamte Projektdauer). Zusatzdeckungen branchenüblich.
- Planerseite (sämtliche beteiligten Planer): Grunddeckung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden: CHF 20 Mio (als Zweifachgarantie für die gesamte Projektdauer).
- Zusatzdeckungen: Bauten- und reine Vermögensschäden (Planungs- und Bauleitungsfehler) von mindestens CHF 5 Mio. pro Fachplaner bzw. CHF 10 Mio. für alle Fachplaner gemeinsam (als Zweifachgarantie für die gesamte Projektdauer ausgestaltet).
- Der Totalunternehmer verpflichtet sich, die Höhe der Versicherungsdeckung für die einzelnen Subunternehmer und Planer branchenüblich und entsprechend dem Fachgebiet, mindestens aber im Rahmen der vorab genannten Garantiesummen auszugestalten.

Der Totalunternehmer trägt Selbstbehalte aus etwaigen Schadensfällen selber.

9.3. Der Totalunternehmer verpflichtet sich, für das Bauwerk eine Bauwesenversicherung auf seine eigenen Kosten abzuschliessen. Der Umfang der Versicherungsdeckung ist branchenüblich und entsprechend dem Fachgebiet auszugestalten. Weitere Deckungselemente nach gemeinsam zu treffender Definition sind enthalten. Der Totalunternehmer trägt Selbstbehalte aus etwaigen Schadensfällen selber.

9.4. Der Totalunternehmer übergibt der Bauherrin mit dem Vertragsabschluss eine Erfüllungsgarantie gemäss Art. 111 OR einer in der Schweiz domizilierten namhaften Bank oder Versicherungsgesellschaft in der Höhe von 10 % des vereinbarten Werkpreises als „abstrakte Garantie“. Darin verpflichtet sich die Bank oder Versicherungsgesellschaft unwiderruflich, der Bauherrin auf erste schriftliche Zahlungsaufforderung und Bestätigung

hin, dass der Totalunternehmer seine vertraglichen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäss erfüllt hat, ungeachtet der Gültigkeit und der Rechtswirkung des abgeschlossenen TU-Vertrages und unter Verzicht auf jegliche Einwendungen und Einreden, den vorgenannten Betrag zu bezahlen. Die Erfüllungsgarantie wird in Ergänzung zum Rückbehalt gemäss Art. 149 SIA-Norm 118/2013, verlangt.

Die Erfüllungsgarantie dient auch dazu, allfällige Ansprüche auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts oder aus einer geltend gemachten Bürgschaft abzusichern

- 9.5.** Solidarbürgschaft. Mit Einreichung der Abrechnung übergibt der Totalunternehmer der Bauherrin für seine Haftung für Mängel der Gebäudehülle (mit Einschluss der Subplaner, Subunternehmer und Lieferanten) eine Solidarbürgschaft einer in der Schweiz domizilierten namhaften Bank oder Versicherungsgesellschaft in der Höhe von 10% des Werkpreises für die Dauer von 10 Jahren seit Abnahme.

Gleichzeitig übergibt der Totalunternehmer der Bauherrin für seine Haftung für Mängel an allen anderen Teilen des Bauwerks (d.h. exkl. Gebäudehülle; mit Einschluss der Subplaner, Subunternehmer und Lieferanten) eine Solidarbürgschaft einer in der Schweiz domizilierten namhaften Bank oder Versicherungsgesellschaft in der Höhe von 10% des Werkpreises für die Dauer von 5 Jahren seit Abnahme. Die beiden Teil-Bausummen zur „Gebäudehülle“ und zu „allen anderen Teile des Bauwerks“ weist der Totalunternehmer im Voraus in seiner Schlussabrechnung nach.

Mit der Übergabe der Solidarbürgschaft nach der Abnahme erlischt die Erfüllungsgarantie, falls sie bis zu diesem Zeitpunkt von der Bauherrin nicht in Anspruch genommen werden musste. Die Garantie erfolgt durch eine Solidarbürgschaft gemäss Art. 496 OR einer namhaften schweizerischen Bank- oder Versicherungsgesellschaft mit überprüfbarem erstklassigem Rating.

10. MÄNGELHAFTUNG

- 10.1.** Der Totalunternehmer haftet der Bauherrin für die vertragskonforme Planung und Erstellung des Neubaus für das Betreute Wohnen gemäss diesem Vertrag mit all seinen Bestandteilen.
- 10.2.** Der Totalunternehmer haftet der Bauherrin gegenüber für die Tätigkeiten und Leistungen auch seiner Subplaner, Subunternehmer und Lieferanten, selbst wenn die Bauherrin deren Auswahl ausdrücklich genehmigt hat. Der Totalunternehmer trägt die vollumfängliche Kontroll- und Prüfpflicht gegenüber den Subplanern, Subunternehmern und Lieferanten.
- 10.3.** Die Rügefrist für Planungs- und Werkmängel beträgt einheitlich 2 Jahre, bei Planungsmängeln ab Entdeckung, für das Werk oder einzelne Werkteile ab dem Tag der Abnahme. Während

dieser Zeit kann die Bauherrin Mängel jederzeit Rügen (Art. 173 Abs. 1 SIA-Norm 118/2013). Danach sind Mängel innert 60 Tagen seit Entdeckung zu rügen, in Abweichung zu Art. 179 Abs. 2 SIA-Norm 118/2013.

- 10.4.** Für Flachdach und andere Abdichtungen als komplettes System gilt eine Verjährungsfrist von je 10 Jahren, in Verlängerung der Verjährungsfrist gemäss Art. 180 Abs. 1 SIA-Norm 118/2013. Die Bauherrin stellt den ordentlichen Unterhalt sicher.
- 10.5.** Für elektrische Geräte und Motoren haftet der Totalunternehmer während zwei Jahren. Die Haftung beträgt fünf Jahre, sofern die elektrischen Geräte und Motoren zu Mängeln am unbeweglichen Werk geführt haben. Es gilt Art. 210 OR.
- 10.6.** Gerät der Totalunternehmer in Zahlungsschwierigkeiten oder wird der Totalunternehmer liquidiert, so tritt er der Bauherrin auf deren erstes Verlangen hin seine Haftungs- und Gewährleistungsansprüche gegenüber den Subplanern, Subunternehmern oder Lieferanten ab und übergibt der Bauherrin unverzüglich alle zur Durchsetzung der Haftungs- und Gewährleistungsansprüche notwendigen Unterlagen und Erklärungen.

11. BESONDERE VEREINBARUNGEN

- 11.1.** Ohne ausdrückliche Vereinbarung haben weder der Totalunternehmer noch die Subplaner, Subunternehmer oder Lieferanten des Totalunternehmers eine Vertretungsbefugnis der Bauherrin.
- 11.2.** Die Baufreigabe durch die Bauherrschaft erfolgt separat je für nachfolgende Phasen:
- Erstellung Neubau betreutes Wohnen PLUS
 - Umgebungsarbeiten.
- 11.3.** Entsteht zwischen den Parteien Streit, ob eine von der Bauherrin verlangte Leistung bloss eine Konkretisierung der ursprünglich geschuldeten Leistung oder eine Beststellungsänderung darstellt oder entstehen Differenzen über die Arbeitsausführung oder über die Vergütung, so darf der Totalunternehmer deswegen die von der Bauherrin verlangte Leistung nicht verweigern und die Arbeiten nicht einstellen oder unterbrechen. Die vertraglichen Termine bleiben verbindlich.

Die Parteien verpflichten sich indessen, über die streitigen Fragen zu verhandeln. Können sich die von beiden Parteien bestellten Vertreter in direkten Verhandlungen nicht einigen, kann jede Partei ein Gespräch zwischen den obersten Entscheidungsträgern des Totalunternehmers und der Bauherrin verlangen.

- 11.4.** Der Totalunternehmer verpflichtet sich, die am Ort der Leistung geltenden Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie die entsenderechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

Er erklärt und verpflichtet sich, gesetzlichen Sozialabgaben und Versicherungsbeiträge sowie die übrigen Beiträge gemäss allgemeinverbindlich erklärten Gesamtarbeitsverträgen und bzw. oder Rahmenarbeitsverträgen geleistet zu haben und bis zum Abschluss des vorliegenden Vertrages weiter zu leisten. Des Weiteren verpflichtet sich der Totalunternehmer, die Gleichbehandlung von Frau und Mann in Bezug auf Lohngleichheit einzuhalten.

Zieht der Totalunternehmer zur Vertragserfüllung Dritte (Subplaner, Subunternehmer oder Lieferanten) bei, hat er diese schriftlich zu verpflichten, die vorgenannten Grundsätze ebenfalls einzuhalten und sie allfälligen weiteren Subplanern, Subunternehmern oder Lieferanten zu überbinden. Er beachtet beim Beizug Dritter seine Sorgfaltspflichten, welche ihm durch Art. 5 des Entsendegesetzes (EntsG, SR 823.20) sowie Art. 8b und 8c der Entsendeverordnung (EntsV, SR 823.201) auferlegt werden.

Bei Verletzung der Pflichten gemäss dieser Vertragsziffer schuldet der Totalunternehmer dem Bauherrn eine Konventionalstrafe in der Höhe des fünffachen Betrages der vom zuständigen Organ ausgesprochenen rechtskräftigen Busse, höchstens jedoch CHF 50'000 je Fall.

- 11.5.** Die Bauherrin hat das Recht, nicht aber die Pflicht, den Planungs- und Baufortschritt sowie die Bauausführung jederzeit zu kontrollieren oder kontrollieren zu lassen. Der Totalunternehmer ist jederzeit zur Auskunft verpflichtet und hat die Bauherrin auf erstes Verlangen in sämtliche die Planung und die Erstellung des Bauwerkes betreffenden Unterlagen Einsicht zu gewähren. Insbesondere sind der Bauherrschaft die Konzepte zur Baustellenorganisation, zur Qualitätssicherung in Planung und am Bau, zum Brandschutz, zu Energie und Bauphysik, zu Tragwerk, zu Schallschutz und Akustik, zu den Haustechnikinstallationen, zu Material und Farbe etc. sowie Ausführungspläne und Details sowie Prüf- und Kontrollpläne etc. rechtzeitig zur formellen Genehmigung vorzulegen. Die durch die Bauherrin und ihrer Beauftragten ausgeübte Kontrolltätigkeit und eventuelle Unterzeichnung von Plänen und anderen Ausführungsdokumenten enthebt den Totalunternehmer in keiner Weise von seiner eigenen Verantwortung und Gewährleistungspflicht.

Der Totalunternehmer ist verpflichtet, während der gesamten Dauer der Bauausführung ein ordentliches Baujournal zu führen und in angemessenem Rhythmus Bausitzungen mit der Bauherrin oder deren Vertretern durchzuführen und die entsprechenden Protokolle inklusive

aktuelle Fotos zur Dokumentation des Baufortschritts zu erstellen. Zu diesen Sitzungen sind die Bauherrin bzw. deren Vertreter rechtzeitig im Voraus einzuladen. Der Totalunternehmer übergibt dazu der Bauherrin vor Beginn der Bauarbeiten einen Sitzungskalender inklusive Terminen für Vergabeentscheide und Bemusterungen.

- 11.6.** Die Bauherrin kann jederzeit vom Vertrag zurücktreten (Art.184 Abs.1 SIA-Norm 118/2013). Die Rücktrittserklärung erfolgt in schriftlicher Form. Die vorzeitige Vertragsauflösung bzw. der Rücktritt vom Vertrag stehen in allen Fällen unter dem Vorbehalt der gesetzlichen und vertraglichen Schadenersatzansprüche beider Parteien. Entgangener wird nicht vergütet.
- 11.7.** Tritt die Bauherrin aus wichtigen Gründen, die der Totalunternehmer zu vertreten hat, vom Vertrag zurück, so hat der Totalunternehmer nur Anspruch auf die Vergütung der erbrachten Leistungen, soweit sie verwertbar sind. Entgangener wird nicht vergütet.
- 11.8.** Allfällige Geschäftsbedingungen des Totalunternehmers und seiner Subplaner, Subunternehmer und Lieferanten sind nicht anwendbar. Anwendbar sind einzig die ausdrücklich als Bestandteile dieses Vertrages bezeichneten Dokumente und weiteren Vertragsbestandteile (Ziff. 2.2 und 2.4).

12. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 12.1.** Allfällige Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien, welche nicht auf dem Verhandlungsweg beigelegt werden können, unterstehen der ordentlichen Gerichtsbarkeit am Gerichtsstand der Bauherrin.
- 12.2.** Anwendbar ist ausschliesslich Schweizer Recht, unter Ausschluss von Staatsverträgen und Kollisionsnormen. Die Anwendung des Wiener Kaufrechts ist wegbedungen.
- 12.3.** Der Totalunternehmer verpflichtet sich, mit den Subplanern, Subunternehmern und Lieferanten ebenfalls den Gerichtsstand der Bauherrin zu vereinbaren sowie ausschliesslich Schweizer Recht als anwendbar zu erklären, inklusive Ausschluss von Staatsverträgen und Kollisionsnormen sowie der Anwendbarkeit des Wiener Kaufrechts.

Beilagen:

- Beilage 1 Pläne und Konzepte gemäss allfälliger Projektüberarbeitung vom xx.xx.xxxx; diese gehen den Plänen und Konzepten vom xx.xx.xxxx vor
- Beilage 2 Zahlungsplan
- Beilage 3 Ausgabeunterlagen vom xx.xx.xxxx (inkl. Fragenbeantwortung vom xx.xx.xxxx) zum Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren Neubau Betreutes Wohnen PLUS, Alterszentrum Suhrhard Buchs.
- Beilage 4 Eingabe vom xx.xx.xxxx des Totalunternehmers zum Gesamtleistungswettbewerb Neubau Betreutes Wohnen PLUS, Alterszentrum Suhrhard Buchs mit Wettbewerbsprojekt, Angebot und sämtlichen Beilagen

Ausgefertigt und unterzeichnet in 2 Exemplaren in

Buchs, den

FÜR DIE BAUHERRIN:

FÜR DEN TOTALUNTERNEHMER:

.....

.....