

# Entwurf Totalunternehmer-Werkvertrag

zwischen

**Spitalverbund Appenzell Ausserrhoden (SVAR)**  
**Krombach 3**  
**9100 Herisau**

nachfolgend Bauherr

und

**[Vertragspartei gemäss Handelsregister ]**  
**[Adresse]**

nachfolgend Totalunternehmer

**betreffend Planung und Realisierung**

**Psychiatrisches Zentrum Appenzell Ausserrhoden (PZA)**  
**Neubau Besucher- und Therapiezentrum (BTZ)**  
**Krombach**  
**9100 Herisau**

## Inhaltsverzeichnis:

	<b>Seite</b>
1 Gegenstand des Vertrages	3
2 Leistungsumfang des Totalunternehmers	3
3 Vertragsbestandteile und Rangordnung	4
4 Werkpreis und Vergütung	5
5 Beststellungsänderung	6
6 Fälligkeit und finanzielle Bedingungen	7
7 Garantien	8
8 Fristen und Termine, Konventionalstrafe	9
9 Projektorganisation und Berichterstattung	10
10 Verträge des Totalunternehmers mit Dritten	12
11 Vorsorge gegen Bauhandwerkerpfandrechte	13
12 Abnahme und Haftung für Mängel	14
13 Gebäudetechnische Anlagen und Systemgarantie der Gebäudehülle	15
14 Haftung	15
15 Vertragsdauer und Beendigung	16
16 Verschiedene Bestimmungen	17
17 Versicherungen	17
18 Schlussbestimmungen	18

## 1 Gegenstand des Vertrages

- 1.1 Der Bauherr überträgt dem Totalunternehmer die schlüsselfertige und betriebsbereite Erstellung des folgenden Bauwerks:

**Neubau vom Besucher- und Therapiezentrum (BTZ) aufgrund Gesamtleistungswettbewerb und Juryentscheid vom Oktober 21.**

- 1.2 Der Leistungsumfang des Totalunternehmers ist nachfolgend in Ziffer 2 umschrieben.
- 1.3 Das durch den Totalunternehmer zu liefernde Bauwerk ist in den in Ziffer 3 nachstehend dargelegten Beilagen beschrieben und dementsprechend abzuliefern. Die einzelnen Termine sind in Beilage 7 „Terminprogramm“ festgelegt.
- 1.4 Der Bauherr bezahlt dem Totalunternehmer den in Ziffer 4 vereinbarten Pauschalpreis.

## 2 Leistungsumfang des Totalunternehmers

- 2.1 Die schlüsselfertige und betriebsbereite Erstellung des Bauwerkes hat vollständig und mängelfrei zum vereinbarten Preis, zur vereinbarten Qualität und zum vereinbarten Zeitpunkt zu erfolgen.  
Der Totalunternehmer leistet dem Bauherrn für sich und die von ihm beauftragten Auftragnehmer, Unternehmer und Lieferanten (nachfolgend Dritte) eine umfassende Zusicherung für fachgemässe, den vertraglichen Anforderungen genügende und unter Einhaltung des Kostenrahmens zeitgerechte Vertragsausführung, für die technische Funktionstüchtigkeit des geschuldeten Werks, die Gebrauchstauglichkeit und Wirtschaftlichkeit des Werks bei bestimmungsgemässer Nutzung, Betrieb und Unterhalt sowie für die Verwendung und Verträglichkeit von geeigneten Baumaterialien in konstruktiver, ökologischer und bauphysikalischer Hinsicht.
- 2.2 Zum Leistungsumfang des Totalunternehmers gehören alle Arbeiten und Lieferungen, die zur vertragsgemässen Erstellung des Bauwerkes notwendig sind, auch solche, die in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung oder aus anderen Gründen nicht erwähnt, jedoch für die Funktionstüchtigkeit, die Sicherheit und die Benützung des Bauwerkes im Rahmen des definierten Standards sowie ganz generell für die Vertragserfüllung erforderlich sind.
- 2.3 Der Totalunternehmer ist für die Projektorganisation inkl. Projektadministration verantwortlich (vergleiche dazu Ziffer 9). Ihm obliegen insbesondere die Gesamtleitung und die Gesamtkoordination. Darin inbegriffen sind die Fachkoordination aller Spezialisten aller Fachrichtungen, auch die besondere Fachkoordination aller haustechnischen Gebäudeinstallationen (gemäss SIA-Empfehlung 111/3 „Besondere Fachkoordination für Gebäudeinstallationen“, Ausgabe 1991).

Sämtliche Planungsleistungen, die Bauleitung und Bauführung sowie die vereinbarten oder vom Totalunternehmer für die Leistungserbringung oder die Übernahme der entsprechenden baulichen Risiken als erforderlich erachteten Analysen (z.B. geologisches Gutachten u.a. Untersuchungen des Baugrundes oder von bestehenden Bauten und Anlagen) sind im Festpreis enthalten.

Der Totalunternehmer ist verpflichtet, den Bauherrn auf Abweichungen seiner Planungsergebnisse gegenüber den vertraglichen Vorgaben aufmerksam zu machen. Unterlässt er dies, so haftet er dem Bauherrn für sämtliche dadurch entstehenden Schäden. Der Bauherr kann die Genehmigung wesentlicher Abweichungen verweigern, sofern sie nicht einer sachlichen Notwendigkeit oder einer behördlichen Auflage entsprechen.

- 2.4 Der Totalunternehmer bestätigt, dass er vor der Unterzeichnung dieses Vertrages über die planungs- und baurechtlichen Vorgaben, den Zustand des Bodens sowie über alle bestehenden Dienstbarkeiten, Anmerkungen usw. ausreichende Informationen beschafft hat. Der Totalunternehmer hat zudem geprüft, welche weiteren Dienstbarkeiten zur Erstellung und vertragsgemässen Nutzung des Bauwerks (Zufahrt, Keller, Grundwasser, Nachbarn, Ausrüstung Wasser, Gas, Strom, etc.) allenfalls notwendig sind und bestätigt, dass auch diese neuen Dienstbarkeiten (Kosten für den Erwerb, für die Errichtung und allfällige bauliche Kosten) sowie allfällige plan-

nungs- und baurechtlichen Vorgaben im Werkpreis umfassend und abschliessend berücksichtigt wurden. Allfällige Dienstbarkeiten, Nutzungsreglemente etc. sind so auszugestalten, dass die Interessen des Bauherrn nicht nur in Bezug auf die Erstellung sondern auch auf die spätere Nutzung des Bauwerkes gewahrt werden. Der Totalunternehmer übernimmt in diesem Zusammenhang gegenüber dem Bauherrn eine Informations- und Beratungspflicht, welche insbesondere die zu erwartenden Unterhalts- und Nutzungskosten umfasst.

2.5 Im Leistungsumfang und Pauschalpreis inbegriffen sind insbesondere auch:

- a) Zusätzliche Baukosten wegen unvorhergesehener Arbeiten, Erschwernissen, Winterbaumassnahmen (jeweils unter Vorbehalt des Rechts auf angemessene Terminerstreckung gemäss Ziffer 8.2) oder der Beschaffenheit allfälliger bestehender Bauten und Anlagen, wegen Lieferungen, Entschädigungen, usw., welche generell öffentlich-rechtlich oder nach den öffentlichen Auflagen im Einzelfall oder gemäss den Regeln der Baukunst für die Vertragserfüllung und die mängelfreie Abnahme erforderlich sind.
- b) Zusätzliche Baukosten in Zusammenhang mit der Erfüllung gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften, Weisungen, Auflagen in der Baubewilligung etc.
- c) Sämtliche Erschliessungskosten, sämtliche Anschlussgebühren und allfällige Bau- und Netzbeiträge innerhalb des TU-Perimeters. Inbegriffen sind demnach alle Werkleitungen. Ferner die Kosten für sämtliche Umgebungsarbeiten, Zufahrten, Plätze, Parkplätze, Strassen- und Platzmarkierungen, Bepflanzungen, Beleuchtungen und Kanalisation.
- d) Allfällige Entschädigungen für die Benützung von Nachbargrundstücken und öffentlichem Grund.

2.6 Das Altlastenrisiko und das mit dem Vorliegen eines belasteten Standorts verbundene Kostenrisiko verbleibt bei der Grundeigentümerin. Die ordentlichen Aushubkosten, d.h. jene Kosten, die auch wenn keine Altlasten oder kein belasteter Standort vorhanden gewesen wären, anfallen, sind im Pauschalpreis hingegen inbegriffen. Kosten, die projektbezogen für die Untersuchung und die spezielle Behandlung bzw. Entsorgen von belastetem Material aufgewendet werden müssen, sind möglichst tief zu halten. Solche Arbeiten sind in Absprache und im Einvernehmen mit dem Bauherrn zu vergeben. Letztere ist berechtigt, Konkurrenzofferten einzuholen und die Vergebung an den günstigsten Unternehmer zu verlangen. Der zur Begleitung der Entsorgung von Altlasten und belastetem Material erforderliche Geologe ist Sache des TU.

2.7 Der Totalunternehmer übernimmt das Baugrundstück wie gesehen. Er ist ab diesem Zeitpunkt für allfällig erforderliche weitere Massnahmen wie z.B. Provisorien verantwortlich.

2.8 Der Totalunternehmer stellt die erforderlichen Gesuche für Subventionen und Kostenbeiträge rechtzeitig und auf eigene Kosten und reicht diese den zuständigen Stellen im Namen des Bauherrn ein. Sämtliche Subventionen und Kostenbeiträge der öffentlichen Hand und von Privaten gehören dem Bauherrn.

### **3 Vertragsbestandteile und Rangordnung**

3.1 Die folgenden Schriftstücke sind Bestandteile des Werkvertrages mit folgender Rangordnung:

3.1.1 Die vorliegende Vertragsurkunde

- |        |  |           |              |
|--------|--|-----------|--------------|
| 3.1.2  | Baubeschrieb des Totalunternehmers rechtsgültig unterzeichnet  | dat. .... | (Beilage 1)  |
| 3.1.3  | Pläne wie Situation, Grundrisse, Schnitte und Fassaden im MST 1:1000 / 1:500 / 1:200 gemäss Planverzeichnis (mit Flächenberechnungen gemäss SIA Dokumentation 0165 „Kennzahlen im Immobilienmanagement“)   | dat. .... | (Beilage 2)  |
| 3.1.4  | .....  | dat. .... | (Beilage 3)  |
| 3.1.5  | .....  | dat. .... | (Beilage 4)  |
| 3.1.6  | noch nicht abschliessend   | dat. .... | (Beilage 5)  |
| 3.1.7  | Zahlungsplan   | dat. .... | (Beilage 6)  |
| 3.1.8  | Terminprogramm   | dat. .... | (Beilage 7)  |
| 3.1.9  | Organigramm Projektorganisation  | dat. .... | (Beilage 8)  |
| 3.1.10 | Versicherungsnachweis (Unternehmerhaftpflicht)   | dat. .... | (Beilage 10) |
| 3.1.11 | Die SIA Norm 118 (Ausgabe 2013)  |           |              |
| 3.1.12 | Die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden technischen Bedingungen übriger Normen, sofern sie ortsüblich als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt sind, u.a. das SIA Merkblatt 2007 („Qualität im Bauwesen“), Normen und Empfehlungen der SUVA und der EKAS über Sicherheit und Gesundheitsschutz usw.. |           |              |
| 3.1.13 | Die Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechts.   |           |              |
- 3.2 Widersprechen sich einzelne Vertragsbestandteile, so bestimmt sich ihr Rang nach der Einordnung in die vorstehenden Ziffern. Bei Widersprüchen zwischen den zu den einzelnen Vertragsbestandteilen zusammengefassten Dokumenten geht das zeitlich spätere Dokument dem früheren vor. Bestehen in oder zwischen Bau- und Materialbeschrieben oder Plänen Differenzen oder Unklarheiten, so gilt die dem Bauherrn nach seiner Auffassung besser dienende Bestimmung oder Lesart.
- 3.3 **Vertragsbedingungen des Totalunternehmers** (AGB etc.) gelten nicht. Verweise auf Vertragsbedingungen des Unternehmers in dessen Angebot/Offerte, in einer der Beilagen zum Angebot/Offerte oder in einem Bestätigungsschreiben sind unbeachtlich.
- 3.4 Vor Baubeginn wird der Totalunternehmer dem Bauherrn den vom Bauingenieur nach der SIA Norm 103 zu erstellenden **Nutzungsplan** mit Hinweis auf allfällige Abweichungen zu den bisherigen Vertragsunterlagen unterbreiten. Nach Akzept durch den Bauherrn, wird der Nutzungsplan als Beilage zum Werkvertrag abgelegt.

## 4 Werkpreis und Vergütung

- 4.1 Sämtliche Preise verstehen sich ohne Mehrwertsteuern. Der Totalunternehmer hat die Mehrwertsteuern offen auszuweisen und gemäss dem im Zeitpunkt der Rechnungsstellung geltenden Steuersatz zu den Preisen hinzuzurechnen.
- 4.2 Das geschuldete Werk wird als Ganzes auf der Basis des vorliegenden Vertrages zu einem Pauschalpreis ausgeführt; es wird keine Anpassung an die Teuerung vorgenommen. Die Vergütung deckt sämtliche Honorare, Leistungen, Lieferungen und Nebenleistungen (wie Spesen, Kopien, Dokumentationen, Gebühren usw.) des Totalunternehmers und der von ihm beauftragten Dritten ab, die zur gehörigen Vertragserfüllung notwendig sind:
- |  |            |           |
|--|------------|-----------|
| <b>Total Pauschalpreis exkl. MwSt.</b> | <b>CHF</b> | <b>.-</b> |
| zzgl. MwSt. 7.7%                       | <u>CHF</u> | <u>.-</u> |
| <b>Total Pauschalpreis inkl. MwSt.</b> | <b>CHF</b> | <b>.-</b> |
- (in Worten: o/oo CHF, inkl. MwSt. zum Satz von derzeit 7.7%)
- 4.3 Der Pauschalpreis kann nachträglich nicht erhöht werden und allfällig höhere Kosten trägt der Totalunternehmer allein. Von diesem Grundsatz ausgenommen sind die Kosten und Mehraufwendungen, welche auf Beststellungsänderungen des Bauherrn gemäss Ziffer 5 nachstehend,

beruhen. Der für vereinbarte zusätzliche Leistungen entstehende Mehraufwand, inkl. das entsprechende Pauschal-Honorar gemäss nachfolgender Ziffer 5.4 von 12% sind durch den Bauherrn zu bezahlen. Minderaufwand, welcher sich aufgrund von Beststellungsänderungen ergibt, wird andererseits dem Bauherrn gutgeschrieben.

- 4.4 Eine Anpassung des Pauschalpreises aufgrund „besonderer Verhältnisse“ (Art. 58 bis 61 SIA 118) oder aufgrund „ausserordentlicher Umstände“ (Art. 373 Abs. 2 OR) ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben Mehrkosten gemäss nachfolgender Regelung (Ziffer 4.5).
- 4.5 Nicht im Pauschalpreis inbegriffen und vom Bauherr **separat zu vergüten sind**:
- a) Allfällige Notariats- und Handänderungskosten welche im Zusammenhang stehen wegen Baurechtsvertrages Kanton.
  - b) Mehr- oder Minderkosten infolge höherer Gewalt (Krieg, Aufruhr und Naturkatastrophen wie Orkane, Erdbeben, Fluten und Felsenverschiebungen.
  - c) Mehr- oder Minderkosten wegen verbindlicher Weisungen des Bauherrn, dass bestimmte Firmen als Subunternehmer oder Lieferanten zu berücksichtigen sind (Ziffer 10.4).
  - d) Mehrkosten bei Verzögerungen, die auf das Verschulden des Bauherrn zurückzuführen sind.
  - e) Grundsteinlegung und Einweihung gemäss Ziffer 16.2, nachstehend.
  - f) Kosten für die Sanierung von Altlasten und Mehrkosten i.Z.m. dem Vorliegen eines belasteten Standortes gemäss Ziffer 2.6.
  - g) Kosten für die amtliche Schätzung des Bauwerkes nach Bauvollendung.
  - h) Kosten für die Ausstattung und Betriebseinrichtung welche nicht im Pauschalvertrag TU geregelt sind.

Durch Beststellungsänderungen verursachte Mehr- / Minderkosten sowie Mehr- / Minderkosten gemäss obigen Buchstaben b) bis h) werden offen abgerechnet und gehen zu Lasten / Gunsten des Bauherrn.

- 4.6 Änderungen der Nutzfläche gemäss SIA-Norm 416 im Umfang von 5% oder mehr gelten als Beststellungsänderungen; insbesondere sind Änderungen, die sich aus dem Planungsfortschritt ergeben, durch den Totalunternehmer unaufgefordert aufzuzeigen und gemäss den Bestimmungen von Ziffer 5.2 abzuwickeln.
- 4.7 Die **im Baubeschrieb erwähnten Budgetbeträge und Richtpreise** werden offen abgerechnet. Abweichungen (Mehr- und Minderkosten) vom vereinbarten Budgetbetrag bzw. Richtpreis gelten nicht als Beststellungsänderungen.
- 4.8 Der Totalunternehmer kann über das **bei Aushub anfallende Material** frei verfügen. Allfällige Deponiegebühren sowie Rückvergütungen für wiederverwendbares Material sind im vorgenannten Werkpreis eingerechnet.

## 5 Beststellungsänderung

- 5.1 **Sofern der Bauherr ein Änderungsbegehren einreicht**, wird der Totalunternehmer in der Regel binnen 10 Arbeitstagen nach dessen Eingang eine Analyse bezüglich Auswirkungen auf Leistung, Zeit und Kosten, inklusive einer Aufwandschätzung für die Durchführung der gewünschten Änderung machen und diese dem Bauherrn zustellen. Der Totalunternehmer hat seine Kalkulationsgrundlagen offen zu legen.

Der Bauherr hat danach die Beststellungsänderung seinerseits innert 10 Arbeitstagen durch die Unterzeichnung eines sog. Nachtrages schriftlich zu genehmigen. Unterbleibt die fristgerechte schriftliche Genehmigung durch den Bauherrn, so ist der Totalunternehmer nicht berechtigt, eine Vergütung oder eine Verlängerung der Termine zu verlangen. Verlangt der Bauherr nach Ablauf der obgenannten Bearbeitungsfrist die Ausführung der Beststellungsänderung, ist der Totalunternehmer berechtigt, seine Offerte im Umfang allfälliger durch die verspätete Entscheidung des Bauherrn verursachten Mehrkosten und Auswirkungen auf den Terminplan anzupassen. Er hat derlei Anpassungen dem Bauherrn unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

Jeder Nachtrag umfasst einen Beschrieb, Planausschnitte, die Kostenberechnung (Baukosten) und allfällige Auswirkungen auf den Baufortschritt (Termine). Die Kostenberechnung muss auch die Honorare und allfällige, zu belegende Nebenkosten enthalten. Über die Kostenschätzungen, Nachträge und Werkpreisveränderungen hat der Totalunternehmer laufend Buch zu führen und dem Bauherrn jederzeit auf Verlangen Einsicht zu gewähren.

Ist der Bauherr mit der Aufwandschätzung des Totalunternehmers nicht einverstanden, hat umgehend eine gemeinsame Sitzung stattzufinden und eine entsprechende Lösung ist gemeinsam zu suchen. Findet keine Einigung statt, so kann der Bauherr Offerten einholen und die Beststellungsänderung allenfalls auf sein Risiko und seine Kosten hin von einem Dritten ausführen lassen. Der Totalunternehmer kann in diesem Fall dem Bauherrn ein Honorar in der Höhe von 10% der Vergabesumme für die Koordination der Arbeiten auf der Baustelle in Rechnung stellen; er haftet diesfalls jedoch für seine Koordinationstätigkeit.

- 5.2 **Sofern der Totalunternehmer Änderungen** am Projekt, die sich während der Bauausführung als notwendig und zweckmässig erweisen, **vornehmen will**, hat er dem Bauherrn eine Analyse bezüglich Auswirkungen auf Leistung, Zeit und Kosten, inklusive einer Aufwandschätzung (Mehr- oder Minderkosten) für die Durchführung der gewünschten Änderung zu unterbreiten. Es finden die gleichen Verfahrensschritte wie in Ziffer 5.1 vorgenannt dargelegt Anwendung.
- 5.3 Der Totalunternehmer ist verpflichtet, das Bauwerk während der Ausführungsplanung und Ausführung laufend in allen Teilen (d.h. insbesondere in technischer, wirtschaftlicher, baulicher und betrieblicher Hinsicht) zu **optimieren** und zu konkretisieren. Soweit dies der Bauablauf zulässt hat der Totalunternehmer zweckmässige oder notwendige Optimierungs- oder Konkretisierungsvorschläge dem Bauherrn vorzuschlagen. Es gelten die Bestimmungen gemäss Ziffer 5.2.
- 5.4 Der **Pauschalpreis erhöht sich** um die Mehrkosten, welche sich aus den schriftlich genehmigten Beststellungsänderungen ergeben. Darin enthalten sind die Baukosten, die Honorare aller erforderlichen Planer und des Totalunternehmers, als Pauschal-Honorar inkl. Risikoentschädigung von 12% der durch die Änderung betroffenen, honorarberechtigten Baukosten (Mehrkosten) geschuldet. Beststellungsänderungen, bedingt durch reine Materialänderungen, sind nicht honorarberechtigt.
- 5.5 Die Abrechnung der Nachträge erfolgt gemäss den durch die Bauherrschaft bewilligten Nachtragsofferten des Totalunternehmers pauschal.
- 5.6 Der **Pauschalpreis vermindert sich** entsprechend den Einsparungen infolge schriftlicher Änderungsbegehren des Bauherrn oder des Totalunternehmers; er reduziert sich in diesem Falle um die effektiven Minderkosten exkl. Honoraranteile.

## 6 Fälligkeit und finanzielle Bedingungen

- 6.1 Der Totalunternehmer stellt für alle fälligen Zahlungen (inkl. Teilzahlungen) eine Rechnung. Die Zahlungsfrist beträgt 45 Tage.

Alle Leistungen, welche nicht im Werkpreis gemäss Ziffer 4.2 enthalten sind, hat der Bauherr innert 45 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

Der Bauherr leistet die fälligen Zahlungen per Valuta gemäss Zahlungsplan (siehe Beilage 6) auf das Konto des Totalunternehmers bei der **[Bank XY]**.

**TU Kto Nr.**           

- 6.2 Der Totalunternehmer verwendet die vom Bauherrn geleisteten Abschlagszahlungen ausschliesslich zur Bezahlung der Totalunternehmer-Vertragspartner für die von ihnen erbrachten Leistungen und Lieferungen im Zusammenhang mit dem Bauwerk bzw. zur Abgeltung seiner eigenen Leistungen, Planungshonorare sowie seines Totalunternehmer-Honorars. Der Totalunternehmer steht dem Bauherrn dafür ein, dass den Totalunternehmer-Vertragspartnern Abschlagszahlungen nach Massgabe des Planungs- und Baufortschritts resp. des mit diesen ausgehandelten Zahlungsplanes geleistet werden.

Der Totalunternehmer hat den Bauherrn jederzeit auf erstes Verlangen über den Stand des hievor erwähnten Kontos zu orientieren. Darüber hinaus gewährt der Totalunternehmer dem Bauherrn gegen Voranmeldung Einsicht in sämtliche Dokumente des Kostenflusses des Totalunternehmers [Offerten, Vergabungen, Bestellungen, Konditionen (Rabatte, Skonti, Teuerung),

Verträge, Zahlungspläne, Rechnungen, Mahnungen, Abnahmen- und Garantievereinbarungen mit Subunternehmern und Lieferanten, Anzahlungs- und Erfüllungsgarantien, Schlussrechnungen etc.].

- 6.3 Die **Abtretung und die Verpfändung** sämtlicher Forderungen, welche dem Totalunternehmer gegenüber dem Bauherrn zustehen, sind nur nach vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Bauherrn für diesen verbindlich. Auch im Falle der Zustimmung bleibt das Recht des Bauherrn auf direkte Bezahlung der Subunternehmer zwecks Vermeidung von Bauhandwerkerpfandrechten (Ziffer 11 hiernach) gewahrt.
- 6.4 Der **Zahlungsplan** richtet sich nach dem Baufortschritt; die Zahlungen werden seitens des Bauherrn aufgrund der ausgeführten Arbeiten ausgelöst. Bei Bauverzögerungen von über 1 Monat oder bei einem Überhang von Bestellungsänderungen mit Minderkosten hat der Totalunternehmer dem Bauherrn unaufgefordert einen neuen Zahlungsplan, welcher diesen Tatsachen Rechnung trägt, zu unterbreiten.
- 6.5 Sämtliche Rechnungen müssen sich auf die im Vertrag festgelegten Grundlagen beziehen und sind durch überprüfbare Aufstellungen der Leistungen zu dokumentieren
- 6.6 Die Rechnungen sind auf folgende Rechtsperson und Adressatin auszustellen: Spitalverbund Appenzell Ausserrhoden (SVAR), Krombach 3, 9100 Herisau. Genügen die Rechnungen diesen Anforderungen nicht, werden sie zwecks Korrektur zurückgewiesen.
- 6.7 Die **Schlusszahlung** wird frühestens 4 Monate und spätestens 8 Monate nach Abnahme des Bauwerkes zur Zahlung fällig unter der Voraussetzung, dass dem Bauherrn mit der **Schlussrechnung** folgende Unterlagen übergeben worden sind:
- a) die Solidarbürgschaft gemäss Ziffer 7.3;
  - b) die Schlussdokumentation gemäss Ziffer 9.4 sowie
  - c) eine Bestätigung des Totalunternehmers, dass er das Bauwerk mit allen Subunternehmern, Lieferanten, Planern etc. abgerechnet hat und keine unbezahlten Rechnungen mehr vorliegen.
- 6.8 Bei Zahlungsschwierigkeiten des Totalunternehmers, bei schwerwiegenden Differenzen zwischen Totalunternehmer und dessen Subunternehmer oder Lieferanten oder bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe, kann der Bauherr, nach vorheriger Anhörung der Beteiligten und nach Ablauf eines Monats, den Subunternehmer oder Lieferanten direkt bezahlen oder den Betrag beim zuständigen Gericht hinterlegen, beides mit befreiender Wirkung.
- 6.9 Für noch nicht fällige bzw. noch nicht eingeforderte Gebühren und Abgaben usw., die von Dritten vom Bauherrn direkt gefordert werden können, jedoch zu Lasten des Totalunternehmers gehen, darf der Bauherr einen entsprechenden Rückbehalt vornehmen.

## 7 Garantien

- 7.1 Der Totalunternehmer leistet eine **Erfüllungsgarantie** in Form einer abstrakten und unwiderruflichen, auf erstes Verlangen des Bauherrn zahlbaren Garantie einer erstklassigen und in der Schweiz domizilierten Bank oder Versicherungsgesellschaft, in der Höhe von 10% des nach Ziffer 4.2 festgesetzten Pauschalpreises (inkl. MwSt.). Der Totalunternehmer wird die Erfüllungsgarantie ab Inkrafttreten dieses Werkvertrages der Bauherrschaft übergeben. Diese Garantie dient zu jedem Zeitpunkt der Sicherstellung sämtlicher Rechte des Bauherrn aus diesem Vertrag, insbesondere der Absicherung sämtlicher Mängelrechte des Bauherrn und der Sicherstellung von Bauhandwerkeransprüchen (vgl. Ziffer 11 hernach) sowie der Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen des Totalunternehmers, seinen Subunternehmern und Lieferanten gegenüber. Die Gültigkeit der Erfüllungsgarantie beginnt mit deren Ausstellung und dauert bis zu ihrer Ablösung durch die Bürgschaftserklärung gemäss Ziffer 7.3, mindestens aber 4 Monate nach Abnahme des Werkes. Die Kosten dieser Erfüllungsgarantie sind im Werkpreis inbegriffen.
- 7.2 Werden die vertraglichen Fristen und Termine verlängert, bzw. verschoben, hat der Totalunternehmer, auf Verlangen des Bauherrn, innerhalb eines Monats eine Erfüllungsgarantie mit angepasstem Verfalldatum beizubringen.



- 7.3 Der Totalunternehmer hat durch die Übergabe einer **Solidarbürgschaft** einer Schweizer Grossbank oder Kantonalbank bzw. einer schweizerischen Versicherungsgesellschaft die **Sicherheit für seine Haftung aus Mängeln** (Mängel, die bei der gemeinsamen Prüfung bei Abnahme des Werks oder während der Rügefrist gerügt werden) **und für allfällige Bauhandwerkerpfandrechte** zu leisten. Die Solidarbürgschaft hat sich auf 10% des Werkpreises zu belaufen, ist bei der Abnahme des Werkes auszuhändigen (spätestens aber bei Ablauf der Erfüllungsgarantie) und ist für eine Dauer von fünf Jahren ab Abnahme der Bauten zu leisten. Die Solidarbürgschaft darf sich nicht auf die Haftung für versteckte Mängel oder für Mängel, die nach Aushändigung der Bürgschaft festgestellt werden, beschränken. Weiter muss sie den in vorliegendem Vertrag vereinbarten Gerichtsstand übernehmen und hat auch sonst keine einschränkende Klauseln (von der mit dem Totalunternehmer vereinbarten Haftung abweichende Bestimmungen wie z.B. Anzeige-, Rüge- oder Verwirkungsfristen) zu enthalten. Die Formulierung der Bürgschaftserklärung ist spätestens bei der gemeinsamen Prüfung des Werks (Abnahme) dem Bauherrn zur Prüfung vorzulegen. Die Kosten dieser Bürgschaft sind im Werkpreis inbegriffen.
- 7.4 Der Bauherr ist jedoch verpflichtet, die Sicherheit nach Ablauf der zweijährigen Rügefrist freizugeben, wenn während der Rügefrist (d.h. während zwei Jahren ab der Gesamtabnahme) keine Mängel gerügt worden sind oder sobald während der Rügefrist gerügte Mängel nachgebessert oder durch Preisminderung abgegolten worden sind sowie ein allfälliger Mangelfolgeschaden bezahlt worden ist.

## 8 Fristen und Termine, Konventionalstrafe

- 8.1 Die Parteien vereinbaren folgende Termine:

Der Leistungsstand des Totalunternehmers ist in Ziffer 1 bis 3 sowie im Terminprogramm (Beilage zum Vertrag) definiert.

- |    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Rechtsgültige Baubewilligung   | • [Datum]  |
| b) | Baubeginn  | • spätestens bis 8 Wochen nach Erhalt der rechtsgültigen Baufreigabe |
| c) | Vorabnahme mit Bauherr   | • spätestens 30 Tage vor der Abnahme                                 |
| d) | Abnahme: Schlüsselfertige Bezugsbereitschaft aller Mieteinheiten                         | • [Datum]  |
| e) | Vollständige Behebung der bei der Vorabnahme und / oder Abnahme festgestellten Mängel    | • 30 Tage nach Vorabnahme  |
| f) | Fertigstellung Umgebungsarbeiten wie Ansaat und Pflanzung (Art. 118 Abs. 3 SIA-Norm 118) | • nach Witterung, spätestens aber 6 Monate nach der Übergabe.        |

- 8.2 Der Totalunternehmer hat nur dann Anspruch auf angemessene **Erstreckung der vereinbarten Termine**, wenn sich die Ausführung des Werks durch folgende Umstände verzögert (Aufzählung ist abschliessend):

Naturkatastrophen, Mobilmachung, ausserordentliche 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 +/- 0 ° um 10.00 Uhr vormittags), archäologische Funde, Altlasten (gemäss Ziff. 2.6) sowie verspätete Entscheide des Bauherrn oder aufgrund von Änderungen des Bauprogrammes im Zusammenhang mit notwendigen oder vom Bauherrn gewünschten Änderungen. Die Beweislast liegt beim Totalunternehmer.

- 8.3 Zukünftige Entscheide des Bauherrn sind durch den Totalunternehmer rechtzeitig und schriftlich mit Begründung zu verlangen. Der Bauherr hat Anrecht auf eine **Bearbeitungsfrist** von max. 10 Arbeitstagen, welche vom Totalunternehmer auf der Zeitachse zu berücksichtigen ist.
- 8.4 Kommt der Totalunternehmer mit einem oder mehreren der nachfolgend genannten Termine in Verzug, ist ab dem ersten Tag des Verzuges eine **Konventionalstrafe** zuzüglich Ersatz des allenfalls darüber hinausgehenden Schaden geschuldet. Der Verzug tritt ohne Mahnung des Bauherrn ein (Verfalltag).

- |    |   |                    |
|----|---|--------------------|
| a) | Abnahme / Schlüsselfertige Bezugsbereitschaft     | CHF 10'000 pro Tag |
| b) | Behebung der bei Vorabnahme festgestellten Mängel | CHF 3'000 pro Tag  |
| c) | Fertigstellung Umgebungsarbeiten                  | CHF 1'000 pro Tag  |

Die genannten Beträge verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer. Die Konventionalstrafen für den Termin der Abnahme (Bezugsbereitschaft), der Mängelbehebung und der Fertigstellung der Umgebungsarbeiten können kumulativ gefordert werden. Die Bezahlung der Konventionalstrafe befreit den Totalunternehmer nicht von der Vertragserfüllung.

- 8.5 Der Termin für die Abnahme wird nach Abschluss der Betonierung der Decke über Untergeschoss durch die Parteien überprüft. Allfällige Veränderungen werden im Hinblick auf die Planung der Vermietung (ohne Einfluss auf vereinbarte Konventionalstrafen) einvernehmlich festgehalten. Bei den mit einer Konventionalstrafe verknüpften Terminen werden die Auswirkungen der bis zu diesem Zeitpunkt bekannten Erstreckungsgründen gemäss Ziffer 8.2 dokumentiert.

## 9 Projektorganisation und Berichterstattung

- 9.1 Der Totalunternehmer erstellt bis spätestens 2 Monaten ab Inkrafttreten des vorliegenden Vertrages ein **Projekthandbuch**, welches mindestens folgende Kapitel umfasst:

- Projektorganisation
- Funktionsmatrix
- Bauherrenentscheidungsmatrix
- Direktiven zum Informations- und Dokumentenfluss
- Terminpläne und Detailterminpläne
- Sitzungskonzept und - Kalender
- Übersicht über alle während der Bauzeit zu erstellenden Konzepte inkl. dazugehörige Termin- und Kostenplanung (z.B. Energiekonzept, Ver- und Entsorgungskonzept, Alarmierungskonzept, Farb- und Materialkonzept FAMAKO, Bemusterungskonzept, Beleuchtungskonzept, Grünkonzept, Unterhaltskonzept etc.)
- Planlieferprogramm (inkl. Medienkoordinationspläne)
- Submissionsprogramm
- Qualitätssicherung gemäss Projekthandbuch
- Projektadministration
- Adressverzeichnis aller Projektbeteiligten
- Baujournal über sämtliche Bauvorgänge und mit der Baustelle zusammenhängende Ereignisse

Das Projekthandbuch wird laufend den veränderten Verhältnissen angepasst und durch den Totalunternehmer periodisch ergänzt. Das Baujournal ist täglich zu führen. Diese Leistungen sind im Werkpreis inbegriffen.

- 9.2 Der Totalunternehmer sieht für die Planung und Erstellung des Werkes ein **projektbezogenes Qualitätsmanagement System (PQM)** vor, das Teil der Totalunternehmerpflichten aus diesem Vertrag ist. Die Leitlinien basieren auf den Regeln des SIA Merkblatt 2007 und der ISO 9001. Das System muss anhand eines Risikoanalyseverfahrens in jeder Projektphase angewendet werden. Die getroffenen Massnahmen zur Qualitätssicherung müssen dem Bauherren in regelmässigen Abständen mitgeteilt werden. Der Totalunternehmer integriert das Qualitätsmanagement in die Planung und Ausführung, so dass die Qualität der Arbeit bei der Abgabe mit den beschriebenen Leistungen übereinstimmt. Der Bauherr kann jederzeit eine Einsicht in das Qualitätssystem einfordern.
- 9.3 Der Totalunternehmer liefert dem Bauherrn unaufgefordert quartalsweise seinen **Finanzrapport** mit Angaben zum ursprünglichem und aktuellen Stand des Werkpreises, zu den bewilligten Mehr- oder Minderkosten (Nachträge) und Stand der Bauarbeiten und Bauprogramm.
- 9.4 Der Totalunternehmer verpflichtet sich, dem Bauherrn innert 3 Monaten nach der Abnahme des letzten Bauteils die in den SIA-Vorschriften für Baudokumentationen vorgesehenen **Baudokumente, Pläne und Unterlagen (Schlussdokumentation)** in 3 Exemplaren (2x elektronisch auf CD-Rom oder Data - Stick , 1x Papier in Dokumentenordner abgelegt) zu übergeben.

Die elektronischen Unterlagen werden in einer mit branchenüblicher Soft- und Hardware aufbereitet und sowohl in les- wie auch weiterbearbeitbarer Form als \*.dwg / .dxf Format und \*.pdf Format abgegeben.

**Kopien behördlicher Akten und Bewilligungen** sind dem Bauherrn jeweils direkt nach Erhalt zu übergeben.

Die **Schlussdokumentation** hat insbesondere folgende Dokumente zu beinhalten:

1. Definitives Verzeichnis aller am Bau beteiligten Planer, Spezialisten, Unternehmer, Lieferanten, etc.
2. Revidierter Baubeschrieb mit genauer Bezeichnung der Fabrikate, resp. Materialien, inkl. Apparatliste
3. Situationsplan, Revisionspläne, Mst. 1:100 / 1:50, Werkleitungspläne des effektiv ausgeführten Bauwerkes, Flächenberechnungen gemäss SIA Dokumentation 0165 „Kennzahlen im Immobilienmanagement“.
4. Vorschriften und Anwendungshandbücher betreffend Betrieb, Sicherheit, Service, Wartung und Unterhalt in deutscher Sprache.
5. Haustechnikpläne und Haustechnikprinzip- und Blockschemata mit Regelapparaten und Funktionsdiagramm (Heliografie) sämtlicher Anlagen, angelegt in Farbe.
6. Revidierter Energienachweis inkl. Konstruktionsdetails, Lärmschutzgutachten
7. Flächen- und Kubaturberechnung nach SIA d 0165 in Anlehnung an SIA 416
8. Die Nutzungsvereinbarung und die statische Berechnung inkl. Schalungs- und Armierungsplänen.
9. Sämtliche Konzepte / Gutachten / Untersuchungen / Berechnungen von Spezialisten
10. Schliessplan, Beschriftungsplan inkl. der Raumnummern und Bezeichnungen
11. Baubewilligung, Behördliche Akten, Berechnungen, Abrechnungen von Erschliessungsgebühren, Auflagen und Bewilligungen.
12. Sämtliche mit Zertifizierungen zusammenhängenden Dokumente (Zertifikate, etc.)
13. Akten, die im Zusammenhang mit der Vertragserfüllung stehen und welche der Bauherr kennen muss (Verträge / Protokolle / Projektstandberichte / Nachträge, Bemusterungen etc.).
14. Fotodokumentation (bei Umbauten und Sanierungen).
15. Abnahme- und Übergabeprotokolle
16. Subventionsanträge oder -abrechnungen für Photovoltaik- und Solaranlagen, Zivilschutz-, Blitzschutz, etc.
17. Schlussrechnung, gem. Ziff. 6.7 hiervor.

Mit dem Vollzug des vorliegenden Vertrages gehen die erwähnten Unterlagen in das alleinige Eigentum des Bauherrn über (die Urheberrechte verbleiben – soweit im vorliegenden Vertrag nicht abweichend geregelt – beim jeweiligen Hersteller). Das gleiche gilt für Pläne und weitere Unterlagen, welche im Verlaufe der Ausführung des Bauwerkes hergestellt werden.

Die Kosten der Baudokumentation gehen zu Lasten des Totalunternehmers und sind im Pauschalpreis inbegriffen.

- 9.5 Der Totalunternehmer ist verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Abschluss und mit der Erfüllung dieses Vertrages stehenden **Akten** (Pläne, Verträge, Abrechnungen, Buchhaltung, Protokolle, Regierapporte, Baujournal, Korrespondenzen, Skizzen, usw.) – unabhängig von der Übergabe der oben erwähnten Schlussdokumentation sowie sonstiger übergebener Dokumente – während mindestens zehn Jahren, gerechnet ab Genehmigung der Gesamtabrechnung durch den Bauherrn, sicher und auf eigene Kosten **aufzubewahren**. Nach Ablauf dieser Frist dürfen die Akten vom Totalunternehmer erst vernichtet werden, nachdem er dem Bauherrn die Übernahme der Akten angeboten hat und dieser die Aktenübernahme schriftlich abgelehnt hat.
- 9.6 Bei Bedarf des Bauherrn und gemäss der bauphasenbezogenen Verfügbarkeit liefert der Totalunternehmer auf Verlangen bereits während der Planung und dem Bau **provisorische Teildokumentationen**.
- 9.7 Der Totalunternehmer erstellt eine detaillierte **Planung über die einzelnen Bestandteile der Inbetriebsetzung** wie Probeläufe, Aufschaltung, Vorabnahmen, Mängelbehebung, Abnahme, Behördenabnahmen etc. aller für den Betrieb des Gebäudes notwendigen haustechnischen und

betriebsnotwendigen Installationen, Anlagen und Leitungen, Maschinen und deren Mess-, Steuer- und Regelungseinrichtungen etc.

Die Inbetriebsetzung geschieht gemeinsam mit den Betriebsorganen des Bauherrn (Abwart, techn. Mitarbeiter etc.). Diese Betriebsorgane werden durch den TU rechtzeitig instruiert und mit allen für den Betrieb notwendigen Unterlagen dokumentiert (Pläne, Betriebsanleitungen, Schemata, Wartungsvertragsentwürfe). Alle diese Leistungen des Totalunternehmers sind im Werkpreis inbegriffen.

- 9.8 Alle notwendigen **Abnahmen durch Behörden, Berufsverbände** und dergleichen werden durch den Totalunternehmer veranlasst (z.B. Gemeinde, Baupolizei, KIGA, SUVA, Lebensmittelinspektorat, Elektrizitätswerk etc.). Diese Leistung ist im Pauschalpreis inbegriffen.

- 9.9 Die **Bauaufsicht** obliegt dem Totalunternehmer. Andererseits steht dem Bauherrn und seinen Beauftragten ein uneingeschränktes **Kontrollrecht** zu.

Der Bauherr behält sich vor, während der Bauzeit die Ausführung der Bauten überwachen zu lassen und jederzeit unbeschränktes Zutrittsrecht zur Baustelle zu haben. Allfällige Einwendungen über die Bauausführung sind beim Totalunternehmer sofort und in schriftlicher Form anzubringen. Der Bauherr und sein Beauftragter sind jedoch nicht befugt, direkt Anweisungen an die am Bau Beschäftigten zu erteilen. Die Verantwortlichkeit des Totalunternehmers wird durch dieses Kontrollrecht in keiner Weise vermindert.

Der Totalunternehmer ist verantwortlich für die Ordnung und Sicherheit auf der Baustelle. Er erarbeitet und implementiert für die Dauer des Bauprojektes ein Gesamtkonzept von Alarm- und Rettungsmassnahmen zur Vorbeugung von Unfällen, Verstössen gegen Ordnung und Sicherheit, und Vandalismus.

- 9.10 Der Totalunternehmer garantiert die Einhaltung der massgebenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen, insbesondere bezüglich **Unfallverhütung**. Er verpflichtet sich, die geltenden **Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen** (inkl. gesetzliche Auflagen zur Verhinderung von Schwarzarbeit, Lohndumping etc.) einzuhalten. Zieht der Totalunternehmer zur Vertragserfüllung Dritte bei, hat er diese schriftlich zu verpflichten, die vorgenannten Pflichten ebenfalls einzuhalten und trifft seinerseits zusätzlich geeignete Kontrollmassnahmen zur Verhinderung von Schwarzarbeit, Lohndumping etc.

## 10 Verträge des Totalunternehmers mit Dritten

- 10.1 Der Totalunternehmer schliesst mit allen weiteren Baubeteiligten wie Planer, Spezialisten, Experten, Beratern, Unternehmern, Lieferanten, Dienstleistern usw. in eigenen Namen und auf eigene Rechnung Werkverträge mit den bauüblichen Submissionstexten ab. Bei den Vertragspartnern des Totalunternehmers hat es sich ausschliesslich um **Schweizer Unternehmungen** zu handeln.

Der Totalunternehmer bleibt gegenüber dem Besteller für das Erbringen der Leistungen verantwortlich und haftet für deren Leistungen wie für seine eigenen. Er übernimmt insbesondere auch das Planungs- und Konzeptrisiko seiner Vertragspartner. Dem Totalunternehmer stehen gegenüber diesen Vertragspartnern alle Rechte und Pflichten eines Bauherrn zu.

- 10.2 Der Totalunternehmer verpflichtet sich, alle Bestimmungen des vorliegenden Vertrags, die zur Wahrung der Rechte und Ansprüche des Bauherrn erforderlich sind, in seinen Verträgen mit Subunternehmern und Lieferanten zu übernehmen und geeignete Kontrollen zur Verhinderung von Schwarzarbeit, Lohndumping, Arbeitsbewilligungen, Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsbestimmungen usw. (vgl. Ziffer 0) durchzuführen. Bei Verstössen gegen vorgenannte Bestimmungen kann der Bauherr den Subunternehmer oder Lieferanten im Sinne eines Vetorechts ausschliessen. Der Totalunternehmer stellt die erforderlichen Ersatzmassnahmen sicher.
- 10.3 Dem Bauherrn steht bezüglich Submittentenliste (davon ausgeschlossen sind alle Planerleistungen) ein **Vorschlagsrecht** zu. Der Totalunternehmer erklärt sich bereit, auf Wunsch des Bauherrn bestimmte Unternehmen zu berücksichtigen, unter Vorbehalt der Preis-, Bonitäts-, Qualitäts- und Termingleichheit. Der Bauherr gibt dem Totalunternehmer rechtzeitig diejenigen Firmen bekannt, welche vom Totalunternehmer zur Offertstellung einzuladen sind.
- 10.4 Dem Bauherrn werden vor der definitiven Vergabe die entsprechenden Offerten unterbreitet, und zwar mit Angabe der tiefsten Werksumme sowie der Preisdifferenzen zu den nächstfolgen-

den Unternehmern. Hiervon ausgenommen sind allfällig vor Vertragsabschluss bereits vergabene Arbeiten. Der Bauherr hat die Möglichkeit einzelne Unternehmen aufzufordern, ihr Angebot nachzubessern („Last-Call“). Schreibt der Bauherr dem Totalunternehmer den Vertragsabschluss mit einer bestimmten Firma vor, dessen Angebot über demjenigen der vom Totalunternehmer vorgeschlagenen Firma liegt, hat der Bauherr die Differenz zwischen dem Vorschlag des Totalunternehmers und der effektiven Vergabe durch den Bauherrn zu übernehmen. Der Differenzbetrag wird dem Bauherrn separat in Rechnung gestellt und bei der Berechnung des Pauschalhonorars des Totalunternehmers nicht berücksichtigt. Hat der Totalunternehmer Bedenken wegen eines vom Bauherrn vorgeschriebenen Subunternehmers oder Baulieferanten, hat er den Bauherrn schriftlich und unmissverständlich abzumahlen.

Im Falle von Vergaben, welche den zukünftigen Betrieb des Gebäudes beeinflussen (HLKS, Elektro, Aufzüge, etc.) präsentiert der Totalunternehmer gleichzeitig auch eine Übersicht über die eingeholten Wartungsanfragen.

Der Totalunternehmer übergibt der Bestellerin ein Verzeichnis mit den am Bau beteiligten Subunternehmern.

- 10.5 Berücksichtigt der Totalunternehmer einen blossen Wunsch des Bauherrn wird der Totalunternehmer dadurch in keiner Weise entlastet. Art. 29 Abs. 5 Satz 2 SIA-Norm 118 findet keine Anwendung.
- 10.6 Der Totalunternehmer verpflichtet sich, im Zusammenhang mit dem vorgenannten Bauwerk keine WIR-Zahlungen vorzunehmen. Diese Pflicht ist allen beteiligten Unternehmer, Subunternehmer und Lieferanten zu überbinden. Der Bauherr verzichtet seinerseits auf WIR-Zahlungen.
- 10.7 Folgende Arbeiten werden an die nachstehenden Planer vergeben:
- Architekt .....
  - Bauingenieur .....
  - Fachplaner H/L/S .....
  - Fachplaner Elektro .....
  - Landschaftsarchitekt .....
  - Bauphysik, Lärmschutzkontrolle .....
  - Brandschutz .....
  - Lichtplaner innen .....
  - ..... .....

## 11 Vorsorge gegen Bauhandwerkerpfandrechte

- 11.1 Der Totalunternehmer hat dem Bauherrn schriftlich und rechtzeitig, d.h. spätestens mit dem Vergabeantrag eines Subunternehmervertrages, Namen sowie Adressen der beigezogenen Subunternehmer sowie Art und Umfang der vergebenen Arbeiten nebst Vergabesumme mitzuteilen.
- 11.2 Der Totalunternehmer trifft alle Massnahmen, damit seine Subunternehmer und deren allfällige Sub-Subunternehmer nie veranlasst sind, Bauhandwerkerpfandrechte eintragen bzw. vormerken zu lassen. Insbesondere ist der Totalunternehmer dafür verantwortlich, dass Zahlungen an alle seine Vertragspartner (auch Planer usw.) nur für effektive, wertvermehrnde Leistungen, abzüglich der vereinbarten bzw. gesetzlichen Rückbehalte erfolgen. Allfällige Vorauszahlungen dürfen nur geleistet werden, wenn eine genügende Anzahlungs- bzw. Ausführungsgarantie einer vertrauenswürdigen Bank oder Versicherungsgesellschaft geleistet ist.
- 11.3 Beantragt ein Subunternehmer die Vormerkung oder Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes ist der Totalunternehmer, unter der Voraussetzung, dass der Bauherr seinen Zahlungspflichten aus vorliegendem Vertrag nachgekommen ist, verpflichtet, innert zehn Tagen ab Aufforderung durch den Bauherrn hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu leisten, damit der Grundbucheintrag des Bauhandwerkerpfandrechtes vermieden werden oder wieder gelöscht werden kann. Die Erfüllungsgarantie und die Solidarbürgschaft (vgl. Ziffer 7.1ff hiervor) haben auch diese Pflicht des Totalunternehmers sicherzustellen.
- 11.4 Der Bauherr ist im Falle von Ziffer 11.3 berechtigt, den zwischen dem Totalunternehmer und dem Subunternehmer vereinbarten Werklohn mit befreiender Wirkung gegenüber dem Totalunternehmer direkt an den Subunternehmer zu bezahlen oder als Sicherheit gemäss Art. 839 Abs.

3 ZGB zu hinterlegen und die Zahlung oder Sicherheitsleistung mit der Vergütungsforderung des Totalunternehmers zu verrechnen bzw. bis zur Freigabe der Sicherheitsleistung zurückzubehalten. Vor einer direkten Zahlung hört der Bauherr sowohl den Totalunternehmer wie auch dessen Subunternehmer über Bestand und Höhe der unbezahlten Forderung des Subunternehmers an. Dem Totalunternehmer ist dabei eine Bearbeitungsfrist von 3 Monaten einzuräumen.

- 11.5 Der Totalunternehmer hält den Bauherrn bei Verfahren über die Vormerkung oder Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten schadlos: er übernimmt insbesondere die dem Bauherrn anfallenden oder auferlegten Verfahrens- und Parteikosten sowie allfällige Grundbuchkosten. Auf Aufforderung des Bauherrn tritt der Totalunternehmer nach erbrachter Sicherheitsleistung gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB (soweit prozessrechtlich zulässig) ins Verfahren ein und führt dieses auf eine Kosten und eigenes Risiko.
- 11.6 Auch ohne dass die Voraussetzungen der Ziffern 11.3 und 11.4 hiervoor erfüllt sein müssen, darf der Bauherr jederzeit verlangen, dass der Totalunternehmer als vorsorglichen Schutz gegen Bauhandwerkerpfandrechte eine Bankgarantie oder Solidarbürgschaft einer dem Bauherrn genehmen schweizerischen Bank oder schweizerischen Versicherungsgesellschaft in einem vom Bauherrn zu bestimmenden, dem Bauhandwerkerpfandrechtsrisiko angemessenen Betrag leistet. Die Sicherheit ist für solange zu leisten, bis mit Sicherheit keine Bauhandwerkerpfandrechte mehr angemeldet werden können und allenfalls vorgemerkte bzw. eingetragene Bauhandwerkerpfandrechte im Grundbuch wieder gelöscht sind.

## 12 Abnahme und Haftung für Mängel

- 12.1 Der Totalunternehmer garantiert für die mängelfreie vertraglich vereinbarte hohe Qualität und Gebrauchstauglichkeit des Bauwerkes (inkl. Anlagen für die Haustechnik). Der Totalunternehmer unterhält deshalb ein **Qualitätssicherungssystem** gemäss Projekthandbuch. Er verpflichtet sich, alle Lieferungen und Leistungen nach diesem Qualitätssicherungssystem laufend zu prüfen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Er verpflichtet seine Vertragspartner ebenfalls zur ständigen Qualitätssicherung.
- Durch diese Vereinbarung wird die Mängelhaftung des Totalunternehmers nicht eingeschränkt.
- 12.2 Die **Abnahme** erfolgt auf der Grundlage und gemäss den Bestimmungen der SIA Norm 118. Der Totalunternehmer besitzt entgegen Art. 157 Abs. 1 SIA-Norm 118 keinen Anspruch auf Teilabnahmen.
- 12.3 Gemeinsame (Teil-) Prüfungen einzelner Bauteile, maschineller Einrichtungen (Gebäudeinstallationen) oder Apparate sind vor der Abnahme durchzuführen, wenn die gemeinsame Prüfung im Rahmen der Abnahmeprüfung nicht mehr oder nur unter erheblich erschwerten Umständen möglich ist. Die Ergebnisse solcher Zwischenprüfungen werden protokolliert. Zwischenprüfungen oder Teilabnahmen stehen stets unter Vorbehalt der erfolgreichen **Gesamtabnahme** und haben keinen Einfluss auf den Beginn der Rüge- und Verjährungsfristen. Bei einer Überbauung, die mehrere Gebäude umfasst, ist für den Fristenlauf das Datum der Gesamtabnahme oder, falls keine solche erfolgt, das Datum der Abnahme letzten Gebäudes oder Gebäudeteils massgebend. Für die Umgebungsarbeiten beginnt der Fristenlauf mit der Abnahme der Umgebungsarbeiten.
- 12.4 Der Totalunternehmer gewährleistet, dass das Bauwerk den vereinbarten Eigenschaften entspricht und keine **Mängel** aufweist. Die Gewährleistung entfällt für Mängel, die nachweislich und ausschliesslich vom Bauherren verschuldet wurden. Ist streitig, ob ein behaupteter Mangel wirklich eine Vertragsabweichung darstellt und daher ein Mangel vorliegt, so liegt die Beweislast beim Totalunternehmer.
- 12.5 Die Mängelhaftung des Totalunternehmers richtet sich nach den Art. 165 bis 180 der SIA-Norm 118, unter Berücksichtigung der in diesem Vertrag aufgeführten Abweichungen und Ergänzungen. Generell ist dabei zu berücksichtigen, dass der Totalunternehmer die Bauleitung ausübt; er hat demnach für alle Pflichten und Obliegenheiten der Bauleitung einzustehen.
- 12.6 Ist wegen eines Mangels ein Schaden entstanden, so hat der Bauherr zusätzlich zu den Mängelrechten das Recht auf Schadenersatz. Der Totalunternehmer ist von der Ersatzpflicht befreit, wenn er nachweist, dass ihn kein Verschulden trifft. Für Schaden, den seine Hilfspersonen und Lieferanten verursacht haben, haftet er, wie wenn er ihn selbst verursacht hätte.

- 12.7 Der Bauherr kann bis zum Ablauf der Rügefrist von zwei Jahren Mängel jeder Art (Mängel des Bauwerks, der Planung oder andere Vertragsverletzungen) jederzeit rügen. Für die Gebäudehülle (Fassade, Dächer) sowie die Wasserdichtigkeit der Untergeschosse beträgt die Rügefrist 10 Jahre (Ziffer 12.3). Art. 370 OR ist somit wegbedungen.  
Das Recht zur jederzeitigen Mängelrüge besteht auch für Mängel, die zur Vermeidung weiteren Schadens unverzüglich behoben werden müssen. Doch hat der Bauherr, der einen solchen Mangel nicht sofort nach der Entdeckung rügt, den weiteren Schaden selbst zu tragen, der bei unverzüglicher Rüge hätte vermieden werden können.
- 12.8 Der Totalunternehmer ist verpflichtet, den Bauherrn zu einer **Schlussprüfung** im Sinne von Art. 177 SIA-Norm 118 einzuladen. Diese hat frühestens 22 Monate und spätestens 23 Monate nach der Abnahme stattzufinden.
- 12.9 Nach **Ablauf der Rügefrist** und vorausgesetzt, der Totalunternehmer hat ordnungsgemäss zur Schlussprüfung eingeladen, haftet der Unternehmer nur noch für die bereits gerügten Mängel sowie für verdeckte Mängel, d.h. für Mängel, die der Bauherr erst nach Ablauf der Rügefrist entdeckt. Verdeckte Mängel sind innerhalb von 3 Monaten ab Entdeckung zu rügen. Unterlässt es der Totalunternehmer den Bauherrn zur Schlussprüfung einzuladen oder führt er diese nicht durch, verlängert sich die Rügefrist bis zur Durchführung der Schlussprüfung.
- 12.10 Die Mängelrechte des Bauherrn **verjähren** im allgemeinen fünf Jahre nach Abnahme des Bauwerkes (Gesamtabnahme gemäss Ziffer 12.3). Die Rechte aus Mängeln, die der Unternehmer absichtlich verschwiegen hat, und Rechte aus Mängeln an der Gebäudehülle oder bezüglich der Wasserdichtigkeit der Untergeschosse verjähren dagegen in zehn Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt gleich wie die Rügefrist (Ziffer 12.8) zu laufen.
- 12.11 Nach Ablauf der Garantiefrist ist der Bauherr berechtigt, vom Totalunternehmer die **Abtretung** der diesem selbst gegenüber seinen Subunternehmern zustehenden Gewährleistungsansprüche zu verlangen. Mit der Abtretung entfallen die noch bestehenden Gewährleistungsansprüche des Bauherrn gegenüber dem Totalunternehmer.

### 13 Gebäudetechnische Anlagen und Systemgarantie der Gebäudehülle

- 13.1 Im Sinne von Haltbarkeits- und Verfügbarkeitsgarantien garantiert der Totalunternehmer dem Bauherrn, dass alle **gebäudetechnischen Anlagen** (H/L/K/K/S und Elektroanlagen) während mindestens fünf Jahren, gerechnet ab der Abnahme, störungsfrei arbeiten, die vertraglichen Leistungswerte (Soll-Werte) erfüllen und nur den üblichen Unterhalt erfordern, dies unter der Voraussetzung, dass die vom Totalunternehmer vorbereiteten und von den Systemlieferanten empfohlenen üblichen Serviceverträge für Lifte und Minergie-Komfortlüftungen vom Bauherrn abgeschlossen wurden. Die Garantiefrist für Apparate richtet sich darüber hinaus nach den Garantieleistungen der jeweiligen Lieferanten. Der Bauherr stellt sicher, dass dazu die entsprechenden Wartungsverträge, insbesondere für Lüftungsgeräte, mit der auszuführenden Unternehmung abgeschlossen werden und diese bis zum Ablauf der Garantiefrist aufrecht erhalten bleiben.  
  
Ersatzteile und Verbrauchsmaterial zu Betrieb und Wartung der gebäudetechnischen Anlagen müssen während mindestens 10 Jahren ab der Abnahme des Bauwerks lieferbar sein.
- 13.2 Der Totalunternehmer bereitet für den Bauherrn die für die Gebäudehülle notwendigen Wartungsverträge vor und leistet für die Mängelfreiheit und vor allem für die Wasserdichtigkeit der **Flachdächer und andere Wasserisolationen als komplettes System (Gebäudehülle)**, eine Garantie von zehn Jahren. Der Bauherr schliesst und hält die vorgenannten Wartungsverträge während dieser Zeit aufrecht.

### 14 Haftung

- 14.1 Der Totalunternehmer haftet für **Schäden**, welche er im Rahmen der Erfüllung der vertraglichen Pflichten verursacht hat.
- 14.2 Der Totalunternehmer **übernimmt** sämtliche **Schadenersatzforderungen von Nachbarn und Dritten**, welche wegen Bauschäden, Rissen sowie wegen übermässigen Bauimmissionen berechtigtermassen gegen den Bauherrn geltend gemacht werden und stellt den Bauherrn von all diesen Ansprüchen Dritter frei.

- 14.3 Der Totalunternehmer verpflichtet sich auf erste Aufforderung des Bauherrn hin, gegen den Bauherrn gerichtete Ansprüche, welche wegen Bauschäden, Rissen sowie wegen übermässigen Bauimmissionen unberechtigtermassen gegen den Bauherrn geltend gemacht werden, gerichtlich oder aussergerichtlich **abzuwehren** und sämtliche damit zusammenhängende Kosten zu übernehmen. Zur Ausübung dieser Befugnisse gibt der Bauherr dem Totalunternehmer die erforderlichen Informationen und gewährt ihm für den zumutbaren Umfang Unterstützung. Der Totalunternehmer führt den Rechtsstreit auf seine Kosten und übernimmt auch den Schadenersatz, der diesen Dritten zugesprochen wird.
- 14.4 Der Totalunternehmer übernimmt zudem alle Kosten und Auslagen, die sich aus privat- und/oder öffentlichrechtlichen Klagen und Einsprachen, Beschwerden und Verfahren ergeben, sofern diese der Totalunternehmer zu verantworten hat.

## 15 Vertragsdauer und Beendigung

- 15.1 Der Totalunternehmer verpflichtet sich, mit vorliegender Vereinbarung das in Ziffer 1 definierte Gesamtbauwerk zu realisieren. Für den Totalunternehmer ist die vorliegende Vereinbarung - ausser bei Vorliegen wesentlicher Gründe - nicht vor der erfolgreichen Realisierung des Projektes auflösbar oder kündbar. Ausserordentliche Umstände gemäss Art. 59 SIA 118 oder Art. 373 Abs. 2 OR stellen keinen wesentlichen Grund dar; eine Auflösung des Vertrages gestützt auf Art. 59 Abs. 2 SIA 118 oder Art. 373 Abs. 2 OR ist ausgeschlossen.

Ist mindestens eine der obengenannten Voraussetzungen nicht erfüllt, steht es dem Bauherrn frei, von vorliegendem Werkvertrag zurückzutreten. Allfällige bereits geleistete Zahlungen sind innert 30 Tagen zurückzuerstatten. Die Parteien sind danach – ohne jegliche gegenseitige Leistungspflicht – per Saldo aller Ansprüche auseinandergesetzt.

Für den Fall einer Verzögerung in der Erteilung der Baubewilligung über den oben genannten Termin hinaus, erklären sich die Parteien dazu bereit, anstelle des Vertragsrücktritts über eine allfällige Anpassung des Werkvertrages zu verhandeln.

Macht der Bauherr von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch, darf er die Bauprojektpläne nicht weiterverwenden; das Urheberrecht bleibt beim Totalunternehmer. In allen anderen Fällen, insbesondere bei der Auflösung des Vertrages aus nicht vom Bauherrn zu verantwortenden Gründen, stehen dem Bauherrn die in Ziffer 16.1 geregelten Nutzungsrechte zu.

- 15.2 **Insolvenz:** Wird über eine der Parteien der Konkurs eröffnet, reicht diese ein Begehren um Nachlassstundung ein oder gibt eine Insolvenzerklärung ab, wird ein aussergerichtlicher Nachlassvertrag abgeschlossen, die Liquidation eingeleitet, oder ist der Vermögenszerfall sonst wie offensichtlich, steht der anderen Vertragspartei ein jederzeitiges Kündigungsrecht mit einer Frist von 30 Tagen zu.

Ist der Totalunternehmer von einem solchen Vermögenszerfall betroffen, hat er den bisherigen Entwicklungsstand vollumfänglich zu dokumentieren und sicherzustellen, dass der Bauherr die Entwicklung durch Dritte weiterführen kann. Im Falle des Konkurses des Totalunternehmers werden diese Dokumente ausgesondert.

- 15.3 **Wesentliche Vertragsverletzung:** Ist der Totalunternehmer nicht in der Lage, vertragsgemäss zu liefern, oder begeht eine Vertragspartei eine wesentliche Vertragsverletzung, verweigert sie beispielsweise ohne nachvollziehbare Grundangabe systematisch Mitarbeit und Kooperation, steht der jeweils anderen Partei nach erneuter Nachfristansetzung von mindestens 2 Monaten ein ausserordentliches Kündigungsrecht mit einer Frist von 30 Tagen zu.



- 15.4 **Folgen der Auflösung bei Insolvenz oder wesentlicher Vertragsverletzung:** Der Bauherr vergütet nach Werkvertrag die bereits erbrachten Leistungen, soweit sie für ihn brauchbar sind. Für den Gewinn, der dem Unternehmer entgeht, schuldet er keinen Ersatz.
- 15.5 Die Parteien erklären für das **allgemeine Rücktrittsrecht** des Bauherrn und für durch vorliegenden Vertrag nicht abweichend geregelte Fälle vorzeitiger Vertragsauflösung die Bestimmungen der SIA Norm 118 als anwendbar.

## 16 Verschiedene Bestimmungen

- 16.1 Der Bauherr hat das Recht, sämtliche Pläne, Projektunterlagen, Layouts usw., an denen der Totalunternehmer ein **Urheberrecht** hat, unentgeltlich nach Bauende zu nutzen. Das Urheberrecht am Architektenprojekt wird mit der Übergabe des Werkes auf den Bauherrn übertragen.
- Wird der Vertrag aus Gründen, die nicht der Bauherr zu vertreten hat, aufgelöst, darf der Bauherr die Arbeitsergebnisse hinsichtlich der Urheberrechte weiterbearbeiten und abändern. Der Totalunternehmer erteilt hiermit seine Einwilligung; er stellt sicher, dass seine Subunternehmer, Architekten und Planer dieser Einwilligung schriftlich zustimmen.
- 16.2 Die **Aufrichte** geht zu Lasten des Totalunternehmers und ist zwingend auszuführen. Einladungen und Durchführung obliegen dem Totalunternehmer. Die **Grundsteinlegung und Einweihung** gehen zu Lasten des Bauherrn. Einladungen und Durchführungen obliegen dem Bauherrn, wobei der Totalunternehmer die Gästeliste in Absprache mit dem Bauherrn ergänzen darf. Bei der Grundsteinlegung steuert der Totalunternehmer die notwendigen Bauarbeiten bei.
- 16.3 **Veröffentlichungen** jeder Art (Presseberichte, Reportagen, Inserate, Prospekte, Referenzlisten usw.), in denen das Bauobjekt namentlich oder bildlich erwähnt wird, sind dem Totalunternehmer nach Rücksprache mit dem Bauherrn gestattet.
- 16.4 Der Totalunternehmer ist für eine gemeinsame **Baureklame** auf der Baustelle besorgt. Deren Konzept ist vom Bauherrn zu genehmigen.
- Den Subunternehmern usw. ist das Anbringen und Aufstellen eigener Reklametafeln auf dem Bauplatz nicht gestattet.
- Firmen- oder Reklamebeschriftungen auf den Bauteilen, Apparaten usw. sind untersagt, mit Ausnahme der üblichen Marken- und Typenschilder auf Apparaten (z.B. Heizkesseln, Küchenapparaten usw.).

## 17 Versicherungen

- 17.1 Der Totalunternehmer schliesst im Namen und auf Rechnung des Bauherrn eine **Grundeigentümer- und Bauherrenhaftpflichtversicherung** per Baubeginn für die gesamte Bauzeit ab. Die Kosten dieser Versicherung sind im Werkpreis inbegriffen.
- 17.2 Der Totalunternehmer bestätigt, dass er im Namen und auf Rechnung des Bauherrn eine **steigende Gebäudeversicherung** abgeschlossen hat. Die Kosten dieser Versicherung mit Erhöhung des Versicherungswertes sind im Werkpreis inbegriffen.
- 17.3 Der Totalunternehmer bestätigt dem Bauherrn bei der [... **Versicherungsgesellschaft**] eine **Betriebshaftpflichtversicherung** abgeschlossen zu haben (Beilage [ ] [siehe Ziff. 3.1.10]) und verpflichtet sich, diese während der gesamten Bauzeit aufrecht zu erhalten. Auf Verlangen legt er dem Bauherrn die entsprechenden, gültigen Versicherungsnachweise inklusive Belege für die Prämienzahlung vor. Die Kosten dieser Versicherung sind im Werkpreis inbegriffen.
- 17.4 Der Totalunternehmer schliesst im Namen und auf Rechnung des Bauherrn eine **Bauwesenversicherung** ab. Die Kosten dieser Versicherung sind im Werkpreis inbegriffen.
- 17.5 Die Versicherung von Baustelleneinrichtungen, Werkzeugen, Warenvorräten usw. des Totalunternehmers, die sich auf der Baustelle befinden, ist Sache des Totalunternehmers. Er trägt das Risiko von Diebstahl, Sachbeschädigung, usw.
- 17.6 Der Totalunternehmer stellt dem Bauherrn unentgeltlich und fristgerecht alle jene baubezogenen Unterlagen zur Verfügung, welcher dieser für den **Abschluss der künftig notwendigen Versicherungen** (gerechnet ab dem Tag der Abnahme) braucht; z.B. Gebäudeversicherungen, Betriebshaftpflichtversicherungen etc.

## 18 Schlussbestimmungen

- 18.1 Dieser Totalunternehmervertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft. Abänderungen und Ergänzungen, insbesondere auch Beststellungsänderungen, bedürfen ebenfalls der **Schriftform**. Derzeit bestehen keine solchen Änderungen oder Ergänzungen.
- 18.2 Allfällige ungültige, undurchführbare Bestimmungen werden durch eine möglichst gleichkommende gültige und durchführbare Bestimmung ersetzt.
- 18.3 Jede Partei trägt die bei ihr in Zusammenhang mit Ausarbeitung und Abschluss dieses Vertrages anfallenden Kosten, Steuern und Abgaben selber.
- 18.4 Zuständig für die gerichtliche Beurteilung allfälliger Streitigkeiten aus diesem Totalunternehmervertrag sind die staatlichen Gerichte. Es gilt **Schweizerisches Recht**. Ausschliesslicher **Gerichtsstand ist Herisau**.
- 18.5 Dieser Totalunternehmervertrag wird in 3 Exemplaren gleichlautend ausgestellt und unterzeichnet. 2 Exemplare erhält der Bauherr, 1 Exemplar erhält der Totalunternehmer.

Ort, Datum

Ort, Datum

**Spitalverbund Appenzell Ausserrhoden  
(SVAR)**

**[Vertragspartei gemäss Titelblatt]**

---

Vorname Name  
Funktion

---

Vorname Name  
Funktion

---

Vorname Name  
Funktion

---

Vorname Name  
Funktion