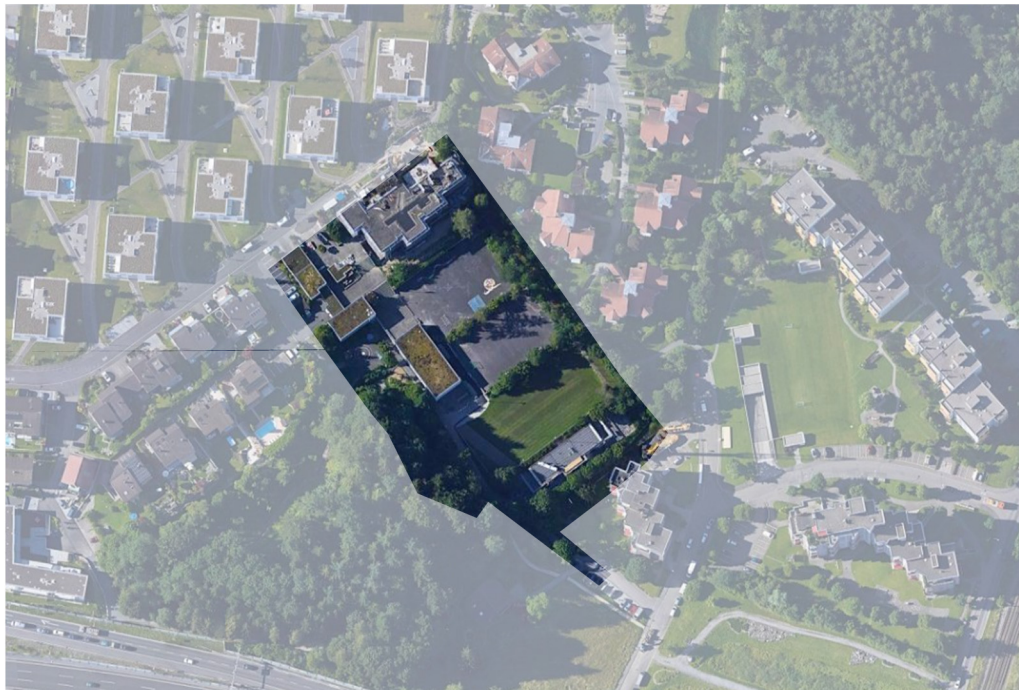




## ENTWURF VORLAGE WERKVERTRAG

DIESES DOKUMENT IST INTEGRIERENDER BESTANDTEIL DES GLA- ANGBOTS. DER BEWERBER VERPFLICHTET SICH ZUR VORBEHALTSLOSEN ANERKENNUNG UND IST BEREIT, DIESE ALS GRUNDLAGE EINES ABZUSCHLIESSENDEN WERKVERTRAGS ANZUERKENNEN.

23.04.2021



Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen Misch- / Holz-/ Massivbauweise
Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung gemäss SIA Norm 102 (Phase 3 Projektierung, Phase 4 Ausschreibung, Phase 5 Realisierung)

## WERKVERTRAG FÜR GESAMTLEISTUNGSERBRINGUNG

Zwischen

der Bestellerin	Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
vertreten durch die	Baukommission Hübeli

und

dem Gesamt- leistungs- anbieter (GLA)	...
---	-----

betreffend

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
und den Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

Abkürzungen:

GLA      Gesamtleistungsanbieter

Legende



pendent / zu definieren

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Vertragsgegenstand	6
2	Vertragsgrundlagen	6
3	Werkpreis	7
4	Enthaltene Leistungen / Gewährleistung des GLA	8
4.1	Im Werkpreis enthaltene Leistungen	8
4.1.1	Planungs- und Bauverzögerungen	8
4.1.2	Teuerung	8
4.1.3	Planungsleistungen	9
4.1.4	Kontroll- und Führungstätigkeiten	9
4.1.5	Bauleistungen	9
4.1.6	Abschlussleistungen	10
4.2	Im Werkpreis nicht enthaltene Leistungen	10
4.3	Gewährleistung des Gesamtleistungsanbieters	11
4.4	Anpassungen des Werkpreises	11
4.4.1	Verzicht auf Teilleistungen	11
4.4.2	Preisanpassungen aus Budgetpositionen	11
5	Projektablauf	12
5.1	Terminplan	12
5.2	Anpassungen im Terminplan	12
5.3	Konventionalstrafen	12
5.4	Bezugstermin	13
5.5	Entscheide der Bestellerin	13
5.6	Verkehr mit Dritten	13
5.6.1	Verkehr mit Nachbarn und Nutzern der Anlage	13
5.6.2	Verkehr mit Unternehmern	13
5.6.3	Verkehr mit Behörden	14
6	Überwachung des Planungs- und Baufortschritts	14
7	Änderungswesen	15
7.1	Grundsätzliches	15
7.2	Änderungen auf Veranlassung der Bestellerin	15
7.3	Änderungen auf Begehren des GLA	15
7.4	Notwendige Änderungen	16
7.5	Mehrkosten	16
7.6	Minderkosten	16
8	Bauhandwerkerpfandrecht / WIR - Zahlungen	17

8.1	Bauhandwerkerpfandrecht / Bürgschaften	17
8.2	WIR - Zahlungen	17
9	Vorzeitige Vertragsauflösung	18
9.1	Voraussetzungen für eine vorzeitige Vertragsauflösung	18
9.2	Folgen der vorzeitigen Vertragsauflösung	18
10	Garantien	18
10.1	Erfüllungsgarantie	19
10.2	Baugarantie	19
10.3	Haftung für Mängel	19
11	Bauversicherungen	20
11.1	Bauherrenhaftpflichtversicherung	20
11.2	Bauwesenversicherung	20
11.3	Gebäudeversicherung	21
11.4	Betriebshaftpflichtversicherung des GLA	21
12	Genehmigung der Planwerke	22
12.1	Vorprojekt und Bauprojekt	22
12.2	Ausführungsprojekt / Ausschreibungsplanung	22
12.3	Prüffristen	22
13	Abnahme des Bauwerks	22
13.1	Teilabnahmen	22
13.2	Schlussabnahme	22
13.3	Übergabe Baudokumente	23
13.4	Instruktionen	23
14	Werbemassnahmen	23
14.1	Baureklametafel	23
14.2	Einnahmen aus Werbung	23
15	Weitere Bestimmungen	24
15.1	Grundstücksbeanspruchung	24
15.2	Subventionen	24
15.3	Eigentumsrecht	24
15.4	Vertraulichkeit der Unterlagen	24
15.5	Gerichtsstand	24
15.6	Änderungswesen	25
Anhang 1: Ergänzende Vereinbarungen zu den Abrechnungsmodalitäten		26

Anhang 2: Fragenbeantwortung	29
Anhang 3: Offertbereinigung	30
Anhang 4: Projektorganisation	31
Anhang 5: Gesamtleistungsangebot	32
Anhang 6: Zusammenstellung Budgetbeträge	33
Anhang 7: Eigenleistungen	34
Anhang 8: Vorprojektpläne	36
Anhang 9: Zahlungsplan	37
Anhang 10: Bauablaufprogramm	38
Anhang 11: Erfüllungsgarantie	39
Anhang 12: Garantie Flachdacharbeiten	40
Anhang 13: Garantie- und Sicherheitsleistung für Wasserdichte Konstruktionen	43

In diesem Dokument wird zugunsten einer vereinfachten Lesbarkeit nur die männliche Form verwendet.

## 1 Vertragsgegenstand

---

Die Bestellerin überträgt dem Gesamtleistungsanbieter (GLA) die Projektierung und schlüsselfertige Ausführung des folgenden Bauwerks:

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
Adresse	Schulanlage Hübeli (Kat.-Nr. 2216) Waldeggstrasse 46 6020 Emmenbrücke
Mass-gebliches Angebot vom	Stand Baukredit / Urne vom ...

## 2 Vertragsgrundlagen

---

Folgende Dokumente sind ergänzende Bestandteile dieses Werkvertrags. Die gewählte Reihenfolge entspricht der Prioritätsordnung:

- Projektgrundlagen Bauherrschaft: Projektordner „Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen“ vom 10.08.2021
- Anhang 1: Ergänzende Vereinbarungen zu den Abrechnungsmodalitäten
- Anhang 2: Fragenbeantwortungen anlässlich der Submission vom ...2021 und ...2021
- Anhang 3: Fragenbeantwortung anlässlich der Offertbereinigung vom ca. März 2022
- Anhang 4: Projektorganisation vom ...2021
- Anhang 4: Überarbeitetes Gesamtleistungsangebot vom ...  
(Stand Baukredit / Urne vom ...)
- Anhang 5: Zusammenstellung der im Angebot enthaltenen Budgetbeträge
- Anhang 6: Berechnung und Bestätigung Ausführung Eigenleistungen
- Anhang 7: Vorprojektpläne datiert ... (Stand Baukredit / Urne vom ...)
- Anhang 8: Zahlungsplan (Stand Baukredit / Urne vom ...)
- Anhang 9: Ablaufprogramm (Stand Baukredit / Urne vom ...)
- Anhang 10: Erfüllungsgarantie
- Anhang 11: Garantie- und Sicherheitsleistungen für Flachdacharbeiten
- Anhang 12: Garantie- und Sicherheitsleistungen für wasserdichte Konstruktion
- Normen und Ordnungen: Einschlägige Normen und Ordnungen des SIA sowie anderer Verbände

### 3 Werkpreis

---

Der Werkpreis für den qualitativ und funktionell einwandfrei, den gesetzlichen Grundlagen und behördlichen Auflagen entsprechende, sowie termingerecht ausgeführte „Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen“ inkl. der **Option(en) ...** beträgt:

Werkpreis brutto	exkl. MwSt.	SFr.	...
<b>Option ...</b>	exkl. MwSt.	SFr.	<b>...</b>
Zwischentotal	exkl. MwSt.	SFr.	...
MwSt. 7.7%		SFr.	...
<b>Werkpreis netto</b>	inkl. MwSt.	SFr.	...

Dieser Werkpreis versteht sich als Kostendach inkl. aller Leistungen (Bau- und Planungsleistungen, GLA – Risiko, Eigenaufwand GLA usw.). Er wird grundsätzlich offen abgerechnet. Hiervon ausgenommen sind die Eigenleistungen des GLA (eigene Bauleistungen, Planungshonorare inkl. Honorare externer Planer sowie GLA – Risiko).

Vom Kostendach ausgenommen sind die Budgetpositionen, welche nach effektivem Aufwand abgerechnet werden.

Weitergehende Regelungen zum Werkpreis finden sich im Anhang zum Werkvertrag (Bonus / Malus).

## 4 Enthaltene Leistungen / Gewährleistung des GLA

---

### 4.1 Im Werkpreis enthaltene Leistungen

Der GLA hat das Vorhaben unter Beachtung aller öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, der Regeln der Baukunst sowie der entsprechenden Normen zu planen und auszuführen.

Der Werkpreis beinhaltet alle Kosten und Leistungen welche im Zusammenhang mit Planung und Realisierung des Bauwerks anfallen. Dies auch dann, wenn die folgende, nicht abschliessende, Aufzählung diese Leistung nicht ausdrücklich umschreibt. Insbesondere enthalten sind auch:

- Alle Architektur- und Ingenieurleistungen, die Koordination der Schnittstellen und Fachplaner sowie die Aussteckung.
- Honorar inkl. Spesen sowie die Risikoentschädigung des GLA's.
- Entschädigung seiner Beauftragten und Subunternehmer inkl. aller Nebenkosten.
- Honorare und Risikoentschädigungen für Budgetpositionen. Dabei gelten Abweichungen vom Budgetpreis- sofern die Abweichungen nur mengen- und / oder typenbedingt sind und keinen Einfluss auf die Konstruktion haben - nicht als Bestellungsänderungen und haben somit keine Auswirkungen auf die Honorare und Risikoentschädigung des GLAs.
- Kosten für Garantien und Sicherstellungen aller Art im Zusammenhang mit der Projektierung, Erstellung und Inbetriebnahme des Bauwerks.
- Kosten für allfällige Entschädigungen / Schadenersatzzahlungen an Dritte, sofern diese in nachweisbarem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und dem Nichteinhalten von Normen / Gesetzen durch den GLA stehen.
- Kosten, die sich aus allfälligen privat- oder öffentlichrechtlichen Klagen, Einsprachen oder Verfahren ergeben, sofern diese durch ein Verschulden des GLA entstehen.

Ausgenommen sind einzig die in Ziffer 4.2 abschliessend aufgezählten Kosten und Leistungen, welche von der Bauherrin zusätzlich zu vergüten sind.

Der Werkpreis ist unter Vorbehalt der Ziffer 4.2 unveränderlich. Insbesondere folgende Umstände führen zu keiner Preisanpassung:

#### 4.1.1 Planungs- und Bauverzögerungen

Das Risiko von Planungs- und Bauverzögerungen und den sich daraus ergebenden Mehrkosten wird durch den GLA getragen, ausser diese sind in Rekursen gegen ein bewilligtes Projekt begründet oder resultieren aus der Überschreitung der zulässigen Fristen der Baubewilligungsbehörde. Vorbehalten bleiben:

#### 4.1.2 Teuerung

Das Risiko von teuerungsbedingten Preisänderungen, ausser bei bauherrenseitigen Verzögerungen, trägt der GLA. Der Werkpreis ist, ohne Leistungsänderungen, durch das

Kostendach - im Rahmen des nach Bauablaufprogramm vorgesehenen Terminprogramms  
- abschliessend begrenzt.

#### 4.1.3 Planungsleistungen

- Überarbeitung des aus dem Submissionsverfahren hervorgegangenen Vorprojekts entsprechend den von dem Begleitgremium GLS Hübeli gemachten Vorgaben.
- Erstellen des Bauprojekts auf der Grundlage des Vorprojekts. Sämtliche notwendigen Planerleistungen gemäss SIA 102, 103, 105 und 108 (Grund- und Zusatzleistungen) sind zu erbringen.
- Erstellen der Baubewilligungsunterlagen, Einleitung und Durchführung des Baubewilligungsverfahrens.
- Einholen der möglichen Staatsbeiträge und Subventionszusicherungen und Beiträgen
- Erstellen des Detailprojekts (Ausführungs- und Detailpläne Architektur und Fachplaner) aufgrund des Bauprojekts. Sämtliche notwendigen Planerleistungen gemäss SIA 102 sowie der SIA Normen der Fachplaner (unabhängig davon ob es sich um Grund- oder Zusatzleistungen handelt) sind zu erbringen.
- Erstellen der Bauablaufplanung in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft.
- Ausschreibung der erforderlichen Bau- und Planungsleistungen inkl. Vergabeantrag
- Erstellen von Unternehmerlisten in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft. Pro Arbeitsgattung sind, falls vorhanden, mindestens drei lokale / regionale Anbieter einzuladen.
- Abschliessen allfällig notwendiger Versicherungen in Absprache mit der Bauherrschaft.

#### 4.1.4 Kontroll- und Führungstätigkeiten

- Ausarbeitung Zahlungsplan gemäss Anhang 8
- Finanzkontrolle
- Terminplanung
- Koordination Fachplaner und Unternehmer
- Qualitäts- und Risikokontrolle
- Massnahmen zur Unfallverhütung und Minimierung der Immissionen auf der Baustelle.
- Aufrechterhaltung von Ordnung, Zugänglichkeit und Sicherheit der Baustelle.
- Freihalten von Fluchtwegen
- Diebstahl- und Vandalismusschutz
- Amtliche Zustandsaufnahme bei eigenen Gebäuden auf dem Areal und bei Nachbargebäuden.
- Information der Nachbarschaft vor und während der Bauzeit in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft.
- Schlüsselverwaltung falls notwendig

#### 4.1.5 Bauleistungen

- Vorarbeiten wie Sondagen
- Erstellen von mind. 1 bis max. 3 Muster am Bau (z.B. Fassadenelement mit Fenster oder andere relevante Bauteile am Bau)

- Bestandesaufnahmen bei vom Bau allfällig betroffenen Liegenschaften, Werkleitungen und Strassen. Insbesondere auch der Bestand der Schulanlage. Dabei sind Kosten für mögliche Aufnahmen und Beglaubigung vor und nach Fertigstellung im Preis einzurechnen. Kosten für die Behebung allfälliger Schäden gehen zu Lasten des GLA.
- Erstellung von (allfälligen) Provisorien für Ver- und Entsorgung während der Bauzeit.
- Erstellung provisorischer Parkplätze für Handwerker und wenn bestehende der Lehrerschaft wegfallen (inkl. Veloparking)
- Das Erstellen neuer bez. das Umlegen bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Baurealisierung
- Umweltgerechte Entsorgung (inkl. Erbringung eines Entsorgungsnachweises) aller anfallenden Abbruchmaterialien, Einrichtungen und Ähnlichem, inkl. bekannter Schadstoffe. Deponiegebühren sind im Angebot einzurechnen.
- Soweit notwendig Instruktionen der Lehrpersonen, Schüler, Anwohner und Vereine vor und während dem Bau bezgl. Baustellensicherheit.

#### 4.1.6 Abschlussleistungen

- Entschädigung für die Benützung von öffentlichem oder privatem Grund bis zur Abnahme des Bauwerks.
- Inbetriebnahme und Einstellen aller Systeme und Geräte.
- Übergabe der Anlagen sowie Instruktion der Nutzer nach Bauvollendung (Hauswart; Betreiber; Vertreter Lehrerschaft).
- Erstellen Bauabrechnung und –dokumentation
- Messung und Abrechnung von Bauwasser und Baustrom.
- Nachstellen / Richten / Einstellen der Haustechnikanlage(n) 2 Jahre nach Inbetriebnahme durch den GLA (in Absprache mit den Nutzern)

## 4.2 Im Werkpreis nicht enthaltene Leistungen

Nicht im Werkpreis enthalten und von der Bestellerin auf Abrechnung separat bezahlt werden einzig folgende Positionen:

- Mehrkosten, welche durch den Beizug eines von der Bestellerin verlangten Subunternehmers entstehen.
- Mehrkosten als Folge von Beststellungsänderungen der Bestellerin
- Kosten, die sich aus allfälligen privat- oder öffentlich-rechtlichen Klagen, Einsprachen oder Verfahren ergeben (gegen ein bewilligtes Projekt)

Die Bestellerin übernimmt zudem direkt, ausserhalb des Werkpreises, folgende Kosten und Leistungen:

- Gebühren und Bewilligungskosten (BKP 5). Die Kosten für das Baugespann hingegen sind im Werkpreis eingerechnet.
- Honorare und Leistungen für Dritte, welche von der Bestellerin direkt beauftragt wurden (z.B. Bauherrenberatung)
- Erstellung der GLA – Submissionsunterlagen
- Gebühren für Grundbuchgeschäfte

- Spezialversicherungen (Punkt 11.3)

## 4.3 Gewährleistung des Gesamtleistungsanbieters

Der GLA gewährleistet der Bauherrin eine bewilligungsfähige Planung gemäss Ausschreibung sowie den gesetzlichen Grundlagen und die projektgemässe Erstellung des Bauwerks sowie dessen termingerechte Betriebs- und Bezugsbereitschaft. Diese Gewährleistung umfasst seine eigenen Aktivitäten sowie die Tätigkeiten seiner Fachplaner und Subunternehmer.

Die Planungs- und Projektleitungsaufgaben werden durch die in der Präqualifikation angegebenen Personen bearbeitet. Müssen Schlüsselpersonen ersetzt werden, so kann dies nur nach schriftlicher Genehmigung (z.B. Protokoll) durch die Bestellerin erfolgen.

Der GLA leistet Garantie für fachgerechten Rückbau, Konstruktion und Ausführung sowie die Verwendung qualitativ hochstehender und ökologisch unbedenklicher Materialien durch ihn, seine Subunternehmer sowie die Lieferanten.

Der GLA gewährleistet die Sicherheits- und Qualitätskontrolle während der gesamten Planungs- und Bauzeit. Er ist verantwortlich dafür, dass der Baubetrieb unter Beachtung der einschlägigen Umweltschutz- und Arbeitssicherheitsgesetzgebung erfolgt.

Die Gewährleistung umfasst die gesamte Planungs- und Bauleistung. So auch die Deckung von Kosten, welche aus möglichen durch ihn verursachten Fehlleistungen im Bereich der Projektierung entstehen.

## 4.4 Anpassungen des Werkpreises

### 4.4.1 Verzicht auf Teilleistungen

Reduziert sich der vereinbarte Leistungsumfang nach Vertragsunterzeichnung, hat der GLA kein Anrecht auf „Schadloshaltung“. Änderungen im Leistungsumfang verändern aber den Werkpreis.

### 4.4.2 Preisanpassungen aus Budgetpositionen

Allfällige im detaillierten Leistungsbeschrieb vorgesehene, aber in Art und genauem Umfang noch nicht klar definierte Leistungen (Budgetpositionen) sind offen abzurechnen. Die Abrechnung ist detailliert darzustellen. Honorarleistungen für Budgetpositionen sind im GLA-Honorar enthalten. Der Werkpreis verändert sich gemäss der Differenz der Abrechnungssummen zu den Budgetbeträgen. Abweichungen in den Budgetpositionen stellen - sofern die Abweichungen nur mengen- und / oder typenbedingt sind und keinen Einfluss auf die Konstruktion haben - keine Beststellungsänderungen dar. Sie generieren keine zusätzlichen Honorar- und / oder GLA-Risikoansprüche.

## 5 Projektablauf

---

### 5.1 Terminplan

Der GLA verpflichtet sich, den Werkvertrag gemäss Detailbauprogramm (GLA – Angebot vom ..., Stand Baukredit / Urnenabstimmung) zu erfüllen. Dabei gelten folgende Ecktermine:

Der Baukredit wurde erteilt per ...

- Die Übergabe des fertigen Erweiterung Schulanlage Hübeli hat spätestens bis am ... zu erfolgen.
- Die Archivakten sind spätestens 6 Monate nach Übergabe der fertigen Schulanlage (...) zu übergeben.
- Die Schlussabrechnung ist spätestens 6 Monate nach Übergabe der fertigen Schulanlage (...) zu übergeben.

### 5.2 Anpassungen im Terminplan

Die vereinbarten Termine werden angemessen verschoben, falls sich die Ausführung des Bauvorhabens durch höhere Gewalt oder durch andere, vom GLA nicht zu verantwortenden, Gründen (SIA 118, Art 94 – 96 ff.) verzögert.

Der GLA ist verpflichtet, sich abzeichnende Terminverschiebungen unverzüglich in schriftlicher Form der Vertreterin der Bauherrschaft anzuzeigen. Unterlässt er dies, so hat er für die Folgen aufzukommen.

Ausstehende behördliche Bewilligungen, für welche der GLA zuständig war, stellen keine höhere Gewalt dar. Ebenso werden bauliche Verzögerungen durch nicht getroffene Winter- oder Schlechtwettermassnahmen nicht als Begründung für eine Terminverschiebung anerkannt.

### 5.3 Konventionalstrafen

Die Bauherrschaft hat ein grosses Interesse daran, dass das Projekt gemäss Terminprogramm abgeschlossen wird. Übergibt der GLA die fertigen und betriebsbereiten Bauwerke nicht termingerecht gemäss „5.1 Terminplan“, so wird die nachstehende Konventionalstrafe fällig:

- Falls zum geplanten Zeitpunkt der Übergabetermine noch Arbeiten offen sind, wird eine Konventionalstrafe von SFr. 10'000.00 pro Woche fällig.
- Die maximal auszurichtende Konventionalstrafe beträgt 10 Wochensätze (max. SFr. 100'000.-).

Die Konventionalstrafe wird nicht bei unwesentlichen Mängeln gemäss SIA 118 Art. 160 geschuldet.

## 5.4 Bezugstermin

Bei der Übergabe des Gebäudes muss die behördliche Bezugsbewilligung vorliegen.

## 5.5 Entscheide der Bestellerin

Ist der GLA für die Weiterführung des Projekts auf Entscheide der Bestellerin angewiesen, so hat er dies schriftlich mitzuteilen. Der Bestellerin steht eine Bearbeitungszeit von drei Wochen zu.

Ein Anspruch auf Anpassungen im Terminplan besteht nur, falls die Bestellerin ihre Entscheidung nicht innerhalb der zur Verfügung stehenden Frist von drei Wochen trifft.

## 5.6 Verkehr mit Dritten

### 5.6.1 Verkehr mit Nachbarn und Nutzern der Anlage

Die Bauphase soll die bestehenden Überbauungen sowie den Schulbetrieb möglichst nicht beeinträchtigen. Hierauf hat der GLA mit allen möglichen Massnahmen zur Minimierung von Schmutz, Staub und insbesondere Lärmimmissionen zu reagieren.

Dem Aspekt „Sicherheit“ widmet der GLA angesichts der bestehenden Schulanlage Hübeli besondere Aufmerksamkeit. Er erarbeitet ein benutzergerechtes Sicherheitskonzept und unterbreitet es der Bestellerin zur Genehmigung.

Die „Öffentlichkeitsarbeit“ (Orientierung Nachbarn und Lehrerschaft/ Schüler und Vereine) ist Aufgabe des GLA, hat aber in Absprache mit der Baukommission Hübeli zu erfolgen.

Umtriebsentschädigungen an Nachbarn oder Nutzer der Anlage sind durch den GLA nur dann geschuldet, falls sie in vermeidbaren Immissionen begründet sind.

### 5.6.2 Verkehr mit Unternehmern

Der GLA sorgt dafür, dass alle Arbeiten nur an Planer und Unternehmer vergeben werden, welche für fachlich und ökologisch einwandfreie Arbeiten garantieren. Er ist gegenüber der Bestellerin für die Tätigkeiten seiner Beauftragten verantwortlich.

Die entsprechenden Unternehmerlisten sind jeweils der Bauherrschaft vorzulegen. Die Gemeinde Emmen will die Interessen des lokalen und regionalen Gewerbes trotz Vergabe an einen GLA gebührend berücksichtigen. Es ist deshalb erwünscht, dass der GLA für alle Arbeitsgattungen mindestens drei Offerten von lokalen / regionalen Anbietern einholt, falls solche in genügender Zahl und mit ausreichender Qualifikation vorhanden sind. Die Vergabe der Arbeiten ist aber Sache des GLA und unterliegt nicht der kantonalen Submissionsverordnung. Lokalen / regionalen Anbietern ist die „Chance des letzten Abgebots“ einzuräumen.

Alle Verträge mit den Subunternehmern schliesst der GLA auf eigenen Namen und eigene Rechnung ab. Der GLA verpflichtet die Subunternehmer, die von den Berufsverbänden abgeschlossenen Gesamtarbeitsverträge einzuhalten.

Der GLA sorgt über seine Vertragswerke mit den Planern und Unternehmern dafür, dass diese die ihnen übertragenen Arbeiten selber ausführen. „Subsubunternehmer“ sind gegenüber der Bauherrschaft zu deklarieren und von dieser genehmigen zu lassen.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass die im Entsendegesetz und den zugehörigen Verordnungen vorgesehenen minimal Arbeits- und Lohnbedingungen für in die Schweiz entsandte Arbeitnehmer/- innen bei den durch ihn beauftragten Sub- und Subunternehmer eingehalten werden.

Der GLA stellt zudem sicher, dass nur Unternehmer eingeladen werden, welche:

- Nicht in einem Konkursverfahren stehen
- Steuern und Sozialabgaben bezahlt haben

### 5.6.3 Verkehr mit Behörden

Die Bestellerin ermächtigt und beauftragt den GLA, sie im Rahmen dieses Werkvertrags im Verkehr mit Dritten (Behörden, Ämtern, Institutionen etc.) zu vertreten. Der GLA ist für das rechtzeitige Einholen der notwendigen Bewilligungen und die Umsetzung der Auflagen verantwortlich.

Dem GLA obliegt es, in eigener Verantwortung die Abklärung und Berücksichtigung sämtlicher Bauvorschriften, Auflagen, Bewilligungen, Bedingungen, Gesuche usw., welche zur Planung und Realisierung notwendig sind, vorzunehmen. Er haftet für die Einhaltung der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung massgeblichen Normen, Bestimmungen und Gesetze.

## 6 Überwachung des Planungs- und Baufortschritts

---

Dem GLA obliegen die Planungs- und Bauaufsicht sowie die Qualitäts- und Risikokontrolle.

Die Bestellerin behält sich aber vor, während der gesamten Projektdauer die Planung sowie die Ausführung durch eigene technische Organe (z.B. Bauherrenberater) kontrollieren zu lassen. Diesen Organen ist jederzeit unbeschränktes Zutritts- und Einsichtsrecht zu gewähren. Die Bestellerin oder deren Vertreter ist jedoch nicht befugt, den an Planung und Bau beteiligten Unternehmern direkte Anweisungen zu erteilen. Die Verantwortlichkeit des GLA wird durch eine solche Oberaufsicht nicht vermindert.

Bauprojekt- und Ausführungspläne werden durch den GLA frühzeitig der Bauherrschaft zur Freigabe vorgelegt. Diese prüft die Pläne innert drei Wochen nach Erhalt und gibt sie mittels Visums frei.

## 7 Änderungswesen

---

### 7.1 Grundsätzliches

Die Herleitung von Mehr- oder Minderkosten ist nachvollziehbar zu dokumentieren. Dies kann mittels Richtofferten oder Kalkulationsgrundlagen erfolgen.

Können sich die Parteien über die Höhe der Mehr- oder Minderkosten nicht verständigen, so werden diese, für beide Parteien verbindlich, durch einen gemeinsam zu bestimmenden externen Experten geschätzt.

### 7.2 Änderungen auf Veranlassung der Bestellerin

Änderungswünsche müssen dem GLA so frühzeitig mitgeteilt werden, dass der Planungsablauf sowie der Baubeginn bzw. der Baufortschritt nicht beeinträchtigt wird. Bestellungsänderungen sind schriftlich (z.B. Protokollauszug) zu formulieren. Der GLA prüft die Änderungsbegehren auf Kosten- und Terminfolgen und legt sie in einem ersten Schritt in Form von Kostenschätzungen und einer groben Abschätzung von Termin- und Qualitätsfolgen der Bestellerin in schriftlicher und nachvollziehbarer Form vor.

Auf Verlangen der Bestellerin arbeitet anschliessend der GLA eine schriftliche Bestellungsänderung mit den notwendigen Detailangaben aus. Vor einer allfälligen Planung oder Ausführung sind diese Kosten und Terminanpassungen von der Bestellerin schriftlich zu genehmigen. Die Finanz- und Terminkontrollen sind anschliessend durch den GLA zu aktualisieren.

Wird durch die Bestellerin eine Offerte für eine Projektänderung veranlasst, diese aber schlussendlich nicht bestellt, so wird keine Entschädigung für die Planungsaufwendungen geschuldet.

### 7.3 Änderungen auf Begehren des GLA

Der GLA ist berechtigt, Änderungen am Projekt vorzuschlagen, die sich während der Planung oder der Bauausführung als notwendig und / oder zweckmässig erweisen.

Solche Änderungen dürfen die fachgemässe Ausführung, die Funktion, den Qualitätsstandard, die Lebensdauer sowie die Ästhetik nicht beeinträchtigen und keine Mehrkosten verursachen.

Der GLA ist verpflichtet, solche von ihm beabsichtigte Änderungen vor der Planung / Ausführung schriftlich unter Angabe der Kosten- und Terminfolgen anzuzeigen und genehmigen zu lassen.

Führt der GLA eine Bestellungsänderung ohne vorgängige Anzeige und anschliessende schriftliche Genehmigung aus, so ist er nicht berechtigt, für diese Bestellungsänderung eine höhere Vergütung oder eine Verschiebung der Termine zu verlangen. Minderkosten hingegen sind auch ohne vorgängige Anzeige der Bestellerin weiterzugeben.

## 7.4 Notwendige Änderungen

Änderungen der Vertragsleistung infolge höherer Gewalt oder anderer nicht vom GLA verschuldeter Umstände (neue Gesetze oder Vorschriften, gerichtliche oder polizeiliche Weisungen) bleiben vorbehalten. Alle dadurch bedingten Mehr- oder Minderkosten führen zu einer entsprechenden Anpassung des in Ziffer 3 vereinbarten Werkpreises zu Lasten der Bestellerin.

## 7.5 Mehrkosten

Der Werkpreis (Ziffer 3) erhöht sich um die Mehrkosten („*Nachträge*“ oder „*Budgetnachträge*“ gem. Anhang 1, Art. 3+4), welche sich aus den schriftlich genehmigten Änderungs- und Ergänzungsbegehren der Bestellerin ergaben.

Diese Mehrkosten berechnen sich aus:

- allfällig notwendigen Planungsleistungen
- den eigentlichen zusätzlichen Baukosten
- geschätzte Nebenkosten
- allenfalls anfallende Gebühren.

Der GLA ist berechtigt, auf diese Mehrkosten einen Honorarsatz von 7% (GLA-Honorar und Risiko, exkl. MwSt.) zu verrechnen. Ein Anspruch auf eine weitergehende Vergütung oder eine Risikoentschädigung besteht nicht.

## 7.6 Minderkosten

Der Werkpreis (Ziffer 3) reduziert sich um die Minderkosten, welche sich aus den schriftlich genehmigten Änderungs- und Einsparungsbegehren der Bestellerin ergeben.

Ein zusätzlicher Planungsaufwand für Projektänderungen ist zu berücksichtigen und vom GLA zusammen mit der Minderkostenberechnung auszuweisen. Das in den Werkpreis eingerechnete Honorar und die Risikoentschädigung des GLA (Anhang 1, Art.2 „Eigenleistungen des GLA“) erfahren durch Minderkosten keine Änderung.

## 8 Bauhandwerkerpfandrecht / WIR - Zahlungen

---

### 8.1 Bauhandwerkerpfandrecht / Bürgschaften

Der GLA ist verpflichtet, die von der Bestellerin geleisteten Zahlungen zur Befriedigung der an der Planung und dem Bau beteiligten Subunternehmer zu verwenden. Die Bestellerin kann jederzeit verlangen, dass der GLA über die Verwendung der geleisteten Akontozahlungen Auskunft gibt.

Erhält die Bestellerin Kenntnis davon, dass die an Planung und Bau beteiligten Subunternehmer nicht oder nicht rechtzeitig bezahlt werden, so ist sie berechtigt, die vereinbarte Vergütung mit befreiender Wirkung direkt an den betreffenden Vertragspartner des GLA zu zahlen und die Zahlung von der dem GLA geschuldeten Vergütung abzuziehen. Vor der definitiven Zahlung hört die Bestellerin den GLA und den Subunternehmer an.

Einen bestrittenen Betrag kann die Bestellerin mit befreiender Wirkung gegenüber dem GLA bis zur Klärung der Ansprüche hinterlegen.

Wird gleichwohl ein Bauhandwerkerrecht zugunsten eines Subunternehmers eingetragen, so ist der GLA verpflichtet, innert 10 Tagen ab Mitteilung betreffend dem Grundbucheintrag hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu leisten, damit dieses wieder gelöscht werden kann. Erfolgt keine oder nur eine ungenügende Sicherstellung, so steht der Bestellerin das Recht zu, die Forderung nach Anhörung des GLA direkt sicherzustellen (Erfüllungsgarantie) oder zu zahlen und den entsprechenden Betrag von der Werklohnforderung des GLA in Abzug zu bringen. Dieses gilt Sinngemäss auch, wenn kein Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen werden kann, die Gemeinde aber im Sinne einer Bürgschaft von einem Subunternehmer belangt wird.

### 8.2 WIR - Zahlungen

Der GLA verpflichtet sich, im Zusammenhang mit dem vorgenannten Bauwerk keine WIR-Zahlungen vorzunehmen. Diese Pflicht hat er auch allfälligen Subunternehmern und Lieferanten zu überbinden.

## 9 Vorzeitige Vertragsauflösung

---

### 9.1 Voraussetzungen für eine vorzeitige Vertragsauflösung

Die Bestellerin hat das Recht den Vertrag vorzeitig zu beenden, wenn der GLA:

- Die Planungs- und Bauarbeiten trotz schriftlicher Abmahnung nicht gemäss diesem Vertrag ausführt oder die Erfüllung der vertragsgemässen Verpflichtungen vernachlässigt.
- Schriftliche Anordnungen der Bestellerin im Rahmen dieses Vertrags nicht beachtet oder ihnen keine Aufmerksamkeit schenkt.
- Sich weigert, das Resultat mangelhafter Arbeit oder untaugliches Material von der Baustelle zu entfernen.
- Die Bestimmungen dieses Vertrags missachtet und diese trotz schriftlicher Abmahnung nicht einhält.
- Von der Konkureröffnung bedroht ist.
- Die Liquidation der Firma einleitet.
- Einen Antrag auf Konkureröffnung oder Nachlassstundung stellt oder wenn ein solches Verfahren gegen den GLA eröffnet wird.
- Die vertragsgemässe Ausführung der Arbeiten durch einen gegen den GLA ergangenen Vollstreckungsbefehl gefährdet wird.
- In einem Abkommen mit den Gläubigern Rechte aus diesem Vertrag zu deren Gunsten abtritt.
- Mit der Beschlagnahme seines Vermögens konfrontiert wird.

### 9.2 Folgen der vorzeitigen Vertragsauflösung

In den vorgehend genannten Fällen hat die Bestellerin das Recht, in die Verträge zwischen GLA und Subunternehmern einzutreten und / oder Dritte mit der Weiterführung der Planung und Ausführung des Werks zu beauftragen.

Der GLA sorgt in seinen Unternehmerverträgen dafür, dass die Bauherrschaft zu gleichen Konditionen in das Vertragsverhältnis eintreten könnte.

Mit Datum der schriftlichen Benachrichtigung der Bestellerin an den GLA über dessen Enthebung von den Arbeiten endet die Auszahlung von Beträgen nach dem Zahlungsplan. Geschuldet wird nur die Entschädigung der bis dahin durch den GLA erbrachten Leistungen.

Für den Schaden, welche der Bestellerin aus einer vorzeitigen Vertragsauflösung entsteht, hat sie der GLA vollumfänglich schadlos zu halten.

Dem GLA steht im Falle einer vorzeitigen Vertragsauflösung aus den vorgenannten Gründen keine Entschädigung zu.

## 10 Garantien

---

## 10.1 Erfüllungsgarantie

Der GLA hat der Bestellerin bis vor der ersten Zahlung gemäss Zahlungsplan eine - bis vier Monate nach erfolgter Schlussabnahme des Bauwerks durch die Bestellerin gültige - Erfüllungsgarantie im Sinne von Art. 111 OR über 10% des offerierten Werkpreises (inkl. MwSt.) zu übergeben (Prämie Erfüllungsgarantie im Risikoanteil GLA integriert).

Diese unwiderrufliche Bankgarantie einer Schweizerischen Gross- oder Kantonalbank respektive einer Versicherung hat unabhängig von diesem Werkvertrag zu bestehen und kann von der Bestellerin auf erstes Verlangen geltend gemacht werden.

## 10.2 Baugarantie

Der GLA hat vor Auszahlung der Schlussrechnung Sicherheit für seine Haftung aus Mängeln (Ziffer 10.3) zu leisten. Dies erfolgt durch die Übergabe einer Solidaritätsbürgschaft einer Schweizer Gross- oder Kantonalbank respektive einer Versicherung. Die Bankgarantie hat sich auf 5% des Werkpreises (inkl. MwSt.) zu belaufen und ist für die Dauer von 5 Jahren zu leisten.

## 10.3 Haftung für Mängel

Absolute Verjährungsfrist 10 Jahre (SIA Norm 118, Ausgabe 2013, Art. 180, Abs. 2): Dies gilt nicht nur für das Flachdach sondern auch für alles andere.: "Die Rechte aus Mängel, die der Unternehmer absichtlich verschwiegen hat, verjähren dagegen in 10 Jahren."

Die Mängelhaftung richtet sich nach Art. 156 bis 180 der SIA - Norm 118 (Ausgabe 2013). Dies mit folgenden Abweichungen:

### Artikel 166, Abs. 4: Begriff des Mangels

Der GLA haftet vollumfänglich auch für Mängel, welche auf Fehler in Planunterlagen oder sonstigen Dokumenten zurückgehen, welche die Bestellerin zur Verfügung gestellt hat. Der GLA verpflichtete sich, die Planungsunterlagen im Rahmen der Angebotserarbeitung überprüft zu haben.

### Artikel 168, Abs. 1: Arbeiten von Subunternehmern

Der GLA hat, in Abweichung von Art. 29 Abs. 5 der SIA Norm 118, auch für Subunternehmer, deren Beizug von der Bestellerin vorgeschlagen wurde, in vollem Umfang einzustehen.

### Artikel 172, Abs. 2: Bestand und Rügefrist

Die Garantiefrist (Rügefrist) beginnt erst mit dem Tag der Schlussabnahme des Gesamtbauwerks durch die Bestellerin zu laufen und dauert zwei Jahre für offene Mängel. Während dieser Zeit können sowohl offene wie auch verdeckte Mängel jederzeit gerügt werden. Dies gilt auch wenn einzelne Werkteile bereits vor der Schlussabnahme abgenommen worden sind.

### Artikel 177: Schlussprüfung

Der GLA hat die Bestellerin mindestens 2 Monate vor Ablauf der Garantiefrist schriftlich auf die Schlussprüfung aufmerksam zu machen und einzuladen.

Artikel 179, Abs. 2: Haftung für verdeckte Mängel

Verdeckte Mängel können fünf Jahre nach der Schlussabnahme gerügt werden. In den drei Jahren nach der Garantiefrist beträgt die Rügefrist 7 Tage ab Entdeckung des Mangels (Bundesgerichtsentschied).

Artikel 179, Abs. 3 / 4: Haftung für verdeckte Mängel

Die Haftung des GLA für verdeckte Mängel entfällt nicht, wenn die Bestellerin derartige Mängel hätte erkennen können, aber nicht erkannt hat.

Artikel 180, Abs. 1: Verjährung

Die Verjährungsfrist beginnt erst mit dem Tag der Schlussabnahme des Gesamtbauwerks durch die Bestellerin zu laufen. Dies auch wenn einzelne Werkteile bereits vorher vollendet und abgenommen worden sind. Für Flachdacharbeiten gilt eine Verjährungsfrist von 10 Jahren.

Kittfugen

Ein allfällig notwendiger Kittfugenersatz (Garantieleistung nach 2 Jahren) ist Bestandteil des Angebots (im Risikoanteil GLA integriert).

## 11 Bauversicherungen

---

Der GLA hat, mit Ausnahme der Gebäudeversicherung, namens der Gemeinde Emmen, die für das Bauobjekt notwendigen Versicherungen abzuschliessen. Diese haben folgende Leistungen zu umfassen und sind ebenfalls offen abzurechnen:

### 11.1 Bauherrenhaftpflichtversicherung

Versicherungssumme für Personen- und Sachschäden voraussichtlich SFr. 10'000'000.00, Selbstbehalt SFr. 1'000.00 pro Ereignis

### 11.2 Bauwesenversicherung

Eingeschlossen werden:

- Bauleistungen, einschliesslich aller zugehöriger Baustoffe und -teile (BKP 1 – 4)
- Aufräumungs-, Schadensuch-, Abbruch- und Wiederaufbauarbeiten
- Gerüst-, Spriess-, Spund- und Schalungsmaterial
- Baugrund- und Bodenmassen
- Bestehende Bauten
- Fahrhabe
- Baugeräte, Werkzeuge und Baumaschinen

Versicherte Gefahren:

- Durch Bauunfälle verursachte Schäden
- Glaskratzer
- Diebstahl von mit dem Bauwerk fest verbundener Sachen
- Schäden infolge Brand, Rauch, Blitzschlag, Explosion, abstürzende Luft- oder Raumfahrzeuge bzw. Teile davon
- Elementarereignisse

Nicht versicherte Gefahren:

- Normale Witterungseinflüsse
- Aufwendungen zur Behebung von Mängeln
- „Schönheitsfehler“, welche die Funktionalität nicht beeinträchtigen
- Schäden soweit sie von kantonalen oder privaten Feuer- und Elementarschadensversicherungen eines an der Erstellung des Bauvorhabens Beteiligten übernommen werden müssen

Versicherte Interessen:

- Bestellerin
- Geologen
- Architekten, Ingenieure (Planer) und Bauleiter
- Beauftragte Unternehmer und Subunternehmer

Selbstbehalt:

Mind. SFr. 1'000.00 pro Ereignis

### 11.3 Gebäudeversicherung

Der GLA meldet im Auftrag der Bestellerin für die Dauer der Bauarbeiten eine Bauzeitversicherung bei der Kantonalen Gebäudeversicherung. Die Police wird auf die Bestellerin ausgestellt, welche auch die Prämien übernimmt. Der GLA veranlasst bei Fertigstellung der Bauten die Schlusschätzung.

### 11.4 Betriebshaftpflichtversicherung des GLA

Der GLA erklärt, für seine zivilrechtliche Haftung gegenüber Dritten, durch eine Betriebshaftpflichtversicherung wie folgt versichert zu sein:

- |                                |      |     |
|--------------------------------|------|-----|
| ■ Gesellschaft                 |      | ... |
| ■ Deckungssummen               |      | ... |
| ■ Bauten- und Vermögensschäden | SFr. | ... |
| ■ Personen- und Sachschäden    | SFr. | ... |
| ■ Selbstbehalt:                | SFr. | ... |

Der GLA erbringt jährlich unaufgefordert den Nachweis über die Deckung der Betriebshaftpflichtversicherung.

## 12 Genehmigung der Planwerke

---

### 12.1 Vorprojekt und Bauprojekt

Das im Submissionsverfahren erarbeitete Vorprojekt ist nach Vergabe des Auftrags und Erteilung des Baukredits entsprechend den Ausführungen des Begleitgremium GLS Hübeli zu überarbeiten. Das anschliessend ausgearbeitete Bauprojekt (Grundlage für Baueingabe) ist von der Baukommission Hübeli formell zu verabschieden.

### 12.2 Ausführungsprojekt / Ausschreibungsplanung

Die provisorische Ausführungsplanung, die Detailpläne (z.B. Schreinerarbeiten) sowie die Ausschreibungsplanung (inkl. koordinierter Medienpläne) sind vor den Submissionen der Bauherrschaft zur formellen Verabschiedung vorzulegen.

Die 3 Phasen (Vorabzug, Korrex, unterzeichnete Pläne) sind dabei zu berücksichtigen.

### 12.3 Prüffristen

Die Bestellerin hat die jeweiligen Pläne innert drei Wochen zu genehmigen.

## 13 Abnahme des Bauwerks

---

### 13.1 Teilabnahmen

Teilabnahmen einzelner Werkteile sind analog der Schlussabnahme durchzuführen. Die anlässlich dieser Abnahmen festgestellten Mängel sind, ohne anders lautende gegenseitige Vereinbarung, innert Monatsfrist, spätestens aber bis zur Schlussabnahme zu beheben.

Rechtsfolgen werden erst durch die Schlussabnahme ausgelöst (Fristenlauf, Gefahrenübergang usw.).

#### Vorabnahme

Ca. 21 Tage vor der Schlussabnahme (nach SIA 118) veranlasst der GLA zwecks Früherkennung der Mängel eine Vorabnahme.

### 13.2 Schlussabnahme

Der GLA übergibt dem Vertreter der Bestellerin das betriebsbereite und mängelfreie Bauwerk anlässlich der Schlussabnahme.

Die Schlussabnahme erfolgt nach den Vorschriften der SIA - Norm 118 (2013) und ist protokollarisch festzuhalten.

Das Abnahmeprotokoll ist von der Bestellerin, deren Vertreter und dem GLA zu unterzeichnen.

### 13.3 Übergabe Baudokumente

Der GLA verpflichtet sich der Bestellerin, vor der Schlusszahlung, folgende Unterlagen als Dokumentenordner in 2-facher Ausfertigung in Papierform (3-fach digital), gegliedert nach Gebäudetракten, zu übergeben (in Werkpreis inbegriffen):

- Unternehmer- und Planverzeichnis (auf Speicherstick und Papier)
- Bauprojekt- und Ausführungspläne (auf Speicherstick und farbig auf Papier)
- Koordinierte Installationspläne (auf Speicherstick und farbig auf Papier)
- Installationsschemata (auf Speicherstick und farbig auf Papier)
- Schliessplan inkl. Originalbestellkarte (auf die Bestellerin ausgefüllt)
- Fotodokumentation vorher / nachher auf Speicherstick
- Betriebsvorschriften
- Übergabe- und Abnahmeprotokolle
- Bewilligungen und behördliche Akten
- Service- und Wartungsverträge
- Garantieunterlagen gemäss Ziffer 10.2

### 13.4 Instruktionen

Der Hauswart der Anlage, allfällige Betreiber sowie Vertreter der Lehrerschaft werden vor der Abnahme über den Unterhalt des Gebäudes sowie der technischen Anlagen instruiert.

## 14 Werbemassnahmen

---

### 14.1 Baureklametafel

Der GLA ist verpflichtet, in Absprache mit der Bestellerin bezüglich Inhalt, eine Baureklametafel anzubringen. Die entsprechenden Kosten sind im Werkpreis enthalten.

Auf die Bestellerin ist, sowohl bei der Baureklametafel wie auch bei weiteren Werbemassnahmen, hinzuweisen.

### 14.2 Einnahmen aus Werbung

Bei allfälligen das Bauvorhaben betreffenden Publikationen ist das Einverständnis der Bestellerin einzuholen.

## 15 Weitere Bestimmungen

---

### 15.1 Grundstücksbeanspruchung

Der GLA ist berechtigt, das Grundstück der Bestellerin in Absprache bis zur Vollendung der Bauarbeiten kostenlos zu beanspruchen.

Der GLA ist verpflichtet, das Grundstück nach Abschluss aller Arbeiten auf eigene Kosten wieder in Stand zu stellen.

Kosten, welche durch die Benützung von öffentlichem oder privatem Grund entstehen, sowie die notwendigen Kosten für die Rückbauarbeiten sich allenfalls auf dem Grundstück befindenden Gebäude, Anlagen oder Leitungen, sind im Angebot einzurechnen.

### 15.2 Subventionen

Sämtliche von Bund, Kanton oder Gemeinde sowie anderen Stellen zugesicherte Subventionen gehen zu Gunsten der Bestellerin. Die erforderlichen Unterlagen und Gesuche sind durch den GLA rechtzeitig zu erstellen.

Allfällige Beiträge des Kanton Luzern oder anderer Institutionen werden nach Vorliegen der Schlussabrechnung durch die Bestellerin selber eingefordert.

### 15.3 Eigentumsrecht

Alle Rechte am Projekt für das vorstehende Bauwerk liegen bei der Bestellerin. Die Urheberrechte des Projekts liegen beim verantwortlichen Architekten.

### 15.4 Vertraulichkeit der Unterlagen

Alle von der Bestellerin oder deren Vertreter zur Verfügung gestellten Unterlagen sind als vertraulich zu betrachten und entsprechend zu behandeln.

### 15.5 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Emmen.

## 15.6 Änderungswesen

Änderungen und Ergänzungen dieses Werkvertrags bedürfen der gegenseitigen Zustimmung sowie der Schriftlichkeit.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags, aus welchen Gründen auch immer, ungültig oder unwirksam sein, so wird die Gültigkeit dieses Vertrags insgesamt nicht davon betroffen. Die Parteien werden die ungültigen oder nicht wirksamen Bestimmungen gemeinsam durch eine dem Sinn und Zweck dieses Vertrags entsprechende Regelung ersetzen.

Dieser Vertrag ist 4-fach gleich lautend ausgefertigt.

Emmen, den ...

..., den ...

Die Bestellerin

Der Gesamtleistungsanbieter

**Gemeinderat Emmen**

...

Rüeggisingerstrasse 22

...

6021 Emmenbrücke

...

Ramona Gut-Rogger

Patrick Vogel

...

...

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

...

...

Geht an:

- 2 Exemplare Bestellerin
- 1 Exemplar Gesamtleistungsanbieter
- 1 Exemplar Bauherrenberater

## ANHANG 1: ERGÄNZENDE VEREINBARUNGEN ZU DEN ABRECHNUNGSMODALITÄTEN

---

### ERGÄNZENDE VEREINBARUNGEN ZU DEN ABRECHNUNGSMODALITÄTEN

Zwischen

der Bestellerin	Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
vertreten durch die	Baukommission Hübeli

und

dem Gesamt- leistungs- anbieter (GLA)	...
---	-----

betreffend

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
und den Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

Die Beteiligten haben in Ziffer 3 des Werkvertrags die Kosten für die Planung sowie den Werkpreis als Kostendach vereinbart. Bezüglich des Werkpreises treffen die Parteien folgende ergänzende Vereinbarungen:

1. Der GLA rechnet über die Fremdkosten (nicht selber erbrachte Bau- und Planungsleistungen), welche ihm bei der Realisierung des Bauwerks anfallen, offen ab (Baukosten exkl. GLA-Honorare und GLA-Risiko und Planerhonorare). Auf Verlangen gibt er der Bestellerin umfassenden Einblick in die Baubuchhaltung (inkl. Belege) und die abgeschlossenen Planerverträge.
2. Die Eigenleistungen des GLA (GLA-Honorar, Risikoentschädigung, selber erbrachte Bau- und Planungsleistungen usw., siehe Anhang 6) werden mit

**Total**

**SFr. ... (exkl. MwSt.)**

eingesetzt.

3. „Nachträge“ stellen Kostendachangebote dar. Sie bestehen aus Eigenleistungen des GLA (selber erbrachte Bau- und Planungsleistungen), welche pauschal abgerechnet werden, sowie Fremdkosten (nicht selber erbrachte Bau- und Planungsleistungen). Fremdleistungen werden offen abgerechnet, erhöhen den Werkpreis sowie das Kostendach und sind Bonusrelevant.
4. „Budgetnachträge“ bestehen aus zusätzlich nicht abschliessend bezifferbaren Fremdkosten und einem prozentual dazu errechenbaren GLA-Honorar (siehe 7.4 Mehrkosten). Sie erhöhen nur den Werkpreis – nicht aber das Kostendach – und sind offen abzurechnen und nicht bonusrelevant.
5. Überschreitet die Abrechnungssumme der Baukosten das Kostendach bei der Erbringung der vereinbarten Leistungen, so trägt der GLA die Kostendifferenz vollumfänglich.
6. Wird das Bauwerk unter dem Kostendach abgerechnet, so wird die Einsparung (exkl. Budgetbeträge) folgendermassen verteilt:

GLA	50 %
Bestellerin	50 %
7. Es wird vor Projektbeginn ein Zahlungsplan vereinbart. Die Zahlungen sollen grundsätzlich in Abhängigkeit der erbrachten Leistung erfolgen. Massgebend für die Auslösung der Zahlungen sind die im Zahlungsplan festgelegten Daten. Anpassungen im Werkpreis werden mit der Schlusszahlung berücksichtigt.
8. Akontozahlungen erfolgen nur bis 90% des geschuldeten Betrags. Die Restzahlung wird fällig nach der Schlussabnahme der beiden Teilprojekte und der Übergabe der Baudokumente.

Dieser Vertrag ist 4-fach gleich lautend ausgefertigt.

Emmen, den ...

..., den ...

Die Bestellerin

Der Gesamtleistungsanbieter

**Gemeinderat Emmen**

...

Rüeggisingerstrasse 22

...

6021 Emmenbrücke

...

Ramona Gut-Rogger

Patrick Vogel

...

...

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

...

...

Geht an:

- 2 Exemplare Bestellerin
- 1 Exemplar Gesamtleistungsanbieter
- 1 Exemplar Bauherrenberater

## ANHANG 2: FRAGENBEANTWORTUNG

---

### FRAGENBEANTWORTUNGEN ANLÄSSLICH DER SUBMISSION VOM ... UND ...

Zwischen

der Bestellerin	Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
vertreten durch die	Baukommission Hübeli

und

dem Gesamt- leistungs- anbieter (GLA)	... ... ...
---	-------------------

betreffend

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
und den Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

## ANHANG 3: OFFERTBEREINIGUNG

---

### FRAGENBEANTWORTUNG ANLÄSSLICH DER OFFERTBEREINIGUNG VOM ...

Zwischen

der Bestellerin	Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
vertreten durch die	Baukommission Hübeli

und

dem Gesamt- leistungs- anbieter (GLA)	...
---	-----

betreffend

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
und den Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

## ANHANG 4: PROJEKTORGANISATION

### PROJEKTORGANISATION VOM ...2021

Zwischen

der Bestellerin	Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
vertreten durch die	Baukommission Hübeli

und

dem Gesamt- leistungs- anbieter (GLA)	...
---	-----

betreffend

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
und den Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

ANHANG 5: GESAMTLEISTUNGSANGEBOT

ÜBERARBEITETES GESAMTLEISTUNGSANGEBOT VOM  
... (STAND URNE VOM ...)

Zwischen

der Bestellerin	Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
vertreten durch die	Baukommission Hübeli

und

dem Gesamt- leistungs- anbieter (GLA)	... ... ...
---	-------------------

betreffend

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
und den Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

## ANHANG 6: ZUSAMMENSTELLUNG BUDGETBETRÄGE

### ZUSAMMENSTELLUNG DER IM ANGEBOT ENTHALTENEN BUDGETBETRÄGE

Zwischen

der Bestellerin	Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
vertreten durch die	Baukommission Hübeli

und

dem Gesamt- leistungs- anbieter (GLA)	...
---	-----

betreffend

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
und den Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

## ANHANG 7: EIGENLEISTUNGEN

---

### BERECHNUNG UND BESTÄTIGUNG AUSFÜHRUNG EIGENLEISTUNGEN

Zwischen

der Bestellerin	Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
vertreten durch die	Baukommission Hübeli

und

dem Gesamt- leistungs- anbieter (GLA)	...
---	-----

betreffend

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
und den Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

Gemäss nachfolgender Zusammenstellung erbringt der Gesamtleistungsanbieter folgende Eigenleistungen:

Angebot	Eigenleistungen
Eigenleistungen gemäss Angebot vom ... exkl. MwSt.	SFr. ...
Eigenleistungen Option ... exkl. MwSt.	SFr. ...
Eigenleistungen inkl. Optionen exkl. MwSt.	SFr. ...

Die Firma ... bestätigt, diese als Eigenleistungen deklarierten Arbeiten fachgerecht selber ausführen zu können. Werden diese trotzdem von Dritten ausgeführt, ergibt sich keine Anpassung des Werkpreises. Arbeiten von Dritten müssen offen abgerechnet werden.

Emmen, den ...

..., den ...

## Die Bestellerin

### Der Gesamtleistungsanbieter

## Gemeinderat Emmen

...

Rüeggisingerstrasse 22

...

6021 Emmenbrücke

...

Ramona Gut-Rogger

Patrick Vogel

...

...

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

...

...

Geht an:

- 2 Exemplare Bestellerin
- 1 Exemplar Gesamtleistungsanbieter
- 1 Exemplar Bauherrenberater

ANHANG 8: VORPROJEKTPLÄNE

VORPROJEKTPLÄNE (STAND URNE VOM ...)

Zwischen

der Bestellerin	Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
vertreten durch die	Baukommission Hübeli

und

dem Gesamt- leistungs- anbieter (GLA)	...
---	-----

betreffend

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
und den Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

ANHANG 9: ZAHLUNGSPLAN

ZAHLUNGSPLAN VOM ...

Zwischen

der Bestellerin	Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
vertreten durch die	Baukommission Hübeli

und

dem Gesamt- leistungs- anbieter (GLA)	...
---	-----

betreffend

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
und den Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

## ANHANG 10: BAUABLAUFPROGRAMM

---

### BAUABLAUFPROGRAMM VOM ...

Zwischen

der Bestellerin	Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
vertreten durch die	Baukommission Hübeli

und

dem Gesamt- leistungs- anbieter (GLA)	...
---	-----

betreffend

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
und den Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

## ANHANG 11: ERFÜLLUNGSGARANTIE

---

### ERFÜLLUNGSGARANTIE VOM ...

Zwischen

der Bestellerin	Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
vertreten durch die	Baukommission Hübeli

und

dem Gesamt- leistungs- anbieter (GLA)	...
---	-----

betreffend

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
und den Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

## ANHANG 12: GARANTIE FLACHDACHARBEITEN

---

### GARANTIE- UND SICHERHEITSLEISTUNGEN FÜR FLACHDACHARBEITEN

Zwischen

der Bestellerin	Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
vertreten durch die	Baukommission Hübeli

und

dem Gesamt- leistungs- anbieter (GLA)	...
---	-----

betreffend

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
und den Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

## **1 . Garantiebereich**

Der Unternehmer für Flachdacharbeiten leistet auf die Arbeitsgattungen „Spenglerarbeiten und plastische Dichtungsbeläge“, zusätzlich zu den Ausführungs- und Materialgarantien, eine Systemgarantie, welche folgende Leistungen beinhaltet:

1. Objektspezifischer, richtiger Systemaufbau („Systemtauglichkeit“)
2. Objektspezifische, richtige Systemapplikation
3. Chemische, thermische und mechanische Verträglichkeit der Materialien untereinander

Diese Garantie erstreckt sich auch über alle von den Flachdacharbeiten betroffenen An- und Abschlüsse.

## **2 . Garantie-, Rüge- und Verjährungsfrist**

Der Unternehmer gewährt der Bauherrschaft auf den vertraglich vereinbarten Arbeiten und Lieferungen eine Ausführungs-, Material- und Schichtaufbaugarantie von 10 Jahren. Diese Frist beginnt mit dem Datum der Werkabnahme. Der Unternehmer verpflichtet sich, während der Garantie- und Rügefrist Mängel gemäss Art. 166 der SIA-Norm 118 jederzeit zu beheben.

Die Bauherrschaft verpflichtet sich im Gegenzug, das Flachdach während der Garantiezeit jährlich von einer ausgewiesenen Fachfirma prüfen und unterhalten zu lassen.

## **3 . Sicherheitsleistung des Unternehmers nach der Abnahme**

Zur Sicherstellung der obigen Garantien dient ein Versicherungsgarantieschein einer Schweizer Versicherung über die Dauer von 5 Jahren. Für die Dauer der weiteren 5 Jahre wird auf eine Sicherstellung der Garantiesumme verzichtet. Der Unternehmer verpflichtet sich aber, diese Garantieleistungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

Dieser Vertrag ist 4-fach gleich lautend ausgefertigt. Er bildet einen integrierenden Bestandteil des GLA Werkvertrags.

Dieser Vertrag ist 4-fach gleich lautend ausgefertigt.

Emmen, den ...

..., den ...

Die Bestellerin

Der Gesamtleistungsanbieter

**Gemeinderat Emmen**

...

Rüeggisingerstrasse 22

...

6021 Emmenbrücke

...

Ramona Gut-Rogger

Patrick Vogel

...

...

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

...

...

Geht an:

- 2 Exemplare Bestellerin
- 1 Exemplar Gesamtleistungsanbieter
- 1 Exemplar Bauherrenberater

## ANHANG 13: GARANTIE- UND SICHERHEITSLEISTUNG FÜR WASSERDICHTHE KONSTRUKTIONEN

---

### GARANTIE- UND SICHERHEITSLEISTUNGEN FÜR WASSERDICHTHE KONSTRUKTION

Zwischen

der Bestellerin	Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
vertreten durch die	Baukommission Hübeli

und

dem Gesamt- leistungs- anbieter (GLA)	...
---	-----

betreffend

Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
und den Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

## 1 . Garantiebereich

Der Unternehmer für erdberührte Bauteile leistet auf wasserdichte Konstruktion, zusätzlich zu den Ausführungs- und Materialgarantien, eine Systemgarantie, welche folgende Leistungen beinhaltet:

Das gesamte Untergeschoss ist wasserdicht zu gestalten. Hierzu sind einerseits die richtigen Baustoffe zu verwenden und andererseits die Anschlussdetails (Boden-Wand u.a.) konstruktiv korrekt auszubilden.

## 2 . Garantie-, Rüge- und Verjährungsfrist

Der Unternehmer gewährt der Bauherrschaft auf den vertraglich vereinbarten Arbeiten und Lieferungen eine Ausführungs-, Material- und Schichtaufbaugarantie von 10 Jahren. Diese Frist beginnt mit dem Datum der Werkabnahme. Der Unternehmer verpflichtet sich, während der Garantie- und Rügefrist Mängel gemäss Art. 166 der SIA-Norm 118 jederzeit zu beheben.

## 3 . Sicherheitsleistung des Unternehmers nach der Abnahme

Zur Sicherstellung der obigen Garantien dient ein Versicherungsgarantieschein einer Schweizer Versicherung über die Dauer von 5 Jahren. Für die Dauer der weiteren 5 Jahre wird auf eine Sicherstellung der Garantiesumme verzichtet. Der Unternehmer verpflichtet sich aber, diese Garantieleistungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

Dieser Vertrag ist 4-fach gleich lautend ausgefertigt. Er bildet einen integrierenden Bestandteil des Werkvertrags.

Dieser Vertrag ist 4-fach gleich lautend ausgefertigt.

Emmen, den ...

..., den ...

Die Bestellerin

Der Gesamtleistungsanbieter

**Gemeinderat Emmen**

...

Rüeggisingerstrasse 22

...

6021 Emmenbrücke

...

Ramona Gut-Rogger

Patrick Vogel

...

...

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

...

...

Geht an:

- 2 Exemplare Bestellerin
- 1 Exemplar Gesamtleistungsanbieter
- 1 Exemplar Bauherrenberater