



**Dienststelle Immobilien**

Stadthofstrasse 4  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 00  
Telefax 041 228 51 51  
www.immobilien.lu.ch

**Vertrag**

betreffend

**Nachhaltigkeitsberatung**

Zwischen

**Kanton Luzern  
Dienststelle Immobilien  
Stadthofstrasse 4  
6002 Luzern**  
(nachstehend Auftraggeber)

und

**xx**  
(nachstehend Auftragnehmer)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vertragsgegenstand, Struktur und Rangfolge .....</b>	<b>3</b>
1.1	Vertragsgegenstand .....	3
1.2	Zielsetzung .....	3
1.3	Vertragsbestandteile und Rangfolge .....	3
<b>2</b>	<b>Leistungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Pflichten des Auftragnehmers .....	3
2.2	Basisleistungen und Zusatzaufträge .....	4
2.3	Pflichten des Auftraggebers .....	4
2.4	Änderung der vertraglichen Leistungen .....	4
<b>3</b>	<b>Vertragsmanagement .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Haftung und Versicherung .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Vergütung .....</b>	<b>5</b>
5.1	Allgemein .....	5
5.2	Preisanpassung .....	5
<b>6</b>	<b>Vertragsdauer und Beendigung .....</b>	<b>5</b>
6.1	Laufzeit des Vertrags .....	5
6.2	Aufhebung / Änderungen / Ergänzungen .....	5
6.3	Widerruf und Kündigung .....	5
6.4	Vorgehen bei Beendigung .....	5
<b>7</b>	<b>Diverse Bestimmungen .....</b>	<b>6</b>
7.1	Vertragssprache .....	6
7.2	Subunternehmer .....	6
7.3	Werbung über die Geschäftsverbindungen .....	6
7.4	Teilnichtigkeit .....	6
7.5	Gerichtstand und anwendbares Recht .....	6
7.6	Vertragsausfertigung .....	7
<b>8</b>	<b>Geheimhaltung .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Beilagen .....</b>	<b>9</b>

# 1 Vertragsgegenstand, Struktur und Rangfolge

## 1.1 Vertragsgegenstand

Dieser Vertrag regelt die Modalitäten für Leistungen des Auftragnehmers zugunsten des Auftraggebers in Bezug auf die Erbringung von Nachhaltigkeitsberatung gemäss Leitfaden und Pflichtenheft vom [Datum]. Abweichende und/oder zusätzliche Bedingungen, insbesondere auch allgemeine Geschäftsbedingungen des Unternehmers, gelten nur, wenn sie vom Auftraggeber schriftlich anerkannt werden.

Folgende Stundensätze (exkl. MwSt.) sind Bestandteil für die oben genannten Leistungen:

- |  |     |        |            |
|--|-----|--------|------------|
| • Mandatsleiter                          | CHF | xxx.xx | pro Stunde |
| • Mandatsleiter Stv., Projektmitarbeiter | CHF | xxx.xx | pro Stunde |
| • Projektmitarbeiter                     | CHF | xxx.xx | pro Stunde |

## 1.2 Zielsetzung

Die Beratungsleistung wird an den folgenden übergeordneten Zielen ausgerichtet:

- Hochstehende Dienstleistungsqualität in jeder Hinsicht
- Hohe Kundenzufriedenheit
- Wirtschaftlichkeit und bestmögliche Kostentransparenz
- Die Ressourcen und fachliche Kompetenz sind dem Auftraggeber zugesichert
- Der Auftraggeberin ist über sämtliche Leistungsfelder ein Single Point of Contact (SPOC) zugesichert

## 1.3 Vertragsbestandteile und Rangfolge

Die vorliegende Vertragsurkunde einschliesslich aller Unterlagen und Beilagen, auf die darin Bezug genommen wird, bilden das gesamte Vertragsverhältnis zwischen den Parteien.

Bei Widerspruch gelten die nachstehenden Vertragsbestandteile in dieser Rangfolge:

1. Vorliegende Vertragsurkunde
2. Fragen-Antwortenliste, [Datum]
3. Pflichtenheft "Kanton Luzern Ausschreibung Nachhaltigkeit", [Datum]
4. Angebot des Anbieters, [Datum] (Beilage 1)

Vorbehalten bleiben die mit der Leistungserbringung zusammenhängenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften.

# 2 Leistungen

## 2.1 Pflichten des Auftragnehmers

a) Der Auftragnehmer erbringt während der Vertragsdauer die im Pflichtenheft "Kanton Luzern Ausschreibung Nachhaltigkeit" im Kapitel 6 „Leistungsbeschreibung und Vergütung“ beschriebenen Leistungen termingerecht, mit gebotener Sorgfalt und Fachwissen und gemäss den beschriebenen Anforderungen. Dabei muss bei der Leistungserbringung besondere Rücksicht auf die Interessen des Auftraggebers genommen werden.

b) Von Seiten des Auftragnehmers sind ein Projektleiter und seine Stellvertretung zu bestimmen. Der Auftragnehmer sichert dem Auftraggeber einen Single Point of Contact (SPOC) zu. Sämtliche Anliegen seitens Auftragnehmer und/ oder allfällige Subunternehmer sind zentralisiert über den SPOC an den Auftraggeber anzubringen.

c) Der Auftragnehmer stellt das für die Leistungserbringung erforderliche qualifizierte Personal und koordiniert sämtliche Aktivitäten, die zur reibungslosen Leistungserbringung nötig sind. Insbesondere werden für Abwesenheiten Stellvertreter eingeplant, welche vorgängig mit den Vorgaben und Umständen vertraut gemacht werden.

d) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die geltenden Arbeitsschutzbestimmungen sowie die Bedingungen der Gesamtarbeitsverträge, der Normalarbeitsverträge oder bei deren Fehlen die branchenüblichen Vorschriften einzuhalten, welche an den Orten gelten, wo die Arbeiten ausgeführt werden. Er erklärt sich bereit, Nachweise auf Aufforderungen hin innert Frist beizubringen.

## 2.2 Basisleistungen und Zusatzaufträge

Der Auftragnehmer erbringt die ihm im Pflichtenheft übertragenen Aufgaben selbständig (Basisleistungen).

Aufträge für Zusatzleistungen werden durch den Auftraggeber mindestens 14 Tage im Voraus angekündigt. Zusatzaufträge dürfen nur von Personen in Auftrag gegeben werden, welche vom Auftraggeber vorgängig bestimmt worden sind.

## 2.3 Pflichten des Auftraggebers

a) Die Vergütung (Abschnitt 5) der unter diesem Vertrag erbrachten Leistungen bestimmt sich nach dem vom Auftragnehmer im Rahmen der Ausschreibung abgegebenen Gebot (Siehe Beilage 1).

b) Auf Seite Auftraggeber wird ein Vertragsverantwortlicher als Ansprechperson für alle Belange dieses Vertrages gestellt.

## 2.4 Änderung der vertraglichen Leistungen

Die Parteien legen notwendige Änderungen des Leistungsumfanges und der Vergütung einvernehmlich fest.

a) Der Auftraggeber ist nach einer Vorlaufzeit von zwei Monaten jederzeit berechtigt, einseitige Änderungen an den Leistungen vorzunehmen und ganze Leistungsfelder aus dem Leistungsumfang herauszunehmen.

b) Sämtliche Änderungen werden dem Auftragnehmer durch den Auftraggeber schriftlich mitgeteilt. Geringfügige Änderungen können durch den Auftraggeber vorgängig direkt den Verantwortlichen vor Ort mitgeteilt werden.

c) Die Machbarkeit des Anpassungsvorschlags wird innert maximal 20 Arbeitstagen durch den Auftragnehmer überprüft und folgende Punkte werden dem Auftraggeber mitgeteilt:

- Auswirkungen auf die vereinbarten Leistungen
- Auswirkung auf die vereinbarten Kosten
- Auswirkungen auf vereinbarte Termine

## 3 Vertragsmanagement

Die Parteien treffen sich gemäss Vorgabe des Auftraggebers, jedoch mindestens halbjährlich, um die Leistungserbringung des Auftragnehmers hinsichtlich Vertragseinhaltung, Qualität und allgemeine Themen zu überprüfen.

## 4 Haftung und Versicherung

a) Der Auftragnehmer haftet für direkte Schäden, die insbesondere aber nicht ausschliesslich bei Verletzung der Sorgfaltspflicht, bei Nichtbeachtung oder Verletzung von anerkannten Regeln sowie einschlägigen Gesetzen und Normen, bei mangelnder Beachtung der im vorliegenden Vertrag (bzw. dessen Bestandteilen) geregelten Pflichten entstehen.

b) Der Anbieter muss über eine Versicherungsdeckung von mindestens folgendem Umfang verfügen:

- für Personenschäden  $\geq$  CHF 5 Mio.
- für Sachschäden  $\geq$  CHF 5 Mio.
- für Vermögensschaden  $\geq$  CHF 5 Mio.

## 5 Vergütung

### 5.1 Allgemein

Die Vergütung bestimmt sich nach dem vom Auftragnehmer im Rahmen der Ausschreibung Gebot. (Siehe Beilage 1). Der Auftragnehmer stellt monatlich Rechnung an den Auftraggeber (Kanton Luzern, Dienststelle Finanzen, Buchungszentrum, Bahnhofstrasse 19, 6002 Luzern) für die erbrachten Leistungen gemäss den im Angebot offerierten Stundensätzen. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage nach Erhalt der Rechnung. Die Nachprüfung bleibt vorbehalten.

### 5.2 Preisanpassung

Die Höhe der Preise richtet sich nach Formular B, Preisblatt. Weitere Vergütungen werden nicht bezahlt.

- a. Prozentuale Änderung der Lohn- und Lohnnebenkosten im Maximum gemäss allgemeinverbindlichem GAV sowie der gesetzlichen Sozialleistungen des kommenden Jahres x 0.8.  
Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber unaufgefordert den Nachweis über die vollumfängliche Weiterreichung der Lohnerhöhung an das beim Auftraggeber eingesetzte Personal zu erbringen.
- b) Prozentuale Änderung im Maximum des Landesindex der Konsumentenpreis (LIK) x 0.2. Indexbasis Dezember 2020 (=100%); Stand Referenz-Teuerungsindex 12/2018: 100.1

Als Referenz-Teuerungsindex gilt der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK).

Eine Anpassung der Preise kann nur einmal jährlich erfolgen.

Allfällige Preiskorrekturen sind mindestens drei Monate im Voraus geltend zu machen und schriftlich zu begründen. Der Auftragnehmer hat dabei dem Auftraggeber unaufgefordert die nötigen Belege (GAV alt und neu, geänderte gesetzliche Bestimmungen, LIK etc.) und Berechnungen einzureichen.

## 6 Vertragsdauer und Beendigung

### 6.1 Laufzeit des Vertrags

Der Vertrag beginnt per 01.03.2022 und wird auf eine Laufzeit von 2 Jahren, das heisst, bis zum 29.02.2024 abgeschlossen.

### 6.2 Aufhebung / Änderungen / Ergänzungen

Die Aufhebung, Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages und der Anhänge wie auch des vorliegenden Schriftformvorbehalts bedürfen des gegenseitigen Einvernehmens zwischen den Parteien und haben in Schriftform zu erfolgen.

### 6.3 Widerruf und Kündigung

Der Auftrag kann von jeder Partei jederzeit schriftlich widerrufen oder gekündigt werden. Die bis zur Vertragsauflösung erbrachten Leistungen sind abzugelten. Schadenersatzansprüche wegen Vertragsauflösung zur Unzeit bleiben vorbehalten. Ausgeschlossen ist der Ersatz von entgangenem Gewinn.

Auftraggeber und Auftragnehmer erhalten ein jederzeitiges Kündigungsrecht bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, der die Fortsetzung der vertraglichen Beziehung objektiv unzumutbar macht. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, sofern die andere Partei den Vertrag verschuldeter massen nicht erfüllt bzw. wiederholt schlecht erfüllt oder wesentliche Bestimmungen des vorliegenden Vertrages mehrfach schuldhaft verletzt (z.B. Einsatz von nicht berechtigtem Personal, grosse Schäden usw.). Die bis zur Vertragsauflösung erbrachten Leistungen sind abzugelten. Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten. Ausgeschlossen ist der Ersatz entgangenen Gewinns.

### 6.4 Vorgehen bei Beendigung

- a) Nach Beendigung dieses Vertrages hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber unaufgefordert und unverzüglich sämtliche, vom Auftraggeber erhaltenen Daten, Informationen, Akten und Unterlagen für die Vertragserfüllung bzw. für die Leistungserbringung auszuhändigen. Arbeitsergebnisse,

welche im Rahmen des Auftrages durch den Auftragnehmer erstellt werden, sind ebenfalls an den Auftraggeber unaufgefordert auszuhändigen. Die Akten und Unterlagen müssen in geordneter Struktur in Papierform und auf elektronischen Datenträgern (in zur Weiterverarbeitung durch den Auftraggeber geeigneten Datenformaten) ausgehändigt werden.

## **7 Diverse Bestimmungen**

### **7.1 Vertragssprache**

Die Vertragssprache ist deutsch.

### **7.2 Subunternehmer**

Subunternehmer sind zugelassen. Die Eignungskriterien gemäss Pflichtenheft haben auch für mögliche Subunternehmen Gültigkeit. Sieht der Auftragnehmer den Beizug von Subunternehmern vor, hat er diese unter vollständiger Angabe der erforderlichen Daten im Rahmen der Offerte verbindlich anzugeben. Sind die über die vorgesehenen Subunternehmenden gemachten Angaben unvollständig, kann die Offerte ausgeschlossen werden. Die Ansprechperson für den Auftraggeber ist der Auftragnehmer und nicht der Subunternehmer. D.h. durch den Auftragnehmer ist der Single Point of Contact (SPOC) zu wahren und sicherzustellen. Ebenfalls hat die Rechnungsstellung an den Auftraggeber konsolidiert über den Auftragnehmer zu erfolgen.

Sollte der Auftragnehmer im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung oder des Ausführungsbeginns unverschuldet ein anderes Subunternehmen beiziehen müssen als in der Offerte angegeben (z.B. wegen unvorhersehbarer Verzögerung der Kreditfreigabe), ist dies dem Auftraggeber sofort nach Bekanntwerden mitzuteilen. Erfüllen die genannten Subunternehmen nach begründeter Einschätzung des Auftraggebers die Anforderungen oder Eignungskriterien nicht, kann er eine Alternative verlangen oder den Zuschlag widerrufen und den Vertrag beenden.

### **7.3 Werbung über die Geschäftsverbindungen**

Jegliche Werbeaktivität des Auftragnehmers in Zusammenhang mit der Geschäftsbeziehung der Parteien oder in Zusammenhang mit den Gebäuden bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. Als solche Werbeaktivitäten gelten insbesondere auch, aber nicht nur, folgende Produkte und Gefässe sowie Teile davon:

- Prospekte, Produktblätter, Handouts sowie jede andere Form von Druckerzeugnissen und elektronischen Dokumenten
- Websites, elektronische Business Networks, Blogs sowie jede andere Art von elektronischen Plattformen und Informationsträgern
- Präsentationen, Foren, Plenen und dergleichen

Der Unternehmer darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung vom Auftraggeber keine Pressemitteilungen herausgeben oder anderweitige Angaben gegenüber der Presse machen in Zusammenhang mit der Geschäftsbeziehung der Parteien. Weiter darf der Auftragnehmer das vorliegende Mandat nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers als Referenz angeben. Der Auftraggeber kann die Einwilligung jederzeit widerrufen.

### **7.4 Teilnichtigkeit**

a) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit und Durchsetzbarkeit der anderen Bestimmungen dieses Vertrages nicht. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt eine Regelung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung, insbesondere dem mit ihr wirtschaftlich angestrebten Zweck am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für eine eventuelle Lücke in diesem Vertrag.

b) Sollte ein Teil dieses Vertrages gegen zwingendes Recht verstossen, so vereinbaren die Parteien gemeinsam nach der Lösung zu suchen, die den ursprünglichen Absichten am besten entspricht.

### **7.5 Gerichtstand und anwendbares Recht**

a) Gerichtstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag ist Luzern. Auf den Vertrag ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar.

b) Falls im Zusammenhang mit diesem Vertrag Streitigkeiten entstehen, bemühen sich die Parteien, ihre Differenzen gütlich beizulegen.

## **7.6 Vertragsausfertigung**

Dieser Vertrag wird in zwei gleichlautenden Originalexemplaren in deutscher Sprache ausgefertigt und durch einen oder mehrere zeichnungsberechtigte Vertreter der Parteien unterzeichnet. Jede Partei erhält ein rechtsgültiges unterzeichnetes Originalformat.

## 8 Geheimhaltung

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, sämtliche Informationen, Unterlagen und Daten, welche ihr aufgrund der Erbringung der vertraglichen Leistungen anvertraut oder bekannt werden, vertraulich zu behandeln. Diese Informationen dürfen nur zum Zwecke der Erbringung der Leistungen unter diesem Vertrag verwendet und den entsprechenden Mitarbeitenden bekannt gemacht werden. Das Personal des Auftragnehmers unterliegt der Geheimhaltungspflicht über sämtliche Informationen, Unterlagen und Daten, welche in Ausübung der Tätigkeit beim Auftraggeber eingesehen werden können. Die Geheimhaltungspflicht gilt für die Mitarbeitenden des Auftragnehmers auch für die Zeit nach Beendigung dieses Vertrages.

Für den Auftraggeber:

Ort und Datum:

René Schmid,

Kantonsbaumeister

---

Christoph Lütolf,

Leiter Bewirtschaftung

---



---



---

Für den Auftragnehmer:

Ort und Datum:

Xx

xxxx

---

xx

xx

---



---



---

## 9 Beilagen

1. Angebot vom xx.xx.xxx