

11. März 2024

Dieser Entwurf des Totalunternehmervertrages enthält die von der Bestellerin gewünschten Anforderungen.

Anpassungen/Ergänzungen oder Präzisierungen sind vom Teilnehmenden nachvollziehbar in das Dokument in blauer Farbe einzufügen.

xxxxxxx Vom Teilnehmer auszufüllen

Asylunterkunft Hägglingen

Totalunternehmer-Werkvertrag

zwischen

Der Bestellerin:

Einwohnergemeinde Hägglingen
Vertreten durch den Gemeinderat Hägglingen
Oberdorfstrasse 1
5607 Hägglingen
nachstehend bezeichnet als Bestellerin (BS)

und

Die Totalunternehmung:

.....
.....
.....

nachstehend bezeichnet als Totalunternehmung (TU)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vertragsgegenstand (Leistungsdefinition)	3
1.1	Bezeichnung Bauwerk	3
1.2	Leistungsumfang/Vertragsbestandteile/Rangordnung	3
1.3	Vollständigkeit	3
1.4	Beschaffung von Informationen/Unterlagen	4
1.5	Baugrund	4
1.6	Budgetpositionen	4
2.	Werklohn (Werkpreis)	5
2.1	Pauschalpreis	5
2.2	Im Werkpreis enthaltene Leistungen	5
2.3	Kosten für späteren Betrieb und Unterhalt	5
2.4	Haftung für Boden- und Gebäudekontaminationen	5
2.5	Informations- und Dokumentationspflicht der Totalunternehmung	5
2.6	Mehrwertsteuer	6
2.7	Änderungswesen	6
2.9	Zahlungsmodalitäten	6
2.10	Schlussabrechnung	7
2.11	Forderungen Subplaner/Substituten	7
2.12	Zahlungsplan	7
2.13	Urheber-, Urheberrnutzungs- und sonstige Immaterialgüterrechte	7
3.	Vereinbarter Werklohn	8
3.1	Werklohn (Pauschaler Werkpreis)	8
4.	Beizug von Lieferanten und Subunternehmern	8
6.	Terminprogramm	9
7.	Risikotragung sowie Mängelrechte	10
7.1	Risikotragung	10
7.2	Werkabnahme	10
7.3	Mängelrechte/Garantien/Verjährung	10
8.	Überwachungsfunktionen	11
9.	Arbeitssicherheit	11
10.	Versicherungen	12
11.	Rechtsgrundlagen	12
12.	Projektorganisation	13
13.	Geltendes Recht/Gerichtsstand	13
	Beilagenverzeichnis:	13

1. Vertragsgegenstand (Leistungsdefinition)

1.1 Bezeichnung Bauwerk

Die Bestellerin überträgt der Totalunternehmung die Herstellung des folgenden Werks im Sinne von Art. 363 ff. OR inkl. der gesamten dazugehörigen Planung:

- Adresse: **noch offen**
- Grundstück: **noch offen**
- Werkdefinition: Asylunterkunft Häggingen
- Leistungserbringung: 100% Architekturleistung nach SIA 102
Realisierung des Werkes zum Pauschalen Werkpreis, festen Terminen und definierter Qualität als Totalunternehmer.

1.2 Leistungsumfang/Vertragsbestandteile/Rangordnung

Im Einzelnen wird das herzustellende Werk (nachfolgend "Werk") durch folgende Vertragsbestandteile definiert, wobei die Reihenfolge der nachfolgenden Dokumente und Normen gleichzeitig als Rangordnung gilt:

- vorliegende TU-Werkvertrag
- Baubeschriebe
- Raumbeschriebe
- Vertragspläne vom **xxxxxxxxxx**,
- Zahlungsplan vom **xxxxxxxxxx**,
- Terminplan vom **xxxxxxxxxx**,
- Norm 118 (Ausgabe 2013)
- Gesetzliche Normen, alle einschlägigen SIA-Normen (mit Bezug auf die Planung die SIA-Normen 102/103/108) sowie die Normen und Richtlinien der Fachverbände
- Das Schweizerische Recht, insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über den Werkvertrag (Art. 363 ff. OR)

1.3 Vollständigkeit

Im Leistungsumfang gemäss Ziffer 1.2 inbegriffen sind alle für die vollständige, qualitativ einwandfreie und rechtzeitige Planung und Herstellung des Werks nach den anerkannten Regeln der Baukunde notwendigen Arbeiten und Lieferungen. Allfällige Ausnahmen sind schriftlich festzuhalten.

Der Begriff „vollständige, qualitativ einwandfreie und rechtzeitige Planung und Herstellung des Werkes“ ist so auszulegen, dass damit alle Leistungen umfasst werden, die erforderlich sind, um den im vorliegenden Werkvertrag dargelegten Leistungsumfang zu erbringen und die Anlagen zu dem vorgesehenen Zweck benutzen zu können. Dies gilt aber auch ausdrücklich für solche Leistungen, die in diesem Werkvertrag und seinen Beilagen nicht speziell enthalten sind, jedoch sinngemäss zu dem Leistungsumfang dieses Werkvertrages gehören (Vollständigkeitsklausel).

Ferner ist die Totalunternehmung verpflichtet, die Unterlagen und Weisungen der Bestellerin auf ihre Vollständigkeit und technische Korrektheit zu prüfen sowie auf Unstimmigkeiten und Unklarheiten aufmerksam zu machen.

Bestehen Differenzen, ob bestimmte Leistungen (Arbeiten, Lieferungen) im hier definierten Werk inbegriffen sind oder nicht, so hat die Totalunternehmung diese Leistungen auf schriftliche Aufforderung der Bestellerin hinauszuführen, so dass keine Verzögerungen entstehen. Die entsprechenden Diskussionen sind parallel und nachträglich zur Arbeitsausführung durchzuführen.

Die Totalunternehmung ist nicht berechtigt, wegen einer solchen Auslegungsdifferenz die Ausführung bestimmter Leistungen zu verweigern.

1.4 Beschaffung von Informationen/Unterlagen

Die Totalunternehmung ist verpflichtet, sich alle für die Werkherstellung notwendigen Informationen und Unterlagen rechtzeitig zu beschaffen sowie gestützt darauf die gesamte notwendige Projektierung und Planung rechtzeitig vorzunehmen.

Die Totalunternehmung ist zudem für das rechtzeitige Einholen der für die Projektierung und Ausführung des Werks noch ausstehenden Bewilligungen welcher Art auch immer im Namen der Bestellerin verantwortlich.

Soweit die Totalunternehmung auf Entscheidungen und Informationen der Bestellerin respektive Dritter angewiesen ist, hat sie diese so einzufordern, dass die Bestellerin sie rechtzeitig vorbereiten und zur Verfügung stellen kann.

1.5 Baugrund

Die Totalunternehmung ist verpflichtet, alle mit dem Baugrund zusammenhängenden Probleme und Schwierigkeiten rechtzeitig und korrekt zu erfassen sowie die entsprechenden Massnahmen zu ergreifen. Alle durch den Baugrund notwendigen Massnahmen und Vorkehrungen gelten als im Werklohn inbegriffen. Dies gilt soweit der Baugrund dem geologisch-geotechnischen Bericht und deren Beilagen entspricht.

1.6 Budgetpositionen

Mit Bezug auf die im Baubeschrieb enthaltenen Budgetpositionen verpflichtet sich die Totalunternehmung, der Bestellerin vor Vergabe der betreffenden Arbeiten die effektiven Kosten für diese Arbeiten offen zu legen. Für Mehrkosten ist der Totalunternehmer berechtigt das in Ziff. 2.7 definierte TU-Honorar aufzurechnen.

2. Werklohn (Werkpreis)

2.1 Pauschalpreis

Die Bestellerin bezahlt der Totalunternehmung für die vollständige und einwandfreie Projektierung, Planung und Herstellung des Werks einen Werklohn, der wie folgt festgelegt wird:

CHF. pauschal fest inkl. 8.1% MwSt. (Betrag in Worten).

2.2 Im Werkpreis enthaltene Leistungen

Der oben erwähnte Werklohn umfasst alle Leistungen für Bauten und Anlagen, d.h. BKP 0, 1, 2, 3, 4, 5 und 9 inkl. Teuerungen gemäss den speziellen nachfolgenden Formulierungen. Im Werkpreis enthalten sind damit insbesondere auch Kosten, welche nach den anerkannten Regeln der Baukunde für eine einwandfreie Ausführung des Bauwerkes notwendig sind, sowie Kosten für sämtliche Arbeiten, Lieferungen, Entschädigungen, Auslagen etc., die für die vertragsgemässe Erstellung des Bauwerkes und die mängelfreie Übergabe notwendig und gemäss diesem TU-Vertrag von der Totalunternehmung zu erbringen sind (z.B. Honorare (Architekt/Fachingenieure und Spezialisten), Risikoentschädigungen, Nebenkosten, Gebühren, Beiträge, Kosten durch die Übernahme des Baugrundrisikos, Winter-Massnahmen, Kosten der erforderlichen Materialisierungen, Mehrwert- und andere Steuern etc.).

2.3 Kosten für späteren Betrieb und Unterhalt

Die Totalunternehmung ist angehalten, im Rahmen der Erstellung des Werks dafür zu sorgen, dass bei der Bestellerin keine nicht branchenüblichen Kosten für den späteren Betrieb und Unterhalt des Bauwerkes anfallen.

2.4 Haftung für Boden- und Gebäudekontaminationen

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster erwähnt. Es sind keine Altlastensanierungen einzurechnen.

2.5 Informations- und Dokumentationspflicht der Totalunternehmung

Die Totalunternehmung verpflichtet sich, der Bestellerin laufend – d.h. auf deren Anfrage hin - folgende Daten, Dokumente und dergleichen abzugeben, resp. nachzuliefern und zwar in der von der Bestellerin gewünschten Form etc.:

- Periodische Aktualisierung des Zahlungsplanes etc.
- Lieferung der von der Bestellerin gewünschten Daten für Baukostenrapport, samt der von der Bestellerin dazu gewünschten Struktur (z.B. BKP etc.)
- Allfällige Projektnachträge bei Plänen, Bau- und Leistungsbeschrieben etc.

Diese Daten- und Dokumentenlieferungen etc. der Totalunternehmung an die Bestellerin sind im Werklohn inbegriffen.

2.6 Mehrwertsteuer

In diesem Werklohn ist die Mehrwertsteuer zu dem Satz inbegriffen, der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (d.h. 8.1%) gilt. Verändert sich dieser Steuersatz, so wird für die Leistungen nach der Steuersatzanpassung der veränderte Steuersatz angewandt (pro rata temporis).

2.7 Änderungswesen

Werden die Leistungen gegenüber dem oben definierten Werk auf Anordnung der Bestellerin gekürzt, so ist der Werklohn entsprechend zu reduzieren.

Diese Regelung gilt nur dann nicht, wenn die Bestellerin insgesamt auf Leistungen von mehr als 15% der ursprünglichen Leistung verzichtet. In diesem Fall ist der Werklohn unter Berücksichtigung der Minderleistung neu zu definieren, so dass damit der Regelung von Art. 377 OR Rechnung getragen werden kann.

Werden die Leistungen gegenüber dem oben definierten Werk ausgedehnt, so ist der Werklohn entsprechend zu erhöhen. Von der Bestellerin gewünschte Projektänderungen müssen der Totalunternehmung möglichst frühzeitig schriftlich mitgeteilt werden.

Grundsätzlich haben die Parteien für solche Mehrleistungen im Voraus einen Preis zu vereinbaren und vertraglich festzulegen. Können sich die Parteien nicht einigen, so sind die Mehrleistungen auf der Basis des ausgewiesenen notwendigen Aufwandes (Unternehmerofferten) und **max. 15%** für die Abgeltung für den Mehraufwand der Planung, Bauleitung und Fachingenieuren sowie TU-Entschädigung und Nebenkosten, entsprechend der Ziffer 2.2.

Bestellungsänderungen sind schriftlich von der Bestellerin vor Produktionsbeginn genehmigen zu lassen. Der Totalunternehmer bezeichnet im Terminprogramm den spätest möglichen Termin für die Beststellungsänderungen.

2.9 Zahlungsmodalitäten

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Akontozahlungen:

Gemäss Zahlungsplan vom (Beilage 7)

- Die restlichen 10% nach Fertigstellung aller Arbeiten, inkl. Behebung der Mängel und der Übergabe eines Garantiescheines über 5% des gesamten Werkpreises (inkl. Kopien der Unternehmergarantiescheine mit dem TU) mit einer Laufzeit von 5 Jahren.

Die Bestellerin zahlt alle Akonto- und Schlusszahlungen auf das Baukonto, das auf den Namen der Totalunternehmung bei der ein. Die Bank verpflichtet sich, nur Zahlungen ab diesem Baukonto auszuführen, die mit dem Vertragsgegenstand in direktem Zusammenhang stehen im Sinne einer treuhänderischen Führung des Bankkontos. Die Totalunternehmung dokumentiert die Bank mit allen erforderlichen Unterlagen und verpflichtet sich, ab dem Baukonto nur Zahlungen auslösen zu lassen, die für den Vertragsgegenstand bestimmt sind. Die Totalunternehmung rechnet alle Kosten, die die Bank für die Führung des Baukontos verlangt in den Werkpreis ein.

Vorschüssige Zahlungen sind mit einer Erfüllungsgarantie bis Bauvollendung zu sichern.

Die Zahlungen werden nach Zahlungsplan (Ereignis auf der Baustelle, nach Baufortschritt, d.h. Montage am Bau) nach Rechnungsstellung innert 30 Tagen ausgelöst.

Die Akontozahlungen und die Schlusszahlung werden 30 Tage nach der Einreichung der entsprechenden Rechnung zur Zahlung fällig, vorbehältlich dass die vereinbarten Leistungen tatsächlich erbracht sind.

Wird eine Rechnung bestritten, so wird der anerkannte Teil entsprechend Abs. 1 zur Zahlung fällig. Der umstrittene Teil ist nach der Bereinigung zu bezahlen, wobei der aufgelaufene Zins ab theoretischem Fälligkeitstag aufzurechnen ist.

Die letzte Rate des Werklohnes wird fällig, wenn die vertraglich geschuldeten Garantien (Garantiescheine) rechtsgenügend geleistet sind.

2.10 Schlussabrechnung

Die Totalunternehmung hat eine Schlussabrechnung zu erstellen. Diese Schlussabrechnung hat im Detaillierungsgrad der von der Totalunternehmung eingereichten Offerte zu entsprechen. Die Schlussabrechnung ist bei Abnahme des Werks vorzulegen und ist von der Bestellerin innert Monatsfrist zu prüfen.

2.11 Forderungen Subplaner/Substituten

Die Bestellerin ist berechtigt, auf Anrechnung an den Werklohn direkt Leistungen an Subplaner und andere Substituten sowie an Subunternehmer und Lieferanten zu leisten und zwar unter folgenden Bedingungen:

Weist ein Subunternehmer oder Lieferant der Bestellerin nach, dass eine fällige Rechnung, die sich eindeutig auf das hier zu erstellende Werk bezieht, von der Totalunternehmung trotz Mahnung nicht bezahlt worden ist, so fordert die Bestellerin die Totalunternehmung zur sofortigen Bezahlung innerhalb von fünf Werktagen auf. Leistet die Totalunternehmung weder einen Zahlungsnachweis noch trägt sie stichhaltige Gründe für eine zahlungsverweigerung (Verrechnung, Werklohnkürzung) vor, so darf die Bestellerin mit befreiender Wirkung für den vorliegenden Vertrag direkte Zahlungen leisten.

2.12 Zahlungsplan

Der vereinbarte Zahlungsplan, dient der Bestellerin lediglich zur Bereitstellung der Mittel. Die Auslösung der jeweiligen Zahlung an die Totalunternehmung setzt aber ausdrücklich die vollumfängliche am Bau oder im Werk erbrachten Leistung (z.B. Etappenziel etc.) durch die Totalunternehmung voraus.

Die Totalunternehmung fordert die Werkpreisteilzahlungen einer Zahlungsfrist von dreissig Tagen.

Für die Fälligkeit des Werklohnes ist grundsätzlich nur der tatsächliche Baufortschritt auf der Baustelle oder im Werk vorbereitete Bauelemente massgebend.

2.13 Urheber-, Urhebernutzungs- und sonstige Immaterialgüterrechte

Nach der Bauabnahme und erfolgter Schlusszahlung, gehen die Urheber- und Nutzungsrechte an die Bestellerin über.

3. Vereinbarter Werklohn

3.1 Werklohn (Pauschaler Werkpreis)

Alle nachfolgenden Preisangaben sind exkl. MwSt.

Werklohn (Pauschaler Werkpreis)

Gemäss Baubeschrieb und Raumbeschrieb	CHF.
Planungsleistungen nach Baubeschrieb	CHF.
TU Leistungen Erschliessung, Fundation und Umgebung gem. Baubeschrieb	CHF.
<u>Montage Modulbau Transport und Aufbau gem. Beschrieb</u>	CHF.
Total Werkpreis gemäss Ziffer 2.1	CHF.

4. Beizug von Lieferanten und Subunternehmern

Die Totalunternehmung ist berechtigt, Subplaner, Substituten (Geologen, Bauphysiker, Fachplaner, Architekt, usw.), Lieferanten und Subunternehmer beizuziehen. Mit diesen sind Aufträge, Liefer- und Werkverträge abzuschliessen, welche - unter Berücksichtigung der Schnittstellen - eine vollständige und einwandfreie sowie rechtzeitige Projektierung, Planung und Herstellung des Werks sicherstellen.

Die Bestellerin hat ein Vorschlagsrecht, bei der Erstellung der Submittentenliste des Totalunternehmer. Der Totalunternehmer unterbreitet der Bestellerin seine Submittentenliste, welcher der Besteller ergänzt. Die beiden Parteien einigen sich auf eine bereinigte Submittentenliste.

Die Bestellerin hat kein Mitspracherecht bei der Vergabe von Arbeiten und Lieferungen.

Die Totalunternehmung haftet der Bestellerin für die Leistungen der Subplaner und andere Substituten, Lieferanten und Subunternehmer uneingeschränkt, wie wenn es die eigenen Leistungen der Totalunternehmung wären. Diese Regelung gilt - in Abänderung von Art. 29 Abs. 5 SIA-Norm 118 auch dann, wenn die Bestellerin die Wahl ausdrücklich genehmigt bzw. sogar gewünscht hat.

Alle Verträge im Rahmen des Totalunternehmervertrages werden vom Totalunternehmer abgeschlossen.

Die Totalunternehmung ist verpflichtet, in den Verträgen mit den Beauftragten, Subunternehmern und Lieferanten ein direktes Forderungsrecht der Bestellerin hinsichtlich der vertraglich zu erbringenden Leistungen (im Sinne von Art. 112 Abs. 2 OR) zu vereinbaren.

5. Terminprogramm

Die Totalunternehmung hat das vereinbarte Werk nach dem beigehefteten Terminprogramm vom [REDACTED] zu beginnen, ohne Verzug weiterzuführen und fertig zu stellen. Der im Terminplan enthaltene Fertigstellungstermin gilt als Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR. Die Einhaltung dieses Termins wird von der Totalunternehmung garantiert.

Die schlüsselfertige Übergabe der Asylunterkunft hat bis am 30. November 2025 zu erfolgen. Vorbehältlich rechtskräftige Baubewilligung gemäss Terminplan.

Beginnt die Totalunternehmung die Planung bzw. die Herstellung des Werks verspätet oder führt sie es nicht mit der notwendigen Intensität (Personal-, Material- und Maschineneinsatz sowie Arbeitsorganisation) weiter, so hat die Bestellerin nach einer vorgängigen schriftlichen Mahnung und einer kurzen Nachfristansetzung die Wahl, entweder im Sinne von Art. 366 OR vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten oder die Vollendung des Werks ganz oder teilweise auf Kosten der Totalunternehmung anderen Unternehmern zu übertragen. Die Bestellerin braucht dafür keine richterliche Bewilligung.

Verzögert sich die Fertigstellung des Werkes durch das Verschulden der Totalunternehmung, so haftet die Totalunternehmung der Bestellerin für alle daraus entstehenden direkten und indirekten Kostenfolgen.

Kommen die Bestellerin oder ihre Hilfspersonen mit notwendigen Vorleistungen in Verzug, so ist die Totalunternehmung von der Einhaltung des Terminprogramms befreit, wenn sie rechtzeitig im Sinne von Art. 365 Abs. 3 OR auf die entsprechenden Folgen hingewiesen hat.

Die Totalunternehmung hat - in Abweichung von Art. 96 der SIA-Norm 118 (Ausgabe 1977/91) nur in folgenden, abschliessend aufgezählten Fällen Anspruch auf Erstreckung der im Terminplan (Beilage 3) vereinbarten Termine:

- Krieg oder kriegsähnliche Ereignisse
- Streik
- Schwerste Natureinflüsse (Erdbeben oder orkanartige Stürme, usw.).
- Pandemie

Die Totalunternehmung ist verpflichtet, eine sich abzeichnende Terminverschiebung der Bestellerin sofort schriftlich anzuzeigen. Unterlässt sie dies, steht ihr kein Anspruch auf Erstreckung der Termine zu.

Liegt ein Fall berechtigter Fristerstreckung vor, so verschieben sich die garantierten Termine und Fristen entsprechend.

6. Risikotragung sowie Mängelrechte

6.1 Risikotragung

Die Totalunternehmung trägt bis zur vollständigen Ablieferung des Werks das volle Risiko und die volle Gefahr.

Wird das Werk während dieser Zeit durch Zufall, Naturgefahren oder durch Dritt-einwirkung beschädigt oder zerstört, so hat die Totalunternehmung die Fertigstellung sowie die notwendigen Neuerstellungen und Sanierungen auf Ihre Kosten fachgerecht vorzunehmen, wobei grundsätzlich der Terminplan einzuhalten ist.

6.2 Werkabnahme

Für die Ablieferung und Abnahme geltend die Vorschriften von Art. 157 ff. Norm SIA 118. Abgeliefert bzw. abgenommen wird grundsätzlich das ganze bestellte Werk als Einheit, sofern die Parteien nachfolgend nichts anderes vereinbaren:

Werkabnahme: Schlüsselfertige Übergabe der Asylunterkunft bis 30. November 2025. Vorbehältlich rechtskräftiger Baubewilligung gemäss Terminplan.

6.3 Mängelrechte/Garantien/Verjährung

Nach der Ablieferung gelten die Garantie- und Mängelhaftungsregeln, wie sie sich aus der Norm SIA 118 (Art. 165 ff. Norm SIA 118) ergeben.

Die Totalunternehmung haftet uneingeschränkt auch für die Leistungen ihrer Subplaner, Substituten, Lieferanten und Subunternehmer.

Ist die Totalunternehmung nicht in der Lage oder nicht willens, vorhandene Mängel selber oder über ihre Hilfspersonen fristgerecht und fachgerecht beheben zu lassen, so ist die Bestellerin berechtigt, die Sanierungsarbeiten durch eine Drittfirma auf Kosten der Totalunternehmung ausführen zu lassen.

Die Totalunternehmung ist in diesem Fall verpflichtet, die von der Bestellerin auf der Basis entsprechender Offerten nachgewiesenen Sanierungskosten auf erstes Verlangen vorzuschüssen.

Sollte die Totalunternehmung in Konkurs oder Nachlassstundung geraten, so werden sämtliche Ansprüche der Totalunternehmung gegenüber Lieferanten, Subunternehmern oder Versicherungen mit sofortiger Wirkung auf die Bestellerin abgetreten, so dass diese die Haftungs- sowie Mängelansprüche direkt diesen gegenüber geltend machen kann. Die Bestellerin ist diesfalls auch berechtigt, die damit zusammenhängenden Gestaltungsrechte selbständig geltend zu machen.

Die Totalunternehmung leistet der Bestellerin als Sicherheit im Sinne von Art. 181 Norm SIA 118 eine Bankgarantie oder Versicherungsgarantie im Umfange von 5% des Werklohnes dies entspricht CHF (xxxxxxx). Diese Garantie muss die volle Haftung für alle während der fünfjährigen Garantiefrist ab protokollierter Abnahme des Werkes auftretenden Mängel abdecken. Solange diese Bankgarantie oder Versicherungs-garantie nicht vorliegt, wird die

Schlusszahlung (siehe Ziff 2.9) des Werklohnes nicht zur Zahlung fällig. Die Bank oder Versicherungsgarantie (Bankgarantie einer Schweizerischen Bank oder Versicherungsgarantie) im Sinne von Art. 111 OR), ist abstrakt und unwiderruflich auszustellen, so dass sie unabhängig vom vorliegenden Vertrag von der Bestellerin auf erstes Verlangen abgerufen werden kann. Die Garantiescheine der Unternehmer entsprechend der Norm SIA 118 werden auf die Totalunternehmung ausgestellt. Die Totalunternehmung vereinbart die Abtretung an die Bestellerin mit den Subunternehmern resp. Unternehmern. Eine Kopie aller Garantiescheine wird der Bestellerin vor der Auslösung der Schlusszahlung übergeben.

Die Totalunternehmung ist verpflichtet, der Bestellerin spätestens zwei Monaten nach Abnahme des Werks zwei Exemplare der Schlussdokumentation zukommen zu lassen (bestehend aus sämtlichen Ausführungs- und Revisionsplänen, Planer- und Unternehmerlisten, Schemata, Betriebsanleitungen, Offerten für Unterhaltsverträge etc. in Papierform und die Schlussdokumentation in elektronischer Form auf einem Datenträger (PDF, DWG/DXF ein Exemplar)).

7. Überwachungsfunktionen

Im Rahmen des vorliegenden Vertrages hat die Totalunternehmung alle Leistungen von Subplanern, Substituten, Lieferanten und Subunternehmern laufend so zu prüfen, wie wenn sie als Bauleitung der Bestellerin beauftragt wäre. Es handelt sich hier um eine selbständige und zusätzliche Vertragspflicht der Totalunternehmung, welche über ihre eigene Erfüllungs- und Mängelhaftungsgarantie hinausgeht. Die damit verbundenen Kosten sind im Werklohn inbegriffen.

Die Bestellerin wird auf Ihre Kosten Baufachleute mit der Qualitätskontrolle (nach Merkblatt SIA 2007, Qualität im Bauwesen) beauftragen.

Anzeigen nach Art. 365 Abs. 3 OR und Abmahnungen hat die Totalunternehmung direkt schriftlich an die Bestellerin zu richten.

8. Arbeitssicherheit

Die Totalunternehmung ist von Gesetzes wegen verpflichtet alle gesetzlichen und verordnungsmässigen Vorschriften zur Arbeitssicherheit voll einzuhalten und gegenüber ihrem Personal und dem Personal der Subunternehmer durchzusetzen.

Die Bestellerin hat mit der Wahrung der Arbeitssicherheit nichts zu tun.

Die Totalunternehmung sowie ihre Hilfspersonen haben auch alle übrigen behördlichen Vorgaben und Auflagen, insbesondere auch im Bereich des Umweltschutzes voll zu wahren.

Die Bestellerin hat mit der Wahrung dieser Vorschriften nichts zu tun.

9. Versicherungen

Die Totalunternehmung ist bei der gegen die Haftpflicht versichert.

Die Deckungs- und Selbstbehaltssummen pro Schadenfall der Totalunternehmung betragen:

Deckungssumme	CHF. Mio.
Selbstbehalt	CHF.'000.00
Personenschäden	CHF. Mio.
Sachschäden	CHF. Mio.
reine Vermögenschäden	CHF. Mio.

Alle notwendigen Versicherungen für die Lieferung und Aufbau, sind im Werkpreis einzurechnen und abzuschliessen. Die entsprechenden Policen werden bei Vertragsunterzeichnung der Bestellerin abgegeben.

Die Versicherungsgesellschaft wird beauftragt und ermächtigt, der Bestellerin jegliche Veränderungen in der Versicherung und insbesondere den Deckungsausschluss wegen Prämienrückstände sofort mitzuteilen.

Die Totalunternehmung schliesst eine geeignete und für die Bestellerin ausreichende Bauwesenversicherung ab. Die Prämienkosten sind im Werklohn inbegriffen.

Die Totalunternehmung schliesst eine geeignete und für die Bestellerin ausreichende Bauherrenhaftpflichtversicherung ab. Die Prämienkosten sind bis zum Bauende im Werk-lohn inbegriffen.

Die Totalunternehmung ist verantwortlich, dass eine geeignete und ausreichende Gebäudeversicherung abgeschlossen wird, sofern dies nicht gesetzlich und automatisch geregelt ist. Die Prämienkosten bis zur Fertigstellung sind im Werklohn inbegriffen.

Die Bestellerin erhält von der Totalunternehmung - vor Baubeginn unaufgefordert - je eine Kopie aller für den Vertragsgegenstand abgeschlossenen Versicherungspolicen.

10. Rechtsgrundlagen

Soweit dieser Vertrag keine besonderen Regelungen enthält, gilt die Norm SIA 118. Was die Planung betrifft, so finden ergänzend auch die Ordnungen SIA 102/103/108 Anwendung. Sekundär gelten die Vorschriften des Obligationenrechts, insbesondere des Werkvertragsrechts (Art. 363 ff. OR).

In technischer Hinsicht hat die Totalunternehmung den aktuellen Stand der Technik sowie die massgebenden technischen Normen und alle behördlichen Auflagen (Bau- und Feuerpolizei usw.) zu beachten.

Abänderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Eine Partei kann diesen TU-Vertrag oder einzelne Rechte und Pflichten daraus nur mit Zustimmung der anderen Partei abtreten.

11. Projektorganisation

Der Totalunternehmer bezeichnet die am Werk beteiligten Mitarbeiter und deren Funktionen und Kompetenzen. Der Totalunternehmer bestellt einen Projektleiter und stattet ihn mit den notwendigen Kompetenzen und Ressourcen zur Sicherstellung der reibungslosen Erfüllung des Werkvertrages aus.

Die Bestellerin stellt zur Sicherstellung eines reibungslosen Projektablaufes eine Baukommission zusammen. Der Präsident der Baukommission übernimmt die Funktion des Projektleiters „Bestellerin“ und wird mit den nötigen Kompetenzen ausgestattet.

12. Geltendes Recht/Gerichtsstand

Es gilt schweizerisches Recht.

Die Totalunternehmung ist zudem verpflichtet, bei ihren Subplanern, Subunternehmern und Lieferanten die Anwendung schweizerischen Rechts zu vereinbaren.

Die Parteien vereinbaren, dass allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ausschliesslich vom Gerichtsstand des Objektes beurteilt werden.

Ort/Datum

Die Bestellerin:

Die Totalunternehmung:

.....

.....

Beilagenverzeichnis:

Beilage 1	Baubeschrieb
Beilage 2	Raumbeschrieb
Beilage 3	Vertragspläne.
Beilage 4	Zahlungsplan.
Beilage 5	Terminplan