Generalunternehmervertrag   
(der Totalunternehmer, hier „HU“, übergibt den Auftrag an den Generalunternehmer)

Vertragsparteien

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Endkunde: | Kunde  Name, Adresse | |
| Besteller: | Hauptunternehmer  (HU)  Name, Adresse | |
| Unternehmer: | Generalunternehmer  (GU)  Name, Adresse | |
| Vertragsgegenstand | Bauarbeiten der schlüsselfertigen Produktionsanlage  (Name, Bezeichnung)  in (Ort, Land) | |
| Inhaltsverzeichnis | |  |
| 1. Vertragsparteien | |  |
| 1. Inhaltsverzeichnis | |  |
| 1. Präambel | |  |
| 1. Grundlagen | |  |
| 1. Umfang der Leistungen und Lieferungen des Unternehmers | |  |
| 1. Termine | |  |
| 1. Vertragspreis | |  |
| 1. Zahlungsbedingungen | |  |
| 1. Sicherstellung | |  |
| 1. Lieferpönale | |  |
| 1. Gewährleistung/Haftung | |  |
| 1. Garantiedauer | |  |
| 1. Versicherung | |  |
| 1. Besondere Vereinbarungen | |  |
| 1. Steuern und Abgaben | |  |
| 1. Erfüllungsort/Gefahrenübergang | |  |
| 1. Anwendbares Recht/Gerichtsstand | |  |
| 1. Steuern, Abgaben, Zoll- und Stempelgebühren | |  |
| 1. Transport, Beschaffung und Verpackung | |  |
| 1. Gefahrenübergang | |  |
| 1. Vertragssprache | |  |
| 1. Übrige Bestimmungen | |  |

Präambel

Der Kunde hat dem HU den Auftrag erteilt, eine betriebsbereite Produktionsanlage zur Herstellung von (Produkt) auf dem Grundstück Kat.-Nr. \_\_\_\_\_\_\_ in (Musterstadt) zu erstellen.

Der HU vergibt hiermit die Ausführung der Bauarbeiten als Untervertrag an die Generalunternehmung (GU). Diese Bauarbeiten umfassen:

1. Ausführungsplanung
2. Bauausführung (Rohbau und Innenausbau)
3. haustechnische Installationen
4. Umgebung/Infrastruktur
5. Spezialarbeiten

1. Grundlagen

Folgende Dokumente bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Werkvertrags und stehen nacheinander in folgender Rangordnung:

|  |  |
| --- | --- |
| der Wortlaut des vorliegenden Werkvertrags |  |
| Auszug der Bestellung des Kunden an den HU vom (Datum) | Anhang 1 |
| die Absichtserklärung vom HU an den GU vom (Datum) in (Land) | Anhang 2 |
| das Protokoll der Vergabeverhandlungen vom (Datum) in (Land) | Anhang 3 |
| das Angebot vom GU vom (Datum) | Anhang 4 |
| die Zeichnungen vom HU gemäss Verzeichnis vom (Datum) | Anhang 5 |
| die örtlichen Verhältnisse, die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften im Land des Kunden resp. des Standorts der Anlage |  |
| die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten nach SIA-Norm 118 (Ausgabe [Jahr]); subsidiär gilt das schweizerische Obligationenrecht |  |

2. Umfang der Leistungen und Lieferungen des Unternehmers (GU)

1. Ausführungsplanung für die Bauarbeiten
2. Baueingabe-Dokumentation mit allen nötigen Unterlagen und Follow-up bei den Behörden (ohne Prüfingenieur)
3. Ausführungsplanung, Statik und Detailplanung (Ingenieurwesen und Architekt); alle notwendigen Pläne und Werkstattzeichnungen für die Bauausführung
4. Genehmigung und Selektion von Plänen, Materialien usw. durch den HU und den Kunden:  
   Der HU hat Prüfungs- und Weisungsrecht.
5. Bestandspläne und Unterlagen erstellen zuhanden des HU und des Kunden
6. alle nötigen Reproduktionen von Plänen, Dokumentationen etc.
7. Bauausführung
8. Ausführung der Bauarbeiten bis zu ihrem schlüsselfertigen Abschluss entsprechend der vom HU und vom Kunden verlangten Qualität
9. Die Bauarbeiten schliessen sämtliche Arbeitsgattungen, Nebenarbeiten, Installationen, Transporteinrichtungen, Schutzmassnahmen, Lagerplätze, Bauplatzinstallationen mit Büros und Sanitäreinrichtungen ein.
10. Der GU sind die örtlichen Verhältnisse auf der Baustelle bekannt, sodass die Behebung allfälliger Schwierigkeiten aus diesen Gegebenheiten in den Lieferungen und Leistungen des Unternehmers eingeschlossen sind.
11. Der GU trägt die volle Verantwortung für die plankonforme Ausführung ihrer Lieferungen.
12. Führung des Baujournals
13. umfassende Baustellensicherheit
14. Der GU anerkennt, dass ihr alle für die Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen massgebenden Tatsachen und Verhältnisse bekannt sind und ihr die hierfür erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen.
15. Die Arbeiten sind vom GU solide und nach den aktuellen Regeln der Baukunde, fachmännisch und unter Verwendung bester Materialien durch qualifizierte Fachleute auszuführen, um einen erstklassigen Qualitätsstandard zu gewährleisten.
16. OPTION: Da die Bauarbeiten teilweise im bestehenden Teil der Anlage während des laufenden Fabrikationsbetriebs abgewickelt werden, ist den diesbezüglichen Anordnungen des Kunden Rechnung zu tragen und sind die entsprechenden Kosten in den Preis einzuschliessen.
17. Der GU ernennt im Einverständnis mit dem HU ihren verantwortlichen und bevollmächtigten Vertreter, welcher mit der Bauleitung und der Ausführungsüberwachung auf der Baustelle betraut wird.
18. Arbeiten bis Übergabe/Übernahme durch den Kunden

Im Preis inbegriffen sind:

1. Arbeiten zur Vorbereitung der Übergabe an den Kunden, Beheben von Mängeln und Schäden, die während der Bauzeit aufgetreten sind
2. Mängelbeseitigung bei Übernahme
3. Garantiearbeiten nach Ablauf der Garantiezeit
4. Liefergrenzen und Schnittstellen.  
   Die Schnittstellen und Liefergrenzen werden in gegenseitigem Einvernehmen auf den Ausführungsplänen definiert resp. gezeichnet, und Mehrpreise, welche sich daraus ergeben sollten, werden nur so weit anerkannt, als sie vom Kunden genehmigt werden.
5. eingeschlossene Lieferungen und Leistungen   
   Die in diesem Werkvertrag im Einzelnen nicht ausdrücklich erwähnten Lieferungen oder Leistungen sind, soweit sie zur Erfüllung der Aufgabe gemäss Ziff. V erforderlich werden, ebenfalls durch den GU zu erbringen und sind im Preis inbegriffen. Insbesondere sind die nachfolgend aufgeführten Lieferungen und Leistungen eingeschlossen.
6. (Auflistung)
7. ausgeschlossene Lieferungen und Leistungen
8. Folgende Lieferungen und Leistungen sind in Ziff. V nicht inbegriffen.
9. (Auflistung)
10. Qualität/Qualifikation
11. Die Arbeiten sind solide, fachmännisch und nach den aktuellen Regeln der Baukunde und unter Verwendung bester Materialien durch qualifizierte Fachleute auszuführen.

3. Termine

* Vertragsabschluss zwischen HU und GU vorgesehen (Datum)
* Beginn der Bauarbeiten (Datum)
* Fertigstellung Rohbau (Datum)
* Fertigstellung Innenausbau (Datum)
* Fertigstellung Umgebung (Datum)
* Abnahme des Werks (Datum)

4. Vertragspreis

1. Der Pauschalpreis für die gemäss Liefer- und Leistungsumfang zu erbringenden Leistungen beträgt:

**CHF … .–**

und setzt sich gemäss Offerte vom (Datum) und (Datum) wie folgt zusammen:

|  |  |
| --- | --- |
| Angebot datiert (Datum) | CHF (Betrag).– |
| Angebot datiert (Datum) | CHF (Betrag).– |
| Total | CHF (Betrag).– |
| ./. Preisnachlass | CHF (Betrag).– |
| Gesamtsumme pauschal | CHF (Betrag).– |
| (zuzüglich Mehrwertsteuer) |  |

1. Der oben erwähnte Pauschalfestpreis deckt sämtliche Lieferungen und Leistungen vom GU, einschliesslich kleiner Nebenleistungen, die für eine schlüsselfertige Ausführung unabdingbar sind.
2. Sämtliche Einheitspreise sowie der Pauschalpreis sind Festpreise, gültig bis zum Abschluss der Bauarbeiten.
3. Die Ausführungs- und Detailplanung ist im oben erwähnten Preis enthalten.
4. Im Falle von zusätzlichen Leistungen oder Lieferungen, die vom HU verlangt werden, sind die entsprechenden Preise im Rahmen der offerierten Einheitspreise zwischen HU und GU einvernehmlich festzulegen.

5. Zahlungsbedingungen

Die Leistungen vom GU werden wie folgt entschädigt: (nachfolgend eine mögliche Lösung, häufig werden mehr Tranchen vorgesehen)

|  |  |
| --- | --- |
| 90% | des Vertragspreises in monatlichen Teilzahlungen gemäss der durch den Bauleiter vom HU bestätigten Fortschrittsrechnung (Fälligkeit 45 Tage nach Ausstellung des Fortschrittszertifikats) |
| 10% | des Vertragspreises nach Genehmigung durch den HU und Übergabe der fertiggestellten Anlage durch den HU an den Kunden und gegen Stellung einer Bankgarantie in Höhe der Schlussabrechnung einer dem HU genehmen Grossbank, gültig bis zum Ende der Garantiezeit, jedoch spätestens bis (Datum) |

6. Sicherstellung

1. Die Sicherstellung zur Abdeckung des Sicherheitseinbehalts beträgt 10% des Vertragspreises gemäss Ziff. 5.
2. Der Sicherheitseinbehalt in Höhe von 10% ist durch eine dem HU genehme Bankgarantie abzugelten. Diese ist bis zur Abgeltung sämtlicher Ansprüche vom HU aus dem oben genannten Werkvertrag, insbesondere allen Gewährleistungsverpflichtungen, befristet.

7. Konventionalstrafe

Bei Überschreitung der vorgeschriebenen Liefertermine gemäss Terminprogramm kommt für jede volle bzw. angefangene Woche Verspätung 1% des Betrags des Vertragspreises in Abzug. Die Pönale ist limitiert auf total 10% des gesamten Vertragspreises und ist zusätzlich zur Vertragsleistung/Herstellungspflicht geschuldet.

8. Gewährleistung/Haftung

1. Der Gefahrenübergang erfolgt nach Meldung der Betriebsbereitschaft und Abnahme der Arbeiten durch den HU und den Kunden.
2. Die Gewährleistungsfrist beträgt 24 Monate. Sie beginnt mit der Abnahme des Werks durch den HU und den Kunden, wenn nicht gleichzeitig, so gilt diejenige mit dem HU.
3. Dem GU haftet für alle dem HU infolge Nichterfüllung oder nicht gehöriger Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen entstandenen Schäden und Kosten, insbesondere:
4. für seine Projekt- und Ausführungsplanung sowie Bauausführung übernimmt der GU die Gewähr, dass
5. alle in seinem Auftrag erfassten Einrichtungen und Abgaben zweckmässig aufeinander abgestimmt sind und somit eine organische Einheit bilden,
6. sodass, sachgemässe Bedienung der Anlage vorausgesetzt, ein einwandfreier Betrieb sichergestellt ist;
7. die den bautechnischen Teil betreffenden Vorschriften des Kundenvertrages eingehalten und Liefergrenzen und Bedingungen in Planung und Ausführung berücksichtigt werden,
8. Berechnungen und Planungen und Ausführungen unter spezieller Berücksichtigung des zugänglich gemachten Know-hows von dem HU dem jeweiligen neuesten Stand der Technik entsprechen,
9. alle Lieferungen und Leistungen, welche zu einer fix und fertigen Arbeit gehören, eingeschlossen sind, auch wenn diese aus den Plänen nicht speziell ersichtlich und in den Leistungsverzeichnissen nicht besonders erwähnt sind.

9. Garantiedauer

1. Der GU leistet für seine Arbeit und das gelieferte Material Garantie während der Dauer von 24 Monaten ab Abnahme der Gesamtanlage durch den HU und den Kunden.
2. Der GU haftet für alle während der Garantiezeit zutage tretenden Mängel. Der HU ist während der Garantiezeit, in Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften, berechtigt, Mängel aller Art jederzeit zu rügen. Ausgenommen sind Mängel, deren spätere Behebung Schäden nach sich ziehen würden; diese sind sofort nach ihrer Entdeckung anzuzeigen.

🡪 Beachte: dies ist eine abweichende Regelung von Art. 178 der SIA-Norm 118!

10. Versicherung

1. Der GU hat seine vertragliche und gesetzliche Pflicht und Verantwortung durch eine (Bau-/Betriebs-)Haftpflichtversicherung abzudecken, die vor Beginn der Arbeiten durch den HU genehmigt werden muss. Zu versichern sind Personen- sowie Sachschäden und reine Vermögensschäden über CHF (Betrag).–.
2. Der GU trägt das Risiko einer allenfalls ungenügenden Deckung.

11. Besondere Vereinbarungen

1. Bei der Ausführung seiner Arbeiten ist der GU selbst verantwortlich für den Unfallschutz seiner Beauftragten und die Baustellensicherheit. Er ist verantwortlich, sich u.a. vor dem Betreten der Anlagen durch das zuständige Personal über allfällige Gefahren informieren zu lassen. Der Name des verantwortlichen Bauleiters bzw. bauleitenden Bauüberwachers soll dem Kunden schriftlich mitgeteilt werden. Der Bauleiter bzw. bauleitende Bauüberwacher hat vor Arbeitsbeginn auf der Baustelle schriftlich zu bestätigen, dass er über die Gefahren in der Umgebung des Arbeitsbereichs informiert wurde.
2. Für die Information des Baustellenpersonals ist der Bauleiter des GU verantwortlich. Im Übrigen ist der GU innerhalb seines Arbeitsbereichs für die Einhaltung der zutreffenden Unfallverhütungsvorschriften der zuständigen Berufsorganisationen verantwortlich.
3. Option, sofern parallel zu laufendem Betrieb gearbeitet werden muss: «Arbeiten an den in Betrieb befindlichen Anlagen sind während der beim Kunden üblichen Arbeitszeit auszuführen respektive direkt mit dem Kunden zu vereinbaren.»
4. Für die Ausführung der Bauarbeiten gelten die zurzeit gültigen Vorschriften des (Verband oder Land).

12. Steuern und Abgaben

Sämtliche Steuern und Abgaben aus diesem Vertrag gehen zulasten des GU, insbesondere Lohnsteuern und Abgaben seiner Arbeitnehmer, direkte Gewinn- und Kapitalsteuern, Umsatzabgaben sowie allfällige an der Quelle erhobenen Steuern und Abgaben.

13. Erfüllungsort/Gefahrenübergang

1. Erfüllungsort für die vom GU zu erbringenden Lieferungen, Leistungen und Garantiearbeiten ist der Standort der Anlagen in (Ort). Erfüllungsort für den HU ist (Domizil des HU).
2. Der Übergang der Gefahr auf den HU erfolgt nach der provisorischen Abnahme durch den Kunden.

14. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Gerichtsstand ist (Domizil des HU). Es gilt ausschliesslich Schweizer Recht.

15. Gefahrenübergang

Der Gefahrenübergang erfolgt nach vollendeter Fertigstellung der schlüsselfertigen Gesamtanlage durch den HU und Übernahme durch den Kunden.

16. Übrige Bestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform und der Unterschrift beider Vertragspartner. Mündliche Absprachen müssen schriftlich bestätigt werden.
2. Der GU ist verantwortlich, dass die Baupläne sowie die entsprechenden Muster und Farben dem Kunden rechtzeitig zur Genehmigung vorgelegt werden.
3. Kontakte mit dem Kunden erfolgen ausschliesslich über den HU.

| Ort, Datum |  | Ort, Datum |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Unterschrift |  | Unterschrift |
|  |  |  |

**Anhang**

Auszug der Bestellung des Kunden an den HU vom (Datum) Anhang 1

Die Absichtserklärung vom HU an den GU vom (Datum) in (Land) Anhang 2

Das Protokoll der Vergabeverhandlungen vom (Datum) in (Land) Anhang 3

Das Angebot vom GU vom (Datum) Anhang 4

Die Zeichnungen vom HU gemäss Verzeichnis vom (Datum) Anhang 5