Generalunternehmervertrag/Totalunternehmervertrag

zwischen

[Name, Adresse], nachfolgend «Bauherr»,

und

[Name, Adresse], nachfolgend «GU/TU».

I. Vertragsgegenstand

1

Der Bauherr überträgt dem GU/TU nach Massgabe dieses Vertrags und der dazugehörigen Vertragsbestandteile die schlüsselfertige und betriebsbereite Erstellung des folgenden Bauobjekts.

[Beschreibung]

[Grundstück]

[Baubewilligung]

Variante (Totalunternehmervertrag):

Der Bauherr überträgt dem TU nach Massgabe dieses Vertrags und der dazugehörigen Vertragsbestandteile die Planung, Projektierung und die schlüsselfertige und betriebsbereite Erstellung des folgenden Bauobjekts.

*[Beschreibung]*

*[Grundstück]*

Baubewilligung ausstehend; die Einreichung des Baugesuchs erfolgte am[Datum]. Auflagen aus der Baubewilligung sind im Werkpreis nicht enthalten und gelten als notwendige Änderungen.

II. Vertragsbestandteile und Vertragsgrundlagen

2

Die folgenden Dokumente sind Bestandteile des Vertrags und zwar in der angegebenen Rangordnung:

(1) Der Text des vorliegenden Vertrags;

(2) der Baubeschrieb des GU/TU vom [Datum] (Beilage [Zahl]);

(3) die Projekt- und Detailpläne des Architekten vom [Datum] (Beilagen [Zahl] bis [Zahl]);

(4) die Baubewilligung vom [Datum] (Beilage [Zahl]);

(5) der Terminplan des GU/TU vom [Datum] (Beilage [Zahl]);

(6) der Zahlungsplan des GU/TU vom [Datum] (Beilage [Zahl]);

(7) die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts.

3

Die folgenden Dokumente gelten als Vertragsgrundlagen und haben in Bezug auf die Vertragserfüllung informativen Charakter:

(1) Das hydrogeologische Gutachten vom [Datum] (Beilage [Zahl]);

(2) [Dokumente]

III. Werkpreis

4

(1) Der Werkpreis beträgt auf der Basis des vorliegenden Vertrags (ohne Mehrwertsteuer):

CHF [Zahl] (in Worten: CHF [Zahlwort]).

(2) Der Werkpreis stellt gleichzeitig den garantierten Höchstpreis (= Kostendach) dar.

(3) Im Werkpreis und im Kostendach ist eine Vergütung für den GU/TU von pauschal CHF [Zahl] enthalten. Vorbehalten bleibt die Anpassung dieser Vergütung bei Bestellungsänderungen (Vertragsziffer 14).

(4) Der definitive Werkpreis bei Bauende wird in offener Abrechnung aufgrund der Schlussabrechnung ermittelt. Er basiert auf den detaillierten und vom GU/TU akzeptierten Abrechnungen sämtlicher Subunternehmer, Lieferanten und Beauftragten des GU/TU und den Kostenbelegen für alle im Werkvertrag eingeschlossenen übrigen Leistungen und Kosten. Das Honorar und die Risikoentschädigung des GU/TU sowie die durch diesen selbst erbrachten Bauleistungen werden gemäss den vereinbarten Ansätzen vergütet. Der Bauherr ist berechtigt, die Abrechnungsbelege einzusehen.

5

(5) Im Werkpreis und im Kostendach inbegriffen sind alle Kosten für Lieferungen und Leistungen, welche für die Erstellung des schlüsselfertigen und betriebsbereiten Bauobjekts unter Einschluss der im Baubeschrieb definierten Leistungsstandards erforderlich sind, unabhängig davon, ob sie im Einzelnen spezifiziert sind oder nicht.

(6) Insbesondere sind im Werkpreis und im Kostendach auch folgende Leistungen enthalten:

(a) GU/TU-Honorar, Risiko und Gewinn;

(b) Variante TU-Vertrag: Sämtliche Planungsleistungen ab der Ausführungsplanung

(c) Honorare und Spesen für vom GU/TU beigezogene Spezialisten;

(d) die Aufwendungen zur Koordination der Tätigkeiten aller Projektbeteiligten;

(e) alle Aufwendungen des GU/TU zur Befolgung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen, soweit sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt oder erkennbar sind;

(f) Entschädigungszahlungen an Arbeitnehmer infolge ungünstiger Witterung;

(g) die Prämien für folgende Versicherungen:

1 Unternehmerhaftpflichtversicherung;

2 Gebäudeversicherung während der Bauzeit;

(h) die Kosten für die Garantien und Sicherheitsleistungen des GU/TU;

(i) die Kosten für die vorschriftsgemässe Entsorgung aller nicht mehr benötigten Materialien;

(j) alle im Zusammenhang mit der Erstellung des Bauobjekts anfallenden Kosten für Transporte und Transportversicherungen sowie die Kosten für Kran- und Hubgeräte;

(k) alle im Zusammenhang mit der Erstellung des Bauobjekts nach Vertragsabschluss anfallenden Gebühren und Abgaben wie Anschlussgebühren, Zölle und Lizenzen;

(l) die Kosten für das Richtfest (Aufrichte);

(m) die Kosten für die ausreichende Schulung des Betriebspersonals des Bauherrn bzw. der Mieter bezüglich aller Werkteile und Systeme, die Gegenstand des vorliegenden Vertrags sind;

(n) die Kosten für die regelmässige Information der Behörden und der Öffentlichkeit;

(o) die Kosten für alle notwendigen Provisorien und Lärmschutzmassnahmen;

(p) die Kosten für die Sauberhaltung der Baustelle;

(q) die anfallenden Spesen und Nebenkosten.

(7) Hingegen sind im Werkpreis und im Kostendach insbesondere folgende Leistungen nicht enthalten:

(a) Die Leistungen des Bauherrn und seiner Beauftragten;

(b) Variante TU-Vertrag: Planungs- und Projektierungsleistungen gemäss dem Generalplanervertrag vom *[Datum]*;

(c) alle Aufwendungen, Gebühren und Abgaben im Zusammenhang mit dem Grundstückerwerb und der Baubewilligung;

(d) alle Leistungen, die zu einer Erhöhung des Werkpreises und des Kostendachs im Sinne von Vertragsziffer 7 führen;

(e) alle Leistungen, die gemäss Baubeschrieb bauseits durch den Bauherrn erbracht werden;

(f) die Prämien der Bauherrenhaftpflichtversicherung;

(g) die Prämien für die Bauwesenversicherung;

(h) die Aufwendungen für die Koordination der Schnittstellen zu Unternehmern und Lieferanten, die vom Bauherrn direkt beauftragt und dem GU/TU nicht als Subunternehmer zugewiesen werden; für solche Leistungen hat der GU/TU Anspruch auf eine Entschädigung;

(i) sämtliche im Baubeschrieb explizit nicht dem GU/TU zugeordnete Lieferungen und Leistungen;

(j) die Bauzinsen;

(k) die Kosten für die Erstvermietung, samt Dokumentationen, Inserate und allen weiteren Aufwendungen.

6

(8) Für die folgenden Leistungen ist ein Budgetpreis eingesetzt:

(a) [Leistung];

(b) [Leistung].

Anpassung Werkpreis

7

(1) Der Werkpreis und das Kostendach verändern sich aus folgenden Gründen:

(a) Mehrkosten infolge notwendiger Änderungen, Bestellungsänderungen, Verzögerungen des Bauprogramms ohne Verschulden des GU/TU oder verbindlicher Weisungen des Bauherrn, dass bestimmte Subunternehmer oder Lieferanten zu berücksichtigen sind;

(b) Mehrkosten aufgrund von Massnahmen zur Sanierung und Behandlung belasteter Standorte im Sinne des USG;

(c) Mehrkosten infolge bei Abschluss des Vertrags nicht bekannter resp. während der Vertragslaufzeit erhöhter Steuern, Gebühren oder Abgaben;

(d) allfällige Differenzen zwischen Abrechnungssumme und einkalkulierten Budgetpreisen;

(e) Teuerung bei Leistungen, für die eine spezielle Teuerungsklausel vereinbart wurde.

(2) Keine Anpassung des Kostendachs erfolgt

(a) bei Mehr- oder Minderkosten, die vom GU/TU zu vertreten sind;

(b) bei Minderkosten infolge von Änderungsvorschlägen des GU/TU, die der Bauherr genehmigt hat;

(c) aufgrund der Teuerung, soweit nicht für bestimmte Leistungen eine spezielle Teuerungsklausel vereinbart wurde.

8

(3) Überschreitet der Gesamtbetrag der Schlussabrechnung das Kostendach, trägt der GU/TU die Mehrkosten allein.

(4) Wird das Kostendach unterschritten, ist der GU/TU an den Einsparungen wie folgt beteiligt:

(a) 50% zu Gunsten des Bauherrn;

(b) 50% zu Gunsten des GU/TU (zuzüglich Mehrwertsteuer).

Mehrwertsteuer

9

Sämtliche Preise verstehen sich ohne Mehrwertsteuer. Der GU/TU ist berechtigt und verpflichtet, die Mehrwertsteuer offen auszuweisen (Art. 28 MWSTV) und gemäss dem im Zeitpunkt der Rechnungsstellung geltenden Steuersatz zu den Preisen hinzuzurechnen.

Zahlungsplan

10

(1) Der Werkpreis wird gemäss Zahlungsplan vom [Datum] (Beilage [Zahl]) fällig und zwar auf der Basis von 90% der geleisteten Arbeiten. Der Bauherr leistet fällige Zahlungen entsprechend den Valutadaten; die Rechnungen werden 30 Tage vor Fälligkeit durch den GU/TU an den Bauherrn gestellt.

(2) Bei Projektänderungen und bei Verschiebungen von vertraglichen Terminen wird der Zahlungsplan einvernehmlich angepasst.

(3) Auf den Zeitpunkt der Abnahme des Werks gemäss Vertragsziffer 29 werden 90% des Werkpreises fällig. Die Schlusszahlung gemäss Zahlungsplan wird fällig, wenn die Werksdokumentation im Anschluss an die Schlussabnahme vollständig übergeben und vom Bauherrn abgenommen ist.

(4) Zusätzlich zur Erfüllungsgarantie (Vertragsziffer 27) und zur Werkgarantie (Vertragsziffer 32) ist der Bauherr zu den vereinbarten Rückbehalten (gemäss Zahlungsplan) und zu den gesetzlichen Rückbehalten (z.B. Art. 82 f. OR) berechtigt.

IV. Änderungswesen

A. Notwendige Änderungen

11

(1) Als notwendige Änderungen gelten:

a) Änderungen infolge höherer Gewalt oder anderer nicht vom GU/TU verschuldeter Umstände, insbesondere infolge von neuen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen, gerichtlichen und polizeilichen Weisungen. Der Vertragsabschluss gilt als Stichtag;

b) Mehraufwand zufolge mangelhaften Baugrundes, sofern er bei Vertragsabschluss nicht erkennbar war;

c) Mehraufwand zufolge nicht durch den GU/TU verschuldeter Terminverschiebungen.

(2) Der GU/TU ist verpflichtet, die notwendigen Änderungen zu veranlassen und den Bauherrn unverzüglich darüber zu orientieren.

(3) Durch notwendige Änderungen verursachte Mehr- oder Minderkosten führen zu einer Veränderung des Werkpreises und Kostendachs (Vertragsziffer 7/1/a); die Vergütung des GU/TU bemisst sich gemäss der Regelung in Vertragsziffer 14.

(4) Sofern es die Umstände zulassen, kann der Bauherr vor Ausführung der Änderung die Ausarbeitung einer verbindlichen Offerte verlangen, gegebenenfalls für verschiedene Änderungsvarianten. Der GU/TU orientiert den Bauherrn rasch möglichst über allfällige Auswirkungen der notwendigen Änderungen auf das Bauprogramm.

B. Bestellungsänderungen des Bauherrn

12

(1) Der Bauherr ist berechtigt, jederzeit Änderungen gegenüber den in den Vertragsunterlagen festgelegten Ausführungen zu verlangen.

(2) Änderungswünsche sind dem GU/TU möglichst frühzeitig mitzuteilen. Dieser orientiert den Bauherrn über allfällige Auswirkungen auf das Bauprogramm.

(3) Der GU/TU unterbreitet dem Bauherrn möglichst rasch eine verbindliche Offerte für die von ihm gewünschten Änderungen, gegebenenfalls verbunden mit einem angepassten Bauprogramm. In die Offerte eingerechnet werden die Honorare und die Risikoentschädigungen des GU/TU und seiner Beauftragten.

(4) Allfällige teuerungsbedingte Mehrkosten infolge Anpassung des Bauprogramms, Schadenersatz für bereits eingegangene Verpflichtungen des GU/TU sowie andere Folgekosten sind in der Grössenordnung abzuschätzen und dem Bauherrn gleichzeitig mit der Offerte bekannt zu geben.

(5) Beinhaltet die Änderung Qualitätsrisiken, die der GU/TU nicht zu übernehmen bereit ist, so hat er den Bauherrn gleichzeitig mit der Offerte schriftlich abzumahnen.

(6) Die Änderung wird nur ausgeführt, wenn der Bauherr die Offerte innerhalb des vom GU/TU festgelegten Entscheidungstermins schriftlich annimmt.

(7) Die Annahme der Offerte bewirkt eine entsprechende Anpassung des vertraglichen Werkpreises und Kostendachs sowie allenfalls des Bauprogramms. Sie beinhaltet ebenfalls die Genehmigung der mit der Änderung verbundenen Folgekosten. Im Falle einer Abmahnung des GU/TU übernimmt der Bauherr mit der Annahme der Offerte auch die mit der Änderung verbundenen Qualitätsrisiken.

(8) Verzichtet der Bauherr auf die Ausführung der Änderung, so hat der GU/TU Anspruch auf Entschädigung für die Ausarbeitung der Offerte. Dasselbe gilt für besonders aufwendige Studien im Zusammenhang mit Änderungswünschen (z.B. Varianten, Vergleichsrechnungen). Bewirkt eine vom Bauherrn gewünschte Änderung eine wesentliche Reduktion des gesamten Vertragsvolumens, so hat der GU/TU Anspruch auf volle Schadloshaltung.

C. Änderungsvorschläge des GU/TU

13

(1) Der GU/TU ist berechtigt, kleinere Änderungen gegenüber der in den Vertragsunterlagen festgelegten Ausführungen von sich aus vorzunehmen.

(2) Diese Änderungen dürfen jedoch die Funktionen und die Qualität des Bauwerks nicht beeinträchtigen und dem Bauherrn keine Mehrkosten oder andere Nachteile verursachen.

(3) Änderungsvorschläge des GU/TU, die der Verbesserung der Qualität, der Verkürzung des Bauprogramms oder der Verminderung der Baukosten dienen, sind dem Bauherrn rechtzeitig zu unterbreiten, unter Angabe der allfälligen Kosten- und Terminfolgen.

(4) Die Änderung wird nur ausgeführt, wenn der Bauherr den Vorschlag innerhalb des vom GU/TU festgelegten Entscheidungstermins schriftlich genehmigt.

(5) Sind mit der Änderung Mehrkosten verbunden, führt die Genehmigung des Änderungsvorschlags zu einer Anpassung des Werkpreises und des Kostendachs. Minderkosten bewirken jedoch keine Reduktion des Kostendachs. In beiden Fällen hat die Änderung allenfalls eine Anpassung des Bauprogramms zur Folge.

14

Bei notwendigen Änderungen und bei Bestellungsänderungen hat der GU/TU nebst den Lieferungskosten Anspruch auf eine Entschädigung für seine zusätzlichen Aufwendungen für die Erarbeitung der Offerte sowie für die Planung und die Koordination, die Leitung der Ausführung, die Anpassung der Dokumentation und die Übernahme des Garantierisikos gemäss folgender Tabelle:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Berechnung der GU/TU-Entschädigung bei Bestellungsänderungen: | Honorare inkl. Spesen und Nebenkosten für die Planungsphase bis zum Beginn der Ausführung | Honorare für Aufwendungen inkl. Gewinn und Risiko für die Ausführung |
| Zuschlag auf der Summe der honorarberechtigten hinzukommenden Kosten von Bau- oder Anlagenteilen | 6% | 6% |
| Zuschlag auf den netto Einstandspreisen von zusätzlichen Lieferungen des GU/TU, für welche keine substantielle Planungsleistung zu erbringen ist | 0% | 5% |
| Zuschlag für Koordination, Projektintegration und Bauaufsicht, Umtriebe usw. auf Leistungen, die vom Bauherrn beigestellt werden, für die der GU keine Garantie übernimmt. | 0% | 20% |

V. Fristen und Termine

15

Der GU/TU verpflichtet sich, für die Erstellung des Bauwerks folgende Termine im Sinne von Verfalltagen (Art. 102 Abs. 2 OR) einzuhalten:

(1) Baubeginn: [Datum]

(2) Allenfalls: Verbindliche Zwischentermine: *[Datum]*

(3) Übergabe des Bauobjekts: [Datum]

(4) Umgebungsarbeiten: [Datum]

16

Wird die Übergabe des Bauobjekts durch vom GU/TU verschuldete Gründe verzögert, so bezahlt dieser dem Bauherrn eine Konventionalstrafe von CHF [Zahl] pro volle Woche Verspätung, maximal aber CHF [Zahl]. Über diesen Höchstbetrag hinaus gehende Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Erstreckung

17

(1) Der GU/TU hat Anspruch auf angemessene Erstreckung der vereinbarten Fristen, wenn höhere Gewalt oder andere vom GU/TU nicht zu vertretende, ausserhalb seiner Kontrolle liegende Umstände die termingerechte Ausführung verzögern, wie z.B. behördliche Massnahmen, Umweltereignisse (Unruhen, Sabotage, Streiks, ausserordentliche Kälteperioden in zusammenhängender Dauer von mehr als 10 Arbeitstagen und andauernder Unterschreitung einer Temperatur von –5°C um 10.00 Uhr vormittags), verspätete Entscheide des Bauherrn oder der Behörden, verspätete Lieferung von Plänen durch den Bauherrn oder seine Beauftragten sowie Änderungen des Bauprogramms im Zusammenhang mit notwendigen oder vom Bauherrn gewünschten Änderungen. Die Beweislast liegt beim GU/TU.

(2) Der GU/TU ist verpflichtet, eine sich abzeichnende Terminverschiebung unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er dies, steht ihm keine Erstreckung der Termine zu.

(3) Trägt der Bauherr die Verantwortung für die Verzögerung, dann hat der GU/TU zusätzlich zur Fristerstreckung Anspruch auf Entschädigung der durch die Verzögerung entstandenen Mehrkosten.

VI. Rechte und Pflichten des Bauherrn

A. Projektorganisation und Vertretung des Bauherrn

18

(1) Der Bauherr verpflichtet sich, eine für die korrekte Abwicklung des Projekts geeignete Projektorganisation aufzustellen und zu betreiben, die notwendigen qualifizierten Gesprächspartner zur Verfügung zu stellen und Fragen des GU/TU zügig zu beantworten.

(2) Rechtsgeschäftliche Erklärungen des GU/TU sind ausschliesslich an den Projektbeauftragten des Bauherrn zu richten.

(3) Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Bauherrn an den GU/TU erfolgen ausschliesslich durch den Projektbeauftragten.

(4) Projektbeauftragter des Bauherrn ist:

[Name].

B. Qualitäts- und Terminkontrollen

19

(1) Der Bauherr hat das Recht aber nicht die Pflicht, die Arbeiten des GU/TU sowie dessen Subunternehmer und Lieferanten nach Vorankündigung und zu üblichen Arbeitszeiten im Hinblick auf die Einhaltung von Qualitätsvorgaben und Terminen zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Der GU/TU ist verpflichtet, dem Bauherrn uneingeschränkt Einblick in die Projektunterlagen zu gewähren und die gewünschten Auskünfte zu erteilen mit Ausnahme seiner Pauschalpreiskalkulationen.

(2) Der Bauherr besitzt jederzeit freien Zugang zur Baustelle und hat das Recht, zwecks Qualitäts- und Terminkontrolle in Absprache mit dem GU/TU auf eigene Kosten Projektbeauftragte auf die Baustelle und in die Werke des GU/TU und dessen Subunternehmer zu schicken.

(3) Als Kontakt- und Kontrollorgan kann der Bauherr auf eigene Kosten externe Projektcontroller oder Fachleute einsetzen. Diese übernehmen keine gemäss diesem Vertrag dem GU/TU überbundene Verantwortung.

(4) Die Genehmigung von Plänen und Dokumenten sowie die Durchführung von Kontrollen und Prüfungen durch den Bauherrn entbinden den GU/TU in keiner Weise von seiner vertraglichen Verantwortung.

C. Mitwirkungspflichten des Bauherrn

20

Alle im Baubeschrieb dem Bauherrn zugewiesenen Leistungen und Lieferungen sind Sache des Bauherrn. Der Bauherr erbringt diese Leistungen termingerecht und in der erforderlichen Qualität. Unterlässt er dies aus Gründen, die nicht der GU/TU zu vertreten hat, so hat er dem GU/TU die nachweislich daraus resultierenden Mehrkosten zu erstatten.

D. Vorzeitige Vertragsauflösung

21

(1) Der Bauherr kann jederzeit vom Vertrag zurücktreten (Art. 377 OR). Die Rücktrittserklärung ist nur in schriftlicher Form gültig.

(2) Tritt der Bauherr aufgrund von Ereignissen zurück, die ausserhalb seiner Kontrolle liegen und ihm die Fortführung des Vertrags unzumutbar machen, hat der GU/TU Anspruch auf die Vergütung aller bis dahin aufgelaufenen nachgewiesenen Kosten, soweit sie nicht durch Versicherungsleistungen gedeckt werden. Entgangene Gewinne für noch nicht erbrachte Leistungen werden jedoch nicht vergütet.

(3) Tritt der Bauherr aus wichtigen Gründen, die der GU/TU zu vertreten hat, zurück, so hat der GU/TU lediglich Anspruch auf die Vergütung der erbrachten Leistungen. Der Bauherr hat Anspruch auf einen pauschalierten Schadenersatz in der Höhe von 5% des Werkvertragspreises; sofern der Schaden höher ist, kann er diesen gemäss den gesetzlichen Regeln geltend machen.

(4) Als wichtige Gründe gelten insbesondere:

(a) Der GU/TU führt die Arbeiten nicht gemäss vorliegendem Vertrag aus oder vernachlässigt die Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten trotz schriftlichen Mahnungen wiederholt;

(b) der GU/TU missachtet schriftliche Anordnungen des Bauherrn oder weigert sich, mangelhafte Arbeiten oder untaugliches Material von der Baustelle zu entfernen resp. dieses zu ersetzen;

(c) der GU/TU beginnt ohne triftigen Grund nicht innerhalb von 30 Kalendertagen nach Inkrafttreten des Vertrags mit der Ausführung der Arbeiten;

(d) der GU/TU unterbricht willkürlich den Fortgang der Arbeiten für länger als 30 Kalendertage;

(e) der GU/TU stört durch sein Verhalten das Vertrauensverhältnis zum Bauherrn schwerwiegend;

(f) der GU/TU lässt die ihm zur Behebung eines Mangels gesetzte angemessene Frist nutzlos verstreichen;

(g) dem GU/TU droht die Konkurseröffnung;

(h) der GU/TU stellt einen Antrag auf Konkurseröffnung oder Nachlassstundung vor Gericht oder ein Konkurs- oder Nachlassverfahren wird gegen den GU/TU eröffnet;

(i) die vertragskonforme Durchführung der Arbeiten wird durch einen gegen den GU/TU ergangenen Vollstreckungsbefehl gefährdet;

(j) der GU/TU tritt in einem Abkommen mit seinen Gläubigern irgendwelche Rechte zu deren Gunsten ab;

(k) der GU/TU erklärt die Liquidation seiner Firma (ausser im Fall einer freiwilligen Liquidation zum Zwecke einer Fusion oder einer Reorganisation);

(l) der GU/TU wird mit der Beschlagnahme seines Vermögens konfrontiert.

(5) Die unter den Buchstaben a, b, e und f aufgeführten wichtigen Gründe können nur geltend gemacht werden, wenn der GU/TU diese Gründe nicht innert einer angemessenen Frist nach Erhalt einer schriftlichen Aufforderung durch den Bauherrn geheilt hat.

(6) Bei einem Rücktritt aus wichtigen Gründen, die der GU/TU zu vertreten hat, ist der Bauherr berechtigt, in die Verträge zwischen dem GU/TU und seinen Subunternehmern einzutreten, sowie Dritte mit der Weiterführung der Planung und Ausführung des Werks zu beauftragen.

(7) Mit dem Datum der schriftlichen Rücktrittserklärung des Bauherrn an den GU/TU endet die Auszahlung von Beträgen für bereits erbrachte Leistungen. Ein allfälliger Saldo zu Gunsten des GU/TU wird erst nach abgeschlossener finanzieller Auseinandersetzung zur Zahlung fällig.

(8) Bei vorzeitiger Vertragsauflösung aus Gründen, die der GU/TU zu vertreten hat, ist dieser verpflichtet, sämtliche für die Erfüllung dieses Vertrags notwendigen Unterlagen und EDV-Dateien in weiter bearbeitbarer Form herauszugeben und die mit den Subunternehmern und Lieferanten abgeschlossenen Verträge abzutreten. Gleichzeitig werden die Urheberrechte am Projekt an den Bauherrn übertragen.

(9) Der GU/TU verpflichtet sich, in die Verträge mit seinen Subunternehmern und Lieferanten die folgende Klausel einzubringen:

«Der Bauherr [Name] hat bei vorzeitiger Auflösung des GU/TU-Vertrags das Recht, anstelle des GU/TU [Name] in den vorliegenden Vertrag einzutreten. Die dem GU/TU [Name] zugestandenen Konditionen gelten auch für den Bauherrn [Name].»

(10) Der GU/TU verpflichtet sich, bei vorzeitiger Vertragsauflösung, welche der GU/TU zu verantworten hat, den am Projekt mitwirkenden Schlüsselpersonen (Projektleiter, Architekt, Bauingenieur, Elektroplaner, Sanitärplaner) zu erlauben, unverzüglich in ein direktes Arbeitsverhältnis mit dem Bauherrn oder einer vom Bauherrn bezeichneten Gesellschaft zu treten, um das Projekt zu Ende zu führen.

VII. Rechte und Pflichten des GU/TU

A. Allgemeines

22

(1) Der GU/TU hält bei der Erstellung des Bauprojekts des Werks alle fachspezifischen Vorschriften sowie die allgemein anerkannten Grundsätze und Regeln der Technik unter Berücksichtigung der neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse ein.

(2) Der GU/TU erarbeitet alle Ausführungsunterlagen unaufgefordert, indem er alle nach den Regeln und dem Stand der Technik zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erforderlichen Planungsleistungen erbringt.

(3) Es ist Sache des GU/TU, die für die Planung erforderlichen Spezialisten beizuziehen. Die Wahl der Spezialisten bedarf der Genehmigung des Bauherrn, die er aus wichtigen Gründen verweigern darf.

(4) Der GU/TU holt rechtzeitig vom Bauherrn alle notwendigen Entscheide und von den Behörden alle erforderlichen Rechte und Bewilligungen ein und berücksichtigt dabei die für den Bauherrn und ihn selber erforderliche Bearbeitungszeit, den Fortschritt der Bauarbeiten und die für die Bauausführung benötigte Vorbereitungszeit.

(5) Der GU/TU übernimmt im Rahmen der Gewährleistung die volle Verantwortung für die Mängelfreiheit des vollständigen Werks.

B. Verträge des GU/TU mit Dritten

23

(1) Der GU/TU schliesst die Verträge mit allen weiteren Baubeteiligten wie Planern, Spezialisten, Experten, Beratern, Unternehmen, Lieferanten, Dienstleistern usw. in eigenem Namen und auf eigene Rechnung ab. Dem GU/TU stehen gegenüber diesen Vertragspartnern alle Rechte und Pflichten eines Bauherrn zu.

(2) Sämtliche Leistungen und Lieferungen werden aufgrund von durch den Bauherrn genehmigten Vergabeanträgen vergeben. Der GU/TU berücksichtigt dabei Folgendes:

(a) Der GU/TU legt dem Bauherrn seine Submittentenliste zur einvernehmlichen Ergänzung und Redigierung vor;

(b) stehen bei der Vergabe mehrere Submittenten zur Wahl, so hat der GU/TU zu bezeichnen, welche davon vom Bauherrn ohne Mehrpreis und welche andern mit Mehrpreis gewählt werden können;

(c) Grundlage für die Vergabe von Fabrikaten bildet die bereinigte Fabrikateliste. Der Bauherr hat bei jeder Position der Fabrikateliste das Recht auf mindestens eines der darin aufgeführten Fabrikate, ohne dass der GU/TU dafür einen Mehrpreis fordern kann;

(d) stehen bei der Vergabe mehrere in der Fabrikateliste aufgeführte Fabrikate zur Wahl, so hat der GU/TU zu bezeichnen, welche davon vom Bauherrn ohne Mehrpreis und welche andern mit Mehrpreis gewählt werden können;

(e) Aufträge mit einem Volumen von weniger als CHF [Betrag] exkl. Mehrwertsteuer kann der GU/TU, mit nachträglicher Orientierung des Bauherrn, direkt vergeben;

(f) die Genehmigung eines Vergabeantrags des GU/TU kann von dem Bauherrn aus wichtigen Gründen ohne Preisfolgen verweigert werden.

(3) Der GU/TU haftet für Subunternehmer und Lieferanten im Sinne von Art. 101 OR (Hilfspersonenhaftung) in demselben Umfang, wie wenn er die ihnen anvertrauten Aufgaben selbst ausgeführt hätte.

(4) Die Bemusterung erfolgt durch den Bauherrn, einvernehmlich mit dem GU/TU.

C. Projektorganisation und Schnittstellen

24

(1) Der GU/TU verpflichtet sich, eine für die korrekte Abwicklung des Projekts geeignete Projektorganisation aufzustellen und die notwendigen und qualifizierten Gesprächspartner zur Verfügung zu stellen. Personelle Wechsel im Projektleitungskader des GU/TU bedürfen – vorbehältlich höherer Gewalt – der Zustimmung des Bauherrn.

(2) Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Bauherrn sind ausschliesslich an den Projektleiter des GU/TU oder dessen Stellvertreter zu richten.

Projektleiter des GU/TU ist:

[Name];

Stellvertretender Projektleiter des GU/TU ist:

[Name].

(3) Der GU/TU vertritt den Bauherrn gegenüber den Behörden. Er orientiert den Bauherrn vorgängig über die von ihm beabsichtigten Schritte und Massnahmen. Vereinbarungen mit Folgen für den Bauherrn, insbesondere betreffend Kosten, Termine oder Qualität, dürfen erst nach deren schriftlicher Genehmigung getroffen werden. Diese Vertretungsbefugnis kann vom Bauherrn jederzeit aufgehoben oder eingeschränkt werden.

(4) Der GU/TU lädt regelmässig zu Koordinationssitzungen ein, an denen der Projektbeauftragte des Bauherrn und der Projektleiter des GU/TU teilnehmen. Der GU/TU führt Protokoll. Die im Protokoll aufgeführten Entscheide gelten als schriftliche Vereinbarung, sofern sie nicht innert zehn Tagen nach Zustellung des Protokolls beim GU/TU beanstandet werden.

D. Überwachung und Berichterstattung

25

(1) Der GU/TU überwacht dauernd und vorausschauend die Einhaltung der gebotenen Qualität, der Kosten und der Termine. Zeichnen sich Abweichungen von den vertraglichen Vorgaben ab, trifft der GU/TU die notwendigen Massnahmen zu deren Einhaltung. Der GU/TU erstattet dem Bauherrn periodisch Bericht über den Stand seiner Qualitätssicherung und Terminverfolgung.

(2) Der GU/TU sammelt alle Prüfprotokolle im Original und legt sie dem Bauherrn auf Verlangen zur Einsichtnahme vor.

(3) Variante: Der GU/TU sorgt durch geeignete personelle und organisatorische Massnahmen dafür, dass die Richtlinien des projektbezogenen Qualitätsmanagement-Systems eingehalten werden.

(4) Der GU/TU liefert dem Bauherrn rechtzeitig die von ihm zu genehmigenden Pläne und Dokumente in je 2 Exemplaren.

(5) Der GU/TU berücksichtigt in seiner Terminplanung für die Genehmigung der Dokumente durch den Bauherrn eine angemessene Frist.

(6) Der GU/TU besorgt die Protokollführung. Die Protokolle sind von den Projektleitern der Vertragsparteien zu bereinigen und durch Visum zu genehmigen.

E. Bauhandwerkerpfandrechte

26

(1) Der GU/TU garantiert und trägt jederzeit Sorge dafür, dass keiner seiner Subunternehmer oder Lieferanten veranlasst ist, ein Bauhandwerkerpfandrecht anzumelden.

(2) Sofern durch Subunternehmer Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden, leistet der GU/TU zur Verhinderung der Eintragung im Grundbuch hinreichende Sicherheit.

(3) Erfolgt die Sicherstellung nicht oder mangelhaft, ist der Bauherr berechtigt, die Sicherstellung direkt zu veranlassen, unter Anrechnung auf den Werkpreis.

(4) Der GU/TU wird in Verträge mit Subunternehmern folgenden Passus aufnehmen:

«Bevor ein Unternehmer oder Lieferant beim zuständigen Gericht die provisorische Vormerkung eines Bauhandwerkerpfandrechtes verlangt, muss er dem GU/TU Gelegenheit geben, für die in Frage stehende Forderung anderweitig (z.B. Bankgarantie, Bürgschaft) Sicherheit zu leisten.»

F. Erfüllungsgarantie

27

(1) Der GU/TU verpflichtet sich, dem Bauherrn spätestens 14 Tage nach Vertragsunterzeichnung eine auf erstes Anfordern gestellte Erfüllungsgarantie in Höhe von 5% des Werkpreises (Art. 111 OR) einer erstklassigen Schweizer Grossbank oder Versicherungsgesellschaft zu übergeben, welche sofort in Kraft tritt und drei Monate über den Übernahmetermin gültig ist und gegen eine Erklärung des Bestellers, wonach der Lieferant seine vertraglichen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäss erfüllt hat, in Anspruch genommen werden kann.

(2) Für den Fall, dass sich der Übernahmetermin verzögert, verpflichtet sich der GU/TU, rechtzeitig für die entsprechende Verlängerung der Erfüllungsgarantie zu sorgen.

(3) Die Erfüllungsgarantie dient zur Sicherstellung sämtlicher Verpflichtungen des GU/TU aus dem vorliegenden Vertrag, wie z.B. Rückerstattung zu viel bezahlter Abschlagszahlungen, Kosten durch den Bauherrn berechtigterweise vorgenommener Ersatzvornahmen, Preisminderungen, Mangelfolgeschäden, Konventionalstrafen, Ablösung oder Sicherstellung von Bauhandwerkerpfandrechten und damit zusammenhängende Verfahrenskosten, Folgen einer vorzeitigen Vertragsbeendigung usw.

(4) Die Erfüllungsgarantie wird durch die Werkgarantie abgelöst (Vertragsziffer 32).

G. Weitere Pflichten des GU/TU

28

(1) Der GU/TU ist über die physischen Gegebenheiten auf der Baustelle und in ihrer Umgebung im Bild.

(2) Der GU/TU hat für die Integrität und den guten Leumund des für ihn am Bau beschäftigten Personals mit Einschluss der Subunternehmer einzustehen.

(3) Der GU/TU verpflichtet sich, die am Ort der Leistung geltenden Arbeitsschutzbestimmungen und Gesamtarbeitsverträge einzuhalten.

(4) Der GU/TU sorgt dafür, dass das auf der Baustelle arbeitende Personal die von dem Bauherrn angeordneten Massnahmen zur Gewährleistung der betrieblichen Sicherheit einhält.

(5) Der GU/TU stellt den Bauherrn frei von jeglichen Zahlungen von Schadensbeträgen, Gerichtskosten und sonstigen Auslagen, die aus Unfällen resultieren, welche die Mitarbeiter des GU/TU und seine Hilfspersonen oder sonstige Subunternehmer im Zuge der Erstellung des Werks erleiden.

(6) Der GU/TU verpflichtet sich, die Lärmbelästigungen und andersartigen Störungen der Anwohner auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

(7) Der GU/TU stellt sicher, dass das auf der Baustelle beschäftigte Personal gültige Arbeitsbewilligungen hat und die geltenden Gesamtarbeitsverträge eingehalten werden.

(8) Der GU/TU bestätigt, dass ihm die Bauarbeitenverordnung (SR 832.311.141) bekannt ist. Er verpflichtet sich, diese Vorschriften zu beachten.

(9) Der GU/TU verpflichtet sich, allfällige besondere Sicherheits- und Gesundheitsvorschriften zu beachten und diese Pflicht den Subunternehmern zu überbinden.

(10) Der GU/TU garantiert, dass alle einschlägigen gesetzlichen Vorschriften betreffend Beschäftigung seines Personals (insbesondere sozialversicherungs- und ausländerrechtliche Bestimmungen) eingehalten werden.

(11) Der GU/TU beachtet das Bundesgesetz über die in die Schweiz entsandten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer (Entsendegesetz; SR 823.20) sowie die einschlägigen Ausführungsbestimmungen und stellt sicher, dass diese Bestimmungen auch durch seine Subunternehmer eingehalten werden.

(12) Sollte der Bauherr wegen einer allfälligen Verletzung des Entsendegesetzes durch den GU/TU oder einen seiner Subunternehmer in irgend einer Form eine Vermögenseinbusse erleiden, ist er durch den GU/TU vollumfänglich schadlos zu halten.

VIII. Abnahme

A. Konzept

29

Das Konzept der Abnahme besteht aus Inbetriebsetzung, Teilabnahmen, Abnahme, Übergabe, Inbetriebnahme und der Schlussprüfung. Das gesamte Werk bleibt bis zur Übergabe in der Obhut und Verantwortung des GU/TU.

B. Inbetriebsetzung

(1) Die Inbetriebsetzung umfasst die Arbeiten zur schrittweisen Betriebsaufnahme sowie mechanische, elektrische und elektronische Tests des GU/TU oder dessen Subunternehmer zum Nachweis der vertragsgemässen Qualität, Funktionalität und Leistung des Werks. Die Inbetriebsetzung ist Aufgabe des GU/TU. Er sorgt dafür, dass die Funktionalität und die Leistung aller Systeme einzeln, im Verbund untereinander und im Verbund mit den bestehenden Systemen des Bauherrn, an welche sie anschliessen, inklusive dem Verhalten und der Leistungsfähigkeit bei vorhersehbaren Störungen wie z.B. Kabelbruch, Stromausfall, Ausfall kritischer Elemente usw., vollständig auf Konformität mit den Anforderungen geprüft und die Prüfergebnisse protokolliert werden.

(2) Der GU/TU zeigt dem Bauherrn den Beginn einzelner Inbetriebsetzungsphasen rechtzeitig an. Der Bauherr hat das Recht nicht aber die Pflicht, dem GU/TU auf eigene Kosten Betriebspersonal für die Inbetriebsetzung beizustellen. Damit soll in erster Linie die Schulung des Betriebspersonals auf den Anlagen unterstützt werden.

C. Abnahmen

(1) Abnahmen sind Tests, Leistungsprüfungen und Kontrollen wichtiger Eigenschaften des Werks oder von Teilen des Werks, welche der Bauherr und der GU/TU gemeinsam planen, durchführen und protokollieren. Die Bereitschaft zur Abnahme wird dem Bauherrn vom GU/TU rechtzeitig angezeigt. Der GU/TU übergibt dem Bauherrn rechtzeitig die notwendige Dokumentation. Der Bauherr bestimmt Art und Umfang der Abnahmeprüfungen aufgrund von Vorschlägen des GU/TU. Die Organisation der Abnahme ist Sache des GU/TU.

(2) Sowohl der Bauherr als auch der GU/TU können auf eigene Kosten Fachleute beiziehen.

(3) Der Bauherr stellt geschultes Betriebspersonal zur Verfügung.

(4) Die Abnahme kann vom Bauherrn unter Ansetzen einer angemessenen Frist verweigert werden, wenn das Werk wesentliche Mängel aufweist. In diesem Fall hat der GU/TU kein Anrecht auf Erstreckung der vertraglich vereinbarten Termine und der damit verbundenen Pönalen. Die Kosten für die erneute Abnahmeprüfung trägt der GU/TU. Für die Behebung unwesentlicher Mängel wird eine angemessene Frist vereinbart.

(5) Wo nötig oder zweckmässig können Abnahmen für Teile des Werks durchgeführt werden; sie werden als Teilabnahmen bezeichnet. Teilabnahmen sind insbesondere bei Werkteilen durchzuführen, die bei der Schlussabnahme nicht mehr ohne weiteres zugänglich sind, oder deren Funktions- oder Leistungsnachweise sinnvollerweise vor der Schlussabnahme erbracht werden. Mit diesen Teilabnahmen wird ausschliesslich die Freiheit von wesentlichen Mängeln in Bezug auf die geprüften Eigenschaften zum Zeitpunkt der Teilabnahme festgestellt. Weitere Rechtsfolgen treten nicht ein.

(6) Die Abnahme des gesamten Werks wird als Schlussabnahme bezeichnet. Sie erfolgt im Anschluss an die erfolgreiche Leistungsprüfung des gesamten Werks. Die erfolgreiche Schlussabnahme ist die Voraussetzung für die Übergabe des Werks.

(7) Unterlässt der Bauherr seine Mitwirkung bei einer Abnahmeprüfung während 30 Tagen nach dem ersten, gemeinsam festgelegten Termin, gilt das betreffende Werk der jeweiligen Realisierungsetappe in seinem Zustand bei Ablauf der 30 Tage als abgenommen. Für alle vertraglichen Termine und terminabhängigen Konsequenzen, die in Abhängigkeit zu der Abnahme definiert sind, gilt in diesem Fall weiterhin der erste gemeinsam festgelegte Termin als Bezugspunkt.

(8) Der GU/TU verpflichtet sich, im Rahmen seiner Schnittstellenverantwortung alle erforderlichen Kontrollen und Abnahmen durch Behörden, Berufsverbände usw. nach Absprache mit dem Bauherrn zu veranlassen.

D. Übergabe

(1) Das Werk geht im Zeitpunkt der Übergabe in die Obhut des Bauherrn über. Die Übergabe erfolgt innert fünf Tagen nach der erfolgreichen Schlussabnahme. Bis zu diesem Zeitpunkt trägt der GU/TU die Gefahr sowie die Verantwortung und die Kosten für alle notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten des Werks. Die Übergabe wird von den Vertragspartnern schriftlich festgehalten. Mit der Übergabe übernimmt der Bauherr das Werk als Ganzes.

(2) Mit der Übergabe beginnen die Garantie- und Gewährleistungspflichten zu laufen.

E. Inbetriebnahme

Mit der Übergabe übernimmt die Betreiberin den Betrieb des Gebäudes und der Anlage durch ihr Betriebspersonal.

F. Schlussbestimmung

Der GU/TU verpflichtet sich, den Bauherrn zu einer Schlussprüfung einzuladen. Die Schlussprüfung ist frühestens 22 Monate und spätestens 23 Monate nach der Endabnahme durchzuführen. Zwei Jahre nach der Übergabe führen die Vertragspartner gemeinsam die Schlussprüfung gemäss SIA-Norm 118, Art. 177 durch.

IX. Mängelrechte

30

(1) Der GU/TU leistet dem Bauherrn Garantie

(a) für die fachgerechte Erbringung der Planungsleistungen entsprechend den massgebenden Normen und Standards;

(b) für die einwandfreie und vollständige Ausführung aller Ausführungsarbeiten und Lieferungen gemäss diesem Werkvertrag;

(c) für die Funktion, Leistung und Qualität des Werks gemäss Baubeschrieb in den Anhängen zu diesem Vertrag.

(2) Der GU/TU behebt die unter seine Haftung fallenden Mängel auf eigene Kosten. Die Mängel werden innert einer vom Besteller gesetzten angemessenen Frist behoben. Für grössere Arbeiten ist ein Arbeitsprogramm zu erstellen, welches durch den Besteller durch Visierung bewilligt wird.

(3) Soweit der GU/TU Mängel nicht innerhalb der vom Besteller angesetzten Frist behebt, ist der Besteller berechtigt, nach seiner Wahl

(a) im Rahmen von Art. 368 Abs. 2 OR auf der Verbesserung zu beharren;

(b) auf Kosten des GU/TU die Verbesserung durch einen Dritten ausführen zu lassen (Ersatzvornahme);

(c) einen dem Minderwert des Werks entsprechenden Abzug von der Vergütung zu machen (Minderung gemäss Art. 368 Abs. 2 OR).

X. Garantiefrist und Verjährung

31

(1) Die Garantiefrist beträgt 2 Jahre nach Abnahme des vollendeten Bauwerks.

(2) Der GU/TU leistet für die Mängelfreiheit der Fassaden und Dächer, insbesondere für die Wasserdichtigkeit der Flachdächer, eine Garantie von zehn Jahren. Dementsprechend beträgt die Verjährungsfrist für solche Mängel zehn Jahre.

(3) Während der Garantiefrist kann der Besteller Mängel aller Art jederzeit rügen. Dieses Recht zur jederzeitigen Mängelrüge besteht auch für Mängel, die zur Vermeidung weiteren Schadens unverzüglich behoben werden müssen. Doch hat der Besteller, der einen solchen Mangel nicht sofort nach der Entdeckung rügt, den weiteren Schaden selbst zu tragen, der bei unverzüglicher Behebung des entdeckten Mangels hätte vermieden werden können.

(4) Mit Ablauf der Garantiefrist erlischt das Recht des Bauherrn, vorher entdeckte Mängel zu rügen. Verdeckte Mängel, die erst nach Ablauf der Garantiefrist entdeckt werden, müssen sofort gerügt werden.

(5) Die Mängelrechte des Bestellers verjähren innert fünf Jahren nach Abnahme des vollendeten Bauwerks.

XI. Sicherheiten nach Abschluss der Bauzeit

32

(1) Der GU/TU leistet für die Mängelhaftung Sicherheit in Form einer Solidarbürgschaft einer schweizerischen Grossbank oder Versicherungsgesellschaft mit einer Haftungssumme von 10% der Bausumme des Auftragsvolumens.

(2) Die Sicherheit ist solange zu leisten, bis alle zu verbürgenden Mängelrechte erloschen sind, jedoch mindestens 2 Jahre ab Datum der Abnahme des Werks.

(3) Die Sicherheit ist vor Auszahlung der letzten Rate gemäss Zahlungsplan vorzulegen.

(4) Der GU/TU leistet dem Bauherrn innert einem Monat nach der Endabnahme des Bauwerks eine für zwei Jahre gültige Solidarbürgschaft einer erstklassigen Schweizer Grossbank oder Versicherungsgesellschaft.

XII. Versicherungen

Versicherungen des Bauherren

33

Der Bauherr verpflichtet sich zum Abschluss von folgenden Versicherungen:

(1) Grundeigentümer- und Bauherrenhaftpflichtversicherung;

(2) steigende Gebäudeversicherung (Bauzeitversicherung).

Versicherungen des GU/TU

34

(1) Der GU/TU verpflichtet sich, spätestens innert 20 Tagen, nachdem er den vorliegenden Vertrag unterzeichnet hat, eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschliessen bzw. deren Abschluss nachzuweisen, welche mindestens den folgenden Deckungsumfang gewährt:

(a) Haftung des TU für alle von ihm beschäftigten und/oder unter seiner Verantwortung stehenden Personen;

(b) Deckung für Personen- und Sachschäden zusammen für mindestens CHF [Zahl] Millionen pro Ereignis;

(c) Deckung für Bautenschäden von CHF [Zahl] Millionen;

(d) unechte Vermögensschäden, nämlich die Folgeschäden aus Personen- oder Sachschäden, sowie reine Vermögensschäden (mit einer Höchstversicherungssumme von CHF [Zahl]), die durch ein unvorhergesehenes, nicht zum normalen oder geplanten Bauvorgang gehörendes Ereignis verursacht werden (sog. Vermögensschäden wegen Bauzwischenfällen);

(e) Schadensverhütungskosten;

(f) Haftpflicht für Sachschäden infolge Ermittlung oder Behebung von Mängeln und/oder Schäden.

(2) Der GU/TU verpflichtet sich, die vorstehend umschriebene Versicherung während der Dauer des vorliegenden Vertrags nicht einzuschränken.

(3) Der GU/TU verpflichtet sich, innert 30 Tagen nachdem er den vorliegenden Vertrag unterzeichnet hat dem Bauherrn eine Kopie der Versicherungspolice sowie eine Erklärung der entsprechenden Versicherungsgesellschaft, wonach diese den Bestand der Police bestätigt, zu übergeben.

35

Der GU/TU verpflichtet sich, eine Bauwesenversicherung mit folgender Deckung abzuschliessen:

(1) Bauunfälle, Diebstahl und Vandalismus;

(2) Aufräumungs-, Schadensuch-, Abbruch- und Wiederaufbaukosten von mindestens 5%, maximal CHF [Zahl] der versicherten Bauleistungen;

(3) Zusatzversicherung für Baugrund- und Bodenmassen von 5% der versicherten Bauleistung;

(4) Selbstbehalt von CHF [Zahl].

XIII. Besondere Vereinbarungen

A. Reklame und Veröffentlichungen

36

(1) Das Anbringen von Firmentafeln ist verboten. Es wird eine zentrale Baureklametafel eingerichtet. Allfällig notwendige Bewilligungen und Gebühren sind Sache des GU/TU.

(2) Publikationen in Presse und Fachliteratur sind vorgängig mit dem Bauherrn abzusprechen und bedürfen seiner Zustimmung.

B. Benutzungsrecht

37

Der Bauherr hat das Recht, sämtliche Pläne, Projektunterlagen, Layouts usw., an denen der GU/TU ein Urheberrecht hat, intern unentgeltlich zu verwenden. Das Urheberrecht am Architektenprojekt wird mit der Übergabe des Werks auf den Bauherrn übertragen.

C. Salvatorische Klausel

38

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags oder dessen Anhänge rechtlich unwirksam oder aus Rechtsgründen undurchführbar sein, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen davon nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Falle eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt.

D. Vertragsänderung

39

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der vorliegende Vertrag tritt am Tage seiner Unterzeichnung in Kraft.

E. Anwendbares Recht

40

Es gelten ausschliesslich die Bestimmungen des vorliegenden Vertrags, dessen integrierende Vertragsbestandteile und subsidiär die Bestimmungen des schweizerischen Rechts. Die Anwendung des Wiener Kaufrechtübereinkommens vom 11.4.1980 ist ausgeschlossen.

F. Erfüllungsort und Gerichtsstand

41

(1) Die Parteien bemühen sich, allfällige Streitigkeiten über Entstehung, Auslegung und Erfüllung des GU/TU-Vertrags wenn möglich auf dem Verhandlungsweg auf operativer Stufe Projektleiter zu erledigen. Dazu gehört ein guter konstruktiver Umgangston. Falls auf operativer Stufe keine Einigung erzielt werden kann, kann zur gütlichen Regelung allfälliger Streitpunkte ein Schiedsgericht konstituiert werden.

(2) Allfällige Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien, welche nicht auf dem Verhandlungsweg geregelt werden können, unterstehen der ordentlichen Gerichtsbarkeit.

(3) Ausschliesslicher Gerichtsstand ist [Ort].

[Ort, Datum, Unterschriften]