

Bau-Generalunternehmervertrag

zwischen

AB, Musterstrasse 7, 5600 Lenzburg

(nachfolgend „**Bestellerin**“ genannt)

und

Padrutt & Partner AG, Bachstrasse 2, Postfach, 5600 Lenzburg 1

(nachfolgend „**Generalunternehmerin**“ genannt)

1. Vertragsgegenstand

- 1.1. Die Bestellerin überträgt der Generalunternehmerin die schlüsselfertige Ausführung der folgenden Bauwerke:

Mehrfamilien- und Geschäftshaus mit gemeinsamer Tiefgarage auf dem Grundstück Kat. Nr. 5374 in 8400 Winterthur.

- 1.2. Grundlage dieses Vertrags sind die Baubewilligung vom 2. Mai 2001 sowie die weiteren behördlichen Bewilligungen und Verfügungen.

- 1.3. Folgende Dokumente, in der nachstehenden Rangordnung, sind ergänzende Bestandteile dieses Vertrags:

1. das bereinigte Leistungsverzeichnis vom 2. Mai 2001;
2. der bereinigte Baubeschrieb vom 2. Mai 2001;
3. die Pläne gemäss diesem Vertrag beigefügtem Verzeichnis;
4. das bereinigte Generalunternehmer-Angebot vom 20. April 2001.

- 1.4. Für die Auslegung dieses Vertrages und seiner ergänzenden Bestandteile sind in nachstehender Rangfolge massgebend:

1. SIA-Norm 118 „Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten soweit auf Generalunternehmer-Verträge anwendbar;
2. übrige Normen des SIA und im Einverständnis mit dem SIA aufgestellte Normen anderer Fachverbände;
3. die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über den Werkvertrag.

2. Termine

- 2.1. Die Generalunternehmerin verpflichtet sich, für die Erstellung der Bauten folgende Termine einzuhalten, sofern dem Baubeginn am 15. Juni 2001 nichts im Wege steht:
 1. Bereitschaft zur Ingebrauchnahme bis spätestens 30. Juni 2002
 2. Vollendung: 30. September 2002
 3. Umgebungsarbeiten: 31. Oktober 2002
- 2.2. Die Generalunternehmerin hat Anspruch auf angemessene Erstreckung der vereinbarten Fristen, wenn höhere Gewalt oder andere von der Generalunternehmerin nicht zu vertretende Umstände die termingerechte Ausführung verzögern, wie z.B. behördliche Massnahmen, verspätete Entscheide der Bestellerin oder der Behörden, Unruhen, Streiks, ausserordentliche Kälte- und Regenperioden, nicht voraussehbare Schwierigkeiten im Baugrund und ähnliche Umstände.
- 2.3. Die Abnahme der Bauten erfolgt durch die Bestellerin bei Bereitschaft zur Ingebrauchnahme. Die in diesem Zeitpunkt noch nicht fertiggestellten Arbeiten werden so rasch wie möglich vollendet.

3. Werkpreis

- 3.1. Der Werkpreis beträgt global Fr. 2'500'000.--.
- 3.2. Im Werkpreis inbegriffen sind die folgenden Leistungen:
 - a) die Arbeiten und Lieferungen, die zur vertragsgemässen Erstellung der Bauten erforderlich sind;
 - b) die Baustelleneinrichtungen, Baustellenabschränkungen, Verkehrsregelungen;
 - c) die Bauführung und das Baumanagement;
 - d) die Kontakte mit Behörden und Amtsstellen;
 - e) die Honorare der Architekten, Ingenieure und Spezialisten;
 - f) die Prämien für die Bauzeit-Versicherung bis zur Ingebrauchnahmeder Bauten;

- g) die Warenumsatzsteuer zu den im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung geltenden Ansätzen;
 - h) Bauwasser, Baustrom, Schuttabfuhr;
 - i) die Baudokumentation.
- 3.3. Im Werkpreis nicht inbegriffen und von der Bestellerin auf Abrechnung separat zu zahlen sind die in Ziff. 3.2. nicht genannten Leistungen und Kosten, insbesondere:
- a) Kosten für Foundation, Wasserhaltung und –isolation sowie Baugrubensicherung, soweit sie über das Leistungsverzeichnis hinausgehen;
 - b) Gebühren, Abgaben, Beiträge und Kautionen;
 - c) Bauzinsen und Kommissionen;
 - d) Aenderungen oder Ergänzungen der Vertragsleistungen;
 - e) Versicherungsprämien, ausgenommen diejenigen für die Bauzeitversicherung;
 - f) Leistungen und Folgekosten aufgrund ausserordentlicher Ereignisse im Sinne von Ziff. 2.2.;
 - g) nach der Vertragsunterzeichnung eintretende Erhöhungen der Mehrwertsteuer oder neu eingeführte indirekte Steuern auf Bauleistungen oder Bauzulieferprodukte;
 - h) Behebung absichtlicher Beschädigungen des Bauwerkes durch Drittpersonen.
- 3.4. Der vereinbarte globale Werkpreis ist anhand von Preisen und Löhnen berechnet, die dem Gesamt-Baukostenindex des Statistischen Amtes der Stadt Zürich vom 1. April 2001 zugrunde liegen. Steigt der Index bis zum Baubeginn (Ziff. 2.1.), so erhöht sich der globale Werkpreis um die sich aus der Indextdifferenz ergebende prozentuale Verteuerung. Steigt der Index weiter bis zur Abnahme der Bauten, so erhöht sich der bei Baubeginn neu errechnete globale Werkpreis zusätzlich um 30 % der sich aus der weiteren Indextdifferenz ergebenden prozentualen Verteuerung. Der Indexstand am 1. April ist für die erste Hälfte jedes Kalenderjahres massgebend, derjenige am 1. Oktober für die zweite Hälfte.
- 3.5. Für Arbeiten, die die Generalunternehmerin ausserhalb des globalen Werkpreises auf Abrechnung ausführt, steht ihm, neben den Architekten- und Ingenieur-Honoraren, ein zusätzliches Generalunternehmer-Honorar zu. Es beträgt 5 % der nach SIA-Norm 102 honorarberechtigten Bausumme.

- 3.6. Der Werkpreis wird nach folgendem Zahlungsplan auf das von der Generalunternehmerin bezeichnete Baukonto geleistet:
- a) 20 % bei Baubeginn
 - b) 20 % nach Erstellung des Rohbaus
 - c) 20 % bei Bereitschaft zur Ingebrauchnahme
 - d) 30 % bei Vollendung
 - e) 5 % nach Ablauf von drei Monaten seit der Vollendung gegen Aushändigung einer Bankgarantie in der Höhe von 10 % des Werkpreises
 - f) 5 % nach Ablauf von zwei Jahren seit der Vollendung und nach Erbringen der während dieser Zeit erforderlich gewordenen Garantieleistungen des Generalunternehmers.

Bei starken Abweichungen des Arbeitsfortschritts vom Bauprogramm ist der Zahlungsplan den veränderten Verhältnissen anzupassen. Nicht unter den Werkpreis fallende Zahlungen werden nach Arbeitsfortschritt fällig. Die Zahlung erfolgt innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung durch die Generalunternehmerin.

- 3.7. Mit dem Verfall eines Zahlungstermins kommt die Bestellerin automatisch in Verzug. Sie schuldet der Generalunternehmerin einen Verzugszins zu dem am Sitz der Generalunternehmerin üblichen Zinssatz für Bankdarlehen (Kontokorrentkredite an Unternehmer) samt Kosten. Die anfallenden teuerungsbedingten Mehrkosten werden für die einzelnen Zahlungen der Generalunternehmerin approximativ in Rechnung gestellt. Geringfügige Arbeitsrückstände bei Abnahme der Bauten und Mängel, die den vorgesehenen Gebrauch der Bauten nicht beeinträchtigen, berechtigen die Bestellerin nicht zu Zahlungsrückbehalten.
- 3.8. Unter der Voraussetzung der vertragsmässigen Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen durch die Bestellerin garantiert die Generalunternehmerin, dass seitens der Subunternehmer keine Bauhandwerker-Pfandrechte definitiv eingetragen werden. Der Generalunternehmer verpflichtet sich, die gemäss Ziff. 3.6. geleisteten Werkpreiszahlungen in vollem Umfang zur Erfüllung dieses Werkvertrags zu verwenden.

4. Garantien/Versicherungen

- 4.1. Die Generalunternehmerin leistet der Bestellerin Garantie für fachgemässe Konstruktion und Ausführung sowie für die Verwendung soliden Materials durch die am Bau beteiligten Subunternehmer und Lieferanten.

Die ordentliche Garantiefrist beträgt zwei Jahre, gerechnet ab Bereitschaft zur Ingebrauchnahme der Bauten (Ziff. 2.1.). Während dieser Frist ist die Bestellerin berechtigt, Mängel jederzeit zu rügen. Mängel, deren verspätete Behebung zu Schäden führen würden, sind sofort zu melden und vom Generalunternehmer so rasch wie möglich zu beheben. Für Apparate und maschinelle Einrichtungen leistet die Generalunternehmerin Garantie im Umfang der durch die Lieferanten und/oder Subunternehmer gewährten Garantien. Rechtzeitig vor Ablauf der Garantiefristen nehmen die Vertragsparteien allfällige Mängel gemeinsam schriftlich auf. Die Generalunternehmerin sorgt dafür, dass sie sachgemäss behoben werden. Für die Behebung von Mängeln, die erst nach Ablauf der Garantiefrist zu Tage treten, haftet die Generalunternehmerin der Bestellerin gemäss SIA-Norm 118.

- 4.2. Die Generalunternehmerin sorgt dafür, dass für die Bauten die folgende Versicherung abgeschlossen wird: progressive Gebäudeversicherung (Feuer- und Elementarschäden).
- 4.3. Der Abschluss einer Bauherrenhaftpflicht-Versicherung ist Sache der Bestellerin.

5. Verschiedenes

- 5.1. Aenderungswünsche der Bestellerin müssen der Generalunternehmerin möglichst frühzeitig mitgeteilt werden, damit Baubeginn und Baufortschritt nicht gehemmt werden. Die Generalunternehmerin orientiert die Bestellerin über die voraussichtlichen Kosten- und Terminfolgen. Die Aenderung wird nur ausgeführt, wenn eine schriftliche Bestätigung vorliegt.

Die Bestellerin gestattet der Generalunternehmerin kleine Aenderungen am Projekt, die sich während der Bauausführung als notwendig oder zweckmässig erweisen. Diese Aenderungen dürfen jedoch die fachgemässe Ausführung, die Funktion und die Qualität nicht beeinträchtigen und der Bestellerin keine Mehrkosten verursachen. Aenderungen der Vertragsleistungen infolge höherer Gewalt oder anderer von der Generalunternehmerin nicht zu vertretender Umstände (Ziff. 2.2.) sowie solche infolge neuer Vorschriften und/oder abgeänderter Verwaltungspraxis bleiben vorbehalten. Alle dadurch bedingten Mehr- oder Minderkosten gehen zu Lasten oder zugunsten der Bestellerin.

- 5.2. Die Generalunternehmerin schliesst die Verträge mit den Architekten und Ingenieuren sowie den an den Bauten beteiligten Subunternehmen und Lieferanten in ihrem Namen ab.

- 5.3. Die Bestellerin oder ihr Beauftragter haben das Recht, den Baufortschritt zu kontrollieren und der Generalunternehmerin jederzeit Auskunft zu verlangen. Sie sind jedoch nicht berechtigt, die am Bau beteiligten Architekten, Ingenieuren, Subunternehmern und Lieferanten Weisungen zu erteilen. Allfällige Weisungen und Wünsche sind schriftlich an die Generalunternehmerin zu richten. Bezeichnet die Bestellerin einen Beauftragten, so gilt dieser als zu allen Rechtshandlungen bevollmächtigt, soweit seine Vertretungsbefugnis nicht schriftlich eingeschränkt ist. Die Generalunternehmerin vertritt die Bestellerin gegenüber Behörden und Amtsstellen.
- 5.4. Die Generalunternehmerin ist berechtigt, Baureklametafeln anzubringen und weitere Werbemaßnahmen zu treffen, die auf die Bauten Bezug nehmen.
- 5.5. Die Parteien haben davon Kenntnis, dass die SIA-Norm 118 – Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten – in erster Linie das Verhältnis zwischen der Generalunternehmerin und ihren Subunternehmern regelt. Da sie aber generell auch für den vorliegenden Generalunternehmer-Vertrag Gültigkeit besitzt, wird sie für diesen Fall nachstehend präzisiert:
- a) Die folgenden Artikel tangieren das Verhältnis Bestellerin – Generalunternehmerin nicht, weshalb sie nicht zur Anwendung kommen:
- Art. 3 bis und mit Art. 7 (Abschluss des Werkvertrages)
 - Art. 19, 20 und 22 (Verhandlungen vor Vertragsabschluss)
 - Art. 28 bis und mit Art. 36 (Subunternehmer und Konsortien)
 - Art. 44 bis Art. 57 (Regiearbeiten)
 - Art. 60 Abs. 2 (Zuschläge für schlechte Witterung)
 - Art. 64 bis und mit Art. 82 (Teuerungsabrechnung)
 - Art. 94, 96.4, 99, 100 und 102 (Fristerstreckung und Ausführungsunterlagen)
 - Art. 125 Abs. 2 und 3 (Vorbehalt von Baustelleneinrichtungen)
 - Art. 126 und 131 (Nebenunternehmer)
 - Art. 135 (Energie- und Transporteinrichtungen)
 - Art. 149 bis und mit Art. 152, 181 und 182 (Sicherheitsleistungen)
- b) Die nachfolgenden Artikel werden wie folgt geändert:
- Art. 93 Abs. 1
Das Bauprogramm, das die Unternehmerin auf Verlangen der Bestellerin eingereicht hat, enthält ungefähre Angaben über den zeitlichen Fortschritt der Arbeiten innerhalb der vertraglichen Fristen.

Art. 145
gilt nur, soweit der Vertrag keine abweichende Regelung enthält (Zahlungsplan).

6. Weitere Bestimmungen

- 6.1. Der im Zeitpunkt der Gebäudeübergabe vorhandene Heizöl-Vorrat wird von der Bestellerin der Generalunternehmerin zu Einstandspreisen vergütet.
- 6.2. Die Generalunternehmerin verpflichtet sich, der Bestellerin unentgeltlich folgende Unterlagen in je einem Exemplar zu übergeben:
 1. Revisionspläne
 2. Installationsschemata
 3. Bedienungsanleitungen und Betriebsvorschriften
 4. Unternehmerverzeichnis
 5. behördliche Akten und Bewilligungen
 6. Heizkostenverteiler
 7. Bauübergabe-Protokoll
- 6.3. Die rechtliche Grundlage für diesen Vertrag sind die Bestimmungen von Art. 363 ff. OR über den Werkvertrag.
- 6.4. Abänderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- 6.5. Auf diesen Vertrag ist schweizerisches Recht anwendbar.
- 6.6. Als Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag anerkennen die Parteien die ordentlichen Gerichte am Sitz der Bestellerin.

Ort/Datum

AB

Padrutt & Partner AG