

# Allgemeine Bedingungen für Submission und Werkvertrag

Objekt:

2243 Ersatzneubau 2 MFH  
Seestrasse 127 + 129  
8712 Stäfa

Auftraggeber:

Neidhart Immobilien  
Alexander Neidhart  
Rhynerstrasse 56  
8712 Stäfa

Architektur + Bauleitung:

B-S-S Baumanagement AG  
Roosstrasse 51, 8832 Wollerau  
Vertreten durch: Glenn Bingham  
E-Mail: glenn.bingham@b-s-s.ch  
Tel. / Mobil: +41 44 500 01 60 +41 78 603 60 02

Inhaltsverzeichnis

- 1 Projektinformation
- 2 Situationsplan / Luftbild
- 3 Objektbezogene spezielle Bedingungen
- 4 Pläne
- 5 Projektunterlagen und Vorschriften des Fachplaners
- 6 Unternehmerangaben
- 7 Verzeichnis Subunternehmer und Lieferanten
- 8 Bestätigung des Unternehmers und Ausschreibungsanerkennung

Stand 03. Januar 2024\_V1.0

**1 Projektinformation**

**1.1 Besteller / Auftraggeber:**

Neidhart Immobilien, Alexander Neidhart, Rhynstrasse 56, 8712 Stäfa

Auskunft über die auszuführenden Arbeiten erhalten Sie durch die Bauleitung:

B-S-S Baumanagement AG, Roosstrasse 51, 8832 Wollerau

Glenn Bingham

glenn.bingham@b-s-s.ch

+41 78 603 60 02

**1.2 Allgemeine Bedingungen zur Submission**

- 1.2.1 Es gilt Norm SIA 118, 2013
- 1.2.2 Dem Besteller entstehen bis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Verpflichtungen. Er schuldet insbesondere auch keine Vergütungen für die Ausarbeitung der Offerte oder für die Lieferung von Plänen, Modellen, Muster, etc.
- 1.2.3 Nachstehende Unternehmerangaben sowie Positionen der Preisangabe sind vollständig auszufüllen.
- 1.2.4 Zum Aufbau und Wortlaut der Ausschreibungsunterlagen dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden. Auf allfällige Varianten und Abänderungen hat der Unternehmer auf gesonderten Unterlagen ausdrücklich hinzuweisen. Diese sind als Beilage, nach Positionen, gesondert separat zusammenzustellen.
- 1.2.5 Der Unternehmer prüft die Ausschreibungsunterlagen auf allfällige Lücken, Widersprüche und Unklarheiten. Macht er auf solche bei der Offerteinreichung nicht ausdrücklich aufmerksam, gilt die Auslegung des Bestellers.
- 1.2.6 Der Unternehmer bestätigt mit seiner Offerteingabe alle Ausschreibungsunterlagen sowie die örtlichen Verhältnisse zur Kenntnis genommen zu haben. Die Preisgestaltung erfolgt auf Grund des persönlichen und unerlässlichen Augenscheins des Unternehmers. Nachträgliche Vorbehalte und Forderungen können deshalb nicht geltend gemacht werden, wenn der Unternehmer diese Punkte vor Einreichung der Offerte hätte erkennen können. Nachträgliche Preisänderungen werden deshalb nicht anerkannt.
- 1.2.7 Ohne anderweitige Bemerkungen werden generell keine Ausmass-Zuschläge vergütet. Allfällige Ausmass-Zuschläge sind in die Einheitspreise einzurechnen. Gemessen werden nur effektive Kubaturen, Flächen, Längen und Stückzahlen ohne jegliche Zuschläge.
- 1.2.8 Die Preise der einzelnen Positionen verstehen sich für fachgemässe, in allen Teilen einwandfreie und vollständig fertige Arbeit, samt allen Materiallieferungen bester Qualität, inkl. den Kosten für Transporte bis zur Verwendungsstelle, Ablad, Rücktransport von überschüssigem Material, Verpackung, Werkzeug, fachgerechte Entsorgung etc.
- 1.2.9 Die im Leistungsbeschrieb aufgeführten Quantitäten sind approximativ. Genaue Masse, Stückzahlen, Höhen-, Längen-, Breiten- und Flächenannahmen hat der Unternehmer auf eigene Kosten immer am Bau zu nehmen. Mehr- oder Mindermasse berechtigen den Unternehmer nicht, allfällige Forderungen zu stellen oder die in seiner Offerte eingesetzten Preise zu ändern.
- 1.2.10 Der Unternehmer ist bei allfälligen Mehraufwendungen verpflichtet, unverzüglich und unaufgefordert Nachtragspreise zu offerieren. Unterlässt er dies, werden keine Nachforderungen anerkannt.
- 1.2.11 Für die definitive Gestaltung werden von der Bauleitung Bemusterungen auf der Baustelle organisiert. Die dazu notwendigen Muster sind durch den Unternehmer unentgeltlich zu liefern resp. auf der Baustelle anzubringen.
- 1.2.12 Das Angebot ist während 6 Monate vom Eingabedatum der Offerte an verbindlich. Bei Auftragserteilung gilt die Preiseingabe fest bis Bauvollendung.
- 1.2.13 Der Besteller behält sich vor, die zu vergebenden Arbeiten auf mehrere Unternehmer zu verteilen sowie nach Vertragsabschluss auf die Ausführung einzelner, im Arbeitsbeschrieb enthaltenen Positionen zu verzichten oder sie anderweitig in Auftrag zu geben, ohne dass dem Unternehmer deswegen Schadensersatzansprüche zustehen und ohne dass er deswegen berechtigt ist, seine Einheitspreise oder das vereinbarte Angebot zu ändern.
- 1.2.14 Es wird im Übrigen auf Art. 28 OR (versteckte Preisabsprachen als Täuschung) verwiesen.
- 1.2.15 Rangordnung der Abrechnung:  
Bei offener Abrechnung gilt Leistungsverzeichnis [Devis] vor Plan  
Bei Pauschalvergaben gilt Plan vor Leistungsverzeichnis [Devis].

**1.2.16** Teilnahme Jourfixsitzungen Bau:

Der verantwortliche Bauführer der jeweiligen Unternehmung, welche am Bauplatz tätig ist, verpflichtet sich an den wöchentlichen Bausitzungen teilzunehmen.

Die Teilnahme ist Pflicht und es wird kein Fernbleiben von der Bausitzung geduldet. Mehraufwendungen seitens der Bauleitung durch Zuwiderhandlung werden dem Verursacher weiterbelastet.

**1.2.17** Weitere Bestimmungen:

Werden die Offertunterlagen bei der Submission digital abgeben, sind die Angebote in Papierform einzureichen. Die Angebote in Papierform sind allein massgebend. Angebote nur auf EDV-Datenträger werden nicht angenommen.

**1.3** **Generelle Projektbeschreibung**

Projekt: 2243 Ersatzneubau 2 Mehrfamilienhaus, Seestrasse 127 + 129, 8712 Stäfa

Kataster Nr.: 6757 / 6756

Projektbeschreibung: 2243 Ersatzneubau 2 Mehrfamilienhaus, Seestrasse 127 + 129, 8712 Stäfa

Erschliessung: Seestrasse 127 + 129, 8712 Stäfa

Höhenlage: +407.67 m ü.M. Niveau Eingang

Nutzung: Mietwohnungen

Räumlichkeiten: Erschliessung Gebäude: Seestrasse 127 + 129, 8712 Stäfa

UG Hauseingang, Einstellhalle, Technikräume, Kellerräume

EG: Haus A , 2 Mietwohnungen / Haus B , 2 Mietwohnungen

1.OG: Haus A , 2 Mietwohnungen / Haus B , 2 Mietwohnungen

Attika Haus A , 1 Mietwohnungen / Haus B , 1 Mietwohnungen

**1.4** **Projektkennzahlen / Rahmentermine**

Geschossflächen: 1111m<sup>2</sup>

Hauptnutzfläche: 1853 m<sup>2</sup>

Umgebungsfläche: 1853 m<sup>2</sup>

Geschosshöhe: UG: ca. 2.28m / EG: ca. 2.40m / 1.OG: ca. 2.43m / Attika: ca. 2.40m

Erschwernisse: Es stehen in der best. Tiefgarage ca. 14 Parkplätze für Handwerker zur Verfügung,  
Raumhöhe 2.10m / Für Lieferwagen besteht die Möglichkeit auf dem Bauplatz einen PP zu finden

Rahmentermine: Gemäss beiliegendem Terminprogramm 221216-2243-Grofterminprogramm\_V1.0

Baubeginn: Bauplatzinstallation / Abbrucharbeiten: 17. Juli 2023

Aushubarbeiten / Baugrubensicherung: 28. August 2023

Baumeisterarbeiten: 23. Oktober 2023

Ausbau: 10. September 2024

Ende Bauarbeiten / Vorabnahmen: 18. März 2025

Bezug / Abschluss: 31. März 2025



**3 Allgemeine Bedingungen zum Werkvertrag**

**3.1 Organisation**

3.1.1 Bauherrschaft:

Neidhart Immobilien  
Alexander Neidhart  
Rhynerstrasse 56  
8712 Stäfa

3.1.2 Architektur + Bauleitung:

B-S-S Baumanagement AG  
Roosstrasse 51, 8832 Wollerau  
Vertreten durch: Glenn Bingham  
E-Mail: glenn.bingham@b-s-s.ch  
Tel. / Mobil: +41 44 500 01 60 +41 78 603 60 02

Die Bauleitung ist mit Befugnissen der Bauherrschaft ausgestattet, insbesondere Weisungen, Bestellungen, Bestätigungen, Planlieferungen und Entgegennahme von Mitteilungen und Willensäusserungen des Unternehmers.

Regiearbeiten und Eventualpositionen dürfen nur durch die örtliche Projekt- und Bauleitung in Auftrag gegeben werden. Sie werden nur schriftlich angewiesen.

Planänderungen und Abweichungen vom Werkvertrag sind unverzüglich schriftlich der Bauleitung anzuzeigen.

Die Bauleitung erlässt verbindliche Weisungen über die Bauplatzorganisation, insbesondere das Parkieren und Manövrieren von Fahrzeugen, die Benutzung von Hebezeugen, die Baustellenentsorgung, den Immisionsschutz; etc.

3.1.4.0 Der Fachbauleitung obliegen im Rahmen des Werkvertrages die fachtechnischen Weisungen und Kontrollen.

Die Fachbauleitung ist nicht ermächtigt, Regiearbeiten, zusätzliche oder andere Leistungen in Auftrag zu geben.

Fachbauleitung Bauingenieur ist bestimmt:

Ingenieurbüro Furrer + Partner AG  
St. Gallerstrasse 72B, 9500 Will SG  
Vertreten durch: Philippe Lenggenhager  
E-Mail: phl@furrerundpartner.ch  
Tel. / Mobil: +41 71 361 16 60 +41 79 249 21 66

Fachbauleitung Elektroanlagen ist bestimmt:

Brunner Elektro-Engineering GmbH  
Bürgstrasse 66, 8608 Bubikon  
Vertreten durch: Walter Brunner  
E-Mail: info@brueleng.ch  
Tel. / Mobil: +41 55 263 17 00 +41 79 216 10 37

Fachbauleitung HLKS ist bestimmt:

W+L Partner AG  
Stampfstrasse 74, 8645 Rapperswil-Jona  
Vertreten durch: Stephan Aeschlimann  
E-Mail: stephan.aeschlimann@wlp.ch  
Tel. / Mobil: +41 55 220 47 47 +41 79 413 26 06

3.1.4.1 Weitere Fachplaner ohne Fachbauleitung.

Fachplaner Bauphysik ist bestimmt:

Michael Wichser + Partner AG

Kriesbachstrasse 30, 8600 Dübendorf

Vertreten durch: Michael Wichser

E-Mail: office@wichser-partner.ch

Tel. / Mobil: +41 43 355 01 33 +41 79 771 67 50

Fachplaner Akustik ist bestimmt:

Wichser Akustik & Bauphysik AG

Schaffhauserstrasse 550, 8052 Zürich

Vertreten durch: Sophie Crognier

E-Mail:

Tel. / Mobil: +41 43 299 66 33

Fachplaner Brandschutzingenieur ist bestimmt:

BSK GmbH

Riedbodenstrasse 3, 8849 Alpthal SZ

Vertreten durch: Michi Kaufmann

E-Mail: info@brandschutzkaufmann.ch

Tel. / Mobil: +41 55 420 32 62 +41 79 291 36 11

**3.2 Schriftverkehr, Rechnungen, und Erfüllungsgarantie**

- 3.2.1 Es gilt Norm SIA 118, 2013
- 3.2.2 Sämtlicher Schriftverkehr ist im Betreff zu kennzeichnen mit:  
2243 Ersatzneubau 2 MFHS, 8712 Stäfa  
und zu senden an:  
B-S-S Baumanagement AG, Roosstrasse 51, 8832 Wollerau.  
Der Unternehmer ist verpflichtet, seine Leistungserfassung, insbesondere Massurkunden, Zahlungsgesuche und Rechnungen nach den Weisungen des Auftraggebers zu erstellen.
- 3.2.3 Rechnungen sind 2 -Fach auszustellen auf:  
Neidhart Immobilien, Alexander Neidhart, Rhynerstrasse 56, 8712 Stäfa  
Objekt: 2243 Ersatzneubau 2 MFHS, 8712 Stäfa  
Unterlagen sind in 2 -facher Ausführung zur Prüfung und Erfassung an:  
B-S-S Baumanagement AG, Rosstrasse 51, 8832 Wollerau zu senden.  
HLKSE Rechnungen sind zur Prüfung an die jeweilige Fachbauleitung gemäss 3.1.3.2 zuzustellen.
- 3.2.4 Die Art der Ausfertigung von Rechnungen und Zahlungsgesuchen sowie Leistungsaufstellungen hat nach den Weisungen des Auftraggebers zu erfolgen. Die Mehrwertsteuer (MwSt.) ist offen auszuweisen.
- 3.2.5 Bei grösseren Arbeiten erhält der Unternehmer aufgrund einer schriftlichen, detaillierten und prüfungsfähigen Leistungsaufstellung im Lauf der Arbeitsausführung Akontozahlungen bis insgesamt 90% der von der Bauleitung anerkannten geleisteten Arbeiten und Lieferungen. Werkstattarbeiten werden erst dann berücksichtigt, wenn das Arbeitsprodukt auf der Baustelle angeschlagen ist.
- 3.2.6 Vorauszahlungen:  
Werden nur dann geleistet, wenn diese ausdrücklich vereinbart wird. Wird eine Vorauszahlung ausdrücklich vereinbart, erfolgt diese nur gegen Zustellung einer Erfüllungsgarantie in Form einer Bank od. Versicherungsbürgschaft.
- 3.2.7 Teil-/Akontozahlungen:  
Werden innert 30 Tagen ab Enddatum des jeweiligen Monats der Einreichung der Rechnung bei der Prüfungsstelle (Bauleitung resp. HLKSE Fachleitung) geleistet, sofern die Rechnungen bis spätestens am 25. des Monats eintreffen. Ansonsten fällt die Zahlungsfrist auf den nächsten Monat. Siehe gemäss Beilageblatt «Anweisung Rechnungstellung».
- 3.2.8 Rückbehalt:  
Gemäss SIA 118 beträgt der Rückbehalt 10% des Leistungswertes am Ende der Rechnungsmonates (Art. 145, 146). Übersteigt der Leistungswert jedoch CHF 5'000'000.00, so beträgt der Rückbehalt 5%, mindestes aber CHF 50'000.00, Dies gilt auch für Fälle nach Art. 144 Abs. 3  
Wird in Abweichung von Art. 144 Abs. 2 und 3 sowie bei Leistung zu Global- oder Pauschalpreisen ein Teil des Leistungswertes durch eine grobe Schätzung von Leistung ermittelt, so bemisst sich der Rückbehalt von diesem Teil zu 20% und zwar unabhängig von der Höhe des ganzen Leistungswertes.
- 3.2.9 Schlussrechnungen:  
Schlussrechnungen sind der Bauleitung (HLKSE bei der Fachleitung) innerhalb von 2 Monaten nach erfolgter Aufnahme des Ausmasses in 2 Exemplaren der Grösse A4 zuzustellen. Sie sind in der Reihenfolge der Arbeiten im Arbeitsbescrieb aufzustellen.  
Die durch die Schlussabrechnung ermittelte Forderung des Unternehmers wird erst fällig, wenn der Unternehmer sämtliche Arbeitsunterlagen, Revisionspläne (3-fach), eine Zusammenstellung der vom Bauherrn gewünschten Materiallieferanten und Subunternehmer mit Auftragsumfang sowie die Bank- oder Versicherungsgarantie (Solidarbürgschaft) der Bauleitung vorgelegt hat und die Prüfung der Schlussabrechnung (SIA 118, Art 154 Abs. 2) durch die Bauleitung erfolgt ist.  
  
Für die Prüfung der Schlussrechnung wird der Bauleitung eine Frist von 60 Tagen eingeräumt. Der Bauherr erstellt anschliessend den Prüfungsbescheid, welcher die vertraglichen Bedingungen und Konditionen (Abzüge usw.) berücksichtigt. Die Schlussrechnung wird mit der Unterzeichnung und der Einreichung des Prüfungsbescheides durch den Unternehmer fällig. Sie wird innert 30 Tagen überwiesen. Die vereinbarten Rabatte und Skonti bleiben dabei gültig.
- 3.2.10 Teuerungsabrechnung:  
Ohne anderslautende Vereinbarung schuldet der Auftraggeber keine Teuerung.
- 3.2.11 Konditionen:  
Rabatte und Skonti, die der Unternehmer auf das der Vertrag zugrunde liegende Angebot gewährt hat, werden auf allen Nachtrags- und Regierechnungen in Abzug gebracht.

**3.2.12** Abgeltung Sub-Unternehmer / Bauhandwerkerpfandrech:

Bei Vorliegen wichtiger Gründe (z.B. Zahlungsschwierigkeiten des Unternehmers, Differenzen zwischen Unternehmer und Subunternehmer/Lieferanten) ist der Besteller berechtigt, einen Subunternehmer oder Lieferanten des Unternehmers mit befreiender Wirkung gegenüber dem Unternehmer direkt zu bezahlen. Er hört jedoch vorgängig sowohl den Unternehmer, wie auch dessen Subunternehmer oder Lieferanten über Bestand und Höhe der unbezahlten Forderungen an.

Einen Betrag, welcher zwischen dem Unternehmer und dessen Subunternehmer bzw. Lieferanten streitig ist, darf der Besteller mit befreiender Wirkung hinterlegen. Die Haftung bleibt vollumfänglich beim Unternehmer.

Wird ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten eines Subunternehmers vorläufig oder definitiv im Grundbuch eingetragen, ist der Unternehmer verpflichtet, innert 10 Tagen ab Mitteilung dieses Grundbucheintrages hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839, Ziff. 3 ZGB zu leisten, damit das Bauhandwerkerpfandrecht wieder gelöscht wird. Der Besteller kann jederzeit verlangen, dass der Unternehmer als Sicherheit für diese Verpflichtung eine Solidarbürgschaft in einem vom Besteller zu bestimmenden, dem Auftrag angemessenen Betrag leistet.

Bei der Rechnungsstellung wird vom Unternehmer eine Bestätigung verlangt, dass alle Sublieferanten bezahlt worden sind.

**3.2.13** Insolvenz oder Nachlassstundung des Unternehmers:

Sollte der Unternehmer in Konkurs oder Nachlassstundung geraten, so werden sämtliche Ansprüche des Unternehmers gegenüber Subunternehmern oder Versicherungen mit sofortiger Wirkung ab diesem Zeitpunkt an die Bauherrschaft abgetreten, sodass diese die Haftungs- oder Mängelansprüche direkt diesen gegenüber geltend machen kann. Die Bauherrschaft ist in diesem Fall auch berechtigt, die damit zusammenhängenden Gestaltungsrechte selbständig geltend zu machen.

**3.3 Termine, Ausführungsfristen (siehe auch Punkt 1.4)**

3.3.1 Die von der Bauleitung festgesetzten Termine sind einzuhalten.

3.3.2 Vor dem Vertragsabschluss werden die verbindlichen Lieferungs- und Ausführungstermine festgelegt. Der Unternehmer haftet gegenüber der Bauherrschaft für die Einhaltung sämtlicher Vertragsfristen und Endtermine.

3.3.3 Die Bauleitung kann während der Bauzeit nach Erfordernis Terminverschiebungen vornehmen. Diese berechtigen den Unternehmer nicht zu Mehrforderungen.

3.3.4 Ist die Einhaltung der vereinbarten Termine und Fristen infolge mangelhafter Vorbereitung oder ungenügendem Einsatz des Unternehmers in Frage gestellt, und erfolgt nach einmaliger Mahnung an den Unternehmer keine entsprechende Leistungssteigerung, beantragt die Bauleitung bei der Bauherrschaft umgehend den sofortigen Entzug der betreffenden Arbeit, eventuell des ganzen Auftrages.

Nimmt der Unternehmer nicht bis spätestens innerhalb von zwei Tagen, seit dem ihm rechtzeitig zum Voraus bekanntgegebenen Datum des definitiven Arbeitsbeginns, seine Arbeit auf oder setzt er sie nicht ordnungsgemäss zu Ende fort, wird sofort das Verfahren nach OR Art. 366 (Ersatzvornahme) in Gang gesetzt.

Die Kosten für die Fertigstellung der Arbeit durch eine Drittunternehmung werden der verschuldeten Firma vollumfänglich belastet respektive vom ausstehenden Guthaben in Abzug gebracht.

Witterungsbedingte Terminverzögerungen werden nicht akzeptiert, wenn diese durch eine zweckmässige Arbeitstechnik oder verstärkten Personaleinsatz wettgemacht werden können. Terminverzögerungen müssen zudem der Bauleitung unverzüglich mitgeteilt werden.

Bedingt eine Termineinhaltung, verursacht durch Terminverschiebungen des Unternehmers, Nacht- oder Samstagarbeit (Sonntagsarbeit), so hat das fehlbare Unternehmen vollumfänglich für deren Zusatzkosten aufzukommen. Die Anmeldung bei der Behörde hat durch den Unternehmer zu erfolgen.

**3.4 Regiearbeiten sowie deren Rabatte**

3.4.1 Allgemeines:

Regiearbeiten dürfen nur mit ausdrücklichem schriftlichem Auftrag des Auftraggebers oder der Bauleitung ausgeführt werden. Andernfalls werden sie nicht anerkannt. Für Tagelohnarbeiten und alle Regiearbeiten gelten die Konditionen des Werkvertrages.

3.4.2 Die Regierapporte, die der Bauleitung zur Unterschrift vorgelegt werden, müssen folgende Angaben enthalten:

- Firmenname	- Ausgeführte Arbeit	- Lage, Eigentümer, Arbeit + verwendetes Material
- Datum- und Rapportnummer	- Lokalität der Arbeit	- Unterschrift Verfasser
- Auftraggeber	- Arbeitername, Stunden	- Totalbetrag des Regierapportes
- Bauobjekt	- Stundenansätze	

3.4.3 Bei Regiearbeiten werden keine Fahrzeiten, Kilometerentschädigungen, Mittagessen, Spesenzulagen und Grund-Transportkosten für Fahrzeuge sowie Grundpauschalen für Maschinen, Geräte und dgl. vergütet.

3.4.4 Regierapporte müssen der Bauleitung innert 7 Tage mit eingetragenen Preisen zur Unterschrift vorgelegt werden. Nachträglich eingereichte Regierapporte werden nicht akzeptiert und bleiben entschädigungslos.

3.4.5 Bei Regiearbeiten werden Vorarbeiterstunden nur anerkannt, wenn der Vorarbeiter bei den Tagelohnarbeiten selbst mitgearbeitet hat. Bauführer- und Polierstunden werden, sofern nicht vorgängig anders vereinbart, während der Ausführung der Akkordarbeiten nicht vergütet. Die Bauleitung kann jederzeit und ohne Voranmeldung, Einsicht in die Baustellentagesrapporte verlangen.



- 3.4.6 Mit der Unterzeichnung der Regierapporte durch die Bauleitung werden lediglich die ausgeführten Arbeiten bestätigt. Dies ist jedoch nicht mit Anerkennung von Mehrleistung gleichzusetzen.
- 3.4.7 Regiezahlungen sind monatlich in Rechnung zu stellen.

## 3.5 Abzüge und Kosten

Die nachfolgenden Abzüge erfolgen je einzeln von der Netto-Abrechnungssumme inkl. Regiearbeiten

### 3.5.1 Baustellenreklame:

Lässt der Bauherr auf der Baustelle eine Baureklametafel mit Nennung aller Unternehmer anbringen, wird dem Unternehmer an der Schlussrechnung ein Pauschalabzug abgezogen. Eigene Reklametafeln der Unternehmer sind nicht gestattet.

Pauschal CHF 250.00

### 3.5.2 Abzüge bei Baumeisterarbeiten:

Allgemeine Baureinigung und Schuttabfuhr:	0.30%	Der Abzug für Baureinigung entbindet den Unternehmer nicht von der Pflicht, die durch ihn verursachten Verunreinigungen / Abfälle zu beseitigen / entsorgen.
---	-------	--

Für Bauwasser / Baustrom:	0.00%	Die Kosten gehen im Zuge der Baustelleneinrichtung während der Dauer seiner Leistungen zu Lasten des Unternehmers. Siehe auch Art. 3.5.2.1.
---------------------------	-------	---

Bauwesenversicherung:	0.30%	Der Besteller schliesst eine Bauwesenversicherung ab, der Unternehmer beteiligt sich an der Prämie. Selbstbehalt des Unternehmers CHF 1'000.00
-----------------------	-------	---

Schäden am Bauwerk:	0.30%	Die Bauleitung hat den Abzug nicht zu belegen. Bei einer reinen Warenlieferung erfolgt kein Abzug.
---------------------	-------	--

Schäden am Bauwerk, deren Verursacher unbekannt sind [Art. 31 SIA-Norm 118] haben die zur Zeit des Schadenereignisses am Bau tätigen Unternehmer im Verhältnis der Rechnungsbeträge ihrer Arbeiten anteilmässig zu tragen. Zuweisbare Schäden werden dem Verursacher abgezogen.

#### 3.5.2.1 Kosten:

Die folgenden Kosten gehen zu Lasten des Bestellers:

Stromanschluss bis und mit Verteilkasten  
Bauwasseranschluss auf der Baustelle  
Abwasseranschluss auf der Baustelle

Die folgenden Kosten gehen zu Lasten des Unternehmers:

Stromunterverteilungen ab Verteilkasten  
Verbrauch von Baustrom  
Wasserunterverteilungen ab Baustellenanschluss  
Verbrauch von Bauwasser

Der Unternehmer ist verantwortlich, dass keine Werkleitungen und keine bereits verlegten Leitungen im Gebäude beschädigt werden. Er hat sich vor Ausführung der Arbeiten bei den entsprechenden Stellen oder durch Sondierungen über die Lage der Leitungen zu informieren.

### 3.5.3 Abzüge bei allen übrigen Gewerken:

Allgemeine Baureinigung und Schuttabfuhr:	0.50%	Der Abzug für Baureinigung entbindet den Unternehmer nicht von der Pflicht, die durch ihn verursachten Verunreinigungen / Abfälle zu beseitigen / entsorgen.
---	-------	--

Für Bauwasser / Baustrom:	0.40% (0.10% / 0.30%)	
---------------------------	-----------------------	--

Bauwesenversicherung:	0.30%	Der Besteller schliesst eine Bauwesenversicherung ab, der Unternehmer beteiligt sich an der Prämie. Selbstbehalt des Unternehmers CHF 1'000.00
-----------------------	-------	---

Schäden am Bauwerk:	0.30%	Die Bauleitung hat den Abzug nicht zu belegen. Bei einer reinen Warenlieferung erfolgt kein Abzug.
---------------------	-------	--

Schäden am Bauwerk, deren Verursacher unbekannt sind [Art. 31 SIA-Norm 118] haben die zur Zeit des Schadenereignisses am Bau tätigen Unternehmer im Verhältnis der Rechnungsbeträge ihrer Arbeiten anteilmässig zu tragen. Zuweisbare Schäden werden dem Verursacher abgezogen.

## 3.5.3.1 Kosten:

Die folgenden Kosten gehen zu Lasten des Unternehmers:

Stromunterverteilungen ab Verteilkasten

Wasserunterverteilungen ab Baustellenanschluss

Der Unternehmer ist verantwortlich, dass keine Werkleitungen und keine bereits verlegten Leitungen im Gebäude beschädigt werden. Er hat sich vor Ausführung der Arbeiten bei den entsprechenden Stellen oder durch Sondierungen über die Lage der Leitungen zu informieren.

**3.6 Abnahme, Garantie- und Verjährungsfristen**

## 3.6.1 Beginn des Fristenlaufs:

Die Garantie- und Verjährungsfristen beginnen mit der Übergabe des gesamten Bauwerks an die Bauherrschaft zu laufen.

Einheitlicher Beginn am:	Voraussichtlich	01.04.2025	d.h. Ablauf Garantiezeit verdeckte Mängel
	Mängel am:	31.03.2030	

Der Unternehmer wird schriftlich über die Übergabe des Bauwerks und den damit zusammenhängenden Start der Garantie- und Verjährungsfrist informiert.

Für Arbeiten, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht fertiggestellt sind, beginnt die Garantie- und Verjährungsfrist mit der Abnahme.

## 3.6.2 Garantitermine:

Der Unternehmer gibt einen Garantieschein (Solidarbürgschaft laut SIA-Norm 118) einer namhaften Bank- oder Versicherungsgesellschaft dem Auftraggeber ab, bezogen auf die Gesamt-Abrechnungssumme.

Der Garantieschein muss die volle Haftung für alle während der zweijährigen Garantiefrist auftretenden Mängel abdecken.

Der Unternehmer leistet folgende Sicherheiten:

10 % Bankgarantie / Versicherungsgarantie, die Garantiesumme wird wie folgt berechnet: (SIA 118 Art. 181)

- Werkvertragssumme bis CHF 200'000.00 10 %

- Werkvertragssumme ab CHF 300'000.00 5% jedoch mindestens CHF 30'000.00

Der Garantieschein muss spätestens bei der Unterzeichnung der Schlussabrechnungssaldoquittung abgegeben werden.

Ohne das Vorliegen dieses Dokuments werden die letzten 10% des Werklohnes nicht zur Zahlung freigegeben.

In Ergänzung und Abänderung der SIA Norm 118, Abschnitt 6.3 Garantiefrist, gilt folgendes:

Die Rügefrist von 2 Jahren, respektive die Haftung von 5 Jahren für verdeckte Mängel, verlängert sich um die Zeit von der Abnahme des Werkteils bis zum einheitlichen Garantiebeginn gemäss 3.6.1 .

## 3.6.3 Besondere Verjährungsfristen:

Für folgende Arbeiten gilt eine Verjährungsfrist für Mängel von 10 Jahren:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| - Flachdachisolation und Abdeckungen                         | - Fassade resp. Gebäudehülle |
| - Wasserabdichtungen und wasserdichte Bauteile im Erdbereich | - Tragwerk                   |
| - Wasserdichte Fugen   |                              |

## 3.6.4 Vorabnahme:

Für die folgenden Werkteile werden Vorabnahmen zum Zeitpunkt ihrer Fertigstellung vorgenommen:

- Abschluss Rohbau Baumeisterarbeiten
- Abschluss Rohbauinstallationen Elektro / HLKS
- Abschluss Ausbau Gebäude (vor Bezug)
- Abschluss Umgebungsarbeiten

Mit der Vorabnahme wird festgestellt und protokolliert, dass der betreffende Werkteil vollständig und soweit ersichtlich mängelfrei ausgeführt ist. Weitere Wirkungen der Abnahme treten nicht ein, insbesondere beginnen mit der Teilabnahme keine Garantie- und Verjährungsfristen zu laufen.

## 3.6.5 Abnahmen und Mängelbehebung:

Abnahmetermine sind der Bauleitung generell schriftlich mitzuteilen. Der Unternehmer haftet für seine Arbeiten bis zur kompletten Übergabe und Abnahme durch die Bauherrschaft. Für Diebstahl von Material oder halbfertigen Arbeiten kommt die Bauherrschaft nicht auf. Der Unternehmer hat sich für solche Fälle durch eigene Versicherungen zu decken.

Gegenstand der Abnahme ist das durch den Unternehmer vollendete Werk.

Eine stillschweigende Abnahme des Werkes gemäss SIA 118 Art. 164 ist ausgeschlossen.

Das Ergebnis der Prüfung ist in jedem Falle durch die Bauleitung zu protokollieren. Der Unternehmer unterschreibt das Abnahmeprotokoll. Die bei der Abnahme der vertraglichen Arbeiten festgestellten Mängel sind unverzüglich entsprechend der Weisung der Bauleitung zu beheben. Eine Schlusszahlung kann erst nach erfolgter Mängelbehebung ausgelöst werden.

Inspektionspflichtige Arbeiten sind vom Unternehmer rechtzeitig und ohne besondere Aufforderung der zuständigen Amtsstelle zu melden. Die Gebühren dazu sind in die Einheitspreise einzurechnen.

### **3.7 Konditionen / Preisbildung**

- 3.7.1 Der Unternehmer hat die Konditionen auf dem Deckblatt einzusetzen. Diese gelten für die Ausführung des gesamten Auftrages inkl. Nachträge.
- 3.7.2 Die Kalkulationsgrundlage gilt für alle Arbeiten am Bau, sollten Leistungen wegfallen oder nur teilweise zur Ausführung gelangen, ist der Unternehmer nicht berechtigt, den Einheitspreis anzupassen.
- 3.7.3 Für Regiearbeiten gelten die Konditionen (Rabatt und Skonto) des Werkvertrages.
- 3.7.4 Die Bedingungen für eine Pauschal- oder Globalübernahme werden vor einem allfälligen Vertragsabschluss geregelt.

### **3.8 Pauschalübernahme**

- 3.8.1 Ü bernimmt der Unternehmer gemäss SIA 118 Art. 40/41 den Auftrag zum Pauschalpreis, erfolgen davon keine Bauabzüge mehr.  
Die Grundlage bilden die Ausführungspläne des Architekten und Spezialistenpläne sowie die vom Unternehmer selber ermittelten Mengen und Einheiten (Ausmassrisiko liegt beim Unternehmer).  
Das Leistungsverzeichnis (ohne Mengen und Preise) hat nur informativen Charakter und dient zur Festlegung der zu liefernden Materialien betreffend Qualität und Anforderungen.  
Sämtliche Leistungen, die nach den Regeln der Baukunde für die erstklassige Ausführung des Bauwerkes resp. der übernommenen Arbeiten notwendig sind, sind inbegriffen (inkl. allen Regiearbeiten). Der Unternehmer gibt somit eine Vollständigkeitsgarantie ab.  
  
Allfällige Änderungen zum Leistungsverzeichnis sind nur mit vorgängiger schriftlicher Genehmigung der Bauherrschaft oder deren Vertreter möglich.  
Fallen ganze Positionen oder über 50% der Positionen weg, so sind diese der Bauherrschaft zurückzuerstatten oder gutzuschreiben.  
Nur schriftlich angeordnete Änderungen oder Zusätze (Nachträge) durch die Bauherrschaft oder deren Vertreter werden, sofern sie transparent und nachvollziehbar offeriert werden, vergütet.

### **3.9 Planung**

- 3.9.1 Sämtliche Masse in Plänen und Skizzen müssen durch den Unternehmer am Bau kontrolliert werden, allfällige Unstimmigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich zu melden. Meterrisse sind in die Einheitspreise einzurechnen.
- 3.9.2 Sämtliche für den Bau notwendige Ausführungspläne sind nur rechtsgültig, wenn sie mit dem Vermerk „Gut zur Ausführung“ inkl. Datum versehen sind.
- 3.9.3 Alle Arbeiten sind genau nach den Plänen sowie den Anweisungen der Bauleitung auszuführen. Ausführungsvarianten sind der Bauleitung schriftlich zur Bewilligung vorzulegen.
- 3.9.4 Für das Erstellen von Revisionsunterlagen sind der Bauleitung nach Abschluss der Arbeiten bereinigte Revisionspläne (3-fach farbig, sowie digital als DXF/DWG- und PDF-Dateien), Bedienungs-, Reinigungsanleitungen, etc. zuzustellen.

### **3.10 Ausführung**

- 3.10.1 Der Unternehmer verlangt rechtzeitig die notwendigen Unterlagen, welche er zur termingerechten Ausführung seiner Arbeit benötigt.
- 3.10.2 Arbeitsbeginn:  
Bei Übernahme der vertraglichen Arbeiten sind die notwendigen Materialien unverzüglich sicherzustellen, damit die termingerechte Ausführung der Arbeiten gewährleistet ist. Vor Inangriffnahme der einzelnen Arbeiten sind diese vor Ort mit der Bauleitung zu besprechen.
- 3.10.3 Der Unternehmer hat die Arbeiten seiner Vorunternehmer zu prüfen und die erforderlichen Kontrollmessungen vorzunehmen, welche für die Genauigkeit seiner Arbeit erforderlich sind. Allfällige Unstimmigkeiten sind der Bauleitung schriftlich zu melden.

Beanstandet er nicht unverzüglich allfällige Mängel, akzeptiert er die vorhandene Genauigkeit sowie die Art und Qualität der bereits ausgeführten Arbeiten. Er ist somit für das Einhalten der Toleranzen und für die Mängelfreiheit seiner Arbeit verantwortlich.

- 3.10.4 Formelle Kontrollen durch die Bauleitung entbinden den Unternehmer keinesfalls von seiner vollen Verantwortung.
- 3.10.5 Arbeitsunterbrüche in Folge einzelner Umbau- und Arbeitsetappierungen und dgl. sind in die Einheitspreise einzurechnen.
- 3.10.6 Weisungen Dritter:
- 3.10.6 Es ist den vom Unternehmer auf der Baustelle Beschäftigten ausdrücklich untersagt, irgendwelche Anweisungen von Drittpersonen entgegenzunehmen. Zuständig für die Erteilung von Anweisungen ist allein die Bauleitung resp. bei HLKSE die Fachbauleitung.
- 3.10.7 Baustellenorganisation/Baustellenverkehr:
- Der Unternehmer hat die von der Bauleitung festgelegte Organisation der Baustelle bei seiner Kalkulation zu beachten.
- 3.10.8 Transporte:
- Grössere Transporte und Materiallieferungen sind der Bauleitung vorab zu melden.
- Der Unternehmer hat anhand der Pläne die Transportmöglichkeiten auf der Baustelle zu überprüfen. Sämtliche Transportkosten, inkl. Beihilfen gehen zu Lasten des Unternehmers. Die Grösse der zu liefernden Einzelteile ist den vorhandenen Transportwegen anzupassen. Allfällige Erschwernisse zur Aufrechterhaltung des Verkehrs sind vor der Offertstellung durch den Unternehmer mit den zuständigen Behörden abzuklären und in die Einheitspreise einzurechnen. Angeliefertes Material muss unverzüglich, auf den von der Bauleitung bestimmten Plätzen deponiert oder direkt an die Verwendungsstelle transportiert werden. Es darf nur so viel Material angeliefert werden, wie innerhalb einer Wochenfrist verarbeitet werden kann. Eine Verunreinigung der öffentlichen Strassen und der Baustellenzufahrt ist strikte zu vermeiden. Aufwendungen für Strassen- und Fahrzeugreinigungen werden nicht separat vergütet und sind in die Einheitspreise einzurechnen.
- 3.10.9 Lager- und Arbeitsräume:
- Lagerflächen sind je nach Baufortschritt möglich und dürfen nach Absprache und Bewilligung der Bauleitung belegt werden. Für Schäden oder Diebstahl an bauseits gelagertem Material haftet der Unternehmer selbst.
- 3.10.10 Versorgung und Entsorgung:
- Wasseranschluss-Lage: siehe Katasterpläne (können beim Architekten eingesehen werden)
- Elektrisch-Lage: siehe Katasterpläne (können beim Architekten eingesehen werden)
- Kanalisation-Ort: siehe Katasterpläne (können beim Architekten eingesehen werden)
- Telefon-Ort: siehe Katasterpläne (können beim Architekten eingesehen werden),
- Telefoninstallationen des Unternehmers inkl. Mobiltelefon und Funk bedürfen der Genehmigung der Bauleitung und sind auf Kosten des Unternehmers zu installieren.
- 3.10.11 Hebezeug:
- Während der Dauer der Rohbauarbeiten (Baumeister) steht ein Baukran zur Verfügung.
- (kostenpflichtig, Abrechnung direkt mit dem Baumeister)
- Die Personenaufzugsanlagen stehen für die Bauarbeiten nicht zur Verfügung.
- 3.10.12 Arbeitshilfen / Gerüste:
- Sämtliche zur Ausführung seiner Arbeiten notwendigen Gerüste sind vom Unternehmer zu stellen und in den Einheits- bzw. Pauschalpreisen einzurechnen. Ausgenommen davon ist das Fassadengerüst.
- 3.10.13 Erschliessung:
- Hausanschlussleitungen wie Elektrizität, Gas, Wasser, Kanalisation, Telefon, Kabel-TV etc. werden zum notwendigen Zeitpunkt erstellt.
- 3.10.14 Bauprovisorium:
- Im Allgemeinen sind innenliegende Räume mit einer Grundbeleuchtung versehen. Für Arbeiten die eine hohe Beleuchtungsstärke benötigen hat der Unternehmer die nötige Baustellenbeleuchtung selbst zu liefern und in den Einheitspreisen einzurechnen.
- Die Zapfstelle für Bauwasser sowie ein Elektro-Provisorium werden bauseits zur Verfügung gestellt. Die Verteilungen sind Sache des Unternehmers und im Einheitspreis inbegriffen.
- 3.10.15 Vermessungszeichen:
- Notwendige Meterrisse sind vom Unternehmer zu kontrollieren. Der Unternehmer ist dafür besorgt, dass die Vermessungszeichen am Bau auf das äusserste Minimum reduziert werden. Ölkreiden oder ähnliche Materialien sind verboten!
- Allfällige Kosten für die spätere Entfernung gehen zu Lasten des fehlbaren Unternehmers.

**3.10.16** Immissionsschutz/Baustellenordnung:

Die Bauarbeiten werden in einem gebauten Wohnquartier realisiert. Der Unternehmer ist verpflichtet, den Baulärm auf der Arbeitsstelle auf das technisch mögliche Minimum zu reduzieren und die hierfür notwendigen Massnahmen ohne Kostenfolge für den Besteller zu treffen. Die entsprechenden Hygiene- und Lärmvorschriften sind strikte einzuhalten.

Die Arbeitszeit ist auf 07:00 bis 18:00 Uhr beschränkt. Von 12:00 bis 13:00 Uhr dürfen keine lärmintensiven Arbeiten ausgeführt werden. Ohne Einwilligung der Bauleitung dürfen keine Schweis- und funkenbildenden Arbeiten ausgeführt werden. Montag bis Freitag dürfen die feuerbildenden Arbeiten nur bis 15:00 Uhr ausgeführt werden, wobei die ausführende Unternehmung mindestens eine Stunde nach Fertigstellung der Arbeiten zur Kontrolle anwesend sein muss. An Samstagen Sonn- und Feiertagen sind diese Arbeiten in keiner Weise gestattet. Durch die heikle Umgebung sind die gesetzlichen Arbeitszeiten strikte einzuhalten.

**3.10.17** Entsorgung:

Der Unternehmer verpflichtet sich, neben der SIA-Norm 118 auch die neuesten Branchen-, Hersteller- und öffentlichen Vorschriften, Auflagen und Möglichkeiten betreffend Abfallrücknahme und Entsorgung einzuhalten. Bauseits werden keine „Bauschutt-Mulden“ zur Verfügung gestellt. Der Unternehmer hat allen von seiner Arbeit herrührenden Bauschutt, sämtliche Material- und Verpackungsreste selbstständig und auf eigene Kosten fachgerecht zu entsorgen. resp. der Wiederverwendung zuzuführen. Die Bauleitung hat das Recht, bei Nichteinhaltung ohne Rückfragen oder weitere Aufforderung die regelwidrig deponierten Gegenstände oder Bauschutt auf Kosten des betreffenden Unternehmers entsorgen zu lassen. Es ist darauf zu achten, dass möglichst umweltschonende und giftfreie Produkte verwendet werden. Rückstände und Abfälle sind durch den Unternehmer auf eigene Kosten umweltgerecht zu entsorgen. Die Weisungen über den Umweltschutz gemäss Bundesgesetz sowie der kantonalen und kommunalen Amtsstellen sind zu beachten.

**3.10.18** Besondere Sicherheitsmassnahmen:

Der Unternehmer ist für die Einhaltung der Verordnung über Sicherheit und den Gesundheitsschutz der ArbeitnehmerInnen bei Bauarbeiten (Bauarbeitsverordnung BauAV) vom 29.06.2005 verantwortlich. Die in der Verordnung aufgeführten Massnahmen betreffend Schutzgerüste, Absturzsicherung, Tragpflicht der Schutzhelme, etc. sind strikte zu befolgen und einzuhalten.

Sämtliche gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, speziell der Baupolizei, der Feuerpolizei, der Gerüstkontrollen sowie die Vorschriften der SUVA sind vom Unternehmer und dessen Hilfspersonal genauestens einzuhalten. Der Unternehmer ist während der Ausführung seiner Arbeit für den Brandschutz und die Einhaltung der arbeitsrechtlichen Bestimmungen verantwortlich und wird ausdrücklich verpflichtet, alle notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Der Besteller und die Bauleitung lehnen für den Fall der Nichteinhaltung jede Haftpflicht ab.

**3.10.19** Zusätzliche Arbeiten:

Arbeiten und Ausmasse, die im Leistungsverzeichnis nicht aufgeführt sind, sowie die von Unternehmerofferten abweichenden Mehrmengen, die sich im Laufe der Ausführung als notwendig erweisen, sind vor Inangriffnahme dem Besteller / der Bauleitung schriftlich zu offerieren und dürfen erst nach ausdrücklicher schriftlicher Anordnung des Bestellers ausgeführt werden.

Erfolgt dies nicht, wird eine Bezahlung grundsätzlich abgelehnt. Nachtragsofferten unterliegen den Vertragskonditionen. Bestehen diesbezüglich Zweifel, so darf der Besteller die dem Vertrag und der Nachtragsofferte zugrunde liegende Kalkulationen einsehen.

**3.11** **Qualitätssicherung****3.11.1** Spezielle Ausführungs- und Qualitätsvorschriften:

Der Unternehmer verpflichtet sich zu allen Kontrollen (Qualität, Vollständigkeit, Termine, Leistung, usw.), die zu einer vertragskonformen Realisierung notwendig sind.

Die Bauherrschaft resp. Bauleitung kann zusätzliche Qualitätskontrollen durchführen lassen, wie:

- Festigkeitsprüfung
- Dichtigkeitsprüfung
- Schall- und Wärmedämmprüfung
- usw.

Dazu gelten folgende Regelungen:

Die Bauherrschaft erteilt in jedem Fall den Auftrag. Beide Parteien (Bauherrschaft und Unternehmung) einigen sich auf einen anerkannten und unabhängigen Experten. Die Kosten der Expertise trägt derjenige, welcher im Unrecht war. Bei Nachbesserungsmassnahmen wird abschliessend durch den Experten eine Schlusskontrolle zu Lasten des Unternehmers durchgeführt.

**3.11.2 Materialien:**

Der Unternehmer verpflichtet sich, ausschliesslich Materialien zu verwenden, die anerkanntermassen als nicht gesundheitsschädlich eingestuft sind. Auf Verlangen der Bauleitung muss der Unternehmer den Nachweis des Lieferanten vorlegen.

Die Bauleitung behält sich vor, von sämtlichen zur Verwendungen kommenden Materialien durch die Eidg. Materialprüfungsanstalt EMPA Proben testen zu lassen. Der Unternehmer hat solche Probematerialien unentgeltlich, franko Materialprüfungsanstalt EMPA zu liefern. Sofern die Prüfungsergebnisse den Anforderungen entsprechen, werden die Prüfungskosten von der Bauherrschaft übernommen, andernfalls gehen sie zu Lasten des Unternehmers.

**3.11.3 Stand der Technik:**

Der Unternehmer ist verpflichtet, die für den aktuellen Stand der Technik massgebenden Normen und Empfehlungen anzuwenden sowie die am Ort geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.

**3.11.4 Personal:**

Der Unternehmer hat für die Integrität und den guten Leumund des für ihn am Bau beschäftigten Personals mit Einschluss der Subunternehmer gegenüber dem Besteller einzustehen. Er hat während der ganzen Dauer der Arbeiten einen verantwortlichen, fachkundigen Vorarbeiter auf der Baustelle zu belassen, welchem die Bauleitung jederzeit bindende Weisungen erteilen kann. Die Bauleitung hat jederzeit das Recht, auf seine Weisung hin unkorrektes oder ungenügend qualifiziertes Personal umgehend von der Baustelle entfernen zu lassen.

**3.12 Schlussbestimmungen**

3.12.1 Der Unternehmer / Lieferant darf nur mit schriftlicher Bewilligung des Auftraggebers und sofern vom Auftraggeber verlangt nach Leistung einer ausreichenden Sicherheit Arbeiten an einen Subunternehmer / Sublieferanten weitergeben. Auch in diesem Falle bleibt er dem Auftraggeber gegenüber voll verantwortlich. Der Auftraggeber ist berechtigt, allfällige direkte Leistungen an den Subunternehmer (auch zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten) mit seiner Leistungspflicht gegenüber dem Unternehmer zu verrechnen.

3.12.2 Die Abtretung von Forderungen (Zession) aus diesem Vertrag ist nur mit Bewilligung des Auftraggebers zulässig.

3.12.3 Alle Ergänzungen oder Abänderungen dieses Werkvertrages bedürfen im Sinne von SIA 118 Art. 27 Abs. 2 der schriftlichen Form.

3.12.4 Soweit die vorstehenden Bedingungen des Bestellers von denjenigen der SIA Norm 118 abweichen, gehen sie ihnen vor. Überdies werden folgende Bestimmungen der SIA Norm 118 ergänzt, bzw. geändert:

- Art. 31 gilt nur für Schäden über CHF 2'000.00

- Art. 43/3 gilt nicht für Regen- oder Oberflächenwasser

- Die Zuschläge gemäss Art. 51/1 sind nur soweit geschuldet, als sie im Werkvertrag ausdrücklich vereinbart sind. Kaderstunden gemäss Art. 50/2 werden nur nach vorgängiger schriftlicher Vereinbarung vergütet.

- Folgende Bestimmungen der SIA Norm 118 finden keine Anwendung:

Art.11, 19/3, 21/1, 29/5 2. Satz, 60/2, 84/5, 86/4, 91, 132, 135/3/4, 172/2, 182.

3.12.5 Diese Bedingungen bilden einen integrierenden Bestandteil zum Werkvertrag.

3.12.6 Gerichtsstand und anwendbares Recht:

vgl. Werkvertrag.

3.12.7 Kollisionsregelung:

Widersprechen sich einzelne vorhandene Vertragsbestandteile, so gilt folgende Rangordnung:

1. Vergabeprotokoll Unternehmer / Architekt / Bauleitung
2. Text des Leistungsverzeichnisses
3. vorliegende Bedingungen
4. Pläne des Projektverfassers
5. SIA Normen
6. Normen anderer Fachverbände
7. Stand der Technik Papiere STP
8. Vertragsbedingungen des Unternehmers und seiner Lieferanten

**4 Pläne**

4.1 Plangrundlagen:

Die in den speziellen Bedingungen eingesetzten Pläne haben lediglich informativen Charakter und sind für Pauschalvergaben nicht verbindlich. Für Pauschalvergaben gelten die allseits unterzeichneten Werkpläne.

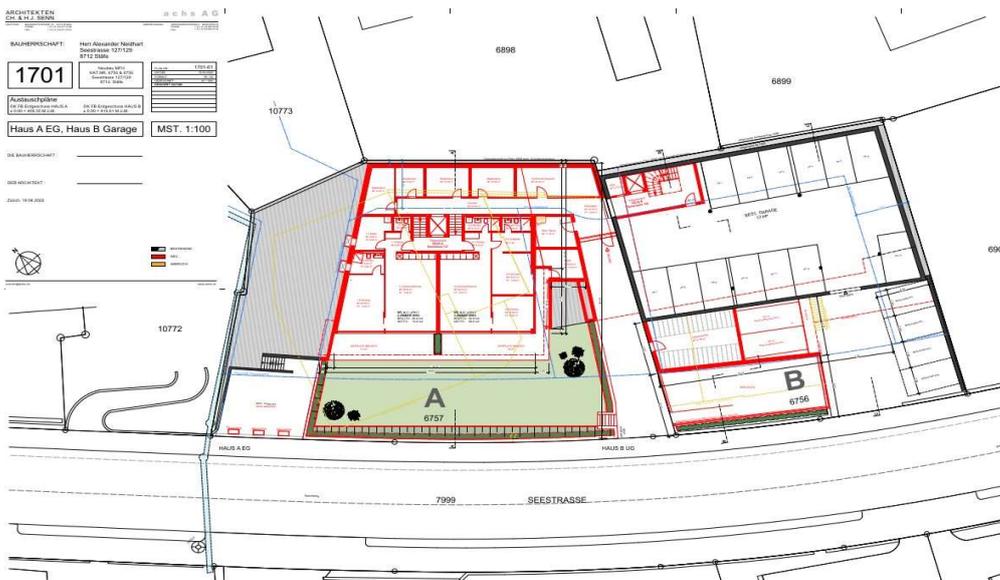
Aufzistung der Pläne: Die Pläne können nach telefonischer Anmeldung bei der B-S-S Baumanagement AG eingesehen werden.

Auf Wunsch kann auch ein Besichtigungstermin beim Objekt vereinbart werden.

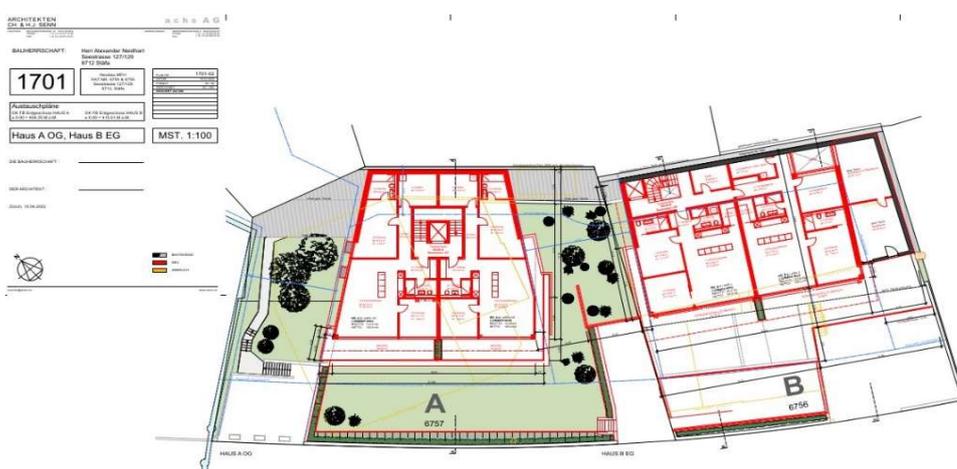
4.2 Projektbeschreibung:

2243 Ersatzneubau 2 MFH, Seestrasse 127 + 129, 8712 Stäfa

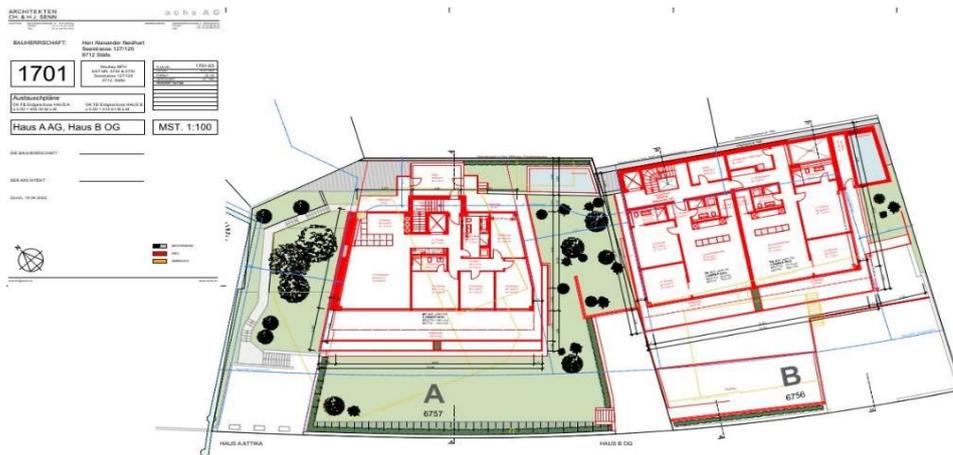
1701/ Haus A EG, Haus B Garage / 19.4.22



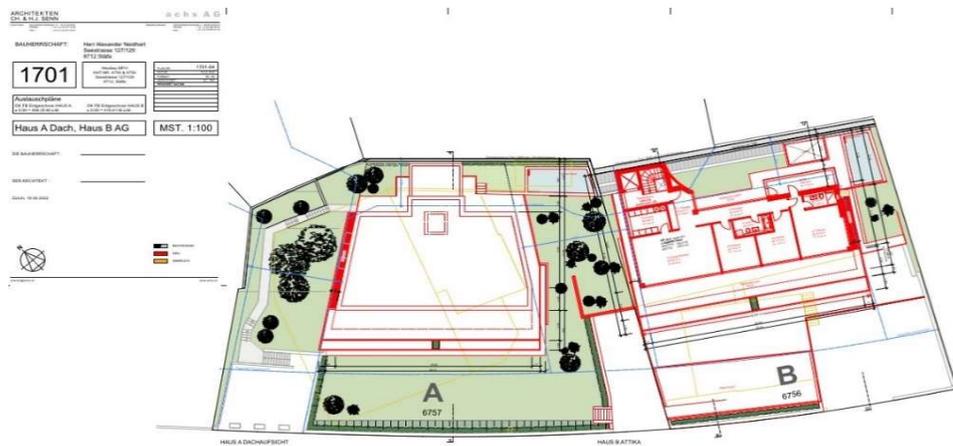
1701/ Haus A OG, Haus B EG / 19.4.22



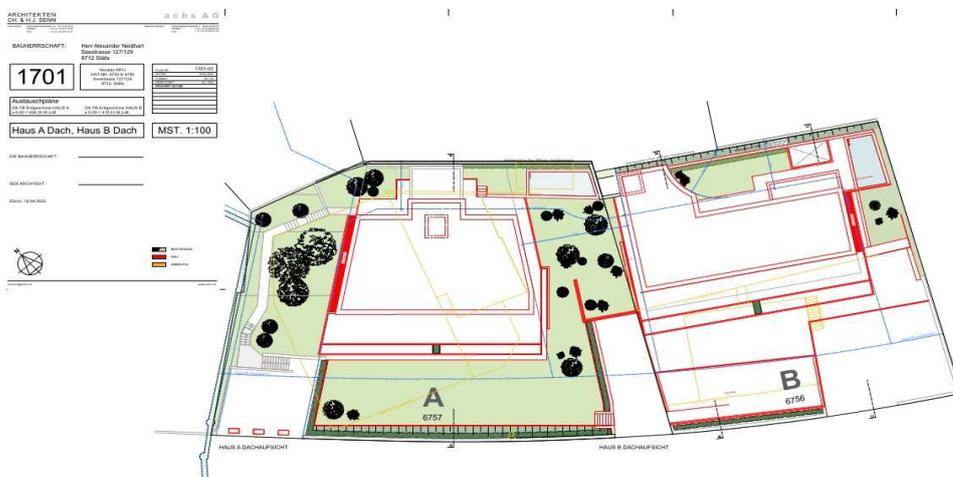
1701 / Haus A OG , Haus B OG / 19.4.22



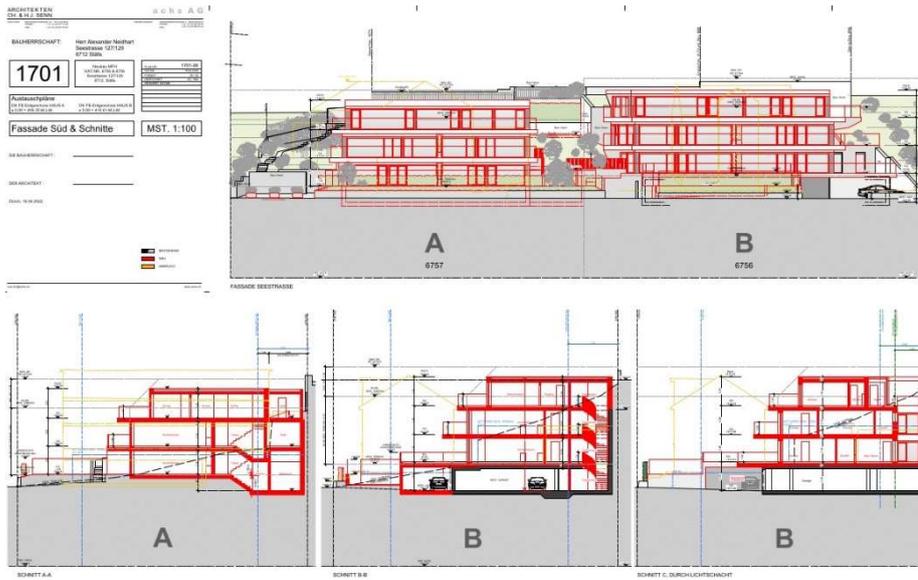
1701 / Haus A Dach , Haus B AG / 19.4.23



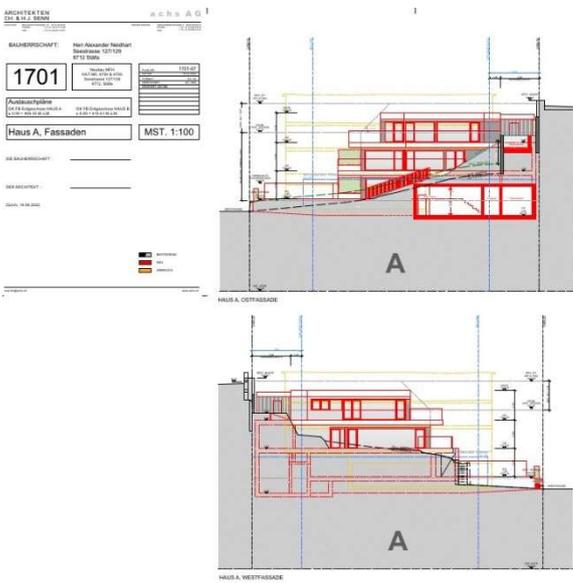
1701 / Haus A Dach , Haus B Dach / 19.4.22



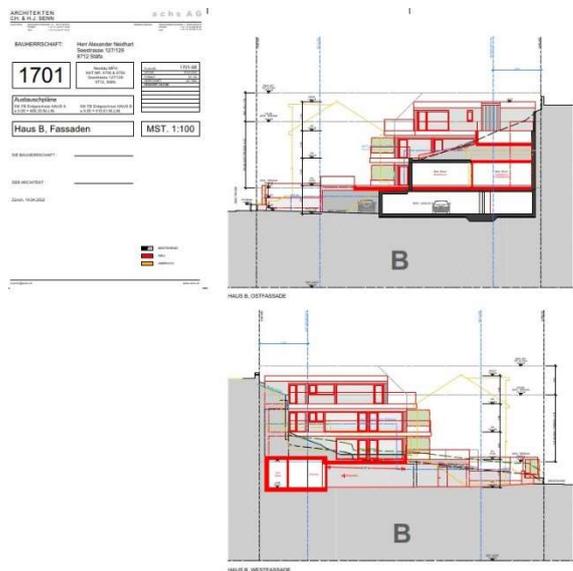
1701 / Fassade Süd & Schnitte / 19.4.22



1701 / Haus A Fassaden / 19.4.22



1701 / Haus B Fassaden / 19.4.22



## 5 Projektunterlagen und Vorschriften der Fachplaner

(Bauingenieur, Elektroingenieur, HLK-S Ingenieur, Bauphysiker):

Die jeweiligen Projektunterlagen und Vorschriften werden den Ausschreibungen beigelegt.

Spezielle Bedingungen der Fachplaner:

Widersprechen sich diese in einzelnen Punkten zu den vorliegenden Bedingungen gehen die hier vorliegenden Bedingungen denjenigen der Fachplanern vor.

## 6 Unternehmerangaben

Name:

---

Adresse:

---

Bezeichnung:

---

Strasse / Nr.

---

PLZ / Ort:

---

Telefon:

---

Fax:

---

E-Mail:

---

Haftpflichtversicherung (Kopie Police beilegen) Gesellschaft:

---

Personenschäden CHF:

---

Sachschäden CHF:

---

Feuer- & Explosionsschäden CHF:

---

Kontaktperson:

---

Funktion in Firma:

---

Sicherheitsbeauftragter /Baustelle:

---

Funktion in Firma:

---

Firmendaten:

---

Gründungsjahr:

---

Anzahl Mitarbeiter:

---

**Stundenansätze bei Arbeiten nach Aufwand (Regie)**

Projektleiter, Vorarbeiter und Stundenansatz

_____	CHF _____
Facharbeiter und Stundenansatz	
_____	CHF _____
Hilfsarbeiter und Stundenansatz	
_____	CHF _____
Lehrling Stundenansatz	
_____	CHF _____
Weitere und Stundenansatz	
_____	CHF _____

Referenzen / Ähnliche Aufträge

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Zeitbedarf: Vorbereitung ab Vertrag / Anzahl Wochen \_\_\_\_\_

Arbeitsdauer auf der Baustelle / Anzahl Wochen \_\_\_\_\_

Anzahl Arbeitskräfte auf der Baustelle \_\_\_\_\_

**7 Verzeichnis der Subunternehmer und Lieferanten**

Bezeichnung Leistungsbereich:

Bezeichnung Subunternehmer:

_____	_____
_____	_____
_____	_____

**8 Bestätigung des Unternehmers und Ausschreibungsanerkennung**

Der Auftragnehmer erklärt hiermit ausdrücklich, dass er die vorliegenden Bedingungen und die Änderungen und Ergänzungen des Auftraggebers zur SIA-Norm 118 in allen Teilen zur Kenntnis genommen und seine Offerte auf deren Grundlagen erstellt hat.

Der Auftragnehmer hat sämtliche Pläne, Bedingungen und Vorschriften, die sich auf die vorbeschriebenen Arbeiten beziehen, eingesehen und verpflichtet sich, die Arbeiten zu den eingesetzten Einheitspreisen fachgemäss auszuführen und innert den festgesetzten Fristen zu vollenden. Er bekundet durch seine Unterschrift seine Fachkundigkeit und sein Einverständnis mit der vorgeplanten technischen Lösung.

**Selbstdeklaration**

Der Unternehmer bestätigt,

- alle fälligen Sozialversicherungen (AHV, EO, FAK, ALV, BGV und UVG) über alle Löhne bezahlt zu haben.
- dass er sich nicht in einem Konkursverfahren befindet und in den vergangenen 12 Monaten keine Pfändung gegen ihn vollzogen wurde.

Ort und Datum:

Stempel & rechtsgültige Unterschrift  
des Auftragnehmers:

\_\_\_\_\_