



## Hochbauamt

# Allgemeine Bestimmungen des Hochbauamtes

### Art. 1 Bestandteile des Vertrages und deren Rangordnung

Bestandteile dieses Vertrages sind in folgender Rangordnung:

1. Text der Vertragsurkunde
2. Die Besonderen Bestimmungen
3. Das Angebot des Unternehmers
4. Pläne und sonstige Beilagen
5. Ein allfälliges Bauprogramm
6. Eine allfällige Erfüllungsgarantie
7. Die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen, einschlägigen Allgemeinen Bedingungen Bau des SIA und anderer Fachverbände
8. «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten», Ausgabe 2013 (nachfolgend SIA-Norm 118)

### Art. 2 Termine und Fristen

Für die Vertragserfüllung gelten die im Vertrag festgelegten Termine und Fristen, an die der Unternehmer gebunden ist und die verzugsbegründend wirken.

Im Übrigen gilt das Bauprogramm gemäss Art. 1, soweit ein solches vorliegt.

### Art. 3 Vergütung

#### 1. Vergütung Regiearbeiten

Es werden nur diejenigen Stundenansätze und Geräte vergütet, die den tatsächlichen Anforderungen an die Arbeit entsprechen. Poliere, Chefmonteure, Meister usw. werden nur dann separat entschädigt, wenn deren Mitarbeit durch die Bauleitung verlangt wurde. Werden Akkord- und Regiearbeiten nebeneinander ausgeführt, dürfen keine Polier- und Magazinerstunden, Transporte aller Art sowie Auswärtszulagen verrechnet werden.

Der Unternehmer gewährt auf sämtliche Regierechnungen den generellen Rabatt gemäss Offerte.

#### 2. Abrechnungsverfahren Preisänderungen / Teuerung

Grundsätzlich gelten für Teuerungsabrechnungen die von der **Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes (KBOB)** herausgegebenen Ansätze und Indizes ([www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch)). Beim Fehlen entsprechender Daten kann der Produzenten- und Importpreisindex des Bundesamtes für Statistik angewendet werden (erweiterter Produktebereich). Ansonsten werden die Preisdifferenzen nach den einschlägigen Bestimmungen der Allgemeinen Bedingungen Bau des SIA und anderer Fachverbände bzw. der SIA-Norm 118 ermittelt.

#### 3. Mengenänderungen (Abweichung von SIA-Norm 118, Art. 86)

Mehr- und Mindermengen gegenüber dem Leistungsverzeichnis, welche auf Bestellungsänderungen zurückzuführen sind, haben keine Änderung der vereinbarten Einheitspreise zur Folge. Dasselbe gilt, wenn einzelne Mengen zur Zeit der Ausschreibung aus bautechnischen Gründen noch nicht bestimmbar sind.

#### 4. Zahlungsfrist / Schlussabrechnung

Die Zahlungsfrist beträgt für alle Zahlungen des Bauherrn 45 Tage (vgl. SIA-Norm 118, Art. 155 und 190). Bei der Rechnung ist zwingend die Kontaktperson des Hochbauamtes, die Innenauftrags- und Bestellnummer anzugeben.

Die Rechnungen oder Gesuche um Abschlagszahlungen sind der Bauleitung mit einem Leistungsnachweis einzureichen.

Rechnungen für Regiearbeiten sind der Bauleitung monatlich einzureichen.



Der über 90 Prozent liegende Anteil der durch die Schlussabrechnung ermittelten Forderung wird fällig, wenn kumulativ:

- die Sicherheitsleistung für die Haftung wegen Mängeln nach Art. 4 Ziff. 2 vorliegt;
- allfällige Revisionspläne und Betriebsanleitungen eingereicht sind und soweit vorgesehen das Betriebspersonal eingeführt wurde;
- das Abrechnungsbordereau oder die von der Bauleitung korrigierte Schlussabrechnung gegengezeichnet ist.

#### **5. Ungünstige Witterungsverhältnisse**

Allfällige Entschädigungen wegen ungünstigen Witterungsverhältnissen sind in der Vergütung enthalten.

#### **6. Abzüge für allgemeine Schäden / Bauwesenversicherung / Weiteres**

Der Abzug für allgemeine Schäden beträgt 0,4 Prozent der Netto-Vergütung (vor Mehrwertsteuer). Er enthält die Kosten für die periodischen Gesamtreinigungen sowie ungedeckte Schäden und die Schuttabfuhr durch den Bauherrn, die keinem Unternehmer zugeordnet werden können, und wird bei der Schlussabrechnung abgezogen. Der Abzug entbindet den Unternehmer nicht davon, Verpackungen, Abfälle und Verunreinigungen – herrührend aus den Arbeiten und Lieferungen – laufend zu seinen Lasten umweltgerecht zu entsorgen.

Sofern ein Abzug für eine vom Bauherr abgeschlossene Bauwesenversicherung vorgesehen ist, berechnet sich und erfolgt dieser Abzug von der Netto-Vergütung (vor Mehrwertsteuer). Der Prozentsatz beträgt 0,3 Prozent.

Sofern weitere Abzüge (z.B. für Baureklamen) vorgesehen sind, berechnen sich bzw. erfolgen diese von der Netto-Vergütung (vor Mehrwertsteuer). Der jeweilige Prozentsatz oder der Geldwert ist in den Besonderen Bestimmungen (sofern vorhanden: Teil 1, Pos. 800 ff) festgelegt.

### **Art. 4 Sicherheitsleistungen des Unternehmers**

#### **1. Sicherheitsleistung bei Vorauszahlungen**

Bei Voraus- und Teilzahlungen auf Materialvorräte oder für Arbeitsleistungen im Betrieb des Unternehmers (z.B. Vorproduktion von Teilen) und bei Beschäftigung von Subunternehmern sind zusätzliche Sicherheiten in Form von Solidarbürgschaften nach Weisung der Bauherrschaft zu leisten.

#### **2. Sicherheitsleistung nach der Abnahme**

Die Sicherheitsleistung nach der Abnahme besteht in einer Solidarbürgschaft gemäss Art. 181 der SIA-Norm 118 (auch inkl. Teuerung und MWST) einer namhaften Schweizer Bank oder Schweizer Versicherungsgesellschaft mit Sitz in der Schweiz und schweizerischem Gerichtsstand für die Dauer von fünf Jahren (vgl. Verjährungsfrist nach Art. 6 dieses Vertrages).

### **Art. 5 Abnahme und Haftung für Mängel**

#### **1. Abnahme**

Für Werkteile wird keine Abnahme durchgeführt (vgl. SIA-Norm 118, Art. 157 Abs. 1).

Die Vollendung des Werks ist schriftlich anzuzeigen. Die Ingebrauchnahme des Werks zum Weiterbau stellt keine Abnahme dar (vgl. SIA-Norm 118, Art. 158 Abs. 1). Im Hinblick auf die Abnahme ist jedoch der Zustand gemeinsam aufzunehmen.

Ist aufgrund der Abnahme eine Nachbesserung notwendig, zeigt der Unternehmer deren Vollendung dem Bauherrn schriftlich an (vgl. SIA-Norm 118, Art. 161 Abs. 3).

#### **2. Rügefrist**

In Abweichung zur SIA Norm 118, Art. 172 beträgt die Rügefrist fünf Jahre.



## **Art. 6 Verjährungsfrist für Mängelrechte**

### **1. Grundsatz**

Die Verjährungsfrist der Mängelrechte des Bauherrn richtet sich nach SIA-Norm 118, Art. 180.

### **2. Ausnahme**

Bei fünfjähriger Rügefrist (Garantiefrist; vgl. Art. 5) verjähren die innerhalb der Rügefrist geltend gemachten Mängelrechte des Bauherrn sechs Jahre nach der Abnahme.

## **Art. 7 Versicherungspflicht**

Der Unternehmer hat sich gegen die Folgen seiner zivilrechtlichen Haftung im Umfang von SIA-Norm 118, Art. 26 Abs. 1, für Personen- und Sachschäden gegenüber Dritten zu versichern.

## **Art. 8 Arbeitsschutzbestimmungen, Arbeitsbedingungen, Lohngleichheit und Umweltrecht**

Der Unternehmer verpflichtet sich, für Leistungen in der Schweiz die am Ort der Leistung geltenden Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie die entsenderechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

Er erklärt, gesetzliche Sozialabgaben und Versicherungsbeiträge sowie die übrigen Beträge gemäss allgemeinverbindlich erklärten Gesamtarbeitsverträge geleistet zu haben und für die Dauer des Vertrages weiter zu leisten.

Des Weiteren verpflichtet sich der Unternehmer, für Leistungen in der Schweiz die Gleichbehandlung von Frau und Mann in Bezug auf die Lohngleichheit und die am Ort der Leistung massgeblichen Vorschriften zum Schutz der Umwelt und zur Erhaltung der natürlichen Ressourcen einzuhalten.

Zieht der Unternehmer zur Vertragserfüllung Dritte bei, hat er diese schriftlich zu verpflichten, die vorgenannten Grundsätze ebenfalls einzuhalten und sie allfälligen weiteren Subunternehmern ebenfalls zu überbinden. Er beachtet beim Beizug Dritter seine Sorgfaltspflichten, welche ihm durch Art. 5 des Entsendegesetzes (EntsG, SR 823.20) sowie Art. 8b und 8c der Entsendeverordnung (EntsV, SR 823.201) auferlegt werden.

Bei Verletzung der Pflichten gemäss dieser Vertragsziffer schuldet der Unternehmer dem Bauherrn eine Konventionalstrafe in der Höhe des fünffachen Betrages der vom zuständigen Organ ausgesprochenen, rechtskräftigen Busse, höchstens jedoch Fr. 50'000.– je Fall.

## **Art. 9 Integritätsklausel**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle erforderlichen Massnahmen zur Vermeidung von Korruption zu ergreifen, so dass insbesondere keine Zuwendungen oder andere Vorteile angeboten oder angenommen werden.

Bei Missachtung der Integritätsklausel hat der Unternehmer dem Bauherrn eine Konventionalstrafe zu bezahlen. Diese beträgt 10% der Vertragssumme, mindestens Fr. 3'000.– je Verstoss. Der Unternehmer nimmt zur Kenntnis, dass ein Verstoss gegen die Integritätsklausel zu einer Auflösung des Vertrages aus wichtigen Gründen durch den Bauherrn führen kann.

## **Art. 10 Weitere Vertragsbestimmungen**

### **1. Ergänzungen und Änderungen des Vertrages**

Ergänzungen oder Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

### **2. Abtretung von Forderungen**

Die Abtretung von Forderungen aus diesem Vertrag ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Bauherrn zulässig.



### **3. Nachtragsofferten**

Für nicht im Angebot enthaltene Leistungen hat der Unternehmer vor deren Ausführung Nachtragsofferten einzureichen. Die Leistungen dürfen nur mit schriftlichem Einverständnis des Bauherrn ausgeführt werden.

Die Nachtragsofferten sind auf den gleichen Kostengrundlagen zu kalkulieren wie das Hauptangebot. Der Bauherr kann den entsprechenden Nachweis vom Unternehmer verlangen. Die auf das Hauptangebot gewährten Rabatte sowie die weiteren vereinbarten Abzüge gemäss Werkvertrag gelangen auch bei den Nachtragsofferten zur Anwendung.

### **4. Subunternehmer**

Der Bauherr behält sich das Recht vor, einzelne Leistungen an Dritte zu vergeben.

Der Unternehmer darf Arbeiten nur mit Zustimmung des Bauherrn an einen Subunternehmer weitervergeben. Auch in diesem Fall bleibt der Unternehmer dem Bauherrn gegenüber verantwortlich. Für den Subunternehmer gelten die gleichen Teilnahmebedingungen wie für den Unternehmer und es können das Formular Eignungsprüfung sowie Referenzen einverlangt werden.

Der Unternehmer verpflichtet sich, allfälligen Subunternehmern die Pflicht zur Einhaltung der geltenden Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die Gleichbehandlung von Mann und Frau in Bezug auf die Lohngleichheit und die am Ort der Leistung massgebenden Vorschriften zum Schutz der Umwelt nach Art. 12 Abs. 4 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (sGS 841.51) zu überbinden.

Der Unternehmer verpflichtet sich, mit allfälligen Subunternehmern vertraglich zu regeln, dass diese ihrerseits keine weiteren Subunternehmer beauftragen dürfen (kein Sub-Sub-Unternehmer-Verhältnis).

Der Bauherr behält sich vor, bei Zahlungsausständen des Hauptunternehmers den Subunternehmer direkt und mit befreiender Wirkung zu bezahlen und die in diesem Umfang auf ihn übergegangene Forderung mit ausstehenden Werklohnforderungen des Unternehmers zu verrechnen.



## 5. Regiearbeiten

Regiearbeiten dürfen grundsätzlich nur mit Zustimmung der Bauleitung ausgeführt werden. Ausgenommen sind Arbeiten, die der Unternehmer zur Abwendung von drohenden Schäden vornehmen muss.

Regierapporte sind täglich nachzuführen und der Bauleitung innert fünf Tagen zur Unterschrift vorzulegen.

## 6. Untergang des Werks

Die Haftung für die teilweise oder totale Zerstörung des Werks durch Zufall (d.h. ohne Verschulden eines Vertragspartners oder seiner Hilfspersonen) liegt bis zur Abnahme nach Art. 376 OR bei der Unternehmung.

SIA-Norm 118, Art. 187 Abs. 3 findet auf das vorliegende Vertragsverhältnis keine Anwendung, d.h. geht das Werk vor seiner Abnahme durch höhere Gewalt unter, hat der Unternehmer keinen Anspruch darauf, dass ihm die vor Untergang erbrachten Leistungen vergütet werden.

## 7. Aushändigung von Unterlagen und Plänen

Die Aushändigung von Unterlagen und Plänen an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Bauherrn gestattet.

## 8. Baustellentafeln

Errichtet der Bauherr eine Baustellentafel, hat sich jeder Unternehmer mit einem Auftrag über Fr. 5'000.– (ohne Mehrwertsteuer) an den Kosten gemäss Regelung in den Besonderen Bestimmungen zu beteiligen.

Errichtet der Bauherr keine Baustellentafel, kann der Unternehmer mit Zustimmung der Bauleitung und nach deren Weisungen Eigenreklamen anbringen. Der Unternehmer beschafft sich die Reklamen auf eigene Kosten, bringt sie an und entfernt sie nach Abschluss der Baustelle. Andere Reklamen dürfen nicht angebracht werden. Die Zustimmung kann ohne Angabe von Gründen verweigert oder jederzeit entschädigungslos widerrufen werden.

## 9. In Abweichung zu Art. 33 ff. der SIA-Norm 118 behält sich der Auftraggeber in jedem Fall die nachstehenden rechtsgeschäftlichen Erklärungen gegenüber dem Unternehmer vor:

- Beststellungsänderungen, die in terminlicher, qualitativer sowie finanzieller Hinsicht wesentlich sind;
- Erklärungen über das Vorliegen von Mängeln im Zusammenhang mit Abnahmen und Teilabnahmen SIA-Norm 118, Art. 159–163;
- abschliessende Anerkennung von Ausmassen, Regierapporten sowie Genehmigung der Schlussabrechnung nach Prüfung durch die Bauleitung.

## Art. 11 Gerichtsstand

Ausschliesslicher Gerichtsstand ist St.Gallen. Es ist schweizerisches Recht anwendbar.

---

**Mit der Unterschrift bestätigt der Unternehmer ausdrücklich, dass er die Bestimmungen gelesen hat und akzeptiert.**

Ort und Datum:

Der **Unternehmer**:

.....

.....