
WERKVERTRAG

Bauvorhaben: Occasion Holzmodulbau
Erweiterung Schulhaus
8926 Kappel am Albis

Bauherr: Gemeinde Kappel am Albis
Armin Vollenweider
Lindenfeld 2a
8926 Kappel am Albis

Unternehmer: Blumer Lehmann AG
Migga Hug
Erlenhof
9200 Gossau SG

Gossau, 09.11.2025

Art.1 Leistungsumfang/Vertragsbestandteile

Die Bauherrschaft überträgt der Blumer Lehmann AG als Generalunternehmung die Ausführung folgenden

Bauvorhabens: Liefern und Montieren inkl. Fertigem Ausbau eines Modularen Occasion Pavillons ab OK
Fundation

Gebäudetyp: Büro / Schulnutzung

Als Bestandteile dieses Werkvertrages gelten neben dem vorliegenden Vertrag

1.1 Vertragsbeilagen

- Plangrundlagen Stand 30.09.2025
- Die Nutzungsvereinbarung

1.2 Nachstehende, durch das Bauobjekt bedingte besondere Bestimmungen (z.B. geologisches Gutachten, Angaben über örtliche Gegebenheiten, nachbarrechtliche Vereinbarungen etc.):

- Keine bekannt

1.3 Bestandteile des Vertrages sind ebenfalls die folgenden allgemeinen Bestimmungen in nachfolgender Reihenfolge:

- Die SIA-Norm 118, „Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten“, unter sinngemässer Anwendung der Begriffe Bauherr, Bauleitung und Unternehmer, soweit als sie auf Generalunternehmer-Verträge anwendbar sind und nicht im Widerspruch zum Vertragstext stehen
- Die übrigen SIA-Normen und im Einverständnis mit der SIA aufgestellte Normen anderer Fachverbände
- Die Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechtes über den Werkvertrag
- Die Generalunternehmerin verpflichtet sich, die Gesetze, Verordnungen und Vorschriften der Gemeinde und des Landes zu befolgen, welche am Ort der Baustelle gelten.

1.4 Der Leistungsumfang der GU ergibt sich aus den vorgenannten Dokumenten.

Bei Widerspruch einzelner Vertragsbestandteile gilt die hier aufgeführte Rangordnung.

Art.2 Termine

2.1 Bezugsbereit Ende der Sommerferien 2026

2.2 Vorbehalten bleiben in jedem Fall höhere Gewalt sowie andere, von der GU nicht zu vertretende Umstände wie Mobilmachung, behördliche Massnahmen, verspätete Entscheide der Bauherrschaft oder der Behörden, ausserordentlicher Arbeitnehmer- und/oder Materialmangel, Streiks oder gewerkschaftliche Eingriffe, politische Aktionen, ausserordentliche Kälte- oder Regenperioden, aus den Baugrunduntersuchungen nicht ersichtliche Schwierigkeiten im Baugrund, archäologische oder kunsthistorische Funde, nicht voraussehbare denkmalpflegerische oder planerische behördliche Auflagen etc. In diesen Fällen verschieben sich die Termine jeweils um die aus der Verzögerung resultierende Dauer. Der GU ist verpflichtet, dem Besteller eine solche Terminverschiebung umgehend schriftlich anzugeben. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 94 ff. SIA Norm 118.

2.3 Verzögert sich die Fertigstellung aus Gründen, die im Einflussbereich der GU liegen, haftet diese für den aus der Verzögerung entstehenden, nachweisbaren Schaden.

Art.3 Zahlungskonditionen

- 3.1 Die Zahlungen an die Generalunternehmung (GU) sind ausgehend vom Werkpreis (vgl. nachfolgend Art. 4) wie folgt fällig: exkl. MWST
- | | | |
|-----------|--|-----------------|
| 1. Akonto | Bei Vertragsabschluss (ca. 5 Januar 2026 Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28.11.2025) | sFr. 100'000.00 |
| 2. Akonto | Bei Baubeginn (ca. im Mai 2026) | sFr. 300'000.00 |
| SR | Bei Übergabe | sFr. 200'000.00 |
- 3.2 Die Akonto-Zahlungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung durch die GU zur Zahlung fällig. Die Schlusszahlung ist innert 30 Tagen netto nach Rechnungsstellung durch die GU zur Zahlung fällig.
- 3.3 Nicht unter den Werkpreis fallende Zahlungen wie Mehrkosten oder Zusatzleistungen werden nach Arbeitsfortschritt in Rechnung gestellt und sind innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.
- 3.4 Mit dem Verfall eines Zahlungstermins (d.h. Ablauf der in der Rechnung festgehaltenen Zahlungsfrist nach vorstehendem Abs. .2) gerät die Bauherrschaft gemäss OR in Verzug.
- 3.5 Zur Sicherstellung des Werkpreises wird dem GU anlässlich der Freigabe Realisierung / Rechtsicherheit des Projekt (Baubewilligung) gilt der rechtskräftige Gemeindeversammlungsbeschluss vom 28. November 2025, welcher den Verpflichtungskredit bewilligt.

Art.4 Werkpreis

I	GU Angebot Pauschale für die Montage und Inbetriebsetzung	sFr.100'000.00
II	GU Angebot Kauf bestehender Pavillon	sFr.500'000.00
Total exkl. MWST		sFr.600'000.00

Bei Mehr- oder minder Kosten der Budgetpositionen ist das Honorar des TU bereits mit dem Grundhonorar abgegolten

Bei Zusatzbestellungen erhält der GU
 10 % Honorar für die Bauleistung; die Garantie- und Risikoübernahme.
 Bei Minder Bestellungen verändert sich das Grundhonorar des GU nicht.
 Bei Zusatzbestellungen, die einer Zusatzplanung bedürfen, wird ein Planungshonorar offeriert.
 Der Pauschalpreis ist im Rahmen dieses Vertrages fest und erfährt bis Bauvollendung keine teuerungsbedingten Anpassungen. Vorbehalten bleibt Art. 4.1.

4.1 Ausnahmen

Verzögert sich die Fertigstellung aus Gründen, die die GU nicht zu vertreten hat (vgl. Art. 2.3), so erhöht sich der pauschale Werkpreis um die durch die Verzögerung entstandene Teuerung. Massgebend ist der Zürcher Baukostenindex, berechnet vom Statistischen Amt der Stadt Zürich. Die Indexänderungen werden durch lineare Interpolation zwischen den Jahreswerten ermittelt.

Bei allfälligen Änderungen des Mehrwertsteuer-Satzes erfolgt eine entsprechende Anpassung des vom Bauherrn zu bezahlenden MWST-Betrages.

- 4.2 Im Werkpreis inbegriffene Leistungen:
- Die Baukosten sind fertig geliefert ab OK Fundation
 - Es erfüllt den aktuellen Energiestandard ohne für Provisorien
 - Ohne Möblierung
- 4.3 Im Werkpreis nicht inbegriffen und vom Besteller auf Abrechnung separat zu zahlen sind die in Art. 4.2 nicht genannten Leistungen und Kosten, insbesondere:
- Mehrkosten zu Folge Bestellungsänderungen gemäss Art. 5
 - Leistungen und Folgekosten aufgrund höherer Gewalt im Sinne von Art. 2.3.
 - Kapitalkosten der Bauherrschaft (Bauzinsen, Bankspesen etc.)
 - Baubewilligung inkl. Gebühren
 - Anschlussgebühren
 - Ersatzabgabe Schutzraum
 - Versicherungen von Seiten Bauherrschaft
 - Kontakte mit- Behörden und Amtsstellen
- 4.4 Über allfällige Budgetpositionen wird innerhalb des pauschalen Werkpreises offen abgerechnet. Differenzen zwischen der Abrechnungssumme und den Budgetpositionen haben eine entsprechende Erhöhung bzw. Verminderung des vertraglichen Werkpreises zur Folge.

Art. 5 Bestellungsänderungen

- 5.1 Das Änderungsrecht der Bauherrschaft richtet sich nach Art. 84 – 91 der SIA Norm 118. Änderungswünsche der Bauherrschaft müssen der GU in möglichst frühzeitig mitgeteilt werden, damit Baubeginn und Baufortschritt nicht gehemmt werden. Die GU in orientiert die Bauherrschaft über die voraussichtlichen Kosten- und Terminfolgen. Die Änderung wird nur ausgeführt, wenn innerhalb der von der GU festgelegten Frist eine schriftliche Bestätigung der Bauherrschaft vorliegt. Verzichtet die Bauherrschaft auf die Ausführung der Änderung, so hat die GU in Anspruch auf Entschädigung für die Ausarbeitung der Offerte. Dasselbe gilt für besonders aufwändige Studien im Zusammenhang mit Änderungswünschen (z.B. Varianten, Vergleichsrechnungen etc.).
- 5.2 Die Bauherrschaft gestattet der GU in ihn Absprache mit ihr kleine Änderungen am Projekt, die sich während der Bauausführung als zweckmäßig erweisen. Diese Änderungen dürfen jedoch die fachgemäße Ausführung, die Funktion und die Qualität nicht beeinträchtigen und der Bauherrschaft keine Mehrkosten verursachen.
- 5.3 Notwendige Änderungen der Vertragsleistungen infolge höherer Gewalt oder anderer, von der GU nicht zu vertretende Umstände (siehe Art. 2.3) sowie solche infolge neuer Vorschriften und/oder abgeänderter Verwaltungspraxis bleiben vorbehalten. Alle dadurch bedingten Mehr- oder Minderkosten gehen zulasten oder zugunsten der Bauherrschaft. Die GU in führt solche notwendigen

Änderungen aus und informiert die Bauherrschaft darüber ohne Verzug unter Angabe der Auswirkungen auf die Kosten und den Terminplan.

- 5.4 Für Arbeiten, die die GU in ausserhalb des Werkpreises auf Abrechnung ausführt, stehen ihr die Zuschläge für Bauleitung, Garantie und Risiko gemäss Art. 4 zu.

Art.6 Baudokumentation

- 6.1 Die GU ist dafür besorgt, dass der Bauherrschaft innerhalb von längstens 90 Tagen nach Übergabe des Bauwerkes unentgeltlich folgende Unterlagen in je einem Exemplar übergeben werden: (inkl. in elektronischer Form)
 - Bedienungsanleitung und Betriebsvorschriften
 - Unternehmerverzeichnis

Art. 7 Verkehr mit Behörden, Amtsstellen und Unternehmern

- 7.1 Im Rahmen des Leistungsumfanges der GU in überträgt die Bauherrschaft gegenüber Behörden und Amtsstellen die Verantwortung.
- 7.2 Die GU schliesst die Verträge mit allen am Bau beteiligten Unternehmern und Lieferanten in ihrem Namen und auf eigene Rechnung auf der Grundlage der SIA-Norm 118 ab.

Art. 8 Kontrollrecht und Vertretung der Bauherrschaft

- 8.1 Die Bauherrschaft hat das Recht, den Baufortschritt und die Bauausführung zu kontrollieren oder kontrollieren zu lassen. Die GU in ist ihr jederzeit zur Auskunft verpflichtet.
- 8.2 Die Bauherrschaft ist nicht berechtigt, den von der GU eingesetzten Unternehmen Weisungen zu erteilen. Sie ist ferner ohne ausdrückliche Zustimmung der GU nicht berechtigt, vor Übernahme des Bauwerkes Zusatzaufträge an Dritte zu erteilen.
(Ausser nach der Abmachung oder nach der Übergabe)
- 8.3 Ernent die Bauherrschaft eine Vertretung, so gilt diese als zu allen Rechtshandlungen im Zusammenhang mit der Bauaufgabe bevollmächtigt, soweit allfällige Beschränkungen der Vertretungsbefugnis der GU nicht schriftlich bekannt gegeben werden.

Art. 9 Baugrundstück

- 9.1 Das Baugrundstück wird von der Bauherrschaft gestellt.
- 9.2 Altlasten: Es sind keine Altlasten bekannt, oder werden bauherrenseitig beseitigt.

Art. 10 Bauhandwerkerpfandrecht

- 10.1 Soweit die Bauherrschaft ihren finanziellen Verpflichtungen gemäss diesem Vertrag pünktlich nachkommt, verpflichtet sich die GU, dafür zu sorgen, dass auf dem Baugrundstück kein Bauhandwerkerpfandrecht definitiv eingetragen wird.
- 10.2 Die Bauherrschaft verpflichtet sich, die GU unverzüglich zu informieren, sollte ein Unternehmer der Totunternehmerin oder dessen Subunternehmer ein Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig eintragen lassen. Die Bauherrschaft überlässt der GU in auf deren Wunsch hin die Weiterführung des Prozesses gegen den Unternehmer. Lässt sich ein vorläufiger Eintrag nicht abwehren, so leistet die GU in vor Einleitung des Prozesses auf definitive Eintragung eine hinreichende Sicherheit nach Art. 839 Abs. 3 ZGB.

Art. 11 Abnahme und Haftung für Mängel

- 11.1 Für die Abnahme des Bauwerkes und die Haftung für Mängel gelten Art. 157 ff. der SIA-Norm 118.
- 11.2 Die GU zeigt der Bauherrschaft die Bereitschaft zur Ingebrauchnahme an und leitet dadurch die Abnahme der bereits vollendeten, in sich geschlossenen Werkteile ein. Die noch nicht vollendeten Werkteile bilden Gegenstand einer separaten Abnahme nach Vollendung des Bauwerks (inkl. Umgebungsarbeiten).
- 11.3 Die Garantie- und Verjährungsfristen beginnen mit der Abnahme (bei Ingebrauchnahme) zu laufen. Für die neu erstellten Bauteile. Die Rügefrist für offene Mängel beträgt zwei Jahre; die Verjährungsfrist für alle Mängel (einschliesslich sog. verdeckte Mängel) beträgt fünf Jahre, für die neu erstellten Bauteile. Das Gebäude wird als Occasionsmodulbau erworben und hat somit kein Garantieren auf die einbauten und Bauteile mehr. Das Flachdach erhält weiterhin Garantie unter der Bedingung, dass ein Jährlicher Service beauftragt wird.
- 11.4 Für Maschinen, Apparate und elektrisch bewegbare Teile beträgt die Gewährleistungs- und Verjährungsfrist zwei Jahre ab Abnahme, sofern der entsprechende Lieferant keine längere Garantiefrist gewährt.
- 11.5 Die GU sorgt dafür, dass sie von den wesentlichsten Unternehmern Sicherheitsleistungen gemäss Art. 181 der SIA-Norm 118 erhält.
- 11.6 Die GU leistet der Bauherrschaft für die Mängelhaftung keine Sicherheit.

Art. 12 Werbemassnahmen

- 12.1 Die GU ist berechtigt nach Absprache und Einverständnis der Bauherrschaft, auf dem Baugrundstück Baureklamen anzubringen und auch weitere Werbemassnahmen in Bezug auf das Bauvorhaben zu treffen. Dazu gehören auch Innen- und Aussenaufnahmen des Bauwerkes.

Art.13 Versicherungen

- 13.1 Die Bauherrschaft sorgt mit dem GU in Absprache zusammen dafür, dass für das Bauwerk folgende Versicherungen abgeschlossen werden: (Kosten zu Lasten Bauherr)
 - Bauzeit-Versicherung
 - Bauherren-Haftpflichtversicherung
 - Bauwesen-Versicherung
- 13.2 Die GU bestätigt, gegen die zivilrechtliche Haftung für Personen- und Sachschäden angemessen versichert zu sein.

Art.14 Auflösung des Vertrages

- 14.1 Die Bauherrschaft kann von diesem Vertrag jederzeit nach den Regeln von Art. 377 OR zurücktreten.
- 14.2 Beide Parteien können bei Vorliegen wichtiger Gründe von diesem Vertrag vorzeitig zurücktreten. Als wichtiger Grund gelten insbesondere:
 - Eingetretene oder drohende Zahlungsunfähigkeit der Gegenpartei
 - Eingetretene oder drohende Handlungsunfähigkeit der Gegenpartei
 - Dauernde Zahlungsrückstände der Bauherrschaft
 - Andere schwere oder wiederholte Vertragsverletzungen durch die Gegenpartei.
- 14.3 Im Falle des Vertragsrücktritts aus wichtigen Gründen richtet sich eine allfällige Schadenersatzpflicht der Gegenpartei nach den gesetzlichen Vorschriften.
- 14.4 Vor der Erklärung des Rücktritts ist der Gegenpartei eine Frist zur Behebung des vertragswidrigen Zustandes anzusetzen, soweit sich diese Fristansetzung nicht als von vorneherein zwecklos erweist.

Art.15 Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht Schweizer Recht. Für Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag anerkennen die Parteien die Zuständigkeit des ordentlichen Richters am Sitz der Generalunternehmerin.

Art.16 Vertragsänderung

Jede Änderung dieses Vertrages bedarf der Schriftform.

Art.17 Unterzeichnung Werkvertrag

- .1 Bei Unterzeichnung des Werkvertrages seitens der Bauherrschaft durch mehrere Personen: Mehrere Bauherren haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch. Willensäußerungen seitens der Bauherrschaft sind gültig, auch wenn sie nur von einem Mitglied der Bauherrschaft erfolgen. Die GU kann Willensäußerungen verbindlich an einen Bauherrn richten.
- .2 Dieser Vertrag wird in zwei Exemplaren ausgefertigt, je eines für jede Partei.

Unterschriften

Die Bauherrschaft

Ort: _____ Datum: _____

Für die Blumer-Lehmann AG

Ort: Gossau Datum: 9.11.2025


Herr Michael Hug und Markus Rutz