Wesentliche Regelungen TU-Vertrag

Neubau Parkhaus Münsterstraße

Im Folgenden werden wesentliche Regelungen des Totalunternehmervertrags dargestellt, die für die Entscheidung über eine Teilnahme am Vergabeverfahren relevant sein können. Die Aufzählung ist nicht abschließend; Reihenfolge und Formulierungen sind nicht endgültig. Der AG stellt den Bietern mit der Aufforderung zur Abgabe des Erstangebots einen fortgeschrittenen Entwurf des Projektvertrags zur Verfügung. Mit dem Erstangebot können Vertragsanmerkungen als Änderungsvorschläge eingereicht werden; das Erstangebot selbst ist auf Grundlage des unveränderten Vertragsentwurfs abzugeben. Der AG behält sich die Zuschlagserteilung auf ein Erstangebot vor. Soweit Verhandlungen stattfinden, können die Änderungsvorschläge erörtert und vom AG gegebenenfalls berücksichtigt werden. Finale Angebote müssen auf Grundlage des dann vom AG vorgegebenen Vertragsentwurfs ohne Änderungen oder Vertragsanmerkungen abgegeben werden; andernfalls wird der Bieter ausgeschlossen.

Auftraggeber (AG) ist die Stadtwerke Coesfeld GmbH, Dülmener Straße 80, 48653 Coesfeld. Gegenstand ist der Neubau des Parkhauses Münsterstraße mit ca. zehn Parkebenen zwischen der Münsterstraße und dem Schützenring entlang der Straße Katthagen in 48653 Coesfeld. Der angestrebte Totalunternehmervertrag mit dem Auftragnehmer (AN) wird insbesondere, aber nicht ausschließlich, Regelungen zu den folgenden Themen enthalten:

- **Leistungspflicht des AN**
  Folgende Totalunternehmerleistung ist auf Grundlage der Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) Gegenstand des Vertrags:
  - Gesamthafte Erbringung der für das Parkhaus erforderlichen Planungsleistungen einschließlich der Fachplanungen und ihrer Koordination
  - Schlüsselfertige Planung und Errichtung des Parkhauses Münsterstraße einschließlich sämtlicher nach der FLB erforderlichen Bauleistungen
  - Herstellung der nach der FLB erforderlichen parkhausspezifischen technischen Anlagen und Einrichtungen einschließlich der für die Betriebsbereitschaft erforderlichen Prüfungen und Inbetriebnahmen
  - Anbindung an die verkehrliche und technische Infrastruktur einschließlich der Zu- und Ausfahrten nach Maßgabe der FLB

  Definition „Schlüsselfertig“:
  Das Parkhaus Anlagen ist gemäß den Regelungen des Vertrags vollständig funktions- und betriebsbereit zu errichten, so dass es für die vertraglich vorgesehene Nutzung uneingeschränkt zur Verfügung steht. Die vertraglich geschuldete Stellplatzanzahl sowie die Anforderungen an Ausstattung und Qualität werden in der FLB und den weiteren Vertragsanlagen festgelegt.

- **Vertragsbestandteile**
  - Vertrag gilt vorrangig
  - Vergabeunterlagen des AG einschließlich FLB sowie das bezuschlagte Angebot des AN einschließlich der vertraglich vereinbarten Planungen, Qualitätsmerkmale, Stellplatzanzahl, des Bauablaufkonzepts und der Ausführungszeit
  - Musterdokumente zu Sicherheiten, Arbeitsdokumenten

- VOB/B sowie die VOB/C in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung ergänzend für die Bauleistungen
- BGB für Planungsleistungen
- Anerkannte Regeln der Technik unter Einbeziehung der Europäischen Normen (EN) sowie die Normen des Deutschen Institutes für Normung e.V. (DIN-Normen),
- VDE-, VDI-, VDS- sowie TÜV-Vorschriften, einschließlich aller einschlägigen Herstellerrichtlinien
- Alle jeweils gültig zum Abnahmezeitpunkt, soweit nicht ausdrücklich schriftlich anders vereinbart

- **Baugenehmigungsverantwortung**
  Der AN muss die Baugenehmigung und alle weiteren für die vertragsgemäße Planung, Errichtung und Inbetriebnahme des Parkhauses erforderlichen Genehmigungen erwirken

- **Vertragstermine**
  - Auf Grundlage der angebotenen Ausführungszeit und des Bauablaufs des AN wird der Termin für die vollständige, funktions- und betriebsbereite Fertigstellung des Parkhauses als strafbewehrte Vertragsfrist vereinbart. Die Terminplanung ist auf die erforderliche Ablösung des bestehenden Parkhauses an den Christophorus Kliniken auszurichten, das aufgrund behördlicher Auflagen ab Ende 2028 nicht mehr genutzt werden darf.
  - Nach Maßgabe des vom AN vorgeschlagenen Rahmenterminplans werden Meilensteine, insbesondere Abschluss der Genehmigungsplanung, Vorliegen der Baugenehmigung, Baubeginn, Fertigstellung der Tragkonstruktion sowie Abschluss der technischen Prüfungen und Inbetriebnahmen, verhandelt und als Vertragsfristen fest vereinbart.

- **Pauschalpreisvertrag**

  - Die Parteien vereinbaren als Vergütung einen Pauschalfestpreis
  - Die Zahlung erfolgt entsprechend des nachgewiesenen Baufortschritts und anhand eines etwaigen Zahlungsplans

- **Anordnungsrecht**

  - Der AG ist berechtigt, geänderte und/oder zusätzliche Leistungen anzuordnen, auch wenn diese nicht erforderlich, aber zweckmäßig für die Realisierung der Baumaßnahme sind
  - Dies gilt auch für Planungsleistungen, Beschleunigungsanordnungen und für Anordnungen, die zu einer Veränderung der vertraglich bestimmten Ausführungszeit führen
  - Für eine störungsfreie Abwicklung des Projektes verpflichtet sich der AN, geänderte und/oder zusätzliche Leistungen auf schriftliche Anordnung des AG auch dann auszuführen, wenn noch keine Nachtragsvereinbarung zur Höhe der geänderten Vergütung bzw. Terminauswirkung zustande gekommen ist

- Dies gilt auch, wenn die Parteien sich uneinig darüber sind, ob die Leistung zum vertraglichen Leistungsumfang gehört oder Streit über die Prüfbarkeit des Nachtragsangebotes vom AN besteht

- **Controlling**

  - Die Parteien vereinbaren ein Plan- und Bemusterungscontrolling
  - Der AN muss Baumuster für alle sichtbaren Bauteile zur Festlegung von Ausführungsart und Güte der beauftragten Verfahren und Materialien stellen; außer es ist schon eine endgültige Festlegung in den Vertragsanlagen erfolgt
  - Der AN hat das vertraglich vereinbarte Bauablaufkonzept umzusetzen und die Planungs- und Bauabläufe so zu koordinieren, dass Beeinträchtigungen des Verkehrs und des Krankenhausbetriebs möglichst gering gehalten werden. Baustellenlogistik, Anlieferungen und erforderliche Verkehrsmaßnahmen sind mit dem AG und den zuständigen Stellen abzustimmen.

- **Abnahme**
  Die Abnahme erfolgt ausschließlich förmlich

- **Gewährleistungsansprüche**

  - In Abweichung von § 13 VOB/B beträgt die Gewährleistungsfrist für sämtliche Leistungen des AN fünf Jahre
  - Für die Gebäudehülle Gewährleistung 10 Jahre
  - Für LED-Leuchtmittel 24 Monate

- **Vertragsstrafe und Schadensersatz**

  Gerät der AN mit der Einhaltung des Fertigstellungstermins oder einer sonstigen Vertragsfrist in Verzug, soll eine Vertragsstrafe vereinbart werden

- **Sicherheiten**

  Der AN stellt
  - eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 10% des vereinbarten Nettopauschalfestpreises
  - eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Nettoschlussrechnungssumme