Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrages

„Neubau Unterkunftsgebäude NLBK – Celle Scheuen“

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Totalunternehmerleistungen

To-A-05
Wesentliche Regelungen im TU- Vertrag

Wesentliche Regelungen TU-Vertrag

„Neubau Unterkunftsgebäude NLBK – Celle Scheuen“

Im Folgenden werden wesentliche Regelungen des Totalunternehmervertrags, die möglicherweise für die Entscheidung, ob sich ein Unternehmen an dem Verfahren beteiligen möchte, relevant sein können dargestellt. Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Reihenfolge kann im finalen Vertrag abweichen, Formulierungen sind nicht endgültig. Die Bieter erhalten mit der Aufforderung zur Abgabe von Erstangeboten die Gelegenheit, Anmerkungen und Änderungswünsche zum Vertragsentwurf zu äußern. Soweit für den AG damit wirtschaftliche Vorteile verbunden sind oder vorteilhafte Effekte für das Bauvorhaben entstehen, wird der AG diese Änderungswünsche zum Gegenstand der Vertragsverhandlungen machen und diese ggf. übernehmen. Verbindliche Angebote müssen aber den dann vom AG vorgesehenen Vertragsentwurf ohne Änderungen zu Grunde legen.

Der angestrebte Totalunternehmervertrag 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:

  - Generalplanung der Gesamtmaßnahme, also Neubau Unterkunftsgebäude NLBK – Celle Scheuen
  - Schlüsselfertige Planung und Errichtung des Neubaus (zunächst zwei gleichartige Gemeinschaftsunterkunftsgebäude unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen wie die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung als Campuslösung mit insgesamt fünf gleichartigen Unterkunftsgebäuden auf dem Grundstück), mit Außenanlagen und Stellplätzen
  - Anbindung an die verkehrliche und technische Infrastruktur

  Definition „Schlüsselfertig“:
  Alle Bauwerke sind gemäß den Regelungen des Vertrages vollständig funktions- und betriebsbereit zu errichten, so dass sie für die vertraglich vorgesehenen Nutzungen, die in den Vertragsanlagen erläutert sind, uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

- **Vertragsbestandteile**
  - Vertrag gilt vorrangig
  - Finales Angebot des AN und Vergabeunterlagen des AG
  - 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 Genehmigungen für den Neubau erwirken.

- **Vertragstermine**
  - Abhängig vom Bauablauf des AN wird ein Fertigstellungstermin für den Neubau als strafbewehrte Vertragsfrist vereinbart

- Nach Maßgabe des vom AN vorgeschlagenen Rahmenterminplans werden jeweils Meilensteine, wie z.B. Baubeginn, Inbetriebnahme etc. 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 Pläne fristgerecht übergeben
  - Nach Ablauf der Prüfzeit des AG greift eine Genehmigungsfiktion
  - 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
  - Grundsätzlich müssen drei vergleichbare und den Anforderungen der FLB entsprechende Muster zur Wahl des AG auf der Baustelle vorbereitet werden

- **Abnahme**
  Die Abnahme erfolgt ausschließlich förmlich

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

- **Vertragsstrafe und Schadensersatz**
  Gerät der AN mit der Einhaltung der Fertigstellungstermine oder einer sonstigen Vertragsfrist in Verzug, soll eine Vertragsstrafe vereinbart werden

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