

Allianzvertrag – Vertragsvorlage

Stand 23.07.2025

Der vorliegende Vertragsentwurf befindet sich in einer experimentellen Testphase und dient ausschliesslich der Orientierung und Erprobung im Rahmen praktischer Anwendungen. Er wurde auf Basis des Merkblatts SIA 2065 «Planen und Bauen in Projektallianzen» erarbeitet, stellt jedoch weder ein normatives Dokument noch einen rechtsverbindlichen Mustervertrag dar. Die Verwendung dieses Entwurfs erfolgt auf eigenes Risiko. Eine Haftung des SIA für etwaige Schäden, rechtliche Konsequenzen oder Projektrisiken, die sich aus der Nutzung oder Nichtnutzung des Vertragsentwurfs, bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen ergeben, ist ausdrücklich ausgeschlossen. Der Vertragsentwurf ersetzt keine rechtliche Beratung. Es obliegt den Vertragsparteien den Text im Hinblick auf ihr konkretes Projekt vollumfänglich zu prüfen, anzupassen und juristisch beurteilen zu lassen.

Der SIA behält sich vor, den Vertragsentwurf jederzeit zurückzuziehen bzw. dessen Verfügbarkeit einzuschränken und/oder auf Basis von Rückmeldungen weiterzuentwickeln. Eine Veröffentlichung der eigentlichen Vertragsvorlage kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Hinweise

Hinweis 1

Die Liste der Vertragsbestandteile mit ihren Anhängen ist projektspezifisch anzupassen. Die in den Vertragsbestandteilen enthaltenen Informationen sollten, neben den Besonderheiten des Allianzvertrages, etwa den in einem konventionellen Totalunternehmer-Werkvertrag enthaltenen Informationen entsprechen.

Die SIA Ordnungen 102, 103, 105, 108 und 118 sowie die Allgemeinen Bedingungen Bau des SIA (Normen SIA 118/XXX) sind als Vertragsbestandteile des Allianzvertrags nicht geeignet. sie können jedoch als Inspirationsquelle für die Formulierung von ergänzenden Vertragsklauseln dienen.

Technische Normen können als Bestandteile des Allianzvertrags verwendet werden.

Hinweis 2

Eine – nicht abschliessende – Auslegeordnung zur Formulierung von verschiedenen möglichen Komponenten der Projektziele des Bauherrn enthält das Merkblatt SIA 2065 unter den Ziffern 3.2 und 4.1.1.7.

Die Ziele können mit einer Prioritäten-Ordnung versehen werden, um Zielkonflikte zu entscheiden. Die Prioritäten-Ordnung muss sich aus dem Risikoregister (vgl. Ziffer 5.1 und Anhang I 7) ergeben.

Hinweis 3

Die Allianzziele sind projektspezifisch festzulegen. Sie sind so zu formulieren, dass mit ihnen die vom Bauherrn vorgegebenen Projektziele unter Berücksichtigung ihrer Prioritäten eingehalten werden.

Die Allianzziele sind eine Ableitung der Projektziele des Bauherrn.

Hinweis 4

Das Projektpflichtenheft ist projektspezifisch festzulegen. Eine Basis hierzu bieten die Norm SIA 112, Modell Bauplanung.

Hinweis 5

Das Projekthandbuch ist projektspezifisch festzulegen. Eine Basis hierzu bietet die Norm SIA 112, Modell Bauplanung.

Hinweis 6

Es ist eine grosse Palette von Massnahmen möglich, die möglichst konkret dargestellt werden sollen.

Beispiele:

- Teambildungsanlässe
- gemeinsamer physischer und/oder digitaler Projektraum
- geeignete Gefässe für den Informationsaustausch
- Workshops
- BIM
- Controlling
- Plattformen für die Thematisierung potentieller oder aktueller Probleme
- Prozesse, die es erlauben, im Bedarfsfall kurzfristig parteienübergreifende Ad-hoc-Teams mit den für die Lösung eines bestimmten Problems erforderlichen Fachkompetenzen zu aktivieren

Hinweis 7

Die Kompetenzen der Gremien sollten genau definiert werden.

Die Kompetenzen sollten möglichst weit nach unten delegiert werden, da die Nähe zur Sache zu besseren Entscheidungen führt.

Es ist zu beachten, dass diverse Aufgaben, die in klassischen Bauprojektorganisationen vom Bauherrn allein wahrzunehmen sind, im Rahmen einer Projektallianz von deren Gremien wahrzunehmen sind.

Hinweis 8

Das Allianz-Leitungsteam sollte nicht zu viele Personen umfassen. Bei zu grossen Teams drohen Effizienzverluste in der Arbeit des Leitungsteams und Verzögerungen im Projekt.

Es sollte für jeden Allianzpartner mindestens ein Stellvertreter bestimmt werden.

Öffentliche Bauherren haben die Ersatzpersonen unter Umständen bestimmten Eignungs- oder Sicherheitsprüfungen zu unterziehen und dürfen im Fall des Nichtbestehens keine Zustimmung erteilen.

Hinweis 9

Es wird ein fester Sitzungsrhythmus unter Berücksichtigung der Meilensteine des Projekts empfohlen.

Empfohlen wird auch eine regelmässige Begehung der Baustelle vor jeder Sitzung während der Bauausführung. Die Kenntnis aller Sitzungsteilnehmer über den Baufortschritt ist sehr wichtig.

Hinweis 10

Öffentliche Bauherrschaften werden sich in der Regel auch im Rahmen des Allianz-Leitungsteams weder am Vergabeverfahren noch am Auswahlentscheid betreffend Untervertragspartner beteiligen, jedoch ihre Zustimmung zur Untervertragspartnervergabe verweigern, wenn ein bestimmtes Unternehmen aus Sicht des öffentlichen Vergaberechts nicht zulässig ist.

Hinweis 11

Anstelle der Einstimmigkeit kann auch ein hohes Quorum nach Köpfen vereinbart werden, allenfalls mit einem Vetorecht des Bauherrn.

Hinweis 12

Ausführliche Empfehlungen für die Einsetzung von Untervertragspartnern (Subunternehmern) enthält das Merkblatt SIA 2065 unter der Ziffer 4.1.3.

Zu beachten sind insbesondere die erforderlichen Bedingungen, die eingehalten werden müssen, falls der Bauherr dem Recht der öffentlichen Vergaben untersteht.

Hinweis 13

Eine Beschreibung der Allianzphasen enthält das Merkblatt SIA 2065 unter der Ziffer 3.6.

Hinweis 14

Die Leistungen sollten für jeden Realisierungspartner gesondert beschrieben werden, jedoch sollte jeder Realisierungspartner die Leistungen der anderen Realisierungspartner kennen.

Es empfiehlt sich, die Leistungen sowohl der Planung als auch der Realisierung in Leistungspakete so zu fassen, sodass bei absehbarem Bedarf diese Leistungspakete auch nachträglich zwischen den einzelnen Realisierungspartnern leicht verschoben werden können.

Als Checklisten für die Leistungen der Planung können die Ordnungen SIA 102, 103, 105 und 108 für Leistungen und Honorare der Planer verwendet werden.

Die Leistungen der Bauausführung können anhand des Normpositionenkatalogs NPK des CRB beschrieben werden. Infolge des Prinzips der Vergütung aller Kosten eignen sich aber auch zusammengefasste Beschreibungen für Teile des Bauwerks, wobei die notwendigen Spezifikationen jedes einzelnen Bauteils hinreichend beschrieben werden müssen.

Hinweis 15

Eine Beschreibung des Umgangs mit Risiken enthält das Merkblatt SIA 2065 unter der Ziffer 4.2.1.

Vorschläge für die Zuordnung von Risiken auf die verschiedenen Allianzpartner im Rahmen des Risikoregisters enthält das Merkblatt SIA 2065 unter der Ziffern 7.3 bis 7.6.

Hinweis 16

Überlegungen zur Etablierung einer Versicherungslösung enthält das Merkblatt SIA 2065 unter den Ziffern 7.8.1 bis 7.8.5.

Der in der Vertragsvorlage enthaltene Text beschreibt das Prinzip der Umfassenden Versicherung für die Projektallianz, gemäss den ersten auf dem Versicherungsmarkt erhältlichen Angeboten. Der Text ist an die von der Bauherrin gewählte Lösung anzupassen.

Hinweis 17

Eine Beschreibung der Komponenten und der Festlegung der Zielkosten 1 enthält das Merkblatt SIA 2065 unter der Ziffer 8.2.

Eine Beschreibung der Methode der Ermittlung der finanziellen Risikovorsorge enthält das Merkblatt SIA 2065 unter der Ziffer 7.7.5.

Hinweis 18

Eine Beschreibung der Festlegung der Zielkosten 2 enthält das Merkblatt SIA 2065 unter der Ziffer 10.3.4.

Hinweis 19

Die Einrichtung von Allianzrückbehalten ist eine Möglichkeit zur Vermeidung einer ungerechten Verteilung der Nachteile, die sich im Fall der Überschreitung der Zielkosten in Bezug auf die Vergütung ergeben, zwischen Realisierungspartnern, die ihre Leistungen hauptsächlich in frühen Phasen erbringen, und anderen Realisierungspartnern, die ihre Leistungen hauptsächlich in späteren Phasen (insb. gegen Bauende) erbringen.

Hinweis 20

Die rechtzeitige Fakturierung kann als nichtmonetäres Projektziel definiert werden und insofern vergütungsrelevant sein. Eine Verwirkung des Vergütungsanspruchs sollte nicht vorgesehen werden (die Frage der Verwirkung würde sich deswegen stellen, weil die Zahlungen des Bauherrn endgültig sind und nicht Akontozahlungen darstellen).

Als Abrechnungsperiode kann z.B. der Kalendermonat oder ein 60- oder 90-tägiger Rhythmus zu bestimmten Daten gewählt werden.

Hinweis 21

Als Grundlagen für die Ermittlung der Teuerung für Eigenleistungen der Realisierungspartner stehen die bekannten Indexverfahren und das Verfahren nach Mengennachweis Verfahren zur Verfügung.

Das Verfahren mit Mengennachweis kommt dem Grundgedanken des Allianzvertrags nach Vergütung der effektiv angefallenen Selbstkosten am nächsten. Es handelt sich dabei aber auch um das administrativ aufwendigste Verfahren.

Hinweis 22

Bei zeitlich weit auseinanderliegenden Fertigstellungen von Teilen des Bauwerks können die Zeitpunkte der Abnahmen und der Auslösung der Rüge- und Verjährungsfristen auch differenziert geregelt werden.

Hinweis 23

Die Parteien können im Rahmen des zwingenden Gesetzesrechts für einzelne Teile des Bauwerks auch längere (oder kürzere) Verjährungs- und Rügefristen vorsehen.

Hinweis 24

An dieser Stelle können Vereinbarungen festgeschrieben werden, die Projektallianzen und traditionell organisierten Projekten gemeinsam sind. Die Zuweisungen von Aufgaben und Verantwortungen sind gegebenenfalls an die der Projektallianz eigenen Organe und Stellung der Allianzpartner anzupassen.

Hinweis 25

Für öffentliche Bauherren liegt ein wichtiger Grund für den Ausschluss eines Realisierungspartner insbesondere immer dann vor, wenn nach den Regeln des öffentlichen Vergaberechts ein Sachverhalt gegeben ist, aufgrund dessen der öffentliche Auftraggeber zum Widerruf der Zuschlagsverfügung berechtigt oder gar verpflichtet ist. Das betrifft namentlich Verstöße gegen Arbeitsbedingungen und Arbeitsschutzbestimmungen sowie gegen umwelt-, sozialversicherungs- und steuerrechtliche Regeln, die von mehr als geringfügiger Natur sind. Diese Gründe sollten in der beispielhaften Auflistung mitaufgeführt werden.

Hinweis 26

Es kann im Allianzvertrag beispielsweise zusätzlich vereinbart werden, dass der Bauherr auch dann zur Auflösung des Vertrags berechtigt ist, wenn eine Überschreitung der Zielkosten 1 oder von wichtigen (vertraglich entsprechend definierten) Terminen akut droht oder eingetreten ist.

Hinweis 27

Der Allianzvertrag kann auch regeln, dass bestimmte, dafür geeignete Teile des Bewertungssystems für nichtmonetäre Ziele (Ziffer 6.3.4) im Fall der Auflösung der Allianz zur Anwendung kommen.

Hinweis 28

Es kann auch Gebot zur Vernichtung der Arbeitsergebnisse anderer Allianzpartner festgelegt werden.

Sollten an einer Projektallianz Realisierungspartner teilnehmen, die mithilfe der Allianz und nebst dem Bauherrn auch für sich selbst bauen, sind der Situation angepasste Regelungen betreffend die erstellten Bauwerke und die Arbeitsergebnisse vorzusehen.

Hinweis 29

Der Allianzvertrag kann auch bestimmen, dass bestimmte, dafür geeignete Teile der Bewertung von nicht-monetären Zielen im Fall der Auflösung der Allianz zur Anwendung kommen sollen.

Hinweis 30

Es wird empfohlen, die Grundzüge eines umfassenden Konfliktmanagements schon bei Vertragsabschluss festzulegen. Dabei sollten sowohl Massnahmen der Konfliktprävention als auch Mechanismen zur Konfliktlösung festgelegt werden.

Es sollte der Grundsatz festgehalten werden, dass sich alle Stufen der Allianzorganisation dafür einsetzen, dass Konflikte unter den Allianzpartnern gütlich gelöst werden. Sollte dies innert nützlicher Frist nicht möglich sein, soll eine Mediation durchgeführt werden, bevor Entscheide auf dem Rechtsweg erwirkt werden.

Eine Beschreibung der möglichen Massnahmen, Prozesse und Organe zur Konfliktlösung enthält das Merkblatt SIA 2065 unter der Ziffer 6.3.

Die Vertragsvorlage enthält einen Vorschlag zur Konfliktlösung mittels Adjudikation.