

Merkblatt

Garantien

Version 3.0 vom 01.01.2024

Einleitung

Dieses Merkblatt beschreibt die verbindlichen Vorgaben und das Vorgehen zu Garantien bei Bau-projekten. Das Garantiemanagement ist Bestandteil der Projektführung durch den Planer gemäss den Anforderungen der Bauherrschaft.

Zielsetzung

Mit dem Merkblatt wird die Regelung der geordneten Garantieabwicklung am KSSG definiert und das einheitliche Verständnis aller Projektbeteiligten erreicht.

Definition

Je nach Zweck der sicherzustellenden Verpflichtung (Bsp. Werkleistung, Lieferung, Kauf, Dienstleistung etc.) können zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Bauprozess Garantien in unterschiedlicher Höhe und unterschiedlicher Laufzeiten durch die Bauherrschaft verlangt werden.

Der PL Bauherr definiert je nach Dauer vom Projekt einen (max. 2) einheitlichen Garantiebeginn für alle Gewerke. Der einheitliche Garantiebeginn muss dem Unternehmer bei der Offertstellung bekannt sein. (Bestandteil der Ausschreibung). Einheitlich bei den beiden am KSSG verlangten Garantiearten ist, dass der Auftragnehmer die Garantieleistung (Bank- oder Versicherungsgarantie) dem Planer abzugeben hat. Ohne gültigem Garantieschein wird die Schlusszahlung nicht freigegeben.

Garantiearten

Am KSSG werden grundsätzlich zwei Garantiearten gefordert welche in der Ausschreibung definiert und im Werkvertrag festgehalten werden (Abschnitt Sicherheitsleistungen im KBOB Dokument).

Anzahlungsgarantie

Mit der Anzahlungsgarantie ausgestellt von einer Bank oder Versicherung wird die Rückzahlung einer vom Unternehmer noch nicht erbrachten Leistung zum Zeitpunkt der Zahlung sichergestellt. Die Höhe der Anzahlungsgarantie beträgt mindestens dem Wert der zum Zeitpunkt noch nicht erbrachten Leistungen und hat eine Laufzeit von mindestens 6 Monaten.

Garantieschein (Solidarbürgschaft Bank oder Versicherung)

Der Garantieschein (Solidarbürgschaft) ist die Sicherheitsleistung während der 2-jährigen Rügefrist einer Bank oder Versicherung. Diese Garantieart beginnt am einheitlich vereinbarten Termin und endet ohne anderslautende Abmachung nach 24 Monaten (Ablauf der Rügefrist). Die Bauherrschaft erhält dadurch die Gewissheit, dass für Mängel auch dann gehaftet wird im Umfang vom Haftungsbetrag, wenn der Unternehmer Konkurs geht oder stirbt. Der Haftungsbetrag beläuft sich normalerweise auf 10% der Vertragssumme bis CHF 300'000. Ab CHF 300'000 beläuft sich der Haftungsbetrag auf 5% der Vertragssumme. Die Solidarbürgschaft ist für die Dauer der Rügefrist zu leisten.

Der Unternehmer hat einen Garantieschein ab einem Auftragsvolumen von CHF 20'000.- excl. MwSt. abzugeben.

Hinweis

- Eine Kopie vom Garantieschein muss jeweils mit dem einreichen der Schlussabrechnung dem Planer abgegeben werden.
- Die Abnahme des Werks bewirkt keinen Übergang von Risiko und Gefahren auf den Bauherrn und löst keine Rüge- und Verjährungsfristen aus. Zur Festlegung des Gefahrenübergangs sowie der Beginn der Rüge- und Verjährungsfrist werden für die beteiligten Unternehmungen ein einheitlicher Termin bestimmt.
- Die Koordination und Leitung der Garantiarbeiten sowie das Einhalten der 2-jährigen SIA Schlussabnahme («Garantieabnahme») liegt in der Verantwortung vom Planer.
- Das Datum vom Garantiebeginn und Garantieablauf muss auf dem Garantieschein aufgeführt ein.

Bargarantie

Die Sicherstellung einer Bargarantie vom Auftragnehmer an den Auftraggeber ist nicht zulässig.

Dateiname_Erstelldatum	Bereich	Seite
BPM_MB_Garantien_2024-01-01	BPM	1 von 2

Prämisse

Unabhängig der Garantieart sind folgende Prämissen durch den PL Bauherr zu beachten.

- Im Werkvertrag wird festgehalten welche Garantieart durch den Vertragsnehmer zu erbringen ist. (Die Kosten für die Erstellung der Bank-, oder Versicherungsgarantie geht zu Lasten vom Auftragnehmer.)
- In der Ausschreibung müssen die Höhe der Garantiesumme, die Laufzeit und die Anforderungen (Solidarbürgschaft einer Bank- oder Versicherung) definiert sein.
- In der Ausschreibung muss enthalten sein, dass die Garantiefrist an einem oder zwei Daten zu laufen beginnen unabhängig der Abnahme vom Werk.

Prozess

Unabhängig der Garantieart sind folgende Prämissen durch den PL Bauherr zu beachten.

Tätigkeiten, Inhalte	Verantwortlich
Formelle Einforderung der - Anzahlungsgarantie - Garantieschein	Planer
Erstellen vom Garantieschein	Unternehmer
Prüfung vom Garantieschein auf Richtigkeit und Vollständigkeit (Garantiestart / Garantieablauf)	Bauleitung
Weiterleitung vom Garantieschein zur Erfassung im VMS an den Support Bauprojekt Management (BPM) mit der Schlussrechnung	Bauleitung
Garantieunterlagen im VMS hinterlegen	Support BPM
Überwachen der Garantiefrieten gemäss Erinnerung aus dem SAP	PL Bauherr

Garantiescheine Bewirtschaftung – VMS Tool

Der PL Bauherr stellt sicher, dass der Garantieschein dem Team Support (BPM) spätestens mit dem Einreichen der Schlussrechnung zugestellt wird. Das Team Support BPM ist dafür verantwortlich, dass die notwendigen Daten im SAP (VMS Tool) erfasst werden. Der PL Bauherr hat jederzeit die Möglichkeit im VMS Tool die Garantiescheine einzusehen bzw. er hat Zugriff auf die Garantiescheine.

4 Monate vor Ablauf der Garantiefrist wird der PL Bauherr via Email daran erinnert, dass die entsprechende Garantiefrist ausläuft. Der PL Bauherr stellt sicher, dass die Schlussabnahme vom Planer geplant und termingerecht (vor Ablauf der Garantiefrist) durchgeführt wird.

Minimalstandard	Verantwortung
Festlegung der Garantieleistungen in den Ausschreibungen	PL Bauherr
Festlegung einheitlicher Garantiebeginn in den Ausschreibungen	PL Bauherr
Weiterleitung der Garantieunterlagen zur Erfassung im VMS an den Support BPM mit der Schlussrechnung	Bauleitung

Dokumente und Tools

Ihr Ansprechpartner

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an den
Support | Bauprojekt Management
071 494 22 16, bau@kssg.ch

Dateiname	Erstelldatum	Bereich	Seite
BPM_MB_Garantien_2024-01-01		BPM	2 von 2