

Architektenvertrag

zur Objektplanung für Gebäude

zwischen der

Stadt Lünen - ZGL

Zentrale Gebäudebewirtschaftung

Willy-Brandt-Platz 5

44532 Lünen

nachstehend Auftraggeberin genannt

und

nachstehend Auftragnehmer genannt

zum Projekt

OGS-Erweiterung Viktoriaschule

nachstehend Projekt genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages sind die in § 3 dieses Vertrages näher bezeichneten Leistungen des Auftragnehmers, um die für die Verwirklichung des nachstehend näher beschriebenen Projektes erforderlichen Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen:

1. Ort: Augustastraße 1, 44534 Lünen
2. Art des Objekts: Schulgebäude
3. Kurzbeschreibung des zu planenden Projektes: OGS-Erweiterung für ca. 270 Kinder
4. Art des Projekts: Erweiterung und Sanierung des bestehenden Schulgebäudes
5. Angaben zum Umfang: ____ ./.
6. Angaben zur Gestaltung: ./.
7. Angaben zur Funktionalität: siehe Gebäudeleitlinien ZGL
8. Angaben zur Qualität: siehe Gebäudeleitlinien ZGL
9. Angaben zur Technik und technischen Ausstattung: siehe Gebäudeleitlinien ZGL
10. Energetische Vorgaben: siehe Gebäudeleitlinien ZGL

11. Weitere Vorgaben der
Auftraggeberin:

./.

- (2) Der Auftragnehmer hat die nachstehende Baukostenobergrenze im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung des geschuldeten Werks einzuhalten:

*Gesamtkosten (Summe aus allen Kostengruppen i. S. d. DIN 276:2018-12 ergibt) i. H. v. **6.700.000,00 € brutto**.*

Eine Änderung dieser Baukostenobergrenze bedarf der Schriftform. Es ist allein die Betriebsleitung der Auftraggeberin bevollmächtigt eine Änderung dieser Baukostenobergrenze zu vereinbaren.

- (3) Von der vorstehenden Baukostenobergrenze unabhängig hat der Auftragnehmer soweit möglich umweltfreundliche und schadstofffreie Baustoffe und Bauprodukte einzusetzen. Die Baustoffe und Bauprodukte sind insbesondere so auszuwählen, dass Raumluftbelastungen aus emittierenden Schadstoffen nicht entstehen, bzw. stark minimiert werden und deutlich unter den allgemein anerkannten, für Innenräume empfohlenen Grenzwerten liegen. Durch die Schadstofffreiheit der Raumluft ist eine gesundheitliche Beeinträchtigung bei den Gebäudenutzern auszuschließen.

Dabei hat der Auftragnehmer alle Möglichkeiten zur Einsparung von Kosten auszuschöpfen und die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit bei der Errichtung, wie auch hinsichtlich der Betriebskosten der späteren laufenden Nutzung des Projektes zu beachten. Diesem Ziel darf jedoch die Wahrung der vereinbarten Qualitäts-, Quantitäts- und Terminziele nicht geopfert werden. Der Auftragnehmer hat eine wirtschaftlich zweckmäßige Lösung zwischen den Kosten der Errichtung und den zu erwartenden Betriebs-, Verbrauchs- und/ oder Instandhaltungskosten zu erreichen.

Unter keinen Umständen dürfen Baukosten mit der Folge eingespart werden, dass die durch die Einsparung verursachten Betriebs-, Verbrauchs- und/ oder Instandhaltungskosten des Projekts die eingesparten Baukosten übersteigen.

- (4) Die vorstehend definierten Zielvorgaben werden im Verlauf der Vorplanungsstufe verdichtet und dem Planungsstand entsprechend präzisiert. Die derart mit Zustimmung des Auftraggebers fortgeschriebenen Zielvorgaben werden am Ende der Vorplanungsphase durch Pläne und Beschreibungen dokumentiert. Diese Zielvorgaben stellen die Beschaffenheitskriterien des bestellten Werkes dar. Das Architektenwerk ist sachmangelfrei i. S. d. § 633 Abs. 2 BGB, wenn es diesen Vorgaben entspricht und die Baukostenobergrenze (§ 1 Abs. 2 dieses Vertrages) wahrt.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die fortgeschriebenen Zielvorgaben im Rahmen der Entwurfsplanung und Realisierungsplanung für die weitergehende Ausbauplanung und Detailplanung zeichnerisch und materialbeschreibend zu konkretisieren und diese der Auftraggeberin zur Abstimmung und Freigabe vorzulegen.

§ 2 Grundlagen des Vertrages

- (1) Diesem Vertrag liegen die nachstehenden Anlagen bzw. Vorschriften zu Grunde. Bei etwaigen Widersprüchen untereinander gelten diese entsprechend der gewählten Reihenfolge:

1. dieser Vertrag
2. Angebot des Auftragnehmers vom [...], Anlage [...] nebst [...]
3. BGB in der jeweils aktuell gültigen Fassung
4. HOAI in der zum Zeitpunkt der Beauftragung geltenden Fassung
5. DIN 276 in der zum Zeitpunkt der Beauftragung geltenden Fassung

- (2) Die Leistungen des Auftragnehmers müssen allen auf das Projekt anwendbaren gesetzlichen, öffentlich-rechtlichen und behördlichen Vorschriften, Haushaltsvorschriften, Verordnungen, Richtlinien sowie technischen Bestimmungen und den fachlich allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie

dem aktuellen Stand der Ingenieurwissenschaften entsprechen. Insbesondere sind die Vorgaben der Auftraggeberin zur Vergabe einzuhalten. Es ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit sowohl hinsichtlich der Errichtung des Projekts als auch für den späteren Betrieb unter Einbeziehung der Unterhaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten einzuhalten.

§ 3 Leistungen des Auftragnehmers

- (1) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, durch die Erbringung der in diesem Paragraphen beschriebenen Leistungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme der Leistungen, ein nach Maßgabe des § 1 dieses Vertrages verwendungs- und funktionstaugliches Projekt zu erstellen.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Leistungen gemäß der Anlage 10 zu § 34 HOAI zu erbringen, soweit nicht unter § 8 dieses Vertrages bestimmte Teilleistungen der jeweiligen LPH vom Leistungsumfang ausgenommen sind.

- (2) Die Beauftragung erfolgt in Leistungsstufen. Leistungsstufen, die die Auftraggeberin nicht nach § 3 Abs. 3 dieses Vertrages mit diesem Vertragsabschluss beauftragt, stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Auftraggeberin sie gem. § 3 Abs. 5 dieses Vertrages abruft.

- Leistungsstufe 1:
 - Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung
 - Leistungsphase 2: Vorplanung
 - Leistungsphase 3: Entwurfsplanung
- Leistungsstufe 2:
 - Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung
 - Leistungsphase 5: Ausführungsplanung
 - Leistungsphase 6: Vorbereiten der Vergabe
 - Leistungsphase 7: Mitwirken bei der Vergabe
 - Leistungsphase 8: Objektüberwachung
- Leistungsstufe 3:
 - Leistungsphase 9: Objektbetreuung

Die Auftraggeberin behält sich vor, die Beauftragung auf Teilleistungen einzelner Leistungsstufen oder auf einzelne Abschnitte der Baumaßnahme zu beschränken.

- (3) Die Auftraggeberin beauftragt den Auftragnehmer mit Vertragsschluss

- ☒ mit der Erbringung der Leistungsstufe 1 gem. § 3 Abs. 2 dieses Vertrages
- ☐ mit der Erbringung der Leistungsstufe 2 gem. § 3 Abs. 2 dieses Vertrages
- ☐ mit der Erbringung der Leistungsstufe 3 gem. § 3 Abs. 2 dieses Vertrages

- (4) Die Ergebnisse der Leistungsstufe 1 werden dem Betriebsausschuss ZGL mit folgenden vom Auftragnehmer erstellten Dokumenten vorgestellt:

- Genehmigungsfähiges Ausführungskonzept
- Kostenberechnung nach DIN 276
- Belastbarer Rahmenterminplan
- Lebenszykluskosten für unterschiedliche Gebäudestandards (GEG, KfW40EE und Passivhaus)

- (5) Die Auftraggeberin beabsichtigt nach Zustimmung des Betriebsausschuss ZGL, bei Fortschreibung der Planung und Ausführung der Baumaßnahme weitere Leistungsstufen nach § 3 Abs. 2 dieses Vertrages abzurufen. Der Abruf erfolgt schriftlich.

Der Auftragnehmer hat der Auftraggeberin zur Vermeidung von Störungen im Planungsablauf rechtzeitig auf die Notwendigkeit des Anschlussabrufs hinzuweisen.

Bei der Entscheidung über den Abruf der weiteren Leistungsstufen kann die Auftraggeberin berücksichtigen, ob nach Maßgabe der bisherigen Planungsergebnisse die Einhaltung der Kostenobergrenze gem. § 1 Abs. 2 gewährleistet ist.

- (6) Die Auftraggeberin ist berechtigt, entsprechend § 3 Abs. 4 weitere Leistungsstufen im Wege der Vertragserweiterung abzurufen, solange keine Kündigung des Auftragnehmers nach § 3 Abs. 6, § 14 Nummer 14.1 AVB erfolgt ist. Soweit dies nach dem Planungs- und Baufortschritt sachgerecht ist, ist die Auftraggeberin auch befugt, die weitere Beauftragung auf Teilleistungen einzelner Leistungsstufen oder einzelner Abschnitte der Baumaßnahme zu beschränken, sofern es sich um abgrenzende Teilleistungen handelt. Dabei soll eine unnötige Teilung von Leistungsstufen vermieden werden.
- (7) Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung weiterer Leistungsstufen besteht nicht. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Leistungen der weiteren Leistungsstufen zu erbringen, wenn die Auftraggeberin sie ihm überträgt; auf das Kündigungsrecht des Auftragnehmers nach § 14 Nummer 14.1 AVB wird verwiesen. Aufgrund einer stufenweisen Beauftragung gem. den Regelungen in diesem Vertrag kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

§ 4 Weitere Leistungen des Auftragnehmers

- (1) Zum Zwecke der Leistungskoordination ist eine Teamarbeit mit der Auftraggeberin und den weiteren Projektbeteiligten notwendig. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, zu diesem Zweck der Auftraggeberin sowie den von der Auftraggeberin beauftragten Fachplanern und Sonderfachleuten im erforderlichen Maß Auskunft zu geben, Einblick in seine Unterlagen zu gewähren und seine Planung mit der Auftraggeberin abzustimmen.

Etwaige für seine Leistung erforderliche Informationen und/ oder Unterlagen fordert der Auftragnehmer von der Auftraggeberin und/ oder von den weiteren Projektbeteiligten selbstständig an.

- (2) Der Auftragnehmer berät die Auftraggeberin über die Notwendigkeit des Einsatzes von Sonderfachleuten. Die Auftraggeberin überträgt den ausgewählten Sonderfachleuten die festgelegten Leistungen im eigenen Namen. Die von den Sonderfachleuten erbrachten Leistungen werden von dem Auftragnehmer fachlich und zeitlich koordiniert, mit seinen eigenen Leistungen abgestimmt und in diese eingearbeitet.
- (3) Der Auftragnehmer hat das Ergebnis jeder Leistungsphase im Rahmen eines Erörterungsgespräches mit der Auftraggeberin und den ggf. fachlich Beteiligten abzustimmen. Über dieses Erörterungsgespräch hat der Auftragnehmer ein Protokoll zu erstellen, welches von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist. Die Freigabe der einzelnen Planungsabschnitte bestätigt die Auftraggeberin durch gesonderte Bescheinigung oder durch Unterschrift auf den Plänen.
- (4) Nach Fertigstellung der einzelnen Leistungsphasen übergibt der Auftragnehmer die Arbeitsergebnisse (insb. die Planunterlagen sowie dazugehörigen Kostenermittlungen) wie folgt:
 - Planungsunterlagen 2-fach in Papierform
 - Digitale Übergabe auf einem geeigneten Speichermedium (DWG/DXF/PDF); die vorgegebene CAD Layer-/Folienstruktur der Auftraggeberin ist einzuhalten.

Kosten für die digitale und analoge Bereitstellung werden nicht erstattet. Diese sind mit der Nebenkostenpauschale nach § 8 dieses Vertrages abgegolten.

- (5) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass das Projekt im Rahmen des jeweiligen Standes der Kostenermittlung verwirklicht wird und insbesondere die Baukostenobergrenze nach § 1 Abs. 2 dieses Vertrages wahrt. Der Auftragnehmer hat deshalb eine prüfbare Kostenverfolgung und Mittelabflussplanung zu erstellen und beide jeweils zum 30. eines Monats zu überreichen. Zur Erstellung der Kostenermittlung ist das Muster der Auftraggeberin „Kostenverfolgung“ zu verwenden. Dort ist vom Auftragnehmer zunächst die Kostenschätzung, die Kostenberechnung und nach Eingang der Angebote sodann der

Kostenanschlag einzufügen. Fortlaufend ist die Kostenfeststellung um die eingegangenen (Abschlags-) Rechnungen der am Projekt beteiligten Unternehmer fortzuschreiben.

Die Auftraggeberin wird die Kostenverfolgung mit dem Auftragnehmer abstimmen und durch Unterzeichnung die weitere Leistung des Auftragnehmers freigeben.

- (6) Der Auftragnehmer hat monatlich bis zum Baubeginn und mindestens alle zwei Wochen ab Baubeginn eine Planungsbesprechung mit allen Projektbeteiligten durchzuführen, die Ergebnisse zu protokollieren und innerhalb von 5 Werktagen nach der Besprechung allen Beteiligten zu kommen zu lassen.
- (7) Der Auftragnehmer benennt der Auftraggeberin einen Mitarbeiter, der für die Abstimmung sämtlicher im Rahmen dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen bzw. Maßnahmen verantwortlich ist.
- (8) Im Rahmen der Ausschreibungsphase erbringt der Auftragnehmer folgende Leistungen:
 - Bereitstellung der Ausschreibungsunterlagen (insbesondere Leistungsverzeichnis, Bieterliste, bepreistes LV, Besondere Vertragsbedingungen, sonstige Anlagen) in den Dateiformaten pdf, docx bzw. gaeb.
 - Spätere Vervielfältigung von Zeichnungen, Leistungsverzeichnissen, Berechnungen und sonstigen Unterlagen für die Baustelle je ausführender Firma (bzw. je Gewerk) in einfacher Papierform; darüber hinaus digitale Bereitstellung von Zeichnungen, Leistungsverzeichnissen, Berechnungen und sonstigen Unterlagen für die Baustelle.
- (9) Bei der Vornahme von Leistungen im Bereich von Bau-, Liefer- und Dienstleistungen sowie von freiberuflichen Leistungen ist der Auftragnehmer verpflichtet die Dienstanweisung zur Vergabe von Bau-, Liefer- und Dienstleistungen sowie von freiberuflichen Leistungen der Stadt Lünen (DA Vergabe) zu beachten und entsprechend anzuwenden.
- (10) Während der LPH 8 ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Baustelle mindestens zweimal wöchentlich während der Bauzeit zu beaufsichtigen.
- (11) Begehrt die Auftraggeberin eine Änderung des vereinbarten Werkerfolges oder eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig ist, so streben die Vertragsparteien eine Einigung über diese Änderung und die daraus resultierende Vergütung für die Mehr- bzw. Minderleistung an. Kommt eine unverzügliche Einigung zur Vergütung nicht zustande, so ist der Auftragnehmer nicht berechtigt seine Leistung lediglich aufgrund der ausstehenden Honorarverhandlung zu verweigern. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur schnellstmöglichen Klärung der streitigen Fragen einen im Bereich des Werkvertragsrechtes und des Preisrechtes der HOAI bewanderten neutralen Dritten einzuschalten.

Bleibt das Raumprogramm in seinen Grundzügen unverändert, berechtigt eine Änderung oder Überarbeitung nicht zu einer zusätzlichen Honorierung.

Eine eventuell von der abgestimmten Realisierungsplanung abweichende Bauausführung ist vom Auftragnehmer in die Ausführungspläne einzupflegen, sofern er neben den Planungsleistungen auch mit der Objektüberwachung beauftragt ist.

Ist der Auftragnehmer der Realisierungsplanung nicht mit der Objektüberwachung beauftragt und die abweichende Bauausführung nicht durch einen Mangel seiner Planung bedingt, ist er nicht verpflichtet, die Fortschreibung seiner Planung ohne zusätzliche Vergütung vorzunehmen.

- (12) Der Auftragnehmer ist grundsätzlich nicht bevollmächtigt, die Auftraggeberin rechtsgeschäftlich zu vertreten. Die Weisungsbefugnis des Auftragnehmers gegenüber weiteren an diesem Projekt Beteiligten beschränkt sich grundsätzlich auf solche Weisungen, die zur Sicherstellung des reibungslosen und uneingeschränkten Projektablauf erforderlich sind und keine nachteiligen Auswirkungen in qualitativer, terminlicher oder finanzieller Art für die Auftraggeberin haben.

Unberührt hiervon bleibt die Berechtigung und die Verpflichtung des Auftragnehmers im Rahmen der Objektüberwachung die ausführenden Unternehmen zur Erfüllung der vertragsgemäßen Leistung aufzufordern und Anordnungen gegenüber den ausführenden Unternehmen und den sonstigen am Projekt Beteiligten zu erteilen.

Der Auftragnehmer darf keine finanziellen Verpflichtungen für die Auftraggeberin eingehen. Dies gilt insbesondere für die Änderung, den Abschluss oder die Ergänzung von Verträgen oder die Vereinbarung neuer Preise.

§ 5 Pflichten des Auftragnehmers

- (1) Der Auftragnehmer hat im Rahmen seiner vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Auftraggeberin eine umfassende Unterrichtungspflicht.

Der Auftragnehmer unterrichtet die Auftraggeberin unverzüglich über alle Umstände die sich auf die Einhaltung des Fertigstellungstermins oder der Baukosten beziehen und insbesondere über solche Umstände aus denen sich Ansprüche gegen die mit der Planung und Bauausführung beauftragte Unternehmen ergeben können.

Des Weiteren hat der Auftragnehmer die Auftraggeberin nach Aufforderung über seine Leistungen unverzüglich und ohne besondere Vergütung je nach Erfordernis mündlich oder in Textform Auskunft zu erteilen.

Insbesondere wenn erkennbar wird, dass die ermittelten Kosten des Projekts oder der von der Auftraggeberin bekannt gegebene wirtschaftliche Rahmen überschritten werden, ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Auftraggeberin unverzüglich zu unterrichten.

- (2) Ohne vorherige Zustimmung der Auftraggeberin darf der Auftragnehmer keine Pläne oder Unterlagen Dritten aushändigen und keine Auskünfte geben, die sich auf das Vorhaben beziehen. „Dritte“ meint hier nicht die fachlich Beteiligten oder mit Zustimmung der Auftraggeberin als Erfüllungsgehilfen Hinzugezogenen.

§ 6 Leistungen und Pflichten der Auftraggeberin

- (1) Die Auftraggeberin fördert im Rahmen der Kooperationspflichten die Planung und Durchführung des Projekts. Sie wird alle sich ergebenden Fragen auf berechtigtes Verlangen des Auftragnehmers in einer angemessenen Zeit entscheiden.
- (2) Nach Aufforderung durch den Auftragnehmer wird die Auftraggeberin sich mit den bereits erbrachten Leistungen innerhalb einer angemessenen Prüfungsfrist einverstanden erklären, soweit die Leistungen des Auftragnehmers ordnungs- und vertragsgemäß sowie mangelfrei sind. Voraussetzung ist insbesondere, dass die Kosten des Projekts nicht überschritten werden.
- (3) Die Auftraggeberin beauftragt unter Beratung des Auftragnehmers die notwendigen Sonderfachleute. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurden die nachstehenden Sonderfachleute beauftragt:

[...]

- (4) Die Auftraggeberin stellt dem Auftragnehmer die für die Durchführung des Vertrages erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung, sofern diese nicht vom Auftragnehmer selbst einzuholen sind. Hierzu zählen insbesondere die Arbeitsergebnisse der Sonderfachleute.
- (5) Im Rahmen der LPH 7 erbringt die Auftraggeberin bei Vergabeverfahren mit einem geschätztem Auftragswert $\geq 5.000,00$ € netto folgende Leistungen:

- Veröffentlichung der Ausschreibung

- Versendung der Ausschreibungsunterlagen
- Durchführen der Submission

Die weiteren Grundleistungen der LPH 7 erfolgen durch den Auftragnehmer. Liegt der Auftragswert unter 5.000,00 € netto, erbringt der Auftragnehmer sämtliche Grundleistungen der LPH 7.

- (6) Die Auftraggeberin nimmt die Leistungen der Unternehmer rechtsgeschäftlich ab.

§ 7 Termine und Fristen

- (1) Grundsätzlich hat der Auftragnehmer die von ihm zu erbringen Leistungen zeitlich danach auszurichten, wie sie mit den an dem Projekt beteiligten Personen und Unternehmen (z. B. Fachplaner, Sonderfachleute, bauausführende Unternehmen) vereinbart sind. Der Auftragnehmer koordiniert die Termine der an dem Projekt beteiligten Personen und Unternehmen. Er ist verpflichtet, seine Leistungen rechtzeitig zu erbringen, damit die gesamte weitere Planung und Bauausführung termingerecht erfolgen kann. Für den Fall, dass Störungen und/ oder Behinderungen auftreten, hat der Auftragnehmer seine Leistungen auch in geänderter zeitlicher Abfolge zu erbringen, ohne dass er aus diesem Grunde weitere Rechte gegen die Auftraggeberin ableiten kann.

Vor der Vergabe der einzelnen Werkleistungen hat der Auftragnehmer rechtzeitig die erforderliche Ausführungsplanung zu erstellen. Die jeweiligen Ausführungspläne sind im Anschluss an die Vergabe soweit fortzuschreiben, dass der im Zuge der Vergabe mit den jeweiligen ausführenden Unternehmen abgestimmte Terminplan und die vereinbarten Ausführungsfristen eingehalten werden. Der Auftragnehmer ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass es in der Arbeitsvorbereitung der jeweils ausführenden Unternehmen keine Störungen gibt.

- (2) Der Auftragnehmer wird seine Leistungen so rechtzeitig erbringen, dass die nachstehenden Termine als verbindliche vertragliche Termine eingehalten werden:

Planungsbeginn:	nach Auftragsvergabe
Baubeginn am:	2. Quartal 2028
Fertigstellung am:	Sommer 2029

- (3) Bei der Durchführung von Vergaben, welche der Entscheidungskompetenz des Betriebsausschusses der Auftraggeberin unterfallen, ist der Auftragnehmer verpflichtet seinen Leistungen an den Terminen der Betriebsausschusssitzungen auszurichten.

Gemäß § 4 Abs. 2 a) und d) der Betriebssatzung des Stadtbetriebes Zentrale Gebäudewirtschaftung (ZGL) in der Fassung vom 23.12.2012 entscheidet der Betriebsausschuss insbesondere in folgenden Fällen:

- Zustimmung zu Verträgen, wenn der Wert im Einzelfall den Betrag von 206.000 € (netto) übersteigt; handelt es sich um Miet-, Leasing- o. ä. Verträge, ist die Zustimmung erforderlich, wenn für einen Zeitraum bis zu 36 Monaten die von ZGL zu leistende (Miet-) Zahlung die Höhe von 206.000 € (netto) übersteigt,
- Vergabe von Aufträgen nach der VOB, UvGO und VgV, die im Einzelfall 75.000 € (netto) übersteigen.

Die kalenderjährlich stattfindenden Betriebsausschusssitzungen werden zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres unter

<https://luenen.ratsinfomanagement.net/termine>

bekannt gemacht. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sich mit dem Beginn seiner Leistungen unverzüglich über die dort bekannt gemachten Termine der Betriebsausschusssitzungen zu informieren und diese im Planungsterminplan zu berücksichtigen.

Eine zeitliche Verzögerung des Projekts durch eine erforderliche Entscheidung des Betriebsausschusses ist auszuschließen. Der Auftragnehmer ist grundsätzlich verpflichtet bei Vergaben, welche der Entscheidungskompetenz des Betriebsausschusses unterfallen, eine Angebotsbindefrist von 30 Tagen fest zu schreiben. Das Vergabeverfahren ist so zu strukturieren und zu terminieren, dass der Auftraggeberin die vom Auftragnehmer erstellten Vergabevorschläge spätestens 3 Wochen vor der jeweiligen Betriebsausschusssitzung zugehen. Die Bindefristen der Angebote dürfen frühestens 2 Wochentage nach der jeweiligen Betriebsausschusssitzung enden.

- (4) Der Auftragnehmer hat unverzüglich nach Zustandekommen des Vertrages einen detaillierten Planungs-terminplan zu erstellen und der Auftraggeberin zur schriftlichen Freigabe zu übergeben. Der Terminplan ist fortlaufend jeweils zum 30. eines Monats sowie mit Abschluss jeder LPH an den tatsächlichen Leistungsablauf anzupassen und der Auftraggeberin zu überreichen.
- (5) Eine Änderung der verbindlichen Vertragstermine i. S. d. Absatz 2 bedarf der Schriftform. Es ist allein die Betriebsleitung der Auftraggeberin bevollmächtigt eine Änderung der verbindlichen Vertragstermine zu vereinbaren.

§ 8 Honorierung des Auftragnehmers

Grundleistungen Objektplanung für Gebäude gem. HOAI, Teil 3, Abschnitt 1

- (1) Das Honorar wird vorläufig nach den anrechenbaren Kosten für die Baumaßnahme gem. § 4 Abs.1 HOAI auf Basis des von ZGL ermittelten Kostenrahmens nach DIN 276 und BKI (Baukosteninformationszentrum), berechnet. Die endgültige Honorar-berechnung erfolgt nach Erbringung der LPH 3 auf Grundlage der dann vorliegenden und von ZGL genehmigten Kostenberechnung.
- (2) Ein Zuschlag für **mitzuverarbeitenden Bausubstanz** gem. § 4 Abs. 3 HOAI auf das Honorar wird ausgeschlossen.
- (3) Die auf der Grundlage der DIN 276:2018-12 ermittelten **anrechenbaren Kosten** betragen vorläufig: **4.118.373,38 Euro netto**; (Erweiterungsbau: 3.029.506,26 Euro netto und Umbau im Bestand: 1.088.867,12 Euro netto).
- (4) Das Projekt nach § 1 wird gemäß §§ 5 Abs. 1 und 35 HOAI der **Honorarzone III** zugeordnet.
- (5) Bezogen auf die Honorartafel des § 35 HOAI wird als Honorarsatz der **Mindestsatz** vereinbart.
- (6) **Beauftragte Leistungsphasen** (vgl. § 3 dieses Vertrages) sind mit Fettdruck gekennzeichnet:

Leistungsphase		HOAI	beauftragt Stufe 1	Abweichungsgründe
1	Grundlagenermittlung	2 %	2,0 %	
2	Vorplanung	7 %	7,0 %	
3	Entwurfsplanung	15 %	15,0 %	
4	Genehmigungsplanung	3 %	3,0 %	
5	Ausführungsplanung	25 %	25,0 %	
6	Vorbereitung der Vergabe	10 %	10 %	
7	Mitwirkung bei der Vergabe	4 %	3,75 %	Auftragserteilung erfolgt intern
8	Objektüberwachung	32 %	32,0 %	
9	Dokumentation	2 %	2,0 %	
		100 %	99,75 %	

- (7) Für Leistungen bei **Umbauten und Modernisierungen** i. S. des § 2 HOAI wird gemäß § 36 HOAI folgender prozentualer Zuschlag auf das ermittelte Honorar vereinbart:
- Erweiterungsbauten: v. H. 5 %
 - Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand: v.H. 20%
- (8) Für Leistungen bei **Instandhaltungen und Instandsetzungen** i. S. des § 2 HOAI wird gemäß § 12 HOAI folgende, prozentuale Erhöhung des Prozentsatzes für die Bauüberwachung vereinbart: v. H. 0 %
- (9) Auf das Gesamthonorar der Grundleistungen gem. Nummern 1 bis 8 wird ein **Zu- oder Abschlag**) vereinbart: zuzüglich (+) / abzüglich (-) v. H. [...] %
- (10) Das **Nettogrundhonorar** beträgt demnach vorläufig netto: [...] Euro
- (11) Alle dem Auftragnehmer entstehenden **Nebenkosten** gem. § 14 HOAI sind mit einem pauschalen Erhöhungssatz auf das Nettogrundhonorar abgedeckt: v. H. [...] %
- (12) Die Erstellung von **Raumbüchern** wird mit einem Betrag netto pauschal abgegolten: [...] Euro
- (13) Die Erstellung der fortlaufenden **Mittelabflussplanung** wird mit einem Betrag netto pauschal abgegolten: [...] Euro
- (14) Die Tätigkeit als verantwortlicher **Bauleiter gem. LBO** wird mit einem Betrag netto pauschal abgegolten: [...] Euro
- (15) Das **Nettohonorar** beträgt demnach vorläufig netto: [...] Euro
- (16) Sofern weitere besondere Leistungen gem. § 3 Abs. 3 HOAI und Anlage 10.1 HOAI erforderlich sind, werden diese nur nach schriftlicher Beauftragung durch die Auftraggeberin vergütet. Die Abrechnung erfolgt dann nach Pauschalangebot oder Zeitaufwand (Stunden) wie folgt:
- a) Dipl.-Ing. Inhaber(in) / Geschäftsführer(in) [...] Euro
 - b) Dipl.-Ing. Angestellte(r) [...] Euro
 - c) technische(r) MA / Angestellte(r) / Bauzeichner(in) [...] Euro
 - d) kaufmännische MA / Angestellte(r) [...] Euro

§ 9 Zahlungen

- (1) Das Honorar für die vom Auftragnehmer bis einschließlich LPH 8 erbrachten Leistungen wird fällig, wenn diese Leistungen vollständig und abnahmereif erbracht worden sind. Dies setzt insbesondere voraus, dass das Projekt abgenommen und abgerechnet ist, die Gewährleistungsfristen aufgelistet, die vollständige Dokumentation einschließlich des Bautagebuches an die Auftraggeberin übergeben und eine prüffähige Honorarrechnung eingereicht worden ist.

Das Honorar für die LPH 9 wird im Zuge der Schlussrechnung fällig. Der Auftragnehmer hat eine Vertragserfüllungsbürgschaft für die entsprechende Honorarquote im Rahmen der vorgenannten Schlussrechnung vorzulegen.

- (2) Auf Anforderung des Auftragnehmers werden auf Basis des nachgewiesenen Leistungsstandes Abschlagszahlungen gewährt. Voraussetzung für die Stellung einer Abschlagsrechnung ist die Vorlage der vollständigen und abnahmereifen geschuldeten Leistung i. S. d. HOAI und § 3 Abs. 1 dieses Vertrages.
- (3) Für den Fall einer Überzahlung verzichtet der Auftragnehmer auf die Einrede des Wegfalls der Bereicherung.

- (4) Alle Rechnungen sind unter Nennung der Auftragsnummer an die Auftraggeberin zu stellen. Die für diesen Vertrag zugehörige ZGL-Auftragsnummer lautet

[...].

§ 10 Abnahme

- (1) Die Auftraggeberin ist verpflichtet, das vollständig vertragsgemäß hergestellte Werk des Auftragnehmers abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Die Abnahme hat förmlich durch ein schriftliches Abnahmeprotokoll zu erfolgen.
- (2) Die Auftraggeberin kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen. Die Abnahme hat förmlich durch ein schriftliches Abnahmeprotokoll zu erfolgen.
- (3) Das Werk des Auftragnehmers gilt als abgenommen, wenn er der Auftraggeberin nach Fertigstellung des Werks bzw. nach Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer i. S. d. Abs. 2 eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und die Auftraggeberin die (Teil-)Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat.

§ 11 Vorzeitige Beendigung des Vertrages

- (1) Die Auftraggeberin kann diesen Vertrag bzw. die mit dem Vertragsschluss oder durch gesonderten Auftrag beauftragten (Teil-)Leistungen jederzeit ohne Grund kündigen oder teilkündigen.
- (2) Kündigt die Auftraggeberin ohne wichtigen Grund, ist der Auftragnehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt, § 648 BGB.
- (3) Beide Vertragsparteien können diesen Vertrag aus wichtigem Grund kündigen, § 648 a BGB. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann.

Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus diesem Vertrag, ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Für die Entbehrlichkeit der Bestimmung einer Frist zur Abhilfe und für die Entbehrlichkeit einer Abmahnung findet § 323 Absatz 2 Nr. 1 und 2 BGB entsprechende Anwendung. Die Bestimmung einer Frist zur Abhilfe und eine Abmahnung sind auch entbehrlich, wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Kündigung rechtfertigen.

- (4) Kündigt eine Vertragspartei aus wichtigem Grund, ist der Auftragnehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf den bis zur Kündigung erbrachten Teil des Werks entfällt.
- (5) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
- (6) Die Berechtigung Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

§ 12 Haftung des Auftragnehmers, Mängelansprüche und Verjährung

- (1) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche der Auftraggeberin richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Der Auftragnehmer haftet insbesondere dafür, dass
 - seine Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Technik sowie den jeweils geltenden einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und Verordnungen entsprechen,
 - die verbindlichen Kosten des Projekts und
 - verbindlichen Vertragstermine gewahrt sind.
- (3) Die Haftung des Auftragnehmers wird durch die Beteiligung der Auftraggeberin im Rahmen der Bauberaterung sowie durch die Abnahme der Vertragsleistungen nicht eingeschränkt.
- (4) Der Auftragnehmer überprüft Weisungen der Auftraggeberin auf Richtigkeit und Zweckmäßigkeit. Im Schadensfall kann er ein etwaiges Mitverschulden der Auftraggeberin nur dann geltend machen, wenn er gegen dessen Weisung in Textform widersprochen hat. Dies gilt auch dann, wenn der Auftraggeberin fachkundige Personen zur Seite stehen.
- (5) Der Auftragnehmer haftet neben den bauausführenden Werkunternehmern gegenüber der Auftraggeberin für Mängel am Projekt wegen mangelhafter Planung und/ oder Bauüberwachung nach § 421 BGB gesamtschuldnerisch. Im Übrigen gilt § 650 t BGB.
- (6) Entschließt sich die Auftraggeberin einen vom Auftragnehmer (mit)verursachten Schaden am Projekt zu beseitigen, soll sie dem Auftragnehmer, sofern dieser dazu bereit ist, die Beseitigung des Schadens übertragen, wenn dies der Auftraggeberin zumutbar ist.
- (7) Die Haftung wegen ungerechtfertigter Bereicherung oder unerlaubter Handlung bleibt unberührt.
- (8) Die Verjährungsfrist für vertragliche Ansprüche der Auftraggeberin gegen den Auftragnehmer beträgt fünf Jahre.

Die Verjährung beginnt mit der Abnahme des vollständigen Werkes. Erfolgt eine Teilabnahme nach § 10 Abs. 2 dieses Vertrages, beginnt die Verjährung für die bis dahin erbrachten Leistungen mit der Teilabnahme. Für Leistungen, die nach diesem Zeitpunkt zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit der Abnahme der letzten Leistung des Auftragnehmers.

- (9) Die Verjährungsfrist für Honoraransprüche des Auftragnehmers beträgt drei Jahre. Die Verjährung beginnt mit Ablauf des Kalenderjahrs, in dem der Anspruch fällig wird.

§ 13 Haftpflichtversicherung

- (1) Der Auftragnehmer hat das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung vor Beginn der Leistungen nachzuweisen. Die Deckungssummen müssen während der gesamten Vertragslaufzeit mindestens betragen:
 - 1.500.000,00 Euro für Personenschäden
 - 1.000.000,00 Euro für Sach- und Vermögensschäden
- (2) Vor der Vorlage des Nachweises des Bestehens einer vorbezeichneten Berufshaftpflichtversicherung werden Honoraransprüche des Auftragnehmers nicht fällig.
- (3) Weist der Auftragnehmer das Bestehen einer vorbezeichneten Berufshaftpflichtversicherung trotz angemessener Fristsetzung durch die Auftraggeberin nicht nach, stellt dies einen wichtigen Grund dar, welcher die Auftraggeberin berechtigt den Vertrag außerordentlich mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grund zu kündigen.

- (4) Der Auftragnehmer hat der Auftraggeberin unverzüglich anzuzeigen, wenn ein Versicherungsschutz mit den o.g. Deckungssummen nicht mehr besteht. Besteht ein Versicherungsschutz nach Maßgabe von Abs. 1 nicht mehr, ist die Auftraggeberin berechtigt den Vertrag außerordentlich mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grund zu kündigen, wenn sie dem Auftragnehmer zuvor erfolglos eine angemessene Frist zum Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung gesetzt hat.
- (5) Die Auftraggeberin kann jede Zahlung vom Nachweis des Fortbestehens des Versicherungsschutzes abhängig machen.

§ 14 Vertragsstrafe

Bei einer schuldhaften Überschreitung der gemäß § 7 Abs. 2 dieses Vertrages vereinbarten Fristen hat der Auftragnehmer eine Vertragsstrafe i. H. v. 0,1 % des – bezogen auf die erbrachte LPH der beauftragten Stufe – vereinbarten Nettohonorars für jeden Werktag des Verzuges zu zahlen. Die Vertragsstrafe wird auf insgesamt 5 % des gesamten Nettohonorars begrenzt.

Werden die vereinbarten Vertragstermine verlängert und/ oder neu festgesetzt, so gilt die vorstehende Regelung entsprechend für die insoweit verlängerten und/ oder neu festgesetzten verbindlichen Vertragstermine.

§ 15 Herausgabeanspruch

- (1) Alle vom Auftragnehmer zur Erfüllung dieses Vertrages gefertigten und beschafften Unterlagen sind der Auftraggeberin auszuhändigen und werden deren Eigentum. Ein Zurückhaltungsrecht des Auftragnehmers ist ausgeschlossen, sofern der Auftragnehmer die Unterlagen nicht zur Durchsetzung seiner berechtigten Ansprüche benötigt.
- (2) Dies gilt auch, wenn das Vertragsverhältnis aus irgendeinem Grund nicht wirksam zustande kommen sollte oder vorzeitig endet.

§ 16 Urheberrecht

- (1) Die Auftraggeberin darf die vom Auftragnehmer erstellten Unterlagen und Planungen einschließlich der Planung für die Baumaßnahme sowie das ausgeführte Werk ohne Mitwirkung des Auftragnehmers nutzen, ändern und verwerten.
- (2) Die Auftraggeberin ist berechtigt, das Bauwerk nach seiner Fertigstellung ohne Mitwirkung des Auftragnehmers zu ändern und / oder den aktuellen Erfordernissen anzupassen.
- (3) Die Auftraggeberin ist auch im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Vertrages oder im Falle der Nichtbeauftragung weiterer Leistungen berechtigt, die Planung und/ oder das Bauwerk ohne Mitwirkung des Auftragnehmers zu vollenden.
- (4) Die Auftraggeberin hat das Recht zur Veröffentlichung der vom Auftragnehmer erstellten Planung unter Namensangabe des Auftragnehmers. Der Auftragnehmer hat kein Recht darauf, dass sein Name am Werk genannt wird.
- (5) Der Auftragnehmer steht dafür ein, dass seine Planung frei von Urheberrechten Dritter ist und auch auf Dauer frei hiervon bleibt. Er stellt die Auftraggeberin von möglichen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung von Urheber- und Leistungsschutzrechten oder sonstigen Rechten frei.
- (6) Im vertraglich vereinbarten Honorar ist die Übertragung sämtlicher urheberrechtlicher Nutzungs-, Änderungs- und Verwertungsbefugnisse enthalten und damit abgegolten, sofern dem Auftragnehmer über die LPH 1 und 2 oder vergleichbare Leistungsinhalte hinaus Leistungen übertragen werden. Wenn dies nicht erfolgt, verbleiben dem Auftragnehmer die urheberrechtlichen Nutzungsrechte an seiner Planung.

- (7) Vorgenannte Regelungen gelten, wenn nach einer Interessenabwägung die Belange des Urhebers an seiner etwaigen urheberrechtlich geschützten Planung hinter den gleichfalls schutzwürdigen Interessen der Auftraggeberin zurücktreten und eine Entstellung des Werkes oder eine andere Beeinträchtigung im Sinne von § 14 UrhG durch diese Maßnahme nicht zu besorgen ist. Die Auftraggeberin wird den Auftragnehmer vor wesentlichen Änderungen eines nach dem Urheberrecht geschützten Werkes – soweit zumutbar – anhören.
- (8) Sämtliche in diesem Paragraphen getroffenen Regelungen gelten uneingeschränkt auch im Fall der vorzeitigen Vertragsbeendigung, wobei sämtliche Regelungen die Urheberpersönlichkeitsrechte des Auftragnehmers unangetastet lassen.

§ 17 Schlussbestimmungen

- (1) Gerichtsstand ist Lünen, soweit eine Gerichtsstandvereinbarung gemäß § 38 ZPO wirksam getroffen werden kann.
- (2) Eine Aufrechnung des Auftragnehmers ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
- (3) Der Auftragnehmer ist nicht berechtigt, Ansprüche aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.
- (4) Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden dieses Vertrages bedürfen im Sinne der Rechtsklarheit zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (5) Alle Maßnahmen, die die vereinbarte Planung oder Bauausführung abändern, bedürfen – auch wenn sie auf den Wunsch der Auftraggeberin zurückgehen oder mit ihrem Einverständnis erfolgen – der schriftlichen Vereinbarung vor Einleitung der Änderungsmaßnahmen.
- (6) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung soll diejenige Regelung gelten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt im Falle von ungewollten Regelungslücken.

Auftraggeberin	Auftragnehmer
..... Ort und Datum	 Ort und Datum
..... rechtsverbindliche Unterschrift	 rechtsverbindliche Unterschrift