



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister
Grün und Gruga

Projektsteuerungsvertrag

Zwischen

Stadt Essen
vertreten durch den Oberbürgermeister
- Grün und Gruga -
Lührmannstr. 80/82
45131 Essen

-nachfolgend "Auftragnehmer"-

xxx

wird folgender Vertrag geschlossen:

Inhaltsübersicht

- § 1 Vertragsgegenstand
- § 2 Projektvorgaben und Vertragsgrundlagen
- § 3 Leistungspflichten der Auftragnehmer
- § 4 Vollmacht
- § 5 Leistungen des Auftraggebers
- § 6 Änderungsplanung und Zusatzleistungen
- § 7 Vertragsfristen
- § 8 Verbindliches Budget, Kosten
- § 9 Honorar
- § 10 Zahlungen und Abrechnung
- § 11 Sicherheitsleistung
- § 12 Sonderfachleute
- § 13 Allgemeine Pflichten des Auftraggebers
- § 14 Rechte des Auftraggebers bei Mängeln und Pflichtverletzungen
- § 15 Haftpflichtversicherung
- § 16 Kündigung
- § 17 Urheberrecht
- § 18 Schlussbestimmungen
- § 19 Salvatorische Klausel

§ 1 Vertragsgegenstand

Zielstellung der mit diesem Vertrag übertragenen Projektsteuerungsleistungen ist die ingenieurtechnische und wirtschaftliche Unterstützung des Auftraggebers bei der Realisierung des nachfolgend näher bezeichneten Bauvorhabens. Aufgaben der Projektleitung nimmt der Auftraggeber selbst wahr, soweit in diesem Vertrag nicht etwas anderes bestimmt ist. Dem Auftragnehmer obliegen die Vorbereitung und das Herbeiführen der erforderlichen Entscheidungen des Auftraggebers. Der Auftragnehmer wird stufenweise beauftragt.

Der Auftragnehmer erbringt die in diesem Vertrag näher geregelten Leistungen in den nachfolgend beschriebenen Handlungsbereichen zum Zwecke der Erreichung der in diesem Vertrag festgelegten Projektziele auf werkvertraglicher Basis. Der Werkerfolg liegt in der vertragsgemäßen Erbringung der in diesem Vertrag und seinen Anlagen vereinbarten Projektsteuerungsleistungen zur termin- und kostengerechten und mängelfreien Fertigstellung des Bauvorhabens.

Gegenstand des Vertrages sind sämtliche Projektsteuerungsleistungen für das Bauvorhaben "Sanierung des Grugaturms im Grugapark Essen" (im Folgenden "Bauvorhaben" genannt).

Das Planungsziel lässt sich bisher (Stand: 20.09.2026) wie folgt beschreiben:

Die Projektsteuerungsleistungen werden stufenweise abgerufen (AHO-Stufenvertrag). Zunächst werden die Leistungen der Projektstufen 1 und 2 und 3-5 (optional) beauftragt.

§ 2 Projektvorgaben und Vertragsgrundlagen

Projektvorgaben

1. Für das Projekt sind das öffentliche Vergaberecht und die auftraggeberseitigen Vergaberichtlinien einzuhalten.
2. Ein Bedarfsprogramm nach DIN 18205:2016-11 liegt nicht vor und ist im Rahmen der Projektvorbereitung zu erstellen.
3. Die vorgesehenen Planer- und Unternehmereinsatzformen sind gegenwärtig als Einzelplaner vorgesehen. Dies gilt für die Gestaltungsplanung als auch für die Bauausführung. Der optionale Einsatz von Kumulativleistungsträgern wird im weiteren

Projektverlauf entschieden. Eine entsprechende Anpassung des Leistungsbildes Projektsteuerung ist für diesen Fall beabsichtigt.

4. Der Auftraggeber realisiert das Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen und für eigene Rechnung und zu eigenen Nutzungszwecken
5. Folgende Gremien der Auftraggeberorganisation sind nach Maßgabe der Vorgaben des Auftraggebers einzubinden:
Ausschuss für Umwelt, Klima und Verbraucherschutz

Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlagen sind

1. Die Bestimmungen dieses Vertrages einschließlich seiner Anlagen.
2. Das Leistungsbild für Projektsteuerleistungen auf Basis AHO-Heft 9, Anlage xx zu diesem Vertrag
3. Das Honorarangebot vom [REDACTED]
4. Die AVB Bau in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung.
5. Alle für das Bauvorhaben einschlägigen gesetzlichen, öffentlich-rechtlichen und behördlichen Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien, technische Bestimmungen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik.
6. Die bei Vertragsunterzeichnung vorhandenen Pläne und Unterlagen.
7. Die Datenschutzinformation, Anlage xx zu diesem Vertrag
8. Die Projektbeschreibung, gemäß Anlage xx zu diesem Vertrag

§ 3 Leistungspflichten der Auftragnehmer

- (1) Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer vorbehaltlich der folgenden Absätze alle Projektsteuerungsleistungen, die für die mangelfreie Entstehung des in § 1 und der Projektbeschreibung beschriebenen Objektes notwendig sind. Der Auftragnehmer wird alle notwendigen Leistungen ausführen, die zur Herbeiführung dieses Gesamtplanungserfolges erforderlich sind. Der Auftragnehmer werden insbesondere die aus der Anlage xx zu diesem Vertrag ersichtlichen Leistungen übertragen. Der Auftragnehmer wird stufenweise beauftragt:

Phase 1: Projektstufe 1 Projektvorbereitung

Projektstufe 2 Planung

Phase 2: Projektstufe 3 Ausführungsvorbereitung (optional)

Projektstufe 4 Ausführung (optional)

Projektstufe 5 Abschluss (optional)

- (2) Die Beauftragung bezieht sich auf alle Handlungsbereiche des Leistungsbildes (A) Organisation, Information, Koordination und Dokumentation, (B) Qualitäten und Quantitäten, (C) Kosten und Finanzierung, (D) Termine, Kapazitäten und Logistik,

(3) Der Auftragnehmer übernimmt grundsätzlich keine Leistungen aus dem Bereich der Projektleitung nach § 3 AHO Heft 9.

- (4) Über die Grundleistungen des Leistungsbildes Projektsteuerung hinaus werden dem Auftragnehmer noch folgende besondere Leistungen übertragen:

Durchführung der Vergabeverfahren für die Fachlose bzw. die optionalen Kumulativleistungsträger. Weitere besondere Leistungen werden nach Bedarf durch den Auftraggeber festgelegt.

- (5) Soweit sich aus diesem Vertrag nicht etwas anderes ergibt, übernimmt der Auftragnehmer keine Verpflichtungen aus dem Bereich der Objekt- und Fachplanungen nach der HOAI und keine Ausführungsleistungen.

- (6) Sofern bei der Projektabwicklung Rechtsdienstleistungen erforderlich werden, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber hierauf hinzuweisen, die erforderlichen juristischen Leistungsbeiträge zu benennen und entsprechende Leistungen beim Auftraggeber anzufordern.

- (7) Mit Vertragsunterzeichnung werden zunächst nur die Grundleistungen und soweit in den Stufen auftretenden Besonderen Leistungen der Projektstufen 1 bis 2 (Projektvorbereitung und Planung gemäß § 2 AHO-Heft Nr. 9) beauftragt (AHO-

Stufenvertrag, Stufe 1).

- (8) Projektstufe 2 ist optional. Der Auftraggeber beabsichtigt, dem Auftragnehmer bei Fortsetzung der Planung und bei Ausführung der Baumaßnahme Leistungen der weiteren Projektstufen ganz oder teilweise aus allen oder einigen Leistungsbildern zu übertragen (AHO-Stufenvertrag, Stufe 2). Die Übertragung durch den Auftraggeber bedarf der Schriftform. Ein Rechtsanspruch auf Übertragung weiterer Leistungen besteht nicht. Bei einer etwaigen schriftlichen Folgebeauftragung gelten die Bedingungen dieses Vertrages. Aus der stufen- oder abschnittsweisen Beauftragung und einer damit zusammenhängenden Unterbrechung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars oder sonstige Ansprüche geltend machen, insbesondere keine Entschädigung nach § 642 BGB.
- (9) Der Auftragnehmer berät den Auftraggeber hinsichtlich der zweckmäßigerweise einzusetzenden Planer- und Unternehmereinsatzform und deren Fortschreibung. Werden nach der Beauftragung der Projektsteuerungsleistungen die Planer- und/oder Unternehmereinsatzform geändert, so ist die Vergütung anzupassen. Dabei können von den Vertragsparteien als Anhaltspunkt für den Mehr- oder Minderaufwand die Honorarvorschläge zu § xx AHO-Heft 9, herangezogen werden.
- (10) Der Auftragnehmer hat darauf hinzuwirken, dass die künftigen Betriebs- und Unterhaltungskosten des Objekts in Abhängigkeit von den Nutzungszielen gering gehalten werden. Baukosten dürfen nicht mit der Folge eingespart werden, dass die absehbaren Betriebs-, Verbrauchs- und Instandhaltungskosten so steigen, dass die Einsparungen dadurch im Wesentlichen aufgezehrt oder überkompensiert werden.
- (11) Die Leistungspflicht des Auftragnehmers umfasst auch die Steuerung von Projektbeteiligten, die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht beauftragt worden sind, jedoch während der Projektrealisierung hinzutreten. Er ist verpflichtet, die bestehende Projektorganisation kontinuierlich zu überprüfen und fortzuschreiben und dabei ggf. erforderliche oder zweckmäßige Optimierungs- und Verbesserungsvorschläge zu unterbreiten.

- (12) Der Auftragnehmer übernimmt die Entscheidungsvorbereitung und insbesondere eine Entscheidungsterminplanung für den Auftraggeber.
Dabei obliegt dem Auftragnehmer die Organisation, Steuerung und Kontrolle des Berichts- und Besprechungswesens für das Projekt. Dazu gehört auch die Dokumentation von ihm geführter Besprechungen und deren Erledigungsverfolgung.
- (13) Darüber hinaus verpflichtet sich der Auftragnehmer, den Auftraggeber regelmäßig über den Projektfortschritt zu unterrichten, und zwar insbesondere über durchgeführte Beschaffungen, den Leistungsfortschritt betreffend Planung und Ausführung, die Kosten, den Mittelabfluss und die Termine sowie deren jeweilige Entwicklung im Abgleich mit den Projektzielen. Der Leistungsfortschritt ist leistungs- und bauteilbezogen darzustellen. Die regelmäßige Berichterstattung erfolgt einmal pro Monat als Kurzbericht zum Stichtag Monatsende (Statusbericht) sowie 4 x jährlich als Sachstandsbericht, jeweils zum Quartalsende (Quartalsbericht).
- (14) Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung sind Termin- und Kostenabweichungen in Form einer Soll/Ist-Darstellung aufzuzeigen.
- (15) Unabhängig von der Regelberichterstattung obliegt dem Auftragnehmer eine unverzügliche schriftliche Informationspflicht über besondere Projektvorkommnisse, insbesondere über das Auftreten von Termin- und Kostenabweichungen gegenüber den Projektzielen sowie über den Eintritt von Umständen, die die Gefahr entsprechender Abweichungen hervorrufen.
- (16) Der Auftragnehmer hat sein Berichtswesen so aufzubauen, dass auf Anfrage des Auftraggebers eine aktuelle Auskunft über den Stand des Projekts, speziell im Hinblick auf Beschaffungen, Mittelverwendung, Kosten, Termine und Qualitäten, möglich ist.
- (17) Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber über mit Dritten, z. B. Behörden oder weiteren Projektbeteiligten, geführte Korrespondenz in jedem Einzelfall durch un-

verzügliche Überstellung von 2 Kopien unterrichten. Das gilt auch für Ergebnisvermerke oder Protokolle sowie auch sonstige Aufzeichnungen im Rahmen der Projektrealisierung, die der Auftragnehmer im Rahmen der Projektrealisierung erstellt.

- (18) Der Auftragnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass eine geordnete Zusammenstellung der bei der Projektrealisierung zu erarbeitenden Dokumentationsunterlagen erfolgt.

§ 4 Vollmacht

- (1) Der Auftragnehmer wird ausdrücklich nicht dazu bevollmächtigt, rechtsgeschäftliche Erklärungen im Namen des Auftraggebers abzugeben. Eine Vollmacht wird nicht erteilt. Sämtliche kostenauslösenden Maßnahmen sind vorher mit dem Auftraggeber abzustimmen. Dieser behält sich vor, im Einzelfall eine Vollmacht zu erteilen. Diese bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, § 126 BGB.
- (2) Der Auftragnehmer benennt als Projektleiter: ...
und als dessen Stellvertreter: ...
- (3) Der Auftragnehmer oder deren Stellvertreter ist unbeschadet des Absatzes 1 gegenüber dem Auftraggeber verpflichtet und gegenüber anderen Bau- und Projektbeteiligten berechtigt, die Rechte des Auftraggebers zu wahren und die Interessen des Auftraggebers wahrzunehmen, insbesondere im Rahmen der des Auftragnehmers übertragenden Leistungen zur Herbeiführung des geschuldeten Werkerfolges alle Handlungen vorzunehmen und alle Maßnahmen zu ergreifen, die für eine vertragsgemäße, fachlich und technisch einwandfreie, termingerechte und störungsfreie Bauausführung und Vertragserfüllung durch die Baubeteiligten erforderlich sind. Dies schließt auch die Erteilung von erforderlichen Weisungen sowie entsprechende Anordnungen unter Beteiligung des Auftraggebers ein. Dies schließt die nachrichtliche Informationserteilung oder vorherige Abstimmung je nach Bedeutung und Erforderlichkeit ein. Das Recht des Auftraggebers, einige technische Weisungen an die Baubeteiligten zu erteilen, bleibt davon unberührt; der Auftraggeber wird sich aber insoweit zuvor

schriftlich mit dem Auftragnehmer so weit wie möglich abstimmen. In jedem Fall wird er den Auftragnehmer unverzüglich informieren.

Weitergehende Weisungs- und Anordnungsrechte, insbesondere solche mit wirtschaftlichen und finanziellen Auswirkungen für den Auftraggeber, sind davon nicht umfasst und bleiben ausdrücklich dem Auftraggeber vorbehalten.

Als Sachwalter des Auftraggebers darf der Auftragnehmer Unternehmer- oder Lieferanteninteressen ebenso wenig vertreten wie Interessen sonstiger Dritter.

Der Auftragnehmer schuldet eine fachkundige und im Übrigen ordnungsgemäße Projektsteuerungsleistung. Er hat die berufstypischen Sorgfaltsanforderungen zu beachten, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, die des Berufsstandards eines Architekten und/oder Bauingenieurs.

§ 5 Leistungen der Auftraggeber

Folgende Leistungen werden von dem Auftraggeber erbracht:

1. Auswahl des Baugrundstückes;
2. Beschaffen der Kataster- (Flur-)Karten, Lage- und Höhenpläne und sonstiger Unterlagen über das Baugrundstück, soweit sie die Auftragnehmer für ihre Leistungen benötigt;
3. Vermessen des Baugeländes;
4. Bereitstellen folgender Unterlagen:
5. Einholen der bauordnungsrechtlichen und sonst erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen; unberührt hiervon bleiben die Verpflichtungen der Auftragnehmer im Rahmen der Grundleistungen nach § 3 Abs. 2 dieses Vertrages.
6. Abwicklung der Vergabeverfahren unter Verwendung der Beiträge des Auftragnehmers und unter dessen Mitwirkung; hierzu gehören: Festlegen der Vergabeart, Auswahl der Firmen, Versenden der Verdingungsunterlagen, Durchführen der Verdingungsverhandlung, erforderliche Verhandlung mit Bietern, Auftragserteilung.
7. Kassenreifmachen der von dem Auftragnehmer geprüften und bescheinigten Rechnungen.
8. Vollzug der Zahlungsanordnungen

§ 6 Änderungsplanung und Zusatzleistungen

- (1) Der Auftraggeber ist berechtigt, Änderungen des beauftragten Leistungsempfangs oder Leistungsinhalts, der Leistungs- oder Vertragsziele, des Leistungsablaufs oder sonstige Änderungen jederzeit anzuordnen.
- (2) Der Auftraggeber ist auch berechtigt, Zusatzleistungen – also so genannte andere Leistungen oder besondere Leistungen – anzuordnen, sofern solche Leistungen in sachlichem bzw. inhaltlichem Zusammenhang mit den beauftragten Leistungen stehen und der Geschäftsbetrieb der Auftragnehmer auf solche Leistungen eingestellt ist.
- (3) Honorarpflichtige Änderungs- und Zusatzleistungen liegen insbesondere dann vor, wenn die Rahmenbedingungen der Planung (z.B. die vorgesehene Nutzung, das vorgesehene Raumprogramm, das vereinbarte Leistungsprogramm oder der räumliche Umfang der Baumaßnahme) nicht nur unwesentlich geändert werden und der Auftragnehmer deswegen bereits erbrachte und im Wesentlichen abgeschlossene Leistungen zu wiederholen, zu ergänzen oder zu ändern hat. Zusatzleistungen sind insbesondere solche, die zunächst nach der vereinbarten Leistungsbeschreibung aus dem Leistungsumfang der Auftragnehmer herausgestrichen worden sind bzw. deren Beauftragung ursprünglich bei Vertragsschluss noch nicht vorgesehen war.
- (4) Vor Durchführung von Änderungs- oder Zusatzleistungen ist der – fortgeschriebene – Rahmenterminplan für die Planung bzw. der entsprechende Detailterminplan anzupassen.
- (5) Der Auftragnehmer darf Anordnungen des Auftraggebers in Frage stellen, wenn sie eine offensichtlich erkennbare Ausführungs- oder Planungsverzögerung verursachen, die im Rahmen des vereinbarten Terminplans nicht mehr aufzufangen sind und durch die der vorgesehene Fertigstellungstermin der Bauausführung gefährdet wird.

§ 7 Vertragsfristen

- (1) Der Rahmenterminplan für die Planung ist von dem Auftragnehmer in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu erstellen. Er ist möglichst einvernehmlich als Detailterminplan fortzuschreiben und nach den Projekterfordernissen und den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und zu aktualisieren. Die im Rahmenterminplan für die Planung genannten Termine stellen den vorgesehenen Grobablauf der Planung dar. Gleiches gilt für den Grobablaufplan für die Bauausführung, der nur im Verhältnis der Vertragsparteien eine grobe Richtschnur für die weitere Leistungserbringung darstellt und der der späteren Konkretisierung und Aktualisierung bedarf.
- (2) Termine für die Erstellung von Planungsleistungen und für die Festlegung der diesem Vertrag zu Grunde legenden Gesamtbauzeit sind einvernehmlich unter Berücksichtigung der Projekterfordernisse und der tatsächlichen Gegebenheiten festzulegen. Unabhängig davon hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber von drohenden oder eintretenden Leistungsverzögerungen in seinem Leistungsbereich oder – soweit bekannt oder für ihn ersichtlich – auch im Leistungsbereich anderer Projektbeteiligter unverzüglich zu benachrichtigen und – soweit dies möglich ist – dem Auftraggeber Vorschläge für die Beseitigung oder Aufholung der Verzögerung zu unterbreiten. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Erfüllung der von dem Auftraggeber geschuldeten Beiträge, Vorhaben und Entscheidungen (Mitwirkungspflichten und Mitwirkungshandlungen) und Leistungen rechtzeitig anzufordern und ggf. auch anzumahnen.
- (3) Soweit durch einen von dem Auftragnehmer nicht zu vertretenden Umstand Verzögerungen oder Unterbrechungen in der Leistungserbringung unumgänglich sind, ist der Auftragnehmer berechtigt, eine angemessene Verlängerung der vereinbarten Planungszeit oder vereinbarten Planungstermine durch Fortschreibung des Rahmenterminplans und des Detailterminplans zu verlangen. Dies gilt insbesondere, wenn der Auftraggeber Vorlagen oder Unterlagen des Auftragnehmers nicht rechtzeitig prüft oder von dem Auftragnehmer erbrachte Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Fristen freigibt oder der Auftraggeber sonstige schriftlich abgerufene Mitwirkungspflichten nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erfüllt, oder sonstige, von dem Auftragnehmer nicht zu vertretende Umstände eingetreten sind, die die Einhaltung der

vereinbarten Planungszeit auf der Grundlage der fortgeschriebenen Rahmenterminplanung gefährden oder ausschließen.

- (4) Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber regelmäßig in mit dem Auftraggeber abgestimmter Form den aktuellen Stand im jeweils aktualisierten Termin- und Berichtsplan darzustellen. Abweichungen sind kenntlich zu machen. Wenn die Vertragsfristen nicht eingehalten werden, sind Vorschläge zur Anpassung zu geben. Diese hat der Auftraggeber binnen einer Frist von 12 Tagen zu billigen oder Änderungen anzuordnen.
- (5) Zu verbindlichen Vertragsfristen führen alle Terminbestimmungen, die im Rahmen von Planungs- und Bauablaufbesprechungen oder in den Ablaufplänen einvernehmlich schriftlich festgelegt werden. Wenn und soweit ein geordneter Bauablauf oder Projektfortschritt dies erfordert, ist der Auftraggeber nach Zustimmung durch den Auftragnehmer berechtigt, jeweils einen geänderten neuen Terminplan aufzustellen. Die Zustimmung des Auftragnehmers darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Dem Auftragnehmer ist bekannt, dass durch die Einwirkung Dritter der Fortschritt des Bauvorhabens und der Planung aus Gründen, die weder Auftraggeber noch Auftragnehmer zu vertreten haben, behindert werden kann. Das Eintreten entsprechender Verzögerungen berechtigt den Auftragnehmer nicht, einem neuen Terminplan seine Zustimmung zu verweigern oder seine Zustimmung an Bedingungen zu knüpfen.
- (6) Für die Erbringung der Leistungen der Projektstufen 1 und 2 wird ein Zeitraum von xx Monaten ab Auftragserteilung vereinbart.
- (7) Entsteht zwischen den Parteien Streit über die Festlegung von Vertragsfristen, kann der Auftraggeber unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und Belange dem Auftragnehmer die Termine für die Planung unter billigem Ermessen nach § 315 BGB festlegen.
- (8) Überschreitet der Auftragnehmer Vertragsfristen, so kann der Auftraggeber nach vorheriger ausreichender und angemessener einmaliger Fristsetzung und Kündigungsan-

drohung kündigen. Dies gilt nicht, wenn die Überschreitung auf einen Umstand beruht, den der Auftragnehmer nicht selbst zu vertreten hat.

§ 8 Verbindliches Budget, Kosten

- (1) Der Auftragnehmer ist zur Kostenermittlung nach DIN 276-1:2018-12 sowie zur Kostenkontrolle durch Vergleich der im jeweiligen Planungsstadium ermittelten Kosten mit dem gegebenenfalls im Einvernehmen fortgeschriebenen Budget verpflichtet. Dabei hat der Auftragnehmer die Kostengliederung entsprechend der DIN 276-1:2018-12 über die dort vorgesehene Gliederung hinaus entsprechend den technischen Merkmalen und herstellungsmäßigen Gesichtspunkten weiter zu untergliedern und die Kosten in Vergabeeinheiten zu ordnen, damit die projektspezifischen Angebote, Aufträge und Abrechnungen mit den Kostenvorgaben verglichen werden können.
- (2) Sobald zusätzliche Kosten gegenüber dem Budget erkennbar werden, muss der Auftragnehmer dem Auftraggeber unverzüglich über den Grund und die Mehrkosten im Einzelnen schriftlich informieren. Weiter muss er Einsparungsmodelle entwickeln und schriftlich vorschlagen, um die Einhaltung oder nach Möglichkeit Unterschreitung der Kosten sowie eine spätere optimale wirtschaftliche Nutzung sicherzustellen. Sind die Mehrkosten nicht von dem Auftragnehmer zu vertreten, so bedarf die Entwicklung von Einsparmodellen gesonderter Beauftragung durch den Auftraggeber.
- (3) Ein Planungsziel ist die Einhaltung des von dem Auftraggeber in der Projektbeschreibung (Anlage **A** dieses Vertrages, dort **xx**) vorgegebenen Budgets. Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen und gegebenenfalls Änderungen und Umplanungen zu veranlassen, dass der Auftraggeber das Bauvorhaben im Rahmen des Budgets fertigstellen kann. Der Auftraggeber ist zur Anpassung des Budgets verpflichtet, wenn die von ihm freigegebene Planung dies erforderlich macht oder wenn nach erfolgter Freigabe Planungsänderungen notwendig sind oder gefordert werden, die zu höheren Kosten führen.

§ 9 Honorar

- (1) Der Honorarermittlung werden gem. § 4 AHO-Heft Nr. 9 zugrunde gelegt: die nach §§ 6, 7, 8, 9 AHO i.V.m. der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2018 ermittelten anrechenbaren Kosten der Leistungsphase 3 zu erstellende Kostenberechnung gemäß HOAI sind hierfür Grundlage. Die endgültige Honorarabrechnung erfolgt nach Maßgabe der Kostenberechnung.
- (2) Da derzeit keine Kostenberechnung nach DIN 276 vorliegt, wird der vorläufigen Honorarermittlung gem. § 6 Abs. 1c) AHO der Baukostenrahmen zugrunde gelegt.
- (3) Gemäß § 6 Abs. 2 AHO-Heft 8 legen die Vertragsparteien die Honorarzone wie folgt fest: **Honorarzone IV**
- (4) Die dem Auftragnehmer zu übertragenden Projektstufen und die darauf entfallenden Vergütung wird mit den in § 6 Abs. 4 AHO-Heft 9 genannten Prozentsätzen bewertet. Die Prozentangaben beziehen sich jeweils auf das Grundhonorar des Standardleistungsbildes der AHO bei der Vergabe nach Fachlosen sowohl für die Gestaltungsplanung als auch für die Bauausführung. Der optionale Einsatz von Kumulativleistungsträgern wird im weiteren Projektverlauf entschieden. Werden kumulativ Leistungsträger eingesetzt, sind die Prozentsätze entsprechend der Vorschläge in § 6b AHO Heft 9 anzupassen.
- (5) Für die Vergütung des Auftragnehmers gilt der Von-Satz für Grundleistungen nach den Honorartafeln der AHO.
- (6) Alle Nebenkosten des Auftragnehmers, auch wenn sie in § 7 AHO Heft 9 oder § 14 HOAI nicht ausdrücklich aufgeführt sind, sind mit einer Pauschale in Höhe von % der Netto-Honorare abgegolten.
- (7) Werden beauftragte Teilleistungen nicht erbracht, ist der darauf entfallende Honoraranteil entsprechend zu mindern, wenn der Auftragnehmer sie nicht auf entsprechende Aufforderung des Auftraggebers nacherfüllt. Einer Fristsetzung zur Nacherfüllung bedarf es dann nicht, wenn die verspätete Leistung für den Auftraggeber nicht mehr von

Interesse ist oder wenn eine Nachholung nach Art der Leistung nicht in Betracht kommt.

- (8) Leistungen nach Zeithonorar können nur dann gefordert werden, wenn sie in diesem Vertrag vereinbart sind oder vor der Ausführung der jeweiligen Leistungen mit dem Auftraggeber gesondert schriftlich vereinbart worden sind. Hierzu ist der Zeitaufwand vor Beginn der entsprechenden Leistungen als Höchstbetrag zu bestimmen und der Auftraggeber zur Genehmigung und zusätzlichen Beauftragung vorzulegen. Soweit Leistungen nach Zeithonorar abzurechnen sind, werden die in Anlage **xx** dieses Vertrages angebotenen Stundensätze vereinbart.

Zeithonorare werden nach Stundenbelegen mit Leistungsnachweis berechnet. Abrechnungen haben jeweils zeitnah zum Monatsende eines Folgemonats für den vorangegangenen Monat zu erfolgen.

- (9) Honorare für geänderte Leistungen bestimmen sich nach § 8.
- (10) Die Umsatzsteuer zu allen Honoraren, auch Pauschalhonoraren, und allen Nebenkosten einschließlich Nebenkostenpauschalen aus diesem Vertrag wird zusätzlich in Rechnung gestellt (z.Zt. 19%).
- (11) Mit den vorgenannten Honoraren, Auslagen, der Umsatzsteuer und dem Berechnungsweg dazu, werden sämtliche Tätigkeiten des Auftragnehmers und der von ihm eingesetzten Subplaner abgegolten. Sie ändern sich nicht, wenn sich der erbrachte Arbeitsaufwand anders darstellen soll, als er sich bei Vertragsabschluss dargestellt hat, es sei denn, es greift ein hier in diesem Vertrag geregelter Tatbestand der Erhöhung oder Ermäßigung des Honorars ein.

Anrechenbare Kosten bei 100 % **2.114.414,37 EUR**

19,00 %	Projektvorbereitung	19.507,85 EUR
21,00 %	Planung	21.561,31 EUR
22,00 %	Ausführungsvorbereitung (optional)	22.588,04 EUR

30,00 %	Ausführung (optional)	30.801,87 EUR
<u>8,00 %</u>	Abschluss (optional)	<u>8.213,83 EUR</u>
100,00 %	der Leistung (netto)	102.672,89 EUR
0,00 %	Umbauzuschlag	0,00 EUR
0,00 %	Nebenkosten	0,00 EUR
	BL. Unterstützung bei der Vorbereitung Organisation und Durchführung von Vergabeverfahren für Planungs- und Beratungsleistungen	0,00 EUR
	Auf-/Abschlag	0,00 EUR
	Gesamthonorar (netto)	0,00 EUR
19,00 %	Mwst	19.507,85 EUR
	Gesamthonorar (brutto)	122.180,74 EUR

§ 10 Zahlungen und Abrechnung

- (1) Auf Anforderung und gegen Rechnungsstellung des Auftragnehmers hat der Auftraggeber Abschlagszahlungen für erbrachte (Teil-)Leistungen einschließlich Nebenkostenpauschale und zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer (z.Zt. 19%) zu leisten.
- (2) Zeithonorare sind nach den in diesem Vertrag vorgesehenen Regelungen abzurechnen.
- (3) Nachforderungen des Auftragnehmers aus Nachträgen oder Zusatzleistungen sind ausgeschlossen, wenn der Auftraggeber auf die Schlussrechnung bereits (vollständige) Zahlung(en) geleistet hat und er nach Treu und Glauben davon ausgehen durfte, dass der Auftragnehmer mit der Schlussrechnung die abschließende Leistung abrechnete. Das gilt nicht, wenn dem Auftragnehmer erst nach Erteilung der Schlussrechnung Umstände bekannt werden, die ein höheres Honorar rechtfertigen. Hierzu zählen nachträglich erst bekannt gewordene höhere anrechenbare Kosten oder nicht geregelte zusätzlich von dem Auftraggeber angeordnete Mehrleistungen.

Werden nach der Schlusszahlung Fehler in der Abrechnung festgestellt, so sind diese auf Anordnung des Auftraggebers zu berichtigen. Sie berechtigen aber nicht zum Einbehalt bisher festgestellter Honorarforderungen.

Der Auftragnehmer hat Überzahlungen nach Feststellung aus der Schlussrechnung binnen zwei Monaten auszugleichen. Er kann sich nicht auf § 818 BGB berufen. Bei der Rückforderung handelt es sich um vertragliche Ansprüche. Im Übrigen gilt § 7 Ziffer 7.4 der AVB Bau.

§ 11 Sicherheitsleistung

- (1) Die Teil- und Abschlagszahlungen erfolgen bis zur letzten Zahlung an den Auftragnehmer unter Abzug eines Zahlungsanteils in Höhe von 5 % (s. § 7 AVB Bau).
- (2) Die Auszahlung der Sicherheitseinbehalte erfolgt mit der Auszahlung der Schlusszahlung.

§ 12 Sonderfachleute

- (1) Der Auftragnehmer berät den Auftraggeber über die Notwendigkeit des Einsatzes von weiteren Sonderfachleuten (Gutachter, Berater, Ingenieure usw.), deren Leistungen nicht bereits zum Leistungsumfang des Projektsteuerers gehören. Die Entscheidung darüber, in welchem Umfang und zu welchem Honorar weitere Sonderfachleute eingeschaltet werden, obliegt dem Auftraggeber. Aufträge an weitere Sonderfachleute erteilt der Auftraggeber in Abstimmung mit dem Auftragnehmer in eigenem Namen und auf eigene Rechnung.
- (2) Der Auftragnehmer hat mit den Sonderfachleuten zusammenzuarbeiten und deren Leistungen – soweit erforderlich – in seine Leistungen zu integrieren und zu koordinieren. Diese Leistungen sind mit der vereinbarten Nebenkostenpauschale abgegolten.

§ 13 Allgemeine Pflichten der Auftraggeber

Der Auftraggeber fördert die Planung und Durchführung des Bauvorhabens. Ihm obliegt die Mitwirkung, soweit dafür ihre Handlungen erforderlich sind. Anstehende Entscheidungen

wird er innerhalb angemessener Frist treffen. Weisungen an die am Bau Beteiligten wird der Auftraggeber nur nach vorheriger Unterrichtung des Auftragnehmers erteilen, es sei denn, es ist Gefahr im Verzug. Der Auftraggeber wird seine Informationen und Unterlagen, die das Bauvorhaben betreffen, an den Auftragnehmer weitergeben, soweit dies für deren Leistungspflichten erforderlich ist.

§ 14 Rechte des Auftraggebers bei Mängeln und Pflichtverletzungen

- (1) Die Leistungen des Auftragnehmers sind mangelhaft, wenn sie nicht der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit entsprechen. Planungsleistungen sind insbesondere dann mangelhaft, wenn sie nicht als Grundlage der Bauausführung geeignet sind. Leistungen der Bauüberwachung sind insbesondere dann mangelhaft, wenn das Bauwerk selbst nicht vertragsgemäß errichtet ist und dieser Mangel zugleich auf einer Pflichtverletzung des Auftragnehmers beruht. Ist das Bauwerk vertragsgerecht entstanden, so kann ein Mangel vorliegen, wenn der Auftragnehmer unbedingt geschuldete Leistungen nicht vollständig erbracht hat.
- (2) Ist die Leistung des Auftragnehmers mangelhaft, hat der Auftraggeber – auch vor Abnahme der Leistungen – folgende Rechte:
 - a) Der Auftraggeber kann Nacherfüllung verlangen. Er hat dem Auftragnehmer binnen angemessener Frist Gelegenheit zu geben, die Leistungen, insbesondere Pläne oder sonstige gegenständliche Leistungsergebnisse, vertragsgemäß herzustellen.
 - b) Der Auftraggeber kann wegen eines Mangels der Leistung den Mangel erst dann selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn die dem Auftragnehmer gesetzte Frist zur Nacherfüllung fruchtlos verstrichen ist und der Auftragnehmer die Nacherfüllung nicht zu Recht verweigert.
 - c) Gleiches gilt für die Minderung.
 - d) Der Rücktritt ist ausgeschlossen. Die Kündigungsregelungen bleiben unberührt.

- (3) Erwächst dem Auftraggeber aus einer vom Auftragnehmer zu vertretenden Pflichtverletzung ein Schaden, so hat der Auftragnehmer diesen Schaden nach den gesetzlichen Vorschriften zu ersetzen. Es gelten aber die folgenden Einschränkungen:
- a) Für Schäden am Bauwerk ist die Haftung der Auftragnehmer dem Grunde nach auf den unmittelbar damit zusammenhängenden Schaden begrenzt. Für sonstige Schäden, die nicht aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit beruhen, haftet der Auftragnehmer überdies nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.
 - b) Die Haftung für vorstehende Schäden ist der Höhe nach begrenzt auf die nach Maßgabe von § 15 geschlossene Haftpflichtversicherung. Für Schäden, die nicht versicherbar sind, haftet der Auftragnehmer nur bis zur Höhe der zwischen den Parteien vereinbarten Vergütung.
- (4) Soweit die Rechte des Auftraggebers bei Mängeln und Pflichtverletzungen im Folgenden nicht geregelt sind, bestimmen sie sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Für die Verjährung der Ansprüche gelten die gesetzlichen Regelungen.

§ 15 Haftpflichtversicherung

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen, die auch die Haftungsrisiken der von ihr beauftragten Subplaner (Fachplaner und Fachingenieure) sowie die ihr übertragenen besonderen Leistungen umfasst. Die Deckungssummen aus dieser Versicherung müssen je Versicherungsfall und Dokumentation mindestens betragen:

für Personenschäden	2.500.000,00 €
für Sachschäden	2.000.000,00 €

Die vorgenannten Haftungssummen müssen je Schadensfall mit jeweils mindestens einer zweifachen Maximierung pro Versicherungsjahr zur Verfügung stehen.

§ 16 Kündigung

- (1) Der Auftraggeber kann den Vertrag jederzeit frei kündigen. Erfolgt die Kündigung nicht aus wichtigem Grund, hat er dem Auftragnehmer jedoch die vereinbarte Vergütung zu leisten. Auf die Vergütung sind ersparte Aufwendungen und anderweitiger Erwerb oder böswillig unterlassener anderweitiger Erwerb dem Auftragnehmer anzurechnen. Werden keine geringeren oder höheren ersparten Aufwendungen nachgewiesen, werden diese mit 95 v.H. der für die noch nicht erbrachten Leistungen vereinbarten Vergütung festgelegt.
- (2) Ein wichtiger Grund besteht für den Auftraggeber insbesondere, wenn
 - a) der Auftragnehmer bei Wegfall des in § 6 benannten Projektleiters oder Stellvertreters trotz entsprechender Aufforderung der Auftraggeber keinen Projektleiter oder Stellvertreter mit vergleichbarer Sach- und Fachkunde und vergleichbarer Erfahrung binnen angemessener Frist stellt oder
 - b) der Auftragnehmer keine nach § 18 ausreichende Haftpflichtversicherung nachweist oder eine solche nicht aufrechterhält oder
 - c) über das Vermögen der Auftragnehmer das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder dieser Antrag mangels Masse abgelehnt worden ist.
- (3) Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 17 Urheberrechte

- (1) Der Auftragnehmer sichert dem Auftraggeber zu, dass ihre Leistungen frei von Rechten Dritten sind und stellt den Auftraggeber von möglichen Ansprüchen Dritter wegen der Verletzung von Urheber- und Leistungsschutzrechten frei.
- (2) Dem Auftragnehmer verbleiben die ihm nach dem Urhebergesetz etwa zustehenden Rechte. Auch soweit Urheberschutz bestehen sollte, ist der Auftraggeber jedoch berechtigt, die Leistungen der Auftragnehmer für das Vorhaben zu verwerten und zu nutzen, insbesondere ihr überlassene Unterlagen anderen Projektbeteiligten zur Ver-

fügung zu stellen. Die Übertragung der Verwertungs- und Nutzungsrechte ist mit dem Honorar nach § 9 abgegolten.

§ 18 Schlussbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages einschließlich dieser Schriftformklausel bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für jegliche Ausübung von Gestaltungsrechten und alle wichtigen Mitteilungen der Vertragsparteien.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder sollte dieser Vertrag Lücken enthalten, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt ab Eintritt der Unwirksamkeit diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Dies gilt nicht, wenn die Unwirksamkeit aufgrund der §§ 305 bis 310 BGB eintritt; insoweit verbleibt es bei der Regelung des § 306 Abs. 2 BGB. Im Fall von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätten die Parteien die Angelegenheit von vornherein bedacht.
- (3) Die Befugnisse aus diesem Vertrag werden auf Seiten der Stadt Essen ausschließlich durch die vertragsschließende Stelle ausgeübt.
- (4) Durch die Bestimmungen dieses Vertrages sowie die nach diesem Vertrag von der Stadt Essen erteilten Zustimmungsen werden öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse nicht berührt.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Essen.

Auftraggeber

Auftragnehmer

Essen, _____

Im Auftrag

(Ort/Datum)

Anlage

1. Leistungsbeschreibung siehe xx der Ausschreibungsunterlagen
2. Angebotsschreiben
3. Honorarangebot
4. Leistungsverzeichnis
5. Angebotskonzept (Präsentation)
6. AVB