Stand: xx.xx.xxxx

ID xxxx

VERTRAG ÜBER FREIBERUFLICHE LEISTUNGEN

- Zusammenfassung mehrerer Fachlose -

für das Projekt

Projektnummer:	IMBS250018
Liegenschaft:	Amtsgericht Bremerhaven Nordstraße 10, 27580 Bremerhaven
Maßnahme:	Sanierung Amtsgericht Bremerhaven

zwischen
Sonstiges Sondervermögen Immobilien und Technik des Landes Bremen,
vertreten durch
Immobilien Bremen – Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen,
Theodor-Heuss-Allee 14, 28215 Bremen

- Auftraggeber (AG) -

und

Auftragnehmer
_____
_____
_____

- Auftragnehmer (AN) -

schließen den folgenden Vertrag:

Inhaltsverzeichnis

A. Gegenstand des Vertrages 3

§ 1 Auftragsgegenstand und Projektbeschreibung 3
§ 2 Projektziele 3
§ 3 Vertragsgrundlagen 3

B. Leistungen des Auftragnehmers 5

§ 4 Leistungen 5
§ 5 Gestufte Beauftragung 6
§ 6 Werkerfolg 7
§ 7 Budget und Baukostenobergrenze 8

C. Verhältnis zum Auftraggeber und zu Dritten 8

§ 8 Organisation des Auftragnehmers und Vorgaben des BremTtVG 8
§ 9 Verhältnis zu anderen Fachplanern und Sonderfachleuten 10

D. Projektabwicklung 10

§ 10 Sichtung der Planung durch den Auftraggeber 10
§ 11 Anordnungsrecht des Auftraggebers 10
§ 12 Entscheidungsvorlagen 11
§ 13 Kostenverfolgung 11
§ 14 Bearbeitung von Nachtragsangeboten in der Bauphase 11
§ 15 Termine und Terminplanung 12
§ 16 Besprechungswesen 13
§ 17 Dokumentationspflichten, Kommunikation 13
§ 18 Erfüllungssicherheit 14
§ 19 Sicherheitsleistungen des Auftraggebers 15
§ 20 Abnahme 15
§ 21 Versicherung 15

E. Honorar 16

§ 22 Honorar 16
§ 23 Honoraränderungen 16
§ 24 Planungs- oder Bauzeitverlängerungen 17
§ 25 Honorarrechnungen, Umsatzsteuer, Nebenkosten 17

F. Konfliktvermeidung und -lösung, Schlussbestimmungen 18

§ 26 Schlichtungsverfahren 18
§ 27 Schiedsgutachten 18
§ 28 Urheberrechte 19
§ 29 Gerichtsstand 20

A. Gegenstand des Vertrages

§ 1 Auftragsgegenstand und Projektbeschreibung

Der vorliegende Vertrag regelt freiberufliche Leistungen für das Projekt:

Sanierung Amtsgericht Bremerhaven

§ 2 Projektziele

Projektziele sind:

Siehe Anlage „1a Projektbeschreibung des Auftraggebers“

§ 3 Vertragsgrundlagen

3.1 Die Rechte und Pflichten der Vertragspartner ergeben sich vorrangig aus den Regelungen dieses Vertrages. Soweit dieser keine Aussage trifft, gelten ergänzend die folgenden Vertragsgrundlagen. Die Vertragsgrundlagen gelten unabhängig davon, ob sie als nummerierte Anlage beigefügt sind oder nicht.

Nr.	beigef.	Anzahl Seiten	Bezeichnung
A 1a	☒	2	Projektbeschreibung des Auftraggebers
A 1b	☒	7	Leistungsbeschreibung Gebäude
A 1c	☒	3	Leistungsbeschreibung Tragwerksplanung
A 1d	☒	7	Leistungsbeschreibung technische Gebäudeausrüstung
A 1e	☒	5	Leistungsbeschreibung Brandschutz
~~A 1f~~	☐	1	~~Leistungsbeschreibung Schadstoffe~~
~~A 2~~	☐	1	~~Raumaufstellung Schadstoffuntersuchung~~
A 3	☒	15	Allgemeine Vertragsbedingungen für Planungsleistungen (FHB AVB-PL v. 2023)
A 4a-c	☒	16 4 4 + 4 + 5	Regelungen des Tariftreue- und Vergabegesetz Bremen (BremTtVG) in der bei Vertragsschluss gültigen Fassung, einschließlich Mindest- und Tariflohnerklärungen des Auftragnehmers Formblatt VHB 231HB-EU (Erklärung des Auftragnehmers HB) und VHB 232HB-EU (3 Vereinbarung mit Nachunternehmern HB)

A 5	☐	-	Die Honorarordnung für Architekten- und Ingenieure (HOAI) 2021, soweit sie in diesem Vertrag in Bezug genommen sind
A 6	☐	xx	Geprüftes finales Angebot vom Datum
A 7	☒	1	Bürgschaftsmuster Erfüllungsbürgschaft (Formblatt VHB 421) Ab 250.000€ Auftragswert, netto
A 8	☒	53	Schlichtungs- u. Schiedsordnung So Bau 2020
A 9a	☒	3	Bewertung der Teilleistungen – Gebäude (Teilleistungstabelle nach Dipl.-Ing. Simmendinger)
A 9b	☒	3	Bewertung der Teilleistungen – TWP (Teilleistungstabelle nach Dipl.-Ing. Simmendinger)
A 9c	☒	3	Bewertung der Teilleistungen - TGA (Teilleistungstabelle nach Dipl.-Ing. Simmendinger)
A 10	☒	1	Vereinbarung Zahlungsplan
A11	☐	-	Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bei Vertragsschluss gültigen Fassung

3.2 Zur Rangreihenfolge gelten folgende Konkretisierungen

3.2.1 Bei Widersprüchen zwischen den Vertragsgrundlagen gilt im Grundsatz die Vertragsgrundlage mit der niedrigeren Ordnungszahl als vorrangig.

3.2.2 Soweit eine vorrangige Vertragsgrundlage keine Aussage trifft, wird sie durch die nachfolgenden Vertragsgrundlagen ergänzt.

3.2.3 Soweit eine vorrangige Vertragsgrundlage eine allgemeine Aussage trifft, und eine nachrangige Vertragsgrundlage enthält eine spezifischere Festlegung (z.B. detaillierte planerische Vorgaben), so gilt die spezifischere Festlegung.

3.2.4 Für verschiedene Unterlagen derselben Rangstufe gelten die vorstehenden Regelungen entsprechend.

3.3 Vertragsbedingungen des Auftragnehmers werden nicht Vertragsbestandteil.

B. Leistungen des Auftragnehmers

§ 4 Leistungen

Der vorliegende Vertrag bezieht sich auf folgende Leistungsbilder:

- ☒ Gebäude gemäß § 34 HOAI
- ☒ Innenräume gemäß § 34 HOAI
- ☐ ~~Freianlagen gemäß § 39 HOAI~~
- ☐ ~~Ingenieurbauwerke gemäß § 43 HOAI~~
- ☐ ~~Verkehrsanlagen gemäß § 47 HOAI~~
- ☒ Tragwerksplanung gemäß § 51 HOAI
- ☒ Technische Ausrüstung gemäß § 55 HOAI
  - ☒ Anlagengruppe 1
  - ☒ Anlagengruppe 2
  - ☒ Anlagengruppe 3
  - ☒ Anlagengruppe 4 (nur KKE 420 – Entwässerungsbauantrag))
  - ☒ Anlagengruppe 5
  - ☒ Anlagengruppe 6
  - ☐ Anlagengruppe 7
  - ☒ Anlagengruppe 8
- ☐ ~~Bauphysik gemäß Abschnitt 1.2, Anlage 1 zur HOAI, und zwar für folgende Teilbereiche:~~
  - ☐ ~~Wärmeschutz und Energiebilanzierung~~
  - ☐ ~~Bauakustik (Schallschutz)~~
  - ☐ ~~Raumakustik~~
  - ☐ ~~Feuchte- und Regenschutz, Sommerlicher Wärmeschutz~~
- ☐ ~~Geotechnik (Baugrund- und Grundwasserverhältnisse) gemäß Abschnitt 1.3, Anlage 1 zur HOAI~~
- ☐ ~~Ingenieurvermessung gemäß Abschnitt 1.4, Anlage 1 zur HOAI, und zwar folgende Grundleistungen:~~
  - ☐ ~~Planungsbegleitende Vermessung gemäß Abschnitt 1.4.4, Anlage 1 zur HOAI~~

☐ ~~Bauvermessung gemäß Abschnitt 1.4.7, Anlage 1 zur HOAI~~

☒ Brandschutz gemäß Leistungsbeschreibung Anlage 1e

☐ ~~Schadstoffe gemäß Leistungsbeschreibung Anlage 1f~~

☐ ~~Baufeldfreimachung / Abbruchplanung, jeweils ohne weitergehende Objektplanung~~

☐ ~~SiGeKo-Leistungen~~

§ 5 Gestufte Beauftragung

5.1 Mit Unterzeichnung dieses Vertrages vereinbaren die Vertragspartner als Auftragsstufe 1 zunächst folgende Grundleistungen der gemäß § 4 beauftragten Leistungsbilder:

5.1.1	Leistungsbild zu §34 HOAI:	Leistungsphase 1 bis 2
5.1.2	Leistungsbild zu §51 HOAI:	Leistungsphase 1 bis 2
5.1.3	Leistungsbild zu §55 HOAI:	Leistungsphase 1 bis 2
5.1.4	Leistungsbild Brandschutz:	Leistungsphase 1 bis 2

jeweils gemäß der vertraglichen Leistungsbeschreibung und einschließlich der nach der Leistungsbeschreibung für den Abschluss dieser Leistungsphasen erforderlichen Besonderen Leistungen.

5.2 Der Auftraggeber hat das Recht, durch Abruf weitere über die Auftragsstufe 1 hinausgehende Leistungen in den vertragsgegenständlichen Leistungsbildern zu beauftragen. Der Abruf muss spätestens 36 Monate nach Abschluss der letzten beauftragten Leistung erfolgen, wobei es keine Rolle spielt, ob die zuletzt abgeschlossene Leistung im gleichen oder einem anderen Leistungsbild erbracht wurde. Mit Zugang eines Abrufs in Textform kommt der Vertrag über die jeweiligen weiteren Leistungen zu den hier vereinbarten Bedingungen zustande. Der Auftraggeber ist berechtigt, sich in dem Abruf auf einen vorab abgestimmten Terminplan zu beziehen. Die in diesem Terminplan enthaltenen Termine sind in diesem Fall Vertragsfristen.

5.3 Der Auftragnehmer hat keinen Anspruch auf Abruf dieser weiteren Leistungen. Der Auftragnehmer kann aus der zeitlichen Trennung der Beauftragungen keine Erhöhung seines Honorars herleiten.

5.4 Leistungen, die der Auftragnehmer ohne vorherigen schriftlichen Abruf erbringt, gelten erst nach einer schriftlichen Genehmigung des Auftraggebers als vertragliche Leistungen; ein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung besteht nicht.

§ 6 Werkerfolg

6.1 Der genaue Umfang der vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen kann noch nicht abschließend definiert werden. Die in diesem Vertrag aufgestellten Leistungsanforderungen sind deshalb als funktionale Beschreibung der voraussichtlich erforderlichen Arbeitsschritte zu verstehen, bilden also weder die Unter- noch Obergrenze der zu erbringenden Werkleistung. Es ist gerade Teil der geschuldeten Planungsleistung zu klären, welche Planungsschritte und -leistungen im Planungsprozess erforderlich sind.

6.2 Maßgeblich bleibt stets, dass der Auftragnehmer den durch die Vertragsgrundlagen definierten Werkerfolg erreichen muss. Werden dafür weitergehende Leistungen erforderlich, so hat der Auftragnehmer diese ebenfalls zu erbringen und erhält dafür ggf. ein Zusatzhonorar.

6.2.1 Der Auftragnehmer hat in jedem Fall die Grundleistungen der jeweils beauftragten Leistungsphase in den gemäß § 4 beauftragten Leistungsbildern sowie die abgerufenen Besonderen Leistungen und Beratungsleistungen zu erbringen (Grundanforderung), jeweils gemäß der vertraglichen Leistungsbeschreibung. In den Leistungsbildern Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen wird die örtliche Bauüberwachung, abweichend von der HOAI, als Grundleistung definiert und ist damit ebenfalls Teil der Grundanforderungen.

6.2.2 Alle Planungen müssen den Projektzielen entsprechen, die im hiesigen Vertrag und in den Vertragsgrundlagen für die einzelnen Vertragsschritte näher aufgeführt sind. Ferner müssen sie mit der vertraglich definierten Dokumentationsdichte der Inhaltsverzeichnisse zur ES-, EW-, AFU-Bau, Baugenehmigung, bzw. Abschlussdokumentation erfolgen.

6.2.3 Ist es für die Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs erforderlich, weitergehende Leistungen zu erbringen, insbesondere „Besondere Leistungen“ im Sinne der HOAI, so hat der Auftragnehmer auf Anforderung auch diese Leistungen zu erbringen. Soweit diese Besonderen Leistungen noch nicht beauftragt waren, erhält er dann ein Zusatzhonorar nach den Honorarregelungen in Abschnitt E.

6.3 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle relevanten öffentlich-rechtlichen, baurechtlichen, denkmalschutzrechtlichen und förderrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sowie die Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der EN-/DIN-Normen sicherzustellen, sofern in den Vertragsgrundlagen keine höheren Standards vorgegeben sind; in diesem Fall gelten die höheren Standards. Widersprechen sich einzelne Anforderungen (z.B. zwischen EN und DIN), sind die jeweils höheren Anforderungen maßgeblich.

6.4 Alle Leistungen sind auf der Grundlage der Fassung der DIN 276 (2018) zu erbringen. Soweit einzelne Vertragsgrundlagen sich noch auf die alte DIN 276 beziehen sollten, wird dies durch die vorliegende Regelung verdrängt.

§ 7 Budget und Baukostenobergrenze

7.1 Für das Projekt ist eine Kostenannahme zur Auftragserteilung von 12,5 Mio € inkl. KG 700 bzw. 9,55 Mio € für KG 300, 400 und 500 maßgeblich.

7.2 Für die vom Auftragnehmer zu erstellenden Planungen gilt bei Vertragsabschluss noch keine werkvertragliche Baukostenobergrenze. Das in Absatz 1 genannte Budget bildet das Kostenziel, das bei den Planungen zu beachten ist, stellt aber keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

7.3 Mit Abschluss der beauftragten Leistungsphase 3 und der freigegebenen Vorplanung gilt der in der Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung freigegebene Betrag für die sich anschließenden Leistungsphasen als werkvertragliche Baukostenobergrenze; dies mit den folgenden Maßgaben und Einschränkungen:

7.4 Der Auftragnehmer hat alle Planungsleistungen an dieser Baukostenobergrenze auszurichten und diese einzuhalten. Weicht der Auftragnehmer hiervon unberechtigt ab, so ist die Planung auf Kosten des Auftragnehmers anzupassen.

7.5 Stellt der Auftragnehmer aus welchem Grund auch immer fest, dass die Einhaltung der Baukostenobergrenze insgesamt oder in Teilen in Gefahr ist, so informiert er den Auftraggeber hierüber unverzüglich. Er unterbreitet Vorschläge, wie die Obergrenze eingehalten werden kann.

7.6 Ordnet der Auftraggeber in Kenntnis der damit verbundenen Mehrkosten Änderungen am Projekt an oder akzeptiert er die Kostenüberschreitung, so erhöht sich die Baukostenobergrenze entsprechend. Ab diesem Moment sind die weiteren Planungen dann an dieser einvernehmlich veränderten Baukostenobergrenze auszurichten.

7.7 Stimmt der Auftraggeber Kosten erhöhenden Maßnahmen nicht zu, so ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Planung umzustellen, bis die vereinbarte Baukostenobergrenze eingehalten ist. Hat der Auftragnehmer die Kostenüberschreitung zu vertreten, so erfolgt die Umplanung auf seine Kosten. Hat er die Kostenüberschreitung hingegen nicht zu vertreten, und verlangt der Auftraggeber dennoch die Umplanung, um die Baukostenobergrenze wieder einzuhalten, so wird der damit verbundene Umplanungsaufwand nach den untenstehenden Regelungen zu Honoraranpassungen vergütet.

7.8 Beruht die Überschreitung der Baukostenobergrenze insgesamt oder in Teilen auf Umständen, die nicht vom Auftragnehmer zu vertreten sind, haftet der Auftragnehmer nicht für die hiermit konkret zusammenhängenden Folgen.

C. Verhältnis zum Auftraggeber und zu Dritten

§ 8 Organisation des Auftragnehmers und Vorgaben des BremTtVG

8.1 Der Auftragnehmer benennt als Projektleiter _____. Dieser ist während der gesamten Dauer der vertraglichen Leistungen Ansprechpartner für den Auftraggeber.

8.2 Ein Austausch dieses Projektleiters darf nur aus wichtigem Grund und nur nach vorheriger Zustimmung des Auftraggebers stattfinden. Der Projektleiter ist verpflichtet an den regelmäßigen Sitzungen nach Anordnung des Auftraggebers teilzunehmen.

8.3 Der Auftragnehmer benennt ferner die Mitarbeiter seines Projektteams wie folgt:

Name	**Funktion**
Name(n)	
Name(n)	
Name(n)	
Name(n)	

Auch die Zusammensetzung dieses Teams ändert der Auftragnehmer nur aus wichtigem Grund und nach Zustimmung des Auftraggebers.

8.4 Sofern der Auftragnehmer Bauüberwachungsleistungen erbringt, wird er hierfür einen Bauleiter sowie die ggfls. erforderlichen Fachbauleiter einsetzen und diese, soweit öffentlich-rechtlich erforderlich, bei den zuständigen Behörden anmelden. Die (Fach-)Bauleiter müssen die Voraussetzungen der maßgeblichen Landesbauordnung erfüllen und eine angemessene Baustellenpraxis von mindestens drei Jahren verfügen. Der Auftragnehmer ist in diesem Fall Bauleiter im Sinne der Bauordnung.

8.5 Soweit der Auftragnehmer Nachunternehmer einsetzen möchte, weist er dem Auftraggeber mindestens drei Wochen vor deren Beauftragung die fachliche Eignung und Zuverlässigkeit der geplanten Nachunternehmer nach. Der Auftraggeber darf dem Einsatz eines Nachunternehmers widersprechen, wenn begründete Zweifel an der Eignung oder Zuverlässigkeit bestehen. Ebenso kann der Auftraggeber den Austausch eines Nachunternehmers verlangen, wenn der Nachunternehmer wiederholt in nicht unerheblicher Weise seine Leistungen mangelhaft erbringt.

8.6 Auf das Vertragsverhältnis finden die Regelungen des Tariftreue- und Vergabegesetzes Bremen (BremTtVG) Anwendung. Der Auftragnehmer hat für sich, seine Nachunternehmen oder bei der Beschäftigung von beliehenen Arbeitskräften die einschlägigen Regelungen zu beachten; die im Gesetz genannten Verpflichtungen für den Auftragnehmer werden Vertragsbedingungen, insbesondere § 13 BremTtVG. Darüber hinaus gelten auch die Kontroll- und Prüfrechte des Auftraggebers, das Kündigungsrecht des Auftraggebers aus wichtigem Grund sowie die Verpflichtung des Auftragnehmers zur Zahlung einer Vertragsstrafe bei der Verletzung der dem Auftragnehmer obliegenden Verpflichtungen gem. dem BremTtVG als vertraglich vereinbart.

8.7 Verstößt der Auftragnehmer gegen die in diesem (BremTtVG)genannten gesetzlichen Verpflichtungen, berechtigt dies den Auftraggeber zur Kündigung aus wichtigem Grund.

§ 9 Verhältnis zu anderen Fachplanern und Sonderfachleuten

9.1 Falls es für das Projekt erforderlich ist, weitere Fachplanungen oder Leistungen von Sonderfachleuten zu beauftragen, die trotz der funktional gehaltenen Leistungsbeschreibung nicht zum Leistungssoll des Auftragnehmers gehören, weist der Auftragnehmer den Auftraggeber rechtzeitig darauf hin. Der Hinweis muss jedenfalls so rechtzeitig erfolgen, dass sie dem Auftraggeber eine entsprechende Vorbereitung und Vergabe der Leistungen erlaubt, ohne dass hierdurch der reibungslose Planungsverlauf gestört wird.

9.2 Der Auftragnehmer ist in allen ihm übertragenen Leistungsphasen verpflichtet, die Fachplaner und Sonderfachleute sowie deren Leistungen zu koordinieren, damit diese in das planerische Gesamtkonzept integriert werden können. Er informiert den Auftraggeber unverzüglich und schriftlich, sobald diese sich nicht an die vereinbarten Termine halten.

9.3 Ferner koordiniert der Auftragnehmer alle sonstigen an dem Projekt beteiligten Personen und Büros.

D. Projektabwicklung

§ 10 Sichtung der Planung durch den Auftraggeber

10.1 Der Auftragnehmer übergibt alle Planungsunterlagen innerhalb der dafür abgestimmten Termine zur Sichtung an den Auftraggeber.

10.2 Der Auftraggeber prüft sodann die Planungen des Auftragnehmers nur unter dem Blickwinkel, ob die in den Vertragsunterlagen und im Planungsprozess entwickelten Anforderungen an das Projekt erfüllt werden. Er übernimmt durch die Sichtung der Planungsunterlagen keine eigene planerische Verantwortung.

10.3 Der Auftraggeber wird auf Anforderung des Auftragnehmers Freigaben zu Planungszwischenständen erklären nachdem diese allen Entscheidungsbeteiligten vorgestellt wurden, soweit dies für die Fortsetzung des Planungsprozesses erforderlich ist. Die Freigabe erfolgt wiederum nach Freigabe der einzelnen Mittelgeber. Zur Klarstellung halten die Vertragspartner fest, welche Bedeutung solche Freigaben haben: Mit einer Freigabe bringt der Auftraggeber zum Ausdruck, dass die Planung nach den ihm zum jeweiligen Zeitpunkt vorliegenden Informationen aus seiner Sicht den Anforderungen und dem Abstimmungsstand entspricht. Damit ist aber weder eine rechtsgeschäftliche Teilabnahme verbunden, noch eine Übernahme eigener Planungsverantwortung. Die Verpflichtung zur mängelfreien Planung bleibt von der Freigabe als unberührt.

§ 11 Anordnungsrecht des Auftraggebers

11.1 Der Auftraggeber ist berechtigt, Umplanungen bzw. Wiederholungsplanungen ohne Einhaltung der Frist gemäß § 650b Abs. 2 BGB oder gemäß der AVB-FB anzuordnen.

11.2 Der Auftraggeber darf ferner Zusatzleistungen anordnen, es sei denn, es handelt sich um Leistungen, auf die der Auftragnehmer fachlich nicht eingerichtet oder ihm die Erbringung aus anderen Gründen unzumutbar ist.

11.3 Ob durch solche Anordnungen ein Anspruch auf zusätzliches Honorar entsteht, richtet sich nach den Regelungen in Abschnitt E dieses Vertrages.

§ 12 Entscheidungsvorlagen

Müssen Entscheidungen des Auftraggebers eingeholt werden, wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber ausreichende, bewertete Entscheidungsalternativen mit begründeten Empfehlungen vorlegen und ihn bei der Entscheidungsfindung beraten.

§ 13 Kostenverfolgung

13.1 Der Auftragnehmer ist zur laufenden Kostenverfolgung verpflichtet. Die Verpflichtung bezieht sich auf alle Kostengruppen der DIN 276 (2018) und auch auf die Kosten der Fachplaner.

13.2 Die Kostenschätzung im Rahmen der Leistungsphase 2 erfolgt auf Anforderung des Auftraggebers zusätzlich nach der Elementenmethode.

13.3 Der Auftragnehmer schreibt die jeweiligen Kostenermittlungen kontinuierlich fort und unterrichtet den Auftraggeber kontinuierlich, mindestens monatlich durch Vorlage von Kostenermittlungen in der Struktur der DIN 276 (2018) über die Kostenentwicklung. Spätestens ab Start der Leistungsphase „Vorbereitung der Vergabe“ wird die Kostenverfolgung seitens des Auftragnehmers durch die kostenfrei vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Software KoCon von Fischer Software gewährleistet.

13.4 Ferner erstellt der Auftragnehmer in der vorgegebenen Struktur die erforderlichen Soll-Ist-Abgleiche, Nachtragsprognosen und Kostenrückstellungen. Die Aufstellung muss mit einer Kostenprognose unterlegt sein, die Schlüsse auf Kostenveränderungen zulassen und die voraussichtlichen Endabrechnungskosten für den Auftraggeber jederzeit erkennbar macht.

§ 14 Bearbeitung von Nachtragsangeboten in der Bauphase

14.1 Mit Blick auf die Kostensicherheit für den Auftraggeber gelten folgende Regelungen zur Nachtragsprüfung.

14.1.1 Nachtragsangebote werden zunächst vom Auftragnehmer rechnerisch und fachlich geprüft. Der Auftragnehmer teilt dem Auftraggeber das Prüfergebnis mit. Bei jedem Nachtragsangebot erfolgt eine Aufstellung zu den Auswirkungen auf die angenommenen und projektierten Kosten, Terminen und Qualitäten.

14.1.2 Die Berechtigung des Nachtragsangebots aus vertraglicher Sicht prüft der Auftragnehmer nur auf Plausibilität (z. B. geänderte / zusätzliche Leistung ja / nein? Explizite vertragliche Regelungen, die die Nachtragsforderung ausschließen?). Hat er an der Berechtigung der Nachtragsforderung Zweifel, teilt er dies dem Auftraggeber

schriftlich mit. Die letztendliche Freigabe und mögliche rechtliche Behandlung des Nachtragsangebots bleibt Aufgabe des Auftraggebers.

14.1.3 Ist das Nachtragsangebot nicht oder nicht vollständig prüfbar, teilt der Auftragnehmer dies dem Bauunternehmen mit und erklärt, dass vor Vervollständigung des Nachtragsangebots keine Beauftragung erfolgen kann.

14.1.4 Der Auftragnehmer stellt dem Auftraggeber die Ergebnisse seiner Prüfung in Form einer vom Auftraggeber vorgegebenen Entscheidungsvorlage mit.

14.2 Nachtragsprüfungen durch den Auftragnehmer erfolgen im Grundsatz unverzüglich. Bei komplexeren Nachträgen erfolgt die Prüfung jedenfalls so zeitnah, dass die in § 650b BGB angestrebte Einigung mit dem ausführenden Unternehmen unter angemessener und auskömmlicher Prüfzeiträume des Auftraggebers innerhalb der dort vorgesehenen 30-Tages-Frist möglich ist.

§ 15 Termine und Terminplanung

15.1 Für die Leistungen des Auftragnehmers ist nach der Auftragserteilung ein Rahmenterminplan mit Angabe eines Fertigstellungstermins zu erstellen. Dieser Terminplan stellt einen verbindlichen Vertragsterminplan dar.

15.2 Der Auftragnehmer legt innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsschluss einen aus den o.g. Terminen/Fristen entwickelten Projektterminplan mit Zwischenterminen für relevante Meilensteine (z.B. Abgabe Bauantrag und dergleichen) vor. Dieser Plan erfasst alle Leistungen bis zur Fertigstellung aller Bauleistungen, unabhängig davon, dass mit Vertragsschluss nur die Auftragsstufe 1 abgerufen ist.

15.3 Der Projektterminplan muss alle am Planungsprozess beteiligten Planer, Berater und Fachplaner bzw. deren spezifische Planungsbeiträge umfassen und konkrete Angaben zu den einzelnen Planungsprozessen und -abschnitten sowie Termine für die jeweilige Übergabe von Planungsunterlagen enthalten („Planung der Planung“) und die bei Bauvorhaben der öffentlichen Hand üblichen Prüfzeiträume auf Auftraggeberseite berücksichtigen. Der Auftraggeber muss hierdurch effektiv in die Lage versetzt sein, jederzeit einen umfassenden Überblick über den Gesamtplanungsstand (inklusive Fortschrittsbericht) sowie die Terminplanung zu erhalten.

15.4 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle Terminpläne kontinuierlich zu überwachen und ihn bei Verschiebungen fortzuschreiben. Änderungen, bezogen auf den ursprünglichen Terminplan, sind zu kennzeichnen.

15.5 Er übergibt dem Auftraggeber kontinuierlich, mindestens monatlich den fortgeschriebenen Projektterminplan.

15.6 Die Termine gemäß Absatz 1 gelten ungeachtet der stufenweisen Beauftragung. Meint der Auftragnehmer, dass er wegen noch nicht erfolgter Weiterbeauftragung mit einer Folgestufe die nächsten Termine nicht einhalten kann, so ist er verpflichtet, den Auftraggeber hierauf frühzeitig aufmerksam zu machen. Unterbleibt dieser Hinweis, so kann sich der Auftragnehmer nicht

darauf berufen, dass die stufenweise Beauftragung ihn an der Einhaltung der Termine gehindert habe.

§ 16 Besprechungswesen

16.1 Der Auftragnehmer nimmt an allen Planungs-, Bau- und Koordinationsbesprechungen einschließlich Besprechungen mit beteiligten Dritten teil (Medienträger, Behörden). Er organisiert diese Besprechungen (Terminkoordination, Einladungen), protokolliert die Ergebnisse und übernimmt die Ergebnisse in seine Planungen.

16.2 Protokolle werden spätestens zwei Arbeitstage nach der Besprechung an den Auftraggeber zur Abstimmung versandt. Nach Freigabe durch den Auftraggeber erfolgt die Verteilung durch den Auftragnehmer an alle Beteiligten unverzüglich.

16.3 Auf Verlangen des Auftraggebers hat der Auftragnehmer nach schriftlicher Aufforderung ein ausreichend besetztes Baubüro zu unterhalten. Die Räumlichkeiten werden bauseits gestellt.

16.4 Für die Unterstützung des Auftraggebers bei gerichtlichen Verfahren o.ä. durch den Auftragnehmer, steht der Auftragnehmer für Stellungnahmen im Rahmen von Gerichtsverfahren o.ä. zur Verfügung. Zur Honorierung werden die Parteien eine gesonderte Vergütungsvereinbarung treffen. Die Regelung der AVB bleibt hiervon unberührt.

§ 17 Dokumentationspflichten, Kommunikation

17.1 Der Auftragnehmer übergibt dem Auftraggeber in regelmäßigen Abständen, spätestens mit Abschluss einer jeweiligen Leistungsphase, eine vollständige Dokumentation des erreichten Leistungsstandes gemäß den vorliegenden Inhaltsverzeichnissen zur ES-Bau, EW-Bau, AFU-Bau, Baugenehmigung, bzw. Abschlussdokumentation. Diese muss alle entstandenen Zeichnungen und Berechnungen und einen Berichtstext in der Systematik von Immobilien Bremen umfassen.

17.2 Der Auftragnehmer übergibt alle Planungsunterlagen digital, und zwar auch in bearbeitbarer Form (dxf, dwg, pdf oder ein anderes vom Auftraggeber definiertes Austauschformat). Zusätzlich sind die Dokumentation der ES- und EW-Bau 5-fach und der AFU-Bau 1-fach und der Abschlussdokumentation 2-fach vorzulegen. Die digitalen Abgaben der ES- und EW-Bau, AFU-Bau, Projektabschlussdokumentationen sind für alle Beteiligten und Fachplaner seitens der Projektleitung des Auftragnehmers zu koordinieren. Die digitalen Versionen sind auf Extraktionsfehler zu prüfen. Die Struktur und Benennung ist gemäß Inhaltsverzeichnis auszuführen. Falls erforderlich sind Unterordner herzustellen. Der digitale Aufbau spiegelt somit die Papierversion, ein Abgleich ist durchzuführen. Die Dateinamen sind kurz zu halten und mit vorgestellten Datum zu versehen, z.B. „261015_IMBD241003_Abstimmung ASV“. Erforderliche Unterlagen des Auftraggebers sind anzufordern und zu integrieren. Nur die vollständige Abgabe gilt als erbracht.

17.3 Davon unabhängig kann der Auftraggeber nach Bedarf festlegen, dass ihm zusätzlich Unterlagen auch in Papierform oder auf Datenträgern übergeben werden.

17.4 Der Auftragnehmer gewährleistet, dass alle an den Auftraggeber elektronisch übersandten Dokumente frei sind von Viren oder sonstigen, das rechnergestützte System des Auftraggebers gefährdenden oder schädigenden Inhalten oder Anhängen.

17.5 Die seitens Immobilien Bremen festgelegte Projektbezeichnung ist maßgeblich. Diese ist in allen Mails Unterlagen, Berichten, Zeichnungen und Protokollen aufzuführen. Beispiel: „JJMMTT_IMBS261234_TYP“

§ 18 Erfüllungssicherheit

18.1 Der Auftragnehmer leistet in der Phase bis zur Abnahme aller Leistungen eine Erfüllungssicherheit. Diese sichert alle Ansprüche des Auftraggebers ab, die in der Phase vor der Abnahme wegen nicht vertragsgemäßer Leistung entstehen können, einschließlich Verzugsansprüchen und etwaiger Überzahlungen.

18.2 Die Erfüllungssicherheit beträgt 5 % des bei Vertragsschluss angenommenen voraussichtlichen Gesamt-Bruttohonorars für die Auftragsstufe 1; nach Vorlage der Kostenberechnung nach dem auf dieser Basis ermittelten Gesamt-Bruttohonorars. Die Sicherheit passt sich durch nachträgliche Leistungsabrufe und etwaige Honoraränderungen entsprechend an und beträgt jeweils 5 % des Gesamt-Bruttohonorars aller beauftragten Leistungen.

18.3 Die Sicherheit wird durch Abzug von 5 % der jeweiligen Abschlagsrechnungen erbracht.

18.4 Der Auftragnehmer hat die Möglichkeit, den Sicherheitseinbehalt durch eine oder mehrere Vertragserfüllungsbürgschaften gemäß dem vereinbarten Muster in zutreffender Höhe abzulösen. In diesem Fall finden keine Sicherheitseinbehalte mehr statt; bisherige Einbehalte sind auszuzahlen. Steigt der Sicherheitseinbehalt nachträglich durch Änderungen des Honorarvolumens, und erreicht die übergebene Bürgschaft diesen Betrag nicht, so darf der Auftraggeber den fehlenden Betrag weiterhin durch vorläufigen Abzug von maximal 5 % der Abschlagsrechnungen einbehalten. Etwaige Bürgschaftskosten trägt der Auftragnehmer.

18.5 Die Erfüllungssicherheit ist nach Abschluss aller Leistungen der Leistungsphase 8 zurückzugeben; enden die Leistungen des Auftragnehmers zu einem früheren Zeitpunkt, ist dieser maßgeblich für die Rückgabe der Erfüllungssicherheit. Ein Sicherheitseinbehalt wird ausgezahlt; eine ggf. übergebene Erfüllungsbürgschaft wird zurückgegeben, es sei denn, im Moment der Abnahme bestehen ungeklärte Ansprüche des Auftraggebers. In diesem Fall ist die Sicherheit erst nach endgültiger Klärung und ggf. Erfüllung dieser Ansprüche zurückzugeben. Übersteigt der Sicherungsbetrag den noch im Raum stehenden streitigen Betrag, so ist der unstreitige Teil der Sicherheit freizugeben.

18.6 Soweit die Parteien Teilabnahmen praktizieren, ist die Erfüllungssicherheit anteilig nach Maßgabe des jeweiligen Teilwerts der jeweils abgenommenen Teilleistung freizugeben. Im Übrigen bleibt es bei § 18.5.

§ 19 Sicherheitsleistungen des Auftraggebers

Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, eines Sicherheitsleistung nach § 650e BGB zu leisten.

§ 20 Abnahme

20.1 Die Leistungen des Auftragnehmers werden förmlich durch Übernahme einer Abschlussdokumentation wie folgt abgenommen:

- ☐ ~~eine Gesamtabnahme für alle vertragsgegenständlichen Leistungen~~
- ☐ ~~Teilabnahmen für einzelne voneinander trennbare Objekte oder Teilflächen, sofern es keine Querverbindungen zu anderen Objekte oder Teilflächen gibt, durch die spätere Abgrenzungsprobleme entstehen könnten. Über etwaige Teilabnahmen stimmen sich die Vertragspartner im Projektverlauf ab.~~
- ☒ Teilabnahmen für einzelne Leistungsbilder, sofern die jeweilige Leistung mindestens 6 Monate vor den weiteren vertragsgegenständlichen Leistungen abgeschlossen wird. Über etwaige Teilabnahmen stimmen sich die Vertragspartner im Projektverlauf ab.

20.2 Unterbleibt eine förmliche Abnahme, so gilt die vorbehaltlose Zahlung auf die Schlussrechnung des Auftragnehmers als frühester Abnahmezeitpunkt. Zahlungen auf Abschlagsrechnungen oder auf Teilschlussrechnungen gelten nicht als Abnahme.

20.3 Der Anspruch auf Teilabnahme nach § 650s BGB bleibt unberührt.

§ 21 Versicherung

21.1 Der Auftragnehmer weist dem Auftraggeber spätestens mit Vertragsschluss eine gültige Berufshaftpflichtversicherung nach.

21.2 Die Deckungssummen sind wie folgt:

21.2.1 ~~Baukosten (KG 200-600) bis 1 Mio. €: Personenschäden 1 Mio. €, Sach- und Vermögensschäden 1 Mio. €,~~

21.2.2 ~~Baukosten (KG 200-600) bis 10 Mio. €: Personenschäden 3 Mio. €, Sach- und Vermögensschäden 1,5 Mio. €,~~

21.2.3 Baukosten (KG 200-600) ab 10 Mio. €: Personenschäden 5 Mio. €, Sach- und Vermögensschäden 2 Mio. €.

21.3 Diese Versicherungssummen müssen jeweils für mindestens 1 Haftungsfälle pro Jahr zur Verfügung stehen und über die gesamte Vertragslaufzeit aufrechterhalten werden.

E. Honorar

§ 22 Honorar

22.1 Das Honorar für die beauftragten und erbrachten Leistungen bemisst sich nach den in der Kostenberechnung ermittelten anrechenbaren Kosten und nach den prozentualen Ab- und Zuschlägen aus dem Preisblatt aus dem Angebot des Auftragnehmers.

22.2 Die mitzuverarbeitende Bausubstanz ist mit dem Umbauzuschlag abgegolten.

22.3 Die im Preisblatt definierten Honorarzonen sind verbindlich.

22.4 Etwaige in der Leistungsbeschreibung ggf. erwähnten Leistungserschwernisse hat der Auftragnehmer in seiner Honorarkalkulation berücksichtigt. Sie führen zu keiner Veränderung des Honorars und sind mit dem vereinbarten Honorar abgegolten, es sei denn, die nachfolgenden Regelungen geben ausdrücklich einen Anspruch auf Honoraranpassung.

22.5 Eine Abrechnung nach Zeithonorar erfolgt nur, sofern dies vorher schriftlich oder in Textform vereinbart wurde. In diesem Fall gelten die Stundensätze aus dem Preisblatt als vereinbart.

§ 23 Honoraränderungen

23.1 Das vereinbarte Honorar ist im Grundsatz unveränderlich. Ein Anspruch auf Honoraranpassung besteht nur in der Anpassung der anrechenbaren Kosten aus der Kostenberechnung, wenn der Auftraggeber eine Planungsänderung verlangt, die eine Rückkehr in eine bereits abgeschlossene Leistungsphase erfordert, oder wenn der Auftraggeber eine Leistung anordnet, die nicht vom vertraglich geschuldeten Leistungsumfang umfasst ist; zwingendes Gesetzesrecht bleibt unberührt.

23.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber vor der Ausführung von Leistungen darauf hinzuweisen, dass es sich seiner Meinung nach um eine zusätzlich zu honorierende Leistung handelt. Er wird die entsprechende Leistung erst beginnen, wenn der Auftraggeber die Ausführung der Leistung in Kenntnis der Mehrkosten dem Grunde nach angeordnet hat.

23.3 Unterlässt der Auftragnehmer diese Mehrkostenanmeldung vor Leistungsbeginn, so besteht ein Honoraranspruch nur dann, wenn feststeht, dass der Auftraggeber diese Leistung in jedem Fall angeordnet hätte. Auf den nur mutmaßlichen Willen des Auftraggebers kommt es insoweit nicht an.

23.4 Das zusätzliche Honorar für Grundleistungen bemisst sich bei HOAI-Leistungsbildern nach § 10 HOAI, den vereinbarten Honorarparametern oder – sofern keine HOAI-Honorar vereinbart wurde – den objektiv zutreffenden Honorarparametern unter Anwendung des Basissatzes, den anrechenbaren Kosten der von der Umplanung bzw. Zusatzleistung betroffenen Bauteile des Objekts und nach dem Umfang der Wiederholungsleistungen. Diese werden

nach Maßgabe der Teilprozentpunkte für die jeweiligen Teilleistungen gemäß der HOAI sowie der jeweils einschlägigen Simmendinger Tabelle ermittelt.

23.5 Für andere Leistungen als HOAI-Grundleistungen bemisst sich das Honorar nach dem Mehraufwand; dazu soll im Regelfall vor Leistungserbringung eine Pauschale auf der Grundlage des geschätzten Mehraufwands vereinbart werden. Unterbleibt im Einzelfall eine Pauschalvereinbarung, so ist der Mehraufwand nach Zeithonorar gemäß den Stundensätzen aus dem Preisblatt abzurechnen.

§ 24 Planungs- oder Bauzeitverlängerungen

24.1 Zahlungsansprüche wegen Verlängerung der Planungs- oder Bauzeit bestehen mit Blick auf die umfassende Eigenverantwortung des Auftragnehmers als Generalplaner nur, wenn der Auftraggeber den Auftragnehmer schuldhaft behindert hat (§ 280 BGB). Zwingende Anspruchsvoraussetzung ist, dass es verbindlich und schriftlich abgestimmte Planungs- oder Bauzeiten gegeben hat und dass der Auftragnehmer bei Eintritt einer schuldhaften Behinderung durch den Auftraggeber diese Behinderung schriftlich anzeigt.

24.2 Darüber hinaus gilt, wird die Bauzeit mehr als 9 Monate überschritten, werden die Vertragsparteien eine angemessene Erhöhung des Teilhonorars für die Objektüberwachung vereinbaren, wenn der Auftragnehmer wegen der Zeitüberschreitung mehr Leistungen zu erbringen und er die Zeitüberschreitung nicht zu vertreten hat. Die Überschreitung der Bauzeiten im Rahmen der o. g. Toleranzzeit ist durch das Honorar abgegolten.

24.3 Andere Anspruchsgrundlagen mit Ausnahme zwingenden Gesetzesrechts sind ausgeschlossen.

§ 25 Honorarrechnungen, Umsatzsteuer, Nebenkosten

25.1 Der Auftragnehmer ist berechtigt, Abschlagsrechnungen gemäß gemeinsam abgestimmten Zahlungsplan zu stellen.

25.2 Alle Honorarrechnungen sind unter Zugrundelegung der vereinbarten Honorarparameter prüfbar abzurechnen. Rechnungen, die Zeithonorar enthalten, müssen detaillierte Angaben zum jeweiligen Zeitaufwand der beteiligten Personen mit Beschreibung des jeweiligen Zeitaufwands und der jeweiligen Tätigkeiten enthalten.

25.3 Die Umsatzsteuer wird gesondert ausgewiesen und kommt zum vereinbarten Nettohonorar hinzu.

25.4 Für Nebenkosten gilt die Nebenkostenpauschale gemäß dem Preisblatt.
Nebenkosten im Sinne dieser Regelungen sind die in § 14 HOAI aufgeführten Kosten. Ergänzend gelten die Festlegungen zu den Nebenkosten in der Leistungs-/Aufgabenbeschreibung zu dem jeweiligen Leistungsbild.

F. Konfliktvermeidung und -lösung, Schlussbestimmungen

§ 26 Schlichtungsverfahren

26.1 Treten zwischen den Vertragspartnern Meinungsverschiedenheiten auf, so sind sie zunächst verpflichtet, einvernehmlich nach einer Einigung zu suchen.

26.2 Ist einer der Vertragspartner der Auffassung, dass eine solche Einigung nicht zu erzielen ist, so ist er berechtigt, ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den Regelungen in der Schlichtungs- und Schiedsordnung der Arge Baurecht (SO Bau), dort Buch 2. Die übrigen Teile der SO Bau sind nicht Vertragsbestandteil.

26.3 Der andere Vertragspartner ist verpflichtet, mindestens bis zum ersten Verhandlungstermin am Schlichtungsverfahren teilzunehmen. Eine vorgezogene Feststellung, dass die Sicherheit gescheitert sei, findet nicht statt.

26.4 Vor Abschluss eines solchen Schlichtungsverfahrens ist kein Vertragspartner berechtigt, gegen den anderen Vertragspartner ein gerichtliches Verfahren einzuleiten. Das gilt nicht für gerichtliche Eilverfahren.

§ 27 Schiedsgutachten

27.1 Bei Meinungsverschiedenheiten über technische Fragen (z.B. Einhaltung oder Nichteinhaltung technischer Normen oder Leistungsbeschreibungen oder andere fachliche Aspekte der Leistungen des Auftragnehmers) ist jeder Vertragspartner berechtigt, einen Schiedsgutachter mit der Klärung zu beauftragen. Die Auswahl des Schiedsgutachters erfolgt einvernehmlich. Können sich die Parteien trotz Fristsetzung auf keinen Schiedsgutachter einigen, so ist jede Partei berechtigt, die IHK Bremen um Benennung eines Schiedsgutachters zu bitten. Die Benennung durch die IHK ist dann für den anderen Teil bindend.

27.2 Beide Parteien sind berechtigt, dem Schiedsgutachter die sie interessierenden Fragen zu stellen. Rechtsfragen zu beantworten ist nicht Aufgabe des Schiedsgutachters.

27.3 Der Schiedsgutachter erstellt ein schriftliches Gutachten und übermittelt dieses beiden Vertragsparteien. Nach Erhalt dieses Gutachtens haben beide Parteien Gelegenheit, innerhalb einer Frist von zwölf Werktagen Ergänzungsfragen an den Schiedsgutachter zu stellen.

27.4 Das so ermittelte Ergebnis ist in den Grenzen des § 319 BGB analog für beide Vertragspartner gerichtlich und außergerichtlich bindend.

27.5 Die Kosten des Schiedsgutachters trägt derjenige, dessen technische Auffassung sich als unzutreffend herausgestellt hat. Bei differenzierten Einschätzungen des Sachverständigen werden die Kosten hälftig geteilt.

§ 28 Urheberrechte

28.1 Der Auftragnehmer überträgt dem Auftraggeber das ausschließliche und dauerhafte Nutzungs-, Verwertungsrecht in Bezug auf alle bei dem vertragsgegenständlichen Bauvorhaben entstehenden und zur Anwendung gelangenden Urheberrechte, das nur örtlich insoweit beschränkt wird, als die Unterlagen lediglich für Baumaßnahmen auf dem unter § 1 dieses Vertrages näher bezeichneten Grundstück verwendet werden darf.

28.2 Der Auftraggeber ist ferner zur Änderung des Bauwerks und seiner Pläne berechtigt. Im Falle von Schäden oder Mängeln gilt das uneingeschränkt. In sonstigen Fällen darf der Auftraggeber die Änderung vornehmen, wenn das Änderungsinteresse nach Abwägung gegenüber dem Integritätsinteresse des Urhebers überwiegt.

28.3 Dies gilt auch für den Umbau, die Modernisierung, die Instandhaltung und Instandsetzung sowie den Wiederaufbau des ausgeführten Bauwerks.

28.4 Der Auftraggeber ist berechtigt, das oben beschriebene ausschließliche Nutzungsrecht auf Dritte zu übertragen.

28.5 Die Bildrechte liegen beim Auftraggeber. Der Auftragnehmer darf das von ihm geplante Bauwerk nur mit Zustimmung des Auftraggebers veröffentlichen.

28.6 Sämtliche Rechte nach diesem Vertrag gehen im Moment ihrer Entstehung auf den Auftraggeber über, ohne dass eines gesonderten Übertragungsakts bedarf. Das gilt auch im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Vertrags, gleich aus welchem Grund. In diesem Fall ist der Auftraggeber uneingeschränkt zu Fertigstellung ohne den Auftragnehmer berechtigt.

§ 29 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Bremen.

Ort, Datum	Ort, Datum
- Auftraggeber Abteilungsleitung -	- Auftragnehmer -
- Auftraggeber Geschäftsführung-	