



Architektenvertrag

Zwischen der

Straße: Stadt Edenkoben
PLZ, Ort: Weinstraße 86
vertreten durch: 67480 Edenkoben
Stadtbürgermeister Daniel Poth

nachfolgend **Auftraggeber (AG)** genannt -

und dem

Architekturbüro
Straße: _____
PLZ, Ort: _____
vertreten durch: _____

nachfolgend **Auftragnehmer (AN)** genannt -

wird für das Projekt **Neubau KiTa Edenkoben**

folgender Architektenvertrag geschlossen:



INHALTSVERZEICHNIS

1. Gegenstand des Vertrages	3
2. Vertragsbestandteile / Vertragsunterlagen.....	3
3. Budget / Baukostenobergrenzen	4
3.1. Gesamtbudget.....	4
3.2. Regelungen zu Baukostenobergrenzen	4
4. Beauftragter Leistungsumfang des AN	5
4.1. Stufenweise Beauftragung	5
4.2. Besondere Leistungen	6
4.3. Eigenleistungen des AG / nicht beauftragte Teilleistungen	6
5. Leistungserbringung durch den AN	7
5.1. Leistungsverpflichtete des AN	7
5.2. Leistungserbringung durch Dritte	7
6. Termine und Fristen.....	8
6.1. Termine, Bearbeitungsdauer	8
6.2. Planungsterminplan	8
7. Honorar	9
7.1. Vergütungsvereinbarung für die Grundleistungen in Anlehnung an die HOAI.....	9
7.2. Pauschalvereinbarung.....	10
7.3. Besondere Leistungen i. V. m. Anlage 2.....	10
7.4. Zusätzliche Leistungen und Änderungsleistungen.....	10
7.5. Nebenkosten	11
7.6. Umsatzsteuer	11
7.7. Fälligkeit und Abrechnung	11
8. Mängelhaftung / Haftpflichtversicherung	11



1. Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages sind folgende Planungsleistungen:

- ☐ Planungsleistungen für Gebäude
- ☐ Planungsleistungen für Innenräume
- ☒ Planungsleistungen für Freianlagen

für das Bauvorhaben

Neubau Kita Edenkoben

Projektbeschreibung:

Die viergruppige Kindertagesstätte ist neu zu errichten. Der Neubau soll auf einem Grundstück von 2.711 m² vorzugsweise ebenerdig erfolgen, das direkt an der Rhodter Straße belegen ist. Die Erschließung für Personal und Eltern, insbesondere die Parkplätze, soll auf dem nördlich gelegenen Flurstück 2390/27 erfolgen. Zwischen beiden liegt eine Berufsbildende Schule, über deren Gelände die fußläufige Erschließung erfolgen soll. Die Warenanlieferung ist über die Rhodter Straße vorgesehen, mit der Option von 1-3 zusätzlichen Stellplätzen an der südlichen Grundstücksgrenze. Die KiTa soll vorzugsweise ebenerdig errichtet werden; die Vorgaben des Landes Rheinland-Pfalz für die Planung von Kindertagesstätten sind zu beachten. Zu erbringen sind alle für das Vorhaben erforderlichen Planungs- und Bauüberwachungsleistungen der Objektplanung Freianlagen.

Zu Anbahnung des Vertrages hat die Auftraggeberin ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt. Alle Angaben des Bieters in diesem Verfahren werden Vertragsbestandteil.

2. Vertragsbestandteile / Vertragsunterlagen

Der Vertrag enthält folgende Bestandteile, die in nachstehender Reihenfolge auszulegen sind:

- | | |
|---|------------------|
| ☒ dieser Architektenvertrag | |
| ☒ Allgemeine Vertragsbedingungen zum Vertrag (AVB), Stand 01/2026 | – Anlage 1 – |
| ☒ Besondere Leistungen | – Anlage 2 – |
| ☒ Festlegung der Honorargrundlagen | – Anlage 3 – |
| ☒ Siemon-Teilleistungstabelle Freianlagen | – Anlage 4 – |
| ☒ Erklärungen zur Tariftreue | – Anlage 5 – |
| ☒ Erklärungen zum Verbot der Auftragserteilung an russische Unternehmen | – Anlage 6 – |
| ☒ Lageplan und Luftbild | – Anlage 7 – |
| ☒ Präsentation/Angebot des Bieters | – Anlage 8 |
| ☐ _____ | – Anlage _____ – |



3. Budget / Baukostenobergrenzen

3.1. Gesamtbudget

- 3.1.1. Der AG teilt mit, dass für die Realisierung der Baumaßnahme Freianlagen (Kostengruppe 500 i. V. m. der DIN 276-1 2008-12) ein Budget von 259.584,11 € (netto) zur Verfügung steht. Er ist berechtigt dieses Gesamtbudget im Laufe des Planungsprozesses als verbindliches Vertragsziel anzupassen.

Auch hinsichtlich derjenigen Leistungen, die durch die Planung des AN nicht beeinflusst sind, hat der AN im Rahmen der Planungskoordination die Kostenbetrachtungen der weiteren Planer in die von ihm erstellte Kostenberechnung einzustellen und auf mögliche Überschreitungen des Gesamtbudget hinzuweisen. Diese Verpflichtung besteht in jeder Leistungsphase.

Erkennt der AN, dass eine Budgetüberschreitung droht, hat er dem AG Vorschläge zu unterbreiten, welche Möglichkeiten zur Kosteneinsparung bestehen, welche Auswirkungen die aufgezeigten Möglichkeiten auf die planerischen Ziele haben und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind.

- 3.1.2. Ist ein Gesamtbudget mit dem Vertragsschluss noch nicht bestimmt, ist der AG berechtigt, als Leistungsziel ein Gesamtbudget und ein Projektbudget, auch für die Kostengruppe 300 im Rahmen der Leistungsphase 2 (Vorplanung) und/oder der Leistungsphase 3 festzulegen. Er ist berechtigt das Budget im Laufe des Planungsprozesses als verbindliches Vertragsziel anzupassen.

3.2. Regelungen zu Baukostenobergrenzen

frei bleibend



4. **Beauftragter Leistungsumfang des AN**

Die Vertragsparteien legen als Leistungsbeschreibung der vom AN zu erbringenden Grundleistungen die Anlage 11 zur HOAI zu Grunde und vereinbaren hierzu Folgendes:

4.1. Stufenweise Beauftragung

Soweit nicht nachfolgend Abweichendes festgelegt ist, beauftragt der AG den AN mit Unterzeichnung dieses Vertrages zunächst mit den in Ziffer 4.1.1 aufgeführten Leistungen als einen vom AN geschuldeten Teilerfolg, der so genannten Leistungsstufe 1 dieses Vertrages.

Durch Auftragserteilung (schriftlich oder in Textform) kann der AG dem AN ferner die weiteren Planungsleistungen beauftragen, die unter Ziffer 4.1.2 genannt sind, die so genannte Leistungsstufe 2 im Sinne dieses Vertrages, zu deren Ausführung der AN mit der Auftragserteilung verpflichtet ist.

In seiner Entscheidung, die Leistungsstufe 2 zu beauftragen, ist der AG frei. Ein Rechtsanspruch des AN auf Beauftragung weiterer Leistungen über die Leistungen der Stufe 1 hinaus besteht nicht.

Der AN wird von seiner Verpflichtung zur Erbringung weiterer Leistungen gemäß Ziffer 4.1.2 frei, wenn diese vom AG nicht innerhalb eines Zeitraums von 12 Monaten nach Beendigung der zuletzt beauftragten Leistungen in Auftrag gegeben werden.

4.1.1. Leistungsstufe 1

- ☐ Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Grundleistungen gemäß § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die Leistungsphasen
 - ☐ Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung
 - ☐ Leistungsphase 2 Vorplanung
 - ☐ Leistungsphase 3 Entwurfsplanung
 - ☐ Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung
- ☒ Leistungsbild Freianlagen, Grundleistungen gemäß § 39 HOAI in Verbindung mit Anlage 11 HOAI, und zwar die Leistungsphasen
 - ☒ Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung
 - ☒ Leistungsphase 2 Vorplanung
 - ☒ Leistungsphase 3 Entwurfsplanung
 - ☒ Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

soweit unter Ziffer 4.3 dieses Vertrages nicht bestimmte Teilleistungen der jeweiligen Leistungsphase vom Leistungsumfang ausgenommen sind.



4.1.2. Leistungsstufe 2

- ☐ Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Grundleistungen gemäß § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die Leistungsphasen
 - ☐ Leistungsphase 5 Ausführungsplanung
 - ☐ Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe
 - ☐ Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe
 - ☐ Leistungsphase 8 Objektüberwachung
 - ☐ Leistungsphase 9 Objektbetreuung

- ☒ Leistungsbild Freianlagen, Grundleistungen gemäß § 39 HOAI in Verbindung mit Anlage 11 HOAI, und zwar die Leistungsphasen
 - ☒ Leistungsphase 5 Ausführungsplanung
 - ☒ Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe
 - ☒ Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe
 - ☒ Leistungsphase 8 Objektüberwachung
 - ☒ Leistungsphase 9 Objektbetreuung

soweit unter Ziffer 4.3 dieses Vertrages nicht bestimmte Teilleistungen der jeweiligen Leistungsphase vom Leistungsumfang ausgenommen sind.

4.2. Besondere Leistungen

Die in Anlage 2 zu diesem Vertrag aufgeführten Besonderen Leistungen im Sinne der HOAI sind im Zusammenhang mit der jeweils beauftragten Leistungsphase zum vereinbarten oder erforderlichen Zeitpunkt zu erbringen.

4.3. Eigenleistungen des AG / nicht beauftragte Teilleistungen

Folgende Leistungen werden vom AG selbst erbracht bzw. folgende Teilleistungen werden nicht beauftragt:

	vom AG zu erbringende Leistungen / nicht beauftragte Teilleistungen
Leistungsphase __:	• _____ • _____

Hinsichtlich der Leistungsphasen 6 und 7 entscheidet der AG rechtzeitig und teilt in Textform mit, ob die nachbenannten Leistungen von ihm selbst ausgeführt werden, oder vom AN auszuführen sind.



Bereich Objektplanung Gebäude / Innenräume / Freianlagen

	vom AG zu erbringende Leistungen / nicht beauftragte Teilleistungen
Leistungsphase 6:	• Zusammenstellen der Vergabeunterlagen (für alle Leistungsbereiche)
Leistungsphase 7:	• Einholen von Angeboten • Prüfen und Werten der Angebote aus formaler und rechnerischer Sicht einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angemessenheit der Preise • Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens • Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche • Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung • Mitwirken bei der Auftragserteilung

5. Leistungserbringung durch den AN

5.1. Leistungsverpflichtete des AN

Der AN benennt nachfolgend diejenigen Personen, die die vereinbarten Leistungen persönlich erbringen. Sie sind berechtigt, den AN gegenüber dem AG und Dritten zu vertreten:

Planungsphase

- Projektleitung: _____
- Stellv. Projektleitung: _____

Ausführungsphase

- Objektüberwachung: _____
- Stellv. Objektüberwachung: _____

Weitere für die Leistungserbringung vorgesehene Personen und deren Funktionen:

- _____
- _____

5.2. Leistungserbringung durch Dritte

Es ist durch den AN beabsichtigt, nachstehende Leistungen an Dritte weiterzugeben:

- Leistung: _____
- Nachunternehmer: _____



6. Termine und Fristen

6.1. Termine, Bearbeitungsdauer

Der AN wird seine Leistungen so rechtzeitig erbringen, dass nachfolgende Termine eingehalten werden bzw. die nachstehende Bearbeitungsdauer nicht überschritten wird:

Alternative 1:

Die Planungsleistungen sind unverzüglich nach Auftragserteilung aufzunehmen und so zu erbringen, dass der Abschluss der Leistungsphase 4 bis zum xx.xx.2027 sichergestellt ist.

Alternative 2:

Abschluss Leistungsphase 1: _____ Wochen nach Auftragserteilung

Abschluss Leistungsphase 2: _____ Wochen nach Freigabe der Leistungsphase 1

Abschluss Leistungsphase 3: _____ Wochen nach Freigabe der Leistungsphase 2

Abschluss Leistungsphase 4: _____ Wochen nach Freigabe der Leistungsphase 3

Alternative 3:

Die Vertragsparteien machen den diesem Vertrag als Anlage _____ beigefügten Terminplan zum Gegenstand dieses Vertrages. Als verbindliche Fristen vereinbaren die Parteien die in diesem Plan geregelten Termine von der Planungsvorbereitung bis zur Genehmigungsplanung.

Die Termine für weitere Leistungen werden mit Beauftragung der weiteren Leistungen einvernehmlich festgelegt.

6.2. Planungsterminplan

Spätestens 3 Wochen nach Zustandekommen dieses Vertrages hat der AN einen Detailterminplan zur Erbringung seiner Leistung aufzustellen und dem AG zur Freigabe vorzulegen. Die dort vorgesehenen Termine und Fristen werden mit der Freigabe verbindlich.

Mit Abruf der Leistungsstufe 2 im Sinne dieses Vertrages hat der AN einen weiteren Detailterminplan innerhalb von 3 Wochen aufzustellen und dem AG zur Freigabe vorzulegen. Die hierin vorgesehenen Termine und Fristen werden mit Freigabe ebenfalls verbindlich.



7. Honorar

7.1. Vergütungsvereinbarung für die Grundleistungen in Anlehnung an die HOAI

Hinsichtlich der Vergütung des AN treffen die Vertragsparteien die nachfolgende Vereinbarung in Anlehnung an die Vergütungsmethodik der HOAI, und soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen zur Vergütungsmethodik der HOAI vereinbart ist.

Für die nach diesem Vertrag gem. Ziffer 4.1 übertragenen Grundleistungen ermittelt sich das Honorar des AN

- aus den anrechenbaren Kosten des Objekts,
- nach dem Leistungsbild,
- nach der Honorarzone,
- und der Honorartafel der §§ 35, 40 HOAI.

Hinsichtlich der anrechenbaren Kosten des Objekts / der Objekte vereinbaren die Parteien Folgendes:

Die anrechenbaren Kosten für Objektplanungen von Gebäuden und Innenräumen sind demnach die addierten (Netto-)Kosten

- der Kostengruppe 300 im Sinne der DIN 276 und
- der Kostengruppe 200 und 600 im Sinne der DIN 276, soweit der AN diese Leistungen plant und überwacht sowie
- der Kostengruppe 400 im Sinne der DIN 276 nach Maßgabe des § 33 Abs. 2 HOAI.

Die anrechenbaren Kosten für die Planung von Freianlagen sind die (Netto-)Kosten der Kostengruppe 500 im Sinne der DIN 276.

Die anrechenbaren Kosten ermitteln sich ferner

☒ Variante 1:

- für die Grundleistungen der Leistungsphasen 1-4 nach der Kostenberechnung, solange diese nicht vorliegt, nach der Kostenschätzung;
- für die Grundleistungen der Leistungsphasen 5-7 nach dem Kostenanschlag, solange dieser nicht vorliegt, nach der Kostenberechnung;
- für die Grundleistungen der Leistungsphasen 8 und 9 nach der Kostenfeststellung, solange diese nicht vorliegt, nach dem Kostenanschlag.

☐ Variante 2:

- für die Grundleistungen sämtlicher übertragener Leistungsphasen auf Grundlage der Kostenberechnung in der Leistungsphase 3, soweit eine solche noch nicht vorliegt auf Grundlage der Kostenschätzung.

Hinsichtlich der Bestimmung des Leistungsbildes vereinbaren die Parteien, dass die Regelungen des § 39 HOAI gelten sollen.



Sofern die in Ziffer 4.3 aufgeführten Teilleistungen in den Leistungsphasen 6 und 7 durch den AG beigestellt werden, reduziert sich der Honorarsatz, wie in der Siemon-Teilleistungstabelle (Anlage 4) festgelegt, soweit in Anlage 3 keine abweichende Regelung getroffen ist.

Abweichend von § 35 Abs. 2-7 HOAI bzw. § 40 Abs. 2-6 HOAI legen die Parteien die Honorarzone des Objekts verbindlich mit der Honorarzone IV fest. Soweit vorstehend keine Honorarzone festgelegt ist, erfolgt die Bestimmung nach Maßgabe des § 35 Abs. 2-7 bzw. § 40 Abs. 2-6 HOAI.

Hinsichtlich des Tafelwerts des Honorars soll die Regelung des § 13 HOAI gelten. Hinsichtlich des Tafelwerts vereinbaren die Parteien den Basishonorarsatz.

Weitere, generelle Vereinbarung zur Vergütungsregelung:

Auf den nach der vorstehenden Methodik ermittelten Honoraranspruch für die Grundleistungen vereinbaren die Parteien insgesamt einen

- ☐ **Nachlass** des AN in Höhe von _____ %.
- ☐ **Zuschlag** des AN in Höhe von _____ %.

Die vorstehende Honorarregelung ist abschließend. Die Parteien vereinbaren insbesondere, dass die Regelungen des § 11 HOAI keine Anwendung auf die Vergütungsvereinbarung finden sollen.

7.2. frei bleibend

7.3. Besondere Leistungen i. V. m. Anlage 2

Die Vergütung der Besonderen Leistungen ist in der Anlage 3 dieses Vertrages festgelegt.

7.4. Zusätzliche Leistungen und Änderungsleistungen

Für die Kalkulation von zusätzlichen Leistungen oder Änderungsleistungen sowie für die Vergütung von Leistungen im Zeithonorar vereinbaren die Vertragsparteien folgende Stundensätze (netto, ohne Nebenkosten):

- für den AN
(Geschäftsführer / Partner der Gesellschafter / Inhaber) _____ €/h
- für angestellte Architekten / Ingenieure /
Dipl.-Ingenieure / M.Sc. / B.Sc. _____ €/h
- für staatlich geprüfte Techniker _____ €/h
- für technische Zeichner und Mitarbeiter mit
vergleichbarer Qualifikation, die technische oder
wirtschaftliche Aufgaben erfüllen _____ €/h



7.5. Nebenkosten

Zur Abgeltung der Nebenkosten erhält der AN einen Zuschlag auf das Honorar aller Leistungen in Höhe von _____ % soweit in Anlage 3 keine abweichende Regelung getroffen ist.

Nebenkosten in diesem Sinne sind die in § 14 Abs. 2 HOAI genannten Kosten.

7.6. Umsatzsteuer

Die Honorare verstehen sich netto, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

7.7. Fälligkeit und Abrechnung

Sämtliche Leistungen des AN sind prüffähig abzurechnen. Der Honoraranspruch des AN wird binnen einer Frist von 3 Wochen nach Abnahme und prüfbarer Rechnungslegung fällig. Mit der Abnahme hat der AG einen Anspruch auf Schlussrechnung.

Bis zur Abnahme hat der AN Anspruch auf angemessene Abschlagszahlungen. Der Anspruch auf Abschlagszahlungen wird binnen einer Frist von 3 Wochen nach Rechnungslegung fällig.

8. Mängelhaftung / Haftpflichtversicherung

Ergänzend zu Ziffer 8.2 der AVB vereinbaren die Vertragsparteien für die vom AN abzuschließende und vorzuhaltende Berufs- bzw. Betriebshaftpflichtversicherung folgende Mindestdeckungssummen:

- für Personenschäden in Höhe von 3.000.000,00 €
- für Sach- und Vermögensschäden in Höhe von 500.000,00 €

Für den AG:

_____, den _____

Für den AN:

_____, den _____
