



Architektenvertrag

zwischen

	Gemeinde Morbach
Straße:	Bahnhofstraße 19
PLZ, Ort:	54497 Morbach
vertreten durch	Herrn Bürgermeister Arianit Besiri

nachfolgend **Auftraggeber (AG)** genannt -

und dem

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

nachfolgend **Auftragnehmer (AN)** genannt -

wird für das Projekt **Umbau und Erweiterung der Kita Gonzerath**

folgender Architektenvertrag geschlossen:



INHALTSVERZEICHNIS

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

für das Bauvorhaben

Umbau und Erweiterung der Kita Gonzerath

Die Gemeinde Morbach beabsichtigt die umfassende Sanierung eines Teilbereiches und die Erweiterung der Kindertagesstätte Gonzerath.

Ausgangspunkt der Maßnahme ist ein im Jahr 2024 festgestellter Leitungswasserschaden im Erweiterungsbau der Kindertagesstätte aus dem Jahr 2011. Im Zuge der Schadensbeseitigung wurde festgestellt, dass aufgrund der Kontamination der im Bodenaufbau befindlichen Dämmung ein vollständiger Rückbau des betroffenen Gebäudeteils erforderlich ist. Während der Rückbauarbeiten wurde zudem ein weiterer erheblicher Baumangel entdeckt, der nicht auf den Wasserschaden zurückzuführen war. Eine bloße Wiederherstellung des bisherigen Gebäudebestandes ist daher weder technisch noch wirtschaftlich sinnvoll.

Gleichzeitig besteht aufgrund der Vorgaben des Kindertagesstättengesetzes Rheinland-Pfalz (KiTa-Zukunftsgesetz) zusätzlicher räumlicher Anpassungs- und Erweiterungsbedarf. Die vorhandenen Flächen erfüllen die heutigen funktionalen Anforderungen an den Betrieb einer sechspruppigen Kindertagesstätte nicht mehr vollständig. Erforderlich sind insbesondere zusätzliche Flächen für eine Küche mit Versorgung von bis zu 60 Kindern, Lebensmittel- und Hauswirtschaftsräume, ein Bistro- bzw. Multifunktionsbereich, weitere Ruhe- und Nebenräume, Abstellflächen sowie ergänzende Verkehrsflächen.

Zur Schaffung der erforderlichen Erweiterungsflächen hat die Gemeinde ein unmittelbar angrenzendes Grundstück erworben. Damit bestehen nunmehr die planungsrechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen, den Kindertagesstättenstandort langfristig weiterzuentwickeln und den zukünftigen Flächenbedarf zu decken.

Gegenstand der Maßnahme ist daher nicht lediglich die Sanierung des bestehenden Wasserschadens, sondern die ganzheitliche bauliche und funktionale Neuordnung des Standortes. Vorgesehen ist die Sanierung eines Teils des Bestandsgebäudes



einschließlich der Beseitigung der vorhandenen Schäden sowie die Errichtung eines Erweiterungsbaus auf den neu erworbenen Flächen. Darüber hinaus sind die Außenanlagen an die neue Gebäudestruktur anzupassen und funktional sowie gestalterisch neu zu ordnen. Ziel ist die Schaffung einer modernen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Kindertagesstätte, welche die Anforderungen des KiTa-Zukunftsgesetzes erfüllt und einen langfristig zukunftsfähigen Betrieb ermöglicht. Es ist zu berücksichtigen, dass die An- und Umbauarbeiten während des laufenden Betriebes der Kindertagesstätte im Bestandsgebäude erfolgen müssen.

2. Vertragsbestandteile / Vertragsunterlagen

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

- | | |
|---|--------------|
| ☒ dieser Architektenvertrag | |
| ☒ Allgemeine Vertragsbedingungen zum Vertrag (AVB), Stand 02/2023 | – Anlage 1 – |
| ☒ Besondere Leistungen | – Anlage 2 – |
| ☒ Festlegung der Honorargrundlagen | – Anlage 3 – |
| ☒ Erklärungen zum Mindestentgelt
(bitte beifügen, soweit im Einzelfall erforderlich) | – Anlage 4 – |
| ☒ Leistungsbeschreibung | – Anlage 5 – |
| ☒ Präsentation des Auftragnehmers
im Rahmen des Vergabeverfahrens | – Anlage 6 – |

3. Budget / Baukostenobergrenzen

3.1. Gesamtbudget

- 3.1.1. Der AG teilt mit, dass für die Realisierung der Baumaßnahme (Kostengruppe 300 - 500 i. V. m. der DIN 276-1 2008-12) ein Gesamtbudget von € (brutto, incl. 19% MwSt.) 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.



Darüber hinaus ist der Auftragnehmer verpflichtet, kosteneinsparende Möglichkeiten/Alternativen/Maßnahmen zu prüfen und dem Auftraggeber vorzuschlagen.

- 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

Es werden Regelungen zu Baukostenobergrenzen vereinbart. Der AN hat folgende Baukostenobergrenzen (brutto, incl. 19 % MwSt.) für diejenigen Leistungen, die von seiner Planung beeinflusst sind, einzuhalten:

- ☐ Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen): _____ €
- ☐ Kostengruppe 300 (Bauwerk - Baukonstruktionen): _____ €
- ☐ Kostengruppe 400 (Bauwerk - Technische Anlagen): _____ €
- ☐ Kostengruppe 500 (Außenanlagen): _____ €

4. Beauftragter Leistungsumfang des AN

Die Vertragsparteien legen als Leistungsbeschreibung der vom AN zu erbringenden Grundleistungen die Anlagen 10 und 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 Sicht • Dokumentation des Vergabeverfahrens • Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche • 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:

Genehmigungsplanung (Gesamtmaßnahme) und Baugenehmigung 6 Monate (bis Ende März 2027)

Durchführung der ersten Vergabeverfahren (Ausschreibungen) bis Ende März 2027

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 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

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 der §§ 34, 39 HOAI gelten sollen.

Sofern die in Ziffer 4.3 aufgeführten Teilleistungen in den Leistungsphasen 6 und 7 durch den AG beigelegt werden, reduziert sich der Honorarsatz wie nachstehend festgelegt, soweit in Anlage 3 keine abweichende Regelung getroffen ist:

- ☒ Bei Gebäuden und Innenräumen:
 - Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe: von 10,0 % auf 9,0 %
 - Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe: von 4,0 % auf 1,5 %
- ☒ Bei Freianlagen:
 - Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe: von 7,0 % auf 6,5 %
 - Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe: von 3,0 % auf 1,0 %



Für nicht beauftragte Leistungsphasen eines Leistungsbildes oder Grundleistungen einer Leistungsphase sind konkrete Regelungen in Anlage 3 dieses Vertrages getroffen.

Abweichend von § 35 Abs. 2-7 HOAI bzw. § 40 Abs. 2-6 HOAI legen die Parteien die Honorarzone des Objekts verbindlich mit der Honorarzone III (Objektplanung) bzw. Honorarzone II (Freianlagen) 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.

- ☒ Es ist **eine** Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahme geplant:
Auf das Honorar des AN vereinbaren die Parteien einen Umbauzuschlag in Höhe von %. Eine Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz findet nicht statt, diese wurde angemessen beim vorgenannten Umbauzuschlag berücksichtigt.

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. freibleibend

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 2 Mio. €
- für Sach- und Vermögensschäden in Höhe von 2 Mio. €



Für den AG:

, den

Für den AN:

, den
