



Architektenvertrag

Zwischen der

Straße: Verbandsgemeinde Edenkoben
PLZ, Ort: Poststraße 23
vertreten durch: 67480 Edenkoben
Herrn Bürgermeister Daniel Salm

nachfolgend **Auftraggeber (AG)** genannt -

und dem

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

nachfolgend **Auftragnehmer (AN)** genannt -

wird für das Projekt **Sanierung und Erweiterung Feuerwehrrätehaus**
Edenkoben

folgender Architektenvertrag geschlossen:



INHALTSVERZEICHNIS

1. Gegenstand des Vertrages	3
2. Vertragsbestandteile / Vertragsunterlagen.....	3
3. Budget / Baukostenobergrenzen	5
3.1. Gesamtbudget.....	5
3.2. Regelungen zu Baukostenobergrenzen – frei bleibend	5
4. Beauftragter Leistungsumfang des AN	6
4.1. Stufenweise Beauftragung	6
4.2. Besondere Leistungen	7
4.3. Eigenleistungen des AG / nicht beauftragte Teilleistungen	7
4.4. Ergänzende Vereinbarung zu Leistungsphase 8	7
5. Leistungserbringung durch den AN	8
5.1. Leistungsverpflichtete des AN	8
5.2. Leistungserbringung durch Dritte	8
6. Termine und Fristen.....	8
6.1. Termine, Bearbeitungsdauer	8
6.2. Planungsterminplan	9
6.3. Vertragsstrafenvereinbarung	9
7. Honorar	9
7.1. Vergütungsvereinbarung für die Grundleistungen in Anlehnung an die HOAI.....	9
7.2. Bonus-/Malus-Regelung.....	11
7.3. Besondere Leistungen i. V. m. Anlage 2.....	12
7.4. Zusätzliche Leistungen und Änderungsleistungen.....	12
7.5. Nebenkosten	12
7.6. Umsatzsteuer	12
7.7. Fälligkeit und Abrechnung.....	12
7.8. Elektronische Rechnungsstellung	12
8. Mängelhaftung / Haftpflichtversicherung	13



1. Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages sind folgende Planungsleistungen:

- Planungsleistungen für Gebäude
- Planungsleistungen für Freianlagen

für das Bauvorhaben: Sanierung und Erweiterung Feuerwehrgerätehaus Edenkoben

Projektbeschreibung:

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus sowie das angrenzende Service Center in Edenkoben sollen erweitert, technisch modernisiert und an die heutigen funktionalen Anforderungen angepasst werden. Ziel der Maßnahme ist die langfristige Sicherstellung eines leistungsfähigen, wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Betriebs beider Einrichtungen unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen an Arbeitsschutz, Hygiene, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und die Belange des Feuerwehrwesens.

Bei dem Projekt handelt es sich um ein Gebäudeensemble bestehend aus Feuerwehrgerätehaus und Service Center. Das Feuerwehrgerätehaus soll umfassend saniert, energetisch ertüchtigt und funktional erweitert werden. Das Service Center wird durch einen Anbau ergänzt und an die zukünftigen betrieblichen Anforderungen angepasst. Die hierfür erforderlichen Anpassungen der technischen Infrastruktur sind zu berücksichtigen.

Die konkreten Nutzungsanforderungen ergeben sich aus Projektbeschreibung, Nutzungsübersicht und Raumbuch, die Bestandteil der Vergabeunterlagen sind.

Die Bauausführung erfolgt abschnittsweise bei laufendem Betrieb.

Die Baufertigstellung ist für das 3. Quartal 2028 angestrebt.

Auf die Inhalte von Projektbeschreibung (Anlage 4), Nutzungsübersicht (Anlage 5) und Raumbuch (Anlage 6) wird verwiesen.

Zu erbringen sind alle für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Planungsleistungen der Objektplanung.

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 –
- Leistungsbeschreibung – Anlage 4 –
- Nutzungsübersicht – Anlage 5 –
- Raumbuch – Anlage 6 –
- Kostenschätzung – Anlage 7 –
- Teilleistungstabellen nach Siemon – Anlagen 8 und 8a –



- | | | |
|-------------------------------------|--|----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Angebotsunterlagen | – Anlage 9 – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Protokoll der Angebotsverhandlung | – Anlage 10 – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Erklärungen zum Mindestentgelt | – Anlage <u>11</u> – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Erklärungen zum Verbot der Auftragserteilung
an russische Unternehmen | – Anlage <u>12</u> – |
| <input type="checkbox"/> | | – Anlage – |



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 1.884.316 € (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.

- 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 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. Örtliche Bauüberwachung (Leistungsphase 8)

Ist vorstehend die örtliche Bauüberwachung (Leistungsphase 8) vereinbart, hat diese mindestens an x (Angabe gemäß Angebot) Werktag(en) in der Kalenderwoche der Bautätigkeit im Rahmen einer Vor-Ort-Präsenz stattzufinden, sofern nicht eine Bauleistung ausgeführt wird, die eine intensivere örtliche Überwachung erfordert.

4.4. Eigenleistungen des AG / nicht beauftragte Teilleistungen

Sofern Teilleistungen vom AG selbst erbracht werden, wird eine Anrechnung auf das Honorar des AN gemäß den Teilleistungstabellen, Anlagen 8 und 8a, vereinbart. Dies gilt insbesondere für Leistungen des AG im Rahmen der Leistungsphasen 6 und 7. Der AG entscheidet rechtzeitig und teilt in Textform mit, ob die Leistungen von ihm selbst ausgeführt werden, oder vom AN auszuführen sind.

4.5. Ergänzende Vereinbarung zu Leistungsphase 8

Rechnungsfreigaben haben unter Beifügung eines Freigabeblattes, das mit dem AG abzustimmen ist, zu erfolgen.



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: _____

Als einheitliche Ansprechperson, die während der gesamten Maßnahme von Beginn des Planungsprozesses über die Bauüberwachung bis zum Ende der Beauftragung durchgehend zur Verfügung steht, wird benannt:

- _____
- _____

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:

Die Planungsleistungen sind so zu erbringen, dass folgende Termine eingehalten werden:

- Abschluss der Leistungsphase 4 bis zum März 2027
- Baufertigstellung: 31.12.2028

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.

6.3. Vertragsstrafenvereinbarung

Vertragsstrafenvereinbarung zu Leistungsverzug für Fristen der Leistungsstufe 1 gemäß Ziffer 4.1.1 dieses Vertrages:

Gerät der AN mit der Einhaltung des in Ziffer 6.1. vereinbarten Fertigstellungstermins für den Abschluss der Leistungsphase 4 in Verzug, hat er für jeden Werktag des Verzugs eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,15 % der Netto-Abrechnungssumme des Honorars zu zahlen, das ihm für die Erbringung der Grundleistungen der bis zu dieser Leistungsphase beauftragten Leistungen zusteht. Ist dieser Honoraranspruch niedriger als das für diese Leistungen in der Anlage 3 ausgewiesene Honorar, ist das sich aus der Anlage 3 ergebende Honorar für die Berechnung der Vertragsstrafe maßgeblich.

Der Vertragsstrafenanspruch ist begrenzt auf maximal 5 % der Nettoauftragssumme, ohne die Berücksichtigung der besonderen Leistungen gemäß Anlage 3 für die mit der Leistungsstufe 1 beauftragten Leistungen.

Ist die Nettoabrechnungssumme dieser Leistungen niedriger als die Nettoauftragssumme, ist die Vertragsstrafe begrenzt auf 5 % der Nettoabrechnungssumme.

Mit der verbindlichen Festlegung weiterer auf die Leistungsphase 4 folgender Termine können weitere Vertragsstrafen einvernehmlich festgelegt werden. Die Begrenzung auf 5% der Nettoabrechnungssumme gilt für die gesamte Vereinbarung.

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

- 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.

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 beigestellt werden, reduziert sich der Honorarsatz wie in den Teilleistungstabellen (Anlage 8 und 8a) festgelegt.

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 für die Objektplanung Gebäude und II für die Objektplanung Freianlagen fest.

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:
Für den Bestandsbau:
Auf das Honorar des AN vereinbaren die Parteien einen Umbauszuschlag in Höhe von ____ %. Eine Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz findet nicht statt, diese wurde angemessen beim vorgenannten Umbauszuschlag berücksichtigt.
- Für die Anbauten / Erweiterungen:
Auf das Honorar des AN vereinbaren die Parteien einen Umbauszuschlag in Höhe von ____ %. Eine Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz findet nicht statt, diese wurde angemessen beim vorgenannten Umbauszuschlag berücksichtigt.
- Für die Freianlagen:
Auf das Honorar des AN vereinbaren die Parteien einen Umbauszuschlag in Höhe von ____ %. Eine Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz findet nicht statt, diese wurde angemessen beim vorgenannten Umbauszuschlag 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 Regelungen des § 11 HOAI finden keine Anwendung auf die Vergütungsvereinbarung, auch wenn das Gebäudeensemble aus zwei Gebäuden besteht.

7.2. Bonus-/Malus-Regelung

Für den Fall, dass die Kostenfeststellung (ohne Veränderung und Zusatzwünsche des Bauherrn) die Kosten im Vergleich zur Kostenberechnung um mehr als 5% unterschreitet, wird für jedes Prozent unterhalb der 5% das Honorar des AN um 1% erhöht. Die Objektplanungsleistungen Gebäude und Freianlagen werden dabei jeweils einzeln betrachtet. Der maximale Erhöhungsfaktor beträgt dabei 5%, ebenfalls getrennt betrachtet nach Gebäude- und Freianlagenplanungsleistungen.

Für den Fall, dass die Kostenfeststellung (ohne Veränderung und Zusatzwünsche des Bauherrn) eine um mehr als 5%ige Kostensteigerung im Vergleich zur Kostenberechnung ergibt, wird für jedes Prozent oberhalb der 5% das Honorar des AN um 1% reduziert. Die Objektplanungsleistungen Gebäude und Freianlagen werden dabei jeweils einzeln betrachtet. Die maximale Honorarreduzierung beträgt dabei 5%, ebenfalls getrennt betrachtet nach Gebäude- und Freianlagenplanungsleistungen.



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, 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.

7.8. Elektronische Rechnungsstellung

Der AN hat Rechnungen ausschließlich elektronisch über das Zentrale Rechnungseingangsportal ZRE (zre-rlp@poststelle.rlp.de) des Landes Rheinland-Pfalz zur Leitweg-ID des AG: 073375003000-001-25 zu übermitteln.



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 _____
