

Architektenvertrag

zwischen

	Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V
Straße:	Sägmühle 13
PLZ, Ort:	67098 Bad Dürkheim
vertreten durch	deren Geschäftsführer, Herrn Sven Mayer

nachfolgend **Auftraggeber (AG)** genannt -

und dem

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

nachfolgend **Auftragnehmer (AN)** genannt -

wird für das Projekt **Sanierung Therapiebecken inkl. Schwimmbadetechnik in der Siegmund-Crämer-Schule**

folgender Architektenvertrag geschlossen:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Gegenstand des Vertrages 3

2. Vertragsbestandteile / Vertragsunterlagen 5

3. Budget / Baukostenobergrenzen 5

3.1. Gesamtbudget 5

3.2. Regelungen zu Baukostenobergrenzen 6

4. Beauftragter Leistungsumfang des AN 6

4.1. Stufenweise Beauftragung 6

4.2. Besondere Leistungen 6

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 7

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 10

7.5. Nebenkosten 10

7.6. Umsatzsteuer 10

7.7. Fälligkeit und Abrechnung 10

8. Mängelhaftung / Haftpflichtversicherung 11

1. Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages sind folgende Planungsleistungen:

Planungsleistungen für Gebäude

für das Bauvorhaben

Sanierung Therapiebecken inkl. Schwimmbadetechnik in der Siegmund-Crämer-Schule

Die Lebenshilfe Bad Dürkheim e. V. beabsichtigt die Sanierung des Therapiebeckens einschließlich der zugehörigen Schwimmbad- und Gebäudetechnik in der Siegmund-Crämer-Schule, Sägmühle 4, 67098 Bad Dürkheim. Die Schwimmhalle ist Bestandteil des Hauptgebäudes der Förderschule. Das Mitte der 1990er Jahre errichtete Gebäude ist in Massivbauweise mit hinterlüfteter Holzfassade ausgeführt. Der Bereich der Schwimmhalle befindet sich im Bauteil A und ist teilweise unterkellert.

Schwerpunkt der Maßnahme ist die umfassende Sanierung des bestehenden Therapiebeckens. Das Becken soll vollständig mit Edelstahl ausgekleidet werden. Die vorhandenen Einstrahldüsen werden durch Bodenkanäle ersetzt. Der Bereich unterhalb des nachträglich eingebauten Stahlpodestes soll ausbetoniert werden, wodurch zugleich das zu reinigende und zu beheizende Wasservolumen reduziert wird.

Daneben ist eine umfassende Sanierung der Gebäudehülle im Bereich der Schwimmhalle vorgesehen. Die vorhandene Pfosten-Riegel-Fassade einschließlich Verglasung wird aufgrund ihres Zustandes und zur energetischen Verbesserung erneuert. Die nördliche Fassade soll vollflächig geschlossen und in Massivbauweise hergestellt werden. Auf der südöstlichen Seite ist erneut eine Pfosten-Riegel-Fassade mit fest installiertem Sonnenschutz vorgesehen. Ein Notausgang gewährleistet die Flucht ins Freie.

Einen weiteren wesentlichen Bestandteil der Maßnahme bildet die Erneuerung der technischen Anlagen. Die Schwimmhalle einschließlich Umkleide- und Duschräumen sowie die Technikräume im Keller- und Obergeschoss erhalten eine neue Lüftungsanlage. Hierfür werden unter anderem in den Deckenbereichen in den Umkleide- und Duschräumen im Erdgeschoss Regulier- und Absperrventile für die Trinkwasserversorgung nachgerüstet. Die Beheizung der Schwimmhalle soll künftig ausschließlich über die neue Lüftungsanlage erfolgen. Die bisher gemeinsame lufttechnische Versorgung von Schwimmhalle sowie Dusch- und Umkleidebereich wird getrennt, um den unterschiedlichen Temperaturanforderungen der Nutzungsbereiche Rechnung zu tragen.

Vorgesehen ist ein neues Kompaktlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung. Dieses versorgt einerseits den Technikbereich im Untergeschoss und den Dusch- und Umkleidebereich mit Zu- und Abluft. Für die Schwimmhalle wird ein separates Lüftungsgerät vorgesehen. Darüber hinaus ist die Neuinstallation einer Regelungs-, Überwachungs- und Steuerungsanlage für die technischen Anlagen vorgesehen.
Das bestehende Trinkwassernetz bleibt im Wesentlichen erhalten. Vorgesehen sind insbesondere neue Dusch- und Waschtischarmaturen, Regulierventile sowie kleinere Anpassungen zur Nachrüstung von Beprobungs- und Sicherheitsventilen. Die vorhandenen Abwasserleitungen bleiben grundsätzlich ebenfalls bestehen.
Der vorhandene Warmwasserbereiter in der Technikzentrale im Untergeschoss wird versetzt. In der Technikzentrale im Untergeschoss erfolgt die Anpassung der Trinkwasserrohrleitungsführung an den neuen Standort des Warmwasserbereiters inkl. neuen Absperrarmaturen für den Anschluss.
Das Wärmeverteilnetz zur Gebäudebeheizung wird nicht erneuert oder modernisiert. Das Wärmeverteilnetz innerhalb der Heizzentrale/Technikzentrale in Bauteil A im Untergeschoss des Anwesens wird wg. des Versetzens des Warmwasserspeichers angepasst. Das Wärmeverteilnetz innerhalb der Technikzentrale im Obergeschoss wird wg. der neuen Lüftungsgeräte angepasst. Vorhandene, nicht regelbare Heizungspumpen am Heizkreisverteiler in der Technikzentrale im Untergeschoss, werden erneuert. Für die Lüftungsanlage im Obergeschoss werden neue Heizungspumpen und Regelarmaturen vorgesehen.
Da die Beheizung der Schwimmhalle nach dem Umbau ausschließlich über die neu zu installierende Lüftungsanlage erfolgen wird, werden die Heizkörper in der Schwimmhalle demontiert. Die Heizungsanschlüsse werden bis in Technikzentrale im zurückgebaut und verschlossen.
Für das Objekt wird eine DDC zur Regelung vorgesehen, welche die Grundfunktionalitäten der haustechnischen Anlagen in den Technikzentralen abdeckt. Weitere haustechnische Anlagen in anderen Gebäudeteilen werden nicht auf die neue Regelungstechnik im Zuge dieser Maßnahmen aufgeschaltet.
Ein Schaltschrank wird in der Technikzentrale im Untergeschoss vorgesehen. Ein Schaltschrank wird in der Technikzentrale im Obergeschoss vorgesehen. Die Verbindung zwischen den Schaltschränken erfolgt über BUS-Technik.
Für die Regelungsanlage wird ein Fernzugriff sowie eine Störmeldeweiterleitung mit einem GSM Modul vorgesehen.
Für die Technikzentralen werden neue Temperaturfühler für Heizung und Trinkwasser geplant. Die neuen Energiesparheizungspumpenwerden werden über die neue Regelungsanlage in der Technikzentrale im Untergeschoss angesteuert

Die für die Maßnahme erforderlichen Planungsleistungen wurden bereits bis einschließlich Leistungsphase 3 erbracht. Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens ist die Fortführung der Planung ab Leistungsphase 4.

2. Vertragsbestandteile / Vertragsunterlagen

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

☒	dieser Architektenvertrag	
☒	Allgemeine Vertragsbedingungen zum Vertrag (AVB)	– 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 –
☒	Entwurfsplanung	– Anlage 7 –

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. Umfang der beauftragten Leistung

Soweit nicht nachfolgend Abweichendes festgelegt ist, beauftragt der AG den AN mit Unterzeichnung dieses Vertrages die nachstehend aufgeführten Leistungen als einen vom AN geschuldeten Erfolg:

Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Grundleistungen gemäß § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die Leistungsphasen

Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung
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

	vom AG zu erbringende Leistungen / nicht beauftragte Teilleistungen
Leistungsphase 7:	• 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:

Baubeginn: 3. Quartal 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 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 Leistungsphase 7 durch den AG beigestellt werden, reduziert sich der Honorarsatz nach der Siemon-Tabelle.

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 legen die Parteien die Honorarzone des Objekts verbindlich mit der Honorarzone III fest. Soweit vorstehend keine Honorarzone festgelegt ist, erfolgt die Bestimmung nach Maßgabe des § 35 Abs. 2-7.

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 3 Mio. €
- für Sach- und Vermögensschäden in Höhe von 3 Mio. €

Für den AG:	Für den AN:
, den _____	, den _____
_____	_____