



Generalplanervertrag

Zwischen

Stadtverwaltung Alzey

Straße:

PLZ, Ort:

vertreten durch:

nachfolgend **Auftraggeber (AG)** genannt -

und dem

Architekturbüro

Straße:

PLZ, Ort:

vertreten durch:

nachfolgend **Auftragnehmer (AN)** genannt -

wird für das Projekt

Sanierung-Instandsetzung Tiefgarage

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	4
4. Beauftragter Leistungsumfang des AN	4
4.1. Stufenweise Beauftragung	4
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	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. 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:

- ☒ Objektplanungsleistung für Ingenieurbauwerke
- ☒ Fachplanungsleistung der Tragwerksplanung
- ☒ Fachplanungsleistung der Technischen Ausrüstung

für folgende Anlagengruppen:

- ☒ Anlagengruppe 1 (Abwasseranlagen)
- ☒ Anlagengruppe 4 (Starkstromanlagen)
- ☒ Anlagengruppe 5 (Fernmelde- und informationstechnische Anlagen)
- ☒ Anlagengruppe 8 (Gebäudeautomation und Automation von Ingenieurbauwerken)

für das Bauvorhaben

Sanierung-Instandsetzung Tiefgarage

Projektbeschreibung:

Die Stadt Alzey beabsichtigt die Vergabe von Generalplanungsleistungen für die Instandsetzung einer schadensbedingt sanierungsbedürftigen Tiefgarage in der Hospitalstraße 6, 55232 Alzey.

Gegenstand der Maßnahme ist die Planung, Koordinierung, Ausschreibung, Vergabeunterstützung und objektüberwachende Begleitung der erforderlichen baulichen und technischen Sanierung sowie Instandsetzungsmaßnahmen. Grundlage der Planung sind die Ergebnisse des vorliegenden Untersuchungsberichts sowie die dort festgestellten Schadensbilder und Handlungsempfehlungen.

Die Tiefgarage weist nach vorliegenden Untersuchungen erhebliche Schäden an den tragenden Stahlbetonbauteilen, an Bodenflächen, Rampen, Treppenhausanschlüssen sowie an technischen Einbauten auf. Als wesentliche Schadensursachen wurden chlorid- und carbonatisierungsinduzierte Bewehrungskorrosion, Undichtigkeiten, Rissbildungen, Hohllagen und Schäden an Oberflächen und Beschichtungen festgestellt; der Instandsetzungsbedarf ist kurzfristig gegeben.

Ziel der zu vergebenden Leistung ist die Erarbeitung eines fachlich belastbaren, wirtschaftlichen und dauerhaft tragfähigen Instandsetzungskonzepts sowie die vollständige Planung und Begleitung der Umsetzung bis zur mängelfreien Fertigstellung. Die Instandsetzung ist so zu planen, dass die Tiefgarage nach Abschluss der Maßnahme wieder den Anforderungen an Standsicherheit,



Dauerhaftigkeit, Verkehrssicherheit und Gebrauchstauglichkeit entspricht und eine weitere planmäßige Nutzungsdauer von 40 Jahren ermöglicht.

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 – |
| ☒ Erklärungen zum Mindestentgelt | – Anlage 4a – |
| ☒ Ergebnisse des Untersuchungsberichts | – Anlage 5 – |

3. Budget / Baukostenobergrenzen

3.1. Gesamtbudget

- 3.1.1. Der AG teilt mit, dass für die Realisierung der Baumaßnahme (Kostengruppe 300 – 400 i. V. m. der DIN 276-1 2008-12) ein Budget von insgesamt **2 Mio. Euro netto** zur Verfügung steht. Gemeint sind hierbei die Kosten der KG 300-400 ohne Umsatzsteuer. 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.

3.2. frei bleibend

4. Beauftragter Leistungsumfang des AN

Die Vertragsparteien legen als Leistungsbeschreibung der vom AN zu erbringenden Grundleistungen die Anlagen 12, 14 und 15 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 Leistungsstufen 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 Ingenieurbauwerk, Grundleistungen gemäß § 41 HOAI in Verbindung mit Anlage 12 HOAI, und zwar die
 - ☒ Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung
 - ☒ Leistungsphase 2 Vorplanung
 - ☒ Leistungsphase 3 Entwurfsplanung
 - ☒ Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

- ☒ Leistungsbild Tragwerksplanung, Grundleistungen gemäß § 51 HOAI in Verbindung mit Anlage 14 HOAI, und zwar die
 - ☒ Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung
 - ☒ Leistungsphase 2 Vorplanung
 - ☒ Leistungsphase 3 Entwurfsplanung
 - ☒ Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

- ☒ Leistungsbild Technische Ausrüstung, Grundleistungen gemäß § 55 HOAI in Verbindung mit Anlage 15 HOAI, und zwar die
 - ☒ Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung
 - ☒ Leistungsphase 2 Vorplanung
 - ☒ Leistungsphase 3 Entwurfsplanung
 - ☒ Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung, allerdings nur soweit, wie dieses tatsächlich für das Genehmigungsverfahren erforderlich ist

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



4.1.2. Leistungsstufe 2

- ☒ Leistungsbild Ingenieurbauwerk, Grundleistungen gemäß § 41 HOAI in Verbindung mit Anlage 12 HOAI, und zwar die
 - ☒ Leistungsphase 5 Ausführungsplanung
 - ☒ Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe
 - ☒ Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe
 - ☒ Leistungsphase 8 Objektüberwachung
 - ☒ Leistungsphase 9 Objektbetreuung

- ☒ Leistungsbild Tragwerksplanung, Grundleistungen gemäß § 51 HOAI in Verbindung mit Anlage 14 HOAI, und zwar die
 - ☒ Leistungsphase 5 Ausführungsplanung
 - ☒ Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe

- ☒ Leistungsbild Technische Ausrüstung, Grundleistungen gemäß § 55 HOAI in Verbindung mit Anlage 15 HOAI, und zwar die
 - ☒ Leistungsphase 5 Ausführungsplanung
 - ☒ Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe
 - ☒ Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe
 - ☒ Leistungsphase 8 Objektüberwachung – Bauüberwachung
 - ☒ 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 • 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 Objektplanung

- Projektleitung: _____
- Stellv. Projektleitung: _____

Planungsphase Tragwerksplanung

- Projektleitung: _____
- Stellv. Projektleitung: _____

Planungsphase Technische Ausrüstung

- Projektleitung: _____
- Stellv. Projektleitung: _____

Ausführungsphase Objektplanung

- Objektüberwachung: _____
- Stellv. Objektüberwachung: _____

Ausführungsphase Tragwerksplanung

- Objektüberwachung: _____
- Stellv. Objektüberwachung: _____

Ausführungsphase Technische Ausrüstung

- 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.-4. 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 §§ 44, 52 und 56 HOAI.

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

Es handelt sich jeweils um ein Objekt im honorarrechtlichen Sinne (Ingenieurbauwerk, Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung. Dies gilt trotz der Bildung von Bauabschnitten und der Zusammenfassung der Anlagengruppen der technischen Ausrüstung.

Die anrechenbaren Kosten für Objektplanungen von Ingenieurbauwerken sind demnach die (Netto-)Kosten nach Maßgabe des § 42 Abs. 1 und Abs. 2 HOAI.

Die anrechenbaren Kosten für die Tragwerksplanung sind demnach die anteilig addierten (Netto-) Kosten

- der Kostengruppe 300 im Sinne der DIN 276 und
 - der Kostengruppe 400 im Sinne der DIN 276
- nach Maßgabe des § 50 HOAI.

Die anrechenbaren Kosten für die Planung der Technischen Ausrüstung sind demnach die (Netto-) Kosten der Kostengruppe 400 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 §§ 43, 51 und 55 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 nach der jeweiligen Siemon-Tabelle.

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

Abweichend von § 44 Abs. 2-7 HOAI legen die Parteien die Honorarzone des Objekts verbindlich mit der Honorarzone III fest.

Abweichend von § 52 Abs. 2-5 HOAI legen die Parteien die Honorarzone des Objekts verbindlich mit der Honorarzone III fest.



Abweichend von § 56 Abs. 2-6 HOAI legen die Parteien die Honorarzone für die Anlagengruppen 4-5 und 8 verbindlich mit der Honorarzone II fest.

Soweit vorstehend keine Honorarzone festgelegt ist, erfolgt die Bestimmung nach Maßgabe des § 35 Abs. 2-7 HOAI, § 40 Abs. 2-6 HOAI, § 52 Abs. 2-5 HOAI und § 56 Abs. 2-5 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 für die Grundleistungen 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 Parteien gehen davon aus, dass die Leistungen abschnittsweise realisiert werden (2 Bauabschnitte).

Die vorstehende Honorarregelung ist abschließend.

7.2. Freibleibend

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

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

7.5. 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



7.6. 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.

7.7. Umsatzsteuer

Die Honorare verstehen sich netto, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

7.8. 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 2 Mio. €

Für den AG:

_____, den _____

Für den AN:

_____, den _____
