Gelb unterlegte Markierungen werden entsprechend den Angaben im Angebot des Bieters ergänzt

Architektenvertrag

zwischen

Waisenhaus, Stiftung des öffentlichen Rechts, Bleichstraße 10, 60313 Frankfurt am Main

- nachstehend „**Auftraggeber**" oder „**AG**" genannt -

und

[…]

- nachstehend „**Auftragnehmer**" oder „**AN**" genannt -

- AG und AN werden nachstehend gemeinsam „**die Parteien**" genannt –

Inhalt

§ 1 Gegenstand des Vertrages und Vertragsziele 2
§ 2 Vertragsbestandteile 3
§ 3 Leistungen des Auftragnehmers/ stufenweise Beauftragung 4
§ 4 Weitere Leistungen des Auftragnehmers in jeder Stufe 7
§ 5 Budget des AG 8
§ 6 Vergütung, Zahlungen 9
§ 7 Sonderwünsche der Stadt Frankfurt am Main 10
§ 8 Optionsleistungen 11
§ 9 Termine 12
§ 10 Haftpflichtversicherung 14
§ 11 Projektteam des AN, Vertretung des AG 14
§ 12 Sonderkündigungsrecht des AG 15
§ 13 Schlussbestimmungen 15

informatorisch

§ 1 Gegenstand des Vertrages und Vertragsziele

1.1 Der AG ist Eigentümer der Liegenschaft Lange Straße 25-27, Frankfurt am Main (im Folgenden „***Projektgrundstück***" genannt).

1.2 Auf dem Projektgrundstück befindet sich ein Bürogebäude (im Folgenden: „***Vorderhaus***" genannt), in welchem zuletzt durch den Mieter Stadt Frankfurt am Main ein Amt betrieben wurde. Die Räumlichkeiten sind nach wie vor an die Stadt Frankfurt am Main vermietet, stehen derzeit jedoch leer.

Im hinteren Teil des Projektgrundstücks befindet sich eine Kindertagesstätte (im Folgenden: „***Hinterhaus***" genannt), welche durch die Stadt Frankfurt am Main angemietet ist und von dieser aktuell und auch künftig als Kindertagesstätte betrieben wird. Zugang und Zufahrt zum Hinterhaus erfolgen über eine Durchfahrt, die sich im Vorderhaus befindet.

Das Vorderhaus und Hinterhaus sind in dem als **Anlage 1.2** beigefügten Lageplan des Projektgrundstücks kenntlich gemacht.

1.3 Der AG beabsichtigt nun mit der Stadt Frankfurt am Main einen neuen Mietvertrag (im Folgenden nur noch „***Mietvertrag***") abzuschließen, der auch einen umfassenden Um- und Ausbau des Vorderhauses nach den Vorstellungen der Stadt Frankfurt am Main vorsieht (im Folgenden „***Umbaumaßnahmen***"), damit die Stadt Frankfurt am Main nach der Realisierung der Umbaumaßnahmen dort das Jugend- und Sozialamt betreiben kann. Das Hinterhaus ist nicht Gegenstand der Umbaumaßnahmen. Die Freianlagen zwischen Vorderhaus und Hinterhaus sind nur insoweit Gegenstand der Umbaumaßnahmen als diese Freianlagen zur Realisierung der Umbaumaßnahmen verändert/ angepasst werden müssen. Weitere aktuell bekannte Einzelheiten, die aber noch Anpassungen unterliegen können, ergeben sich aus der Projektbeschreibung unter Ziffer 2 der Projekt- und Leistungsbeschreibung in **Anlage 3.1**. Der entsprechende Mietvertrag mit der Stadt Frankfurt am Main ist aktuell noch nicht abgeschlossen und befindet sich derzeit in Abstimmung. Dementsprechend stehen auch die Einzelheiten der Umbaumaßnahmen noch nicht final fest. Damit die Stadt Frankfurt am Main entscheiden kann, ob der Abschluss des Mietvertrags für sie in Betracht kommt, hat der AG bereits die als **Anlage 1.3-a** beigefügte Entwurfsplanung, die als **Anlage 1.3-b** beigefügte Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie den als **Anlage 1.3-c** beigefügten Entwurf einer Mieterbaubeschreibung erstellen lassen. Diese bilden auch die Grundlage für die Mietvertragsverhandlungen des AG mit der Stadt Frankfurt am Main und die Grundlage für die weitere Realisierung der Umbaumaßnahmen, wobei sich aufgrund von Änderungs- und/ oder Ergänzungswünschen der Stadt Frankfurt am Main voraussichtlich noch Anpassungen hieran ergeben werden (nachfolgend insgesamt: „***Projekt***" genannt).

1.4 Der AN übernimmt für das Projekt nun nach Maßgabe dieses Vertrags Architektenleistungen des Leistungsbilds Gebäude und Innenräume gem. § 34 HOAI sowie mit Planungs- und Überwachungsleistungen an bestehenden Außenanlagen.

1.5 Ziel dieses Vertrags ist es dabei zunächst, im Zusammenwirken mit den weiteren an der Planung des Projekts Beteiligten auf Basis der als **Anlage 1.3-a** beigefügten

Informatorisch

Entwurfsplanung, der als **Anlage 1.3-b** beigefügte Bau- und Ausstattungsbeschreibung und dem als **Anlage 1.3-c** beigefügten Entwurf der Mieterbaubeschreibung – unter Berücksichtigung etwaiger bis dahin bekannter Änderungen/ Ergänzungen hierzu – eine Bauantragsplanung zu erstellen und eine Baugenehmigung zu erwirken.

Nach Abschluss des Mietvertrags ist sodann Ziel dieses Vertrags, eine Planung zu erhalten, durch welche einerseits das Vorderhaus so erstellt und die Außenanlage zwischen Vorderhaus und Hinterhaus hergestellt wird, dass sie die Vorgaben und Anforderungen des noch abzuschließenden Mietvertrags erfüllen und der AG seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, nebst etwaiger mit der Stadt Frankfurt am Main später vereinbarter Änderungen/ Ergänzungen hierzu, nachkommt, andererseits aber auch die wirtschaftlichen Anforderungen des AG, insbesondere dessen Budget für die Realisierung des Projekts, eingehalten werden.

Für die bauliche Realisierung des Projekts sind zudem insbesondere folgende weitere Vertragsziele des AG von Bedeutung und vom AN bei der Leistungserbringung zu berücksichtigen und einzuhalten:

- Die den Regelungen des Mietvertrags, nebst etwaiger mit der Stadt Frankfurt am Main später vereinbarter Abweichungen hiervon, entsprechende bauliche Fertigstellung des Projekts unter Einhaltung des vom AN mit dem AG abzustimmenden Budgets des AG und
- die Ausführung einer baukostenoptimierten Bauweise und
- die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende bauliche Fertigstellung des Projekts und
- die schnellstmögliche bauliche Fertigstellung des Projekts.

Informatorisch

§ 2 Vertragsbestandteile

2.1 Bestandteile dieses Vertrages sind:

2.1.1 die Bestimmungen dieses Vertrages

2.1.2 die Besonderen Vertragsbedingungen des AG für Planungsleistungen, **Anlage 4.1**

2.1.3 der noch abzuschließende Mietvertrag mit der Stadt Frankfurt am Main

2.1.4 die Projekt- und Leistungsbeschreibung, **Anlage 3.1**

2.1.5 die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, **Anlage 1.3-b**

2.1.6 der aktuelle Stand der Mieterbaubeschreibung, **Anlage 1.3-c**

2.1.7 die derzeitige Entwurfsplanung, **Anlage 1.3-a**

2.1.8 der Lageplan Projektgrundstück, **Anlage 1.2**

2.1.9 alle für das Projekt einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Satzungen, Erlasse und Richtlinien sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

2.1.10 die Regelungen des BGB, soweit in diesem Vertrag nicht abweichend geregelt.

2.2 Im Falle von Widersprüchen zwischen den Vertragsbestandteilen haben die Bestimmungen dieses Vertrages stets Vorrang vor den weiteren Vertragsbestandteilen. Im Übrigen gilt im Falle von Widersprüchen die Reihenfolge wie vorstehend angegeben. Verstoßen jedoch die weiteren Vertragsbestandteile gegen die Regelungen in § 2.1.9 so haben die Regelungen in § 2.1.9 stets Vorrang und sind vom AN einzuhalten.

Die einzelnen Vertragsbestandteile gelten als integrale, sich gegenseitig ergänzende Vertragsbestandteile. Ist eine Leistung in einem nachrangigen Vertragsbestandteil aufgeführt, in einem vorrangigen jedoch nicht enthalten, so handelt es sich hierbei nicht um einen Widerspruch im vorstehenden Sinne. In diesem Fall ist die Leistung vom AN vielmehr auch dann geschuldet, wenn sie erst in einem nachrangigen Vertragsbestandteil aufgeführt wird. Ein Widerspruch liegt hingegen z.B. vor, wenn Leistungen unterschiedlich beschrieben sind. In diesem Fall gilt die vorstehende Reihenfolge der Vertragsbestandteile und die Leistung ist vom AN – vorbehaltlich der Regelung des vorstehenden Absatzes – so auszuführen, wie sie im vorrangigen Dokument beschrieben ist.

Bei etwaigen Widersprüchen zwischen gleichrangigen Vertragsbestandteilen geht zunächst die speziellere Unterlage der allgemeineren Unterlage vor. Existiert kein solches Spezialitätsverhältnis, dann geht bei gleichrangigen Unterlagen die jüngere Unterlage der älteren Unterlage (maßgeblich ist das Ausfertigungsdatum des Dokuments bzw. bei Indexfortschreibungen das Einfügungsdatum der inhaltlichen Änderung) vor.

2.3 Paragrafen ohne Gesetzesangabe sind solche dieses Vertrags.

Informatorisch

§ 3 Leistungen des Auftragnehmers/ stufenweise Beauftragung

3.1 Die vom AN zu erbringenden Leistungen für das Projekt ergeben sich aus diesem Vertrag und den in § 2.1 genannten Vertragsbestandteilen.

Der AN schuldet – im Rahmen der ihm beauftragten Stufen – insbesondere auch alle Planungs- und Überwachungsleistungen der in § 1.4 genannten Leistungen, die erforderlich sind, um die Vertragsziele gem. § 1.5 zu erreichen.

Der AN hat – vorbehaltlich der Beauftragung der Leistungen der nachfolgenden Stufen 2 bis 6, die ggf. durch gesonderten Auftrag in Textform gem. § 3.3 erfolgt – insbesondere die nachfolgend beschriebenen Leistungen zu erbringen, wobei der AN diese Leistungen und die weiteren ihm mit diesem Vertrag übertragenen Leistungen im Rahmen der ihm jeweils beauftragten Stufen in jedem Falle zu erbringen hat.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Es sind folgende Stufen mit folgenden Leistungsinhalten vorgesehen:

3.1.1 Stufe 1 (Genehmigungsplanung):
Inhalt der Stufe 1 sind sämtliche Planungsleistungen der in § 1.4 genannten Leistungen für die Erstellung der Bauantragsplanung sowie das Erwirken einer Baugenehmigung für das Projekt auf Basis der als **Anlage 1.3-a** beigefügten Entwurfsplanung, der als **Anlage 1.3-b** beigefügten Bau- und Ausstattungsbeschreibung und des als **Anlage 1.3-c** beigefügten Entwurfs einer Mieterbaubeschreibung unter Berücksichtigung etwaiger bis dahin bekannter Änderungen/ Ergänzungen hierzu sowie sämtliche hierfür und für die Leistungen der weiteren Stufen 2 bis 5 erforderlichen Anpassungen, Ergänzungen und Fortschreibungen der als **Anlage 1.3-a** beigefügten Entwurfsplanung und der als **Anlage 1.3-b** beigefügten Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkl. der Beseitigung etwaiger Mängel an diesen Unterlagen. Ferner sind Inhalt der Stufe 1 auch alle erforderlichen Anpassungen und/oder Ergänzungen der Planung, die sich aus der erteilten Baugenehmigung (z.B. infolge von Auflagen oder Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung) ergeben. Der AN hat ferner insbesondere die in der Projekt- und Leistungsbeschreibung gem. **Anlage 3.1** unter Ziffer 3.3 und 3.4 beschriebenen Leistungen zu erbringen jeweils in Verbindung mit den Regelungen dieses Vertrags.

3.1.2 Stufe 2 (Ausführungsplanung):
Inhalt der Stufe 2 sind sämtliche Planungsleistungen der in § 1.4 genannten Leistungen für eine vollständige und widerspruchsfreie Ausführungsplanung für das Projekt unter Einhaltung des für den AG einschlägigen öffentlichen Vergaberechts. Hierfür hat der AN insbesondere die in der Projekt- und Leistungsbeschreibung gem. **Anlage 3.1** unter Ziffer 3.3 und 3.5 beschriebenen Leistungen zu erbringen jeweils in Verbindung mit den Regelungen dieses Vertrags.

3.1.3 Stufe 3 (Vorbereitung der Vergabe):
Inhalt der Stufe 3 sind sämtliche Planungsleistungen der in § 1.4 genannten Leistungen für die Erstellung vollständiger, mangelfreier und widerspruchsfreier Vergabeunterlagen für die Realisierung des Projekts unter Einhaltung des für den AG einschlägigen öffentlichen Vergaberechts. Hierfür hat der AN insbesondere die in der Projekt- und Leistungsbeschreibung gem. **Anlage 3.1** unter Ziffer 3.3 und 3.6 beschriebenen Leistungen zu erbringen jeweils in Verbindung mit den Regelungen dieses Vertrags.

3.1.4 Stufe 4 (Mitwirkung bei der Vergabe):
Inhalt der Stufe 4 sind sämtliche Planungsleistungen der in § 1.4 genannten Leistungen für eine unverzügliche Mitwirkung bei der Vergabe unter Einhaltung des für den AG einschlägigen öffentlichen Vergaberechts. Hierfür hat der AN insbesondere die in der Projekt- und Leistungsbeschreibung gem. **Anlage 3.1** unter Ziffer 3.3 und 3.7 beschriebenen Leistungen zu erbringen jeweils in Verbindung mit den Regelungen dieses Vertrags.

Informatorisch

Leistung des AN ist zudem das Prüfen der Nachtragsangebote der ausführenden Unternehmen sowie die Teilnahme an etwaigen Nachtragsverhandlungen mit den ausführenden Unternehmen, deren technische Vorbereitung und die Protokollierung der Nachtragsverhandlungen sowie das Zusammenstellen etwaig erforderlicher Anlagen zu Nachtragsvereinbarungen. Dabei wird der AN insbesondere prüfen, ob in technischer Hinsicht eine nachtragsfähige Leistung dem Grunde nach vorliegt, mithin eine Abweichung des Bau-Ist vom Bau-Soll, sowie weiter prüfen, ob die vom ausführenden Unternehmen angebotene Nachtragsvergütung unter Berücksichtigung der im jeweiligen Bauvertrag vereinbarten Regelungen zutreffend ermittelt wurde. Sein Prüfergebnis wird der AN schriftlich niederlegen und dem AG übermitteln. Der AN hat jedoch keine Rechtsberatungsleistungen zu erbringen.

3.1.5 Stufe 5 (Objektüberwachung/ Bauüberwachung und Dokumentation):
Inhalt der Stufe 5 sind sämtliche Überwachungsleistungen der in § 1.4 genannten Leistungen zur Sicherstellung der vertragsgemäßen Herstellung der Bauleistungen für das Projekt und zur Sicherstellung der Einhaltung der Vor- und Maßgaben des Mietvertrags. Hierfür hat der AN insbesondere die in der Projekt- und Leistungsbeschreibung gem. **Anlage 3.1** unter Ziffer 3.3 und 3.8 beschriebenen Leistungen zu erbringen jeweils in Verbindung mit den Regelungen dieses Vertrags.

3.1.6 Stufe 6 (Objektbetreuung):
Inhalt der Stufe 6 sind sämtliche Leistungen, um sicherzustellen, dass etwaige Mängel innerhalb der Verjährungsfrist für Mängelansprüche der bauausführenden Unternehmer der in § 1.4 genannten Leistungen spätestens 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Verjährungsfrist erkannt und dem AG in Textform mitgeteilt werden, damit der AG die notwendigen Schritte gegenüber den bauausführenden Unternehmen zur Hemmung der Verjährung seiner Ansprüche ergreifen kann. Hierfür hat der AN insbesondere die in der Projekt- und Leistungsbeschreibung gem. **Anlage 3.1** unter Ziffer 3.3 und 3.9 beschriebenen Leistungen zu erbringen jeweils in Verbindung mit den Regelungen dieses Vertrags.

3.2 Es ist absehbar, dass aufgrund etwaig erforderlicher Beschlussfassungen bei der Stadt Frankfurt am Main die Entscheidung der Stadt Frankfurt am Main über den Abschluss des Mietvertrags noch einige Zeit in Anspruch nehmen kann. Um diesen Zeitraum sinnvoll zu nutzen, beabsichtigt der AG gleichwohl, auf eigenes wirtschaftliches Risiko (welches sich für den AG realisieren würde, sollte sich die Stadt Frankfurt am Main gegen den Abschluss des Mietvertrags entscheiden) die Genehmigungsplanung für das Projekt bereits erstellen zu lassen und eine Baugenehmigung für das Projekt zu erwirken.

Beauftragt werden mit dem Abschluss dieses Vertrags daher zunächst nur die vorstehend beschriebenen Leistungen der Stufe 1 gem. § 3.1.1.

Informatorisch

3.3 Eine etwaige Beauftragung des AN mit den Leistungen der Stufe 2 bis Stufe 6 gem. § 3.1 oder Teilen hieraus erfolgt ggf. nach Abschluss dieses Vertrags durch gesonderten Auftrag des AG in Textform.

Da eine solche Beauftragung nicht erfolgen kann, bevor nicht der Mietvertrag wirksam geschlossen wurde und angesichts der zeitlichen Unsicherheit, wann dies der Fall sein wird, vereinbaren die Parteien, dass dem AG das Recht zusteht, den AN bis zum Ablauf von 12 Monaten nach Erteilung der in der Stufe 1 gem. § 3.1.1 erwirkten Baugenehmigung mit den Leistungen einer oder mehrerer weiterer Stufen gem. § 3.1 zu beauftragen. Soweit die Beauftragung durch den AG innerhalb der vorgenannten Frist erfolgt, ist der AN verpflichtet, die ihm beauftragten weiteren Leistungen ebenfalls zu den Bedingungen dieses Vertrags zu erbringen.

Sollte der AG sich innerhalb dieser Frist von 12 Monaten entscheiden, den AN nur mit den Leistungen einzelner (also nicht aller) weiteren Stufen gem. § 3.1 zu beauftragen (also z.B. nur mit den Leistungen der Stufe 2), so steht dem AG jeweils das Recht zu, den AN innerhalb von 2 Monaten nach Fertigstellung der dem AN jeweils beauftragten weiteren Leistungen/ Stufen mit der Ausführung von Leistungen einer oder mehrerer weiterer Stufen zu beauftragen (also z.B. mit den Leistungen der Stufe 3 oder der Stufe 3 und 4). Dies gilt entsprechend sodann auch nach Fertigstellung der jeweils beauftragten weiteren Leistungen/ Stufen (d.h. nach Fertigstellung z.B. der Leistungen der Stufe 3 und 4 steht dem AG das Recht zu, den AN innerhalb von 2 Monaten mit der Ausführung der Leistungen der Stufe 5 zu beauftragen). Soweit die Beauftragung durch den AG innerhalb der vorgenannten Frist erfolgt, ist der AN verpflichtet, die ihm beauftragten weiteren Leistungen ebenfalls zu den Bedingungen dieses Vertrags zu erbringen.

Ein Anspruch des AN auf Beauftragung von Leistungen der weiteren Stufen gem. § 3.1 besteht jedoch ausdrücklich nicht. Dem AG steht es frei, den AN mit den Leistungen der weiteren Stufen gem. § 3.1 zu beauftragen oder von einer Beauftragung abzusehen. Sollte der AG davon absehen, den AN mit weiteren Leistungen zu beauftragen, stehen dem AN wegen der Nichtbeauftragung weiterer Leistungen keinerlei Ansprüche gegen den AG zu, insbesondere keinerlei Ansprüche auf Entschädigung, Vergütung oder Schadensersatz.

Informatorisch

3.4 Der AN ist verpflichtet, die Beauftragung der Leistungen der weiteren Stufen gem. § 3.1 so rechtzeitig beim AG in Textform abzufordern, dass im Falle einer Beauftragung des AN mit diesen Leistungen keine Verzögerung bei der weiteren Leistungserbringung eintritt. Dem AG muss mindestens eine Frist von 3 Wochen für die Entscheidung bleiben, ob er die Leistungen einer weiteren Stufe beauftragt oder nicht.

§ 4 Weitere Leistungen des Auftragnehmers in jeder Stufe

4.1 Es gelten auch die Regelungen der als **Anlage 4.1** beigefügten Besonderen Vertragsbedingungen für das vorliegende Vertragsverhältnis. Der AN ist insbesondere auch verpflichtet, die Regelungen und Vorgaben der Besonderen Vertragsbedingungen (**Anlage 4.1**) einzuhalten und die sich hieraus ergebenden Leistungen zu erbringen und Verpflichtungen zu erfüllen.

4.2 Der AN ist verpflichtet, den AG über die Notwendigkeit des Einsatzes von weiteren (Fach-)Planern, Sonderfachleuten, Nachweisberechtigten, Sachverständigen und Gutachtern sowie die von diesen benötigten Leistungen so rechtzeitig zu beraten, dass aus deren Beauftragung inkl. dem notwendigen Zeitraum für die Angebotseinholung und Leistungserbringung keine Verzögerungen im weiteren Planungsablauf und bei der Realisierung des Projekts entstehen. Darüber hinaus ist der AN auch verpflichtet, dem AG konkret zu benennen, welche Leistungen von solchen Dritten benötigt werden und die erforderlichen Abstimmungen mit solchen Dritten vorzunehmen, insbesondere seine Leistungen mit denen solcher Dritten zeitlich und fachlich zu koordinieren.

4.3 Der AN hat seine Leistungen zudem jedenfalls so zu erbringen, dass der AG seinen aus der Errichtung des Mietgegenstands gemäß Mietvertrag sich ergebenden Verpflichtungen vollständig nachkommen kann. D.h., soweit der Mietvertrag z.B. bestimmte zeitliche Abläufe oder eine Mitwirkung des AG oder der Stadt Frankfurt am Main vorsieht, hat der AN dies zu berücksichtigen und seine Leistungen so zu erbringen, dass der AG seine mietvertraglichen Verpflichtungen aus der Errichtungsphase des Mietgegenstands gemäß Mietvertrag vollständig erfüllen kann. Der AG wird dem AN nach Abschluss des Mietvertrags diesen zur Verfügung stellen. Der Mietvertrag wird sodann Vertragsbestandteil.

§ 5 Budget des AG

Die Einhaltung des Budgets des AG für das Projekt ist im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des Projekts für den AG und die Höhe der mit der Stadt Frankfurt am Main vereinbarten Miete für den AG von besonderer Bedeutung.

Der AN ist daher verpflichtet, den AG in Abstimmung mit den weiteren an der Planung des Projekts Beteiligten im Hinblick auf das zur Realisierung des Projekts erforderliche Budget der Kostengruppen 100 bis 700 gem. der aktuellen DIN 276 zu beraten, das maximale Gesamtbudget des AG für das Projekt beim AG zu erfragen und das Ergebnis dieser Abstimmung in Textform niederzulegen und dem AG zur Zustimmung vorzulegen. Hierbei hat der AN das Gesamtbudget des AG den Kostengruppen 100, 200, 300, 400, 500, 600 und 700 der aktuellen DIN 276 zuzuordnen.

Der AN ist verpflichtet, seine Leistungen so zu erbringen, dass die aus dem Gesamtbudget auf die Kostengruppen 300 und 500 gemäß der aktuellen DIN 276 entfallenden Kosten durch die bauliche Ausführung der Planung des AN – soweit dies möglich ist – nicht überschritten werden.

Darüber hinaus wird der AN sich auch mit etwaigen weiteren an der Planung des Projekts Beteiligten im Hinblick auf die Kosten abstimmen, mit dem Ziel, darauf hinzuwirken, dass das Gesamtbudget des AG eingehalten wird. Bei etwaigen absehbaren Überschreitungen des Gesamtbudgets des AG hat der AN dies dem AG in Textform anzuzeigen und gegenüber dem AG sowie etwaigen weiteren an der Planung des Projekts Beteiligten darauf hinzuwirken, dass das Gesamtbudget des AG eingehalten wird. Es wird jedoch klargestellt, dass der AN nicht für etwaige

Informatorisch

budgetüberschreitende Planungen anderer an der Planung des Projekts Beteiligten die Verantwortung trägt oder gar dafür haftet.

§ 6 Vergütung, Zahlungen

6.1 Für die mit diesem Vertrag beauftragten und vom AN geschuldeten Leistungen gem. § 3.1.1 i.V.m. § 3.2 dieses Vertrags (Stufe 1) vereinbaren die Parteien ein Netto-Pauschalfestpreishonorar in Höhe von

XXX Euro netto

6.2 Im Falle der Beauftragung und Ausführung sämtlicher Leistungen der Stufe 2 gem. § 3.1.2 erhält der AN ein Netto-Pauschalfestpreishonorar in Höhe von

XXX Euro netto

6.3 Im Falle der Beauftragung und Ausführung sämtlicher Leistungen der Stufe 3 gem. § 3.1.3 erhält der AN ein Netto-Pauschalfestpreishonorar in Höhe von

XXX Euro netto

6.4 Im Falle der Beauftragung und Ausführung sämtlicher Leistungen der Stufe 4 gem. § 3.1.4 erhält der AN ein Netto-Pauschalfestpreishonorar in Höhe von

XXX Euro netto

6.5 Im Falle der Beauftragung und Ausführung sämtlicher Leistungen der Stufe 5 gem. § 3.1.5 erhält der AN ein Netto-Pauschalfestpreishonorar in Höhe von

XXX Euro netto

6.6 Im Falle der Beauftragung und Ausführung sämtlicher Leistungen der Stufe 6 gem. § 3.1.6 erhält der AN ein Netto-Pauschalfestpreishonorar in Höhe von

XXX Euro netto

Informatorisch

6.7 Die Vergütung des AN erfolgt pauschal und ist unabhängig von den anrechenbaren Kosten und den tatsächlichen Baukosten.

Mit der vereinbarten Vergütung sind sämtliche vom AN nach dem Vertrag und seinen Vertragsbestandteilen zu erbringenden Leistungen abgegolten.

Ferner ist mit der vereinbarten Vergütung auch die Übertragung der Rechte gem. Ziffer 11 der BVB in **Anlage 4.1**.

6.8 Soweit Leistungen nach Stundenaufwand vergütet werden, gilt Folgendes:

Der geschätzte Stundenaufwand ist dem AG vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu übermitteln. Die Vereinbarung einer Pauschalvergütung für solche Leistungen wird angestrebt.

Die Abrechnung erfolgt auf der Grundlage des nachgewiesenen und tatsächlich erforderlichen Zeitaufwands zu folgenden Stundensätzen:

- Projektleiter XX,00 €/h
- Stellvertretender Projektleiter/ Architekt/ Ingenieur: XX,00 €/h
- Technischer Zeichner: XX,00 €/h

Die geleisteten Stunden sind vom AN unter Angabe des Zeitpunkts (Uhrzeit von/bis) der Erbringung der geleisteten Arbeiten, einer genauen Beschreibung der erbrachten Leistung (z.B. Bezeichnung der überarbeiteten Pläne mit Nr., Datum und Index sowie Beschreibung der vorgenommenen Anpassungen) und der namentlichen Benennung des Bearbeiters nebst seiner Qualifikation zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist dem AG wöchentlich zu übergeben.

6.9 Die Nebenkosten sind in den vereinbarten Pauschalfestpreishonoraren sowie den vereinbarten Stundensätzen gem. § 6.8 bereits enthalten. Mit den vereinbarten Pauschalfestpreishonoraren sowie den vereinbarten Stundensätzen gem. § 6.8 sind auch alle Sekretariatskosten des AN und alle Nebenkosten gem. § 14 HOAI inkl. Fahrtkosten und Kosten für Vervielfältigungen und das Plotten von Plänen abgegolten.

6.10 Den Netto-Honoraren ist die Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe hinzuzurechnen, soweit diese nach den gesetzlichen Bestimmungen anfällt.

§ 7 Sonderwünsche der Stadt Frankfurt am Main

7.1 Soweit die Stadt Frankfurt am Main Änderungs- und/ oder Ergänzungswünsche gegenüber der als **Anlage 1.3-a** beigefügten Entwurfsplanung, der als **Anlage 1.3-b** beigefügten Bau- und Ausstattungsbeschreibung und/ oder dem als **Anlage 1.3-c** beigefügten Entwurf einer Mieterbaubeschreibung haben sollte oder die Stadt Frankfurt am Main nach Abschluss des Mietvertrags nachträgliche Mietersonderwünsche haben sollte, ist der AG verpflichtet, hierfür Entscheidungsvorlagen zu erstellen.

Der AN verpflichtet sich insoweit, an der Erstellung solcher Entscheidungsvorlagen mitzuwirken und diese im Zusammenwirken mit den weiteren am Projekt beteiligten Dritten (insbes. weiteren Planern und bauausführenden Unternehmen) zu erstellen. Die Federführung übernimmt insoweit der AN und holt die notwendigen Informationen bei den weiteren am Projekt beteiligten Dritten ein. Diese Federführung übernimmt der AN nur dann nicht, wenn die Entscheidungsvorlage ausschließlich Leistungen der Kostengruppe 400 gemäß der aktuellen DIN 276 betrifft.

In einer Entscheidungsvorlage hat der AN auch etwaige bei ihm entstehende Mehrkosten anzugeben, die entstehen, sollte die Stadt Frankfurt am Main sich zur Umsetzung der zusätzlichen/ geänderten Leistung gemäß der jeweiligen Entscheidungsvorlage entscheiden. Ferner hat der AN in einer Entscheidungsvorlage auch anzugeben, ob und welche Auswirkungen sich bei Umsetzung der zusätzlichen/ geänderten Leistung gemäß der jeweiligen Entscheidungsvorlage auf die Bauzeit

Informatorisch

ergeben einschließlich etwaiger durch eine verlängerte Bauzeit entstehender Mehrkosten.

Soweit eine Mitwirkung des AG für die Erstellung der Entscheidungsvorlage erforderlich ist, hat der AN dies dem AG mitzuteilen, damit der AG insoweit tätig werden kann.

7.2 Die Leistungen des AN zur Erstellung einer Entscheidungsvorlage werden dem AN zusätzlich zu den in § 6 vereinbarten Pauschalfestpreisen vergütet.

Soweit sich die Parteien nicht auf eine anderweitige Abrechnung in Textform einigen, erfolgt die Vergütung des AN auf der Grundlage des nachgewiesenen und tatsächlich erforderlichen Zeitaufwands zu den Stundensätzen gem. § 6.8. Auch im Übrigen gelten die Abrechnungsmodalitäten gem. § 6.8 für die Abrechnung dieser Leistungen nach Zeitaufwand. Die für die Erstellung einer Entscheidungsvorlage anfallenden Aufwände sind vom AN gesondert zu erfassen und über eine der jeweiligen Entscheidungsvorlage zugeordnete eigene Rechnungsposition abzurechnen.

Auf Anfrage des AG hin ist der AN verpflichtet, dem AG in Textform mitzuteilen, welche voraussichtlichen Kosten des AN im Zusammenhang mit der Erstellung der Entscheidungsvorlage entstehen werden.

7.3 Die im Falle der Beauftragung der zusätzlichen/ geänderten Leistung gemäß der jeweiligen Entscheidungsvorlage anfallenden weiteren Planungs- und/ oder Überwachungsleistungen des AN werden nach den Regelungen über zusätzliche/ geänderte Leistungen gem. Ziffer 5 der Besonderen Vertragsbedingungen in **Anlage 4.1** gesondert vom AG vergütet. Der AN ist jedoch verpflichtet, solche Kosten/ Aufwände gesondert pro Entscheidungsvorlage zu erfassen und über eine der jeweiligen Entscheidungsvorlage zugeordnete eigene Rechnungsposition abzurechnen.

Informatorisch

§ 8 Optionsleistungen

8.1 Noch nicht beauftragt sind mit dem Abschluss dieses Vertrags die folgenden optionalen Leistungen:

8.1.1 Technische Unterstützung des AG bei der Durchsetzung von Forderungen und Ansprüchen des AG gegen die weiteren am Projekt Beteiligten (außergerichtlich oder gerichtlich) nach Schlussabnahme der Leistungen des AN. Eine Rechtsberatung durch den AN hat hierbei ausdrücklich nicht zu erfolgen.

8.1.2 Technische Unterstützung des AG bei der Abwehr von Forderungen und Ansprüchen der weiteren am Projekt Beteiligten (außergerichtlich oder gerichtlich) nach Schlussabnahme der Leistungen des AN. Eine Rechtsberatung durch den AN hat hierbei ausdrücklich nicht zu erfolgen.

8.2 Der AN verpflichtet sich, die in § 8.1 beschriebenen optionalen Leistungen im Falle einer in Textform erfolgenden Beauftragung durch den AG zu den Bedingungen des

vorliegenden Vertrages zu erbringen, soweit der AG diese Leistungen bis spätestens 5 Jahre und 6 Monate nach der Schlussabnahme der Leistungen des AN beauftragt.

Dem AG steht dabei frei, alle oder auch nur einzelne der vorstehend genannten optionalen Leistungen zu beauftragen oder von einer Beauftragung der optionalen Leistungen abzusehen. Dem AG steht es ferner frei, die Beauftragung der vorstehend beschriebenen optionalen Leistungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten vorzunehmen.

Erfolgt eine entsprechende Beauftragung durch den AG, sind die optionalen Leistungen durch den AN unverzüglich nach der Beauftragung durch den AG zu beginnen, kontinuierlich und zügig fortzuführen und unverzüglich abzuschließen.

Sollte der AG dem AN die vorstehend genannten optionalen Leistungen ganz oder teilweise nicht beauftragen, stehen dem AN wegen des Absehens von der Beauftragung dieser Optionsleistungen keinerlei Ansprüche gleich welcher Art, gegen den AG zu.

8.3 Für den Fall einer Beauftragung von optionalen Leistungen gem. § 8.1 erhält der AN für deren Ausführung eine zusätzliche Vergütung auf Basis des tatsächlich erforderlichen Stundenaufwands zu den in § 6.8 vereinbarten Stundensätzen.

Für solche Stundenaufwände, welche nach Ablauf von 12 Monaten nach der Schlussabnahme der Leistungen des AN anfallen, kann der AN jedoch eine am Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts orientierte Anpassung der in § 6.8 vereinbarten Stundensätze verlangen, wobei der Basiswert für die Bemessung der Anpassung hierbei der veröffentlichte Stand des Verbraucherpreisindex für dasjenige Quartal ist, in welches der Zeitpunkt fällt, der 12 Monate nach Schlussabnahme der Leistungen des AN liegt. Die Anpassung ist sodann gegenüber diesem Basiswert nach dem Stand des veröffentlichten Verbraucherpreisindex für dasjenige Quartal zu ermitteln, in welches der Zeitpunkt fällt, zu dem die Stundenaufwände vom AN tatsächlich geleistet wurden.

Der AN ist verpflichtet, die voraussichtlich anfallenden Stundenaufwände für die Ausführung der optionalen Leistungen gem. § 8.1 auch schon vor deren Beauftragung zu benennen. Die Regelungen in § 6.8 gelten auch für diese optionalen Leistungen. Die Parteien sollen möglichst vor der Beauftragung der jeweiligen optionalen Leistung die Vergütung hierfür pauschalieren.

§ 9 Termine

9.1 Der AN verpflichtet sich, seine Leistungen zu folgenden Terminen zu erbringen:

9.1.1 Fertigstellung aller Leistungen der Stufe 1 gem. § 3.1.1 – mit Ausnahme der Leistungen gem. § 9.1.2 – einschließlich Einreichung des vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrags für das Projekt nebst aller erforderlichen Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen bis:

Informatorisch

4 Wochen nach Abschluss des Vertrags

9.1.2 Einarbeiten von etwaigen Auflagen oder Nebenbestimmungen aus der Baugenehmigung in die Planung bis:

4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung

9.1.3 Fertigstellung und Übergabe der vollständigen Ausführungsplanung aus der Stufe 2 gem. § 3.1.2 bis:

10 Wochen nach Beauftragung der Leistungen der Stufe 2 gem. § 3.1.2, frühestens jedoch 10 Wochen nach Ablauf der Frist gem. § 9.1.1

Ungeachtet dieses Fertigstellungstermins hat der AN jedoch die Ausführungsplanung für die einzelnen Gewerke sukzessive zu erstellen und unverzüglich an den AG zu übergeben. Hierbei hat der AN zunächst die Planungsleistungen für diejenigen Gewerke zu erstellen, die für einen geordneten und sinnvollen Bauablauf zuerst beauftragt werden müssen.

9.1.4 Fertigstellung und Übergabe der Unterlagen für die Ausschreibung der Bauleistungen, insbesondere Übergabe der jeweiligen Leistungsverzeichnisse aus der Stufe 3 gem. § 3.1.3 bis:

8 Wochen nach Beauftragung der Leistungen der Stufe 3 gem. § 3.1.3, frühestens jedoch 10 Wochen nach Ablauf der Frist gem. § 9.1.1

Ungeachtet dieses Fertigstellungstermins hat der AN jedoch die Vergabeunterlagen für die einzelnen Gewerke sukzessive zu erstellen und unverzüglich an den AG zu übergeben. Hierbei hat der AN zunächst die Vergabeunterlagen für diejenigen Gewerke zu erstellen, die für einen geordneten und sinnvollen Bauablauf zuerst beauftragt werden müssen.

Im Übrigen hat der AN seine Leistungen unverzüglich fertigzustellen.

9.2 Darüber hinaus hat der AN im Rahmen der Ausschreibung der Bauleistungen und im Rahmen der zeitlichen Abwicklung der Bauarbeiten vorzusehen, dass die bauausführenden Unternehmer ihre Leistungen bis spätestens 3 Monate vor dem spätesten Rückgabetermin im Sinne des Mietvertrags fertigstellen, soweit dieser Termin nicht vor Ablauf von 21 Monaten nach Abschluss dieses Vertrags liegt.

9.3 Es ist denkbar, dass es aus Gründen, die nicht der Risikosphäre des AN zuzuordnen sind, dazu kommen kann, dass die in § 9.1 vereinbarten Termine nicht eingehalten werden können und ein geänderter zeitlicher Ablauf erforderlich wird. Der AN wird in einem solchen Fall – im Rahmen der ihm beauftragten Leistungen – seine Leistungen ebenfalls zeitlich angepasst und erforderlichenfalls auch in einer geänderten

Informatorisch

zeitlichen Abfolge sowie unter Berücksichtigung der dann geänderten zeitlichen Rahmenparameter erbringen, mit dem Ziel der Einhaltung der in § 9.1 vereinbarten Termine möglichst nahe zu kommen.

9.4 Der AN hat im Falle der Beauftragung der Leistungen der Stufe 2 gem. § 3.1.2 sowie im Falle der Beauftragung der Leistungen der Stufe 3 gem. § 3.1.3 jeweils binnen 2 Wochen unter Beachtung der in § 9.1 vereinbarten Termine – und sobald diese beauftragt sind, auch unter Berücksichtigung der Planungsbeiträge der anderen an der Planung des Projekts Beteiligten – einen detaillierten Planungsterminplan für die ihm übertragenen Leistungen zu erstellen und dem AG zu übergeben. Dieser Planungsterminplan hat insbesondere auch zu enthalten, bis zu welchem Datum der AN die jeweilige von ihm sukzessive zu erstellende Ausführungsplanung und die jeweiligen sukzessive von ihm zu erstellenden Vergabeunterlagen für die einzelnen Gewerke fertigstellt und an den AG übergibt. Der vom AN erstellte Planungsterminplan ist vom AN mit dem AG einvernehmlich abzustimmen. Sofern der AG einen solchen detaillierten Planungsterminplan in Textform freigibt, wird dieser im Hinblick auf die vom AN geschuldeten Leistungen Vertragsbestandteil und ist vom AN verbindlich einzuhalten.

§ 10 Haftpflichtversicherung

10.1 Der AN ist verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung mit folgenden Mindestdeckungssummen zu unterhalten:

- Personenschäden 5 Mio. €
- Sachschäden, Vermögensschäden, sonstige Schäden 5 Mio. €

~~10.2~~10.1 Die vorstehend genannten Versicherungssummen müssen pro Versicherungsjahr mindestens 2-fach zur Verfügung stehen.

§ 11 Projektteam des AN, Vertretung des AG

11.1 Projektleiter auf Seiten des AN für die Durchführung des Projekts ist: …… Der Projektleiter des AN ist Ansprechpartner für den AG in allen das Projekt betreffenden Belangen.

Stellvertretender Projektleiter auf Seiten des AN für die Durchführung des Projekts ist: ……

11.2 Der AN ist zur Wahrung der Rechte und Interessen des AG im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben, insbesondere gegenüber Behörden, berechtigt und verpflichtet. Er darf insbesondere technische Weisungen erteilen. Der AN ist jedoch nicht zur rechtsgeschäftlichen Vertretung des AG bevollmächtigt. Der AN darf insbesondere keinerlei finanzielle Verpflichtungen für den AG eingehen. Dies hat der AN erforderlichenfalls auch gegenüber Dritten offenzulegen und diese auf seine fehlende Vertretungsmacht hinzuweisen.

Informatorisch

§ 12 Sonderkündigungsrecht des AG

12.1 Sollte wider Erwarten die Stadt Frankfurt am Main nicht bereit sein, den Mietvertrag mit dem AG abzuschließen, besteht auch kein Interesse des AG an der Fortführung der vertragsgegenständlichen Leistungen des AN.

12.2 Die Parteien vereinbaren daher, dass dem AG für den Fall, dass die Stadt Frankfurt am Main dem AG in Textform mitteilt, dass sie von dem Abschluss des Mietvertrags endgültig Abstand nimmt, das Recht zur außerordentlichen Kündigung des vorliegenden Vertrags aus wichtigem Grund zusteht.

In diesem Fall erhält der AN Vergütung für die von ihm bis zu dieser Kündigung erbrachten Leistungen, weitergehende Ansprüche des AN auf Vergütung, Entschädigung oder Schadensersatz sind in diesem Falle jedoch ausgeschlossen. Insbesondere bestehen in diesem Fall keine Ansprüche des AN nach § 648 Satz 2 und/oder Satz 3 BGB.

12.3 Für den Fall, dass sich abzeichnen sollte, dass die Stadt Frankfurt am Main den Mietvertrag ggf. nicht abschließen wird, vereinbaren die Parteien zur Vermeidung unnötiger Aufwendungen und Kosten weiter, dass dem AG das Recht zusteht, den AN anzuweisen, seine Leistungen vorübergehend einzustellen, bis eine Klärung mit der Stadt Frankfurt am Main erfolgt ist. Ansprüche des AN auf Entschädigung oder Schadensersatz wegen dieser vorübergehenden Einstellung der Arbeiten bestehen in diesem Falle nicht.

Informatorisch

§ 13 Schlussbestimmungen

13.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sollen aus Beweisgründen in Textform erfolgen.

Es bestehen keine Nebenabreden zu den in diesem Vertragstext und seinen Vertragsbestandteilen getroffenen Vereinbarungen.

13.2 Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so wird die Wirksamkeit des übrigen Vertrages hierdurch nicht berührt.

13.3 Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Frankfurt am Main, Deutschland.

_____, den _____	_____, den _____
_____	_____
Auftraggeber	Auftragnehmer