

Vertrag Objektplanung – Gebäude

zwischen der **Stadt Jena**

vertreten durch **den Eigenbetrieb Kommunalservice Jena**

Löbstedter Straße 56

07749 Jena

und

.....
.....
.....

vertreten durch

für die Baumaßnahme

Sanierung Sozialgebäude, Nordfriedhof, Hufelandweg

folgender Vertrag geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Gegenstand des Vertrages
§ 2	Bestandteile und Grundlagen des Vertrages
§ 3	Übergabe von Vertragsunterlagen
§ 4	Leistungspflichten des Auftragnehmers, stufenweise Beauftragung
§ 5	Allgemeine Leistungspflichten
§ 6	Spezifische Leistungspflichten
§ 7	Fachlich Beteiligte
§ 8	Personaleinsatz des Auftragnehmers
§ 9	Baustellenbüro
§ 10	Honorar
§ 11	Nebenkosten
§ 12	Umsatzsteuer
§ 13	Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers
§ 14	Ergänzende Vereinbarungen

Anlagen

- ☒ Dokument 04 Allgemeine Vertragsbedingungen
- ☒ Anlage zu § 6 (Spezifische Leistungspflichten Objektplanung Gebäude) Dokument 10
- ☒ Anlage zur Honorarübersicht Dokument 09
- ☒ Anlagen Lageplan, Grundrisse

§ 1**Gegenstand des Vertrages****1.1** Gegenstand dieses Vertrages sind Leistungen für☐ Technische Ausrüstung in Gebäuden

gemäß § 53 HOAI

sowie

☒ Objektplanung Gebäude☐ und/oder Innenräume

gemäß § 34 HOAI,

☒ in der Liegenschaft

Hufelandweg 4 (Straße) 07743 Jena (Ort), die

☐ auf dem/den Grundstück/en (Fl.st. Nr.)

Flur/e Größe

Gesamtfläche aller Flurstücke: m²☐ eine bauliche Anlage (Gebäude) ☐ eine Baumaßnahme, bestehend aus mehreren Gebäuden (s. Anlage zu § 1 Nummer 1.1)☐ mit einer Nutzungsfläche (NUF) nach DIN 277-1:2016-01 von m²☐ mit einer Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277-1:2016-01 von m²☐ mit einer Geschossfläche von m²☐ mit einer Anzahl Nutzeinheiten (NE) von m²☐☐ neu hergestellt, ☐ umgebaut, ☐ erweitert, ☒ modernisiert, ☐ instand gesetzt oder instand gehalten werden sollen.

Folgende Technische Anlagen der Anlagengruppen nach § 53 Absatz 2 sind zu bearbeiten:

☐ 1.1.1 Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen☐ 1.1.2 Wärmeversorgungsanlagen☐ 1.1.3 Lufttechnische Anlagen☐ 1.1.4 Starkstromanlagen☐ 1.1.5 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen☐ 1.1.6 Förderanlagen☐ 1.1.7 nutzungsspezifische Anlagen und verfahrenstechnische Anlagen

☐ 1.1.8 Gebäudeautomation und Automation von Ingenieurbauwerken

1.2 Die bauliche Anlage/die Baumaßnahme ist für die Friedhofspfleger als Sozialgebäude bestimmt.

☐ **1.3** Die Leistungen umfassen auch Grundleistungen für Freianlagen mit weniger als 7 500 Euro anrechenbaren Kosten (§ 37 Absatz 1 HOAI).

☐ **1.4** Die Baumaßnahme ist Teil des Gesamtvorhabens

§ 2**Bestandteile und Grundlagen des Vertrages**

2.1 Folgende Anlagen sind Vertragsbestandteile:

- ☒ Anlage 1 Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB)
- ☒ Anlage 2 Anlage zu § 6 (Spezifische Leistungspflichten Objektplanung – Gebäude)
- ☒ Anlage 3 Anlage zur Honorarübersicht für Objektplanung

2.2 Der Auftragnehmer hat über § 1 AVB hinaus folgende technische und sonstige Vorschriften, Regelwerke und Erlasse zu beachten:

- ☒
- ☐
- ☐
- ☐

Soweit der Auftragnehmer im Rahmen seiner Leistungserbringung Widersprüche aus den Vorgaben des Auftraggebers erkennt, hat er auf diese hinzuweisen.

2.3 Der Auftragnehmer hat seinen Leistungen zu Grunde zu legen:

- ☒ Angebotsaufforderung vom 28.05.2026
- ☐ das baufachliche Gutachten über das Baugrundstück gemäß Abschnitt
- ☐ den amtlichen Lageplan vom
- ☒ die Bestandspläne des Gebäudes/des Gebäudekomplexes
- ☐ das Bodengutachten vom
- ☐

2.3.1 Für das Aufstellen der

- ☐ Projektunterlage (PU)
- ☐ Bauunterlage
- ☐

sind zu Grunde zu legen:

- ☐ der genehmigte Projektantrag vom
- ☐

☐
☐**2.3.2** Für die weitere Bearbeitung (§ 6 Nummern 6.2 bis 6.5) sind zu Grunde zu legen:

- ☐ die baufachlich genehmigte und freigegebene PU
- ☐ die gebilligte Bauunterlage
- ☐ die baufachlich festgesetzte und haushaltsrechtlich genehmigte Projektplanung (PP)
- ☐
- ☐
- ☐

2.4 Die Baumaßnahme ist

- ☐ ein verfahrensfreies Bauvorhaben § 63 ThürBO
- ☐ genehmigungsfrei nach § 64 ThürBO

Die Baumaßnahme unterliegt

- ☐ dem Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 65 ThürBO
- ☒ dem Genehmigungsverfahren nach § 66 ThürBO
- ☐ dem Zustimmungsverfahren
- ☐ dem Kenntnisgabeverfahren
- ☐

§ 3**Übergabe von Vertragsunterlagen**

Dem Auftragnehmer werden mit Vertragsabschluss folgende vertragliche Unterlagen übergeben:

- ☐ Anlage zu § 7 (Liste der fachlich Beteiligten)
- ☒ Vertrag mit Anlagen
- ☐ der genehmigte Projektantrag vom
- ☐ die baufachlich genehmigte und freigegebene PU vom
- ☐ das baufachliche Gutachten über das Baugrundstück

- ☐ der amtliche Lageplan vom
- ☒ die Bestandspläne des Gebäudes/des Gebäudekomplexes
 - ☐ in Papierform
 - ☒ digital
 - ☐ gemäß beigefügter Planliste
- ☐ das Bodengutachten vom
- ☐
- ☐
- ☐

§ 4

Leistungspflichten des Auftragnehmers, stufenweise Beauftragung

4.1 Allgemeine und spezifische Leistungspflichten

Die Leistungspflichten des Auftragnehmers gliedern sich in allgemeine und spezifische Leistungspflichten:

- Die allgemeinen Leistungspflichten (§ 5) sind in jeder Stufe der Beauftragung zu beachten und zu erfüllen.
- Die spezifischen Leistungspflichten (§ 6) sind in der jeweils beauftragten Stufe zu erbringen.

4.2 Stufenweise Beauftragung

Die Beauftragung erfolgt in Leistungsstufen. Leistungsstufen, die der Auftraggeber nicht nach Nummer 4.2.1 mit Vertragsabschluss beauftragt, stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Auftraggeber sie gemäß Nummer 4.2.2 abruft.

Der Auftraggeber behält sich vor, die Beauftragung auf Teilleistungen einzelner Leistungsstufen oder auf einzelne Abschnitte der Baumaßnahme zu beschränken.

4.2.1 Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit Vertragsschluss

- ☒ mit der Erbringung der Leistungsstufen 1A bis 1C gemäß § 6 Nummer(n) 6.1.1 bis 6.1.2.
- ☐ mit der Erbringung der Leistungsstufe(n) gemäß § 6 Nummer(n)
- ☐ Die Beauftragung ist beschränkt auf den Bauabschnitt
- ☐

4.2.2 Der Auftraggeber beabsichtigt, bei Fortsetzung der Planung und Ausführung der Baumaßnahme weitere Leistungen nach § 6 Nummern 6.2 bis 6.5 abzurufen. Der Abruf erfolgt in Textform.

Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber zur Vermeidung von Störungen im Planungsablauf rechtzeitig auf die Notwendigkeit des Anschlussabrufs hinzuweisen. Bei der Entscheidung über den Abruf der weiteren Leistungsstufen kann der Auftraggeber berücksichtigen, ob nach Maßgabe der bisherigen Planungsergebnisse die Einhaltung der Kostenobergrenze gemäß § 5 Nummer 5.3.1 gewährleistet ist.

4.2.3 Der Auftraggeber ist berechtigt, entsprechend § 4 Nummer 4.2.2 weitere Leistungsstufen nach § 6 im Wege der Vertragserweiterung abzurufen, solange keine Kündigung des Auftragnehmers nach § 4 Nummer 4.2.4, § 14 Nummer 14.1 AVB erfolgt ist. Soweit dies nach dem Planungs- und Baufortschritt sachgerecht ist, ist der Auftraggeber auch befugt, die weitere Beauftragung auf Teilleistungen einzelner Leistungsstufen oder einzelne Abschnitte der Baumaßnahme zu beschränken, sofern es sich um abgrenzbare Teilleistungen handelt. Dabei soll eine unnötige Teilung von Leistungsstufen vermieden werden.

4.2.4 Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung weiterer Leistungsstufen besteht nicht. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Leistungen der weiteren Leistungsstufen zu erbringen, wenn der Auftraggeber sie ihm überträgt; Auf das Kündigungsrecht des Auftragnehmers nach § 14 Nummer 14.1 AVB wird verwiesen. Aufgrund einer stufenweisen Beauftragung gemäß den Regelungen in diesem Vertrag kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

§ 5

Allgemeine Leistungspflichten

5.1 Planungs- und Überwachungsziele

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf der Grundlage der §§ 2 und 3 seine Leistungen in allen Leistungsstufen so zu erbringen, dass die bauliche Anlage/die Baumaßnahme (s. § 1 Nummer 1.1) gemäß den Vorgaben nach § 5 Nummern 5.2 bis 5.4 (Planungs- und Überwachungsziele) mangelfrei hergestellt werden kann. Bei diesen Planungs- und Überwachungszielen handelt es sich um die für den Auftraggeber im Zeitpunkt des Vertragsschlusses wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele im Sinne des § 650p Absatz 1 BGB und damit um die vereinbarte Beschaffenheit des vom Auftragnehmer geschuldeten Werks.

5.2 Quantitäten/Qualitäten

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die in der Bedarfsbeschreibung/im genehmigten Projektantrag vorgegebenen Quantitäts- und Qualitätsziele umzusetzen. Diese hat der Auftragnehmer für die Grundflächen und Bauteile nach Kostenkennwerten (Euro/Bezugseinheit) zu belegen und bei Bedarf in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu präzisieren. Die vom Auftraggeber vorgegebenen Quantitäten/Zielwerte sind vom Auftragnehmer als Teil der Planung in Form einer Berechnung nachzuweisen.

Die Vorgaben dieser genehmigten Unterlagen sind verbindlich; Abweichungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Auftraggebers in Textform.

5.3 Kosten

5.3.1 Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass die Kostenobergrenze für die Baumaßnahme von 70.000 in der KG 300 und in der KG 400 96.000 Euro netto nicht überschritten wird. Die genannten Kosten umfassen die Kostengruppen 300 bis 400 nach DIN 276-1:2008-12. Der Auftragnehmer übernimmt damit keine Kostengarantie.

5.3.2 Unabhängig von der Beachtung der Planungs- und Überwachungsziele hat der Auftragnehmer bei allen Leistungen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nicht nur in Bezug auf die Baukosten, sondern auch im Hinblick auf den Betrieb des Gebäudes zu beachten. Unter Wahrung der Vorgaben des Auftraggebers sind die künftigen Bau- und Nutzungskosten möglichst gering zu halten; Baukosten dürfen nicht mit der Folge eingespart werden, dass die Einsparungen durch absehbare höhere Nutzungskosten (insbesondere Betriebs- und Instandsetzungskosten) unverhältnismäßig gemindert werden.

5.3.3 Im Rahmen der fortlaufenden Kostensteuerung und Kostenkontrolle ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Kosten bis zum Abschluss der Entwurfsplanung in der Gliederung gemäß DIN 276-1:2008-12 – und ab der Ausführungsplanung parallel auch nach Vergabeeinheiten, – zu erfassen und kontinuierlich fortzuschreiben.

☐ Zusätzlich ist im Rahmen der Kostenkontrolle ein vom Auftraggeber vorgegebenes Kostenkontrollinstrument (siehe Anlage) einzusetzen.

5.3.4 Die Kostenobergrenze ist in jeder Leistungsstufe einzuhalten. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber fortlaufend zu Kostenrisiken, insbesondere bei zu erwartenden Baupreissteigerungen, Bestands- oder Baugrundrisiken, zu beraten. Er hat geeignete Maßnahmen zur Reduzierung, Vermeidung, Überwälzung und Steuerung von Kostenrisiken aufzuzeigen. Sofern Kostenrisiken beziffert werden, sind sie in der Kostenermittlung gesondert auszuweisen. Bezifferte Kostenrisiken stellen keine anrechenbaren Kosten dar. Realisiert sich ein Kostenrisiko nach Vertragsschluss und sind dadurch die Planungs- und Überwachungsziele einschließlich der Kostenobergrenze nicht mehr einzuhalten, ist nach § 5.5 vorzugehen.

5.4 Termine

5.4.1 Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass folgende Termine eingehalten werden können:

- ☒ Planungsbeginn spätestens: 07.09.2026
- ☐ Fertigstellungstermin:
- ☐ Beginn der Inbetriebnahmephase:
- ☐ Übergabetermin nach Abschnitt F RLBau:
- ☐ (Leistung): (Datum)

5.4.2 Auf der Grundlage der Termine gemäß Nummer 5.4.1 erarbeitet

- ☐ der Auftraggeber oder der von ihm beauftragte Dritte
- ☒ der Auftragnehmer

in Abstimmung mit seinem Vertragspartner unverzüglich nach Vertragsschluss einen Zeit- und Ablaufplan betreffend Planung, Vergabe und Ausführung. In Abstimmung mit dem Auftraggeber wird der Auftragnehmer diesen Terminplan in regelmäßigen Abständen überprüfen und, soweit sich die Projektumstände geändert haben, fortschreiben bzw. an dessen Fortschreibung mitwirken.

5.4.3 Für die Leistungen des Auftragnehmers werden die nachfolgenden Vertragstermine bzw. -fristen vorgegeben:

Für die komplette Erbringung der folgenden Leistungen gemäß Anlage zu § 6, gelten die folgenden Termine oder Leistungszeiträume:

Leistungen	Datum	Leistungszeitraum
<input checked="" type="checkbox"/> Stufe 1A bis 1C:	ab 07.09.26	
<input type="checkbox"/>	am	Wochen, ab
<input type="checkbox"/>	am	Wochen, ab
<input type="checkbox"/>	am	Wochen, ab
<input type="checkbox"/>	am	Wochen, ab

5.5 Einhaltung der Planungs- und Überwachungsziele

5.5.1 Der Auftragnehmer hat die Einhaltung der Planungs- und Überwachungsziele laufend zu überprüfen und den Auftraggeber unverzüglich in Textform und begründet darauf hinzuweisen, soweit für ihn eine Gefährdung der Planungs- und Überwachungsziele erkennbar wird. Er hat die aus seiner Sicht möglichen Handlungsvarianten zur Gewährleistung der Einhaltung der Planungs- und Überwachungsziele und dabei insbesondere der Kostenobergrenze darzulegen.

- 5.5.2** Weist der Auftragnehmer mit dem ihm nach § 5 Nummer 5.5.1 obliegenden Hinweis nach, dass eine Beeinträchtigung der Planungs- und Überwachungsziele auf von ihm nicht zu vertretenden, insbesondere äußeren Umständen beruht, wie einem für ihn bei Vertragsschluss nicht erkennbaren Zielkonflikt, einer Anordnung des Auftraggebers, Baupreissteigerungen, den Beiträgen anderer an der Planung fachlich Beteiligter, geänderten technischen Regeln, unvermeidbaren behördlichen Anordnungen, der Realisierung von unvermeidbaren Baugrund- oder Bestandsrisiken und dergleichen, obliegt es dem Auftraggeber, die Planungs- und Überwachungsziele nach § 5 Nummer 5.7 anzupassen. Sind zu deren Umsetzung wiederholte oder geänderte Leistungen erforderlich, gilt § 10 Nummer 10.10. Lässt der Auftraggeber die Planungs- und Überwachungsziele unverändert und hat der Auftragnehmer seine weiteren, auf die ordnungsgemäße Vertragserfüllung gerichteten Pflichten erfüllt, haftet der Auftragnehmer insoweit nicht für die berechtigt angezeigte, unvermeidbare Beeinträchtigung der Planungs- und Überwachungsziele.
- 5.5.3** Billigt der Auftraggeber Planungsergebnisse des Auftragnehmers im Rahmen einer Leistungsstufe für die weitere Bearbeitung, ist der Auftragnehmer verpflichtet, seine weiterführenden Arbeiten auf den darin enthaltenen gestalterischen, wirtschaftlichen und funktionalen Anforderungen aufzubauen. Die Billigung von Planungsergebnissen durch den Auftraggeber befreit den Auftragnehmer jedoch nicht von seiner Verantwortung für die Einhaltung der Kostenobergrenze, vertragsgerechte Qualität seiner Planungen und die Mangelfreiheit der sie realisierenden Bauleistungen. Sie stellt auch keine Teilabnahme dar.
- 5.5.4** Die Verantwortung des Auftragnehmers für die Erreichung der Planungs- und Überwachungsziele bleibt auch bei Beauftragung eines Projektsteuerers unberührt.
- 5.6** Besprechungen
- 5.6.1** Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Einladung des Auftraggebers an projektbezogenen Besprechungen teilzunehmen und an Verhandlungen mit Behörden mitzuwirken. Diese Termine sind rechtzeitig abzustimmen. Die Besprechungen sind durch rechtzeitige Übersendung von Unterlagen durch den Auftragnehmer zu unterstützen. Der Auftragnehmer fertigt über die Besprechungen und Verhandlungen unverzüglich Niederschriften an und legt sie dem Auftraggeber zur Genehmigung vor.
- 5.6.2** Der Auftragnehmer fertigt über die von ihm geführten Planungs- und Baubesprechungen Niederschriften. Diese legt er dem Auftraggeber zur Kenntnis vor.
- 5.7** Leistungsänderungen
- 5.7.1** Begehrt der Auftraggeber gegenüber dem Auftragnehmer eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs oder eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, ist der Auftragnehmer verpflichtet, dem Auftraggeber unverzüglich ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung vorzulegen, bei einer Änderung des vereinbarten Werkerfolgs jedoch nur, soweit ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist. Aus dem Angebot des Auftragnehmers müssen sich Art und Umfang der geänderten oder zusätzlichen Leistungen sowie die geänderte oder zusätzliche Vergütung, die nach Maßgabe der Regelungen in § 10 Nummer 10.10 zu ermitteln ist, ergeben.

- 5.7.2** Die Parteien streben Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an.
- 5.7.3** Erzielen die Parteien binnen angemessener Frist, spätestens nach 30 Kalendertagen, nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Auftragnehmer keine Einigung nach § 5 Nummer 5.7.2, kann der Auftraggeber die Änderung in Textform anordnen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, der Anordnung nachzukommen, bei einer Änderung des vereinbarten Werkerfolgs aber nur, soweit ihm die Ausführung zumutbar ist.
- 5.7.4** Dem Auftraggeber steht ein Anordnungsrecht ohne Einhaltung einer Frist zu, soweit
- (a) der Auftragnehmer ein Angebot nach § 5 Nr. 5.7.1 nicht rechtzeitig vorgelegt hat oder
 - (b) nach Vorlage des Angebots eine Einigung nach § 5 Nummer 5.7.3 endgültig gescheitert ist oder
 - (c) die Ausführung der Änderung vor Ablauf der Verhandlungsfrist unter Abwägung der beiderseitigen Interessen dem Auftragnehmer zumutbar ist. Die Ausführung vor Ablauf der Verhandlungsfrist ist dem Auftragnehmer in der Regel zumutbar, soweit ohne eine sofortige Anordnung einer notwendigen Änderung zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs die Bau-, Planungs- oder Projektabläufe nicht nur unwesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere Gefahr im Verzug ist.
- 5.7.5** Macht der Auftragnehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit der Änderung oder der Ausführung geltend, trifft ihn dafür die Beweislast.
- 5.8** Behandlung von Unterlagen
- 5.8.1** Der Auftragnehmer hat sämtliche ihm vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen unverzüglich zu sichten und ihn in Textform zu unterrichten, wenn er feststellt, dass sie unvollständig oder unzutreffend sind oder ihre Beachtung als Grundlage der Planung und Ausführung mit den Planungs- und Überwachungszielen nicht vereinbar ist.
- 5.8.2** Die vom Auftragnehmer vorzulegenden Zeichnungen, Beschreibungen einschließlich der Leistungsverzeichnisse und der Berechnungen sind dem Auftraggeber in kopierfähiger Ausführung sowie in digitaler Form zu übergeben.
- ☐ Abweichend zur Anlage zu § 6 dieses Vertrages sind folgende Unterlagen
- fach
- fach
- zu übergeben.
- Die von den Zeichnungen angefertigten Vervielfältigungen sind vom Auftragnehmer im nötigen Umfang weiter zu bearbeiten, normengerecht farbig oder mit Symbolen anzulegen, DIN-gemäß zu falten und in Ordnern vorzulegen. Werden Unterlagen in digitaler Form vorgelegt, sind Vorgaben gemäß § 2 Nummern 2.1 und 2.2 einzuhalten.

5.9 Koordination

Der Auftragnehmer hat die fachlich Beteiligten in jeder Leistungsstufe zeitlich und sachlich so zu koordinieren und ihre Beiträge rechtzeitig und ordnungsgemäß zu integrieren, dass die vereinbarten Planungs- und Überwachungszielen eingehalten werden.

§ 6**Spezifische Leistungspflichten**

- ☒ Der Auftragnehmer erbringt Leistungen für die Erarbeitung der Projektunterlage (PU) bis einschließlich Vorplanung. Die PU dieser Baumaßnahme umfasst die Leistungsstufe(n) 1A bis 1C.
- ☒ Der Auftragnehmer erbringt Leistungen für die Erarbeitung der Projektunterlage (PU) bis einschließlich 2A. Die PU dieser Baumaßnahme ist mit einem vertieften Durcharbeitungsgrad zu erstellen und umfasst die Leistungsstufen 2A.
- ☒ Der Auftragnehmer erbringt Leistungen für die Erarbeitung der Bauunterlage nach schriftlicher Aufforderung. Die Bauunterlage dieser Baumaßnahme umfasst die Leistungsstufe(n) 3. Der Auftragnehmer hat für die Bauunterlage insbesondere folgende Pläne/Unterlagen vorzulegen: alle Ausführungs- und Vergabeunterlagen
- ☐

Der Auftragnehmer fasst die Unterlagen zur Projektunterlage (PU)/Bauunterlage zusammen und übergibt die Unterlagen in zweifacher Ausfertigung in Papier sowie in digitaler Form nach den Vorgaben gemäß § 2 Nummern 2.1 und 2.2.

Die spezifischen Leistungspflichten des Auftragnehmers umfassen die in der Anlage zu § 6 enthaltenen Leistungen und gliedern sich in folgende Leistungsstufen:

6.1 Leistungsstufe 1**6.1.1 Leistungsstufe 1A – Grundlagenermittlung**

6.1.1.1 Die Leistungsstufe 1A umfasst alle in der Anlage zu § 6 zu dieser Leistungsstufe gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen.

6.1.1.2 Die Leistungen der Leistungsstufe 1A sind erbracht, wenn

- sämtliche in der Anlage zu § 6 zur Leistungsstufe 1A gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen erbracht sind.

6.1.2 Leistungsstufe 1B – Vorplanung

6.1.2.1 Die Leistungsstufe 1B umfasst alle in der Anlage zu § 6 zu dieser Leistungsstufe gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen.

Dem Auftraggeber obliegt im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens die Federführung für das

- ☒ Führen von Vorverhandlungen mit den Behörden über die Genehmigungsfähigkeit

6.1.2.2 Die Leistungen der Leistungsstufe 1B sind erbracht, wenn

- sämtliche in der Anlage zu § 6 zur Leistungsstufe 1B gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen erbracht sind,
- die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele, insbesondere die Kostenobergrenze gemäß § 5 Nummer 5.3.1, nachweislich eingehalten werden können,
- auf ihrer Grundlage die weiteren Leistungsphasen erbracht werden können.

6.1.3 Leistungsstufe 1C – Entwurfsplanung

6.1.3.1 Die Leistungsstufe 1C umfasst alle Leistungen, die zur Durchplanung des Projektes erforderlich sind. Hierzu gehören alle in der Anlage zu § 6 zu dieser Leistungsstufe gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen.

Dem Auftraggeber obliegt im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens die Federführung für das

- ☒ Führen von Verhandlungen mit den Behörden über die Genehmigungsfähigkeit

6.1.3.2 Die Leistungen der Leistungsstufe 1C sind erbracht, wenn

- sämtliche in der Anlage zu § 6 zur Leistungsstufe 1C gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen erbracht sind,
- die endgültige Lösung der Planungsaufgabe in einer Weise erarbeitet ist, dass die vereinbarten Planungs- und Überwachungszielen, insbesondere die Kostenobergrenze gemäß § 5 Nummer 5.3.1, nachweislich eingehalten werden können,
- auf ihrer Grundlage die weiteren Leistungsphasen erbracht werden können.

6.2 Leistungsstufe 2

6.1.1 Leistungsstufe 2A – Genehmigungsplanung

6.1.1.1 Die Leistungsstufe 2A umfasst alle Leistungen, die zur Genehmigung/Zustimmung des Projektes erforderlich sind. Hierzu gehören alle in der Anlage zu § 6 zu dieser Leistungsstufe gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen.

Dem Auftraggeber obliegt im Rahmen des Genehmigungs-/Zustimmungsverfahrens die Federführung für das:

- ☒ Einreichen dieser Unterlagen einschließlich der noch notwendigen Verhandlungen mit Behörden

6.1.1.2 Die Leistungen der Leistungsstufe 2A sind erbracht, wenn

- sämtliche in der Anlage zu § 6 zur Leistungsstufe 2A gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen erbracht sind,
- der Auftragnehmer die für die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen/Zustimmungen erforderlichen Unterlagen genehmigungs- und zustimmungsfähig übergeben hat.

6.3 Leistungsstufe 3**6.3.1 Leistungsstufe 3A – Ausführungsplanung****6.3.1.1** Die Leistungsstufe 3 umfasst alle Leistungen, die zur Erstellung der Ausführungsplanung erforderlich sind. Hierzu gehören alle in der Anlage zu § 6 zu dieser Leistungsstufe gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen.**6.3.1.2** Die Leistungen der Leistungsstufe 3A sind erbracht, wenn

- sämtliche in der Anlage zu § 6 zur Leistungsstufe 3A gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen erbracht sind,
- die in Leistungsstufe 1 und 2 erarbeitete Lösung der Planungsaufgabe nach Maßgabe des beschriebenen Leistungsumfanges ausführungsfähig durchgeplant und dargestellt ist,
- die zur Vorbereitung der Vergabe für die Ausschreibung notwendigen zeichnerischen Details einschließlich der Planvorgaben DIN-gerecht und so vollständig erstellt sind, dass auf dieser Grundlage eindeutige und erschöpfende Leistungsbeschreibungen unter Beachtung der allgemeinen technischen Vertragsbedingungen (VOB/C) aufgestellt werden können,
- die Ausführungsplanung die Kostenobergrenze gemäß § 5 Nummer 5.3.1 nachweislich einhält,
- die fortgeschriebenen Ausführungspläne mit der tatsächlich zu realisierenden Ausführung übereinstimmen.

6.3.2 Leistungsstufe 3B – Leistungen für die Vorbereitung der Vergabe**6.3.2.1** Die Leistungsstufe 3B umfasst alle in der Anlage zu § 6 zu dieser Leistungsstufe gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen.

Der Auftraggeber erbringt im Rahmen der Vorbereitung der Vergabe folgende Leistungen:

- Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche

6.3.2.2 Die Leistungen der Leistungsstufe 3B sind erbracht, wenn

- sämtliche in der Anlage zu § 6 zur Leistungsstufe 3B gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen erbracht sind,
- die zur Realisierung der ausführungsfähigen Planungen erforderlichen Mengen nachvollziehbar, richtig und genau ermittelt sind,
- die erforderlichen Leistungsbeschreibungen eindeutig und erschöpfend aufgestellt sind,

- die Kosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse vertragsgemäß sind und der Nachweis für die Einhaltung der Kostenobergrenze gemäß § 5 Nummer 5.3.1 erbracht ist.

6.3.3 Leistungsstufe 3C – Leistungen für die Mitwirkung bei der Vergabe

6.3.3.1 Die Leistungsstufe 3C umfasst alle in der Anlage zu § 6 zu dieser Leistungsstufe gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen.

Der Auftraggeber erbringt im Rahmen der Mitwirkung bei der Vergabe folgende Leistungen:

- Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche,
- Versenden der Vergabe- und Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche, einschließlich Führen der Bewerber- und Bieterliste,
- Auskunftserteilung gegenüber Bewerbern und Bietern,
- Einholen von Angeboten,
- Auftragserteilung
-

6.3.3.2 Unverzüglich nach der ersten maßgeblichen Ausschreibungsrunde ist durch den Auftragnehmer ein Vergleich der Ausschreibungsergebnisse

- ☒ mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen
- ☐ mit der Kostenberechnung gemäß DIN 276-1:2008-12
- ☐

vorzulegen; das Ergebnis des Kostenvergleichs und etwaige daraus erforderlich werdende Änderungen der Planungs- und Überwachungsziele sind mit dem Auftraggeber abzustimmen.

6.3.3.3 Die Leistungen der Leistungsstufe 3C sind erbracht, wenn

- sämtliche in der Anlage zu § 6 zur Leistungsstufe 3C gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen erbracht sind,
- die Prüfung und Wertung der eingereichten Angebote fachlich zuschlagsreif abgeschlossen sind.

6.4 Leistungsstufe 4

6.4.1 Leistungsstufe 4A – Objektüberwachung und Dokumentation

6.4.1.1 Die Leistungsstufe 4A umfasst alle in der Anlage zu § 6 zu dieser Leistungsstufe gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen.

6.4.1.1 Der Auftragnehmer hat seine für die Bauausführung erforderlichen Leistungen so zu erbringen, dass der mit den ausführenden Firmen und dem Auftraggeber vereinbarte Bauablauf störungsfrei verläuft.

6.4.1.3 Eingehende Rechnungen sind unverzüglich auf ihre Prüffähigkeit zu prüfen und wenn prüffähig, fachtechnisch und rechnerisch zu prüfen und mit den entsprechenden Feststellungsvermerken festzustellen. Nicht prüffähige Rechnungen sind unverzüglich mit entsprechender Begründung zurück zu geben.

Bei der Behandlung der Rechnungen und der diese begründenden Unterlagen sind die Vorgaben des Auftraggebers zu beachten (Schlussrechnungen dürfen grundsätzlich nicht in korrigierter Form übergeben werden. Rechnungen dürfen nicht jahresübergreifend gestellt werden)

6.4.1.4 Der Auftragnehmer hat bei der Vorlage von Rechnungen der ausführenden Unternehmen beim Auftraggeber folgende Fristen einzuhalten:

- Abschlagsrechnungen: 10 Kalendertage
- Teil-/Schlussrechnungen: 14 Kalendertage

6.4.1.5 Der mit der Objektüberwachung Beauftragte hat während der Bauzeit zum Nachweis aller Leistungen – ausgenommen solcher, die durch fachlich Beteiligte überwacht werden – die Ausführungszeichnungen entsprechend der tatsächlichen Ausführung während der Objektausführung fortzuschreiben bzw. ihre Fortschreibung durch die jeweiligen Ausführungsplanenden zu veranlassen.

6.4.6 Die Leistungen der Leistungsstufe 4A sind erbracht, wenn

- sämtliche in der Anlage zu § 6 zur Leistungsstufe 4A gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen erbracht sind,
- alle Leistungen der ausführenden Unternehmen zur Realisierung der genehmigten Planung und zur Erfüllung der Planungs- und Überwachungsziele vollständig erbracht, abgenommen und schlussgerechnet sind,
- alle bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel beseitigt sind,
- die Kostenkontrolle gemäß § 6 Leistungsstufe 4A durchgeführt ist,
- ☒ die Kostenfeststellung vorliegt.

6.4.2 Leistungsstufe 4B – Objektbetreuung

6.4.2.1 Die Leistungsstufe 4B umfasst alle in der Anlage zu § 6 zu dieser Leistungsstufe gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen.

6.4.2.2 Die Leistungen der Leistungsstufe 4B sind erbracht, wenn sämtliche in der Anlage zu § 6 zur Leistungsstufe 4B gekennzeichneten/aufgeführten Leistungen erbracht sind.

§ 7**Fachlich Beteiligte**

7.1 Weitere fachlich Beteiligte für die Erbringung von Planungs- und Überwachungs- sowie Beratungs- und Gutachterleistungen vorgesehenen Unternehmen wird der Auftraggeber zeitnah dem Auftragnehmer mitteilen.

☐ **7.2** Das Projekt wird unter Beteiligung eines Projektsteuerers durchgeführt.
Der Projektsteuerer ist im Rahmen des mit ihm abgeschlossenen Vertrages bevollmächtigt, die Rechte des Auftraggebers zur Realisierung der Planungs- und Überwachungsziele gegenüber dem Auftragnehmer und den Fachplanern wahrzunehmen.

§ 8**Personaleinsatz des Auftragnehmers**

8.1 Fachlich verantwortlich für die Erbringung der vertraglichen Leistungen sind die im bezuschlagten Angebot mit Namen und Qualifikation benannten Personen.

Der für die Leistungsstufe 4 Benannte ist berechtigt, die nach § 6 Nummer 6.4.3 und Anlage zu § 6, Leistungsstufe 4 auszustellenden Bescheinigungen für den Auftragnehmer zu vollziehen.

8.2 Durchgängiger Mitarbeiterereinsatz

Der Auftragnehmer hat darauf hinzuwirken, dass die benannten Mitarbeiter über die gesamte Vertragsdauer bzw. während der jeweiligen Leistungsstufe eingesetzt werden.

§ 9**Baustellenbüro**

9.1 ☒ Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, an der Baustelle ein Baustellenbüro zu unterhalten. Er hat ausreichende Kontrollen vorzunehmen, deren Häufigkeit sich nach ihrer Notwendigkeit und nach dem Fortgang der Arbeiten richtet.

☐ Der Auftragnehmer ist verpflichtet, ab der Leistungsstufe 4 bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme ein Baustellenbüro auf oder in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft ausreichend zu besetzen.

☐ Der Auftragnehmer hat durch mindestens _____ fachlich geeignete Mitarbeiter während des Betriebs der Baustelle im Baustellenbüro präsent zu sein.

9.2 Kostentragung

☒ Die Räume für das Baustellenbüro werden dem Auftragnehmer vom Auftraggeber – ohne Einrichtung – kostenfrei zur Verfügung gestellt.

☐ Die Räume für das Baustellenbüro werden dem Auftragnehmer mit folgenden Einrichtungen kostenfrei bereitgestellt:

☐ Telefonanschluss

☐ Möblierung

☐

☐

☐

☐ Die Betriebskosten trägt der Auftragnehmer.

☐ Der Auftragnehmer beschafft sich das Baustellenbüro selbst, inklusive der erforderlichen Einrichtung auf eigene Kosten.

§ 10

Honorar

- ☒ **10.1** Die Ermittlung der Vergütung richtet sich nach der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), zuletzt geändert durch die Erste Verordnung zur Änderung der HOAI vom 2. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2636), insbesondere nach Teil 1 Allgemeine Vorschriften (§§ 1-16 HOAI) und nach Teil 3 § 54 HOAI Technische Ausrüstung, § 33 HOAI Objektplanung Gebäude.

Der Auftragnehmer erhält für seine Leistungen ein Honorar auf Grundlage der im bezuschlagten Angebot festgelegten Honorarparameter sowie nach dem gegebenenfalls im Honorarangebot vereinbarten Zu- oder Abschlag.

- ☒ **10.2** Die anrechenbaren Kosten nach § 4 in Verbindung mit § 54 und § 33 HOAI werden für die Leistungen nach § 6 Nummern 6.1 bis 6.4 auf der Grundlage der mangelfreien Kostenberechnung zur Entwurfsplanung, ohne Umsatzsteuer, ermittelt.

Solange diese nicht vorliegt, ist die Kostenschätzung, ohne Umsatzsteuer, zu Grunde zu legen.

Solange diese nicht vorliegt, ist die Kostenannahme, ohne Umsatzsteuer, zu Grunde zu legen.

- ☐ **10.8.1** Unterschreitung der Eingangstafelwerte der anrechenbaren Kosten

Unterschreiten die anrechenbaren Kosten nach § 33 HOAI die Eingangstafelwerte des § 35 Absatz 1 HOAI (25 000 Euro), werden die Leistungen gemäß Nummer 10.10 dieses Vertrages und § 10 Nummer 10.3 AVB wie folgt vergütet:

- ☐ **10.8.2** Überschreitung des maximalen Tafelwertes der anrechenbaren Kosten

Überschreiten die anrechenbaren Kosten nach § 33 HOAI die Tafelwerte des § 35 Absatz 1 HOAI (25 Millionen Euro), werden die Leistungen wie folgt vergütet:

10.9 Besondere Leistungen

Die Besonderen Leistungen gemäß Anlage zu § 6 werden nach dem bezuschlagten Angebot pauschal oder zum Nachweis nach vereinbartem Stundensatz honoriert bzw. mit den v.H.-Sätzen bezogen auf das Grundhonorar honoriert.

10.10 Honorar bei Leistungsänderungen

Begehrt der Auftraggeber geänderte Leistungen im Sinne von § 5 Nummer 5.7 oder ordnet der Auftraggeber solche Leistungen an, so erfolgt eine Anpassung der Vergütung des Auftragnehmers gemäß den folgenden Festlegungen:

10.10.1 Die Anpassung der Vergütung für Grundleistungen richtet sich nach § 10 HOAI. Soweit ein Zu- oder Abschlag vereinbart wurde, ist dieser zu berücksichtigen. Im Übrigen gelten § 650c Abs. 1 und Abs. 2 BGB entsprechend.

10.10.2 Stimmt der Auftraggeber in Textform alternativ einer aufwandsbezogenen Abrechnung zu und erfordern die zu ändernden oder geänderten Leistungen im Verhältnis zu den beauftragten Leistungen einen erhöhten Aufwand, erhält der Auftragnehmer ein zusätzliches Honorar unter Zugrundelegung der im bezuschlagten Angebot festgelegten Stundensätze.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber vor der Ausführung von Leistungen darauf schriftlich hinzuweisen, dass es sich seiner Meinung nach um zusätzlich zu honorierende Leistungen nach dieser Vorschrift handelt, den voraussichtlichen Zeitaufwand zu benennen und die Entscheidung des Auftraggebers über die Anordnung entsprechender Leistungen abzuwarten. Soweit der Zeitaufwand hinreichend abschätzbar ist, hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber auf dessen Verlangen ein Pauschalhonorar anzubieten.

☐ **10.11** Sonstige/Weitere Vergütungsvereinbarungen:

☐ **10.12** Pauschalierung der Vergütung

Der Auftragnehmer erhält für seine Leistungen ein Honorar nach dem bezuschlagten Angebot als Festpreishonorar zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

§ 11**Nebenkosten****11.1** Erstattung von Nebenkosten

☒ Die Nebenkosten nach § 14 HOAI werden nach den Festlegungen im bezuschlagten Angebot erstattet.

☐

Werden Leistungen nach § 5 Nummer 5.7 beauftragt, gelten die Nebenkostenregelungen der jeweils zugehörigen Leistungsstufe.

11.2 Reisekosten

Reisekosten sind in der Pauschale für Nebenkosten enthalten.

11.3 Vorsteuerabzug

Soweit Nebenkosten – ob pauschal oder zum Einzelnachweis – erstattet werden, sind sie abzüglich der nach § 15 Absatz 1 des Umsatzsteuergesetzes abziehbaren Vorsteuern anzusetzen.

☐ **11.4** Baumaßnahmen im Ausland**§ 12****Umsatzsteuer**

Für das Honorar des Auftragnehmers gemäß § 10 und die Nebenkostenerstattung gemäß § 11 gilt:

☒ Die Umsatzsteuer ist gesondert auszuweisen.

☐ Die Leistung ist umsatzsteuerbefreit.

§ 13**Haftpflchtversicherung des Auftragnehmers**

Die Deckungssummen der Berufshaftpflichtversicherung des Auftragnehmers nach § 16 AVB müssen mindestens betragen:

Für Personenschäden 1.500.000 Euro

Für sonstige Schäden 300.000 Euro

Der Versicherungsschutz muss für die Dauer der Leistungserbringung und der darauffolgenden Gewährleistungszeit gegeben sein. Die Jahreshöchstleistung der Versicherung muss den zweifachen Betrag der Mindestversicherungssummen betragen.

§ 14**Ergänzende Vereinbarungen**

- ☒ **14.1** Der Auftragnehmer verpflichtet sich, auf Verlangen des Auftraggebers rechtzeitig vor Aufnahme der Tätigkeiten eine Verpflichtungserklärung Anlage zu § 14 Nummer 14.1 („Niederschrift und Erklärung über die Verpflichtung“) und nach Maßgabe des Verpflichtungsgesetzes in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung über die gewissenhafte Erfüllung seiner Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz vor der vom Auftraggeber dafür anzugebenden zuständigen Behörde/Stelle schriftlich abzugeben.

Er hat dafür zu sorgen, dass ggf. auch seine, mit den Leistungen fachlich betrauten Beschäftigten gegenüber dem Auftraggeber ebenfalls rechtzeitig eine solche Verpflichtungserklärung vor der zuständigen Behörde/Stelle abgeben. (siehe Anlage zu § 14 Nummer 14.1).

§ 15**Schlussbestimmungen**

- ☒ **15.1** Vertragsänderungen oder – Ergänzungen einschließlich der Änderung dieser Klausel bedürfen der Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- ☒ **15.2** Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, soweit zulässig, unwirksame durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Das gilt auch bei Vertragslücken.

Auftraggeber:

Auftragnehmer:

.....
Ort/Datum

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....
Ort/Datum

Rechtsverbindlich Unterschrift

- Ende des Vertrages -