

Vertrag über Projektsteuerungs- und
Projektmanagementleistungen
Erschließung des interkommunalen Gewerbegebiets Bokhorst
(GEBO)

zwischen

Stadt Elmshorn

Schulstraße 15-17, 25335 Elmshorn
vertreten durch den Oberbürgermeister
– nachfolgend „Auftraggeberin“ oder „AG“ –

und

[Auftragnehmer]

[Anschrift]

vertreten durch [●]
– nachfolgend „Auftragnehmer“ oder „AN“ –

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Stadt Elmshorn entwickelt gemeinsam mit der Kommune Kölln-Reisiek das interkommunale Gewerbegebiet Bokhorst (GEBO). Die Stadt Elmshorn ist alleinige Auftraggeberin dieses Vertrags.

Für die Planung der gesamten Erschließung ist bereits ein Generalplaner beauftragt. Die Auftraggeberin benötigt zur Unterstützung ihrer Bauherrenfunktion eine externe Projektsteuerung mit erweiterten Projektmanagement- und Bauherrenunterstützungsleistungen.

Der Auftragnehmer übernimmt eine koordinierende, steuernde, beratende und dokumentierende Funktion. Die Entscheidungs-, Weisungs- und rechtsgeschäftliche Vertretungsbefugnis verbleibt grundsätzlich bei der Auftraggeberin.

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Die Auftraggeberin beauftragt den Auftragnehmer mit Projektsteuerungs- und Projektmanagementleistungen einschließlich erweiterter Bauherrenunterstützung für die Erschließung des interkommunalen Gewerbegebiets Bokhorst (GEBO).
2. Gegenstand der Beauftragung ist insbesondere die Steuerung und Koordinierung der Planungs-, Genehmigungs-, Vergabe- und Realisierungsprozesse einschließlich der Schnittstellen zu:
 - Entwässerung und Wasserwirtschaft,
 - Verkehrserschließung,
 - Kreisverkehr und Landesstraße,
 - Autobahnanbindung,
 - Versorgung und Leitungstrassen, insbesondere im Bereich beziehungsweise unterhalb der Autobahn,
 - Generalplanung, Fachplanung, Genehmigungen, Vergaben und Bauabschnitten.
3. Der konkrete Leistungsumfang ergibt sich aus der als **Anlage 1** beigefügten Leistungsbeschreibung „Projektsteuerungs- und Projektmanagementleistungen – Erschließung des interkommunalen Gewerbegebiets Bokhorst (GEBO)“.
4. Die Leistungen orientieren sich an den Grundsätzen des AHO-Hefts Nr. 9, 6. Auflage 2025. Maßgeblich für den vertraglich geschuldeten Leistungsumfang ist die projektspezifische Leistungsbeschreibung gemäß **Anlage 1**.
5. Die Projektsteuerungs- und Projektmanagementleistungen sind im Grundsatz dienstvertragliche Leistungen. Der Auftragnehmer schuldet eine fachgerechte, sorgfältige und rechtzeitige Leistungserbringung, jedoch keinen bestimmten Projekterfolg, soweit dieser von Entscheidungen oder Leistungen der Auftraggeberin, der interkommunalen Projektpartnerin oder sonstiger Dritter abhängig ist.

§ 2 Vertragsbestandteile und Rangfolge

Bei Widersprüchen gelten die Vertragsbestandteile in folgender Reihenfolge:

6. dieser Vertrag einschließlich schriftlicher Nachträge;
7. Anlage 1: Leistungsbeschreibung Projektsteuerungs- und Projektmanagementleistungen GEBO;
8. Anlage 2: Honorarangebot des Auftragnehmers vom **[Datum]**;
9. Anlage 3: Projektorganisation sowie Rollen-, Entscheidungs- und Eskalationsmatrix, soweit bereits vorhanden;
10. Anlage 4: Muster für Projektstatusbericht, Risikoregister und Entscheidungsliste, soweit bereits vorhanden;
11. die bei Vertragsschluss vorliegenden und für die Leistungserbringung erforderlichen Projektunterlagen.

Projektunterlagen, Terminpläne, Projektorganisation und Berichtsmuster können im laufenden Projekt fortgeschrieben werden. Eine Änderung des geschuldeten

Leistungsumfangs ist damit nicht verbunden, sofern nicht eine schriftliche Beauftragung nach § 9 erfolgt.

§ 3 Projektorganisation, Entscheidungsbefugnisse und Vertretung

12. Die Entscheidungs- und Weisungsbefugnis verbleibt bei der Stadt Elmshorn sowie den hierfür zuständigen Organen und Beschäftigten der Stadt Elmshorn.
13. Die Einbindung der Kommune Kölln-Reisiek erfolgt nach Maßgabe der bestehenden interkommunalen Vereinbarung sowie der von der Stadt Elmshorn festgelegten Projektorganisation.
14. Der Auftragnehmer unterstützt die Auftraggeberin bei der Vorbereitung von Entscheidungen. Er dokumentiert Entscheidungsbedarfe, bewertet Handlungsoptionen und weist rechtzeitig auf Kosten-, Termin-, Qualitäts-, Genehmigungs- und Projektrisiken hin.
15. Der Auftragnehmer besitzt gegenüber der interkommunalen Projektpartnerin, dem Generalplaner, Fachplanern, Bauunternehmen, Versorgungsträgern, Straßenbaulastträgern, Behörden und sonstigen Dritten keine rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht. Eine Vertretungsmacht entsteht ausschließlich durch eine gesonderte schriftliche Vollmacht der Auftraggeberin im Einzelfall.
16. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderte schriftliche Bevollmächtigung insbesondere nicht berechtigt,
 - Verträge im Namen oder für Rechnung der Auftraggeberin abzuschließen, zu ändern oder zu kündigen;
 - Nachträge, Rechnungen, Planungen oder Leistungen verbindlich freizugeben;
 - verbindliche Erklärungen mit rechtlicher, haushaltsrechtlicher, vergaberechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Wirkung gegenüber Dritten abzugeben;
 - Vergabeentscheidungen oder politische Entscheidungen zu treffen;
 - Anordnungen gegenüber Bauunternehmen oder Planern zu erteilen.
17. Der Auftragnehmer darf organisatorische Abstimmungen veranlassen, Unterlagen anfordern, Termine koordinieren, Projektbeteiligte an Fristen erinnern, auf Abweichungen hinweisen und Maßnahmenvorschläge unterbreiten. Verbindliche Weisungen und Entscheidungen der Auftraggeberin bleiben hiervon unberührt.

§ 4 Leistungsstufen und Beauftragung

18. Mit Zuschlag wird die **Leistungsstufe 1 – Grundbeauftragung** gemäß Anlage 1 beauftragt.

Die Leistungsstufe 1 umfasst insbesondere:

- Projektübernahme und Projekt-Check;
- Prüfung und Optimierung der Projektorganisation;
- Steuerung des Generalplaners;
- Kosten-, Termin-, Risiko- und Entscheidungsmanagement;
- Steuerung der Entwässerungs- und wasserwirtschaftlichen Belange;
- Steuerung der Schnittstellen zu Kreisverkehr, Landesstraße und Autobahnanbindung;
- Steuerung der Versorgung und Leitungsführung;
- Berichtswesen sowie digitale Projektführung und Datenhaltung.

19. Die folgenden Leistungsstufen werden zunächst nicht beauftragt:

- Leistungsstufe 2: Ausführungs- und Vergabevorbereitung,
- Leistungsstufe 3: Bauphase,
- Leistungsstufe 4: Abnahmen, Übergabe und Projektabschluss.

20. Die Auftraggeberin kann die optionalen Leistungsstufen jeweils einzeln oder gemeinsam schriftlich beauftragen. Ein Anspruch des Auftragnehmers auf Beauftragung besteht nicht.

21. Die Beauftragung einer optionalen Leistungsstufe erfolgt durch schriftliche Erklärung der Auftraggeberin. In der Beauftragung werden mindestens Leistungsumfang, Beginn, Laufzeit und Vergütung festgelegt, soweit diese Angaben nicht bereits eindeutig aus diesem Vertrag und Anlage 2 hervorgehen.

§ 5 Mitwirkungsleistungen der Auftraggeberin

22. Die Auftraggeberin stellt dem Auftragnehmer die für die Leistungserbringung erforderlichen und vorhandenen Unterlagen, Beschlüsse, Verträge, Planungsstände, Gutachten und Informationen rechtzeitig zur Verfügung.

23. Die Auftraggeberin benennt eine zentrale Projektansprechperson sowie deren Vertretung. Diese koordiniert die Kommunikation auf Seiten der Auftraggeberin und führt erforderliche Entscheidungen der zuständigen Stellen herbei.

24. Die Auftraggeberin trifft erforderliche Entscheidungen insbesondere zu Projektzielen, Standards, Kosten, Terminen, Varianten, Genehmigungsstrategien, Vergaben, Nachträgen und Verträgen innerhalb der vom Auftragnehmer rechtzeitig benannten Entscheidungsfristen.

25. Die Auftraggeberin führt alle Verhandlungen und gibt alle Erklärungen ab, die für sie eine rechtliche, finanzielle, vergaberechtliche oder öffentlich-rechtliche Bindung erzeugen. Der Auftragnehmer unterstützt hierbei vorbereitend.

26. Verzögerungen oder Mehrleistungen, die auf fehlende, verspätete oder unvollständige Mitwirkungsleistungen der Auftraggeberin oder anderer Projektbeteiligter zurückzuführen sind, hat der Auftragnehmer unverzüglich in Textform anzuzeigen.

§ 6 Projektbeteiligte und Steuerung des Generalplaners

27. Die fachliche Verantwortung der Planer, Fachplaner, Bauüberwacher, Bauunternehmen und sonstigen Projektbeteiligten bleibt bei diesen. Die Projektsteuerung übernimmt keine originären Planungs-, Fachplanungs-, Bauüberwachungs-, Rechtsberatungs- oder rechtsgeschäftlichen Vertretungsleistungen.
28. Der Auftragnehmer gleicht den tatsächlichen Leistungsstand des Generalplaners regelmäßig mit dem vertraglich geschuldeten Leistungsstand sowie dem abgestimmten Planungs- und Lieferterminplan ab. Er dokumentiert Rückstände, Folgewirkungen und erforderliche Gegenmaßnahmen und unterrichtet die Auftraggeberin unverzüglich über wesentliche Abweichungen.
29. Der Auftragnehmer hat bei erkennbaren Leistungs-, Termin-, Kosten- oder Qualitätsabweichungen Handlungsoptionen einschließlich ihrer jeweiligen Folgen vorzubereiten. Die Entscheidung über das weitere Vorgehen verbleibt bei der Auftraggeberin.

§ 7 Berichts-, Besprechungs- und Dokumentationswesen

30. Der Auftragnehmer legt spätestens acht Wochen nach Zuschlag den in Anlage 1 beschriebenen Projektübernahme- und Projekt-Check-Bericht vor.
31. Ebenfalls spätestens acht Wochen nach Zuschlag legt der Auftragnehmer den in Anlage 1 beschriebenen Vorschlag zur Validierung und gegebenenfalls erforderlichen Nachsteuerung der Projektorganisation vor.
32. Während der aktiven Projektbearbeitung legt der Auftragnehmer grundsätzlich monatlich einen konsistenten Projektstatusbericht vor. Bei wesentlichen Risiken oder Abweichungen informiert er die Auftraggeberin unverzüglich und außerhalb des regelmäßigen Berichtsturnus.
33. Die Berichte müssen mindestens die in Anlage 1 festgelegten Inhalte enthalten, insbesondere Aussagen zu Gesamtprojektstatus, Kostenstatus und Endkostenprognose, Terminstatus und kritischem Pfad, Planungs- und Lieferstatus, Genehmigungs- und Vergabestatus, Risiken, Änderungen, Nachträgen, Entscheidungen sowie dem Handlungsbedarf der Auftraggeberin.
34. Der Auftragnehmer bereitet die vereinbarten Projektsteuerungsrunden vor, moderiert sie im Auftrag der Auftraggeberin und erstellt Ergebnisprotokolle. Die Protokolle enthalten mindestens Entscheidungen, offene Punkte, Maßnahmen, Verantwortlichkeiten und Fristen.
35. Protokolle und Maßnahmenlisten sind der Auftraggeberin grundsätzlich innerhalb von fünf Werktagen nach der jeweiligen Besprechung zu übermitteln, sofern im Einzelfall nichts anderes vereinbart wird.

§ 8 Digitale Projektführung und Datenhaltung

36. Für das Projekt besteht bereits ein digitaler Projektraum. Der Generalplaner verfügt zudem über eine Ablage-, Benennungs- und Versionierungsrichtlinie.
37. Der Auftragnehmer prüft die vorhandenen Strukturen der digitalen Projektführung zu Projektbeginn und wirkt gemeinsam mit der Auftraggeberin sowie dem Generalplaner auf eine bedarfsgerechte Optimierung, Ergänzung und Nachschärfung hin. Ziel ist eine einheitliche, nachvollziehbare und für die Auftraggeberin jederzeit zugängliche digitale Projektakte.
38. Der Auftragnehmer übernimmt die in Anlage 1 beschriebenen Leistungen zur digitalen Projektführung. Dies umfasst insbesondere die Prüfung der bestehenden Ablagestruktur, der Zugriffsrechte und der Datenvollständigkeit sowie Vorschläge zur Optimierung, Ergänzung oder Nachschärfung der Ablage-, Benennungs- und Versionierungsrichtlinie.
39. Der Auftragnehmer stellt sicher, dass seine eigenen Berichte, Register, Protokolle und Steuerungsunterlagen vollständig, aktuell und in einem bearbeitbaren Format im bestehenden Projektraum abgelegt werden. Die Auftraggeberin erhält jederzeit Zugriff auf diese Unterlagen.
40. Der Auftragnehmer hat fehlende, unklar versionierte oder nicht zugängliche steuerungsrelevante Unterlagen zu identifizieren, nachzuhalten und die Auftraggeberin über wesentliche Risiken oder Lücken unverzüglich zu informieren.
41. Eine eigenständige neue Projektplattform oder Parallelablage darf der Auftragnehmer nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Auftraggeberin einrichten oder nutzen. Sie darf den bestehenden Projektraum nicht ersetzen.
42. Sämtliche vom Auftragnehmer erstellten Unterlagen sind spätestens bei Vertragsende strukturiert und vollständig im bestehenden Projektraum abzulegen und zusätzlich in einem gängigen, bearbeitbaren Format an die Auftraggeberin zu übergeben.

§ 9 Änderungen und zusätzliche Leistungen

43. Erkennt der Auftragnehmer, dass Leistungen erforderlich werden, die vom vereinbarten Leistungsumfang nicht erfasst sind, zeigt er dies der Auftraggeberin unverzüglich in Textform an.
44. Die Anzeige enthält mindestens:
 - Anlass und Beschreibung der zusätzlichen oder geänderten Leistung,
 - Auswirkungen auf Kosten, Termine, Risiken und Ressourcen,
 - Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise,
 - Vorschlag für die zusätzliche Vergütung, soweit erforderlich.
45. Änderungen oder zusätzliche Leistungen dürfen erst ausgeführt werden, nachdem die Auftraggeberin diese schriftlich beauftragt hat. Hiervon ausgenommen sind unaufschiebbare Hinweise, Sicherungs- oder Dokumentationsmaßnahmen zur Abwehr eines unmittelbar drohenden erheblichen Projekt- oder Vermögensschadens.

46. Anpassungen infolge von Änderungen der Projektziele, erheblicher Planungsänderungen, zusätzlicher Bauabschnitte, Bauzeitverlängerungen oder zusätzlicher Projektbeteiligter sind gesondert zu vereinbaren.

§ 10 Personal und Unterauftragnehmer

47. Der Auftragnehmer setzt für die Projektleitung und die Stellvertretung die im Vergabeverfahren benannten Personen ein.
48. Ein Austausch der benannten Schlüsselpersonen ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Auftraggeberin zulässig. Die Ersatzperson muss mindestens eine gleichwertige Qualifikation und Erfahrung aufweisen.
49. Der Einsatz von Unterauftragnehmern bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Auftraggeberin, soweit deren Einsatz nicht bereits im Vergabeverfahren angegeben und von der Auftraggeberin akzeptiert wurde.
50. Der Auftragnehmer bleibt für die vertragsgemäße Leistungserbringung seiner Beschäftigten und Unterauftragnehmer uneingeschränkt verantwortlich.

§ 11 Vergütung und Zahlungsbedingungen

51. Die Vergütung ergibt sich aus Anlage 2. Es gelten folgende Nettovergütungen:

Leistungsstufe	Vergütung netto
Leistungsstufe 1 – Grundbeauftragung	[●] €
Leistungsstufe 2 – Option: Ausführungs- und Vergabevorbereitung	[●] €
Leistungsstufe 3 – Option: Bauphase	[●] €
Leistungsstufe 4 – Option: Abnahmen, Übergabe und Projektabschluss	[●] €

Zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

52. Die Vergütung umfasst sämtliche zur vertragsgemäßen Leistungserbringung erforderlichen Personal-, Sach-, Organisations-, Kommunikations- und Nebenkosten, soweit in Anlage 2 nichts Abweichendes vereinbart ist.
53. Reise- und Nebenkosten werden nur erstattet, wenn dies in Anlage 2 ausdrücklich vorgesehen ist und die Auftraggeberin die jeweilige Reise vorab genehmigt hat.
54. Der Auftragnehmer rechnet monatlich entsprechend dem tatsächlichen Leistungsfortschritt ab. Den Rechnungen sind eine nachvollziehbare Leistungsaufstellung sowie die im jeweiligen Abrechnungszeitraum geschuldeten Berichte und Unterlagen beizufügen.
55. Rechnungen sind innerhalb von 30 Kalendertagen nach Eingang einer prüffähigen Rechnung zur Zahlung fällig.

§ 12 Laufzeit und Kündigung

- 56. Der Vertrag beginnt mit Zuschlagserteilung.
- 57. Die Grundbeauftragung endet mit vollständiger Erbringung der beauftragten Leistungen der Leistungsstufe 1, spätestens jedoch mit Ablauf des [Datum einsetzen], sofern sie nicht schriftlich verlängert oder durch die Beauftragung weiterer Leistungsstufen ergänzt wird.
- 58. Die optionalen Leistungsstufen beginnen ausschließlich nach schriftlicher Beauftragung durch die Auftraggeberin.
- 59. Das Recht beider Vertragsparteien zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- 60. Die Auftraggeberin kann den Vertrag jederzeit kündigen. Der Auftragnehmer erhält in diesem Fall die Vergütung für die bis zum Wirksamwerden der Kündigung nachweisbar vertragsgemäß erbrachten Leistungen. Weitergehende Ansprüche richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 61. Im Fall einer Kündigung übergibt der Auftragnehmer der Auftraggeberin unverzüglich sämtliche bis dahin erstellten Projektunterlagen, Register, Berichte, Terminpläne, Kostenübersichten, Protokolle und sonstigen Arbeitsergebnisse gemäß § 8 Absatz 7.

§ 13 Haftpflichtversicherung und Haftung

- 62. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, während der gesamten Vertragslaufzeit eine Berufshaftpflichtversicherung mit folgenden Mindestdeckungssummen vorzuhalten:
 - Personenschäden: **[3.000.000 €]** je Schadensfall;
 - Sach- und Vermögensschäden: **[3.000.000 €]** je Schadensfall.
- 63. Die Deckung muss mindestens zweifach pro Versicherungsjahr zur Verfügung stehen. Der Versicherungsnachweis ist vor Vertragsbeginn und auf Anforderung der Auftraggeberin vorzulegen.
- 64. Der Auftragnehmer haftet nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Haftung für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden sowie für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit bleibt unbeschränkt.
- 65. Eine Haftungsbegrenzung des Auftragnehmers bedarf zu ihrer Wirksamkeit einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

14 Nutzungs- und Herausgaberechte

- 66. Die Auftraggeberin ist Eigentümerin der digitalen Projektakte und der darin enthaltenen projektspezifischen Daten.
- 67. Alle im Rahmen dieses Vertrags erstellten Unterlagen, Berichte, Register, Terminpläne, Kostenübersichten, Präsentationen, Protokolle und sonstigen Arbeitsergebnisse sind der Auftraggeberin in einem gängigen, bearbeitbaren digitalen Format sowie als PDF zu übergeben.

68. Die Auftraggeberin erhält an den Arbeitsergebnissen ein zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränktes Nutzungsrecht für das Projekt GEBO sowie für dessen Dokumentation, Fortführung, Änderung und Weitergabe an die interkommunale Projektpartnerin, Planer, Behörden und sonstige für das Projekt erforderliche Beteiligte.
69. Der Auftragnehmer darf die digitale Projektablage, Register und sonstigen Projektdaten nicht zurückhalten, den Zugriff der Auftraggeberin nicht beschränken und die Daten nicht löschen, solange gesetzliche, vertragliche oder projektbezogene Aufbewahrungsinteressen der Auftraggeberin entgegenstehen.
70. Rechte Dritter dürfen der Nutzung durch die Auftraggeberin nicht entgegenstehen. Der Auftragnehmer hat dies bei der Verwendung von Unterlagen, Software, Vorlagen oder sonstigen Arbeitsergebnissen sicherzustellen.

§ 15 Vertraulichkeit und Datenschutz

71. Der Auftragnehmer behandelt alle ihm im Zusammenhang mit diesem Vertrag bekannt werdenden nicht öffentlichen Informationen vertraulich und verwendet sie ausschließlich zur Durchführung dieses Vertrags.
72. Die Verpflichtung gilt auch über die Beendigung des Vertrags hinaus.
73. Soweit der Auftragnehmer personenbezogene Daten im Auftrag der Auftraggeberin verarbeitet, schließen die Parteien vor Beginn der Verarbeitung eine Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung, sofern dies rechtlich erforderlich ist.

§ 16 Schlussbestimmungen

74. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich dieser Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.
75. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Parteien werden die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck möglichst nahekommt.
76. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
77. Gerichtsstand ist, soweit rechtlich zulässig, Elmshorn.

Unterschriften

Elmshorn, den [Datum]

Für die Stadt Elmshorn

.....
Name, Funktion

[Ort], den [Datum]

Für den Auftragnehmer

.....
Name, Funktion

Anlagenverzeichnis

- **Anlage 1:** Leistungsbeschreibung „Projektsteuerungs- und Projektmanagementleistungen – Erschließung des interkommunalen Gewerbegebiets Bokhorst (GEBO)“
- **Anlage 2:** Honorarangebot des Auftragnehmers vom [Datum]
- **Anlage 3:** Projektorganisation sowie Rollen-, Entscheidungs- und Eskalationsmatrix
- **Anlage 4:** Muster Projektstatusbericht, Risikoregister und Entscheidungsliste