



Je nach Auftraggeberangaben anzupassen
Je nach Bieterangaben / Angebote auszufüllen

Vertrag Freianlagen

zwischen der

Eigenbetrieb Hallenfreibad der Gemeinde Schwalbach
Hauptstraße 92
66773 Schwalbach

vertreten durch

den Werkleiter, Bürgermeister Markus Weber

- nachstehend **Auftraggeber** genannt -

und dem Büro

Büro
Adresse 1
Adresse 2

dieses vertreten durch

Dr.-Ing. Name

- nachstehend **Auftragnehmer** genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- 1.1 Gegenstand dieses Vertrags sind Leistungen bei Freianlagen für die Baumaßnahme „Erneuerung des Kleinkinderbereichs im Freibad der Gemeinde Schwalbach, Großwaldstraße 31, 66773 Schwalbach“
- 1.2 Die Baumaßnahme betrifft folgende Freianlagen
 - 1.2.1 Kleinkinderbereich des Freibades

§ 2 Grundlagen des Vertrages

- 2.1 Auf diesen Vertrag findet die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige 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) Anwendung.
- 2.2 Vertragsbestandteile sind
 - 2.2.1 die **Anlage 1** mit den darin gekennzeichneten Leistungen,
 - 2.2.2 die Leistungsbeschreibung / Vergabeunterlagen vom 21.10.2026 (**Anlage 2**),
 - 2.2.3 das Angebot des Auftragnehmers vom **DATUM** (**Anlage 3**),
 - 2.2.4 die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) zu den Verträgen mit freiberuflich Tätigen, **Anlage 3**
 - 2.2.5 die Erklärung zur Erfüllung der Tariftreue- und Mindestentgeltverpflichtungen nach dem Gesetz über die Sicherung von Sozialstandards, Tariftreue und fairen Löhnen bei der Vergabe öffentlicher Aufträge im Saarland (Saarländisches Tariftreue- und Fairer-Lohn-Gesetz-STFLG), **Anlage 4**.
- 2.3 Der Auftragnehmer hat Folgendes zu beachten:
 - 2.3.1 Den Lageplan vom [...], in dem die zu bearbeitenden Flächen gekennzeichnet sind (**Anlage X; hilfsweise die Vergabeunterlagen**)
- 2.4 Der Auftragnehmer hat über den § 1 AVB hinaus folgende Vorschriften zu beachten:
 - Regelwerk der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen e.V. (DGfDB)
- 2.5 Die Baumaßnahme unterliegt dem Zustimmungsverfahren eines Fördermittelgebers

§ 3 Leistungen des Auftragnehmers

- 3.1 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, für das in § 1 dieses Vertrages genannte Bauvorhaben sämtliche beauftragten Leistungen zu erbringen, die für die Herbeiführung des Gesamterfolgs erforderlich sind. Dieser Werkerfolg besteht in sämtlichen Leistungsphasen in der Erstellung einer genehmigungsfähigen Planungsleistung, die die Vorstellungen des Auftraggebers sowohl in ingenieurtechnischer als auch in kostenökonomischer Hinsicht optimal unterstützt. Hierbei hat der Auftragnehmer insbesondere die in der **Anlage 1** gekennzeichneten Leistungen zu erbringen, die als wesentliche Arbeitsschritte Teil des Gesamterfolgs sind und vom Auftragnehmer mangelfrei und vollständig erfüllt werden müssen.
Die Aufzählung der **Anlage 1** erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass sich die von dem Auftragnehmer konkret geschuldeten Teile der beauftragten Leistungen nach der Erforderlichkeit zur Erreichung des

Planungsziels in Bezug auf die Technische Ausrüstung des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens orientieren. Dieses liegt bei allen Leistungsphasen in der Erstellung einer die Vorstellung des Auftraggebers in ingenieurmäßiger wie kostenökonomischer Hinsicht optimal umzusetzenden genehmigungsfähigen Planungsleistung.

Die in **Anlage 1** genannten Leistungen geben nur die zu erfüllenden Mindestanforderungen an die vertragsgemäße Leistungserbringung wieder und sind nicht abschließend. Die vom Auftragnehmer auszuführenden Leistungen umfassen mithin alle zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung und zur Herstellung des werkvertraglich geschuldeten Leistungserfolges erforderlichen Leistungen und Tätigkeiten, auch wenn sie in der Leistungsbeschreibung nicht ausdrücklich beschrieben worden sind.

- 3.2. Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer folgende in **Anlage 1** gekennzeichnete Leistungen zunächst die Leistungsphasen **1 bis 5** (stufenweise Beauftragung).
- 3.3. Der Auftraggeber beabsichtigt, dem Auftragnehmer bei Fortsetzung der Planung und Durchführung der Baumaßnahme die weiteren in der **Anlage 1** aufgeführten Leistungen einzeln oder im Ganzen zu übertragen. Die Übertragung erfolgt durch Mitteilung in Textform. Der Auftraggeber behält sich vor, die Übertragung weiterer Leistungen auf einzelne Abschnitte der Baumaßnahme zu beschränken (abschnittsweise Beauftragung). Der Auftraggeber ist in seiner Entscheidung über eine Weiterbeauftragung frei; ein Anspruch auf Übertragung weiterer Leistungen besteht nicht.
- 3.4. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, diese weiteren Leistungen zu erbringen, wenn sie ihm vom Auftraggeber innerhalb von 24 Monaten nach Fertigstellung der bisher in Auftrag gegebenen Leistungen in Textform übertragen werden.
- 3.5. Im Falle einer Übertragung weiterer Leistungen nach § 3 Nummer 3.3 gelten die Bedingungen dieses Vertrages. Aus der stufen- oder abschnittswisen Übertragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars oder sonstige Ansprüche ableiten.

§ 4

Pflichten der Auftragnehmerin/des Auftragnehmers

- 4.1. 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.

Im Rahmen der fortlaufenden Kostensteuerung und Kostenkontrolle ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Kosten der Technischen Ausrüstung bis zum Abschluss der Entwurfsplanung in der Gliederung gemäß DIN 276 : 2018-12 und ab der Ausführungsplanung parallel auch nach Vergabeeinheiten/vergabeorientierten Kostenkontrolleneinheiten (KKE), zu erfassen und kontinuierlich fortzuschreiben.

☒ Eine Kostenobergrenze wird nicht vereinbart.

☐ Der Auftragnehmer hat folgende Kosten einzuhalten:

- 4.1.1 Für die Erstellung der Bauunterlage die anteiligen Kosten der Kostengruppe 500 in Höhe von [...] Euro brutto.
- 4.1.2 Für die weitere Bearbeitung die mit der Bauunterlage genehmigten Kosten.
- 4.1.3 Die Kosten nach § 4 Nummern 4.1.1 und 4.1.2 stellen jeweils eine Kostenobergrenze dar und dürfen nicht überschritten werden. Sie werden entsprechend dem

Index für Wohngebäude insgesamt des Statistischen Bundesamts [....] = [....], Basis 2010 = 100 fortgeschrieben.

Die Kostenobergrenze wird als Beschaffenheit des vom Auftragnehmer geschuldeten Werkes vereinbart. Damit übernimmt die Auftragnehmerin oder der Auftragnehmer keine Baukostengarantie.

Wenn die Kostenobergrenze aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, nicht eingehalten werden kann und wenn der Auftragnehmer seinen Hinweis- und Unterrichtungspflichten nach § 1 Nummer 1.5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) nachgekommen ist, werden vom Auftraggeber keine Minderungs- und Regressansprüche geltend gemacht.

4.2 Baubüro

- ☒ Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, an der Baustelle ein Baubüro zu unterhalten. Er hat ausreichende Kontrollen vorzunehmen, deren Häufigkeit sich nach ihrer Notwendigkeit und nach dem Fortgang der Arbeiten richtet.
- ☐ Der Auftragnehmer ist verpflichtet, an der Baustelle von Beginn der Arbeiten an bis zu deren Abnahme ein Baubüro ausreichend zu besetzen. Die Räume für dieses Büro werden einschließlich der Einrichtung, Beleuchtung und Beheizung vom Auftraggeber kostenlos zur Verfügung gestellt.

4.3 Dem Auftraggeber sind folgende Unterlagen in Papierform zu übergeben:

4.3.1 Zeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen der

- Vorplanung in 2-facher Ausfertigung,
- Entwurfsplanung in 2-facher Ausfertigung,
- Genehmigungsplanung in 2-facher Ausfertigung,
- Ausführungsplanung in 2-facher Ausfertigung,
- Bestandsplanung in 2-facher Ausfertigung,
- Wartungs-/Pflegeanweisungen in 2-facher Ausfertigung,

davon je einmal in kopier-/pausfähiger Ausführung.

Der Auftragnehmer hat die von ihm angefertigten zeichnerischen Unterlagen als "Entwurfsverfasser" bzw. "Planverfasser", die übrigen Unterlagen als "Verfasser" zu unterzeichnen.

4.3.2 Leistungsbeschreibungen in 2-facher Ausfertigung.

4.3.3 Bautagebuch.

4.4 Dem Auftraggeber sind sämtliche aufgrund dieses Vertrags erstellten Unterlagen in digitaler Form (pdf+dwg) zu übergeben.

4.5 Terminliche Vorgaben sind in § 7 geregelt. Sie sind verbindlich. Der Auftraggeber ist berechtigt, diese Termine anzupassen oder abzuändern, sofern dies erforderlich wird. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, in diesem Falle den geänderten Terminen zuzustimmen und seine weitere Vertragserfüllung den geänderten Terminen anzupassen.

§ 5

Änderungs- und Zusatzleistungen

5.1 Der Auftraggeber ist berechtigt, Änderungen des beauftragten Leistungsumfangs, die eine Erweiterung oder Wiederholung des Leistungsinhalts bzw. der erbrachten und

freigegeben Leistungen enthalten, und Änderungen des Leistungsziels, der Vertragsziele oder des Leistungsablaufs sowie zusätzliche Leistungen anzuordnen.

- 5.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, solche Leistungsänderungen, Leistungserweiterungen oder Zusatzleistungen auszuführen, es sei denn, das Büro des Auftragnehmers ist auf solche Leistungen nicht eingerichtet.
- 5.3 Die Vergütung richtet sich nach § 8 dieses Vertrages.

§ 6

Fachlich Beteiligte

- 6.1 Die für die Erbringung der übrigen Planungs- und Überwachungs- sowie der Beratungs- und Gutachterleistungen vorgesehenen Unternehmen (fachlich Beteiligte) ergeben sich aus der als Anlage zu § 6 beigefügten Liste. Änderungen und Ergänzungen zu dieser Liste wird der Auftraggeber dem Auftragnehmer zeitnah mitteilen.
- 6.2 ☐ Das Projekt wird unter Beteiligung eines Projektsteuerers durchgeführt. Dieser ist im Rahmen des mit ihm abgeschlossenen Vertrages bevollmächtigt, die Rechte des Auftraggebers zur Realisierung der Planungs- und Überwachungsziele gegenüber dem Auftragnehmer und den anderen fachlich Beteiligten wahrzunehmen.

§ 7

Termine und Fristen

- 7.1 Für die nach § 3 Nummer 3.2 übertragenen Leistungen hat der Auftraggeber folgende verbindliche Vertragstermine einzuhalten:
- Baubeginn 01.09.2027
 - Nutzungsfähige Übergabe des Bauwerks KW 19 2028
- Weitere Vertragstermine werden mit der Weiterbeauftragung nach § 3 Nummer 3.3. vereinbart.
- 7.2 Soweit keine Vertragstermine vereinbart sind, hat der Auftragnehmer seine Leistungen so rechtzeitig zu erbringen, dass Planung und Durchführung der Baumaßnahme nicht aufgehalten werden.

§ 8

Vergütung

- 8.1 Das Honorar für die Leistungen wird wie folgt ermittelt:
- 8.1.1 Nach den anrechenbaren Kosten (§§ 4, 38 HOAI) der baufachlich geprüften Kostenrechnung nach DIN 276: 2018-12.
- Sofern keine Kostenberechnung vorliegt, wird das Honorar auf der Grundlage der mangelfreien Kostenschätzung ermittelt.
- 8.1.2 Zur Berücksichtigung der technisch und gestalterisch mitzuverarbeitenden Bausubstanz nach § 2 Absatz 7 HOAI werden die sonstigen anrechenbaren Kosten mit den unter 8.1.3 angegebenen Werten angemessen berücksichtigt.
- 8.1.3 Nach folgenden Honorarzonen und Zuschlägen:

Freianlage nach	Honorarzone	Zuschläge in v.H.			mitzuverarbeitende Bausubstanz
		zum Basis Honorarsatz	Umbau	Instandsetzung	€
1.2.1	III	X	X	X	./.
1.2.2					
1.2.3					
1.2.4					

8.1.4 Nach folgender Bewertung der Leistungen:

Freianlage nach	1.2.1	1.2.2	1.2.3	1.2.4
Leistungen	v.H.	v.H.	v.H.	v.H.
Grundlagenermittlung	3			
Vorplanung	10			
Entwurfsplanung	16			
Genehmigungsplanung	0			
Ausführungsplanung	25			
Vorbereiten der Vergabe	6,9			
Mitwirkung bei der Vergabe	2,1			
Objektüberwachung	30			
Objektbetreuung	0			
Gesamt:	93			

8.1.5 Auf das Gesamthonorar der Grundleistungen wird folgender Zu- oder Abschlag vereinbart:

zuzüglich (+) / abzüglich (-):

[...] v.H.

8.2 ☐ Die Besonderen Leistungen werden wie folgt vergütet:

8.2.1 Mit [...] v.H des Honorars nach 8.1

8.2.2 Bei Pauschalvergütung ergibt sich die Vergütung aus **Anlage 1**.

8.3 Die Erstattung von Nebenkosten ist ausgeschlossen, soweit nachstehend keine abweichende Vereinbarung getroffen wird.

Als Nebenkosten werden folgende Nettobeträge erstattet:

8.3.1 Insgesamt pauschal [...] v.H. des Nettohonorars.

Hierin sind auch die Kosten enthalten für:

- Anfertigen einfacher Arbeits- und Hilfsmodelle,
- Vervielfältigen aller Unterlagen einschließlich der Vervielfältigungen nach § 4 Nummer 4.3,
- Entgelte für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen,
- Reisen der Auftragnehmerin oder des Auftragnehmers und seiner Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter.

8.4 Die Umsatzsteuer ist im Honorar des Auftragnehmers sowie in den Nebenkosten nicht enthalten. Die Umsatzsteuer ist am Schluss der Rechnung mit dem Steuersatz

einzusetzen, der zum Zeitpunkt des Entstehens der Steuer, bei Schlussrechnungen zum Zeitpunkt des Bewirkens der Leistung gilt.

- 8.5 Ordnet der Auftraggeber über die vereinbarten Leistungen hinaus gemäß § 5 weitere Leistungen an, die nicht über die v.H. – Sätze honoriert werden können und die im Verhältnis zu den beauftragten Leistungen einen nicht unwesentlichen Arbeits- und Zeitaufwand erfordern, erhält der Auftragnehmer unter Zugrundelegung folgender Stundensätze

- für die Projektleitung xx €
- für Mitarbeiter xx €
- für technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation, die technische und wirtschaftliche Aufgaben erfüllen xx €

ein zusätzliches Honorar, wenn er vor der Ausführung der Leistung durch Vorausschätzung des Zeitaufwandes und unter Zugrundelegung der vereinbarten Stundensätze ein annehmbares Honorarangebot unterbreitet hat. Das Honorar ist grundsätzlich als Pauschalhonorar in Textform zu vereinbaren.

- 8.6 Für den Fall der Überschreitung der Kostenobergrenze gemäß § 4 Nummer 4.1.1 oder 4.1.2 vereinbaren die Parteien ein Malus-Honorar in Höhe von [%] v.H. des die Kostenobergrenze überschreitenden Betrages, maximal jedoch [%] des Brutto-Honorars des Auftragnehmers nach § 8.1. Das Malus-Honorar fällt nicht an, wenn der Auftragnehmer die Überschreitung nicht zu vertreten hat. Etwaige Schadenersatzansprüche des Auftraggebers wegen Überschreitung der Kostenobergrenze gemäß 4.1.1 oder 4.1.2 bleiben unberührt; der Malus-Betrag wird hierauf angerechnet.

§ 9

Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers

- 9.1 Die Deckungssummen der Berufshaftpflichtversicherung nach § 10 AVB müssen mindestens betragen:

- Für Personenschäden 1.500.000,00 €,
- Für sonstige Schäden 500.000,00 €.

§ 10

Ergänzende Vereinbarungen

- 10.1 Der Auftraggeber kann den Auftragnehmer zum Fachbauleiter gemäß § 56 der Landesbauordnung (LBO) für die ihm übertragenen Gewerke bestellen.
- 10.2 Der Auftragnehmer hat die anteiligen Kosten am gemeinsamen Bauschild zu tragen.
- 10.3 Nach Abschnitt 3.7 der DIN 18320 gehört bei Vegetationsflächen die Fertigstellungspflege i.S. der DIN 18916, 18917, 18918 oder 18035 Teil 4 (Pflege nach Fertigstellung der Pflanz-/Saatarbeiten bis zum Ablauf der Vegetationsperiode bzw. bis zur Abnahme) zur Vertragserfüllung bzw. zu den Leistungen der bauausführenden Unternehmen.
- Das Überwachen der Fertigstellungspflege gehört zu den Leistungen des Auftragnehmers im Rahmen der Objektüberwachung (§§ 3 und 39 HOAI i.V.m. der Anlage 11 zur HOAI).
- 10.4 Als Verantwortliche für die Erbringung der vertraglichen Leistungen werden benannt (Name und Qualifikation):
[.....]
- 10.5 Der Auftragnehmer hat darauf hinzuwirken, dass die benannten Mitarbeiter über die gesamte Vertragsdauer bzw. während der jeweiligen Leistungsstufe eingesetzt werden.

Der Auftragnehmer kann einen Austausch des Projektleiters, des stellvertretenden Projektleiters sowie der weiteren Mitglieder des Projektteams, soweit vorstehend unter 10.3 benannt, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers vornehmen, es sei denn, Grund für den Austausch ist die Auflösung des Arbeitsverhältnisses oder ein anderer wichtiger Grund, den der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat. Alle Personen gemäß 10.3 dürfen nur durch Mitarbeiter mit mindestens gleicher Qualifikation ersetzt werden, was der Auftragnehmer vor dem Austausch unaufgefordert nachzuweisen hat. Die Zustimmung des Auftraggebers darf nicht ohne wichtigen Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Qualifikation nicht gleichwertig ist.

§ 11 Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Die Vertragsparteien haben sich so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles unternommen wird, was erforderlich ist, um die Teilnichtigkeit zu beheben bzw. die Lücke zu füllen. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene, rechtlich zulässige Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben würden, wenn sie die Teilnichtigkeit oder Lücke bedacht hätten.

Auftraggeber:
Schwalbach, den
[i.V.]

Auftragnehmer:
[Ort], den

(Unterschrift, Dienstsiegel)

(Unterschrift, Stempel)