

VERTRAG

Architektenleistungen bei Gebäuden

AWO Psychiatriezentrum Halle

Umbau Haus 2

Bauliche Anpassungen an die besonderen Behandlungserfordernisse im Falle einer
Epidemie / Pandemie

zwischen

AWO Psychiatriezentrum Halle GmbH
Zscherbener Straße 11
06124 Halle (Saale)

vertreten durch die Geschäftsführung, Frau Stracke-Ernst

- nachstehend Auftraggeber genannt -

und

(Büro.....)
(Straße.....)
(PLZ....., Ort.....)

vertreten durch

- nachstehend Auftragnehmer genannt -

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Gegenstand des Vertrages	3
§ 2	Grundlagen des Vertrages	3
§ 3	Leistungen des Auftragnehmers	4
§ 4	Phasen- und abschnittsweise Beauftragung	5
§ 5	Pflichten des Auftragnehmers	5
§ 6	Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber, Auftragnehmer und anderen fachlich Beteiligten	6
§ 7	Fachlich Beteiligte	6
§ 8	Kostenobergrenze	6
§ 9	Termine und Fristen	7
§ 10	Abnahme und Gewährleistung	7
§ 11	Vergütung	8
§ 12	Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers	9
§ 13	Schlussbestimmungen	9

Anlagen

- 1 - Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB), Fassung 2020
- 2 - Vorläufiger Bewilligungsbescheid vom 23.05.2024 nach §21 Abs. 2 der Krankenhausstrukturfonds-Verordnung
- 3 - Förderantrag/ Bau und Raumprogramm der BJP Architekten Ingenieure GmbH vom 23.05.2024
- 4 - Rahmenterminplan vom 17.10.2024
- 5 - Kostenschätzung vom 16.10.2024
- 6 - Projektbeteiligtenliste, Stand: 23.09.2024
- 7 - Angebot (Büro) vom (Datum)

§ 1
Gegenstand des Vertrages

- 1.1 Gegenstand des Vertrages sind die im Folgenden näher bezeichneten Architektenleistungen für das Bauvorhaben

AWO Psychiatriezentrum Halle
Umbau Haus 2
Bauliche Anpassungen an die besonderen Behandlungserfordernisse im Falle einer
Epidemie / Pandemie

§ 2
Grundlagen des Vertrages

2.1 Der Auftragnehmer hat seinen Leistungen zugrunde zu legen:

- 2.1.1 die Bestimmungen dieses Vertrages
- 2.1.2 die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB), Fassung 2020 mit den darin vorgenommenen Änderungen (Anlage 1)
- 2.1.3 der vorläufige Bewilligungsbescheid vom 23.05.2024 nach §21 Abs. 2 der Krankenhausstrukturfonds-Verordnung (Anlage 2)
- 2.1.4 Förderantrag/ Bau und Raumprogramm der BJP Architekten Ingenieure GmbH vom 23.05.2024 (Anlage 3)
- 2.1.5 den Rahmenterminplan vom 17.10.2024 (Anlage 4)
- 2.1.6 den Kostenschätzung vom 16.10.2024 in Höhe von 6,9 Mio. € brutto (Anlage 5)
- 2.1.7 alle Forderungen und Anregungen des Auftraggebers
- 2.1.8 die einvernehmlich getroffenen schriftlichen Festlegungen der Projektbesprechungen
- 2.1.9 die Bestimmungen und Auflagen des noch zu erteilenden Fördermittelbescheides nach §21 Abs. 2 der Krankenhausstrukturfonds-Verordnung
- 2.1.10 Leistungs- und Honorarangebot (Büro) vom (Datum)

2.2 Weiterhin liegen diesem Vertrag ergänzend nacheinander zugrunde:

- 2.2.1 die öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Normen, insbesondere die planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und die Angaben und Auflagen der Behörden und beteiligten Institutionen
- 2.2.2 die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021) – Verbindlichkeit des Preisrechts ausgenommen

§ 3 Leistungen des Auftragnehmers

Die wesentlichen Planungsziele, die Grundlage des vorläufigen Bewilligungsbescheides vom 23.05.2024 nach §21 Abs. 2 der Krankenhausstrukturfonds-Verordnung sind, liegen in Form des Förderantrag/ Bau und Raumprogramm vom 23.05, das von der BJP Architekten Ingenieure GmbH, Leipzig, erbracht wurde, bereits teilweise vor (§ 2 Ziffer 2.1.4). Vor diesem Hintergrund sind Gegenstand dieses Vertrages im Bereich Objektplanung bei Gebäuden die folgenden Leistungen ab Leistungsphase 5 HOAI:

- 3.1 Grundleistungen der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) gemäß § 34 Absatz 3 HOAI in Verbindung mit dem Leistungsbild nach Anlage 10.1 HOAI
- 3.2 Grundleistungen der Leistungsphase 6 und 7 (Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung bei der Vergabe) gemäß § 34 Absatz 3 HOAI in Verbindung mit dem Leistungsbild nach Anlage 10.1 HOAI, ausgenommen Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung (LP 6; 0,5 v. H.), Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche (LP 6; 0,3 v.H.), Einholen von Angeboten (LP7; 0,2 v.H.), Dokumentation des Vergabeverfahrens (LP 7; 0,2 v.H.), Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche(LP 7; 0,2 v.H.) und Mitwirken bei der Auftragserteilung (LP 7; 0,2 v.H.)
- 3.3 Grundleistungen der Leistungsphase 8 (Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation) gemäß § 34 Absatz 3 HOAI in Verbindung mit dem Leistungsbild nach Anlage 10.1 HOAI ausgenommen Kostenfeststellung nach DIN 276 mindestens gegliedert in die dritte Ebene der Kostengliederung unter Verwendung des Musters 6 RL Bau (LP 8; 1,0 v.H.)
- 3.4 Grundleistungen der Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) gemäß § 34 Absatz 3 HOAI in Verbindung mit dem Leistungsbild nach Anlage 10.1 HOAI
- 3.5 Besondere Leistungen zu Ziffer 3.1 in folgendem Umfang
 - Aufstellen und Fortschreiben des Baustelleneinrichtungsplanes
 - Einrichten und Pflegen des Planmanagements, Koordinieren der Einstellung und Versendung aller Ausführungspläne (Hochbau und Fachtechnik), Verwaltung der Zugangsberechtigungen
- 3.6 Besondere Leistungen zu Ziffer 3.2 in folgendem Umfang:
 - Mitwirken bei der Mittelabflussplanung
- 3.7 Besondere Leistungen zu Ziffer 3.3 in folgendem Umfang:
 - Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben von differenzierten Terminplänen (Detailterminplanung)
 - Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben eines Zahlungsplanes als Grundlage für die Fördermittelabrufe
 - Überprüfen der von den Gewerken erstellten Dokumentationsunterlagen auf Richtigkeit und Vollständigkeit
- 3.9 Besondere Leistungen zu Ziffer 3.4 in folgendem Umfang:
 - Überwachung der Mangelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfristen

§ 4

Phasen- und abschnittsweise Beauftragung

- 4.1 Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer mit Abschluss dieses Vertrages Leistungen nach § 3 Ziffer 3.1 und 3.5.
- 4.2 Der Auftraggeber beabsichtigt, dem Auftragnehmer bei Fortsetzung der Planung und Durchführung der Baumaßnahme weitere Leistungen (Grund- und Besondere Leistungen) nach § 3 – im Einzelnen oder im Ganzen – gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages zu übertragen. Die Übertragung erfolgt durch schriftliche Mitteilung.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die weiteren Leistungen zu erbringen, wenn ihm vom Auftraggeber diese innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Leistungen nach Ziffer 4.1 übertragen werden.

Ein Rechtsanspruch auf Übertragung der weiteren Leistungen nach § 3 besteht nicht.

Aus der stufen- und abschnittswisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

§ 5

Pflichten des Auftragnehmers

Über die in § 1 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen enthaltenen allgemeinen Pflichten des Auftragnehmers hinaus wird wie folgt vereinbart:

- 5.1 Der Auftragnehmer hat die ihm übertragenen Leistungen mit dem im Vergabeverfahren vorgestellten Projektteam zu erbringen.
- 5.2 Als Projektleiter des Auftragnehmers wird Herr/ Frau, als stellvertretender Projektleiter wird Herr/Frau eingesetzt.
- 5.3 Ein Wechsel des ausführenden Personals ist nur aus wichtigem Grund mit Zustimmung des Auftraggebers zulässig.

§ 6

Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber, Auftragnehmer und anderen fachlich Beteiligten

- 6.1 Der Auftraggeber unterrichtet den Auftragnehmer rechtzeitig über die Leistungen, die andere fachlich Beteiligte zu erbringen haben und über die mit diesen vereinbarten Terminen / Fristen.
- 6.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den anderen fachlich Beteiligten die notwendigen Angaben und Unterlagen so rechtzeitig zu liefern, dass diese ihre Leistungen ordnungsgemäß erbringen können.
- 6.3 Wenn während der Ausführung der Leistungen Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Auftragnehmer und anderen fachlich Beteiligten auftreten, hat der Auftragnehmer unverzüglich schriftlich die Entscheidung des Auftraggebers herbeizuführen.

- 6.4 Auf den Umstand, dass der Auftraggeber und andere fachlich Beteiligte ihnen obliegende Leistungen, insbesondere Vorleistungen für den Auftragnehmer, nicht oder nicht ordnungsgemäß erbracht haben und der Auftragnehmer dadurch in der Ausführung seiner Leistungen behindert ist oder ihm hierdurch Mehrkosten entstehen, kann er sich gegenüber dem Auftraggeber nur berufen, wenn und soweit er diese Behinderung dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich angezeigt hat.

§ 7 Fachlich Beteiligte

Die fachlich Beteiligten sind in der als Anlage 6 beigefügten Projektbeteiligtenliste erfasst. – wird nachgereicht –

§ 8 Kostenobergrenze

- 8.1 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, bei der Erbringung seiner Leistungen die vom Auftraggeber festgelegte Kostenobergrenze einzuhalten. Die Kostenobergrenze für die Planung wird für die im Verantwortlichkeitsbereich des Auftragnehmers liegenden Kosten auf Basis der Kostenschätzung (Anlage 5) vorläufig (KG 300 + 400 der DIN 276) auf 4.936 Tsd. € brutto festgelegt. Die endgültige Kostenobergrenze für die weitere Planung wird im Rahmen der Projektgenehmigung (Leistungsphase 3) auf der Grundlage der Kostenberechnung festgelegt.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, seine Leistungen so zu erbringen und ggf. Änderungen und Umplanungen zu veranlassen, dass der Auftraggeber das Bauvorhaben im Rahmen der festgelegten Kostenobergrenzen fertigstellen kann.

Sobald zusätzliche Kosten gegenüber der Kostenobergrenze erkennbar werden, muss der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich über den Grund und die Mehrkosten im Einzelnen schriftlich informieren. Weiter muss er Einsparungsmodelle entwickeln und schriftlich vorschlagen, um die Einhaltung oder nach Möglichkeit Unterschreitung der Kosten sowie eine spätere optimale, wirtschaftliche Nutzung sicherzustellen.

- 8.2 Unabhängig von der Beachtung der Projektziele 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) aufgezehrt werden.
- 8.3 Umplanungen, die aus Gründen der Nichteinhaltung der Verpflichtungen gemäß Ziffer 8.1 und 8.2 erforderlich werden, sind vom Auftragnehmer unverzüglich vorzunehmen und rechtfertigen keinen Anspruch auf zusätzliche Vergütung.

§ 9
Termine und Fristen

- 9.1 Die Leistungen des Auftragnehmers sind gemäß dem Rahmenterminplan nach § 2 Ziffer 2.1.5 zu erbringen.
- 9.2 Weitere Termine und Fristen werden mit der schriftlichen Weiterbeauftragung vereinbart.
- 9.3 Soweit keine Termine und Fristen vereinbart sind, hat der Auftragnehmer seine Leistungen so rechtzeitig zu erbringen, dass Planung und Durchführung der Baumaßnahme nicht aufgehalten werden.
- 9.4 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, an regelmäßigen Koordinationsbesprechungen teilzunehmen. Dabei wird der Kreis der notwendig zu diesen Besprechungen einzuladenden Architekten, Ingenieure und Sonderfachleute vom Auftraggeber im Benehmen mit der Projektsteuerung sowie dem Auftragnehmer bestimmt.

§ 10
Abnahme und Gewährleistung

Die Leistungen des Auftragnehmers sind durch schriftliche Erklärung des Auftraggebers förmlich abzunehmen. Die Abnahme erfolgt, soweit der Auftragnehmer die von ihm geschuldeten Leistungen im Wesentlichen vollständig und mangelfrei erbracht hat. Der Auftragnehmer hat im Einzelnen darzulegen, dass die von ihm geschuldeten Leistungen abnahmereif sind. Er hat hierzu insbesondere entsprechende Unterlagen zu übergeben. Die Abnahme erfolgt auch bei einer stufenweisen Beauftragung nach vollständiger Erbringung der zuletzt beauftragten Leistungsstufe. Mit der Abnahme beginnt die Verjährungsfrist für Mängel-/Gewährleistungsansprüche.

§ 11
Vergütung

11.1 Unter Zugrundelegung der Herstellungskosten gemäß Ziffer 2.1.6 und der Honorarermittlung gemäß Anlage 7 erhält der Auftragnehmer für die nach diesem Vertrag vereinbarten Leistungen die im Folgenden festgelegte vorläufige Vergütung (netto):

11.1.1 Grundleistungen

▪ nach Ziffer 3.1	25 %
▪ nach Ziffer 3.2	12,4 %
▪ nach Ziffer 3.3	31 %
▪ nach Ziffer 3.4	2 %

Summe Grundleistungen	70,4 %
-----------------------	--------

11.1.2 Umbauzuschlag

Auf das Honorar für die Grundleistungen wird ein Umbauzuschlag von% vereinbart.

11.1.3 Endgültige Vergütung

Die endgültige Vergütung wird unter Zugrundelegung der vereinbarten Honorarparameter (vgl. Anlage 7) auf der Grundlage der vom Auftraggeber genehmigten Kostenberechnung festgelegt.

11.1.4 besondere Leistungen

- nach Ziffer 3.5 €
- nach Ziffer 3.6 €
- nach Ziffer 3.7 €

Summe Besondere Leistungen €

11.2 Zusatzvergütung kann vom Auftragnehmer nur beansprucht werden, wenn er im Auftrag des Auftraggebers zusätzliche oder besondere Leistungen erbringt, die über die vereinbarten Leistungen des § 3 hinausgehen.

11.3 Werden Leistungen des Auftragnehmers nach Zeitaufwand berechnet, erfolgt die Vergütung nach folgenden Stundensätzen:

- für Auftragnehmer / Inhaber € / h
- für Mitarbeiter (Architekten / Ingenieure) € / h
- für techn. Zeichner, sonstige Mitarbeiter € / h

Ein Anspruch auf Vergütung von Leistungen nach Zeitaufwand besteht nur dann, wenn und soweit der Auftragnehmer den Auftraggeber vor Erbringung dieser Leistungen schriftlich auf das Entstehen einer solchen zusätzlichen Vergütung unter Angabe deren voraussichtlicher Höhe hingewiesen und der Auftraggeber die Durchführung dieser Arbeiten schriftlich angeordnet hat.

11.4 Alle Nebenkosten im Sinne von § 14 HOAI werden pauschal mit% v. H. der vereinbarten Honorare gemäß Ziffer 11.1 vergütet.

11.6 Die Umsatzsteuer ist in der jeweiligen Höhe, derzeit 19 %, nach Rechnungsstellung gesondert zu vergüten.

§ 12

Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers

12.1 Zur Sicherung etwaiger Ersatzansprüche aus diesem Vertrag ist vom Auftragnehmer eine Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen, bei der mindestens folgende Deckungssummen bestehen:

- Personenschäden 1,5 Mio. €
- Sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden) 1,5 Mio. €

12.2 Der Auftragnehmer hat vor dem Nachweis eines vertragsgemäßen Versicherungsschutzes keinen Anspruch auf Auszahlung einer Vergütung. Er ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige verpflichtet, soweit Versicherungsschutz nicht mehr in vertragsgemäßem Umfang besteht.

§ 13

Schlussbestimmungen

13.1 Als ausschließlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird Halle (Saale) vereinbart.

13.2 Sollte sich eine Bestimmung dieses Vertrages als unwirksam herausstellen, berührt dies nicht die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die ihr wirtschaftlich am nächsten kommt.

13.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformgebotes. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

13.4 Soweit nach den Regelungen dieses Vertrages die Schriftform zu beachten ist, genügt es, die Erklärungen E-Mail zu übermitteln.

Halle (Saale), 2024

....., 2024

.....
Auftraggeber Auftragnehmer

.....