

Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands gemeinnütziger e.V. (CJD)
**Vorhaben „Umbau und Erweiterung des Wohnheims an der Werkstatt für
behinderte Menschen (WfbM)“ in 39218 Schönebeck**

**EU-weite Vergabe von Leistungen der Gebäudeplanung in den
Leistungsphasen 5 bis 9**
- Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Vergabe-Nr. EU 04/2025

Teil C

Vertragsentwurf

Architektenvertrag

zwischen

dem **Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands gemeinnütziger e.V. (CJD)**,
Teckstraße 23, 73061 Ebersbach an der Fils, vertreten durch den Vorstand

- nachfolgend "Auftraggeber" genannt -

und

.....

- nachfolgend "Auftragnehmer" genannt -

§ 1 Vertragsgegenstand / Plansoll

Gegenstand dieses Vertrages ist die Erbringung derjenigen Leistungen der Gebäudeplanung, welche für eine wirtschaftliche, den anerkannten Regeln der Technik, bauordnungsrechtlich konforme und den Vorgaben des Auftraggebers entsprechende Realisierung des Vorhabens

„Umbau und Erweiterung des Wohnheims an der Werkstatt für behinderte Menschen (WfbM)“ in 39218 Schönebeck

noch erforderlich sind. Eine nähere Beschreibung des Projekts findet sich unter II. von Teil A der Vergabeunterlagen (der Vergabe der Gebäudeplanung).

Eine Zielfindungsphase (vgl. § 650 lit. p Abs. 2 BGB) wird nicht vereinbart.

§ 2 Grundlagen des Vertrages

Vertragsgrundlagen sind:

- die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere die des öffentlichen Baurechts
- die Baugenehmigung vom
- die anerkannten Regeln der Technik
- die fachliche Stellungnahme des zuständigen Landesbetriebes
- die Bestimmungen dieses Vertrages
- Corona-Investitionsrichtlinie (Erlass des MS von 30.09.2022 – 31b-08516)
- der Förderbescheid vom 07.02.2025
- die Angaben zum Vorhaben unter Ziffer II. von Teil A der Vergabeunterlagen

- die zum Abnahmezeitpunkt allgemein anerkannte Regeln der Technik einschließlich aller für die Realisierung des Bauvorhabens einschlägigen Richtlinien und Normen, DIN-Normen sowie die VDI-, VDE-, VDS-Vorschriften
- die HOAI in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung
- die den Vertragsparteien bekannte
- bisherige Planung (Anhang 2 von Teil A der Vergabeunterlagen)
- Die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB), insbesondere diejenigen über den Architekten- und Ingenieurvertrag (§§ 650 p ff. i.V.m. §§ 631 ff. und §§ 650 b ff. BGB)

§ 3 Ermittlung der anrechenbaren Kosten

Das Honorar für die Gebäudeplanung richtet sich nach den gem. § 33 Abs. 2 HOAI ermittelten anrechenbaren Kosten auf der Grundlage der vorliegenden Kostenberechnung (nach DIN 276 in der Fassung von 2018).

[Achtung: Hier könnte es eine Diskrepanz zur baufachlichen Stellungnahme geben. Bitte Rücksprache!]

§ 4 Leistungen der Gebäudeplanung

- (1) Der Auftragnehmer wird von dem Auftraggeber als Besondere Leistung mit der Einarbeitung und der Analyse in Bezug auf den bisherigen Entwurf gegen Zahlung eines Pauschalhonorars in Höhe von € (netto) beauftragt.
- (2) Der Auftragnehmer wird von dem Auftraggeber mit Grundleistungen der Gebäudeplanung in den Leistungsphasen 5 bis 9 beauftragt.

Honorarzone: III

Honorarsatz:

Nachlass auf den Basishonorarsatz: ... %.

Die vorstehend übertragenen Leistungen der Leistungsphasen 5 bis 9 werden wie folgt vergütet:

Leistungen	v.H. des Honorars nach § 34 Abs. 3 HOAI	v.H. des Honorars nach vorliegender Beauftragung
Ausführungsplanung	25	25
Vorbereitung der Vergabe	10	10
Mitwirkung bei der Vergabe	4	4
Objektüberwachung	32	32
Objektbetreuung	2	2

Es wird ein Umbauszuschlag (§ 36 Abs. 1 HOAI) in Höhe von % vereinbart.

Für die mitzuverarbeitende Bausubstanz (vgl. § 4 Abs. 3 HOAI) wird abschließend eine pauschale Erhöhung der anrechenbaren Kosten um € vereinbart. Eine spätere Erhöhung oder Ermäßigung dieses Betrages ist ausgeschlossen.

Ferner wird der Auftragnehmer von dem Auftraggeber mit folgenden Besonderen Leistungen beauftragt:

- Erstellung der notwendigen Formblätter nach dem Vergabehandbuch (Leistungsphase 7) gegen Zahlung eines Pauschalhonorars von € (netto)
 - Erstellung des Fördermittelverwendungsnachweises unter Beachtung der einschlägigen Fördermittelrichtlinie (Zeithonorar – Beginn Leistungsphase 9)
 - Überwachung der Mangelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist (Zeithonorar - Leistungsphase 9)
- (3) Werden nach Vertragsschluss weitere Besondere Leistungen übertragen, so ist über deren Honorierung eine schriftliche Vereinbarung zu treffen.
- (4) Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist, wird das Honorar an Hand der einschlägigen Bestimmungen der HOAI ermittelt.

§ 5 Stundenverrechnungssätze

- (1) In Bezug auf Besondere Leistungen gelten, sofern nicht etwas Anderes vereinbart ist, folgende Netto-Stundenverrechnungssätze:

Architekt/ Dipl.-Bauingenieur, sofern Inhaber bzw. Geschäftsführer:	... €
Architekt/ Dipl.-Bauingenieur, sofern nicht Inhaber bzw. Geschäftsführer:	... €
Sonstige Büromitarbeiter:	... €

- (2) Die Zeithonorare werden nach Stundenbelegen mit Leistungsnachweis berechnet. Abrechnungen haben jeweils zeitnah zum Monatsende eines Folgemonats für den voran gegangenen Monat zu erfolgen. Die Zeithonorare verstehen sich zuzüglich Nebenkosten (vgl. § 6).

§ 6 Nebenkosten

Sämtliche in § 14 Abs. 2 HOAI aufgeführte Nebenkosten werden insgesamt mit einer Pauschale von % des Nettohonorars berechnet.

Zusätzliche Ausfertigungen sind nach Aufwand gesondert zu vergüten.

Soweit Pauschalen vereinbart sind, verstehen diese sich zuzüglich Nebenkosten. Dasselbe gilt auch für Stundenverrechnungssätze (vgl. § 5).

§ 7 Pflichten des Auftragnehmers / Baukostenrahmen

- (1) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die ihm vom Auftraggeber übertragenen Leistungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit sowie bauordnungsrechtlich konform zu erbringen. Er hat dabei insbesondere einen Baukostenrahmen (KG 300 und KG 400) von 3.050.000,00 € (brutto) zu beachten.
- (2) Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Leistungen über alle bei der Durchführung seiner Aufgaben wesentlichen Umstände, insbesondere über Qualitäts- oder Terminaspekte, unaufgefordert oder auf entsprechendes Verlangen des Auftraggebers unverzüglich zu unterrichten und dem Auftraggeber Lösungsvorschläge zu unterbreiten. Der Auftragnehmer gibt dem Auftraggeber in regelmäßigen Abständen Zwischenberichte über den Stand der Ausführung, ohne dass ihm hierfür ein gesondertes Honorar zusteht.

- (3) Soweit der Auftragnehmer Unterlagen bzw. Vorgaben und Entscheidungen für die Ausführung seiner Leistungen benötigt, ist er verpflichtet, den Auftraggeber so rechtzeitig schriftlich darauf hinzuweisen, dass der Auftragnehmer selbst seine Leistungen rechtzeitig erbringen kann.
- (4) Bedenken gegen Entscheidungen des Auftraggebers hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- (5) Der Auftragnehmer wurde bereits zu Beginn des Vergabeverfahrens eindringlich darauf hingewiesen, dass während der Baumaßnahme kein dauerhafter Leerzug der Heimbewohner stattfindet. Während der üblichen Arbeitszeiten, montags bis freitags zwischen 7:00 und 15:30 Uhr sind die Bewohner allerdings nicht in ihren Heimwohnungen, sondern halten sich in der WfbM auf. Deshalb besteht zwischen 7:00 bis 15:30 Uhr Baufreiheit, wobei jedoch zu gewährleisten ist, dass die Bewohner anschließend sicher in ihre Wohnungen zurückkehren können. Die Betriebssicherheit des Heims muss während der Baumaßnahme jederzeit gegeben sein. Der Auftragnehmer hat dafür anlässlich der ihm obliegenden Objektüberwachung durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen. Sofern Wohnungen saniert werden und das längere Zeit in Anspruch nimmt, soll dem mit einem – vom Auftragnehmer zu unterstützenden - Rotationssystem bei der Wohnungsnutzung Rechnung getragen werden.
- (6) Der Auftragnehmer erklärt, dass er die jeweils gültigen Bestimmungen des Mindestlohngesetzes beachtet und während der Vertragsdauer beachten wird. Auf Verlangen des Auftraggebers ist der Auftragnehmer verpflichtet, hierüber jederzeit aktuelle Nachweise, insbesondere im Hinblick auf die Zahlung der Mindestlöhne an den Auftraggeber zu übergeben. Der Auftraggeber ist berechtigt, die vereinbarte Vergütung bis zur Vorlage entsprechender Nachweise einzubehalten. Der Auftragnehmer hat die Leistung grundsätzlich selbst auszuführen. Eine Übertragung auf Nachunternehmer ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers zulässig. Der Nachunternehmer ist in keinem Falle berechtigt, die ihm übertragenen Leistungen oder Teilleistungen auf weitere Nachunternehmer zu übertragen. Darüber hat der Auftragnehmer aufzuklären.

§ 8 Weisungen, finanzielle Verpflichtungen

Soweit es seine Aufgabe erfordert, ist der Auftragnehmer berechtigt und verpflichtet, die Rechte des Auftraggebers zu wahren, insbesondere hat er den Baubeteiligten notwendige Weisungen zu erteilen. Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen Weisungen des Auftraggebers, so hat er diese unverzüglich anzumelden. Finanzielle Verpflichtungen für den Auftraggeber darf der Auftragnehmer nur eingehen, wenn Gefahr in Verzug und das Einverständnis des Auftraggebers nicht rechtzeitig zu erlangen ist.

§ 9 Aufgaben des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber fördert die weitere Planung und Durchführung der Bauaufgabe, insbesondere wird er alle anstehenden Fragen auf berechtigtes Verlangen des Auftragnehmers unverzüglich entscheiden.
- (2) Der Auftraggeber nimmt die Leistungen des Auftragnehmers ab, vgl. § 13.
- (3) Der Auftraggeber nimmt die Leistungen der am Bau beteiligten Unternehmer im Beisein des Auftragnehmers rechtsgeschäftlich ab.
- (4) Im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs soll der Auftraggeber Weisungen an die am Bau Beteiligten nur im Einvernehmen mit dem Auftragnehmer erteilen. Diesen informiert der

Auftraggeber kurzfristig, mindestens aber in den Bauberatungen über getroffene Weisungen an die am Bau Beteiligten. Entscheidungen von größerer Tragweite werden gemeinsam getroffen.

§ 10 Ausführungsfristen

Mit der Ausführung ist sofort nach Vertragsschluss zu beginnen.

Es gilt der folgende Zeitplan als vereinbart:

Erteilung des Auftrags	bis 15.06.2025
Einarbeitung, Analyse in Bezug auf den bisherigen Entwurf31.07.2025
Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen30.09.2025.
Baubeginn01.11.2025
Erweiterter Rohbau31.07.2026
Innenausbau, TGA31.10.2026
Technische Rohinstallationen31.10.2026
Fertigstellung31.12.2026
Schlussabrechnung, Rechnungsprüfung, Zeitpuffer31.12.2026

Auf dieser Basis werden die Parteien bestimmte Ausführungsfristen in Bezug auf einzelne Leistungsphasen noch abstimmen.

§ 11 Zahlungen / Schlussrechnung

Das Honorar wird innerhalb von 30 Tagen fällig, wenn die vereinbarte Leistung abgenommen wurde und eine prüffähige Honorar(teil)schlussrechnung übergeben worden ist. Das Zahlungsziel von 30 Tagen gilt auch bei (übergebenen und prüffähigen) Abschlagsrechnungen.

§ 12 Umsatzsteuer

In den Honoraren und Nebenkosten ist die Umsatzsteuer nicht enthalten. Sie wird in der gesetzlichen Höhe gesondert in Rechnung gestellt.

§ 13 Abnahme / Teilabnahme

Die Leistungen des Auftragnehmers sind nach deren Beendigung (vgl. § 640 Abs. 1 Satz 2 BGB) förmlich abzunehmen. Mit Beendigung der Leistungsphase 8 hat der Auftragnehmer einen Anspruch auf förmliche Teilabnahme aller bis dahin erbrachten Leistungen.

§ 14 Gewährleistung und Verjährung

Gewährleistung und Verjährung richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 15 Haftpflichtdeckungssummen

- (1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Die Deckungssummen dieser Versicherung müssen betragen für Personenschäden mindestens 3,0 Mio. € für jeden Einzelfall sowie für Sach- und Vermögensschäden mindestens jeweils 2,0 Mio. € für jeden Einzelfall sowie jeweils mindestens 6 Mio. € für alle Versicherungsfälle von Personenschäden in einem Jahr sowie jeweils mindestens 4 Mio. € für alle Versicherungsfälle von Sach- und Vermögensschäden in einem Jahr (also jeweils eine zweifache Maximierung pro Jahr)
- (2) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Versicherung bis zum Ablauf seiner Gewährleistungsfrist aufrecht zu erhalten.
- (3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen den vereinbarten Versicherungsschutz nachzuweisen. Geschieht das nicht innerhalb von zwei Wochen nach entsprechender schriftlicher Aufforderung, ist der Auftraggeber zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund berechtigt.

§ 16 Kündigung

- (1) Die Parteien können den Vertrag jeweils aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Einer besonderen Frist bedarf es nicht. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn eine der Vertragsparteien wesentliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz schriftlicher Abmahnung nicht nachkommt oder sonst in schwerwiegender Weise gegen die Bestimmungen dieses Vertrages verstößt.
- (2) Das gesetzliche Recht des Auftraggebers gem. § 648 BGB, den Vertrag jederzeit frei zu kündigen, bleibt unberührt.

§ 17 Aufbewahrungspflichten gegenüber dem Auftraggeber

Nach Beendigung der Leistungen des Auftragnehmers kann der Auftraggeber verlangen, dass ihm die genehmigten Bauvorlagen oder Originalzeichnungen und sonstige Unterlagen ausgehändigt werden. Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 10 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistung aufzubewahren. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Unterlagen vor ihrer Vernichtung dem Auftraggeber anzubieten.

§ 18 Änderungs- oder Zusatzleistungen

- (1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, etwaige vom Auftraggeber angeordnete Planungsänderungen oder -ergänzungen (Änderungsleistungen) sowie zusätzliche (d. h. nicht im vereinbarten Leistungsumfang enthaltene Leistungen) Leistungen auszuführen.

- (2) Änderungs- oder Zusatzleistungen sind dem Auftraggeber vor ihrer Ausführung schriftlich mit der Begründung, warum diese Leistungen nicht im vereinbarten Leistungsumfang enthalten sind, anzuzeigen. Die Begründungspflicht entfällt, wenn der Auftraggeber nach gemeinsamer Abstimmung und Fertigstellung eines bestimmten Planungs- oder Leistungsstandes oder nach verbindlicher Freigabe in sich abgeschlossener Leistungen, z. B. eine bestimmte und zur Ausführung freigegebene Detaillösung, eine wesentliche Änderung dieser Leistungen anordnet bzw. wünscht.
- (3) Die rechtzeitige schriftliche Ankündigung ist entbehrlich, wenn der Auftraggeber die Ausführung von Änderungs- oder Zusatzleistungen ausdrücklich schriftlich anordnet oder die Kenntnis der Leistungen bestätigt bzw. nachträglich anerkennt. Gleiches gilt, wenn der Auftragnehmer die entsprechende Ankündigung ohne Verschulden unterlassen hat oder wenn dem Auftraggeber keine Alternative zur sofortigen Ausführung der Änderungs- oder Zusatzleistung durch den Auftragnehmer geblieben wäre. Für das Vorliegen dieser Ausnahmetatbestände trägt der Auftragnehmer die Darlegungs- und Beweislast.
- (4) Beauftragt der Auftraggeber eine Zusatzleistung oder ordnet er eine Änderungsleistung (auch Wiederholungs- und Mehrfachleistungen) an, steht dem Auftragnehmer eine zusätzliche Vergütung zu, bei Änderungsleistungen (auch Wiederholungs- und Mehrfachleistungen) aber nur, wenn deren Ausführung oder Notwendigkeit nicht vom Auftragnehmer zu vertreten ist, sie keine Fortschreibung oder Optimierung enthält oder darstellt und sie einen nicht unwesentlichen Arbeits- und Zeitaufwand von nachweislich mehr als 5 Stunden verursacht. Die Abrechnung erfolgt auf der Grundlage des nachgewiesenen Zeitbedarfs nach den vereinbarten Stundensätzen gemäß § 5.

§ 19 Aufrechnungsmöglichkeit

Der Auftragnehmer darf gegen Forderungen des Auftraggebers nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.

§ 20 Salvatorische Klausel

Sollte eine Vertragsbestimmung unwirksam oder eine Lücke im Vertrag enthalten sein, so soll die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt werden. Eine unwirksame Bestimmung soll durch eine andere ersetzt, eine fehlende eingefügt werden, so dass sie den in diesem Vertrag zum Ausdruck gekommenen Willen der Beteiligten und dem Sinn des Vertrages weitestgehend gerecht wird.

§ 21 Schlussbestimmungen

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden müssen schriftlich erfolgen; das gilt auch für die Aufhebung des Schriftformgebotes.

....., den _____

....., den _____

Auftraggeber

Auftragnehmer