Generalplanervertrag

Zwischen der

Stadt Osnabrück
Eigenbetrieb Immobilien- und Gebäudemanagement
Bierstraße 33-36
49074 Osnabrück

– nachstehend **Auftraggeber** genannt –

und dem Planungsbüro

_____
_____
_____
_____

– nachstehend **Auftragnehmer** genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Gegenstand des Vertrages 3
§ 2 Bestandteile und Grundlagen des Vertrages 6
§ 3 Leistungen des Auftragnehmers 7
§ 4 Allgemeine Vertragspflichten 12
§ 5 Termine und Fristen 15
§ 6 Herausgabe von Unterlagen 16
§ 7 Kosten des Projekts 16
§ 8 Vergütung 18
§ 9 Fälligkeit der Vergütung / Schlussrechnung 21
§ 10 Gewährleistung / Haftung des Auftragnehmers 21
§ 11 Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers 22
§ 12 Kündigung des Vertrages 22
§ 13 Ersatzvornahme 23
§ 14 Urheberrecht 23
§ 15 Schlussbestimmungen 24

ENTWURF

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1.1 Gegenstand dieses Vertrages sind folgende Planungsleistungen:

- Objektplanung für Gebäude und Innenräume gemäß §§ 33 ff. HOAI i. V. m. Anlage 10.1, Leistungsphasen 1 bis 9,
- Fachplanung der Technische Ausrüstung (HLS/ELT) gemäß §§ 53 ff. HOAI i. V. m. Anlage 15, Leistungsphasen 1 bis 9 für die Anlagengruppen 1 – 8,
- Beratungsleistung Bauphysik Wärmeschutz und Energiebilanzierung gemäß § 3 Abs. 1 HOAI i. V. m. Anlage 1, Ziffer 1.2.1, Abs. 2, Ziffer 1.2.2, Leistungsphasen 1 bis 7
- Betonsanierungskonzept mit detaillierter Bestandaufnahme (FNH)
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination (SiGeKo) gemäß Baustellenverordnung, Planungs- und Ausführungsphase.
- Lichtplanung Tageslichtdecke, Leistungsphasen 1 bis 9
- Fassaden- und Verglasungsplanung, Leistungsphasen 1 bis 9

für die Baumaßnahme:

**„Sanierung des Kulturgeschichtlichen Museums (KGM)
und Felix-Nussbaum-Haus (FNH)“**

Die Stadt Osnabrück beabsichtigt die Teilsanierung des Kulturgeschichtlichen Museums (KGM) und Felix-Nussbaum-Haus (FNH). Eine bauliche Umsetzung der Teilsanierung beider Häuser ist ab 2030 nach dem Jubiläumsprogramm zum 125. Geburtstag von Felix Nussbaum geplant.

1998 wurde das Felix-Nussbaum-Haus (FNH) als Museum für die weltweit größte Sammlung von Bildern des Osnabrücker Malers Felix-Nussbaum eröffnet. In diesem Zuge wurde auch das anschließende und Ende des 19. Jahrhunderts erbaute Kulturgeschichtliche Museum (KGM) umgebaut.

Das FNH ist ein Schlüsselwerk dekonstruktivistischer Architektur und erstes umgesetztes Bauwerk des Studio Daniel Libeskind (New York). Eine Bewahrung der Architektur, Innenarchitektur und Außenanlagen ist aufgrund seiner herausragenden lokalen, nationalen, internationalen und mittlerweile architekturhistorischen Bedeutung für die Stadt Osnabrück von großem Interesse. Die notwendigen Eingriffe an diesem Aushängeschild für die Stadt sind behutsam, unsichtbar, sowie mit unbedingtem Erhalt der hohen konstruktiven und gestalterischen Qualität des Bestandes zu planen und auszuführen. Obwohl der Bau bisher nicht unter Denkmalschutz steht, sind vor dem Hintergrund der herausragenden Stellung des Baus die gleichen Ansprüche an eine Sanierung zu stellen.

Das mit dem FNH verbundene KGM gehört zu den wenigen Museumsbauten des 19. Jahrhunderts, die den 2. Weltkrieg in ihrem ursprünglichen Zustand überstanden haben. Aufgrund des Denkmalschutzes für diesen Bau aus dem Historismus ergeben sich auch hier besondere Ansprüche und ein dem FNH entsprechender Anspruch an

einer Sanierung. Beide Bauten bilden das Zentrum des Museumsquartiers Osnabrück (MQ4), wurden durch den 2011 eröffneten Erweiterungsbau des FNH technisch, organisatorisch und räumlich weiter „verzahnt“.

Die vor bald 30 Jahren installierten raumlufttechnischen Anlagen in beiden Häusern sind nun technisch überholt und erreichen das Ende ihrer Lebenszeit. Die Dächer beider Häuser sind schadhaft. Aus diesem Grund wurde ein Maßnahmenkatalog über die notwendigen Schritte erstellt, der Grundlage für die nun anstehende Entwurfsplanung für eine Teilsanierung darstellt.

Der Maßnahmenkatalog umfasst im Wesentlichen die folgenden Punkte, die im Rahmen der Erstellung der Entwurfsplanung betrachtet werden müssen.

Kulturgeschichtliches Museum (KGM)
Raumlufttechnik: Die im Dachgeschoss des KGM installierte Klimaanlage von Mitte der 1990er Jahre hat ihr Lebensende erreicht. Wartungsarbeiten sind wegen mangelnder Ersatzteile und Defekte immer problematischer. Die Anlage entspricht energetisch und hygienisch nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

Dach: Bei der Erneuerung der Klimaanlagen muss das Dach zur Montage und Demontage geöffnet werden. In diesem Zuge soll die zu Beginn der 1980er Jahre verbaute schadstoffhaltige und schadhafte Dachdeckung aus Faserzementschindeln entfernt werden. Es soll im Sinne des Denkmals die bauzeitliche Dachdeckung aus Schiefer rekonstruiert werden.

Belichtungskonzept: Im Oberlichtsaal sind die Oberlichtfenster zu erneuern und ein neues Belichtungskonzept unter Berücksichtigung kuratorischer Belange zu entwickeln. Die Oberlichtdecke soll unter Erhalt der Gestalt zu einer im Museumsbereich typischen Lichtdecke mit Kunstlicht umgebaut werden. Diese Maßnahme soll im Zuge der Dachsanierung vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang wird auch die vorhandene Beleuchtung optimiert.

Darüber hinaus sind weitere Fachplanungsleistungen im Bereich Elektrotechnik und Brandschutz zu erbringen.

Felix-Nussbaum-Haus (FNH)
Raumlufttechnik: Wie im KGM hat die im Keller des FNH installierte gleichaltrige Klimaanlage von Mitte der 1990er Jahre ebenfalls ihr Lebensende erreicht. Wartungsarbeiten werden wegen der Ersatzteilsituation und Defekte zunehmend schwieriger. Die Anlagen erfüllen aktuelle energetische und hygienische Anforderungen nicht mehr. Zudem soll das Befeuchtungskonzept geändert werden. Im Zuge der Sanierung soll ebenfalls eine energetische Verbesserung der Luftaufbereitungsprozesse erfolgen, um Heiz- und Kälteenergie einzusparen.

Heizungs- und Kältetechnik: Der Hauptverteiler der Heizungsanlage des Museumsquartiers ist abgängig und muss dringend erneuert werden. In diesem Zuge

soll an dem Ver-teiler auch eine Anschlussmöglichkeit für einen mobilen Heizcontainer hergestellt werden, damit das Gebäude bei längerem Ausfall der Fernwärmeversorgung beheizt werden und im Sommer die Feuchteregelung der Klimaanlagen funktionieren kann.

Dach: Im Bereich des Flachdaches kam es in den letzten Jahren am Übergang zum KGM und an den Lichtbändern zu Feuchteschäden, was die empfindlichen Kunstwerke gefährdete. Dachabdichtung, Gründächer, Lichtbänder mit Verglasung und RWA-Öffnungen im Dach sind entsprechend den heutigen Anforderungen zu erneuern.

Fassade: In einzelnen Bereichen der Sichtbetonfassade sind Schäden durch Betonabplatzungen behutsam nach einer detaillierten Bestandsaufnahme zu sanieren oder konservieren. An der Fassade des 2011 eröffneten Eingangspavillons sind Feuchtigkeitsschäden am Wärmedämmverbundsystem zu sanieren.

Darüber hinaus sind weitere Fachplanungsleistungen im Bereich Elektrotechnik

Die Außenanlagen von KGM und FNH bilden mit der Architektur eine gestalterische Einheit und dürfen im Zuge der Baumaßnahme nicht beschädigt oder verändert werden. Es soll ein Schutzkonzept erarbeitet werden. Gleichermaßen ist ein solches Konzept zum Schutz der Innenräume vor dem Bauablauf zu erarbeiten, etwa die Treppenräume, Sichtbetonflächen und der Aufzug im FNH.

Die Maßnahmen beider Gebäude hängen zum großen Teil konstruktiv und im Bauablauf miteinander zusammen. Die Baumaßnahmen werden während der Bauzeit eine Schließung der beiden Häuser bedingen. Es wird derzeit von einer Schließzeit von mindestens 15 Monaten ausgegangen. Im Rahmen des Planungsprozesses sollte versucht werden, die Schließzeiten zu minimieren.

Die Teilsanierungskosten auf Basis des beschriebenen Maßnahmenpaketes werden sich nach einer groben Einschätzung für das Felix-Nussbaum-Haus (FNH) in einer Größenordnung von 3,4 Mio. € und für das Kulturgeschichtliche Museum (KGM) bei 1,7 Mio. € also insgesamt rund 5,1 Mio. € belaufen.

Weitere Projektdetails sind der anliegenden Projektbeschreibung mit Stand vom 24.09.2026 zu entnehmen.

1.2 Die Ingenieurleistungen gemäß §§ 53 ff. HOAI 2021 i. V. m. Anlage 15 sind für folgende Anlagengruppen auszuführen:

Anlagengruppe 1:	Wasser-, Abwasser- und Gasanlagen
Anlagengruppe 2:	Wärmeversorgungsanlagen
Anlagengruppe 3:	Lufttechnische Anlagen
Anlagengruppe 4:	Starkstromanlagen
Anlagengruppe 5:	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, ohne Leitstellentechnik

Anlagengruppe 7:	Nutzungsspezifische Anlagen und verfahrenstechnische Anlagen (zwei Wandhydranten)
Anlagengruppe 8:	Gebäudeautomation und Automation von Ingenieurbauwerken

§ 2 Bestandteile und Grundlagen des Vertrages

2.1 Vertragsbestandteile sind als sinnvolles Ganzes – bei nicht auflösbaren Widersprüchen – in nachstehender Reihenfolge als Rangfolge:

- die Regelungen dieses Vertrages;
- die Leistungsbeschreibung gemäß Anlage 10 und 15 der HOAI 2021;
- Beratungsleistung Bauphysik Wärmeschutz und Energiebilanzierung gemäß § 3 Abs. 1 HOAI i. V. m. Anlage 1, Ziffer 1.2.1, Abs. 2, Ziffer 1.2.2, Leistungsphasen 1 bis 7
- Betonsanierungskonzept mit detaillierter Bestandaufnahme (FNH)
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination (SiGeKo) gemäß Baustellenverordnung, Planungs- und Ausführungsphase.
- Lichtplanung Tageslichtdecke, Leistungsphasen 1 bis 9
- Fassaden- und Verglasungsplanung, Leistungsphasen 1 bis 9
- das Angebot des Auftragnehmers vom _____ in der letzten/überarbeiteten Fassung;
- die Siemon-Tabellen für Gebäude und Innenräume und für Technische Ausrüstung (zur HOAI 2013).

2.2 Soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, gelten ergänzend:

- die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 2021;
- die Bestimmungen des Werkvertragsrechts;
- die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz.

2.3 Der Auftragnehmer hat weiterhin ebenfalls zu beachten:

- die baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften;
- die Bestimmungen des Landes Niedersachsen über Zuwendungen an Auftraggeber;
- die für den Auftragnehmer nach diesem Vertrag relevanten Auflagen aus den Förder- und Zuwendungsbescheiden;
- die einschlägigen technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen;
- die gesetzlichen Bestimmungen des öffentlichen Vergabewesens in den jeweils gültigen Fassungen, insbesondere der 4. Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), die Vergabeverordnung (VgV), die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A und VOB/B), die Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) und Teil B der Vergabe und Vertragsordnungen für Leistungen (VOL/B) sowie die Kommunalhaushalts-

und -kassenverordnung (KomHKVO) und das Niedersächsische Tariftreue- und Vergabegesetz (NTVergG);
- Gesetz über die förmliche Verpflichtung nichtbeamteter Personen (Verpflichtungsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung.

2.4 Der Auftragnehmer hat zusätzlich zu beachten:

- die vorhandenen Planungsunterlagen
- das Raum- und Funktionsprogramm
- die Anforderungen der Nutzer, soweit diese in den gemeinsam mit der Projektgruppe durchgeführten Nutzerabstimmungen aufgenommen und als Planungsziele festgesetzt wurden;
- die Richtlinien und Auflagen der Sachverständigenstelle, der Fach- und Genehmigungsbehörden;
- Arbeitsstättenrichtlinie (ASR);
- die Richtlinien und Auflagen der Sachverständigenstelle, der Fach- und Genehmigungsbehörden; auch Denkmalschutzbehörde
- die Baugenehmigungen zum Bestand, die ggf. vom Auftragnehmer beim Bauamt abzufragen sind;

2.5 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Vertragsbestandteile auf Widersprüche, Unstimmigkeiten und Unklarheiten zu prüfen und den Auftraggeber für den Fall, dass solche vorliegen, möglichst vor Ausführung der betroffenen Leistungen hierüber zu informieren. Etwaige Widersprüche oder sonstige Unklarheiten haben die Parteien möglichst umgehend einer Klärung zuzuführen und über die Art und den Umfang der tatsächlich geforderten Leistung zu entscheiden.

2.6 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, auf Verlangen des Auftraggebers eine Verpflichtungserklärung (Verpflichtung nach dem Verpflichtungsgesetz vom 2. März 1974 – BGBl. I. S. 469, 547 – in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung) über eine gewissenhafte Erfüllung seiner Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz schriftlich abzugeben.

2.7 Im Übrigen hat der Auftragnehmer seine Leistungen unabhängig von Ausführungs- und Lieferinteressen Dritter zu erbringen.

§ 3 Leistungen des Auftragnehmers

3.1 Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 für die

- Objektplanung für Gebäude und Innenräume gemäß §§ 33, 35 HOAI 2021 i. V. m. Anlage 10, Leistungsphase 1 bis 9;
- Fachplanung der Technische Ausrüstung gemäß §§ 53, 55 HOAI 2021 i. V. m. Anlage 15, für die Anlagengruppen 1 – 8;
- Beratungsleistungen Bauphysik Wärmeschutznachweis gemäß Ziffer 1.2 der Anlage 1 der HOAI 2021;

- Betonsanierungskonzept mit detaillierter Bestandaufnahme (FNH)
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination (SiGeKo) gemäß Baustellenverordnung, Planungs- und Ausführungsphase.
- Lichtplanung Tageslichtdecke, Leistungsphasen 1 bis 9
- Fassaden- und Verglasungsplanung, Leistungsphasen 1 bis 9.

3.2 Die Beauftragung weiterer Leistungen erfolgt auf Abruf. Der Auftraggeber behält sich vor, den Auftragnehmer mit den weiteren Planungsleistungen einzeln oder im Ganzen zu beauftragen. Dieses gilt ausdrücklich auch für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile. Die Beauftragung erfolgt durch schriftlichen Abruf der Leistungen.

Ein Rechtsanspruch auf Übertragung weiterer Leistungen besteht nicht. Aus dieser stufenweisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten. Dem Auftragnehmer entstehen insbesondere infolge der Nichtbeauftragung einzelner Leistungsphasen keine Ansprüche gegenüber dem Auftraggeber auf entgangene Vergütung, Schadensersatz o. ä.

3.3 Liegt die zuletzt erbrachte Teilleistung der zuletzt beauftragten Leistungsphase mehr als 12 Monate zurück, ist der Auftragnehmer berechtigt, die Beauftragung mit weiteren Leistungsphasen abzulehnen. Sofern der Abruf nicht innerhalb von 3 Monaten nach Beendigung der zuletzt beauftragten Leistung erfolgt, ist dem Auftragnehmer eine angemessene Einarbeitungszeit zuzugestehen.

3.4 Sofern einzelne Leistungsphasen nur zum Teil abgerufen werden oder zum Beispiel infolge der Beauftragung eines Generalunternehmers nicht vollumfänglich anfallen, ist nur ein entsprechender, angemessener Anteil der unter § 8 vereinbarten Vergütung zu zahlen, den die Parteien möglichst einvernehmlich in Anlehnung an die Siemon-Tabellen vor Ausführung der Leistung vereinbaren.

3.5 Folgende Teilleistungen sind vom Auftragnehmer nicht zu erbringen:

3.5.1. Objektplanung Gebäude gemäß §§ 33, 34 HOAI i. V. m. Anlage 10:

<u>Leistungsphase 4:</u>
Die Parteien gehen derzeit davon aus, dass für das FNH und das KGM eine Genehmigungsplanung nicht erforderlich sein wird. Es werden Stand heute keine baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen durchgeführt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass für das KGM ggf. eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig sein könnte. Die Leistungsphase 4 wird insoweit nicht beauftragt. Im Falle des Erfordernisses einer (ggf. denkmalrechtlichen) Genehmigungsplanung ist der Auftragnehmer zur Erbringung auch dieser Leistung verpflichtet. Die Vergütung richtet sich in diesem Fall nach der HOAI sowie den Regelungen dieses Vertrages.

<u>Leistungsphase 6:</u>
f) Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche

Diese durch den Auftragnehmer nicht zu erbringenden Leistungen werden mit 0,25 % bewertet.

Leistungsphase 7:
a) Koordination der Vergaben der Fachplaner
b) Einholen von Angeboten
d) Führen von Bietergesprächen
e) (…), Dokumentation des Vergabeverfahrens
f) Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche
h) Mitwirken bei der Auftragserteilung

Diese durch den Auftragnehmer nicht zu erbringenden Leistungen werden mit 1,0 % bewertet.

3.5.2. Fachplanung der Technischen Ausrüstung gemäß §§ 53, 54 HOAI i. V. m. Anlage 15:

Leistungsphase 2:
e) Vorverhandlungen mit Behörden über die Genehmigungsfähigkeit und mit den zu beteiligenden Stellen zur Infrastruktur

Leistungsphase 4:
Die Parteien gehen derzeit davon aus, dass für das FNH und das KGM eine Genehmigungsplanung nicht erforderlich sein wird. Es werden Stand heute keine baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen durchgeführt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass für das KGM ggf. eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig sein könnte. Die Leistungsphase 4 wird insoweit nicht beauftragt. Im Falle des Erfordernisses einer (ggf. denkmalrechtlichen) Genehmigungsplanung ist der Auftragnehmer zur Erbringung auch dieser Leistung verpflichtet. Die Vergütung richtet sich in diesem Fall nach der HOAI sowie den Regelungen dieses Vertrages.

Leistungsphase 7:
a) Einholen von Angeboten
c) Führen von Bietergesprächen
e) (…), Mitwirken bei der Dokumentation der Vergabeverfahren
f) Zusammenstellen der Vertragsunterlagen und bei der Auftragserteilung

Diese durch den Auftragnehmer nicht zu erbringenden Leistungen werden mit 1,0 % bewertet.

3.6 Darüber hinaus hat der Auftragnehmer auf schriftlichen Abruf folgende besondere/ zusätzliche Leistungen zu erbringen.

3.6.1. Objektplanung Gebäude gemäß §§ 33, 34 HOAI i. V. m. Anlage 10:

Leistungsphase 1:
- Beschaffen von Unterlagen, die für das Vorhaben erheblich sind

- Bestandsaufnahme
- technische Substanzerkundung
- Betriebsplanung
- Machbarkeitsstudie
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Projektstrukturplanung

Leistungsphase 2:
- Untersuchen alternativer Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen einschließlich Kostenbewertung
- Ergänzen der Vorplanungsunterlagen auf Grund besonderer Anforderungen
- Mitwirken bei der Kredit- und Fördermittelbeschaffung
- Durchführen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen
- Anfertigen von besonderen Präsentationshilfen, die für die Klärung im Vorentwurfsprozess nicht notwendig sind, zum Beispiel:
    - Perspektivische Darstellungen
    - Farb- und Materialcollagen
- 3-D oder 4-D Gebäudemodellbearbeitung (Building Information Modelling BIM)
- Aufstellen einer vertieften Kostenschätzung nach Positionen einzelner Gewerke
- Fortschreiben des Projektstrukturplanes
- Erarbeiten und Erstellen von besonderen bauordnungsrechtlichen Nachweisen für den vorbeugenden und organisatorischen Brandschutz bei baulichen Anlagen besonderer Art und Nutzung, Bestandsbauten oder im Falle von Abweichungen von der Bauordnung

Leistungsphase 3:
- Analyse der Alternativen/Varianten und deren Wertung mit Kostenuntersuchung (Optimierung)
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Aufstellen und Fortschreiben einer vertieften Kostenberechnung

Leistungsphase 4:
- Nachweise, insbesondere technischer, konstruktiver und bauphysikalischer Art, für die Erlangung behördlicher Zustimmungen im Einzelfall

Leistungsphase 7:
- Mitwirken bei der Mittelabflussplanung
- Mitwirken bei der Prüfung von bauwirtschaftlich begründeten Nachtragsangeboten

Leistungsphase 8:
- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben eines Zahlungsplanes
- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben von differenzierten Zeit-, Kosten- oder Kapazitätsplänen
- Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter, soweit diese Tätigkeit nach jeweiligem Landesrecht über die Grundleistungen der LPH 8 hinausgeht

ENTWURF

Leistungsphase 9:
- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist
- Erstellen einer Gebäudebestandsdokumentation
- Erstellen von Wartungs- und Pflegeanweisungen
- Erstellen eines Instandhaltungskonzepts

3.6.2. Fachplanung der Technischen Ausrüstung gemäß §§ 53, 54 HOAI i. V. m. Anlage 15:

Leistungsphase 1:
- Mitwirken bei der Bedarfsplanung für komplexe Nutzungen zur Analyse der Bedürfnisse, Ziele und einschränkenden Gegebenheiten (Kosten-, Termine und andere Rahmenbedingungen) des Bauherrn und wichtiger Beteiligter
- Bestandsaufnahme, zeichnerische Darstellung und Nachrechnen vorhandener Anlagen und Anlagenteile

Leistungsphase 3:
- Erarbeiten von besonderen Daten für die Planung Dritter, zum Beispiel für Stoffbilanzen, etc. (sofern erforderlich)
- Aufstellen einer gewerkeübergreifenden Brandschutzmatrix
- Mitwirken bei einer vertieften Kostenberechnung (sofern von der Projektleitung gewünscht)
- Simulationen zur Prognose des Verhaltens von Gebäuden, Bauteilen, Räumen und Freiräumen (sofern erforderlich)

Leistungsphase 5:
- Mitwirkung bei Detailplanungen mit besonderem Aufwand, zum Beispiel Darstellung von Wandabwicklungen in hochinstallierten Bereichen

Leistungsphase 6:
- Erarbeiten der Wartungsplanung und -organisation
- Ausschreibung von Wartungsleistungen, soweit von bestehenden Regelwerken abweichend

Leistungsphase 8:
- Durchführen von Leistungsmessungen und Funktionsprüfungen
- Fortschreiben der Ausführungspläne (zum Beispiel Grundrisse, Schnitte, Ansichten) bis zum Bestand
- Planung der Hilfsmittel für Reparaturzwecke

3.7 Darüber hinaus hat der Auftragnehmer auf schriftlichen Abruf weitere notwendige besondere/zusätzliche Leistungen zu erbringen. Im Rahmen des Vergabeverfahrens werden hierfür pauschal 20 Stunden angesetzt.

Die vorgenannten besonderen/zusätzlichen Leistungen sind erst zu erbringen, wenn der Auftraggeber die entsprechende Leistungsphase beauftragt hat und die jeweilige

besondere Leistung schriftlich abgerufen wird. Ein Rechtsanspruch auf Übertragung dieser besonderen Leistungen besteht nicht. Dem Auftragnehmer entstehen insbesondere infolge der Nichtbeauftragung einzelner besonderer Leistungen keine Ansprüche gegenüber dem Auftraggeber auf entgangene Vergütung, Schadensersatz o. ä. Ist eine frühere Erbringung der Leistung erforderlich, wird der Auftragnehmer den Auftraggeber hierauf unverzüglich schriftlich oder in Textform hinweisen.

§ 4 Allgemeine Vertragspflichten

4.1 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, für das in § 1 dieses Vertrages genannte Bauvorhaben sämtliche beauftragten Leistungen und Leistungsschritte zu erbringen und dabei alle Aufgaben und Pflichten zu erfüllen, soweit sie sich aus dem beauftragten Leistungsinhalt und -umfang, den vereinbarten Vertragszielen und den Bestandteilen dieses Vertrages oder aus der Sachwalterstellung des Auftragnehmers gegenüber dem Auftraggeber ergeben und für die Herbeiführung des geschuldeten Gesamtwerkerfolges erforderlich sind. Hierbei hat der Auftragnehmer mindestens die in den Leistungsbeschreibungen genannten Leistungen zu erbringen, die als wesentliche Arbeitsschritte Teile des Gesamtwerkerfolges (selbstständige Teilerfolge) sind.

4.2 Der Auftragnehmer beachtet bei der Erbringung seiner Leistungen die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Bautechnik sowie die behördlichen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit. Die vertraglichen Leistungen sind vor ihrer endgültigen Ausarbeitung mit dem Auftraggeber und anderen fachlich Beteiligten abzustimmen.

4.3 Der Auftraggeber ist berechtigt, Änderungen des Bauentwurfs anzuordnen. Er ist auch berechtigt, nicht vereinbarte Leistungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig werden, anzuordnen, wenn sie dem Auftragnehmer zumutbar sind. Der Auftragnehmer verpflichtet sich zudem, über die vorstehende Festlegungen hinausgehende Leistungen auf Anordnung des Auftraggebers zu übernehmen und auszuführen, wenn die Leistungen im Zusammenhang mit den bisher beauftragten Leistungen zur Erreichung des Leistungsziels erforderlich werden und der Auftragnehmer hierfür qualifiziert ist. Die Anordnung des Auftraggebers hat jeweils schriftlich zu erfolgen. Sofern nicht ausdrücklich eine anderweitige Vergütung vereinbart wird, erfolgt diese vorrangig auf der Grundlage der HOAI 2021 oder alternativ nach Stundenaufwand mit den in § 8 angegebenen Stundensätzen.

4.4 Nach vollständiger Fertigstellung einer Leistungsphase hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber die Arbeitsergebnisse und alle Unterlagen in Ordnern gesammelt mit Planlisten und zusätzlich auf weiterverarbeitungsfähigen Datenträger zu übergeben, die Planungsergebnisse in einen Statusbericht zu dokumentieren und zusammenzufassen. Mit der Freigabe oder mit Unterzeichnung der Bauvorlagen für den Bauantrag oder für entsprechende Erklärungen im behördlichen Baufreigabe- oder Anzeigeverfahren erfolgt keine Teilabnahme der Leistungen.

4.5 Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber über die Notwendigkeit der Einschaltung von Fachingenieuren und Sonderfachleuten (z. B. Baugrund, Statik) und/oder die Erstellung von Gutachten oder die Beauftragung von besonderen Leistungen so rechtzeitig zu beraten, dass die Sonderfachleute/Gutachter etc. ohne Planungsverzögerungen beauftragt werden können. Der Auftragnehmer holt hierzu eine schriftliche (oder in Textform) Entscheidung des Auftraggebers ein. Der Auftragnehmer hat die Leistungen der Sonderfachleute zeitlich zu koordinieren und zu steuern sowie mit seinen Leistungen abzustimmen und auf Plausibilität und Konformität zu seinen Leistungen zu prüfen. Ihm obliegt die Vermeidung von Schnittstellenrisiken. Forderungen und Bedingungen der Fachplaner/Sonderfachleute hat der Auftragnehmer bei seinen Leistungen zu berücksichtigen und in seine Planung einzuarbeiten bzw. zu integrieren. Er hat im erforderlichen Umfang Auskunft zu erteilen und Einsichten in seine Unterlagen zu gewähren sowie diese einzuarbeiten.

4.6 Auf eventuelle Bedenken z. B. hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Planungswünsche und der Erfüllung der Planungsvorgaben des Auftraggebers hat der Auftragnehmer frühzeitig schriftlich oder in Textform hinzuweisen und Gegenvorschläge zu unterbreiten. Der Auftragnehmer hat sich rechtzeitig zu vergewissern, ob seiner Planung öffentlich-rechtliche Hindernisse und Bedenken entgegenstehen und diese dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich oder in Textform mitzuteilen.

Im Übrigen ist er gegenüber dem Auftraggeber zur umfassenden Unterrichtung, Beratung und Dokumentation aller die Durchführung seiner Aufgaben betreffenden Angelegenheiten verpflichtet.

4.7 Der Auftraggeber weist darauf hin, dass sich die geschuldete Leistung auf Bestandsobjekte bezieht. Der Auftraggeber wird dem Auftragnehmer, soweit möglich, Bestandspläne oder den Bestand betreffende Ausführungspläne überreichen. Er weist jedoch darauf hin, dass diese Pläne durchaus vom tatsächlichen Bestand auch z. T. erheblich abweichen können. Hierauf ist daher im Rahmen des Auftrags besonderes Augenmerk zu legen.

4.8 Der Auftragnehmer hat im Angebot die*den für das gesamte Projekt verantwortliche*n Projektleiter*in sowie deren*dessen Stellvertreter*in benannt:

Gesamtprojektleiter*in: _____
Stellvertretende*r Gesamtprojektleiter*in: _____
Teilprojektleiter*in Objektplanung Gebäude: _____
Teilprojektleiter*in Fachplanung HLS: _____
Teilprojektleiter*in Fachplanung ELT: _____
Teilprojektleiter*in Wärmeschutz: _____

Sollte der Auftragnehmer während der Dauer des Bauvorhabens die*den für die Projektleitung zuständige*n Projektleiter*in oder deren*dessen Stellvertreter*in auswechseln wollen, so hat er hierzu das Einvernehmen des Auftraggebers einzuholen. Dieser ist nicht berechtigt, die Einwilligung ohne wichtigen Grund zu

verweigern. Insbesondere hat der Auftragnehmer einen in der Qualifikation und Berufserfahrung gleichwertigen Ersatz vorzuschlagen.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die erforderlichen Projektbesprechungen zu organisieren und zu leiten. Die*Der Projektleiter*in ist verpflichtet, an den einberufenen Projektbesprechungen teilzunehmen. Eine Vertretung durch die*den Stellvertreter*in ist im Falle von Urlaub, Krankheit oder anderweitigen wichtigen Verpflichtungen der*des Projektleiters*in zulässig. Im Rahmen der Baubesprechungen ist die für die örtliche Bauüberwachung zuständige Person berechtigt, die*den Projektleiter*in auch ohne besonderen Grund zu vertreten. Soweit nichts Abweichendes vereinbart wird, finden in der Planungsphase in der Regel monatlich und in der Bauphase wöchentliche Projektbesprechungen beim Auftraggeber bzw. auf der Baustelle statt. Von allen Besprechungen sind Protokolle anzufertigen und dem Auftraggeber unverzüglich zu übersenden. Entsprechendes gilt für den projektbezogenen wesentlichen Schriftwechsel des Auftragnehmers mit Dritten.

4.9 Der Auftragnehmer hat eine sachkundige Person für die örtliche Bauüberwachung zu benennen. Sachkunde und Baustellenpraxis sind vom Auftragnehmer nachzuweisen. Wird der Nachweis trotz Fristsetzung des Auftraggebers nicht geführt, kann der Auftraggeber eine*n andere*n Bauüberwacher*in fordern oder eine*n eigene*n Bauüberwacher*in beauftragen. Weitergehende Rechte des Auftraggebers bleiben unberührt.

Der Auftragnehmer hat im Rahmen der örtlichen Bauüberwachung sicherzustellen, dass das Bauwerk frei von Mängeln und wie geplant errichtet wird. Die Dauer des Aufenthaltes der*des sachkundige*n Bauüberwachers*in für die örtliche Bauüberwachung auf der Baustelle und der Zeitpunkt des Erscheinens hängen von den Notwendigkeiten einer sachgerechten Bauüberwachung ab. Die*Der Bauüberwacher*in hat jedoch an jedem Werktag, an denen neue Arbeiten aufgenommen werden, vor Ort zu sein, um eine ordnungsgemäße Einweisung sicherzustellen. Bei Problemen und Schwierigkeiten hat die*der Bauüberwacher*in unverzüglich auf der Baustelle zu erscheinen. Sie*Er hat sich dort mindestens ein Bild von der Lage zu machen und möglichst alle auftauchenden Fragen und Unklarheiten zu klären.

Im Rahmen der örtlichen Bauüberwachung ist zur Dokumentation des Bauablaufs ein Bautagebuch nach den Vorgaben der Richtlinien zur Führung eines Bautagesbuches (VHB) zur führen.

4.10 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber im Rahmen von Widerspruchs- oder sonstigen Rechtsmittelverfahren umfassend zu unterstützen, die der Auftraggeber oder ein Dritter im Hinblick auf die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für das Bauobjekt anstrengt. Um sicherzustellen, dass der Verwirklichung seiner Planung keine Hindernisse entgegenstehen, wird der Auftragnehmer im erforderlichen Umfang fortlaufend Verbindung mit den zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden sowie den sonst in Betracht kommenden Behörden und Stellen halten

und mit diesen die Planung abstimmen. Hiervon wird er den Auftraggeber unverzüglich unterrichten, um ihm Gelegenheit zu geben, nach eigenem Ermessen teilzunehmen.

4.11 Der Auftragnehmer ist im Rahmen der ihm übertragenen Leistungen berechtigt und verpflichtet, alle Rechte des Auftraggebers zu wahren. Zur Eingehung rechtsgeschäftlicher Verpflichtungen, die mit Kosten für den Auftraggeber verbunden sind, ist der Auftragnehmer ohne ausdrückliche Ermächtigung in Schrift- oder Textform nur befugt, soweit Gefahr im Verzuge ist und das Einverständnis des Auftraggebers nicht rechtzeitig zu erlangen ist.

4.12 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle ihm während der Durchführung des Vertrages bekanntgeworden Daten und Fakten des Auftraggebers vertraulich zu behandeln. Dies gilt auch nach Beendigung des Vertrages. Der Auftragnehmer darf Dritten ohne Einwilligung des Auftraggebers keine Pläne aushändigen und keine Auskünfte geben, die sich auf das Bauvorhaben beziehen.

4.13 Der Auftragnehmer hat die ihm übertragenen Leistungen selbst in seinem Büro mit eigenen Mitarbeitern zu erbringen. Nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers ist eine Übertragung von Leistungen an Dritte (Nachunternehmer) zulässig. Bei zulässiger Unterbeauftragung ist der Auftragnehmer verpflichtet, dem Auftraggeber den insoweit übertragenen Leistungsanteil offen zu legen und mit dem Dritten im Wesentlichen die gleichen Vertragsbedingungen zu vereinbaren wie mit dem Auftraggeber.

4.14 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, im Rahmen seiner Leistung aus diesem Vertrag dafür Sorge zu tragen, dass nach Möglichkeit solche baulichen Ausführungen erfolgen, die allgemeine Zulassungen besitzen. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein und eine Zulassung im Einzelfall erforderlich werden, so sind hieraus resultierende etwaige Kosten- und Terminauswirkungen dem Auftraggeber rechtzeitig darzustellen.

§ 5 Termine und Fristen

5.1 Die vertragliche Leistung ist vom Auftragnehmer auf der Grundlage eines noch zu vereinbarenden Rahmenterminplans zu erbringen.

Auf dieser Grundlage erarbeitet der Auftragnehmer in Abstimmung mit dem Auftraggeber unverzüglich nach Vertragsabschluss einen Rahmenterminplan betreffend Planung, Vergabe und Ausführung des Bauvorhabens. Die darin vereinbarten Fertigstellungstermine für die Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung werden als Vertragstermine vereinbart.

5.2 Dieser Rahmenterminplan wird in den einzelnen Leistungsphasen durch Detailablauftermine ergänzt. Die darin enthaltenen Anfangs-, Zwischen- und Endtermine werden einvernehmlich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer festgelegt und sind für den Auftragnehmer verbindlich. In Abstimmung mit dem Auftraggeber wird der Auftragnehmer diesen Terminplan in regelmäßigen

Abständen überprüfen, Soll/Ist-Vergleiche aufstellen und, soweit sich Projektumstände geändert haben, fortschreiben.

5.3 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die jeweils benötigten Planunterlagen entsprechend den zeitlichen Vorgaben des Auftraggebers, mindestens jedoch zwei Wochen vor dem geplanten Ereignis bzw. der Anforderung entsprechend dem (ggf. fortgeschriebenen) Rahmenterminplan, zu fertigen und dem Auftraggeber vollständig zu übergeben.

5.4 Von drohenden oder eintretenden Leistungsverzögerungen hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich und schriftlich oder in Textform zu unterrichten, unabhängig davon, ob er diese zu vertreten hat oder nicht. Der Auftragnehmer hat hierzu Vorschläge zu unterbreiten, ob und in welchem Umfang eine festgestellte Leistungsverzögerung gegengesteuert werden kann.

§ 6 Herausgabe von Unterlagen

6.1 Der Auftraggeber kann vom Auftragnehmer verlangen, dass ihm sämtliche Arbeitsunterlagen (Arbeitsergebnisse und einzelnen Arbeitsschritte, wie Berechnungen etc.), die genehmigten Bauvorlagen und der Schriftwechsel mit den Behörden sowie entsprechende Datenträger ausgehändigt werden. Dies gilt insbesondere im Fall der vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen, Unterlagen und Datenträger jederzeit dem Auftraggeber auszuhändigen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sie sowohl im dwg, dxf und pdf Format zu übergeben. Die Unterlagen werden Eigentum des Auftraggebers. Soweit sie nicht ausgehändigt werden, ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Unterlagen von der Beendigung seiner Leistungen an 10 Jahre lang aufzubewahren und vor einer evtl. Vernichtung dem Auftraggeber zur Aushändigung anzubieten.

6.2 Ein Zurückbehaltungsrecht des Auftragnehmers an den für den Auftraggeber nach diesem Vertrag anzufertigenden und zu übergebenden Plänen, Unterlagen und Datenträgern besteht nicht. Dies gilt nicht, sofern ihm in Bezug auf diese Leistung unbestritten oder rechtskräftig festgestellte Ansprüche gegen den Auftraggeber zustehen.

§ 7 Kosten des Projekts

7.1 Kostenschätzungen/-berechnungen sind durch den Auftragnehmer gemäß DIN 276:2018-12 und spätestens ab der Leistungsphase 3 mit Aufstellung von Mengengerüsten zu erstellen. Insbesondere sind bei allen Kostenangaben (Kostenberechnung, Kostenanschlag oder Aufstellung der bepreisten Leistungsverzeichnisse, Kostenfeststellung) die kostenrelevanten Hauptbestandteile nach Menge und dazugehörige Kosten zu untergliedern, welche die Auswirkungen von Änderungen der Ausstattungs- und Konstruktionsvorgaben nachvollziehen lassen, um einen wirtschaftlichen Kostenrahmen einhalten zu können. Dabei sind die Kosten ab der Kostenberechnung in der Leistungsphase 3 nach der DIN 276 bis zur dritten Ebene aufzuschlüsseln. Zudem ist entsprechend den Vorgaben der DIN 276 gesondert schriftlich auf bestehende Kostenrisiken hinzuweisen.

7.2 Für die Leistungen bis einschließlich Leistungsphase 3 definieren Auftraggeber und Auftragnehmer einvernehmlich das Ziel, dass die vom Auftraggeber beschlossenen/veranschlagten Baukosten von rd. 5,1 € brutto (Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276:2018-12) nicht überschritten werden sollen. Dies ist noch keine werkvertragliche Baukostenobergrenze.

7.3 Die Parteien werden nach Vorlage und Freigabe der Kostenberechnung in der Leistungsphase 3 einvernehmlich eine Kostenobergrenze für die vom Auftragnehmer zu verantwortenden Baukosten festlegen. Grundlage für die Ermittlung der Kostenobergrenze ist die freigegebene Kostenberechnung zuzüglich einer angemessenen Pauschale für mögliche Baukostensteigerungen.

Die Einhaltung dieser Kostenobergrenze ist durch den Auftragnehmer zu beachten und eine Unterschreitung bei gleichzeitiger Einhaltung der vereinbarten bzw. noch zu vereinbarenden baulichen Qualitäten in geeigneter Weise nach Kräften zu fördern, wobei der Auftragnehmer nur für solche Kostenüberschreitungen haftet, die in seine Einflusssphäre und/oder in die Einflusssphäre seiner Erfüllungshilfen fallen. Die vereinbarte Kostenobergrenze stellt keine Baukosten- oder Bausummengarantie dar.

7.4 Hält der Auftragnehmer die nach Ziffer 7.3 zu vereinbarende Kostenobergrenze oder einzelne Teilkosten insbesondere nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse auch bei strikter Beachtung der gebotenen Wirtschaftlichkeitsplanung nicht für auskömmlich, so hat er dies unter Angabe von Gründen dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen und Vorschläge zu unterbreiten, wie die Kostenobergrenze eingehalten werden kann. Der Auftraggeber wird sodann kurzfristig entscheiden, wie weiter zu verfahren ist.

7.5 Eine Überschreitung der Baukostenobergrenze ist nur nach schriftlicher Freigabe durch den Auftraggeber zulässig. Ordnet der Auftraggeber in Kenntnis der damit verbundenen Mehrkosten Änderungen am Projekt an oder akzeptiert er die Kostenüberschreitung, so erhöht sich die Kostenobergrenze entsprechend. Ab diesem Moment sind die weiteren Planungen dann an dieser einvernehmlich veränderten Kostenobergrenze auszurichten.

7.6 Stimmt der Auftraggeber der Überschreitung der Baukostenobergrenze hingegen nicht zu, so ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Planung umzustellen, bis die vereinbarte Baukostenobergrenze eingehalten ist. Sind hierfür Reduzierungen von Kosten in einer Kostenobergrenze erforderlich, die nicht von dem Auftragnehmer zu verantworten ist, so ist es Aufgabe des Auftraggebers, dieser Reduzierungen zu bewirken. Der Auftragnehmer wirkt hieran beratend mit.

7.7 Hat der Auftragnehmer die Kostenüberschreitung zu vertreten, so erfolgt die Umplanung auf seine Kosten. Hat er die Kostenüberschreitung hingegen nicht zu vertreten, und verlangt der Auftraggeber dennoch die Umplanung, um die Kostenobergrenze wieder einzuhalten, so wird der damit verbundene Umplanungsaufwand nach den untenstehenden Regelungen zu Honoraranpassungen vergütet.

7.8 Beruht die Überschreitung der Kostenobergrenze insgesamt oder in Teilen auf Umständen, die nicht vom Auftragnehmer zu vertreten sind, so haftet der Auftragnehmer hierfür nicht.

7.9 Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 8 Vergütung

8.1 Das Honorar richtet sich nach dem in der Anlage beigefügten Honorarangebot. Dabei werden folgende Honorarparameter vereinbart:

8.1.1 Die anrechenbaren Kosten ergeben sich aus der vom Auftraggeber genehmigten Kostenberechnung nach § 6 HOAI, solange diese nicht vorliegt, aus dem aktuellen Kostenrahmen (LP 1) bzw. der Kostenschätzung (LP 2). Es gelten die Honorartafeln der HOAI 2021 für das jeweilige Leistungsbild.

8.1.2 Für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten gelten die Bestimmungen der HOAI 2021 mit folgenden Besonderheiten/Ausnahmen:

<u>Objektplanung für Gebäude und Innenräume gemäß §§ 33 ff. HOAI 2021:</u>

Die Kosten der KG 200 und 500 gehören zu den anrechenbaren Kosten nach § 33 Abs. 1 HOAI, soweit Abbruchmaßnahmen, Interimslösungen sowie Schutzmaßnahmen im Außenbereich durch den Auftragnehmer zu planen und zu überwachen sind; sie werden bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten nach § 33 Abs. 2 HOAI jedoch nicht berücksichtigt.

<u>Fachplanung der Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI 2021:</u>

Sofern technische Anlagen im Außenbereich zur Erschließung der Gebäude geplant werden, sind diese bei den anrechenbaren Kosten der jeweiligen Anlagengruppen (KG 410 – 480) nach § 53 Abs. 2 HOAI zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Planung von Interimslösungen. Die Abstimmung mit Ver- bzw. Entsorgungsträgern ist von der Vergütung erfasst.

8.1.3 Für die Festlegung der Anzahl von Objekten gelten folgenden Besonderheiten/Ausnahmen:

<u>Objektplanung für Gebäude und Innenräume gemäß §§ 33 ff. HOAI 2021:</u>

Die Abrechnung erfolgt in 2 Objekten:

1. Felix-Nussbaum-Haus (FNH)
2. Kulturgeschichtliches Museum (KGM)

Fachplanung der Technische Ausrüstung (HLS und ELT) gemäß §§ 53 ff. HOAI 2021:

Die Abrechnung erfolgt in 2 Objekten:

1. Felix-Nussbaum-Haus (FNH)
2. Kulturgeschichtliches Museum (KGM)

8.1.4 Für die Umbaumaßnahme im Bestand gelten folgenden Besonderheiten/Ausnahmen:

Objektplanung für Gebäude und Innenräume gemäß §§ 33 ff. HOAI 2021:

Es wird der vom Bieter angebotene Umbauzuschlag für die Sanierung der Bestandsgebäude vereinbart. In dem Umbauzuschlag sind die Umbaumaßnahmen im Bestand sowie die mitzuverarbeitende Bausubstanz in angemessener Weise berücksichtigt.

Fachplanung der Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI 2021:

Es wird der vom Bieter angebotene Umbauzuschlag für die Sanierung der Bestandsgebäude vereinbart. In dem Umbauzuschlag sind die Umbaumaßnahmen im Bestand sowie die mitzuverarbeitende Bausubstanz in angemessener Weise berücksichtigt.

8.1.5 Für die weiteren Beratungsleistungen gelten folgenden Besonderheiten/Ausnahmen:

Die Beratungsleistungen Brandschutz auf der Grundlage der AHO Schriftenreihe Nr. 17, Stand 2022, Leistungsphasen 1 bis 8 beziehen sich auf das Gesamtprojekt (1 Objekt) und werden pauschaliert.

Die Beratungsleistungen Bauphysik Wärmeschutznachweis gemäß Ziffer 1.2 der Anlage 1 der HOAI 2021, Leistungsphasen 1 bis 7, werden objektbezogen abgerechnet:

1. Felix-Nussbaum-Haus (FNH)
2. Kulturgeschichtliches Museum (KGM)

8.2 Es ist beabsichtigt, Förderungen für nachhaltiges Bauen in Anspruch zu nehmen. Die Umsetzung der Zertifizierungsanforderungen gemäß Fördermittelprogramm ist in dem Honorarangebot enthalten.

8.3 Ein Honorar für zusätzliche Leistungen kann der Auftragnehmer nur beanspruchen, wenn diese Leistungen über das zur ordnungsgemäßen und vollständigen Erbringung der vertraglichen Leistungen angemessene und bei einer Baumaßnahme der hier zugrunde liegenden Größe und Komplexität zu erwartende Maß hinausgehen und einen nicht unwesentlichen, nachzuweisenden Arbeits- und Zeitaufwand verursachen. Umstände wie beispielsweise Schnittstellen und Abstimmungsprobleme der Einzelgewerke etc. bleiben daher außer Betracht. Wiederholte Grundleistungen

können überdies erst dann vorliegen, wenn eine Leistungsphase komplett abgeschlossen ist und diese entsprechend zusammengefasst, erläutert und dokumentiert ist. Sofern der Auftragnehmer eine Zusatzvergütung beansprucht, hat er dies mit Angabe des Umfangs der zusätzlichen Leistungen und der voraussichtlichen Höhe des geforderten Honorars dem Auftraggeber zuvor schriftlich anzuzeigen und zu begründen, um dem Auftraggeber Gelegenheit zur Entscheidung zu geben, ob er zusätzliche Leistungen beauftragen will. Vor Leistungsbeginn soll eine schriftliche Vereinbarung über den Leistungsumfang und die Vergütung getroffen werden.

8.4 Sollten sich die Parteien auf eine Vergütung nicht einigen, ist der Auftragnehmer trotzdem zur Leistungserbringung verpflichtet, sofern der Auftraggeber dies ausdrücklich anordnet. Ansprüche des Auftragnehmers auf eine zusätzliche Vergütung bleiben hiervon unberührt.

8.5 Verzögerungen in der Leistungserbringung und im Projektablauf rechtfertigen grundsätzlich keinen zusätzlichen Vergütungsanspruch für verlängerte Projektzeit. Die Parteien stimmen überein, dass es gerade Aufgabe des Auftragnehmers ist, jedwede Terminverzögerung zu vermeiden und im Rahmen der von ihm geschuldeten Vertrags- und Projektziele geeignete Maßnahmen zur Verhinderung einer Verlängerung der Projektdauer zu unternehmen.

Sollten sich jedoch Verzögerungen in der Durchführung der Leistungsphase 8 aus Gründen ergeben, die der Auftragnehmer nicht (mit) zu vertreten hat und zu einer Verlängerung führen, die vom Auftragnehmer nicht hinnehmbar sind, werden die nachweislich entstandenen Mehrkosten nach Ablauf dieses Zeitraums zusätzlich vergütet. Ein Zeitraum von bis zu 20 % der vorgesehenen Bauzeit gilt als hinnehmbar.

8.6 Sofern ausdrücklich und schriftlich eine Vergütung nach Zeitaufwand vereinbart wird, ist dem Auftraggeber der Nachweis über den Zeitaufwand (Datum, Zeitaufwand, Personen, konkreter Inhalt der einzelnen Tätigkeiten) zeitnah, mindestens monatlich zur Prüfung vorzulegen.

Als Stundensätze vereinbaren die Parteien die in dem Honorarangebot des Auftragnehmers angebotenen Stundensätze.

Der Auftraggeber ist im Voraus über die anstehenden Leistungen und den zu erwartenden Zeitaufwand zu unterrichten. Er entscheidet im Einzelfall schriftlich, ob und welche Leistungen er in Anspruch nimmt.

8.7 Sämtliche Nebenkosten werden mit einer Nebenkostenpauschale des Nettohonorars gemäß Honorarangebot abgerechnet.

Hierin sind auch die Kosten enthalten für:
- Vervielfältigen der Unterlagen einschließlich der Vervielfältigungen (3-fach)
- Entgelte für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen
- Reisen des Auftragnehmers und seiner Mitarbeiter

Ausgenommen von den pauschalierten Nebenkosten sind die Kosten für ein Baustellenbüro einschließlich Einrichtung, Beleuchtung und Beheizung.

8.8 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.

§ 9 Fälligkeit der Vergütung / Schlussrechnung

9.1 Der Auftragnehmer kann gemäß § 15 Satz 2 HOAI 2021 i.V.m. § 632a BGB von dem Auftraggeber eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Auftraggeber die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Auftragnehmer. § 641 Abs. 3 BGB gilt entsprechend. Die Leistungen sind durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss.

9.2 Die Vergütung der Abschlagsrechnung wird binnen 30 Kalendertagen nach Zugang einer entsprechenden prüffähigen Rechnung des Auftragnehmers fällig. Die Bezahlung von Abschlagsrechnungen stellt weder ein Anerkenntnis noch eine Abnahme der ausgeführten Leistung dar.

9.3 Nach Abschluss sämtlicher Leistungen aus diesem Vertrag und nach deren Abnahme stellt der Auftragnehmer auf der Basis der in diesem Vertrag vereinbarten Honorargrundlagen eine prüffähige Honorarabschlussrechnung. Die Begleichung dieser Rechnung erfolgt, wenn der Auftragnehmer sämtliche ihm übertragene Leistungen aus dem Vertrag erfüllt, nachgewiesen und diese Leistungen in einer prüffähigen Honorarschlussrechnung abgerechnet hat. Die Vergütung der Schlussrechnung wird binnen 60 Kalendertagen nach Zugang einer entsprechenden prüffähigen Rechnung des Auftragnehmers fällig.

Im Falle einer Teilabnahme ist der Auftragnehmer zudem berechtigt eine Teilschlussrechnung zu stellen. Auch hierbei hat der Auftragnehmer eine prüffähige Honorarschlussrechnung auf der Basis der in diesem Vertrag vereinbarten Honorargrundlagen zu erstellen und die Erfüllung sämtlicher ihm bis dahin übertragenen Leistungen nachzuweisen.

§ 10 Gewährleistung / Haftung des Auftragnehmers

10.1 Die Gesamtplanungsleistungen des Auftragnehmers werden förmlich abgenommen. Eine konkludente Abnahme z. B. durch Inbetriebnahme scheidet aus.

10.2 Die Gewährleistung des Auftragnehmers richtet sich nach den werkvertraglichen Vorschriften. Die Mängelrechte gemäß §§ 634 ff. BGB stehen dem Auftraggeber bereits vor der Abnahme zu, sofern die übrigen Voraussetzungen vorliegen.

Der Auftragnehmer haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen.

10.3 Die Verjährung der Ansprüche gegen den Auftragnehmer richtet sich nach den Vorschriften des Werkvertragsrechts und beträgt 5 Jahre. Die Verjährung beginnt unabhängig von der stufenweisen Beauftragung mit vollständiger Abnahme bzw. mit der Teilabnahme, für die bis dahin erbrachten und abgenommenen Teilleistungen.

10.4 Der Auftragnehmer ist berechtigt, eine Abnahme seiner (Teil-)Leistungen nach der letzten Leistung der bauausführenden Unternehmen zu verlangen. Die Abnahme kann insoweit dann erfolgen, wenn die Leistung des Letzten von allen für dieses Bauvorhaben beauftragten ausführenden Unternehmen als im Wesentlichen mängelfrei abgenommen wurde.

10.5 Der Auftragnehmer ist ebenfalls berechtigt, eine Abnahme seiner (Teil-)Leistungen nach vollständiger Fertigstellung der Leistungsphase 8 zu verlangen.

§ 11 Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers

11.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Die Deckungssummen der Versicherungen betragen

- für Personenschäden mindestens 2,0 Mio. €,
- für Sach- und Vermögensschäden mindestens 2,0 Mio. €.

Die Ersatzleistung der Versicherung muss mindestens das Zweifache der o. g. Deckungssummen pro Jahr betragen.

11.2 Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber den Abschluss der entsprechenden Haftpflichtversicherung über die vorstehenden Deckungssummen durch Vorlage eines Versicherungsscheines oder einer Versicherungsbestätigung seines Versicherungsunternehmens zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und auf Verlangen jederzeit bis zur Beendigung der Leistungen nachzuweisen. Die Vorlage eines solchen Nachweises ist Voraussetzung für das Entstehen eines Anspruchs auf Zahlung jeder Art.

11.3 Kann der Auftragnehmer den Abschluss oder Fortbestand der Haftpflichtversicherung nicht nachweisen, gibt dies dem Auftraggeber ein sofortiges außerordentliches Kündigungsrecht des Vertrages.

§ 12 Kündigung des Vertrages

12.1 Der Auftraggeber ist berechtigt, diesen Vertrag jederzeit, insbesondere aus wichtigem Grund ganz oder teilweise zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt z. B. vor, wenn die Baumaßnahme aus nicht vom Auftraggeber verschuldeten Gründen nicht durchgeführt oder nicht weitergeführt wird oder der Auftragnehmer seine Leistungen einstellt oder seine Zahlungen einstellt, von ihm oder zulässigerweise vom Auftraggeber oder einem anderen Gläubiger das Insolvenzverfahren (§§ 14 und 15 InsO) beziehungsweise ein

vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt ist, ein solches Verfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

12.2 Wird aus einem Grund gekündigt, den der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, erhält der Auftragnehmer die volle Vergütung für die bereits erbrachten Leistungen unter Berücksichtigung des Bewertungsmaßstabes der HOAI im Verhältnis zu der vereinbarten Gesamtvergütung. Hinsichtlich der noch nicht erbrachten Leistungen muss sich jedoch der Auftragnehmer auf seinen Honoraranspruch die Aufwendungen anrechnen lassen, die er infolge der Aufhebung des Vertrages erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt.

12.3 Wird das Vertragsverhältnis aus Gründen beendet, die vom Auftragnehmer zu vertreten sind, hat der Auftragnehmer nur Anspruch auf Vergütung der bis zum Beendigungszeitpunkt erbrachten, in sich abgeschlossenen und nachgewiesenen Einzelleistungen unter Anlegung des Maßstabs der HOAI, soweit alle mit diesen Leistungen zusammenhängenden Unterlagen dem Auftraggeber vorliegen, die Leistungen für den Auftraggeber brauchbar sind und einen eigenständigen Wert haben. Darüber hinausgehende Ansprüche des Auftragnehmers sind jedoch ausgeschlossen.

12.4 Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

12.5 Das Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB wird ausgeschlossen.

§ 13 Ersatzvornahme

13.1 Der Auftragnehmer erfüllt seine Leistungen in zeitlicher Hinsicht gemäß dem von den Parteien noch zu erstellenden Terminplan, der nach Absprache mit dem Auftraggeber fortgeschrieben wird.

13.2 Der Auftraggeber ist berechtigt, eine trotz Nachfristsetzung nicht nachgebesserte oder nicht erbrachte Leistung durch einen Dritten auf Kosten des Auftragnehmers mangelfrei erstellen bzw. wahrnehmen zu lassen, ohne dass insoweit eine Kündigung bzw. Teilkündigung dieses Vertrages erforderlich ist.

§ 14 Urheberrecht

14.1 Sollten dem Auftragnehmer an seinen Leistungen Urheberrechte zustehen, sind sich die Parteien einig, dass dessen Urheberpersönlichkeitsrecht unberührt bleibt. Der Auftraggeber erhält hieran jedoch ein unentgeltliches, ausschließliches, unwiderrufliches, zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränktes und übertragbares Nutzungs- und Verwertungsrecht.

14.2 Der Auftraggeber darf sämtliche durch den Auftragnehmer erstellten Unterlagen (insbesondere das im Rahmen des Projekts erstellte Projekthandbuch, Entwürfe, Pläne, Zeichnungen, Skizzen, Konzepte, Berechnungen etc.) für die im Vertrag genannte Baumaßnahme ohne Mitwirkung des Auftragnehmers uneingeschränkt

nutzen und verwerten. Die dem Auftraggeber eingeräumten Rechte beinhalten insbesondere das Recht, die in Satz 1 angeführten Unterlagen auch ohne Mitwirkung des Auftragnehmers ganz oder in Teilen zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen sowie die Unterlagen und das Bauwerk in jeder Form zu bearbeiten, insbesondere zu ändern und teilweise in andere Werke einfließen zu lassen, sowie das Recht zur Weiterübertragung der vorgenannten Rechte an Dritte. Auch für den Fall einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages bestehen diese Rechte fort. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer vor wesentlichen Änderungen eines urheberrechtlich geschützten Werkes – soweit zumutbar – anhören. Der Auftraggeber hat das Recht zur Veröffentlichung unter Namensangabe des Auftragnehmers.

14.3 Der Auftragnehmer garantiert, dass die im Rahmen dieses Vertrages erarbeiteten Unterlagen nicht gegen Rechte Dritter verstoßen. Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber auf erstes Anfordern gegenüber sämtlichen geltend gemachten Ansprüchen Dritter aufgrund der Nutzung und Verwertung der von dem Auftragnehmer erarbeiteten Unterlagen freistellen bzw. dem Auftraggeber entsprechende Schäden ohne Abzug erstatten. Die Parteien werden sich gegenseitig unverzüglich benachrichtigen, falls ihnen gegenüber Ansprüche wegen Verletzung von Rechten Dritter geltend gemacht werden.

14.4 Zur Übertragung von Leistungen für das Bauvorhaben an freie Mitarbeiter oder sonstige Dritte ist der Auftragnehmer nur berechtigt, soweit er dem Auftraggeber alle in Ziff. 14.1 bezeichneten Verwertungs- und Nutzungsrechte an diesen Leistungen verschafft. Die Regelung in Ziff. 14.2 bleibt unberührt.

14.5 Der Auftragnehmer ist berechtigt – auch nach Beendigung dieses Vertrages –, das Bauwerk oder die bauliche Anlage mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen; deren Veröffentlichung sowie textliche Beschreibung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. Die Benennung des Bauwerks bzw. Vorhabens als Referenzprojekt durch den Auftragnehmer bedarf ebenfalls der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. Wird die Zustimmung erteilt, gilt diese für alle nachfolgenden Veröffentlichungen/Referenzbenennungen als erteilt, sofern sie nicht durch den Aufraggeber widerrufen wird. Die Zustimmung darf nicht ohne wichtigen Grund verweigert werden; gleiches gilt für den Widerruf.

§ 15 Schlussbestimmungen

15.1 Eine Aufrechnung des Auftragnehmers gegen Ansprüche aus diesem Vertrag ist nur zulässig, wenn die Gegenforderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der Auftragnehmer nur ausüben, soweit es auf demselben Vertragsverhältnis beruht.

15.2 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Eine Abbedingung dieser Bestimmung bedarf ebenfalls der Schriftform.

15.3 Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden oder sollte die Vereinbarung eine Lücke enthalten, so soll hiervon die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen nicht berührt werden. § 139 BGB ist abbedungen. An die Stelle der unwirksamen Klausel tritt die gesetzlich zulässige Regelung, die demjenigen, was die Parteien bei Abschluss des Vertrages wollten, wirtschaftlich am nächsten kommt. Beruht die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem in diesem Vertrag normierten Maß oder einer in diesem Vertrag normierten Zeit, so soll an dem Gewollten möglichst nahekommendes rechtlich zulässiges Maß oder eine rechtlich zulässige Zeit an die Stelle der vereinbarten Bestimmung treten. An die Stelle einer Lücke soll eine Regelung treten, die dem entspricht, was die Parteien nach Sinn und Zweck des Vertrages unter Berücksichtigung aller Umstände vereinbart hätten, wenn ihnen das Vorhandensein der Lücke bewusst gewesen wäre.

15.4 Der Gerichtsstand richtet sich nach dem Ort des Bauvorhabens.

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
……..…., den……...……..	_____, den _____
……..……..	……..……..

ENTWURF