

Architektenvertrag

Zwischen der

Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Pariser Straße 110

55268 Nieder-Olm

vertreten durch:

Herrn Bürgermeister Dirk Hasenfuss

nachfolgend **Auftraggeber (AG)** genannt -

und dem

ARCHITEKTEN

nachfolgend **Auftragnehmer (AN)** genannt -

wird für das Projekt

**Sanierung und Umplanung der Hallen- und
Freibadumkleidebereiche sowie des Personalbereichs des
Rheinhessen-Bades der Verbandsgemeinde Nieder-Olm**

folgender Architektenvertrag geschlossen:

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Gegenstand des Vertrages	3
2.	Vertragsbestandteile / Vertragsunterlagen.....	3
3.	Budget / Baukostenobergrenzen	4
3.1.	Gesamtbudget.....	4
3.2.	Regelungen zu Baukostenobergrenzen	4
4.	Beauftragter Leistungsumfang des AN	4
4.1.	Stufenweise Beauftragung	4
4.2.	Besondere Leistungen	6
4.3.	Eigenleistungen des AG / nicht beauftragte Teileleistungen	6
5.	Leistungserbringung durch den AN	8
5.1.	Leistungsverpflichtete des AN	8
5.2.	Leistungserbringung durch Dritte	8
6.	Termine und Fristen.....	8
6.1.	Termine, Bearbeitungsdauer	8
6.2.	Planungsterminplan	9
7.	Honorar	9
7.1.	Vergütungsvereinbarung in Anlehnung an die HOAI	9
7.2.	Pauschalvereinbarung.....	11
7.3.	Besondere Leistungen i. V. m. Anlage 2.....	11
7.4.	Zusätzliche Leistungen und Änderungsleistungen.....	12
7.5.	Nebenkosten.....	12
7.6.	Umsatzsteuer	12
7.7.	Fälligkeit und Abrechnung	12
8.	Mängelhaftung / Haftpflichtversicherung	12

1. Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages sind folgende Planungsleistungen:

- ☒ Planungsleistungen für Gebäude
- ☐ Planungsleistungen für Innenräume
- ☒ Planungsleistungen für Freianlagen

für das Bauvorhaben

Sanierung und Umplanung der Hallen- und Freibadumkleidebereiche sowie der Personal- und Gastronomiebereiche des Rheinhessen-Bades der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Projektbeschreibung:

Geplant ist die bauliche Neuordnung und Modernisierung der Umkleidebereiche des Frei- und Hallenbades sowie der Gastronomie- und Personalbereiche im Rheinhessenbad Nieder-Olm. Ziel der Maßnahme ist die funktionale Optimierung der bestehenden Flächen sowie die bedarfsgerechte Anpassung der Räumlichkeiten an die aktuellen betrieblichen, funktionalen und gesetzlichen Anforderungen.

Für die Maßnahme kommen Zuwendungen, insbesondere im Rahmen des SKS-Förderprogramms oder aus Mitteln des Sondervermögens, in Betracht. Im Falle einer entsprechenden Förderung können im Rahmen der Planungsleistungen Zuarbeiten für die erforderlichen Förder- und Antragsunterlagen erforderlich werden.

2. Vertragsbestandteile / Vertragsunterlagen

Der Vertrag enthält folgende Bestandteile, die in nachstehender Reihenfolge auszulegen sind:

- | | |
|--|---------------------|
| ☒ dieser Architektenvertrag | |
| ☒ Allgemeine Vertragsbedingungen zum Vertrag (AVB), Stand 01/2022 | – Anlage 1 – |
| ☒ Besondere Leistungen | – Anlage 2 – |
| ☒ Festlegung der Honorargrundlagen/Angebot | – Anlage 3 – |
| ☐ Erklärungen zur Tariftreue
(bitte beifügen, soweit im Einzelfall erforderlich) | – Anlage _____ – |
| ☐ Terminplan | – Anlage <u>4</u> – |
| ☐ Vorgaben / Ergebnis der Bedarfsplanung | – Anlage _____ – |
| ☐ _____ | – Anlage <u>4</u> – |
| ☐ _____ | – Anlage <u>5</u> – |

3. Budget / Baukostenobergrenzen

3.1. Gesamtbudget

- 3.1.1. Der AG teilt mit, dass für die Realisierung der Baumaßnahme Neubau Mensa der Grundschule Essenheim (Kostengruppe 200 - 400 i. V. m. der DIN 276-1 2008) ein Gesamtbudget von 1.650.000,00 € (brutto, incl. 19% MwSt.) zur Verfügung steht. Er ist berechtigt dieses Gesamtbudget im Laufe des Planungsprozesses als verbindliches Vertragsziel anzupassen.

Auch hinsichtlich derjenigen Leistungen, die durch die Planung des AN nicht beeinflusst sind, hat der AN im Rahmen der Planungskoordination die Kostenbetrachtungen der weiteren Planer in die von ihm erstellte Kostenberechnung einzustellen und auf mögliche Überschreitungen des Gesamtbudgets hinzuweisen. Diese Verpflichtung besteht in jeder Leistungsphase.

Erkennt der AN, dass eine Budgetüberschreitung droht, hat er dem AG Vorschläge zu unterbreiten, welche Möglichkeiten zur Kosteneinsparung bestehen, welche Auswirkungen die aufgezeigten Möglichkeiten auf die planerischen Ziele haben und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind.

3.2. Regelungen zu Baukostenobergrenzen

Es werden Regelungen zu Baukostenobergrenzen vereinbart. Der AN hat das zuvor beschriebene Gesamtbudget als Baukostenobergrenzen für diejenigen Leistungen, die von seiner Planung beeinflusst sind, einzuhalten.

4. Beauftragter Leistungsumfang des AN

Die Vertragsparteien legen als Leistungsbeschreibung der vom AN zu erbringenden Leistungen die Anlagen 10 und 11 zur HOAI zu Grunde und vereinbaren hierzu Folgendes:

4.1. Stufenweise Beauftragung

Soweit nicht nachfolgend Abweichendes festgelegt ist, beauftragt der AG den AN mit Unterzeichnung dieses Vertrages zunächst mit den in Ziffer 4.1.1 aufgeführten Leistungen als einen vom AN geschuldeten Teilerfolg, der so genannten Leistungsstufe 1 dieses Vertrages.

Durch Auftragserteilung (schriftlich oder in Textform) kann der AG dem AN ferner die weiteren Planungsleistungen beauftragen, die unter Ziffer 4.1.2 genannt sind, die so genannte Leistungsstufe 2 im Sinne dieses Vertrages, zu deren Ausführung der AN mit der Auftragserteilung verpflichtet ist.

In seiner Entscheidung, die Leistungsstufe 2 zu beauftragen, ist der AG frei. Ein Rechtsanspruch des AN auf Beauftragung weiterer Leistungen über die Leistungen der Stufe 1 hinaus besteht nicht.

Der AN wird von seiner Verpflichtung zur Erbringung weiterer Leistungen gemäß Ziffer 4.1.2 frei, wenn diese vom AG nicht innerhalb eines Zeitraums von 12 Monaten nach Beendigung der zuletzt beauftragten Leistungen in Auftrag gegeben werden.

- ☐ Abweichend von der vorstehenden Regelung ist ausnahmsweise bereits mit Zustandekommen des Vertrages auch die Leistungsstufe 2 beauftragt.
(gilt nur soweit angekreuzt!)

4.1.1. Leistungsstufe 1

- ☒ Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Grundleistungen gemäß § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die Leistungsphasen
- ☒ Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung
 - ☒ Leistungsphase 2 Vorplanung
 - ☒ Leistungsphase 3 Entwurfsplanung
 - ☒ Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung
- ☒ Leistungsbild Freianlagen, Grundleistungen gemäß § 39 HOAI in Verbindung mit Anlage 11 HOAI, und zwar die Leistungsphasen
- ☒ Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung
 - ☒ Leistungsphase 2 Vorplanung
 - ☒ Leistungsphase 3 Entwurfsplanung
 - ☒ Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

soweit unter Ziffer 4.3 dieses Vertrages nicht bestimmte Teilleistungen der jeweiligen Leistungsphase vom Leistungsumfang ausgenommen sind.

4.1.2. Leistungsstufe 2

- ☐ Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Grundleistungen gemäß § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die Leistungsphasen
- ☐ Leistungsphase 5 Ausführungsplanung
 - ☐ Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe
 - ☐ Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe
 - ☐ Leistungsphase 8 Objektüberwachung
 - ☐ Leistungsphase 9 Objektbetreuung
- ☐ Leistungsbild Freianlagen, Grundleistungen gemäß § 39 HOAI in Verbindung mit Anlage 11 HOAI, und zwar die Leistungsphasen
- ☐ Leistungsphase 5 Ausführungsplanung
 - ☐ Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe
 - ☐ Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe
 - ☐ Leistungsphase 8 Objektüberwachung
 - ☐ Leistungsphase 9 Objektbetreuung

soweit unter Ziffer 4.3 dieses Vertrages nicht bestimmte Teilleistungen der jeweiligen Leistungsphase vom Leistungsumfang ausgenommen sind.

4.2. Besondere Leistungen

Die in Anlage 2 zu diesem Vertrag aufgeführten Besonderen Leistungen im Sinne der HOAI sind im Zusammenhang mit der jeweils beauftragten Leistungsphase zum vereinbarten oder erforderlichen Zeitpunkt zu erbringen.

4.3. Eigenleistungen des AG / nicht beauftragte Teilleistungen

Folgende Leistungen werden vom AG selbst erbracht bzw. folgende Teilleistungen werden nicht beauftragt:

	vom AG zu erbringende Leistungen / nicht beauftragte Teilleistungen
Leistungsphase __:	• _____ • _____

Hinsichtlich der Leistungsphasen 6 und 7 entscheidet der AG rechtzeitig, ob die nachbenannten Leistungen von ihm selbst ausgeführt werden, oder vom AN auszuführen sind.

Bereich Objektplanung Gebäude

	vom AG zu erbringende Leistungen / nicht beauftragte Teilleistungen
Leistungsphase 6:	• Zusammenstellen der Vergabeunterlagen (für alle Leistungsbereiche)
Leistungsphase 7:	• Einholen von Angeboten • Prüfen und Werten der Angebote aus formaler und rechnerischer Sicht einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angemessenheit der Preise • Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens • Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche • Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung • Mitwirken bei der Auftragserteilung

Bereich Objektplanung Freianlagenplanung

	vom AG zu erbringende Leistungen / nicht beauftragte Teilleistungen
Leistungsphase 6:	• Zusammenstellen der Vergabeunterlagen (für alle Leistungsbereiche)
Leistungsphase 7:	• Einholen von Angeboten • Prüfen und Werten der Angebote aus formaler und rechnerischer Sicht einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angemessenheit der Preise • Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens • Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche • Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung • Mitwirken bei der Auftragserteilung

Der Leistungsumfang für die Leistungsphase 7 wird kurz vor Beginn der Angebotseinholung definiert. Als Grundlage für die Abrechnung der Grundleistungen der Leistungsphasen 6 und 7 wird die Abrechnung nach der Siemontabelle (Anlage 4) vereinbart. Es besteht kein Anspruch auf Beauftragung der Leistungsphase 7, auch nicht von Teilleistungen.

5. Leistungserbringung durch den AN

5.1. Leistungsverpflichtete des AN

Der AN benennt nachfolgend diejenigen Personen, die die vereinbarten Leistungen persönlich erbringen. Sie sind berechtigt, den AN gegenüber dem AG und Dritten zu vertreten:

Planungsphase (bis Leistungsphase 4)

- Projektleitung: _____
- 1. stellv. Projektleitung: _____

Ausführungsphase (ab Leistungsphase 5)

- Objektüberwachung: _____
- 1. Stellv. Objektüberwachung: _____

Weitere für die Leistungserbringung vorgesehene Personen und deren Funktionen:

- _____
- _____

5.2. Leistungserbringung durch Dritte

Es ist durch den AN beabsichtigt, nachstehende Leistungen an Dritte weiterzugeben:

- Leistung: _____
- Nachunternehmer: _____

6. Termine und Fristen

6.1. Termine, Bearbeitungsdauer

Der AN wird seine Leistungen so rechtzeitig erbringen, dass nachfolgende Termine eingehalten werden bzw. die nachstehende Bearbeitungsdauer nicht überschritten wird:

Alternative 1:

Die Planungsleistungen sind so zu erbringen, dass der Abschluss der Leistungsphase _____ bis zum _____ sichergestellt ist.

Alternative 2:

Abschluss Leistungsphase 1: _____ Wochen nach Auftragserteilung

Abschluss Leistungsphase 2: _____ Wochen nach Freigabe der Leistungsphase 1

Abschluss Leistungsphase 3: _____ Wochen nach Freigabe der Leistungsphase 2

Abschluss Leistungsphase 4: _____ Wochen nach Freigabe der Leistungsphase 3

Alternative 3:

Die Vertragsparteien machen den diesem Vertrag als Anlage 4 beigefügten Terminplan zum Gegenstand dieses Vertrages. Als verbindliche Fristen vereinbaren die Parteien die in diesem Plan geregelten Termine von der Planungsvorbereitung bis zur Genehmigungsplanung.

Die Termine für weitere Leistungen werden mit Beauftragung der weiteren Leistungen einvernehmlich festgelegt.

6.2. Planungsterminplan

Spätestens 3 Wochen nach Zustandekommen dieses Vertrages hat der AN einen Detailterminplan zur Erbringung seiner Leistung aufzustellen und dem AG zur Freigabe vorzulegen. Die dort vorgesehenen Termine und Fristen werden mit der Freigabe verbindlich.

Mit Abruf der Leistungsstufe 2 im Sinne dieses Vertrages hat der AN einen weiteren Detailterminplan innerhalb von 3 Wochen aufzustellen und dem AG zur Freigabe vorzulegen. Die hierin vorgesehenen Termine und Fristen werden mit Freigabe ebenfalls verbindlich.

7. Honorar

7.1. Vergütungsvereinbarung in Anlehnung an die HOAI

Hinsichtlich der Vergütung des AN treffen die Vertragsparteien die nachfolgende Vereinbarung in Anlehnung an die Vergütungsmethodik der HOAI, und soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen zur Vergütungsmethodik der HOAI vereinbart ist.

Für die nach diesem Vertrag gem. Ziffer 4.1 übertragenen Grundleistungen ermittelt sich das Honorar des AN

- aus den anrechenbaren Kosten des Objekts,
- nach dem Leistungsbild,
- nach der Honorarzone,
- und der Honorartafel der §§ 35, 40 HOAI.

Hinsichtlich der anrechenbaren Kosten des Objekts / der Objekte vereinbaren die Parteien Folgendes:

Die anrechenbaren Kosten für Objektplanungen von Gebäuden und Innenräumen sind demnach die addierten (Netto-)Kosten

- der Kostengruppe 300 im Sinne der DIN 276 und
- der Kostengruppe 200 und 600 im Sinne der DIN 276, soweit der AN diese Leistungen plant und überwacht sowie
- der Kostengruppe 400 im Sinne der DIN 276 nach Maßgabe des § 33 Abs. 2 HOAI.

Die anrechenbaren Kosten für die Planung von Freianlagen sind die (Netto-)Kosten der Kostengruppe 500 im Sinne der DIN 276.

Die anrechenbaren Kosten ermitteln sich ferner

- ☐ Variante 1:
 - für die Grundleistungen der Leistungsphasen 1-4 nach der Kostenberechnung, solange diese nicht vorliegt, nach der Kostenschätzung;
 - für die Grundleistungen der Leistungsphasen 5-7 nach dem Kostenanschlag, solange dieser nicht vorliegt, nach der Kostenberechnung;
 - für die Grundleistungen der Leistungsphasen 8 und 9 nach der Kostenfeststellung, solange diese nicht vorliegt, nach dem Kostenanschlag.
- ☒ Variante 2:
 - für die Grundleistungen sämtlicher übertragener Leistungsphasen auf Grundlage der Kostenberechnung.
- ☐ Variante 3:
 - für die Grundleistungen sämtlicher übertragener Leistungsphasen auf Grundlage der Kostenfeststellung, soweit eine solche noch nicht vorliegt auf Grundlage der Kostenberechnung, soweit eine solche noch nicht vorliegt auf Grundlage der Kostenschätzung.

Hinsichtlich der Bestimmung des Leistungsbildes vereinbaren die Parteien, dass die Regelungen der §§ 34, 39 HOAI gelten sollen.

Abweichend von § 35 Abs. 2-7 HOAI bzw. § 40 Abs. 2-6 HOAI legen die Parteien die Honorarzone des Objekts verbindlich mit der Honorarzone III fest. Soweit vorstehend keine Honorarzone festgelegt ist, erfolgt die Bestimmung nach Maßgabe des § 35 Abs. 2-7 bzw. § 40 Abs. 2-7 HOAI.

Hinsichtlich des Tafelwerts des Honorars soll die Regelung des § 13 HOAI gelten. Hinsichtlich des Tafelwerts vereinbaren die Parteien den Basishonorarsatz.

Für nicht beauftragte Leistungsphasen eines Leistungsbildes oder Grundleistungen einer Leistungsphase sind konkrete Regelungen in Anlage 2 dieses Vertrages getroffen.

- ☒ Es ist eine Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahme geplant:
Auf das Honorar des AN vereinbaren die Parteien einen Umbauzuschlag in Höhe von ____ %. Eine Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz findet nicht statt, diese wurde angemessen beim vorgenannten Umbauzuschlag berücksichtigt.

Weitere, generelle Vereinbarung zur Vergütungsregelung:

Auf den nach der vorstehenden Methodik ermittelten Honoraranspruch vereinbaren die Parteien insgesamt einen

- ☐ **Nachlass** des AN in Höhe von _____.
- ☐ **Zuschlag** des AN in Höhe von _____ %.

Die vorstehende Honorarregelung ist abschließend. Die Parteien vereinbaren insbesondere, dass die Regelung die Regelungen der §§ 9 und 11 HOAI keine Anwendung auf die Vergütungsvereinbarung finden sollen.

7.2. ☐ Pauschalvereinbarung
(bitte ankreuzen, soweit zutreffend)

Die Vertragsparteien vereinbaren für die Vergütung der mit diesem Vertrag übertragenen Grundleistungen gemäß Ziffer 4.1 ein Pauschalhonorar

- für die Leistungsstufe 1 in Höhe von _____ € netto,
- für die Leistungsstufe 2 in Höhe von _____ € netto.

In dem Pauschalhonorar wurde honorarmindernd berücksichtigt, dass sämtliche in Ziffer 4.3 aufgeführten Leistungen vom Auftraggeber beigestellt werden.

Die Parteien sind sich einig, dass weitergehende Honoraransprüche, insbesondere auf Grundlage der Regelungen der HOAI, nicht bestehen und die Vergütungsvereinbarung abschließend ist. Insbesondere erfolgt keine Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, keine Anrechnung eines Umbau- oder Modernisierungszuschlag, und keine gesonderte Vergütung von Nebenkosten.

Die Parteien vereinbaren insbesondere, dass die Regelungen der §§ 9 und 11 HOAI keine Anwendung auf die Vergütungsvereinbarung finden sollen.

7.3. ☐ Besondere Leistungen i. V. m. Anlage 2

Die Vergütung der Besonderen Leistungen ist in der Anlage 2 dieses Vertrages festgelegt.

7.4. Zusätzliche Leistungen und Änderungsleistungen

Für die Kalkulation von zusätzlichen Leistungen oder Änderungsleistungen sowie für die Vergütung von Leistungen im Zeithonorar vereinbaren die Vertragsparteien folgende Stundensätze:

- für den AN
(Geschäftsführer / Partner der Gesellschafter / Inhaber) _____ €/h
- für angestellte Architekten / Ingenieure /
Dipl.-Ingenieure / M.Sc. / B.Sc. _____ €/h
- für staatl. geprüfte Techniker _____ €/h
- für Technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit
vergleichbarer Qualifikation, die technische oder
wirtschaftliche Aufgaben erfüllen _____ €/h

7.5. Nebenkosten

Zur Abgeltung der Nebenkosten erhält der AN einen Zuschlag auf das Honorar aller Leistungen in Höhe von _____ % soweit in Anlage 2 keine abweichende Regelung getroffen ist.

Nebenkosten in diesem Sinne sind in § 14 Abs. 2 HOAI genannten Kosten.

7.6. Umsatzsteuer

Die Honorare verstehen sich netto, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

7.7. Fälligkeit und Abrechnung

Sämtliche Leistungen des AN sind prüffähig abzurechnen. Der Honoraranspruch des AN wird binnen einer Frist von 3 Wochen nach Abnahme und prüfbarer Rechnungslegung fällig. Mit der Abnahme hat der AG einen Anspruch auf Schlussrechnung.

Bis zur Abnahme hat der AN Anspruch auf angemessene Abschlagszahlungen. Der Anspruch auf Abschlagszahlungen wird binnen einer Frist von 3 Wochen nach Rechnungslegung fällig.

8. Mängelhaftung / Haftpflichtversicherung

Ergänzend zu Ziffer 8.2 der AVB vereinbaren die Vertragsparteien für die vom AN abzuschließende und vorzuhaltende Berufs- bzw. Betriebshaftpflichtversicherung folgende Mindestdeckungssummen:

- für Personenschäden in Höhe von _____ €
- für Sachschäden in Höhe von _____ €
- für Vermögensschäden in Höhe von _____ €
- für Umweltschäden in Höhe von _____ €

Für den AG:

_____, den _____

Für den AN:

_____, den _____

Architekt

ENTWURF