

## Architektenvertrag für den Umbau von Gebäuden und Innenräumen

zwischen der

**Gemeinde Großpösna, Im Rittergut 1, 04463 Großpösna**

– nachstehend Auftraggeber genannt –

und dem

**Bauplanungs- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Matthias Potel**

– nachstehend Auftragnehmer genannt

### § 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags sind Leistungen der Objektplanung und Bauüberwachung für den Umbau von Gebäuden und Innenräumen gemäß §3 in Verbindung mit den Regelungen in Teil 3 Abschn.1 HOAI (2021) für folgende Baumaßnahme:

#### Erweiterung Objekt Hauptstr.8 in 04463 Großpösna

Wesentliche Planungs- und Überwachungsziele:

Das Hortgebäude in der Hauptstraße 8 soll vergrößert werden, da die vorhandenen Kapazitäten zur Betreuung der Hortkinder nicht ausreichen. Dafür soll der eingeschossige hintere Anbau mit einer Etage aufgestockt werden. Das zentrale Treppenhaus - zwischen Alt- und Neubau - wird diese Etage erschließen; ein zweiter selbstständiger Rettungsweg wird notwendig werden.

### § 2 Vertragsbestandteile / -grundlagen

1) Bestandteile dieses Vertrags sind, und zwar bei Widersprüchen in folgender Rangfolge:

- Die Regelungen dieses Vertrages
- Kostenschätzung des AG mit Massenuntersetzung mit Datum 25.11.2019 des PB Potel
- Grundrissplan EG+OG (Studie S-01) mit Datum 06.11.2019 des PB Potel
- 
- 
- 

2) Grundlagen des Vertrags sind zudem alle für das Bauvorhaben einschlägigen gesetzlichen, öffentlich-rechtlichen und behördlichen Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien sowie technischen Bestimmungen und allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.

### § 3 Leistungen des Auftragnehmers

1) Erarbeitung der nachstehend aufgeführten Grundleistungen gemäß Anlage 10.1 HOAI

<b>Lph 1: Grundlagenermittlung</b>	<b>Bewertung</b>
a) Klären der Aufgabenstellung auf Grund der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers oder vorliegender Planungs- und Genehmigungsunterlagen	0 von 0,9%
b) Ortsbesichtigung	0 von 0,2%
c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf	0 von 0,5%
d) Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter	0 von 0,2%
e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	0 von 0,2%
<b>Gesamt:</b>	<b>0 von 2,0%</b>

<b>Lph 2: Vorplanung</b>	<b>Bewertung</b>
a) Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten	0 von 0,4%
b) Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte (Abschluss Zielfindungsphase)	0 von 0,1%
c) Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts	0 von 3,4%
d) Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (z.B. städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche)	0 von 1,0%
e) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen	0 von 0,5%
f) Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit	0 von 0,3%
g) Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen	0 von 0,8%
h) Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs	0 von 0,4%
<b>Gesamt:</b>	<b>0 von 7,0%</b>

<b>Lph 3: Entwurfsplanung</b>	<b>Bewertung</b>
a) Erarbeiten der Entwurfsplanung, unter weiterer Berücksichtigung der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (z. B. städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale, öffentlich-rechtliche) auf Grundlage der Vorplanung und als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Zeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erfor-	8,0 von 10,0%

derlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, z. B. bei Gebäuden im Maßstab 1:100, z. B. bei Innenräumen im Maßstab 1:50 bis 1:20

b) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen	<b>0,3</b>	von 1,5%
c) Objektbeschreibung	<b>0,3</b>	von 0,5%
d) Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit	<b>0,1</b>	von 0,2%
e) Kostenberechnung nach DIN 276 und Vergleich mit der Kostenschätzung	<b>2,0</b>	von 2,3%
f) Fortschreiben des Terminplans	<b>0,3</b>	von 0,3%
g) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	<b>0,0</b>	von 0,2%

Gesamt: **11,0** von 15,0%

#### Lph 4: Genehmigungsplanung

#### Bewertung

a) Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen, sowie notwendiger Verhandlungen mit Behörden unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter	<b>1,8</b>	von 1,8%
b) Einreichen der Vorlagen	<b>0,6</b>	von 0,6%
c) Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen	<b>0,6</b>	von 0,6%

Gesamt: **3,0** von 3,0%

#### Lph 5: Ausführungsplanung

#### Bewertung

a) Erarbeiten der Ausführungsplanung mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch und textlich) auf Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur ausführungreifen Lösung, als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen	<b>13,0</b>	von 13,0 %
b) Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, z.B. bei Gebäuden im Maßstab 1:50 bis 1:1, z.B. bei Innenräumen im Maßstab 1:20 bis 1:1	<b>7,5</b>	von 7,5%
c) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten, sowie Koordination und Integration von deren Leistungen	<b>2,0</b>	von 2,0%
d) Fortschreiben des Terminplans	<b>1,0</b>	von 1,0%
e) Fortschreiben der Ausführungsplanung aufgrund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung	<b>1,0</b>	von 1,0%
f) Überprüfen erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung	<b>0,5</b>	von 0,5%

Gesamt: **25,0** von 25,0%

**Lph 6: Vorbereitung der Vergabe**

**Bewertung**

a) Aufstellen eines Vergabeterminplans	<b>0,1</b> von 0,1%
b) Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbe- reichen, Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf Grundlage der Ausführungspla- nung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter	<b>6,8</b> von 6,8%
c) Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten	<b>1,0</b> von 1,0%
d) Ermitteln der Kosten auf Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse	<b>1,5</b> von 1,5%
e) Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung	<b>0,5</b> von 0,5%
f) Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche	<b>0,1</b> von 0,1%

Gesamt: **10,0** von 10,0%

**Lph 7: Mitwirkung bei der Vergabe**

**Bewertung**

a) Koordinieren der Vergaben der Fachplaner	<b>0,5</b> von 0,5%
b) Einholen von Angeboten	<b>0,5</b> von 0,5%
c) Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Ein- zelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und ge- änderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise	<b>2,0</b> von 2,0%
d) Führen von Bietergesprächen	<b>0,1</b> von 0,1%
e) Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens	<b>0,3</b> von 0,3%
f) Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche	<b>0,2</b> von 0,2%
g) Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsver- zeichnissen oder der Kostenberechnung	<b>0,3</b> von 0,3%
h) Mitwirken bei der Auftragserteilung	<b>0,1</b> von 0,1%

Gesamt: **4,0** von 4,0%

**Lph 8: Objektüberwachung**

**Bewertung**

a) Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich- rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unterneh- men, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allge- mein anerkannten Regeln der Technik	<b>18,0</b> von 18,0%
b) Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis	<b>0,1</b> von 0,1%
c) Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten	<b>1,3</b> von 1,3%
d) Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm)	<b>1,2</b> von 1,2%
e) Dokumentation des Bauablaufs (z.B. Bautagebuch)	<b>0,8</b> von 0,8%
f) Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen	<b>1,0</b> von 1,0%

g) Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen	<b>3,7</b>	von 3,7%
h) Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen	<b>1,0</b>	von 1,0%
i) Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen	<b>0,7</b>	von 0,7%
j) Kostenfeststellung, z.B. nach DIN 276	<b>1,0</b>	von 1,0%
k) Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber	<b>1,5</b>	von 1,5%
l) Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran	<b>0,1</b>	von 0,1%
m) Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts	<b>0,3</b>	von 0,3%
n) Übergabe des Objekts	<b>0,2</b>	von 0,2%
o) Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche	<b>0,1</b>	von 0,1%
p) Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel	<b>1,0</b>	von 1,0%
Gesamt:		<b>32,0</b> von 32,0%

2) Die Kostenschätzung bis zur 2. Ebene der Kostengliederung gemäß DIN 276 (2008) wurde vom AG zur Verfügung gestellt. Die Kostenberechnung wird dann bis zur 3. Ebene gegliedert. Beide Kostenermittlungen beinhalten den Kostenstand des Zeitpunkts der jeweiligen Erstellungen und haben den beauftragten Leistungsumfang zu berücksichtigen.

#### § 4 Besondere und zusätzliche Leistungen zu den Leistungen in § 3

Als Besondere Leistungen mit Bezug auf die angebotenen Grundleistungen der Objektplanung werden mit angeboten:

- (1) Leistungen der TGA
- (2) Tragwerksplanung
- (3) Brandschutzplanung
- (4) Freianlagenplanung
- (5) Bauphysik
- (6) SiGeKo

Die Umfänglichkeit der Besonderen Leistungen liegt im billigen Ermessen des AN zur Erfüllung des vertragsgerechten Ziels (s.: Wesentliche Planungsziele aus §1)

#### § 5 Termine

Die Termine werden noch bestimmt.

Der Abschluss der Maßnahme wird auf spätestens 31.12.2023 bestimmt.

## § 6 Honorar

1) Die Parteien vereinbaren für die Leistungen nach §3 dieses Vertrags auf Grundlage der HOAI folgende Honorarermittlungsgrundlagen:

Honorarzone	III
Honorarsatz	50%
Umbauszuschlag	20%

### a) Objektplanung

Anrechenbare Kosten:	laut KS Bauherr KG 3,4,6	724.612 €
Angeborene Leistungen (s. § 3 Abs.1, Σ Lph.1-8):	85% =	83.264 €
Zuschlag:	20% =	16.653 €
Honorar:		<u>99.917 €</u>

### b) Besondere Leistungen

(1) Leistungen der TGA Angebot als Festpreis über		30.000 €
(2) Tragwerksplanung Angebot als Festpreis über		30.000 €
(3) Brandschutzplanung Angebot als Festpreis über		6.000 €
(4) Freianlagenplanung Angebot als Festpreis über		10.000 €
(5) Bauphysik Angebot als Festpreis über		6.000 €
(6) SiGeKo Angebot als Festpreis über		3.000 €

2) Die **anrechenbaren Kosten** ergeben sich aus der Kostenberechnung. Soweit die anrechenbaren Kosten aufgrund unvollständiger Beauftragung von an der Planung fachlich zu Beteiligender nicht vollständig ermittelt werden können, wird das Honorar insoweit auf Grundlage der Kostenschätzung ermittelt (für die zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorliegenden Kostenangaben Dritter werden Kostenannahmen getroffen).

3) Für den Fall, dass das Honorar für Leistungen des Auftragnehmers als Zeithonorar zu berechnen ist, gelten folgende **Stundensätze**:

a) Inhaber/Geschäftsführer	85,00 €/h
b) für Mitarbeiter, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen	85,00 €/h
c) für sonstige Mitarbeiter	55,00 €/h
d) Werkstudenten / Praktikanten	35,00 €/h

Die Abrechnung erfolgt monatlich auf der Grundlage von Stundennachweisen, in denen Art der Tätigkeit, Tag der Leistungserbringung, Name und Funktion des Leistenden sowie Stundenaufwand nachvollziehbar ausgewiesen sind.

#### 4) Die **Nebenkosten**

gemäß §14 HOAI werden pauschal mit 5 %  
des Nettohonorars vereinbart. In dieser Pauschale sind die auszuarbeitenden textlichen Unterlagen und Berechnungen in 2-facher Ausfertigung enthalten. Gleiches gilt für Pläne und zeichnerische Darstellungen in 2-facher Ausfertigung als Papierausdruck [s/w oder farbig] sowie einfach in digitaler Form. Die digitale Form besteht aus Dateien des Formats pdf und dwg. Soweit Vergaben als sogenannte e-Vergabe durchgeführt werden, obliegt dem Auftraggeber das gesamte Verfahren und die damit zusammenhängenden Aufwendungen, einschließlich entsprechender Dokumentation und Bereitstellung von EDV-Technik und Software.

5) Sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Honorare sowie Nebenkosten verstehen sich jeweils zzgl. gesetzlicher **Umsatzsteuer**.

#### **§ 7 Änderungen**

Verlangt der Auftraggeber eine Änderung des vereinbarten Planungsziels oder eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Planungsziels notwendig ist und/oder eine Änderung des Leistungsumfangs, steht dem Auftragnehmer ein Honoraranpassungsanspruch zu. Wenn und soweit dieser nicht bereits von den Regelungen der HOAI erfasst ist – wobei die hier vereinbarten Honorarparameter auch bei der Berechnung des Änderungshonorars Anwendung finden - bzw. sich der Honorarananspruch nicht nach der HOAI berechnen lässt, wird ein etwaiger Mehraufwand auf Grundlage der Stundensätze gemäß § 6 Abs.3 honoriert.

#### **§ 8 Pflichten des Auftraggebers**

1) Der Auftraggeber hat den Auftragnehmer bei der Durchführung des Auftrags umfassend zu unterstützen, insbesondere Fragen in angemessener Frist zu beantworten und Entscheidungen so rechtzeitig zu treffen, dass Planung und Ausführung gegenüber dem vorgesehenen Ablauf nicht verzögert wird.

2) Der Auftraggeber hat fachlich erforderliche Verträge und Vereinbarungen mit Dritten so rechtzeitig abzuschließen bzw. so rechtzeitig zu entscheiden, an wen weitere Planungs-, Bau- und sonstige Leistungen vergeben werden, dass die Planung und die Ausführung gegenüber dem vorgesehenen Ablauf nicht verzögert wird.

#### **§ 9 Weitere Beteiligte**

Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber die Beauftragung von weiteren Beratungs-, Planungs- und Überwachungsleistungen Dritter vorschlagen, soweit entsprechende Leistungen erforderlich sind, um die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erfüllen. Die fachtechnischen Teile der Vertragsinhalte stimmt der Auftraggeber mit dem Auftragnehmer so ab, dass eine sachgemäße Planung und Bauüberwachung ermöglicht wird. Über die Beauftragung wird der Auftraggeber kurzfristig entscheiden und seine Entscheidung dem Auftragnehmer schriftlich mitteilen.

Der Auftraggeber beauftragt bei einem Dritten die erforderlichen Leistungen gemäß Baustellenverordnung (BaustellV) für die Planung und Bauausführung einschließlich Vorbereitung der Vorankündigung (SiGeKo-Leistungen) bei der zuständigen Behörde. Die Beauftragung soll bis zur Entwurfsplanung erfolgen, damit die Vorbereitungsphase möglich ist.

#### **§ 10 Zahlungen**

1) Das Honorar wird fällig, wenn die Leistungen abgenommen sind und eine prüffähige Honorarschlussrechnung beim Auftraggeber eingegangen ist.

2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, für hinreichend nachgewiesene Leistungen in angemessenen zeitlichen Abständen Abschlagszahlungen zu verlangen, mindestens alle 4...6 Wochen. Abschlagszahlungen sind innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungseingang beim Auftraggeber zur Zahlung fällig.

### § 11 Haftung und Haftpflichtversicherung

1) Soweit der Auftraggeber die fachtechnisch erforderlichen Planungs-, Beratungs- oder Überwachungsleistungen gemäß § 9 trotz entsprechender beratender Hinweise des Auftragnehmers nicht beauftragt, haftet der Auftragnehmer nicht für daraus entstehende Risiken und/oder Planungs- bzw. Überwachungsmängel.

2) Der Auftragnehmer hat eine Berufshaftpflichtversicherung während der gesamten Vertragslaufzeit einschließlich der Verjährungsfrist von Mängelansprüche zu unterhalten, die mindestens folgende Deckungssummen aufweist:

für Personenschäden  
für sonstige Schäden

3,0 Mio €  
0,5 Mio €

(in jedem Versicherungsjahr 3-fach zur Verfügung stehend).

Der Auftragnehmer ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige verpflichtet, soweit Deckung in der vereinbarten Höhe nicht mehr besteht. Er ist in diesem Fall verpflichtet, unverzüglich durch Abschluss eines neuen Versicherungsvertrags Deckung in der vereinbarten Höhe für die gesamte Vertragszeit nachzuholen, zu gewährleisten und nachzuweisen.

### § 12 Kündigung, Sonderkündigungsrecht

Es gilt BGB §§ 631ff.

Auf BGB § 650r „Sonderkündigungsrecht“ wird ausdrücklich hingewiesen.

### § 13 Schlussbestimmungen

- 1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform.
- 2) Die Unwirksamkeit einer oder mehrerer Regelungen dieses Vertrags lässt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags unberührt.
- 3) Für diesen Vertrag gilt – unter Ausschluss des UN-Kaufrechts – ausschließlich deutsches Recht.

.....  
Ort, Datum

.....  
Großpösna, den 11.05.2021

Ort, Datum

.....  
Auftraggeber

Dipl.-Ing. **MATTHIAS POTEL**  
Bauplanungs- und Sachverständigenbüro

04463 Großpösna, Ludwig-Jahn-Str. 7  
Tel.: 034297/47 399 Fax 47 404  
Funk: 0172/378 17 20



.....  
Auftragnehmer