



Bauvorhaben: Neubau eines viergeschossigen Wohngebäudes mit Kindertagesstätte

Angebot für: Zimmer- und Holzbauarbeiten (Vergabe-Nr.: 2026/43 VOB/EU)

BESONDERE VERTRAGSBEDINGUNGEN

Vorbemerkung:

Die §§ beziehen sich auf die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B – in der z.Zt. geltenden Fassung), soweit keine andere Grundlage bezeichnet ist.

1. Lage der Baustelle: Anna-Seghers-Straße 2-6 in 50321 Brühl

2. Örtliche Bauführung (§ 4 Abs. 1)

2.1 Bauherr vertreten durch Fachbereich 70, Abteilung 70/1 Gebäudemanagement, Uhlstraße 3, 50321 Brühl

Projektleitung Frau Elke Schwab
Telefon +49 (0) 22 32 / 79 7320
E-Mail eschwab@bruehl.de
Internet www.bruehl.de.de

Bauleitung Borgmann Manke Architekten und Ingenieure GmbH
Theaterstraße 24
52062 Aachen
Ansprechpartner Herr Marco Martens
Telefon +49 (0) 241 / 55 92 52-29
E-Mail ass@bmai.de

Objektplanung Borgmann Manke Architekten und Ingenieure GmbH
Theaterstraße 24
52062 Aachen
Ansprechpartner Frau Johanna Funke
Telefon +49 (0) 241 / 55 92 52-24
E-Mail ass@bmai.de

Tragwerksplanung Thielen & Mahlberg Beratende Ingenieure PartG mbB
Egermannstraße 6-8
53359 Rheinbach
Ansprechpartner Herr Birk Thielen
Telefon +49 (0) 2226 / 82 415 93
E-Mail b.thielen@tm-ingenieure.de

Vermessung	<p>Dipl.-Ing. Uwe Jakobitz, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Auguste-Viktoria-Straße 25, 50321 Brühl Ansprechpartner Herr Uwe Jakobitz Mobil +49 (0) 171 / 280 753 0 Telefon +49 (0) 22 32 / 949 923 0 E-Mail Uwe.Jakobitz@t-online.de</p>
Technische Ausrüstung	<p>Heiming GmbH Energie- und Gebäudetechnik Elsa-Brändström-Straße 9 50668 Köln Ansprechpartner - Herr Metin Tulumbaci Telefon +49 (0) 221 / 16797-152 E-Mail m.tulumbaci@heiming.de - Herr Christian Ziegler E-Mail c.ziegler@heiming.de</p>
SiGeKo	<p>Ingenieurbüro Dudek In der Trift 1 57489 Drolshagen Ansprechpartner Frau Bachmann Telefon +49 (0) 27 61 / 83 973 0 E-Mail Dudek@IB-Dudek.com</p>
Geotechnik	<p>Paladini Geotechnik Höhenweg 29 53505 Berg / Ahrweiler Ansprechpartner Herr Stephano Paladini Telefon +49 (0) 2643 / 98 49 888 E-Mail info@paladini-geotechnik.de</p>

- 2.2 Außervertragliche Arbeiten müssen der Bauleitung schriftlich mitgeteilt und von ihr schriftlich genehmigt werden.
- 2.3 Anordnungen Dritter dürfen nicht befolgt werden.

3. Rechnungen (§ 14) und Zahlungen (§ 16)

- 3.1 **Alle Rechnungen sind der Stadt Brühl, Fachbereich 70, Gebäudemanagement, Klimaschutz und Stadtservice, in 2-facher Ausfertigung einzureichen.**
- 3.2 Die notwendigen Rechnungsunterlagen (z.B. Massenberechnungen, Abrechnungszeichnungen, Handskizzen) sind in zweifacher Ausfertigung einzureichen.
- 3.3 Alle Zahlungen werden von der Stadt Brühl durch Überweisung geleistet.

4. Vertragstermine

Förmliches Auftragsschreiben an die Auftragnehmerin:

- Bis spätestens Freitag, den 14.08.2026

Ende 33. KW 2026

Ausführungsfristen

Leistungsbeginn: 12 Werktage nach Leistungsabruf.

Dieser erfolgt voraussichtlich zwischen Mitte Dezember 2026 und Mitte Februar 2027.

Fertigstellung: innerhalb von 83 Werktagen nach Leistungsbeginn

Siehe Anlage 1 zu den Besonderen Vertragsbedingungen

Vertragsstrafen (§ 11)

.....

5.1 Mindestentgelte

Die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer verpflichtet sich,

- (1) für Leistungen, deren Erbringung dem Geltungsbereich des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes vom 20. April 2009 (BGBl. I S. 799) in der jeweils geltenden Fassung unterfällt, seinen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern bei der Ausführung des Auftrags wenigstens diejenigen Mindestarbeitsbedingungen einschließlich des Mindestentgelts zu gewähren, die durch einen für allgemein verbindlich erklärten Tarifvertrag oder eine nach den §§ 7 oder 11 des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes erlassene Rechtsverordnung für die betreffende Leistung verbindlich vorgegeben werden. Dies gilt entsprechend für Mindestentgelte, die auf Grund der Vorschriften des Mindestarbeitsbedingungengesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 802- 2, veröffentlichten bereinigten Fassung für den jeweiligen Wirtschaftszweig in der jeweils geltenden Fassung festgesetzt worden sind;
- (2) für Leistungen, deren Erbringung nicht dem Geltungsbereich des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes vom 20. April 2009 (BGBl. I S. 799) in der jeweils geltenden Fassung unterfallen, seinen Beschäftigten (ohne Auszubildende) bei der Ausführung der Leistung wenigstens ein Entgelt zu zahlen, das den Vorgaben des Mindestlohngesetzes vom 11. August 2014 in der jeweils geltenden Fassung entspricht, sofern die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer nicht ein bevorzugtes Unternehmen gemäß §§ 141 Satz 1 und 143 Neuntes Buch Sozialgesetzbuch (SGB IX) – Rehabilitation und Teilhabe behinderter Menschen – Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1046), zuletzt geändert durch Artikel 12 Absatz 6 des Gesetzes vom 24. März 2011 (BGBl. I S. 453) ist;
- (3) sofern die Voraussetzungen von mehr als einer der in (1) und (2) getroffenen Regelungen erfüllt sind, für seine Beschäftigten die jeweils günstigste Regelung anzuwenden;
- (4) dafür zu sorgen, dass Leiharbeiterinnen und Leiharbeiter im Sinne des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Februar 1995 (BGBl. I S. 158) in der jeweils geltenden Fassung, bei der Ausführung der Leistung für die gleiche Tätigkeit ebenso entlohnt werden wie seine regulär Beschäftigten.

5.2 Nachunternehmerinnen bzw. Nachunternehmer

Die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer verpflichtet sich,

- (1) seine Nachunternehmerinnen bzw. Nachunternehmer und Verleiherinnen bzw. Verleiher von Arbeitskräften sorgfältig auszuwählen,
- (2) die Angebote der Nachunternehmerinnen bzw. Nachunternehmer und Verleiherinnen bzw. Verleiher von Arbeitskräften daraufhin zu überprüfen, ob sie auf der Basis der nach § 2 TVgG - NRW maßgeblichen tarifvertraglichen Mindestarbeitsentgelte und -

- bedingungen bzw. mindestens auf Basis des festgelegten vergabespezifischen Mindestlohns kalkuliert sein können,
- (3) Nachunternehmerinnen bzw. Nachunternehmer davon in Kenntnis zu setzen, dass es sich um einen öffentlichen Auftrag handelt,
 - (4) den Nachunternehmerinnen bzw. Nachunternehmern keine insbesondere hinsichtlich der Zahlungsweise ungünstigeren Bedingungen aufzuerlegen, als sie zwischen der Auftragnehmerin bzw. dem Auftragnehmer und dem öffentlichen Auftraggeber vereinbart werden,
 - (5) bei der Weitergabe von Bauleistungen die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), Teil B, zum Vertragsbestandteil zu machen.

5.3 Kontrolle

Die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer verpflichtet sich,

- (1) dem Auftraggeber bei einer Kontrolle Entgeltabrechnungen, die Unterlagen über die Abführung von Steuern, Abgaben und Beiträgen gemäß § 2 TVgG - NRW sowie die zwischen Auftragnehmerin bzw. Auftragnehmer und Nachunternehmerinnen bzw. Nachunternehmern abgeschlossenen Verträge zum Zwecke der Prüfung der Einhaltung des TVgG - NRW vorzulegen,
- (2) seine Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer auf die Möglichkeit solcher Kontrollen hinzuweisen,
- (3) dem Auftraggeber ein Auskunfts- und Prüfrecht i. S. d. § 2 TVgG - NRW bei der Beauftragung von Nachunternehmerinnen bzw. Nachunternehmern und Verleiherinnen bzw. Verleiher von Arbeitskräften einräumen zu lassen,
- (4) vollständige und prüffähige Unterlagen zur Prüfung der Einhaltung der Vorgaben des § 2 TVgG - NRW bereitzuhalten und auf Verlangen dem Auftraggeber vorzulegen und zu erläutern und die Einhaltung dieser Pflicht durch die beauftragten NachunternehmerInnen bzw. Nachunternehmer und Verleiherinnen bzw. Verleiher und Arbeitskräften vertraglich sicherzustellen.

5.4 Sanktionen

Für jeden schuldhaften Verstoß der Auftragnehmerin bzw. des Auftragnehmers gegen § 2 TVgG - NRW gilt zwischen dem Auftraggeber und Auftragnehmerin bzw. Auftragnehmer eine Vertragsstrafe vereinbart, deren Höhe eins von Hundert, bei mehreren Verstößen bis zu fünf von Hundert des Auftragswertes beträgt. Dies gilt auch für den Fall, dass der Verstoß durch eine oder einen von der Auftragnehmerin bzw. vom Auftragnehmer eingesetzte(n) Nachunternehmerin bzw. Nachunternehmer oder eine oder einen von dieser/diesem eingesetzten Nachunternehmerin bzw. Nachunternehmer oder von einer Verleiherin bzw. einem Verleiher von Arbeitskräften begangen wird, es sei denn, dass die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer den Verstoß bei Beauftragung der Nachunternehmerin bzw. des Nachunternehmers und der Verleiherin bzw. des Verleihers von Arbeitskräften nicht kannte und unter Beachtung der Sorgfaltspflicht eines ordentlichen Kaufmanns auch nicht kennen musste.

Die schuldhafte Nichterfüllung der Verpflichtungen aus 2 TVgG - NRW durch die Auftragnehmerin bzw. den Auftragnehmer, seine Nachunternehmerinnen bzw. Nachunternehmer und die Verleiherinnen bzw. Verleiher von Arbeitskräften berechtigen den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung des Bauvertrages.

Die Bestimmungen des § 11 VOB/B bleiben hiervon unberührt.

- 5.5 Ich/Wir verpflichte(n) mich/uns für jeden nachgewiesenen schuldhaften Fall der Nichtabführung von Sozialkassenbeiträgen an den Auftraggeber eine Vertragsstrafe in Höhe von 1% der Auftragssumme, bei mehreren Verstößen insgesamt höchstens 5% der Auftragssumme zu zahlen.

6. Sicherheitsleistung (§ 17)

- 6.1 Als Sicherheit für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung kann der Auftraggeber eine Vertragserfüllungsbürgschaft (Nr. 25.1 der Zusätzlichen Vertragsbedingungen) in Höhe von 5 v.H. der Auftragssumme vom Auftragnehmer fordern. Leistet der Auftragnehmer die Sicherheit nicht binnen 18 Werktagen nach Aufforderung, so ist der Auftraggeber berechtigt, Abschlagszahlungen zu kürzen, bis der Sicherheitsbetrag erreicht ist.
- 6.2 Als Sicherheit für die Erfüllung der Mängelansprüche werden 3 v.H. der Abrechnungssumme einbehalten.
Der Auftragnehmer kann stattdessen eine Bürgschaft zur Sicherung der Mängelansprüche gemäß Nr. 25.1 der Zusätzlichen Vertragsbedingungen stellen.
Abweichend von den Verjährungsfristen des § 195 BGB wird vereinbart, dass die Ansprüche aus der Mängelanspruchsbürgschaft nicht vor den abzusichernden Mängelansprüchen verjähren sollen. Die vorzulegende Mängelanspruchsbürgschaft ist daher unbefristet zu erteilen.
- 6.3 Als Sicherheit für Abschlagszahlungen nach Nr. 22.4 der Zusätzlichen Vertragsbedingungen (ZVB) ist eine Bürgschaft gemäß Nr. 25.1 der ZVB zu stellen.
- 6.4 Gemäß § 9 c Abs. 1 VOB/A 2016 wird eine Sicherheitsleistung bei einer Auftragssumme in Höhe von unter 250.000 € ohne Umsatzsteuer für die Vertragserfüllung und für Mängelansprüche und bei beschränkten Ausschreibungen sowie Freihändigen Vergaben nicht erhoben.

7. Abnahme (§ 12 Abs. 4)

- Der Auftraggeber verlangt eine förmliche Abnahme.
 Der Auftraggeber behält sich vor, eine förmliche Abnahme zu verlangen.
 Der Auftraggeber verlangt keine förmliche Abnahme.

8. Mängelansprüche (§ 13)

Für die Mängelansprüche gelten nachstehende Verjährungsfristen:

.....

(Sind hier keine Fristen angegeben, gelten die Regelfristen des § 13 Abs. 4 VOB/B)

9. Preise (§ 2)

- 9.1 Die Einheits- und Pauschalpreise des Angebots sind Festpreise, Gleitklauseln finden keine Anwendung (Ausnahme siehe Formular 225 zu dieser Ausschreibung)
- 9.2 Mit den angebotenen Preisen sind alle für Bau-, Bauhilfs-, Betriebsstoffe und alle sonst für die sachgemäße Ausführung der Leistungen erforderlichen Aufwendungen abgegolten, soweit nachstehend oder in der Leistungsbeschreibung nichts anderes bestimmt ist.
- 9.3 Für die am Schluss des Angebotes anzugebende Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) ist der zum Zeitpunkt des Angebotes gültige Steuersatz anzusetzen. Ändert sich der Steuersatz, so gilt für die Abrechnung der Leistung der zum Zeitpunkt der Ausführung (Abnahme der Leistung oder einer Teilleistung) geltende Steuersatz; hat der Auftragnehmer durch Überschreitung vertraglicher Ausführungsfristen eine Erhöhung des Umsatzsteuerbetrages zu vertreten, so geht diese Erhöhung zu seinen Lasten.

10. Ausführung (§ 4)

Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer auf der Baustelle ohne Berechnung zur Verfügung:

- 10.1 Dem Auftragnehmer stehen zur Mitbenutzung folgende Gerüste usw. zur Verfügung, die von anderen Auftragnehmern gem. VOB/C unentgeltlich vorgehalten werden:

.....
10.2 Dem Auftragnehmer stehen auf der Baustelle folgende Anschlüsse für die Entnahme von Wasser und Energie zur Verfügung:

.....
Die Herstellung der Leitungen von diesen Anschlussstellen zu den Verbraucherstellen und das Anbringen der Messeinrichtungen ist Sache des Auftragnehmers, er trägt auch, soweit in Abs. 1 oder in der Leistungsbeschreibung nichts Anderes bestimmt ist, die Kosten des Wasser- und Energieverbrauchs.

10.3 Über die Verpflichtung aus VOB/C hinaus hat der Auftragnehmer anderen vom Auftraggeber beauftragten Unternehmen die Mitbenutzung von Gerüsten, Wasser- und Energieanschlüssen sowie anderer Baustelleneinrichtungen zu gestatten, soweit dies zumutbar und nach der Verkehrssitte - entgeltlich oder unentgeltlich - üblich ist.

10.4 Der Auftragnehmer hat ohne besondere Vergütung Schnee und Eis im Baustellenbereich zu beseitigen, soweit dies für die Aufrechterhaltung des Baubetriebes und die Durchführung seiner eigenen Arbeiten erforderlich ist.

11. Gütenachweis (§ 4)

11.1 Der Auftragnehmer hat ohne besondere Vergütung die vertragsgemäße Beschaffenheit der von ihm gelieferten Baustoffe und Bauteile und der von ihm ausgeführten Leistungen wie folgt nachzuweisen (Art und Anzahl der Proben, Prüfverfahren):

.....
Falls vorstehend nichts ausgefüllt ist, gelten die einschlägigen Normen sowie die Angaben in den Allgemeinen technischen Vorschriften (VOB Teil C) und in den zum Vertragsbestandteil erklärten Zusätzlichen Technischen Vorschriften.

12. Weitere Bedingungen

12.1 Es wird davon ausgegangen, dass nur umweltfreundliches Material verwandt wird.

12.2 Für die Regulierung von Hydranten und Schieberkappen ist eine separate Rechnung an die Stadtwerke Brühl GmbH zu stellen.

12.3 Im Auftragsfall mit einer Auftragssumme ab 100.000 € inklusive Umsatzsteuer verpflichtet sich der Auftragnehmer, dem Auftraggeber innerhalb von 7 Kalendertagen nach Zugang der Auftragserteilung, die Urkalkulation in einem verschlossenen Umschlag einzureichen.

~~12.4 **Berücksichtigung von vertraglichen Abzügen:**~~

~~Bauwesenversicherung 0,20 % von der Schlussrechnungssumme~~

~~—— Bauschild 0,10 % von der Schlussrechnungssumme~~

~~—— Energiekosten (Wasser / Strom) 0,10 % von der Schlussrechnungssumme~~

~~—— Schuttbeseitigung / Grobreinigung~~

~~—— (für nicht zuzuordnenden Bauschutt) 0,10 % von der Schlussrechnungssumme~~

13. Bietergemeinschaft

Beteiligt sich eine Bietergemeinschaft an einem Vergabeverfahren oder wird ihr der Zuschlag erteilt, so gelten die Verpflichtungen der Bieter und der Auftragnehmer für die Bietergemeinschaft und deren Mitglieder.

14. Gerichtsstand (§ 10)

Gerichtsstand ist Brühl.