

Generalunternehmervertrag

zwischen der

Gemeinde Medlingen

Bergstraße 1
89441 Medlingen

den Ersten Bürgermeister Michael Mayr,

- nachfolgend Auftraggeber (**AG**) genannt -

und der

Firma,

vertreten durch [●],
Anschrift

- nachfolgend Auftragnehmer (**AN**) genannt -

für das Bauvorhaben

Neubau Feuerwehrhaus der freiwilligen Feuerwehr Medlingen mit 4 Stellplätzen

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeines	4
1.1	Vertragsgegenstand	4
1.2	Vertragsbestandteile	6
1.3	Leistungsumfang	7
1.3.1	Totalunternehmerleistung	7
1.3.2	Änderung von Regelwerken.....	7
1.3.3	Partnerschaftliche Zusammenarbeit	8
1.3.4	Mitarbeiter des AN	8
1.4	Grundstück	8
1.4.1	Lage und Beschaffenheit	8
1.4.2	Nutzung	8
1.4.3	Übergabe.....	8
1.4.4	Bodenbeschaffenheit	9
1.4.5	Bodenaushub	9
1.4.6	Altlasten.....	9
1.4.7	Kampfmittel	9
1.5	Nachunternehmer / andere Unternehmen.....	9
1.6	Haftpflichtversicherung	10
1.7	Vertraulichkeit.....	10
2.	Planungsleistungen	10
2.1	Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers	10
2.1.1	Arbeitsergebnisse	11
2.1.2	Übergabe von Unterlagen.....	11
2.1.3	Raumprogramm.....	11
2.1.4	Planungsvorgaben der „Funktionalausschreibung“ (Anlage1.2.2).....	11
2.2	Umfang der Planungsleistungen	11
2.3	Urheberrecht.....	13
2.4	Planungslauf.....	13
3.	Bauleistungen	13
3.1	Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers	13
3.2	Bemusterung	13
3.3	Allgemeine Ordnung auf der Baustelle, SiGe-Koordination.....	13
3.3.1	Baustellensicherheit.....	13
3.3.2	Koordination für Sicherheits- und Gesundheitsschutz auf Baustellen (SiGeKo).....	14
3.3.3	Besprechungen	14
3.3.4	Auskunfts-, Überwachungs- und Anordnungsrechte des Auftraggebers	14
4.	Geänderte und / oder zusätzliche Leistungen	15
5.	Fristen und Termine	16
5.1	Ausführungsfristen.....	16
5.2	Öffentlichkeitswirksame Termine	16
5.3	Bauzeitenpläne	16
5.3.1	Detailterminplan.....	16
5.3.2	Ressourcenhinterlegter Detailterminplan	16
5.3.3	Aktualisierung	17
5.3.4	Entscheidungsterminplan.....	17

6.	Behinderung und Unterbrechung	17
7.	Vertragsstrafen	17
8.	Abnahme	18
8.1	Förmliche Abnahme, Teilabnahmen	18
8.2	Abnahmeprozedere	18
8.2.1	Bauliche Fertigstellung	18
8.2.2	Gewerkeübergreifende Funktionsprüfung	18
8.2.3	Leistungsfeststellung vor Probetrieb	19
8.2.4	Probetrieb	19
8.2.5	Inbetriebnahme	19
8.3	Abnahmeaufforderung	19
8.4	Dokumentation	20
8.5	Begehungen	20
9.	Vergütung	20
9.1	Pauschalvergütung	20
9.2	Mengenrisiko und Genehmigungsrisiko	21
9.3	Preisgleitung und Nachlässe	21
9.4	Stundenlohnarbeiten	21
10.	Zahlungen	22
10.1	Zahlungen	22
10.2	Zahlungsplan	22
11.	Sicherheiten	22
11.1	Stellung einer Sicherheit für Vertragserfüllung	22
11.2	Stellung einer Sicherheit für Mängelansprüche	23
11.3	Sicherheitsleistung durch Bürgschaft	23
12.	Kündigung	23
13.	Sonstige Regelungen	24
13.1	Mängelansprüche	24
13.2	Qualitätssicherung	25
13.3	Abstimmung mit Behörden	25
13.4	Baustelleneinrichtung	25
13.5	Medienanschlüsse	26
13.6	Sicherung der Nachlieferung	26
13.7	Leitungen	26
13.8	Haftung	27
13.9	Leitende Projektbeteiligte des Auftragnehmers	27
13.10	Abtretung	28
13.11	Verwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln	28

Präambel:

1. Allgemeines

1.1 Vertragsgegenstand

Gegenstand der Bauaufgabe ist die Planung und schlüsselfertige Neubau des Feuerwehrhauses der freiwilligen Feuerwehr Medlingen mit 4 Stellplätzen (im folgenden „Generalunternehmerleistungen“) am Bauort Untermedlinger Straße, 89441 Medlingen Flst. Nr. 311 .

Insbesondere, aber nicht abschließend, sind Teil der Generalunternehmerleistungen folgende Teilleistungen:

- Entwurfsplanung (Restleistungen, Optimierungen gemäß Angebot)
- Ausführungsplanung gemäß HOAI LPH 5 zur Freigabe durch AG,
- Planfortschreibung nach Abschluss LPH 8,
- statische Berechnung, Prüfstatik
- betriebliche Brandschutzordnung (ohne Brandschutzkonzept),
- Wärmeschutznachweis EnEV,
- Nachweis äußerer und innerer Schallschutz,
- Fachbauleiter Brandschutz,
- Planung der technischen Gebäudeausrüstung (LPH 3 + 5) und Fachbauleitung
- einschl. Sachverständigenabnahme für abnahmepflichtige Anlagen,
- Bemusterungen,
- Bauleitung nach LBO LPH 8,
- SiGeKo,
- digitale Revisionsunterlagen,
- Bautagebuch,
- Herbeiführung der Voraussetzungen für eine baurechtlichen Abnahme der GU-Leistung,
- Vermessungsleistungen für die Bauausführung, Höhenaufnahme vom Gelände,
- Roden und Entsorgen von Bäumen etc., Grundstückfreimachung,

- Abbruch und Entsorgung schadstoffbelasteter Bauteile inkl. fachgutachterl. Begleitung,
- Arbeiten im öffentlichen Straßenraum (Grundstückszufahrten etc.),
- inkl. Anmietung von zusätzl. Flächen für die Baustelleneinrichtung,
- Abpumpen des anfallenden Oberflächenwassers und Versickerung auf dem Grundstück,
- Wasserhaltung für Stau-/ Grundwasser in Baugruben,
- Versickerungsanlagen/Rigolen/Zisterne,
- Abstimmung der Hausanschlüsse mit dem jew. Energieversorger,
- Grabarbeiten für Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück inkl. Koordination (ohne Nahwärmeleitung),
- Erschließungen ab dem Übergabepunkt im Hausanschlussraum oder Traforaum,
- Feuerlöschanlagen (Handfeuerlöscher),
- Starkstromanlagen (ohne PV-Anlage),
- Schwachstromanlagen (Vorbereitung bauseitige PV-Anlage)
- Inklusive aller darüber hinaus erforderlichen Planungsleistungen, die für die Errichtung und die Inbetriebnahme des Gebäudes erforderlich sind, einschl. evtl. erforderlicher Tektur
- sämtliche Bauleistungen gemäß GU-Leistungsbeschreibung sowie gemäß Preisblatt Titel 2 „Bauleistungen“ gem. Anlage 1.2.5.

Die Beauftragung aller Leistungen (Planung und Bauleistungen) erfolgt nachfolgend funktional, das heißt es werden keine Detailbeschreibungen vorgenommen, sondern lediglich Qualitäten und Anforderungen definiert. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem Dokument „GU-Leistungsbeschreibung“ (Anlage **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) zu diesem Vertrag.

Der Leistungsumfang beinhaltet ggf. auch die Planungsleistungen der Objektplanung „Gebäude und Innenräume“ der Leistungsphasen 2 und 3 (hier Optimierungen und Anpassungen gem. Angebot des AN) sowie 4 (sofern eine Tektur erforderlich ist) jedenfalls der Leistungsphasen 5 bis 8 gemäß HOAI. Beinhaltet sind weiter die Planungsleistungen der Leistungsphasen 3 bis 8 für Freianlagenplanung und die Leistungsphasen 1 bis 8 der Fachplanung der technischen Gebäudeausrüstung sowie die Leistungsphasen 1 bis 6 der Tragwerksplanung. Die Konstruktion bzw. Bauweise ist vom AN zu wählen. Er hat hierbei die Vorgaben der „GU-Leistungsbeschreibung“ (Anlage **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) zu berücksichtigen.

1.2 Vertragsbestandteile

Vorrangig vor allen weiteren Bestandteilen gilt dieser Hauptvertrag. Folgende weitere Vertragsbestandteile gelten nebeneinander, bei Widersprüchen in nachstehender Reihenfolge

- 1.2.1 „GU-Leistungsbeschreibung“ (Anlage 1.2.1)
- 1.2.2 Das „Baugrundgutachten“ (Anlage 1.2.2)
- 1.2.3 Das „Kampfmittelerkundungsgutachten“ (Anlage 1.2.3)
- 1.2.4 Die Konzept- Lage- und Spartenpläne (Anlagenkonvolut 1.2.4)
- 1.2.5 Das Preisblatt (Anlage 1.2.5)
- 1.2.6 Das Angebot des AN zu den nichtpreislichen Zuschlagskriterien (Anlage 1.2.6)
- 1.2.7 die Vergabeunterlagen sowie etwaige Nachsendungen einschließlich der Bieterfragenkataloge, Bieterinformationen und Protokolle von Aufklärungsgesprächen (Anlage 1.2.7)
- 1.2.8 Der Förderbescheid vom 24.06.2024 in seiner letzten Fassung vom 18.12.2025 einschließlich Nebenbestimmungen (ANBestK) (Anlage 1.2.8)
- 1.2.9 Muster Vertragserfüllungsbürgschaft, Formblatt 421, (Anlage 1.2.9)
- 1.2.10 Muster Mängelansprüchebürgschaft, Formblatt 422, (Anlage 1.2.10)
- 1.2.11 BMWSB Eigenerklärung (Russlandsanktionen) (Anlage 1.2.11)
- 1.2.12 Verpflichtungserklärung zum Mindestentgelt (Anlage 1.2.12)
- 1.2.13 die allgemein anerkannten Regeln der Technik, das GEG, in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültigen Fassung, die europäischen Normen (EN) sowie die Normen des Deutschen Instituts für Normung e.V. (DIN) ferner die VDE-, VDI-, VDS- und TÜV-Vorschriften, insbesondere sämtliche einschlägigen Instandhaltungs- und Wartungsrichtlinien nach AMEV sowie alle Herstellervorschriften und Anweisungen für die zu verwendenden Materialien und Bauteile, die sich aus dem Entwurf einer Norm (Gelbdruck) ergeben, soweit diese bereits allgemein anerkannte Regel der Technik sind und dieser Vertrag und seine Anlagen keine höheren Anforderungen vorgeben. Gelbdrucke, die eine Software erfordern, die weder beim AN noch einem Nachunternehmer implementiert ist und dort auch nicht implementiert werden kann, gelten nicht.
- 1.2.14 Verordnungen, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (z. B. Unfallverhütungsrichtlinien, Arbeitsstättenrichtlinien, die Versammlungsstättenverordnung etc.) sowie die für das Bauvorhaben einschließlich der nutzungsspezifischen Ausbauten geltenden bauordnungs- und gewerberechtlichen Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung. Der AN erklärt, dass ihm bei Vertragsschluss keine anstehenden Änderungen der für das vertragsgegenständliche Bauvorhaben maßgeblichen Verordnungen und Richtlinien bekannt sind. Technische Normen

und/oder die allgemein anerkannten Regeln der Technik gelten mit dem zum Abnahmezeitpunkt gültigen Inhalt. Dies gilt ebenso für die Änderung einschlägiger Gesetze und Verordnungen.

1.2.15 Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B und Teil C in ihrer zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung.

Konkretisierungen im Angebot gegenüber der Leistungsbeschreibung werden nur dann Vertragsinhalt, wenn sie mindestens den Anforderungen der Leistungsbeschreibung entsprechen.

Der AG hat das Angebot entsprechend der vertraglichen Zielsetzung nur plausibilisiert und auf offensichtliche Widersprüche und Unrichtigkeiten geprüft.

1.3 Leistungsumfang

1.3.1 Generalunternehmerleistung

Der AN erbringt im Sinne eines funktionalen Werkerfolges sämtliche Leistungen und Lieferungen, die die mangelfreie und schlüsselfertige Herstellung des Werkes erfordert. Dies beinhaltet auch alle Leistungen und Lieferungen, die die Vertragsunterlagen nicht bzw. nicht ausdrücklich nennen sowie Nebenleistungen.

Planungsleistungen beinhalten insbesondere alle notwendigen Grund- und Besonderen Leistungen aller Leistungsbilder und -phasen in Anlehnung an die Anlagen zur HOAI, in der jeweils gültigen Fassung sowie Gutachter- und sonstige Ingenieurleistungen.

Das Werk muss die vereinbarten Qualitäten aufweisen und dort, wo Qualitäten nicht ausdrücklich beschrieben bzw. vereinbart sind, Qualitäten aufweisen, die dem Ausbaustandard und dem allgemeinen Qualitätsniveau des Gebäudes entsprechen und die bei vergleichbaren Gebäuden üblich sind, was vor allem für die optischen und verarbeitungstechnischen Qualitäten gilt.

Im Übrigen muss das gesamte Werk den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und genehmigungsfähig, vollständig fertig sowie funktions- und betriebsbereit sein. Es muss sich uneingeschränkt für die vertraglich vorgesehenen Nutzungen und für den vertraglichen sowie bestimmungsgemäßen Betrieb eignen.

1.3.2 Änderung von Regelwerken

Erfordern Änderungen technischer Normen und/oder allgemein anerkannter Regeln der Technik zusätzliche Leistungen und/oder Leistungsänderungen, weist der AN den AG hierauf unverzüglich schriftlich hin. Er zeigt hierbei die Konsequenzen für Vergütung und Fristen auf. Der AN darf diese zusätzlichen bzw. geänderten Leistungen erst nach schriftlicher Freigabe durch den AG erbringen.

Der AN führt notwendige zusätzliche Leistungen und/oder Leistungsänderungen ohne zusätzliche Vergütung aus, wenn diese auf derartigen Änderungen beruhen, die dem AN bereits bei Abgabe des beauftragten Angebots objektiv erkennbar waren.

Für die Änderung von Gesetzen und Verordnungen gilt diese Regelung entsprechend.

1.3.3 Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Die Vertragsparteien streben eine partnerschaftliche Projektabwicklung an.

Notwendige Mitwirkungshandlungen nimmt der AG unverzüglich vor, nachdem der AN diese eingefordert hat.

1.3.4 Mitarbeiter des AN

Vorbehaltlich weiterer Regelungen nennt der AN dem AG innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsabschluss die Namen und Kontaktdaten der Personen, die für die Projektabwicklung, insbesondere für die Genehmigung und die technische Abnahme des Werks, zuständig sind.

1.4 Grundstück

1.4.1 Lage und Beschaffenheit

Baugrundstück ist das im „Baugrundgutachten“ (Anlage 1.2.4) sowie in den Konzept-Lage- und Spartenplänen (Anlage 1.2.5) beschriebene Grundstück. Derzeit handelt es sich bei dem Grundstück um eine landwirtschaftliche Fläche (Ackerland).

1.4.2 Nutzung

Der AN darf auf der bebaubaren Fläche alle erforderlichen Leistungen ausführen, die die Erreichung des Vertragszwecks erfordert. Dies beinhaltet auch das Aufstellen und den Betrieb aller erforderlichen Baustelleneinrichtungsgegenstände.

Auf der Baustelle besteht ein Werbeverbot. Hinweise auf Unternehmen befinden sich ausschließlich auf dem Bauschild. Der AN darf die Baustelle auch durch Videoüberwachung dokumentieren. Er hält dabei alle datenschutzrechtlichen Anforderungen ein.

Die Gestattung der Grundstücksnutzung endet, sobald der AN sämtliche vertraglich geschuldeten Bauleistungen und ausstehende, auch geringfügige, Restarbeiten erbracht hat. Der AN versetzt das Baugrundstück in einen vertragsgemäßen Zustand und räumt es einschließlich der Baustelleneinrichtungen unverzüglich nach Fertigstellung des Werks.

1.4.3 Übergabe

Der AG übergibt dem AN das Baugrundstück rechtzeitig zum Beginn der Leistung in dem Zustand, in dem es sich im Zeitpunkt der Beauftragung befindet.

Soweit die Leistungserbringung es erfordert, lässt der AN das Grundstück nach Übergabe vermessen. Er lässt es nach baulicher Fertigstellung erneut vermessen und übergibt dem AG die Messergebnisse.

1.4.4 Bodenbeschaffenheit

Der AG kennt keine Altlasten, Kontaminationen, schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Beeinträchtigungen im Baugrund, die über die in der Leistungsbeschreibung und den vertraglich in Bezug genommenen Gutachten bzw. Untersuchungen hinausgehen.

Der AN hat vor Angebotsabgabe und unmittelbar vor Vertragsunterzeichnung das Baugrundstück bauüblich besichtigt und die örtlichen Gegebenheiten erkundet. Der AN kennt keine weiteren Sachverhalte gemäß Satz 1, die seiner termingerechten Leistungserbringung entgegenstehen können.

1.4.5 Bodenaushub

Bodenaushub übernimmt der AN in sein Eigentum. Er verwendet diesen auf dem Grundstück wieder oder entsorgt ihn eigenverantwortlich. Er beachtet dabei alle gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen. Historische Bodenfunde zeigt der AN sofort an. Diese verbleiben im Eigentum des AG.

Für Altertumsfunde gilt § 4 Abs. 9 VOB/B sowie das DSchG.

1.4.6 Altlasten

Alle bekannten Baugrundbeeinträchtigungen entsorgt der AN nur, nachdem er ein schriftliches Angebot eingeholt und der AG ihn entsprechend beauftragt hat. Andernfalls entsteht dem AN kein zusätzlicher Vergütungsanspruch. Dies gilt nicht bei Gefahr in Verzug, deren Vorliegen der AN im Bestreitensfall zu beweisen hat.

Die Entsorgung erfolgt in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen.

Der AG kann jederzeit erforderliche zusätzliche Maßnahmen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Die Koordination solcher Maßnahmen schuldet der AN und ist mit dem vereinbarten Pauschalpreis abgegolten.

Der AG übernimmt direkt die anfallenden Deponiegebühren für Böden der Belastungsstufen > Z2 ohne Zuschläge.

1.4.7 Kampfmittel

Der AG hat eine Kampfmitteluntersuchung des Baugrundstücks durchgeführt, vgl. Anlage 1.2.3. Der AG geht nicht vom Vorhandensein von Kampfmitteln aus.

Der AN stellt die Arbeiten unverzüglich ein und unterrichtet den AG, wenn er Kampfmittel findet.

1.5 **Nachunternehmer / andere Unternehmen**

Der AN beauftragt ausschließlich geeignete, d.h. fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Dritte für die Leistungserbringung. Er zeigt diese dem AG vorab schriftlich an, soweit er sie nicht bereits im Nachunternehmerverzeichnis benannt hat. Der AG

lehnt diese nur aus wichtigem Grund, insbesondere wegen Bedenken gegen die Eignung ab. Der AN stellt sicher, dass auch in der Nachunternehmerkette nur geeignete Dritte tätig werden.

Der AN vereinbart mit seinen beauftragten Dritten, dass der AG im Fall einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrags durch Erklärung gegenüber dem beauftragten Dritten dessen Vertrag mit dem AN zu den vereinbarten Bedingungen übernehmen kann.

1.6 Haftpflichtversicherung

Der AN unterhält während der gesamten Vertragslaufzeit eine Berufshaftpflichtversicherung. Diese deckt Schäden durch den AN mindestens in folgender Höhe ab:

für Personen pro Schadensfall € 3.000.000,00

für sonstige Schäden pro Schadensfall € 3.000.000,00

Der AN weist dem AG einen entsprechenden Versicherungsschutz jederzeit auf Verlangen durch aktuelle Versicherungsscheine oder -Bestätigungen nach. Der AG kann Zahlungen an den AN bis zur Vorlage solcher Nachweise zurückhalten.

Der AN zeigt dem AG unverzüglich schriftlich an, wenn und soweit eine Deckung in der genannten Mindesthöhe nicht mehr besteht. In diesem Fall kann der AG entsprechende Versicherungsverträge selbst abschließen und die ihm hierdurch entstehenden Kosten von der Vergütung abziehen. Gleiches gilt, wenn der AN trotz fruchtlosen Ablaufs einer Nachfrist keinen entsprechenden Versicherungsschutz nachweist. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

Der AN teilt dem AG unverzüglich alle Sachverhalte mit, die zur Einstandspflicht einer Versicherung führen können. Verletzt er diese Pflicht, ersetzt er dem AG den daraus folgenden Schaden.

Der AN weist seine Versicherung an, Auszahlungen auf Schadensersatzansprüche des AG ausschließlich an diesen oder auf dessen Weisung vorzunehmen. Der AN ermächtigt den AG bereits hiermit unwiderruflich, entsprechende Ansprüche gegenüber der Versicherung geltend zu machen.

1.7 Vertraulichkeit

Der AN teilt Sachverhalte, die den Vertragsgegenstand betreffen, Dritten nur mit, nachdem der AG schriftlich zugestimmt hat.

2. Planungsleistungen

2.1 Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers

Bei der Erbringung der Planungsleistungen gilt Folgendes:

2.1.1 Arbeitsergebnisse

Vom AN zu fertigende Arbeitsergebnisse sind dem AG in folgender Anzahl von Ausfertigungen zu übergeben:

- a) Soweit die Dokumente gegenüber Behörden vorgelegt werden, in der von der Behörde geforderten Anzahl als Hardcopy und zusätzlich auf einem Datenträger im DWG- und PDF-Format.
- b) Im Übrigen als Hardcopy nur auf Verlangen des AG jedenfalls digital im DWG- und PDF-Format.

Der AG hat im Übrigen einen jederzeitigen Anspruch auf Übergabe der Arbeitsergebnisse in digitaler Form im XLSX-, oder einem gebräuchlichen GAEB-Format.

2.1.2 Übergabe von Unterlagen

Die Übergabe und die Übernahme von Unterlagen und Arbeitsergebnissen hat stets schriftlich mit Vermerk des Übernahmedatums zu erfolgen. Die Übernahme ist dem AN vom AG schriftlich zu bestätigen.

2.1.3 Raumprogramm

Alle notwendigen Räume mit den zugehörigen Raumanforderungen/Qualitäten gemäß „GU-Leistungsbeschreibung“ Anlage 1.2.1 müssen erstellt werden. Das Raumprogramm darf insoweit nicht unterschritten werden.

2.1.4 Planungsvorgaben der „GU-Leistungsbeschreibung“ Anlage 1.2.1

Die funktionalen Zusammenhänge und die Vorgaben zur Planung wie sie in der „GU-Leistungsbeschreibung“ Anlage 1.2.1 dargestellt sind, müssen eingehalten werden.

Soweit der AN von den Vorgaben in den Vergabeunterlagen und Vertragsbestandteilen abweichen möchte, muss die abweichende Leistung mindestens gleichwertig sein und bedarf der schriftlichen Zustimmung des AG. Der AN weist den AG von sich aus auf die Abweichungen hin und bestätigt die Gleichwertigkeit der abweichenden Leistung in geeigneter Weise, im Zweifel durch Sachverständigengutachten.

Die Haftung des AN für die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Planungsleistungen wird durch die Abstimmung mit dem AG und die Entgegennahme von Arbeitsergebnissen durch den AG nicht eingeschränkt. Der AN hat sich rechtzeitig zu vergewissern, ob seiner Planung öffentlich-rechtliche Hindernisse und Bedenken entgegenstehen.

2.2 Umfang der Planungsleistungen

Der AN erbringt sämtliche für die Herstellung des Werkes erforderlichen Planungsleistungen, insbesondere Grundleistungen, erforderliche Besonderen Leistungen, Beratungsleistungen und andere Leistungen nach § 3 HOAI samt Anlagen. Dies umfasst insbesondere – aber nicht nur – die Planungen zur Herbeiführung einer ggf. notwendigen Tektur der Baugenehmigung, der Planungen der technischen Gebäudeausrüstung und die Beibringung der erforderlichen Brandschutznachweise, der Tragwerksplanung

einschließlich Prüfstatik, die Freianlagenplanung, einschließlich Planungen zu allen naturschutzfachlichen Fragestellungen sowie die Erstellung sämtlicher notwendiger energetischer Nachweise. Die vereinbarte Vergütung umfasst diese sämtlichen Planungsleistungen.

Der AN erstellt die Ausführungsplanung einschließlich der statischen Berechnungen und Nachweise sowie Detail-, Werkstatt- und Montageplanungen. Der Leistungsumfang des AN umfasst insbesondere:

- a) Die Herbeiführung aller für die Bauausführung und die Inbetriebnahme des Objekts erforderlichen Genehmigungen (hierunter öffentlich-rechtliche Abnahmen, Anzeigen, Dichtheitsprüfungen, Messungen zur Schadstofffreiheit, etc.) einschließlich der Übernahme der hierdurch entstehenden Kosten und Genehmigungsgebühren (soweit in diesem Vertrag und in den Vertragsbestandteilen nicht ausdrücklich bestimmt ist, dass die Genehmigungen vom AG beizubringen sind) sowie die Wahrnehmung aller Anzeige- und Nachweispflichten aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Soweit der AG Genehmigungsanträge selbst stellen muss, bereitet der AN diese unterschriftsreif mit allen erforderlichen Anlagen (in entscheidungsreifer Form) und in ausreichender Anzahl vor. Die Mitwirkungsverpflichtung des AG beschränkt sich insoweit auf die terminplangemäße Unterzeichnung und terminplangemäße Einreichung von Anträgen. Der AN führt weitere Verhandlungen, die nach Einreichung erforderlich werden, beantwortet Rückfragen und bearbeitet notwendige Änderungen/Ergänzungen seiner Leistungen bis zur Vorlage aller Genehmigungen, Prüfungen und Abnahmen eigenverantwortlich.
- b) Die zeichnerische Darstellung des Objekts mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben, vollständige Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen im Maßstab 1:100 / 1:50 bis 1:1, es sei denn, dass ein anderer Maßstab für einzelne Pläne in der „GU-Leistungsbeschreibung“ (Anlage 1.2.1) vorgegeben ist.
- c) Sämtliche Maßnahmen zur Sicherung der Planungskoordination und Integration aller Angaben und Vorgaben.
- d) Erforderliche Ergänzungen und Überarbeitungen sowie die Integration sämtlicher Planungsleistungen von Fachingenieuren bis zur Übergabe, ohne dass der AN hieraus zusätzliche Ansprüche ableiten könnte, es sei denn, die Ergänzungen und/oder Überarbeitungen beruhen auf vom AG nach Abschluss dieses Vertrages angeordneten Leistungsänderungen oder zusätzlichen Leistungen.

Vor der förmlichen Stellung des Antrags auf Erteilung der Baugenehmigung hat der AN dem AG die Bauantragsunterlagen zur Prüfung vorzulegen.

2.3 Urheberrecht

Urheberrechte und die während der Planungsphase erarbeiteten Planungsergebnisse verbleiben bei den jeweiligen Urhebern. Der AN überträgt dem AG ein umfassendes, zeitlich unbeschränktes und unwiderrufliches Nutzungs- und Verwertungsrecht an allen urheberrechtlich geschützten Leistungen, die er und die von ihm beauftragten Dritten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages erbringen.

Der AN schließt entsprechende Vereinbarungen mit von ihm beauftragten Dritten ab.

Er steht dafür ein, dass die Planungen und Leistungen frei von Rechten Dritter sind.

Der AN übergibt alle angefertigten Unterlagen, Pläne oder Zeichnungen dem AG in Papier und digital (dwg- und pdf-Format) in dessen Eigentum. Der AN gibt bei ihm verbliebene Unterlagen nach Vertragsende heraus.

2.4 Planungslauf

Der AN führt seine Leistungen nur aufgrund solcher Unterlagen und Pläne aus, die dem AG zur Kenntnis gebracht worden sind.

Die alleinige Planungs- und Leistungsverantwortung verbleibt beim AN. Der AN bleibt für die fachliche, funktionelle, konstruktive und maßliche Richtigkeit aller auszuführenden Leistungen alleinverantwortlich.

3. Bauleistungen

3.1 Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers

Der AN erbringt sämtliche Bau- und Lieferleistungen einschließlich aller Vor-, Neben- und Nacharbeiten, die die schlüsselfertige und betriebsbereite Herstellung des Bauvorhabens erfordert.

Dazu gehört auch die Umsetzung aller Auflagen, die sich aus den jeweiligen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen ergeben.

Der AN verantwortet bis zur Abnahme des Bauvorhabens die Einhaltung aller Anzeige- und Nachweispflichten, die gemäß der öffentlich-rechtlichen Vorschriften den AG treffen.

3.2 Bemusterung

Der AN bemustert alle einzubauenden Bauteile, Materialien und Stoffe nach Vorgabe des AG.

3.3 Allgemeine Ordnung auf der Baustelle, SiGe-Koordination

3.3.1 Baustellensicherheit

Der AN sorgt für die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung und das geregelte Zusammenwirken aller auf der Baustelle beteiligten.

Er übernimmt während der Bauphase die Verkehrssicherungspflicht innerhalb der ihm überlassenen Baugrenzen und für die benötigten Arbeitsgeräte und Baumaterialien, unabhängig von den jeweiligen Eigentumsverhältnissen.

Dies beinhaltet ebenfalls eine Straßenreinigung im öffentlichen Bereich, soweit diese notwendig wird. Darüber hinaus stellt der AN durch tägliche Reinigung sicher, dass die Baustelle und die Baustelleneinrichtungsflächen sauber und aufgeräumt gehalten werden.

Die nach den gesetzlichen, polizeilichen und Unfallverhütungsvorschriften erforderlichen Sicherungsmaßnahmen führt der AN eigenverantwortlich selbst oder durch einen Dritten aus.

Unterlässt der AN schuldhaft die in dieser Ziffer genannten Maßnahmen, haftet er dem AG für sämtliche daraus resultierenden Schäden. §10 Abs. 2 Nr. 1, S. 2 der VOB/B bleibt unberührt.

3.3.2 Koordination für Sicherheits- und Gesundheitsschutz auf Baustellen (SiGeKo)

Der AN verantwortet während der gesamten Vertragslaufzeit die SiGe-Koordination. Er stellt die Beachtung der Baustellenverordnung im eigenen Namen und auf eigene Kosten sicher.

Auf die Pflichten gemäß der jeweils gültigen Baustellenverordnung wird hiermit ausdrücklich verwiesen.

Der AN benennt spätestens 24 Werktage vor dem vertragsgemäßen Baubeginn einen verantwortlichen Ansprechpartner für die Ordnung und Sauberkeit auf der Baustelle. Die Baustelle ist durch den AN mindestens einmal pro Kalendermonat grundzureinigen.

3.3.3 Besprechungen

Für die Bauüberwachung werden wöchentlich, bei Bedarf auch öfter, zu einem vom AG vorgegebenen regelmäßigen Termin Jour fixe (Baubesprechungen) durchgeführt. Der AN nimmt selbst oder durch ausreichend bevollmächtigte Mitglieder der Technischen Aufsicht teil. Die vom AN hierzu entsandten Mitarbeiter und/oder Beauftragten gelten als bevollmächtigt, rechtsgeschäftliche Erklärungen zu den Tagesordnungspunkten abzugeben. Dies gilt nicht, wenn etwaige Tagesordnungspunkte vom AG vorgetragen und dem AN vorab nicht bekannt gegeben worden sind.

3.3.4 Auskunfts-, Überwachungs- und Anordnungsrechte des Auftraggebers

Zur Überwachung und Überprüfung der vertragsgemäßen Ausführung erteilt der AN dem AG oder dessen Erfüllungsgehilfen auf Anforderung unverzüglich Auskunft über die vorgenommenen Leistungen. Dies gilt auch für den Inhalt von Plänen, Zeichnungen, Berechnungen oder sonstigen Unterlagen, die der AN nach Vertrag oder auf Verlangen des AG zu erstellen oder zu beschaffen hat.

Diese Auskunftspflicht erstreckt sich auch auf vom AN beauftragte Dritte.

Der AG kann die Ausführungsleistungen jederzeit selbst oder durch beauftragte Dritte unangemeldet kontrollieren. Er darf jederzeit die Einstellung von Bauleistungen verlangen, die nicht auf der Grundlage vorgelegter Pläne ausgeführt werden. Der AG kann auch dann Anordnungen treffen, wenn die Baustellensicherheit nicht gewährleistet ist und/oder Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften erkennbar sind.

Der AG oder eine beauftragte Person darf jederzeit und ohne Voranmeldung die Baustelle betreten und sich über die ausgeführten Leistungen und deren Qualitätsstandart Kenntnis verschaffen. Im Werk (=Produktionsstätte der vorgefertigten Teile) kann er sich mit Voranmeldung jederzeit über die ausgeführten Leistungen und deren Qualitätsstandart Kenntnis verschaffen.

Weiter hat der AG jederzeit das Recht, nach Voranmeldung Führungen auf der Baustelle zu veranstalten.

4. Geänderte und / oder zusätzliche Leistungen

Der AN muss geänderte und/oder zusätzliche Leistungen (insbesondere Planungs-, Liefer-, Montage- und Bauleistungen) auf Verlangen des Auftraggebers ausführen, wenn die Erreichung des Vertragserfolgs diese erfordert. Dies gilt nicht, wenn der Betrieb des AN hierauf nicht eingerichtet ist oder die geänderte und/oder zusätzliche Leistung dem AN nicht zumutbar ist.

Fordert der AG eine im Vertrag nicht vorgesehene, geänderte und/oder zusätzliche Leistung, kündigt der AN einen etwaigen Anspruch auf zusätzliche Vergütung dem AG unverzüglich schriftlich an. Er legt dem AG unverzüglich ein prüffähiges Nachtragsangebot vor. Der AN soll erst mit der Ausführung beginnen, wenn er die Höhe der Vergütung sowie die zeitliche / terminliche Auswirkung mit dem AG vereinbart hat. Voraussetzung für eine Abrechnung dieser geänderten und/oder zusätzlichen Leistungen ist eine schriftliche Bestätigung durch den AG. Der AG kann dem AN die Leistung anordnen, sofern er erklärt hat, dass dem AN für die Ausführung der angeordneten Leistung grundsätzlich eine zusätzliche Vergütung zusteht.

Die vorstehenden Grundsätze gelten auch im Hinblick auf Änderungsanordnungen zu Bauumständen oder zur Bauzeit. Im Rahmen der Zumutbarkeit ist zu berücksichtigen, ob der AN die erforderlichen Kapazitäten ohne Weiteres bereitstellen oder beschaffen kann.

Die Anpassung der Vergütung des AN bestimmt sich auf Grundlage der tatsächlich erforderlichen Kosten für die geänderten Leistungen unter Berücksichtigung der besonderen Kosten (z.B. angemessene Zuschläge für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn) der zusätzlich/abgeändert geforderten Leistung.

5. Fristen und Termine

5.1 Ausführungsfristen

Dieser Vertrag kommt mit Erteilung des Zuschlags zustande. Der AN hat mit der Leistung 12 Werktage nach Erteilung des Zuschlags zu beginnen.

Die Parteien vereinbaren als verbindliche Fertigstellungsfrist für die Gesamtfertigstellung den

31.08.2027.

Gesamtfertigstellung in diesem Sinne liegt vor, wenn sämtliche, auch geringfügige vertraglich geschuldete Leistungen erbracht sind. Das umfasst die Bauleistungen und ausstehende Restarbeiten, aber auch sämtliche Planungsleistungen, das erfolgreiche Absolvieren des Abnahmeprozesses sowie die Einweisung des AG bzw. Nutzers und die tatsächliche Betriebsaufnahme.

5.2 Öffentlichkeitswirksame Termine

Der AN hat mindestens vier, maximal jedoch sechs öffentlichkeitswirksame Termine (insbesondere Spatenstich, Richtfest, Tag der offenen Tür, Führung für den Stadtrat) terminlich als Meilensteine im Detailterminplan darzustellen und zu berücksichtigen. Der AN stellt die Baustelle für diese Termine bauüblich und angemessen bereit und sichert einen gefahrlosen Zugang von Besuchern. Mögliche Erschwernisse, Behinderungen und Verzögerungen aufgrund dieser Termine sind in dem vereinbarten Fertigstellungstermin und der vereinbarten Vergütung bereits berücksichtigt.

5.3 Bauzeitenpläne

Für Bauzeitenpläne gilt folgendes:

5.3.1 Detailterminplan

Der AN erstellt binnen zwei Wochen ab Leistungsaufnahme einen Detailgesamterminplan als verknüpften Balkenterminplan der Vertragsfristen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik (DIN 69900:2009) ab. Dieser Detailterminplan enthält alle für die Planung und Ausführung wichtigen Abläufe und Termine in angemessener Detaillierung. Der AN weist auf alle Planungs- und Baufortschritte und sonstigen wesentlichen Änderungen (Kosten/Termine/Entscheidungen/kritischer Weg) ausdrücklich hin.

5.3.2 Ressourcenhinterlegter Detailterminplan

Auf begründetes Verlangen des AG übergibt der AN ihm jederzeit einen ressourcenhinterlegten Detailgesamterminplan oder einen Detailterminplan für das angeforderte Gewerk. Das Verlangen ist insbesondere begründet, wenn objektive Voraussetzungen vorliegen, die die Einhaltung des Gesamtfertigstellungstermins als gefährdet erscheinen lassen.

5.3.3 Aktualisierung

Der AN aktualisiert monatlich alle Termine und übergibt diese dem AG auf Aufforderung. Durch die Aktualisierung der Terminplanung werden weder die Vertragsfristen geändert noch die Verantwortlichkeit des AN für Terminüberschreitungen berührt, es sei denn, es ist ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

Der AN stellt anhand der jeweils aktualisierten Terminpläne in den regelmäßigen Baubesprechungen den aktuellen Stand seines Planungs- bzw. Bauablaufs dar.

5.3.4 Entscheidungsterminplan

Neben dem Detailterminplan legt der AN mit dem Detailterminplan auch einen Entscheidungsterminplan vor, den er mit dem AG abstimmt. Dieser enthält alle notwendigen Mitwirkungshandlungen des AG, insbesondere notwendige Zeitpunkte für die Freigabe von Bemusterungen. Der AN schreibt diesen in regelmäßigen Abständen, zumindest einmal monatlich, während des gesamten Projektablaufes fort. Der Entscheidungsterminplan kann als Liste geführt werden. Er ist entsprechend dem Detailterminplan regelmäßig zu aktualisieren.

6. Behinderung und Unterbrechung

Bei Behinderungen und Unterbrechungen findet bezüglich aller Leistungen, auch Planungsleistungen, die Vorschrift des § 6 VOB/B Anwendung.

Ergänzend gilt:

- a) Der AN stellt sicher, dass erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen rechtzeitig erteilt werden. Hat der AN Verzögerungen bei der Erteilung zu vertreten, besteht weder ein Anspruch auf Bauzeitverlängerung noch auf Erstattung etwaiger Mehrkosten, gleich auf welcher rechtlicher Grundlage.
- b) Der AN hat sich proaktiv über das Entfallen der Behinderungsumstände zu informieren und seine Leistungen unverzüglich nach Wegfall der Behinderung wieder aufzunehmen.
- c) Der AN ist in diesen Fällen verpflichtet mit dem AG schriftlich neue verbindliche Vertragsfristen, insbesondere über die Gesamtfertigstellung des Werkes, zu vereinbaren, die auf einer Fortschreibung der ursprünglichen Vertragsfrist beruhen, indem die Behinderungszeiträume zzgl. angemessener Disponierungszuschläge auf die ursprünglichen Vertragsfristen hinzugerechnet werden.

7. Vertragsstrafen

Gerät der AN mit dem in Ziff. 5.1 dieses Vertrags vereinbarten Fertigstellungstermin schuldhaft in Verzug, verwirkt der AN für jeden Werktag der Terminüberschreitung eine Vertragsstrafe (§ 11 VOB/B) in Höhe von 0,2 % der Netto-Schlussrechnungssumme.

Die Vertragsstrafe darf maximal 5 % der vereinbarten Netto-Schlussrechnungssumme erreichen. Der Anspruch des AG auf Ersatz eines über die Vertragsstrafen hinausgehenden Schadens bleibt unberührt, wobei eine verwirkte Vertragsstrafe auf diesen angerechnet wird.

Der AG kann die Vertragsstrafe bis zum Zeitpunkt der Schlusszahlung geltend machen.

8. Abnahme

8.1 Förmliche Abnahme, Teilabnahmen

Die Abnahme erfolgt ausschließlich förmlich gem. § 12 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B. Die Verpflichtung des AG, die Abnahme rechtzeitig zu erklären, bleibt hiervon unberührt.

Der vertraglich vereinbarte Abnahmetermin einschließlich der vorbereitenden Maßnahmen sind vom AN in der Terminplanung darzustellen und zeitlich und inhaltlich zu beschreiben.

8.2 Abnahmeprozedere

Die Abnahme erfolgt gemäß den nachstehenden Regelungen.

8.2.1 Bauliche Fertigstellung

Spätestens vier Wochen vor der baulichen Fertigstellung überreicht der AN dem AG einen separaten Abnahmeterminplan für den Zeitraum zwischen baulicher Fertigstellung und bestimmungsgemäßigem Regelbetrieb.

Weiterhin überreicht er ein aktualisiertes Raumbuch sowie einen Satz aktueller Pläne, die den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten entsprechen (Papier und digital). Die vorgenannten Unterlagen weisen alle Termine für die Versuchsläufe, Funktionsprüfungen, Vorbegehungen und Vollständigkeitsprüfungen aus.

Dieser Abnahmeterminplan ist mit dem AG abzustimmen.

Spätere Änderungen bedürfen der Zustimmung des AG.

Zur Bestimmung des baulichen Zustandes findet binnen zwei Wochen nach baulicher Fertigstellung eine Vorbegehung des Gebäudes unter Hinzuziehung der aktuellen Fassung des Raumbuchs sowie der aktuellen Planunterlagen durch den AG statt. Diese Begehung ist vom AN in bebildeter und textlicher Form geschossweise mit den wesentlichen Fakten zu protokollieren. Hierbei festgestellte Mängel sind vom AN unverzüglich zu beseitigen.

8.2.2 Gewerkeübergreifende Funktionsprüfung

Nach baulicher Fertigstellung aller Gebäude und Anlagen findet auf Antrag des AN die gewerkeübergreifende Funktionsprüfung statt. Werden hierbei Mängel festgestellt, sind diese unverzüglich vom AN zu beseitigen. Sind keine Mängel vorhanden oder diese

nachweislich behoben, gilt die gewerkeübergreifende Funktionsprüfung als erfolgreich abgeschlossen.

8.2.3 Leistungsfeststellung vor Probetrieb

Mindestens vier Wochen vor Beginn des Probetriebs findet eine Begehung des Objekts einschließlich der Außenanlagen statt. Die Begehung zur Bewertung des baulichen Zustandes führen der AN und der AG gemeinsam durch. Dabei dokumentiert der AN vor Ort raumweise den Gebäudezustand, die Ausstattung sowie den Fertigstellungsgrad der Bauleistungen. Der AN ist verpflichtet, alle vom AG angezeigten Mängel und Gebäudezustände in dieses Protokoll aufzunehmen. Kann Abnahmereife nicht festgestellt werden, wird dies festgestellt und der AG ist berechtigt, die Zustandsbewertung zu unterbrechen. Eine Wiederaufnahme erfolgt nach Beseitigung der wesentlichen Mängel und schriftlicher Anzeige des AN.

8.2.4 Probetrieb

Nach der erfolgreich abgeschlossenen gewerkübergreifenden Funktionsprüfung beginnt der AN den mindestens dreiwöchigen Probetrieb. Zu diesem Zeitpunkt muss die Anlage in allen Teilen betriebsbereit und verkehrssicher sein. Die Kosten für die Betriebsstoffe während des Probetriebs trägt der AG. Kosten für erforderliches technisches Betriebspersonal des AN trägt dieser selbst. Der Probetrieb muss den Nachweis der vertragsgemäßen Leistung erbringen. In diesem Zeitraum ist dem Nutzer bereits die Einrichtung und Ausstattung sowie die Inbetriebnahme zu ermöglichen. Schäden, die nachweislich der Nutzer zu vertreten hat, übernimmt der AG.

8.2.5 Inbetriebnahme

Hat der Probetrieb den Nachweis der vertragsgemäßen Leistung erbracht, kann der AN beim AG die Inbetriebnahme beantragen.

8.3 **Abnahmeaufforderung**

Der AN ist berechtigt, den AG zur Abnahme aufzufordern, wenn das gemäß den Ziffern 8.2.1 bis 8.2.5 beschriebene Prozedere erfolgreich durchlaufen ist, die nachfolgend genannten Dokumentationsunterlagen 5 Werkzeuge vor dem Abnahmetag an den AG übergeben wurden und folgende weitere Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Vertragsgemäße Erbringung der Planungs- und Bauleistungen ohne wesentliche Mängel.
- Alle zur Benutzung und Inbetriebnahme des Bauvorhabens erforderlichen behördlichen Genehmigungen liegen vor.
- Alle Prüf- und Abnahmebescheinigungen von einvernehmlich festgelegten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen soweit gesetzlich notwendig oder in dem Vertrag gefordert, liegen vor.
- Übergabe des aktuellen Standes des vom AN fortgeschriebenen Raumbuchs an den AG.

- Erfolgte Inbetriebnahme, Funktionsprüfung, Einregulierung, Probebetrieb, Einweisung in die Anlagen und Programme sowie gewerkeübergreifender Funktionstest sämtlicher Anlagen.

Nach einer wirksamen Abnahmeaufforderung durch den AN soll mit der Abnahme innerhalb von 12 Werktagen begonnen und diese zügig und ohne Unterbrechung durchgeführt werden.

8.4 Dokumentation

Die zur Abnahme erforderlichen Dokumentationsunterlagen, insbesondere die Revisions- und sonstigen Bestandsunterlagen, sind durch den AN innerhalb von 10 Werktagen nach Verlangen des AG an den AG zu übergeben.

Erfolgt die Übergabe nicht innerhalb dieser Frist, wird der AG die ausstehenden Unterlagen im Wege der Selbstvornahme auf Kosten des AN durch Dritte erstellen lassen, wenn eine vom AG gesetzte Nachfrist von 15 Werktagen verstrichen ist. Der AG kann, die ihm hierdurch entstandenen Kosten von der Vergütung des AN abziehen.

8.5 Begehungen

Zu technischen Vorbegehungen nach Fertigstellung wesentlicher Bauabschnitte und insbesondere zu jeder Sachverständigenbegehung und/oder -abnahme hat der AN den AG schriftlich mit einem Vorlauf von 10 Werktagen einzuladen. Die Begehung ist gemeinsam durchzuführen.

Der AG behält sich vor, eigene oder externe Sachverständige oder sonstige Dritte in den Abnahmeprozess einzubinden. Diese Termine muss der AN in dem Gesamtdetailterminplan einpflegen. Die Vertragsparteien vereinbaren bereits jetzt, technische Vorbegehungen zumindest für folgende Gewerke der Baumaßnahmen durchzuführen:

- Fertigstellung der Dachabdichtung
- Fertigstellung der Fassade
- Fertigstellung des Innenausbaus einschließlich der Medienanschlüsse und der entsprechenden TGA
- Fertigstellung sicherheitstechnischer Anlagen

9. Vergütung

9.1 Pauschalvergütung

Die Parteien vereinbaren den **Pauschalfestpreis** als Vergütung, den der AN in seinem Preisblatt, Anlage 1.2.5 als Summe der Preise für die Planungs- und Bauleistungen angeboten hat.

Der vereinbarte Pauschalfestpreis beinhaltet die Vergütung für sämtliche erforderlichen Leistungen. Durch den Pauschalfestpreis sind auch diejenigen Leistungen abgegolten,

die die Vergabeunterlagen nicht bzw. nicht ausdrücklich nennen, jedoch erforderlich sind, um den vereinbarten funktionalen Vertragszweck zu verwirklichen.

Dies gilt insbesondere für alle Kosten und Gebühren, wie Baugenehmigungs-, Abnahme-, Anschluss-, Prüf-, Maut- und TÜV-Gebühren (sowie Lohnnebenkosten, Überstunden, Leistungszuschläge, Materialprüfverfahren und etwa erforderliche Gutachten zur Vorbereitung der Abnahme).

Etwaige Flächen- und Kubaturmehrungen, welche sich bei der Planung der technischen Konzeption (HLS, Elektro etc.), sowie der Rohbauplanung ergeben, sind entsprechend in den Gesamtpreis einzurechnen und damit abgegolten.

Für die Höhe der Umsatzsteuer gilt deren gesetzlicher Satz zum Zeitpunkt der Leistungserbringung. Der Pauschalpreis beinhaltet alle kalkulatorischen Zuschläge wie GU-Zuschlag etc.

Die Zusammensetzung des Pauschalpreises ergibt sich aus dem vom AN mit dem Angebot abgegebenen Preisblatts Anlage 1.2.5. Vertraglich vereinbart ist allein der dort genannte Pauschalpreis „Gesamtsumme Planungsleistungen und Bauleistungen“.

9.2 Mengenerisiko und Genehmigungsrisiko

Der AN übernimmt das Mengenermittlungsrisiko. Mit dem Pauschalpreis sind deshalb insbesondere alle Massen und Mengen der zu erbringenden Teilleistungen abgegolten. Auch Mengen- und Massenabweichungen innerhalb des vertraglich vereinbarten Bausolls führen nicht zu einer Erhöhung oder Reduzierung der Vergütung.

Ebenso trägt der AN das Genehmigungsrisiko.

9.3 Preisgleitung und Nachlässe

Personalkosten- bzw. Materialpreisgleitung sind nicht vereinbart. Der Pauschalpreis gilt für die gesamte Dauer der Bauausführung. § 313 BGB bleibt insoweit unberührt.

Alle etwaig vom AN gewährten Nachlässe werden fortgeschrieben.

9.4 Stundenlohnarbeiten

Leistungen des AN nach Zeitaufwand vergütet der AG nur nach vorheriger schriftlicher Beauftragung. Der AN weist den entsprechenden Zeitaufwand durch Stundenbelege nach. Er legt diese wöchentlich dem AG zur Prüfung und Abzeichnung vor.

Die Unterzeichnung von Stundenlohnzetteln gilt als Anerkenntnis lediglich hinsichtlich Art und Umfang der erbrachten Leistung. Es bleibt dem AG die Prüfung vorbehalten, ob es sich um Stundenlohn- oder Vertragsarbeiten handelt.

10. Zahlungen

10.1 Zahlungen

Abschlagszahlungen leistet der AG bargeldlos spätestens 21 Kalendertage nach Zugang der jeweiligen prüfbareren Rechnung. Eine Schlusszahlung leistet der AG erst 60 Kalendertage nach Zugang der prüfbareren Schlussrechnung. § 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B und § 16 Abs. 5 Nr. 3 VOB/B bleiben unberührt.

Als Tag der Zahlung gilt bei Überweisung von einem Konto der Tag, an dem das Geldinstitut den ausführbaren Zahlungsauftrag erhalten hat.

10.2 Zahlungsplan

Bauzwischenfinanzierungskosten sind in die Angebotssummen mit einzukalkulieren. Sie werden nicht gesondert vergütet.

AG und AN stimmen innerhalb von vier Wochen ab Zuschlag einen Zahlungsplan ab, der die Abschlagszahlungsansprüche des AN regelt. Grundsätzlich soll sich der Zahlungsplan am Erreichen baulicher Meilensteine orientieren.

Liegt dem Auftraggeber bei der Prüfung einer vom AN vorgelegten Rechnung für Bauleistungen

- eine gültige Freistellungsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes vor, wird der Zahlungsbetrag in voller Höhe an den AN überwiesen,
- keine gültige Freistellungsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes vor, wird das Bauamt nach dem Gesetz zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe vom 30. August 2001 (BGBl. I S. 2267) von jeder Zahlung 15 v.H. abziehen und an das für den AN zuständige Finanzamt abführen.

Hierzu muss der AN mit der Rechnung folgende Angaben mitteilen:

- das für den AN zuständige Finanzamt und
- seine Steuernummer.

Von der Höhe des Steuerabzugs wird der AN unterrichtet.

11. Sicherheiten

Der Auftragnehmer leistet Sicherheit nach folgenden Maßgaben:

11.1 Stellung einer Sicherheit für Vertragserfüllung

Der AN stellt, sofern nicht anderweitig schriftlich vereinbart, für die Dauer der Vertragserfüllung eine Sicherheit in Höhe von 5 % der Auftragssumme ohne Umsatzsteuer.

Diese Vertragserfüllungssicherheit erstreckt sich auf die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Vertrag, insbesondere für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich Abrechnung und für die Mängelbeseitigung der vor Abnahme festgestellten Mängel (§ 4 Abs. 7 VOB/B).

Im Übrigen gelten die Regelungen des § 17 VOB/B.

11.2 Stellung einer Sicherheit für Mängelansprüche

Zur Absicherung der Erfüllung der Mängelansprüche stellt der AN eine Sicherheit in Höhe von 3 % der geprüften Schlussrechnungssumme ohne Umsatzsteuer.

Diese Gewährleistungssicherheit erstreckt sich auf die Erfüllung der Ansprüche auf Gewährleistung.

Sie ist nach Ablauf der vereinbarten Verjährungsfrist für Mängelansprüche zurückzugeben.

11.3 Sicherheitsleistung durch Bürgschaft

Wird Sicherheit durch Bürgschaft geleistet, ist dafür das jeweilige Formblatt des AG zu verwenden, und zwar für

- die Vertragserfüllung das Formblatt 421 des VHB Bayern
- die Mängelansprüche das Formblatt 422 des VHB Bayern

Bürgschaften sind in deutscher Sprache zu stellen.

Die Kreditinstitute der EU sind in einer von der Kommission der Europäischen Gemeinschaften erstellten und jeweils im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften veröffentlichten Bankenliste aufgeführt. Zugelassene Kreditinstitute können unter www.bafin.de eingesehen werden.

In der Bürgschaftsurkunde muss auf die Einrede der Vorausklage (§ 771 BGB) verzichtet werden. Die Kosten für die Bürgschaft trägt der AN.

12. Kündigung

Für die Kündigung des Vertrages während der Planungs- und Bauphase gelten die Vorschriften der VOB/B. Im Übrigen gilt folgendes:

Im Falle einer Kündigung oder sonstigen Beendigung des Vertrages schließt der AN seine Arbeitsergebnisse, insbesondere Planungsleistungen ab und gibt alle Unterlagen, die für die Fortführung der jeweiligen Baumaßnahmen von Bedeutung sind, unverzüglich, übersichtlich und geordnet an den AG heraus.

Der AG muss in die Lage versetzt werden, die begonnene Leistung zu übernehmen und selbst oder durch Dritte weiterzuführen.

Zu diesem Zweck überträgt der AN auch seine an den Leistungen bestehenden Eigentumsrechte und/oder urheberrechtliche Nutzungs-, Änderungs-, Veröffentlichungs- und Übertragungsrechte einredefrei an den AG.

Der AN übergibt weiterhin das Bauwerk und etwaig vorhandene Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe in einem zu diesem Zeitpunkt vertragsgemäßen Zustand an den AG.

Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem AN insoweit nicht zu.

Der AG darf mit beauftragten Dritten und sonstigen Vertragskräften des AN über die Fortführung der Arbeiten verhandeln. Er kann alle Verträge des AN mit beauftragten Dritten durch schriftliche Erklärung gegenüber diesen übernehmen. Der AG gibt die Erklärung innerhalb von drei Wochen nach Vertragsbeendigung ab.

Der AN stellt dem AG insofern unverzüglich alle erforderlichen Unterlagen und Informationen zur Verfügung und nimmt etwaige sonst erforderlichen Mitwirkungshandlungen vor.

Überträgt der AG die für den Vertragszweck erforderlichen Leistungen ganz oder teilweise einem oder mehreren neuen AN kann er darauf verzichten, diese erneut öffentlich auszuschreiben soweit die angebotene Vergütung unter Berücksichtigung aller Umstände nicht unangemessen hoch ist. Der AN kann gegen die Höhe der Kosten nicht einwenden, dass ein Vergabeverfahren nicht durchgeführt wurde. Dies gilt nicht, wenn die Kosten unter Berücksichtigung aller Umstände unangemessen hoch sind.

13. Sonstige Regelungen

13.1 Mängelansprüche

Für die Gewährleistungsansprüche gilt § 13 VOB/B mit der Maßgabe, dass sämtliche Ansprüche aus Gewährleistung fünf Jahre nach Abnahme der Leistung verjähren. Dies gilt auch für feuerberührte, maschinelle und elektrotechnische/elektronische Anlagen, § 13 Abs. 4 Nr. 1 und 2 VOB/B sind abbedungen.

Mängelansprüche für Planungs- und Ausführungsleistungen im Zusammenhang mit erforderlichen Abdichtungsarbeiten gegen Bodenfeuchtigkeit, nichtdrückendes oder drückendes Wasser, sämtlichen Fugenausbildungen sowie der Dichtigkeit des Daches verjähren 10 Jahren nach Abnahme.

Soweit die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes hat, soll der Nutzer des Objekts dem AN oder seinem fachkundigen Nachunternehmer die Wartung und/oder Instandhaltung für die Dauer der Gewährleistungsfrist oder darüber hinaus übertragen. Der AN legt hierzu Wartungs- und Instandhaltungsangebote für die technischen Gewerke gem. Wartungsliste (KG 410, 420, 430 432, 440, 442, 450, 461,475 und 480) vor. Der AN ist an diese Angebote - auch gegenüber dem Nutzer - bis zur Abnahme aller Leistungen gebunden. Der AG und der Nutzer müssen diese Angebote nicht annehmen.

13.2 Qualitätssicherung

Der AN hat die vertraglich vereinbarte Qualität seiner Leistung während der Planungs- und Bauphase zu gewährleisten und aufrechtzuerhalten. Dies dokumentiert und belegt er durch entsprechende Nachweise. Die im Folgenden aufgeführten Punkte gelten als Mindestanforderung zur Qualitätssicherung:

- a) Baubegleitende Führung und Aktualisierung des Raumbuchs.
- b) Führung einer Planaufliste mit Aufführung, wann welcher Plan an wen in wie viel Ausfertigungen versandt bzw. erhalten wurde.
- c) Monatliche Dokumentation aus Bericht, Fotos und Plänen aus der der Nachweis der vertragsgemäß erbrachten Leistung (z.B. Widerstandsklassen der Fenster, Schottung der Installationsschächte, Art und Verlegung des Bodenbelages, etc.) zweifelsfrei hervorgeht.
- d) Führung eines Bautagebuchs. Der AN muss dem AG binnen zwei Wochen nach Vertragsschluss ein Bautagebuchmuster vorlegen, das den Anforderungen gem. Richtlinie zu 411.H des VHB Bayern genügt. Eine digitale Version des Bautagebuches ist zulässig, wenn die Einträge revisionssicher gespeichert werden.
- e) Prüfung der Bauausführung auf ordnungsgemäße Erfüllung.
- f) Mängelfeststellung und Mängelbeseitigung.

Der AG ist berechtigt, die Dokumentationen und Nachweise der Qualitätssicherung jederzeit stichprobenweise zu überprüfen.

13.3 Abstimmung mit Behörden

Während der Projektabwicklung obliegt dem AN die Koordination und Abstimmung mit Behörden, wie der Bauaufsicht, den staatlichen Arbeitsschutzämtern, der Feuerwehr und sonstigen Institutionen. Der AN unterrichtet den AG über Gespräche und Abstimmungen mit Behörden vollständig und gibt ihm Gelegenheit, sich einzubringen. Der AG und seine Berater haben ein Teilnahmerecht bei den Gesprächen und Abstimmungen. Die Termine sind mit einer Vorlaufzeit von mindestens 3 Werktagen mitzuteilen. Die Berater des AG sind nicht bevollmächtigt, Aufträge für den AG zu erteilen oder zu entziehen, Behinderungs- oder Mehrkostenanzeigen entgegenzunehmen oder sonstige rechtsgeschäftliche Erklärungen für den AG abzugeben.

13.4 Baustelleneinrichtung

Dem AN obliegt die gesamte Baustelleneinrichtung, einschließlich Umsetzungen und sonstiger Änderungen, die sich im Zuge der Abwicklung des Bauvorhabens ergeben können. Der AN kennt die mit der Lage des Baugrundstücks verbundenen Anforderungen, etwaige Erschwernisse sowie die auf dem Baugrundstück vorhandenen

Möglichkeiten zur Baustelleneinrichtung und Materiallagerung. Er hat diese Umstände bei der Kalkulation des Pauschalpreises berücksichtigt.

Der AN holt die erforderlichen Genehmigungen ein und hält die erforderlichen öffentlichen und privaten Flächen vor. Er trifft Maßnahmen zur Baulogistik und Verkehrslenkung für das Bauvorhaben einschließlich der Erstellung etwaiger temporärer Baustraßen und jede Form der Wasserhaltung (offene und geschlossene Wasserhaltung inkl. Einleitgebühren).

Dem AN obliegt die Beseitigung von Verschmutzungen und Beschädigungen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen des Bauvorhabens, welche von ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen verursacht wurden.

Weiterhin baut der AN die jeweilige Baustelleneinrichtung ab, behebt Beeinträchtigungen eigener und benachbarter Grundstücksflächen und stellt beschädigte private und öffentliche Wege und Straßen wieder her.

13.5 Medienanschlüsse

Der AN stellt alle Medienanschlüsse an die Hauptversorgungs- und Entsorgungsnetze für die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Energie-, Telekommunikations-, Wasseranschluss- und Kanalleitungen her. Die Kosten der öffentlichen Erschließung trägt der AG. Die nicht öffentliche Erschließung gehört hingegen zum Leistungsumfang des AN. Der AN ermittelt in Abstimmung mit dem Nutzer der jeweiligen Gebäude den erforderlichen Energiebedarf des jeweiligen Gebäudes und stellt dem AG das Ergebnis in aussagekräftiger und übersichtlicher Form schriftlich nachprüfbar zur Verfügung.

13.6 Sicherung der Nachlieferung

Es dürfen keine Materialien verwendet werden, von denen der AN weiß, dass sie nicht mehr nachgeliefert werden können. Auf begründetes Verlangen des AG erbringt der AN den Nachweis für die Güte und Gebrauchsfähigkeit seiner Lieferungen und Leistungen auf eigene Kosten.

13.7 Leitungen

Vor Arbeitsbeginn prüft der AN selbständig (ggf. durch Nachfragen bei den Versorgungsunternehmen und / oder auf Grundlage der beim AG vorhandenen Unterlagen und des Bestandskatasters) die Lage etwaig vorhandener Leitungen. Soweit erforderlich, verlegt der AN diese auf eigene Kosten.

13.8 Haftung bei Verstoß gegen Fördermittelvorgaben

13.8.1 Kenntnis des Förderbescheids

Dem AN ist bekannt, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben durch öffentliche Fördermittel mitfinanziert wird. Der Förderbescheid einschließlich seiner Nebenbestimmungen, ist diesem Vertrag als Anlage 1.2.8 beigefügt.

13.8.2 Verpflichtung zur Einhaltung

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, sämtliche ihn betreffenden Vorgaben, Auflagen, Bedingungen, technischen Anforderungen, Fristen, Dokumentations-, Mitwirkungs- und Nachweispflichten aus dem Förderbescheid bei der Ausführung seiner Leistungen zu beachten und einzuhalten.

13.8.3 Informations- und Hinweispflicht

Muss der AN bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt erkennen, dass Anordnungen des Auftraggebers, eigene Leistungen oder Umstände im Bauablauf den Vorgaben des Förderbescheids widersprechen, hat er den AG hierauf unverzüglich schriftlich hinzuweisen.

13.8.4 Haftung bei Förderverlust

Verstößt der Auftragnehmer schuldhaft gegen Vorgaben des Förderbescheids und kommt es hierdurch zu einer Rücknahme, einem Widerruf, einer (teilweisen) Nichtauszahlung, Rückforderung oder Kürzung der bewilligten Fördermittel, so haftet der AN dem AG für den hierdurch entstehenden Schaden.

13.9 Haftung

Der AN haftet für Schäden nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften. Nehmen Dritte den AG wegen Schäden in Anspruch, die im Verantwortungsbereich des AN liegen, stellt der AN den AG unverzüglich von diesen Ansprüchen frei. Dies gilt nicht, soweit der AN nachweist, dass er die betreffenden Schäden nicht zu vertreten hat (§§ 276 ff. BGB).

Der AN stellt den AG insbesondere von allen Ansprüchen frei, die sich daraus ergeben, dass er oder beauftragte Dritte Arbeitnehmerschutz-, Sozialversicherungs- und steuerrechtliche Bestimmungen nicht einhalten.

Gleiches gilt für sämtliche Ansprüche, die sich aus der Verletzung der Baustellenverordnung ergeben sowie für die Folgen von Produkthaftung.

Der AG trägt das Risiko für vandalismusbedingte Beschädigungen und Zerstörungen der Bauwerke nach Abnahme. Während der Bauphase bis zur Abnahme trägt der AN dieses Risiko.

Vandalismus in diesem Sinne ist die vorsätzliche Beschädigung oder Zerstörung von Sachen, wesentlichen und unwesentlichen Bestandteilen des Gebäudes, technischen Anlagen oder Einrichtungsgegenständen sowie Graffiti durch Dritte.

13.10 Leitende Projektbeteiligte des Auftragnehmers

Projektleiter

Der AN benennt mit dem Angebot den verantwortlichen Projektleiter sowie dessen Stellvertreter. Beide betreuen das Projekt während der gesamten Vertragslaufzeit und stehen als Ansprechpartner für den AG und dessen Vertragskräfte bereit. Der AN ist

zur Bestellung anderweitiger Vertreter nur nach Absprache mit dem AG oder wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der vom AN nicht zu vertreten ist, befugt. Stellt sich heraus, dass eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den Projektleitern des AN und dem AG bzw. dessen Vertragskräften nicht möglich ist, kann der AG den Austausch von Projektleitern verlangen. Ein entsprechender Austausch kann erst verlangt werden, nachdem eine angemessene Nachfrist fruchtlos verstrichen ist und das Vertrauensverhältnis nicht wiederhergestellt werden kann.

Bauleiter

Der AN benennt weiterhin einen Oberbauleiter, ein Bauleiter Rohbau, ein Bauleiter technischer Ausbau, ein Bauleiter TGA und ein Planungsleiter/Planungskoordinator. Diese dürfen ohne Zustimmung des AG während der Dauer des Projekts nicht ausgetauscht werden, es sei denn, es liegt ein wichtiger Grund vor, den der AN nicht zu vertreten hat.

Der AG kann den Austausch eines Bauleiters unter den gleichen Voraussetzungen verlangen, die für einen Projektleiter gelten.

13.11 Abtretung

Die Abtretung von Forderungen des AN gegen den AG ohne vorherige Zustimmung des AG ist ausgeschlossen. Die Zustimmung muss schriftlich erteilt werden. Der AG darf die Zustimmung nur verweigern, wenn im konkreten Einzelfall seine Interessen an der Aufrechterhaltung der Forderungsbeziehung die Interessen des AN an der beabsichtigten Abtretung überwiegen.

Der AN tritt dem AG sämtliche Mängelansprüche gegen Nachunternehmer zur Sicherung ab. Dieser Abtretung stimmt der AG hiermit zu. Der AG macht von dieser Sicherungsabtretung nur im Fall einer Insolvenz des AN Gebrauch. Nimmt der AG den AN aus diesen Gewährleistungsrechten in Anspruch, ist der AG zuvor zur Rückabtretung der jeweiligen Gewährleistungsansprüche an den AN verpflichtet.

13.12 Verwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln

Die Verwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln im Rahmen der Leistungserbringung ist verboten.

14. Schlussbestimmungen

14.1 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung oder Änderung dieser Schriftformklausel selbst.

14.2 Keine mündlichen Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Dieser Vertrag gibt die zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen vollständig und abschließend wieder.

14.3 Gerichtsstand

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz des Auftraggebers.

14.4 Anwendbares Recht

Für diesen Vertrag gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

14.5 Erfüllungsort

Erfüllungsort für sämtliche Leistungen aus diesem Vertrag ist der Sitz des Auftraggebers.

14.6 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung tritt diejenige wirksame und durchführbare Regelung, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Parteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Entsprechendes gilt für etwaige Regelungslücken.

Medlingen,
Ort, Datum

Ort Datum

Gemeinde Medlingen

Firma
