

Vergabenummer VM 26118 VgV O Ge	Maßnahmennummer 12327E70007
Maßnahme Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark, Sanierung und Modernisierung 2. Bauabschnitt - (Neubau des Stadions) FLJS-2.BA	
Leistung/CPV 71540000-5 - Bauverwaltungsleistungen	

Vertrag über GU Controlling Leistungen

Zwischen dem Land Berlin,
vertreten durch

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung Hochbau
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

- nachstehend Auftraggeber genannt -

und

¹ 




☐ vertreten durch


- nachstehend Auftragnehmer genannt

wird für die o.g. Baumaßnahme
folgender Vertrag geschlossen:

¹ Gelbmarkierte (farblich) Felder sind durch den Bieter auszufüllen.



Inhaltsverzeichnis

- § 1 Gegenstand des Vertrages
- § 2 Bestandteile und Grundlagen des Vertrages
- § 3 Leistungspflichten des Auftragnehmers und stufenweise Beauftragung
- § 4 Allgemeine Leistungspflichten des Auftragnehmers
- § 5 Leistungsänderungen / Änderungsbegehren
- § 6 Leistungen des Auftraggebers und fachlich Beteiligter
- § 7 Nachunternehmer und Personaleinsatz des Auftragnehmers
- § 8 Baustellenbüro
- § 9 Honorar
- § 10 Nebenkosten/ Reisekosten
- § 11 Umsatzsteuer
- § 12 Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers
- § 13 Ergänzende Vereinbarungen

§ 1

Gegenstand des Vertrages²

- 1.1** Der Auftraggeber hat auf Basis einer Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (im Folgenden auch FLB) Generalunternehmerleistungen für den Neubau des Stadions im Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark ausgeschrieben, der Zuschlag ist vor dem Zuschlag in diesem Vertragsverhältnis vorgesehen. Gegenstand dieses Vertrages sind Controlling Leistungen für die Generalunternehmerleistungen über verschiedene Kostengruppen und Leistungsphasen. Mit Abschluss dieses Vertrages verpflichtet sich der Auftragnehmer Leistungen nach näherer Maßgabe dieses Vertrages und seiner Anlagen zu erbringen.
- 1.2** Die vertragsgegenständlichen Überwachungsleistungen beziehen sich auf
- ☒ die Baumaßnahme Neubau Stadion im Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark
- 1.3** Für die Baumaßnahme ist bereits eine FLB erstellt worden. Die Zustimmung nach § 77 BauO Bln liegt vor. Die Bauausführung soll durch einen Generalunternehmer mit Planungsanteilen erbracht werden. Das Vergabeverfahren für die Generalunternehmerleistung wird aktuell durchgeführt.
- 1.4** Der Auftragnehmer hat unter Berücksichtigung der allgemeinen Leistungspflichten und unter Berücksichtigung der Regelung in § 3 Nummer 3.2 (stufenweise Beauftragung) die folgenden Leistungen zu erbringen:

Die vertragsgegenständlichen Leistungen der in § 1 Nummer 1.4 aufgeführten vertragsgegenständlichen Leistungsbilder (Grundleistungen, Beratungsleistungen und Besondere Leistungen) ergeben sich im Einzelnen aus den beigefügten Leistungsbildern (Anlagen zu § 1 Nummer 1.4).

§ 2

Bestandteile und Grundlagen des Vertrages

² Sofern nicht ausdrücklich auf andere Vorschriften verwiesen wird, sind die genannten Paragraphen (§§) diejenigen dieses Vertrags.

Der Auftragnehmer hat seine Leistungen nach Maßgabe der in diesem Vertrag (Vertragsformular) und der in den nachfolgend genannten Anlagen getroffenen Vereinbarungen zu erbringen.

2.1 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind neben den Bestimmungen dieses Vertragsformulars folgende Anlagen:

- | | | |
|-------------------------------------|---------|---|
| ☒ | Nr.: 1 | Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB Hochbau) IV 401.H F , |
| ☒ | Nr.: 2 | Besondere Vertragsbedingungen zum Mindeststundenentgelt – Teil A
IV 4020 F (Wirt-214) |
| ☒ | Nr.: 3 | Besondere Vertragsbedingungen zur Frauenförderung – Teil A
IV 4021 F (Wirt-2141) |
| ☒ | Nr.: 4 | Besondere Vertragsbedingungen zur Verhinderung von Benachteiligungen –
Teil A IV 4023 F (Wirt-2143) |
| ☒ | Nr.: 5 | Besondere Vertragsbedingungen (BVB) über Kontrollen und Sanktionen nach
dem Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerAVG) -Teil B
IV 4024 F (Wirt-2144) |
| ☒ | Nr.: 6 | Niederschrift über die Verpflichtung nach § 1 des Gesetzes über die förmliche
Verpflichtung nicht beamteter Personen (Verpflichtungsgesetz)
IV 407 F (Wirt-240) |
| ☒ | Nr.: 7 | Anlagen zu § 1 Nummer 1.4 - Leistungsbeschreibung |
| ☒ | Nr.: 8 | Anlage zu § 6 Liste der fachlich Beteiligten IV 4103.H F |
| ☐ | Nr.: 9 | |
| ☒ | Nr.: 10 | Honorarangebot |
| ☒ | Nr.: 11 | Zusätzliche Vertragsbestimmungen zum Arbeiten auf der Vergabeplattform, zur
Erstellung von Ausschreibungsunterlagen und zum Datenaustausch IV 406 HF |
| ☒ | Nr.: 12 | Abzuschließender Vertrag Generalunternehmer nebst allen Anlagen |

2.2 Der Auftragnehmer hat über § 1 Nummer 1.1 und 1.2 AVB Hochbau ([IV 401.H F](#)) hinaus, folgende technische und sonstige Vorschriften, Regelwerke und Rundschreiben zu beachten: siehe hierzu Anlage Nr.: **13** Technische und sonstige Vorschriften, Regelwerke, Rundschreiben



IV 405.H.F.

Durch den Auftragnehmer sind generell die entsprechenden Formblätter der ABau zu verwenden (z. B. für Kostenermittlungen und Vergabe).

2.3 Der Auftragnehmer hat seinen Leistungen zu Grunde zu legen:

2.3.1 Für die Leistungserbringung stellen - neben dem Vertrag mit seinen Anlagen - die nachfolgend genannten Grundlagen dieses Vertrages, die wesentliche Überwachungsziele im Sinne von § 650p Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) dar:

- ☐ die Vorgaben des Auftraggebers / der Organisation (Projekthandbuch der Abteilung Hochbau)
- ☐ das genehmigte Bedarfsprogramm vom [] mit einem Kostenrahmen nach DIN 276 [] von [] EUR
- ☐ der Kostenrahmen vom [] in Höhe von [] EUR
- ☐ das Bodengutachten vom []
- ☐ der Lageplan vom []
- ☐ das baufachliche Gutachten über das Baugrundstück vom []
- ☐ die Baugenehmigung bzw. Zustimmung vom []
- ☐ der Terminplan vom []
- ☐ Unterlagen über die Grundlagenermittlung nach § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10 HOAI
- ☐ Unterlagen über die Grundlagenermittlung nach § 39 HOAI i. V. m. Anlage 11 HOAI
- ☐ Unterlagen über die Grundlagenermittlung nach § 43 HOAI i. V. m. Anlage 12 HOAI
- ☐ Unterlagen über die Grundlagenermittlung nach § 51 HOAI i. V. m. Anlage 14 HOAI
- ☐ Unterlagen über die Grundlagenermittlung nach § 55 HOAI i. V. m. Anlage 15 HOAI
- ☒ die auf der Vergabeplattform des Landes Berlin veröffentlichten Planunterlagen/ Projektinformationen []
- ☒ weitere Unterlagen: Abzuschließender Vertrag Generalunternehmer nebst allen Anlagen
- ☐ dem Bedarfsprogramm
- ☐ den genehmigten Vorplanungsunterlagen (VPU)
- ☒ den genehmigten Bauplanungsunterlagen (BPU)

☒ der genehmigte Zustimmungsantrag

☐

2.3.2 Abweichungen von den Vorgaben und Zielen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Auftraggebers in Textform.

2.3.3 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), insbesondere diejenigen über den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB) und den Architekten- und Ingenieurvertrag (§§ 650p bis 650t BGB).

2.4 Die Baumaßnahme ist

☐ ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach § 61 Bauordnung für Berlin (BauO Bln).

☐ genehmigungsfrei nach § 62 BauO Bln.

Die Baumaßnahme unterliegt dem

☐ Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BauO Bln.

☐ Genehmigungsverfahren nach § 71 BauO Bln.

☒ Zustimmungsverfahren nach § 77 BauO Bln.

2.5 Dem Auftragnehmer werden mit Vertragsabschluss folgende Unterlagen

☐ in - facher Ausfertigung

☒ in elektronischer Form

übergeben bzw. zur Verfügung gestellt:

☒ die Baugenehmigung bzw. Zustimmung

☐ das genehmigte Bedarfsprogramm

☐ die genehmigten Vorplanungsunterlagen

☒ die genehmigten Bauplanungsunterlagen

☐ das baufachliche Gutachten über das Baugrundstück

☐ der amtliche Lageplan vom

☐ die Bestandspläne des Gebäudes / des Gebäudekomplexes mit Stand vom

☐ in Papierform

☐ digital

☐ gemäß beigefügter Planliste

- ☐ Bodengutachten vom
- ☒ Abzuschließender Vertrag Generalunternehmer nebst allen Anlagen
- ☐ Die vorstehend genannten Unterlagen sind unter folgender elektronischer Adresse abrufbar:

§ 3

Leistungspflichten des Auftragnehmers und stufenweise Beauftragung

3.1 Allgemeine und spezifische Leistungspflichten

Die Leistungspflichten des Auftragnehmers gliedern sich in allgemeine und spezifische Leistungspflichten:

- Die allgemeinen Leistungspflichten (§ 4) sind in jeder Leistungsstufe / jeder Leistungsphase der Beauftragung zu beachten und zu erbringen.
- Die spezifischen Leistungspflichten sind in den Anlagen zu § 1 Nummer 1.4 aufgeführt und in der jeweils beauftragten Leistungsstufe / der jeweils beauftragten Leistungsphase zu beachten und zu erbringen.

3.2 Leistungen

Die Leistungen teilen sich in folgende Bereiche, die dem Leistungsbild folgen:

- 1. Grundlagenermittlung
- 2. Planung
- 3. Bauausführung
- 4. Fertigstellung der Bauleistung, Abnahme, Mängelmanagement
- 5. Gewährleistung und Sicherheitsleistungen

3.3 Stufenweise Beauftragung

Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Leistungsstufen, die der Auftraggeber nicht nach § 3 Nummer 3.3.1 mit Vertragsabschluss beauftragt, stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Auftraggeber sie gemäß § 3 Nummer 3.3.2 abrufen.

Der Auftraggeber behält sich vor, die Beauftragung auf Teilleistungen einzelner Leistungsstufen oder auf einzelne Abschnitte der Baumaßnahme zu beschränken.

3.3.1 Mit Vertragsschluss werden zunächst die folgenden Leistungen beauftragt, wobei sich die Einzelheiten aus den Anlagen zu § 1 Nummer 1.4 – Leistungsbeschreibung ergeben:



Leistungsbild:	Beauftragter Leistungsumfang
☒ 1. Grundlagenermittlung	Vollständig
☒ 2. Planung	Vollständig
☒ 3. Bauausführung	Vollständig
☒ 4. Fertigstellung der Bauleistung, Abnahme	Vollständig
☐ 5. Gewährleistung und Sicherheitsleistungen	

3.3.2 Der Auftraggeber kann die weiteren, in § 1 Nummer 1.4 vereinbarten, noch nicht nach § 3 Nummer 3.3.1 beauftragten Leistungen – ganz oder teilweise – in einem oder mehreren weiteren Leistungsabrufen durch Erklärung in Textform gegenüber dem Auftragnehmer in Auftrag geben. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber zur Vermeidung von Störungen im Planungsablauf rechtzeitig auf die Notwendigkeit des Anschlussabrufs hinzuweisen.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, auch die über die in § 3 Nummer 3.3.1 mit diesem Vertrag bereits beauftragten Leistungen hinausgehenden (Teil-)Leistungen nach den Bedingungen dieses Vertrages zu erbringen, sofern und soweit diese (Teil-)Leistungen durch den Auftraggeber beauftragt werden. Auf das Kündigungsrecht des Auftragnehmers nach § 13 Nummer 13.3.1 AVB Hochbau (IV 401.H F) wird verwiesen.

3.3.3 Der Auftragnehmer hat im Rahmen des vertraglich geschuldeten Werkerfolgs – auch bei Beauftragung weiterer Leistungen – sämtliche beauftragten Grundleistungen und Besonderen Leistungen der beauftragten Leistungen (Einzelleistungen) zu erbringen. Die beauftragten Leistungen, insbesondere die im einzelnen beschriebenen Teilleistungen, werden daher im

Sinne selbstständiger, von der Erzielung des Werkerfolgs unabhängig zu erbringender Einzelleistungen geschuldet.

Soweit über die beauftragten Einzelleistungen hinaus weitere Leistungen zur Erzielung des geschuldeten Gesamterfolgs erforderlich werden, sind auch diese vom Auftragnehmer zu erbringen.

- 3.3.4** Aus der stufenweisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seiner Vergütung ableiten. Insbesondere kann er aus Projektverzögerungen, die allein auf die stufenweise Beauftragung zurückzuführen sind, keinen zusätzlichen Vergütungs- oder sonstigen Zahlungsanspruch herleiten.
- 3.3.5** Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung weiterer Leistungen, über die mit Abschluss dieses Vertrages bereits beauftragten Leistungen nach § 3 Nummer 3.3.1 hinaus, besteht nicht.

§ 4

Allgemeine Leistungspflichten des Auftragnehmers

4.1 Pflichten des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer wird sämtliche Leistungen aus seinem Vertragsverhältnis ausführen, die zur Herbeiführung des Gesamterfolgs erforderlich sind.

Für die Sicherstellung der vertragsgemäßen und mangelfreien Umsetzung der Errichtung des Neubaus im Stadion im Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark erbringt der Auftragnehmer Controlling Leistungen gemäß dem Leistungsbild. Dabei obliegt dem Auftragnehmer eine gesamthafte Betrachtung mit der übergeordneten und umfassenden Überwachung des für das Bauvorhaben beauftragten Generalunternehmers hinsichtlich der von diesem zu erbringenden Leistungen.

4.2 Überwachungsziele

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf der Grundlage des § 2 seine Leistungen so zu erbringen, dass das in § 1 Nummer 1.2 definierte Bauvorhaben gemäß den Vorgaben nach § 4 Nummern 4.2 bis 4.5 durch den Generalunternehmer mangelfrei hergestellt werden kann. Hierbei handelt es sich um die vereinbarte Beschaffenheit des vom Generalunternehmer geschuldeten Werks, das der Auftragnehmer zu überwachen hat.

4.3 Quantitäten/Qualitäten

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Leistungen des Generalunternehmers so zu überwachen, dass die

- ☐ in der Baugenehmigung bzw. in der Zustimmung
- ☐ im genehmigten Bedarfsprogramm
- ☐ in den genehmigten Vorplanungsunterlagen (VPU)
- ☒ in den genehmigten Bauplanungsunterlagen (BPU)
- ☒ im abzuschließenden Vertrag Generalunternehmer nebst aller Anlagen

vorgegebenen Quantitäts- und Qualitätsziele umgesetzt werden.

Die Vorgaben der genehmigten Unterlagen sind verbindlich; Abweichungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers [§§ 24 und 54 Landeshaushaltsordnung Berlin (LHO Berlin)].

4.4 Termine

Der Auftragnehmer hat seine Leistungen 12 Werktage (Montag bis Samstag, ausgenommen gesetzliche Feiertage in Berlin) nach Zuschlagserteilung zu beginnen.

Bei den nachstehend vereinbarten Terminen handelt es sich um Vertragsfristen. Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass folgende Termine aus dem abzuschließenden Vertrag mit dem Generalunternehmer eingehalten werden können:

- Fertigstellungstermin: Das Bauvorhaben ist schlüsselfertig binnen 711 Werktagen nach Bezuschlagung zu erstellen und zu übergeben. Der Fertigstellungstermin wird bemessen anhand des Ausführungszeitraums von 711 Werktagen unter Berücksichtigung des Zuschlagsdatums. Avisiertes Zuschlagsdatum ist Mitte August 2026.

- ☐ Vorlage VPU:
- ☐ Vorlage BPU:
- ☐ Baubeginn:
- ☐ Fertigstellungstermin:
- ☐ gemäß dem als Anlage zu § 2 Nummer 2.3.1 beigefügten Terminplan
- ☐ Termine gemäß folgender Vorgaben:
 - ☐ Leistungsstufe 1

Leistungsbeginn spätestens Werktagen nach Zugang des
Auftragsschreibens.

Leistungsfertigstellung innerhalb von Werktagen nach Leistungsbeginn.

☐ Leistungsstufe

Leistungsbeginn spätestens Werktagen nach Leistungsabruf.

Leistungsfertigstellung innerhalb von Werktagen nach Leistungsbeginn.

☐ Leistungsstufe

Leistungsbeginn spätestens Werktagen nach Leistungsabruf.

Leistungsfertigstellung innerhalb von Werktagen nach Leistungsbeginn.

☐ Leistungsstufe

Leistungsbeginn spätestens Werktagen nach Leistungsabruf.

Leistungsfertigstellung innerhalb von Werktagen nach Leistungsbeginn.

☐ Im weiteren Planungsverlauf sind Termine gemäß aktualisierter und beidseitig
abgestimmter Terminplanung zu beachten.

4.5 Besprechungen

Die Parteien werden in regelmäßigem Turnus Planungs- und Baubesprechungen vor Ort und/oder per Videokonferenz (nach Festlegung durch den Auftraggeber) durchführen. Ein regelmäßiger Turnus kann bis zu einer Planungs- und Baubesprechungen pro Woche bedeuten. An den Planungs- und Baubesprechungen nehmen die Projektleitung Hochbau und die Projektleitung TGA bzw. deren Vertretungen und bei Bedarf die jeweils weiteren fachlichen Beteiligten auf Seiten des Auftragnehmers teil. Der Aufwand der Planungs- und Baubesprechungen wurde durch den Auftragnehmer einkalkuliert und ist in der vereinbarten Vergütung enthalten. Zudem ist der Auftragnehmer verpflichtet, auf Einladung des Auftraggebers oder des von diesem beauftragten Projektsteuerers an Koordinationsbesprechungen sowie an projektbezogenen Planungs- und Baubesprechungen teilzunehmen und an Verhandlungen mit Behörden mitzuwirken. Diese Termine sind rechtzeitig

abzustimmen. Die Besprechungen sind durch rechtzeitige Übersendung von Unterlagen zu unterstützen.

4.6 Prüfung der Werk- und Montageplanung / Ausführungsplanung

Der Auftragnehmer hat die Werk- und Montageplanung / Ausführungsplanung des Generalunternehmers nach dem Leistungsbild zu prüfen. Dem Generalunternehmer steht es frei, diese vollständig oder sukzessive zu übergeben. Der Auftragnehmer hat diese gemäß den Anforderungen im Leistungsbild zu prüfen und im Anschluss ein Prüfergebnis sowie eine Freigabeempfehlung an den Auftraggeber zu übergeben. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, das Prüfergebnis sowie die Freigabeempfehlung binnen 18 Werktagen nach Vorlage der Ausführungsplanung (Montag bis Samstag, ausgenommen gesetzliche Feiertage in Berlin) und bei überarbeiteten und geänderten Ausführungsplanungsunterlagen binnen 8 Kalendertagen (Montag bis Samstag, ausgenommen gesetzliche Feiertage in Berlin) an den Auftraggeber zu übersenden.

4.7 Behandlung von Unterlagen

Der Auftragnehmer hat sämtliche ihm vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen unverzüglich zu sichten und ihn in Textform zu unterrichten, wenn er feststellt, dass sie unvollständig oder unzutreffend sind oder ihre Beachtung als Grundlage der Leistungserbringung nicht vereinbar ist.

4.8 Bauüberwachung

Im Rahmen der Bauüberwachung gilt:

- 4.8.1** Die Pflicht des Auftragnehmers, die Ausführung des Objektes auch auf Übereinstimmung mit den einschlägigen Vorschriften des Arbeitsschutzrechts zu überwachen, wird durch die Leistungen des Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators nach § 3 Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen [Baustellenverordnung (BaustellV)] nicht gemindert.
- 4.8.2** Der Auftragnehmer hat seine für die Bauausführung erforderlichen Leistungen so zu erbringen, dass der mit den ausführenden Firmen und dem Auftraggeber vereinbarte Bauablauf störungsfrei verläuft (einschließlich Plan- und Terminmanagement).
- 4.8.3** Eingehende Rechnungen sind unverzüglich auf ihre Prüffähigkeit zu prüfen und, wenn

prüffähig, sachlich und rechnerisch zu prüfen und mit dem Feststellungsvermerk nach § 4 Nummer 4.10.4 zu versehen. Nicht prüffähige Rechnungen sind unverzüglich mit entsprechender Begründung zurück zu weisen. Der Auftragnehmer hat bei der Vorlage von Rechnungen der ausführenden Unternehmen beim Auftraggeber folgende Fristen einzuhalten:

Abschlagsrechnungen:	5 Kalendertage
(Teil-) Schlussrechnungen:	10 Kalendertage

- 4.8.4** Mengenermittlungen, Abrechnungszeichnungen und Rechnungen sind in allen Teilen unverzüglich und vollständig auf sachliche und rechnerische Richtigkeit zu prüfen.
- Teilweise prüffähige Rechnungen sind in den prüffähigen Teilen wie vorstehend zu prüfen, die nicht prüffähigen Teile sind unverzüglich unter Angabe von Gründen zurück zu weisen.

Die Rechnungen sind nach Prüfung mit folgender Bescheinigung zu versehen:	Sachlich richtig und rechnerisch richtig: (Ort, Datum) (Unterschrift Auftragnehmer)
Ist der Endbetrag der Rechnung geändert worden, so lautet die Bescheinigung	Sachlich richtig und rechnerisch richtig mit EUR (Ort, Datum) (Unterschrift Auftragnehmer)
Die Rechnungsduplikate sind auf jeder Seite zu kennzeichnen mit:	Duplikat Nicht bezahlen
Das Rechnungsduplikate ist nach Prüfung zu kennzeichnen mit:	S.r.u.r.r. (Ort, Datum) (Unterschrift Auftragnehmer)

Mit der Bescheinigung übernimmt der Auftragnehmer auch in Fällen, in denen diese Bescheinigung durch seinen Erfüllungsgehilfen ausgestellt wird, die Verantwortung dafür, dass

- die Leistungen in Art, Güte und Umfang wie berechnet erbracht sind,
- die Leistung vertragsgemäß und fachgerecht ausgeführt sind,
- die beschafften Stoffe – sofern bereits verbaut – bestimmungsgemäß verwendet sind,
- die Vertragspreise eingehalten worden sind,

- alle Maße, Mengen, Einzelansätze und Ausrechnungen richtig sind
- Abschlagszahlungen, Vorauszahlungen, Rabattvereinbarungen sowie Skontobeträge vollständig und richtig berücksichtigt worden sind.

Der Auftragnehmer hat die geprüften Rechnungen (mit den ausgefüllten Auszahlungsanordnungen) dem Auftraggeber zu übersenden.

Die verwaltungsmäßige Bearbeitung durch den Auftraggeber schränkt die Verantwortung des Auftragnehmers nicht ein.

Ab der verbindlichen Einführung der elektronischen Rechnungsbearbeitung für die zu bearbeitende Maßnahme hat die Bearbeitung in vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Systemen elektronisch zu erfolgen.

- 4.8.5** Kommt es zu Auseinandersetzungen mit den ausführenden Firmen, die der Auftragnehmer zu überwachen hat, ist der Auftragnehmer verpflichtet, den Auftraggeber in diesen Auseinandersetzungen durch fachliche Stellungnahmen und mit Empfehlungen in Textform zu unterstützen.

§ 5

Leistungsänderungen / Änderungsbegehren

- 5.1** Begehrt der Auftraggeber gegenüber dem Auftragnehmer geänderte und/oder zusätzliche Leistungen, ist der Auftragnehmer verpflichtet, dem Auftraggeber unverzüglich ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung vorzulegen, bei einer Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (i.S.d. § 650b Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB) jedoch nur, soweit ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist. Die Parteien streben Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an.
- 5.2** Für Änderungsvereinbarungen und Änderungsanordnungen des Auftraggebers gilt § 650 q BGB i.V.m. § 650 b BGB mit den nachfolgenden Modifikationen:
- 5.2.1** Das Änderungsbegehren des Auftraggebers kann sich auch auf die Art der Ausführung der Leistungen, insbesondere in zeitlicher Hinsicht beziehen.
- 5.2.2** Aus dem Angebot des Auftragnehmers müssen sich Art und Umfang der geänderten oder zusätzlichen Leistungen sowie die geänderte oder zusätzliche Vergütung, die nach Maßgabe der Regelungen in § 9 zu ermitteln ist, ergeben.
- 5.2.3** Erzielen die Parteien binnen angemessener Frist, spätestens nach 30 Kalendertagen, nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Auftragnehmer keine Einigung nach § 5 Nummer 5.1,

kann der Auftraggeber die Änderung in Textform anordnen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, der Anordnung nachzukommen, bei einer Änderung des vereinbarten Werkerfolgs aber nur, soweit ihm die Ausführung zumutbar ist.

5.2.4 Dem Auftraggeber steht ein Anordnungsrecht ohne Einhaltung einer Frist zu, soweit

- a) der Auftragnehmer ein Angebot nach § 5 Nummer 5.1 nicht rechtzeitig vorgelegt hat oder
- b) nach Vorlage des Angebots eine Einigung nach § 5 Nummer 5.1 endgültig gescheitert ist oder
- c) die Ausführung der Änderung vor Ablauf der Verhandlungsfrist unter Abwägung der beiderseitigen Interessen dem Auftragnehmer zumutbar ist. Die Ausführung vor Ablauf der Verhandlungsfrist ist dem Auftragnehmer in der Regel zumutbar, soweit ohne eine sofortige Anordnung einer notwendigen Änderung zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs die Bau-, Planungs- oder Projektabläufe nicht nur unwesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere Gefahr im Verzug ist.

§ 6

Leistungen des Auftraggebers und fachlich Beteiligter

6.1 Die für die Erbringung der übrigen Planungs- und Überwachungs-, sowie der Beratungs- und Gutachterleistungen vorgesehenen Unternehmen (fachliche Beteiligte) ergeben sich aus der beigefügten Anlage zu § 6 - Liste der Fachlich Beteiligten. Änderungen und Ergänzungen zu dieser Liste wird der Auftraggeber zeitnah dem Auftragnehmer mitteilen.

☒ **6.2** Das Projekt wird unter Beteiligung eines Projektsteuerers durchgeführt.

Der Projektsteuerer ist im Rahmen des mit ihm abgeschlossenen Vertrages bevollmächtigt, die Rechte des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer wahrzunehmen.

Der Auftragnehmer leistet die erforderlichen Zuarbeiten zu den

- vom Projektsteuerer zu erstellenden Projektstandsberichten (gewerke-/auftragsbezogene Darstellung über den Leistungs-, Termin- und Kostenstand mit Begründung für etwaige Soll/Ist-Abweichungen).
- Prognosen für die Gesamtkosten und für das aktuelle Haushaltsjahr.

☒ **6.3** Verantwortlich im Sinne des § 77 BauO Bln ist für die

☒ Leitung der Entwurfsarbeiten: entsprechendes Personal bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

☒ Bauüberwachung: entsprechendes Personal bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

§ 7

Nachunternehmer und Personaleinsatz des Auftragnehmers

7.1 Der Auftragnehmer hat die ihm übertragenen Leistungen im eigenen Unternehmen zu erbringen. Dies gilt nicht für Leistungen von im Vergabeverfahren benannten Nachunternehmen oder Mitgliedern einer Bietergemeinschaft.

Im Übrigen gilt § 1 Nummer 1.6 AVB Hochbau.

7.2 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die in den Vergabeunterlagen hierzu genannten Personen als fachlich Verantwortliche (**Kernprojektteam**) für die Erbringung der vertraglichen Leistung einzusetzen. Das gilt sowohl für die Leitung, die stellvertretende Leitung als auch sonstige Projektmitarbeitende.

Dabei gilt abweichend von § 1 Nummer 1.6.1 AVB Hochbau, dass die in den Vergabeunterlagen genannten Personen der Projektleitung, stellvertretenden Projektleitung sowie sonstige ausdrücklich benannte Projektmitarbeitende über eine abgeschlossene (Fach-) Hochschulausbildung und eine angemessene Berufspraxis gemäß der Anforderungen in den Vergabeunterlagen verfügen müssen.

7.3 Der Auftragnehmer ist dafür verantwortlich, dass die von ihm vorgesehenen Mitarbeitenden nach ihrer Ausbildung und Erfahrung in der Lage sind, das Bauvorhaben erfolgreich durchzuführen. Arbeitsrechtliche Weisungen an die Projektmitarbeitenden erteilt ausschließlich der Auftragnehmer. Zur Sicherung des Projekt-Know-Hows verpflichtet sich der Auftragnehmer, das benannte Kernprojektteam während der Projektdauer für die übernommenen Projektleistungen einzusetzen, soweit nicht unabwendbare Ereignisse die Bereithaltung des Kernprojektteams oder deren Mitglieder aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ausschließen. Diese Mitarbeitenden dürfen im Übrigen nur mit Zustimmung (in Textform) des

Auftraggebers ausgewechselt werden. Neue Mitarbeitende sind dem Auftraggeber mit einem ausführlichen Lebenslauf sowie relevanten Referenzen vorzustellen. Der Auftraggeber kann die Zustimmung aus sachlichem Grund verweigern, insbesondere wenn die neuen Mitarbeitenden nicht mindestens die in den Vergabeunterlagen geforderten Mindestanforderungen erfüllen und nicht die im Vergabeverfahren erreichte Punktzahl der auszutauschenden Mitarbeitenden nachweisen.

- 7.4** Zentraler Ansprechpartner für den Auftraggeber ist die genannte Person der Projektleitung, im Fall der Verhinderung die stellvertretende Projektleitung. Der Auftragnehmer hat zu gewährleisten, dass die Projektleitung bzw. deren Stellvertretung während üblicher Geschäftszeiten erreichbar und nach Erfordernis vor Ort präsent ist. Für eine unterbrechungsfreie Vertretung während der Urlaubs- und der sonstigen Abwesenheitszeiten der Projektleitung bzw. deren Stellvertretung hat der Auftragnehmer Sorge zu tragen.

§ 8

Baustellenbüro

- ☐ **8.1** Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, an der Baustelle ein Baustellenbüro zu unterhalten. Er hat ausreichende Kontrollen vorzunehmen, deren Häufigkeit sich nach ihrer Notwendigkeit und nach dem Fortgang der Arbeiten richtet.
- ☒ **8.2** Der Auftragnehmer ist verpflichtet, ab der Bauausführung bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme ein Baustellenbüro auf oder in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft ausreichend zu besetzen.
- ☐ Die Räume für das Baustellenbüro werden dem Auftragnehmer vom Auftraggeber – ohne Einrichtung – kostenfrei zur Verfügung gestellt.
- ☐ Die Räume für das Baustellenbüro werden dem Auftragnehmer mit folgenden Einrichtungen kostenfrei bereitgestellt:
- ☐ Telefonanschluss
 - ☐ Möblierung
 - ☐
 - ☐



☐ Die Betriebskosten trägt der Auftragnehmer.

☒ Der Auftragnehmer beschafft sich das Baustellenbüro selbst, inklusive der erforderlichen Einrichtung und auf eigene Kosten. Sollte das Baustellenbüro auf der Liegenschaft eingerichtet werden, so ist eine Abstimmung hierüber mit dem Generalunternehmer erforderlich.

§ 9

Honorar

Der Auftragnehmer erhält für seine Leistungen ein Honorar, das wie folgt vereinbart wird:

☒ **9.1** Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß Honorarangebot ein Pauschalhonorar.
 Der Auftragnehmer erhält für die nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen eine pauschale Vergütung gemäß dem von ihm abgegebenen und als Anlage beigefügten Honorarangebot.
 Die Vergütung besonderer/zusätzlicher Leistungen erfolgt ebenfalls gemäß Anlage Honorarangebot.
 Mit dem vereinbarten Pauschalhonorar sind alle nach oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag übertragenen Leistungen des Auftragnehmers abgegolten. Die pauschale Vergütung wird nicht erneut berechnet.

☐ **9.2** Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß Honorarangebot ein Berechnungshonorar.

9.2.1 Die Ermittlung der Vergütung für Grundleistungen richtet sich nach der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276) zuletzt geändert durch die Erste Verordnung zur Änderung der HOAI vom 2. Dezember 2020 (BGBl. I S.2636) gemäß des als Anlage beigefügten Honorarangebots. Besondere Leistungen werden ebenfalls gemäß Anlage Honorarangebot vergütet.

9.2.2. Der Vergütung werden die anrechenbaren Kosten für die Leistungen zugrunde gelegt, die auf der Grundlage der sachlich richtigen, in Übereinstimmung mit den Vereinbarungen dieses

Vertrages erstellten Kostenberechnung ermittelt werden.

Solange die Kostenberechnung nicht vorliegt, ist die sachlich richtige, in Übereinstimmung mit den Vereinbarungen dieses Vertrages erstellte Kostenschätzung zugrunde zu legen. Liegt auch diese noch nicht vor, ist der vom Auftraggeber vorgegebene Kostenrahmen zugrunde zu legen.

Die anrechenbaren Kosten umfassen die Kostengruppen (KG) bis .

*Ausgenommen hiervon sind die KG: (DIN 276:2018-12), die Ansätze für
Unvorhergesehenes und Rundung sowie die Umsatzsteuer.*

Die anrechenbaren Kosten werden zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses

☐ vorläufig ☐ endgültig festgelegt.

9.3 Honorar bei Leistungsänderungen

Begehrt der Auftraggeber geänderte Leistungen im Sinne von § 5 oder ordnet der Auftraggeber solche Leistungen an, so erfolgt eine Anpassung der Vergütung des Auftragnehmers gemäß den folgenden Festlegungen:

9.3.1 Die Anpassung der Vergütung für Grundleistungen richtet sich im Fall eines vereinbarten Berechnungshonorars nach Nummer § 9 Nummer 9.2 (Berechnungshonorar) dieses Vertrages nach § 10 HOAI. Soweit ein Zu- oder Abschlag vereinbart wurde, ist dieser zu berücksichtigen. Im Übrigen gelten § 650 c Absatz 1 und 2 BGB entsprechend.

9.3.2 Im Fall eines vereinbarten Pauschalhonorars nach § 9 Nummer 9.1 dieses Vertrages richtet sich die Vergütung nach dem Honorarangebot des Auftragnehmers. Soweit dies nicht geschehen ist, ist zwischen den Vertragsparteien die Vergütung einvernehmlich in Textform festzulegen.

9.3.3 Die Kalkulation des Nachtragsangebotes hat sich am ursprünglichen Honorarangebot zu orientieren.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber vor der Ausführung von Leistungen darauf hinzuweisen, dass es sich seiner Meinung nach um zusätzlich zu honorierende Leistungen nach dieser Vorschrift handelt.

☐ **9.4 Sonstige / Weitere Vergütungsvereinbarungen**

§ 10

Nebenkosten/ Reisekosten

10.1 Erstattung von Nebenkosten

Die Nebenkosten werden:

- ☒ nicht erstattet.
- ☐ die Erstattung der Nebenkosten erfolgt gemäß dem als Anlage beigefügten Honorarangebot. In den Nebenkosten sind auch die Kosten für Vervielfältigung der Unterlagen Transport, Versand-, Porto- und Telefonkosten enthalten.

10.2 Reisekosten

- ☒ Reisekosten werden nicht erstattet.
- ☐ Bei Erstattung von Reisekosten auf Einzelnachweis ist das Bundesreisekostengesetz (BRKG) anzuwenden. Reisen zu Lasten des Auftraggebers müssen vorher mit diesem abgestimmt werden.
- Der Antrag und die Einreichung der Unterlagen richten sich nach § 3 BRKG. Reiseunterlagen werden vom Auftragnehmer beschafft.

10.3 Vorsteuerabzug

Soweit Nebenkosten – ob pauschal oder zum Einzelnachweis – erstattet werden, sind sie abzüglich der nach § 15 Abs. 1 des Umsatzsteuergesetzes (UStG) abziehbaren Vorsteuern anzusetzen.

§ 11

Umsatzsteuer

Für das Honorar des Auftragnehmers gemäß § 9 und die Nebenkostenerstattung gemäß § 10 gilt:

- ☒ Die Umsatzsteuer ist gesondert auszuweisen.

☐ Die Leistung ist umsatzsteuerbefreit.

§ 12

Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers

Die Deckungssummen der Berufshaftpflichtversicherung des Auftragnehmers nach § 15 AVB Hochbau müssen mindestens betragen:

für Personenschäden	3.000.000	EUR
für sonstige Schäden	5.000.000	EUR

§ 13

Ergänzende Vereinbarungen

13.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, auf Verlangen des Auftraggebers rechtzeitig vor Aufnahme der Tätigkeiten eine Verpflichtungserklärung gemäß Verpflichtungsgesetz vom 2. März 1974 (BGBl. I S. 469 ff. / 547 in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung) über die gewissenhafte Erfüllung seiner Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz vor der vom Auftraggeber dafür anzugebenden zuständigen Behörde / Stelle abzugeben.

Er hat dafür zu sorgen, dass ggf. auch seine, mit den Leistungen fachlich betrauten Beschäftigten gegenüber dem Auftraggeber ebenfalls rechtzeitig eine solche Verpflichtungserklärung vor der zuständigen Behörde / Stelle abgeben.

☐ **13.2** Weitere ergänzende Vereinbarungen