

Werkvertrag für baubegleitendes Baucontrolling des Bauvorhabens B.-Traven-Gemeinschaftsschule Bestell-Nr. [...]

**Zwischen der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter
Haftung**

Stefan-Heym-Platz 1, 10365 Berlin

– Bauherr –

und dem Land Berlin,

vertreten durch das **Bezirksamt Spandau von Berlin**

Abt. Bildung, Kultur, Sport und Facility Management (BiKuSFM)

Schul- und Sportamt

Carl-Schurz-Straße 2/6, 13597 Berlin

– Mieter –

Bauherr und Mieter nachfolgend gemeinsam auch

„Auftraggeber“ bzw. „AG“ genannt

und der

– Auftragnehmer –

nachfolgend auch AN genannt

**wird zum Projekt „B.-Traven-Gemeinschaftsschule“ in 13583 Berlin
nachfolgender Werkvertrag geschlossen:**

0. Präambel

Der AG beabsichtigt, auf einem ca. 23.640 m² großen Grundstück im Recklinghauser Weg 26/ Remscheider Straße 3 in 13583 Berlin Spandau/Falkenhagener Feld (nachfolgend „**Projektgrundstück**“) die Sanierung eines Schulstandorts. Für den Schulstandort ist die Sanierung der Bestandsgebäude sowie die Errichtung von drei Erweiterungsbauten mit integrierter Sporthalle sowie den zugehörigen Schulfreianlagen einschließlich der ungedeckten Sportanlagen geplant (nachfolgend das „**Bauvorhaben**“). Nach Realisierung bildet die Gemeinschaftsschule eine Zügigkeit von 2-6-0 ab und bietet Schulplätze für ca. 888 Schüler*innen. Das Bauvorhaben wird durch mehrere Generalübernehmer (nachfolgend auch „GÜ“) umgesetzt, welche (beginnend mit der Leistungsphase 5) Planungs- und Bauausführungsleistungen basierend auf Planungsvorleistungen eines durch den AG beauftragten Generalplaners erbringen.

Der GÜ-Hauptmaßnahme umfasst den Neubau der Erweiterungsbauten (BT D, E, F), die Sanierung der Bestandsbauten (BT A, B, C), sowie die Herstellung der Freianlagen. Ein GÜ-Interim wird auf dem Grundstück eine temporäre Schulcontaineranlage errichten und zurückbauen. Zudem erfolgen Abbrucharbeiten (BT D, E, I „alt“ und BT F, G „alt“) durch mehrere Abbruchunternehmen.

1. Vertragsgegenstand

Der AG beauftragt den AN auf Grundlage dieses Vertrags mit dem baubegleitenden Baucontrolling für das Bauvorhaben. Die an den AN beauftragten Leistungen verstehen sich als übergeordnete Qualitätssicherung zwischen dem AG als Bauherr und dem Bezirk Spandau von Berlin als späterem Mieter des sanierten Schulstandortes.

2. Vertragsbestandteile und Vertragsgrundlagen

Vertragsbestandteile sind als sinnvolles Ganzes - bei nicht auflösbaren Widersprüchen - in nachstehender Reihenfolge als Rangfolge:

- die Regelungen dieses Vertrages;
- die Leistungsbeschreibung des AG mit Anlagen LB 1 – LB9 (**Anlagenkonvolut 1**);
- das Angebot des AN vom [...] (**Anlage 2**);
- Zahlungsplan (**Anlage 3**)

Grundlagen des Vertrages sind alle für das Bauvorhaben einschlägigen gesetzlichen und untergesetzlichen Vorgaben sowie technischen Bestimmungen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik jeweils in ihrer Geltung zum Zeitpunkt der Abnahme des Bauvorhabens.

3. Leistungen des AN / Werkerfolg

3.1 Die Leistungen des AN ergeben sich aus der Leistungsbeschreibung (**Anlage 1**).

3.2 Die an den AN beauftragten Controlling-Leistungen sind durch den AN in einer solchen Qualität und Quantität zu leisten, dass sichergestellt ist, dass die Ausführung des Bauvorhabens von dessen Beginn an bis hin zu dessen rechtsgeschäftlicher Abnahme den mit den ausführenden Bauunternehmen und dem Bezirk Spandau von Berlin vereinbarten Qualitäten und Quantitäten entspricht (**Werkerfolg**). Insofern schuldet der AN insbesondere folgende Leistungen:

- rechtzeitige Information des AG über festgestellte erhebliche Ausführungsmängel bzw. erhebliche Ausführungsrückstände des bauausführenden Unternehmens unter Berücksichtigung der Ausführung durch einen Generalübernehmer (auch in Bezug auf vereinbarte Zwischenbaustände);

- rechtzeitige Information des AG über festgestellte erhebliche Bauablaufstörungen unter Berücksichtigung der Ausführung durch einen Generalübernehmer.

Zum geschuldeten Werkerfolg des AN gehört, dass der AG rechtzeitig in die Lage versetzt wird, aufgrund fundierter und dokumentierter Stellungnahmen des AN, Einfluss auf die vertragsgerechte Erfüllung der bauausführenden Unternehmen zu nehmen. Die Durchsetzung der vertraglichen Ansprüche obliegt allein dem AG.

- 3.3 Ein Kostencontrolling oder eine Objektüberwachung im Sinne der Lph 8 der HOAI ist durch den AN ausdrücklich nicht geschuldet.
- 3.4 Der AG kann den AN mit zusätzlichen Leistungen beauftragen, soweit diese zur Erreichung der Projektziele erforderlich sind. Die Vergütung des AN für solche zusätzlichen Leistungen werden die Parteien vor deren Ausführung auf Grundlage der Konditionen dieses Vertrages vereinbaren. Die Beauftragung mit zusätzlichen Leistungen bedarf zumindest der Textform.

4. Leistungen des AG

Der AG wird Eigen- und Unterstützungsleistungen in dem Umfang erbringen, wie in der Leistungsbeschreibung (**Anlage 1**) ausgewiesen. Darüber hinaus wird der AG dem AN alle für dessen Leistungserbringung erforderlichen Planungs- und Vertragsunterlagen übergeben, ihn über die Terminabläufe des Bauvorhabens informiert halten und ihn in wesentliche Entscheidungsprozesse im Bauverlauf einbinden.

5. Besondere Pflichten des AN

- 5.1 Der AN ist allein dafür verantwortlich, dass das von ihm eingesetzte Personal über entsprechende, den einschlägigen Vorgaben genügende, Schutzausrüstung für das Betreten der Baustelle verfügt.
- 5.2 Der AN wird den Anweisungen der Bauleitung des bauausführenden Unternehmens Folge leisten und seine Mitarbeiter entsprechend belehren; dies gilt insbesondere in Bezug auf die Einhaltung des SiGe-Plans oder in Bezug auf Vorgaben des SiGeKo der bauausführenden Unternehmen.

6. Leistungszeitraum

- 6.1 Die Parteien gehen bei Abschluss dieses Vertrages hinsichtlich der Bauzeit des Bauvorhabens und damit auch hinsichtlich des Leistungszeitraums des AN von folgenden Prämissen aus:

Laufzeit der Arbeiten:

vgl. 55 Monate (Nov. 2026 – Juni 2031)

Baubeginn:

vgl. Oktober 2026 - Abbrucharbeiten D,E,I - alt
vgl. Dezember 2026 - BVM/ Werk Interimscontainer
vgl. Juni 2027 - Neubau D,E,F

Fertigstellung:

vgl. Juni 2031

- 6.2 Soweit sich der unter Ziffer 6.1 genannte Leistungszeitraum des AN um mehr als 3 Monate verlängern sollte und dadurch nachweislich Mehraufwände des AN entstehen sollten, werden sich die Parteien über eine entsprechende Anpassung der vereinbarten Vergütung des AN auf Grundlage der Vertragskonditionen verständigen.

- 6.3 Davon unbenommen wird der AN seine Leistungserbringung stets am Baufortschritt ausrichten. Den Parteien ist bewusst, dass es im Zuge eines Bauvorhabens dieser Größenordnung zu typischen Verzögerungen bzw. Verschiebungen von einzelnen Bauleistungen kommen kann. Solche typischen Verzögerungen bzw. Verschiebungen im Bauablauf begründen grundsätzlich keinen Mehrvergütungsanspruch des AN.

7. Honorierung des AN

- 7.1 Die Honorierung des AN erfolgt auf Grundlage des Angebots des AN (**Anlage 2**).
- 7.2 Bei den vereinbarten Honoraren und Honorarstundensätzen handelt es sich um Pauschalsätze inkl. aller Nebenkosten wie Spesen, Fahrkosten in Berlin etc. Die gesetzliche Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe, derzeit in Höhe von 19%, ist jeweils auszuweisen.
- 7.3 Honorar

Honorar, netto

zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)

Honorar, brutto

... €
... €
... €

Dem Honorar liegen Honorarstundensätze in Höhe von

- Sachverständiger Bautechnik ... € netto
- Sachverständiger Haustechnik ... € netto
- Nebenkostenpauschale ... € netto je Anfahrt

zugrunde.

8. Zahlung

- 8.1 Die Parteien werden sich auf einen Zahlungsplan im Abgleich zum Bauablauf verständigen. Jeder Rechnung des AN ist eine Aufstellung entsprechend der vereinbarten Zahlungsziele, (Teil-) honorare bzw. des Aufwands je Berufsgruppe mit kurzer Tätigkeitsbeschreibung beizufügen.
- 8.2 Die letzte Abrechnung des Auftragnehmers ist als prüffähige Honorarschlussrechnung vorzunehmen und als solche zu kennzeichnen. Die Honorarschlussrechnung ist spätestens drei Wochen nach Fertigstellung aller beauftragten Leistungen beim AG einzureichen.
- 8.3 Alle Rechnungen sind an die folgende Rechnungsanschrift:

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Postfach 10 03 19
57003 Siegen

zu übergeben bzw. zu übersenden. Alternativ können die Rechnungen auch per E-Mail übermittelt werden: **rechnung@howoge.de**, **btg.schulbau@howoge.de** und **btg@curriebrown.com**

Beim AG erfolgt die Rechnungsbearbeitung bestellbezogen (Bestell-Nr.) und elektronisch. Alle Rechnungen sind daher mit folgenden Systemnummern zu versehen:

Vorhaben

Vergabe-Nr.

Kontierung

Bestell-Nr.

B.-Traven-

8.4 Alle Zahlungen erfolgen unbar.

9. Urheberrecht

9.1 Soweit vom AN gefertigte Unterlagen ganz oder in Teilen nach dem Urheberrechtsgesetz geschützt sind, bestimmen sich die Rechte der Vertragsparteien nach folgenden Regelungen:

9.1.1 Der AG hat das Recht zur Veröffentlichung dieser Unterlagen des AN. Der AG wird dem AN Gelegenheit geben, bei Veröffentlichungen genannt zu werden.

9.1.2 Die Rechte des AN aus § 14 UrhG bleiben unberührt.

9.1.3 Der AG ist berechtigt, die vom AN gelieferten Unterlagen ohne Mitwirkung des AN zu nutzen und zu ändern. Der AG wird den AN vor wesentlichen Änderungen der Unterlagen in zumutbarem Umfang anhören. Vorschläge des AN sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht wirtschaftlich, funktionell oder konstruktiv erhebliche Bedenken entgegenstehen. Ein Honorar für eventuelle Vorschläge schuldet der AG nicht.

9.2 Der AN steht dafür ein, dass seine Unterlagen frei von Urheberrechten Dritter sind und auch auf Dauer frei hiervon bleiben. Der AN stellt den AG von möglichen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung von Urheber- und Leistungsschutzrechten oder sonstigen Rechten frei.

9.3 Der AN verzichtet gegenüber dem AG auf eine gesonderte Vergütung der Übertragung von Nutzungs- und Verwertungsrechten. Soweit Nutzungs- und Änderungsrechte übertragen werden, ist die Vergütung mit dem Honorar abgegolten.

9.4 Die Rechte und Pflichten der vorgenannten **Ziffern 9.1 bis 9.3** bestehen ausdrücklich auch dann, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig beendet wird.

10. Vertraulichkeit

10.1 Der AN hat alle Unterlagen des AG und alle technischen, personenbezogenen oder sonstigen Informationen, die er aus dem Bereich des AG erlangt, strikt vertraulich zu behandeln und nur zur Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen zu verwenden. Dies gilt auch für Unterlagen und Informationen, die der AN im Rahmen seiner vertraglichen Verpflichtungen für den AG selbst erstellt bzw. sonst erzeugt. Eine Weitergabe dieser Unterlagen und Informationen an Dritte ist nicht gestattet, es sei denn der Vertrag bestimmt etwas anderes.

10.2 Nicht als vertrauliche Informationen gelten solche Informationen, die öffentlich bekannt sind oder die dem AN von Dritten übermittelt werden.

10.3 Die Parteien vereinbaren darüber hinaus strikte Vertraulichkeit über die Konditionen dieses Vertrages.

10.4 Dritte im Sinne dieser Regelung sind nicht die weisungsabhängig Beschäftigten des AN sofern diese durch den AN entsprechend verpflichtet werden. Der AN darf darüber hinaus Informationen an genehmigte Subunternehmer oder Berater weitergeben, sofern diese entsprechend dieser Vertraulichkeitsvereinbarung verpflichtet werden oder der Berufsverschwiegenheit unterliegen.

10.5 Jede Veröffentlichung und jede öffentlichkeitswirksame Maßnahme über diesen Vertrag und seine Abwicklung ist - auch wenn sie keine vertraulichen Informationen im Sinne dieser Klausel

betrifft - darüber hinaus mit dem AG abzustimmen und von dessen ausdrücklicher Genehmigung abhängig.

10.6 Gesetzliche oder berufsständische Veröffentlichungs- oder Aussagepflichten sowie Börsenregeln gehen den vorstehenden Regelungen **Ziffern 10.1 bis 10.5** vor. Gleichmaßen gilt die Vertraulichkeit nicht, soweit der AN oder der AG berechnigte Interessen in Gerichts- und anderen geordneten Verfahren der Streitbeilegung wahrnimmt.

10.7 Der AN wird den AG nur mit dessen Zustimmung als Referenz angeben.

11. Haftung/Gewährleistung/Versicherung

11.1 Der Umfang der Haftung und der Gewährleistung des AN richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Der AG beabsichtigt, das Bauvorhaben auf eigene Kosten im Wege einer Projektversicherung für alle Projektbeteiligten zu versichern. Der Versicherungsschutz soll insbesondere die Haftpflichtversicherung für die am Bauprojekt beteiligten Unternehmen sowie und die Bauleistungsversicherung für die im Gefahrenbereich befindlichen Sachen gegen Beschädigung oder Zerstörung umfassen.

Sofern der AG dem AN nicht bis zum 31.12.2026 den Abschluss und die Konditionen dieser Projektversicherung anzeigt, gilt was folgt:

Der AN hat für die Vertragslaufzeit eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von 1 Mio. Euro für Personen-, Sach- und Vermögensschäden vorzuhalten und dem AG den Bestand der Versicherung auf Anfrage jederzeit nachzuweisen.

12. Vertragslaufzeit/Kündigung

12.1 Der Vertrag beginnt mit Zuschlag im Vergabeverfahren VG-113-26 des AN am [...]. Er endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Fertigstellung aller beauftragten Leistungen durch den AN.

12.2 Für die Kündigung und die Rechtsfolgen einer Kündigung gilt das Gesetz.

12.3 Jede Kündigung bedarf zur Wirksamkeit der Schriftform.

13. Schlussbestimmungen

13.1 Soweit der Auftragnehmer Kaufmann im Sinne des HGB ist, wird Berlin als Gerichtsstand vereinbart.

13.2 Der AN ist zur rechtsgeschäftlichen Vertretung des AG nicht berechnigt.

13.3 Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, dies gilt auch für eine etwaige Abbedingung dieser Klausel.

13.4 Eine eventuelle Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht den sonstigen Teil des Vertrages. Ungültige Vertragsbestimmungen sind durch solche wirksamen Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der ungültigen Regelung üblicherweise am nächsten kommen. Gleiches gilt für etwaige Vertragslücken.

Berlin, den

[...], den

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung
– Auftraggeber –

– Auftragnehmer –

Berlin, den

Land Berlin
Bezirksamt Spandau von Berlin

– Auftraggeber –