



PLANUNGSVERTRAG

Teil B9 – Gebäude und Innenräume

Projektnummer: J-26/2026.2026-5-HB

Leistungsbereich: Objektplanung Gebäude und Innenräume

Ergänzend zum Teil A „Allgemeine Regelungen“ vereinbaren Auftraggeber sowie Auftragnehmer für den Leistungsbereich Gebäude und Innenräume folgende spezielle Regelungen:

§ 1 Gegenstand der Leistung und BIM-Methodik

- (1) Der Auftragnehmer erbringt die vertraglich vereinbarten Leistungen der Objektplanung für Gebäude und Innenräume vollumfänglich datenmodellbasiert auf Basis eines dreidimensionalen, parametrischen Modells (nachfolgend „Fachmodell Architektur“ genannt).
- (2) Die Planung erfolgt nach der openBIM-Methodik. Der Datenaustausch und die Modellübergabe erfolgen zwingend im zertifizierten Format IFC 4 (ISO 16739-1) gemäß den Festlegungen des projektspezifischen BIM-Abwicklungsplans (BAP). Die Kommunikation erfolgt über das BCF-Format.
- (3) Der Auftragnehmer übernimmt im Rahmen der openBIM-Methodik standardmäßig die BIM-Gesamtkoordination (Schnittstellen- und Fachmodellkoordination) für das gesamte Projekt, sofern dies nicht explizit an Dritte übertragen wird.

§ 2 Geometrische Grundlagen und Georeferenzierung

- (1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den vom öffentlich bestellten Vermesser (ÖbVI) erstellen amtlichen Lageplan (inkl. Basis-Nullpunkt) (Koordinatensystem UTM/ETRS89, Höhen DHHN2016) digital einzulesen.
- (2) Der Auftragnehmer leitet daraus unverzüglich den zentralen Projekt-Basispunkt (PBP) ab und stellt diesen allen Fachplanern als verbindliche geometrische Referenz zur Verfügung.
- (3) Der Auftragnehmer überwacht im Zuge der Gesamtkoordination stichprobenartig, dass alle eingehenden IFC-Fachmodelle deckungsgleich auf diesen amtlichen Nullpunkt referenziert sind.
- (4) Der IFC-Export des Fachmodells Architektur muss exakt auf diesen georeferenzierten Punkt ausgerichtet sein. Das eigenmächtige Verschieben oder Drehen des Modells oder das Verwenden lokaler Sonderkoordinaten stellt einen Mangel dar.

§ 3 Grundleistungen im OpenBIM-Workflow

- (1) Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer unter Berücksichtigung des § 34 und der Anlage 10 HOAI mit folgenden Leistungsphasen der Grundleistungen:

Leistungsphasen		Satz nach HOAI	Abweichender Satz*
1 ☒	Grundlagenermittlung LPH 1	2 %	
2 ☒	Vorplanung LPH 2	7 %	
3 ☒	Entwurfsplanung LPH 3	15 %	
4 ☒	Genehmigungsplanung LPH 4	3 %	
5 ☒	Ausführungsplanung LPH 5	25 %	
6 ☒	Vorbereitung der Vergabe LPH 6	10 %	
7 ☒	Mitwirken bei der Vergabe LPH 7	4 %	
8 ☒	Objektüberwachung LPH 8	32 %	
9 ☐	Objektbetreuung LPH 9	2 %	

* Aus den oben beauftragten Leistungsphasen sind folgende Grundleistungen nicht durch den Auftragnehmer zu erbringen: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

- (2) Für den Fall, dass ganze Leistungsphasen nicht beauftragt werden sollen, wurden oder werden diese Leistungsphasen in entsprechender Verantwortung des Auftraggebers bzw. des vom Auftraggeber Beauftragten oder zu Beauftragenden erbracht durch:
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Statt diesen Leistungsphasen wird die Vorplanung oder Entwurfsplanung als Einzelleistung zum Satz in Höhe von Satz % beauftragt.

(3) Ergänzend zu den Grundleistungen der HOAI schuldet der Auftragnehmer folgende BIM-Grundleistungen:

1. Aufstellen des BIM-Abwicklungsplans (BAP) vor Planungsbeginn, Definition der Model View Definitions (MVD) für den IFC4-Export sowie Festlegung der Pflicht-Attribute pro Gewerk in Abstimmung mit dem Auftraggeber und den Fachplanern und Fortschreiben des BAP.
2. Zusammenführen der IFC-Fachmodelle mit dem Architekturmodell zu einem Koordinationsmodell. Durchführung regelmäßiger Kollisionsprüfungen mittels validierter Prüfsoftware und Verteilung der Prüfberichte als BCF-Datei (Issue-Management mit GRUID-Verknüpfung).
3. Automatisierte Ableitung aller Rauminformationen (Flächen, Umfänge, Oberflächenbeschaffenheit aus IfcSpace) und Türlisten (IfcDoor) direkt aus den semantischen Daten des IFC-Modells.

§ 4 Honorar

(1) Honorargrundlagen für die Grundleistungen der Gebäudeplanung bilden

- a. die Honorarzone (§ 35 Abs. 2, 4, 6, 7 HOAI), die auf IV
 - ☐ vorläufig, bis zum Feststehen aller für den Schwierigkeitsgrad maßgeblichen Bewertungsmerkmale
 - ☒ abschließendfestgelegt wird.
- b. der Honorarsatz (Wählen Sie ein Element aus.),
- c. die anrechenbaren Kosten, die gemäß § 50 Abs. 1 HOAI ermittelt werden,
- d. die anrechenbaren Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz (§ 4 Abs. 3 HOAI), die gemäß Heft 1 der AHO Schriftenreihe ermittelt
 - ☒ wurden und auf 485.000,00 € festgelegt sind,
 - ☐ werden und noch einvernehmlich festzulegen sind,
- e. einem Zuschlag für Umbau bzw. Modernisierung (§ 36 Abs. 1 HOAI) in Höhe von Umbauzuschlag %,
- f. Nebenkosten
 - ☐ als Pauschalbetrag in Höhe von EURO €.
 - ☐ als Pauschalsatz in Höhe von Satz % des sich aus diesem Vertrag ergebenden Grundhonorars ohne Umbau- bzw. Modernisierungszuschlag sowie
- g. der am Tag der Leistungserfüllung geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

(2) Honorargrundlagen für die Grundleistungen der Innenraumplanung bilden

- a. die Honorarzone (§ 35 Abs. 3 - 7 HOAI), die auf IV
 - ☐ vorläufig, bis zum Feststehen aller für den Schwierigkeitsgrad maßgeblichen Bewertungsmerkmale
 - ☒ abschließendfestgelegt wird.
- b. der Honorarsatz (Wählen Sie ein Element aus.),
- c. die anrechenbaren Kosten, die gemäß Rechtsgrundlage ermittelt werden,
- d. die anrechenbaren Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz (§ 4 Abs. 3 HOAI), die gemäß Heft 1 der AHO Schriftenreihe ermittelt

- ☒ wurden und auf 485.000,00 € festgelegt sind,
☐ werden und noch einvernehmlich festzulegen sind,
- e. einem Zuschlag für Umbau bzw. Modernisierung (§ 36 Abs. 2 HOAI) in Höhe von Umbauzuschlag %,
- f. Nebenkosten
- ☐ als Pauschalbetrag in Höhe von EURO €.
- ☐ als Pauschalsatz in Höhe von Satz % des sich aus diesem Vertrag ergebenden Grundhonorars ohne Umbau- bzw. Modernisierungszuschlag sowie
- g. der am Tag der Leistungserfüllung geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.
- (3) Auftraggeber sowie Auftragnehmer vereinbaren, dass Kosten von Arbeiten, die nicht nach § 33 HOAI erfasst sind, ganz oder teilweise anrechenbar sind, wenn der Auftragnehmer wegen dieser Arbeiten Mehrleistungen für die Planung nach § 34 HOAI erbringt. Solch Arbeiten sind durch den Auftragnehmer unter Bezugnahme der Mehrleistung in Textform dem Auftraggeber mitzuteilen und vor Durchführung der Mehrleistung bestätigen zu lassen.
- (4) Zu den Nebenkosten gehören unter Berücksichtigung von § 14 Abs. 2 HOAI insbesondere Versandkosten, Kosten für Datenübertragungen, Kosten für Vervielfältigungen von Zeichnungen und schriftlichen Unterlagen sowie die Anfertigung von Filmen und Fotos, Kosten für ein Baustellenbüro einschließlich der Einrichtung, Beleuchtung und Beheizung, Fahrtkosten für Reisen in Höhe der Aufwendungen. Entschädigungen für den sonstigen Aufwand bei längeren Reisen (über 14 h), sowie Entgelte für nicht dem Auftragnehmer obliegenden Leistungen, die von ihm im Einvernehmen mit dem Auftraggeber Dritten übertragen worden sind, sind Besondere Nebenleistungen, die im Einzelfall durch den Auftraggeber nach Angebot des Auftragnehmers zu beauftragen sind.
- (5) Neben den Grundleistungen beauftragt der Auftraggeber den Auftragnehmer mit der Erbringung der folgenden Besonderen Leistungen als Pauschal- oder Stundensatz:

Besondere Leistungen		Honorar
10 ☒	Bestandsaufnahme	
11 ☒	Verfahrensbetreuung	
12 ☐	Ergänzen der Vorplanungsunterlagen auf Grund besonderer Anforderungen	
13 ☐	Aufstellen eines Finanzierungsplans	
14 ☒	Mitwirken bei der Kredit- und Fördermittelbeschaffung	
15 ☐	Erarbeiten und Erstellen besonderer bauordnungsrechtlicher Nachweise	
16 ☐	Mitwirken bei der Beschaffung der nachbarlichen Zustimmung	
17 ☒	Mitwirken bei der Prüfung von bauwirtschaftlich begründeten Nachtragsangeboten	
18 ☐	Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist	
19 ☒	Erstellen einer Gebäudebestandsdokumentation	
20 ☒	Erstellung des BAP	
21 ☒	BIM-Koordination	
22 ☐	Anforderungsraumbuch	
23 ☒	Attribuierung nach AIA	

24 ☐	Leistungsübergreifende Konsistenz- und Kollisionsprüfung im Zuge der Entwurfsplanung	
25 ☐	BIM-Anwendungsfälle 4D und 5D in LPH 3	
26 ☐	Modellbasierte Kostenkontrolle	
27 ☐	Leistungsübergreifende Konsistenz- und Kollisionsprüfung im Zuge der Ausführungsplanung	
28 ☐	Fortschreiben BIM-Anwendungsfälle 4D und 5D in LPH 5	
29 ☒	Ergänzung der Modellelemente um betriebsrelevante Eigenschaften	
30 ☐	Datenmodell weiterentwickeln für Werkstatt- und Montagezeichnungen	
31 ☐	Prüfen Werk- und Montagepläne	
32 ☐	Fortschreiben BIM-Anwendungsfälle 4D in LPH6	
33 ☐	Fortschreiben BIM-Anwendungsfälle 5D in LPH6	
34 ☐	Produktspezifische Fortschreibung	
35 ☐	Prüfen der Fachmodelle in LPH 8	
36 ☒	Erstellung BIM-As-built-Modell	
37 ☐	Bauabrechnung anhand 3D-Datenmodells	
38 ☒	BIM-As-built-Gewährleistungsergänzungen	
39 ☐	BIM-Anwendungsfälle 6D	
40 ☐	6D Ergänzungen	

- (6) Für die bereits beauftragten Besonderen Leistungen ist die Honorarhöhe in Absatz 5 festgelegt. Für Besondere Leistungen, die nachträglich beauftragt werden, werden der Auftraggeber und der Auftragnehmer eine Vergütungsvereinbarung unter Berücksichtigung der Honorierungsgrundsätze des Heftes 34 der AHO Schriftenreihe oder nachfolgend vereinbarter Stundensätze treffen:

Stellung	Stundenhonorar
Geschäftsführer/Inhaber	€/h
Beratender Architekt/Ingenieur	€/h
Projektleiter	€/h
Sachbearbeitender Architekt/Ingenieur	€/h
Objekt-/Bauüberwacher	€/h
Technischer Mitarbeiter/Konstrukteur	€/h
Zeichner	€/h
Sonstige	€/h

- (7) Die in Absatz 6 bezifferten Stundensätze gelten auch für vertragliche Leistungen, die nach Stundensätzen abzurechnen sind.
- (8) Sofern die anrechenbaren Kosten außerhalb der Tafelwerke des § 35 Abs. 1 HOAI liegen, vereinbaren der Auftraggeber und der Auftragnehmer, dass sich das Honorar aus der Fortschreibung der Honorartafel des § 35 HOAI durch die Regelungen der Anlage B 9.1 der Richtlinien für die Durchführung der Bauaufgaben des Landes im Zuständigkeitsbereich der Landesbauverwaltung Brandenburg (RLBau BB) bestimmt.
- (9) Sofern der Auftraggeber und der Auftragnehmer zunächst davon ausgehen, dass die anrechenbaren Kosten des Objekts innerhalb der Tafelwerte liegen, dies sich jedoch als unzutreffend herausstellt, vereinbaren der Auftraggeber und der Auftragnehmer die Fortschreibung der Honorartafel gemäß Absatz 8.
- (10) Bei Änderungen oder Erweiterungen des Bauobjekts bzw. der Planungsvorgaben ist die Kostenberechnung für die Honorarermittlung entsprechend fortzuschreiben. Der

Auftraggeber verpflichtet sich, den Auftragnehmer über derartige Umstände zu informieren und dem Auftragnehmer auf Verlangen die maßgeblichen Unterlagen bzw. Nachweise bezüglich der fortgeschriebenen Kostenberechnung oder die fortgeschriebene Kostenberechnung zukommen zu lassen.

- (11) Soweit Änderungen erfolgen, die Auswirkungen auf die Planungsanforderungen haben, verpflichtet sich der Auftraggeber und der Auftragnehmer zur Prüfung und bei gravierenden Abweichungen zur entsprechenden Änderung der vereinbarten Honorarzone.
- (12) § 650p i.V.m. §§ 650a, 650b BGB sowie § 10 HOAI bleiben unberührt.

§ 5 Stufenweise Beauftragung

- (1) Soweit sich der Auftraggeber und der Auftragnehmer in Teil A dieses Vertrages aus einen Stufenvertrag geeinigt haben, sind die in § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 5 Grund- und Besonderen Leistungen den folgenden Stufen zugeordnet:
- a. Stufe 1 Ordnungsnummern: 1, 2, 10, 11, 14, 20, 21
 - b. Stufe 2 Ordnungsnummern: 3, 4, 5, 6, 7, 17, 21, 23,
 - c. Stufe 3 Ordnungsnummern: 8, 9, 19, 21, 29, 36, 38

§ 6 Sonstige Vereinbarungen

Der Auftraggeber und der Auftragnehmer treffen folgende weitere Vereinbarungen:

Besondere Leistungen, dessen Honorar in § 4 Absatz 5 bereits vereinbart jedoch nach § 5 keiner Stufe zugeordnet sind, sind Bedarfspositionen, die nach Erforderlichkeit durch den Auftraggeber einzeln und losgelöst der Leistungsphasen beauftragt werden können.

Bei der Ordnungsnummer 21 „BIM-Koordination“ handelt es sich um eine Leistungsphasenübergreifende Besondere Leistung. Diese ist entsprechend den vereinbarten Honorarsätze nach § 3 Absatz 1 im Prozentualen Anteil der erbrachten Leistungsphase zu berechnen.

(Ort, Datum)

(Unterschrift und Stempel Auftraggeber)

(Ort, Datum)

(Unterschrift und Stempel Auftragnehmer)