



PLANUNGSVERTRAG

Teil B10 – Freianlagen

Projektnummer: J-26/2026.2026-5-HB

Leistungsbereich: Objektplanung Freianlagen

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

§ 1 Gegenstand der Leistung und BIM-Methodik

- (1) Der Auftragnehmer erbringt die Planung der Freianlagen, der Verkehrsweg auf dem Grundstück und der Geländemodellierung datenmodellbasiert (nachfolgend „Fachmodell Freianlagen“ genannt).
- (2) Die Planung erfolgt nach der openBIM-Methodik. Der Datenaustausch und die Modellübergabe erfolgen zwingend im zertifizierten Format IFC 4 (ISO 16739-1) unter besonderer Nutzung der IFC4-Klassen für den Tief- und Landschaftsbau (z.B. IfcGeographicElement) gemäß den Festlegungen des projektspezifischen BIM-Abwicklungsplans (BAP). Die Kommunikation erfolgt über das BCF-Format.
- (3) Die gesamte modellbasierte Kommunikation, Mängelverfolgung und das Issue-Management erfolgen ausschließlich digital im offenen BCF-Format (BIM Collaboration Format) über die vom Auftraggeber bereitgestellte Projektdatenplattform (CDE). Ein Austausch über statische PDF-Listen ist ausgeschlossen.
- (4) Die BIM-Gesamtkoordination (Schnittstellen- und Fachmodellkoordination) für das gesamte Projekt obliegen dem Objektplaner für Gebäude und Innenräume.

§ 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) Da das Fachmodell Freianlagen die Schnittstelle zum realen Gelände darstellt, ist eine absolut fehlerfreie, native Georeferenzierung im UTM-Koordinatensystem zwingend geschuldet. Der Auftragnehmer stimmt den Übergangspunkt zum Hochbau-Nullpunkt direkt mit dem Objektplaner für Gebäude und Innenräume ab.

§ 3 Grundleistungen im OpenBIM-Workflow

- (1) Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer unter Berücksichtigung des § 39 und der Anlage 11.1 HOAI mit folgenden Leistungsphasen der Grundleistungen:

Leistungsphasen		Satz nach HOAI	Abweichender Satz*
1 ☒	Grundlagenermittlung LPH 1	3 %	
2 ☒	Vorplanung LPH 2	10 %	
3 ☒	Entwurfsplanung LPH 3	16 %	
4 ☒	Genehmigungsplanung LPH 4	4 %	
5 ☒	Ausführungsplanung LPH 5	25 %	
6 ☒	Vorbereitung der Vergabe LPH 6	7 %	
7 ☒	Mitwirken bei der Vergabe LPH 7	3 %	
8 ☒	Objektüberwachung LPH 8	30 %	
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. Erstellung eines intelligenten 3D-Geländemodells (Bestand und Planung) zur automatisierten Ermittlung von Erdmassen (Abtrag / Auftrag) und zum automatischen Export von Geländeschnitten in das openBIM-Koordinationsmodell.
2. Dreidimensionale Modellierung aller Freianlagen-Entwässerungselemente (Rinnen, Schächte, Rigolen, Rohrleitungen als IFC-Objekte) zur softwareübergreifenden Kollisionsprüfung mit den TGA-Leitungen im Erdreich.
3. Verwendung von intelligenten Pflanz- Objekten, die zwingend alphanumerische Daten (botanische Namen, Pflanzqualitäten, Stückzahlen, Wurzelplatzbedarf) für automatisierte Pflanzlisten und zur Prüfung von Unterreichungskollisionen im IFC-Format enthalten.

§ 4 Honorar

(1) Honorargrundlagen für die Grundleistungen der Freianlagenplanung bilden

- a. die Honorarzone (§ 40 Abs. 2 - 6 HOAI), die auf III
 - ☐ vorläufig, bis zum Feststehen aller für den Schwierigkeitsgrad maßgeblichen Bewertungsmerkmale
 - ☒ abschließendfestgelegt wird.
- b. der Honorarsatz (Wählen Sie ein Element aus.),
- c. die anrechenbaren Kosten für Außenanlagen, die gemäß § 38 Abs. 1 HOAI ermittelt werden,
- d. die anrechenbaren Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz (§ 6 Abs. 2 Satz 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) Auftraggeber sowie Auftragnehmer vereinbaren, dass Kosten von Arbeiten, die nicht nach § 38 HOAI erfasst sind, ganz oder teilweise anrechenbar sind, wenn der Auftragnehmer wegen dieser Arbeiten Mehrleistungen für die Planung nach § 39 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.

(3) 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.

- (4) Neben den Grundleistungen beauftragt der Auftraggeber den Auftragnehmer mit der Erbringung der folgenden Besonderen Leistungen als Pauschal- oder Stundensatz:

Besondere Leistungen		Honorar
10 ☒	Mitwirken beim Ermitteln von Fördermöglichkeiten	
11 ☒	Bestandsaufnahme	
12 ☒	Mitwirken bei der Beantragung von Fördermitteln und Beschäftigungsmaßnahmen	
13 ☒	Gestaltungsempfehlungen für die Anlage von Freiflächen aller Art	
14 ☐	Mitwirken beim Beschaffen nachbarrechtlicher Zustimmungen	
15 ☒	Koordinieren von Leitungsplanungen Dritter, Erstellung eines koordinierten Leitungsplans	
16 ☐	Mitwirken beim Einholen von Genehmigungen und Erlaubnissen nach Naturschutz-, Fach- und Satzungsrecht	
17 ☒	Erstellen einer Freianlagenbestandsdokumentation	
18 ☒	BAP-Mitwirkung	
19 ☒	Automatisierte Kollisionsprüfung (Clash Detection)	
20 ☐	Verknüpftes Modell-LV (5D-BIM)	
21 ☒	As-Built-Modellierung (Bestandsmodell)	

- (5) 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 29 bzw. ersatzweise Heft 20 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

- (6) Die in Absatz 6 bezifferten Stundensätze gelten auch für vertragliche Leistungen, die nach Stundensätzen abzurechnen sind.
- (7) Sofern die anrechenbaren Kosten außerhalb der Tafelwerke des § 40 Abs. 1 HOAI liegen, vereinbaren der Auftraggeber und der Auftragnehmer, dass sich das Honorar aus der Fortschreibung der Honorartafel des § 40 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.
- (8) 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.

- (9) 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.
- (10) 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.
- (11) § 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. 4 Grund- und Besonderen Leistungen den folgenden Stufen zugeordnet:
 - a. Stufe 1 Ordnungsnummern: 1, 2, 10, 11, 12, 13, 18
 - b. Stufe 2 Ordnungsnummern: 3, 4, 5, 6, 7, 15, 19
 - c. Stufe 3 Ordnungsnummern: 8, 17, 21

§ 6 Sonstige Vereinbarungen

Der Auftraggeber und der Auftragnehmer treffen folgende weitere Vereinbarungen:

Besondere Leistungen, dessen Honorar in § 4 Absatz 4 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.

(Ort, Datum)

(Unterschrift und Stempel Auftraggeber)

(Ort, Datum)

(Unterschrift und Stempel Auftragnehmer)