



---

**Werkvertrag  
für Projektmanagementleistungen**

zwischen

**Stadt Mülheim an der Ruhr, ImmobilienService,**  
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr  
– Auftraggeber, nachfolgend kurz „AG“ genannt –

Und

- Auftragnehmer, nachfolgend kurz „AN“ genannt –

**Präambel**

Die Stadt Mülheim an der Ruhr beabsichtigt die umfassende Sanierung der im Jahr 1985 errichteten Sporthalle Ludwig-Wolker. Mit dieser Maßnahme verfolgt die Stadt das Ziel, das Gebäude an die aktuellen energetischen, funktionalen und sicherheitstechnischen Anforderungen anzupassen und gleichzeitig die Barrierefreiheit herzustellen.

Die Sporthalle soll als zentraler Standort für den Schul- und Vereinssport sowie für weitere gesellschaftliche Nutzungen dauerhaft gesichert werden. Durch die Sanierung soll eine nachhaltige, zukunftsfähige und barrierefreie Nutzung ermöglicht werden, die den Anforderungen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz entspricht.

Die Planung und Umsetzung der Maßnahme erfolgen unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen, technischen Normen sowie der einschlägigen kommunalen Vorgaben. Grundlage bilden die Ergebnisse der bereits durchgeführten Voruntersuchungen und Fachgutachten, die im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Mit diesem Vertrag beauftragt die Stadt Mülheim an der Ruhr den Projektsteuerer mit den erforderlichen Projektmanagementleistungen im Sinne der von der AHO-Fachkommission „Projektsteuerung/Projektmanagement“, um die Sanierungsmaßnahme ordnungsgemäß, wirtschaftlich und zweckmäßig umzusetzen.



## Inhalt

|   |    |
|---|----|
| § 1 Gegenstand des Vertrags.....  | 4  |
| § 2 Projektziele und Grundlagen des Vertrags .....                                      | 5  |
| § 3 Leistungen des Auftragnehmers .....   | 7  |
| § 4 Zusammenarbeit Auftraggeber-Auftragnehmer und sonstige Projektbeteiligte.....       | 11 |
| § 5 Vertretung des Auftraggebers durch den Auftragnehmer.....                           | 16 |
| § 6 Termine, Fristen, Regelbauzeiten .....  | 17 |
| § 7 Honorierung.....  | 20 |
| § 8 Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers .....                                       | 23 |
| § 9 Versicherung/Haftung.....   | 24 |
| § 10 Nutzungsrecht .....  | 25 |
| § 11 Kündigung .....  | 26 |
| § 13 Kontrollrechte, Vertragsstrafenregelung und Sonderkündigungsrecht nach TVgG NRW .. | 28 |
| §14 Schlussvorschriften .....   | 28 |



---

## Anlagen / Vertragsbestandteile

- Anlage 1a: bleibt frei
- Anlage 1b: **Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Stadt Mülheim an der Ruhr für Verträge mit freiberuflich Tätigen (AVB)**
- Anlage 2: **Niederschrift über die Verpflichtung gem. Verpflichtungsgesetz**
- Anlage 3: **Projektziele (Kosten-, Termin- und Qualitätsziele)**
- Anlage 3.2: Rahmenterminplan zur Umsetzung
- Anlage 4: **Leistungsbeschreibung und Angebot des Auftragnehmers**
- Anlage 4.1: Angebot des Auftragnehmers, inkl. Darlegung der Projektkomplexität für die Festlegung der Projektklasse, unter Beachtung der Anlagen 4.2 bis 4.6
- Anlage 4.2: Angebotskalkulation \_Gesamtübersicht (Honorarblatt, inkl. Stundensätze des AN)
- Anlage 4.3: Leistungsbeschreibung \_Projektsteuerung
- Anlage 4.4: Personaleinsatzplan und Honoraraufteilung für Abrufe Projektstufen
- Anlage 5: **Projektsteuerungsvorgaben**
- Anlage 5.1: Vorplanung
- Anlage 5.2: Formblatt Nachtragsprüfung
- Anlage 5.3: Projektübergabeliste
- Anlage 5.4: CAD-Pflichtenheft des Immobilienservice der Stadt Mülheim an der Ruhr,
- Anlage 5.5: CAFM-Pflichtenheft des Immobilienservice der Stadt Mülheim an der Ruhr
- Anlage 5.6: bleibt frei
- Anlage 5.7: bleibt frei
- Anlage 5.8: bleibt frei
- Anlage 5.9: Allgemeine\_Bedingungen\_Stadt\_ MH-VOB ab 05.10.2022
- Anlage 5.10: Abnahmeprotokoll
- Anlage 8 - Mehrkostenanzeige
- Anlage 9 - Dokumentationsanforderungen
- Anlage 10 – Definitionskatalog



## § 1

### Gegenstand des Vertrags

Gegenstand des Vertrags sind Projektmanagementleistungen/ Projektsteuerungsleistungen für das folgende Projekt:

**„Ludwig-Wolker-3-fach-Sporthalle“**  
in der Ludwig-Wolker-Straße 35, in 45468 Mülheim an der Ruhr

#### 1.1 Allgemeine Projektbeschreibung

- Projektbezeichnung: **Ludwig-Wolker-3-fach-Sporthalle**
- Nutzungszweck: Schul- und Hallensport, Vereinssport, Sportveranstaltungen
- Art des Projekts:
  - ☐ Neubau
  - ☒ Instandsetzung/Sanierung/Umbau
- ☒ Sonstige Besonderheiten: Erlangung des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG)

#### 1.2 Stand der Projektrealisierung/Planung/Genehmigung

- **Stand der bisherigen Projektrealisierung/vorliegende bzw. noch einzuholende Genehmigungen:**  
Vorplanung (HOAI Lph. 2) ist abgeschlossen.
- **Bereits beauftragte Planungsbeteiligte:**  
Die Beauftragung der folgenden Planungsbeteiligten bzw. Vergabeeinheiten (VE) befindet sich in Vorbereitung bzw. Umsetzung: Objektplaner Gebäude (VE 01), Freianlagenplaner (VE 02 2), Tragwerksplaner (VE 03), Fachplanung TGA-HLS (VE 04), Fachplanung Elektrotechnik (VE 05), Bauphysik (VE 06), Energieberatung (VE 10), Prüfstatiker (VE 11).  
  
**Lediglich die nachfolgenden Vergabeeinheiten sind bei Bedarf zu einem späteren/nachfolgenden Zeitpunkt durch die Projektsteuerung zu hinterfragen und ggf. vergabetechnisch vorzubereiten:**  
Vermessung (VE 08), Geotechnik (VE 09)
- **Bereits beauftragte ausführende Unternehmen:**  
keine
- **Anwendbarkeit öffentlichen Vergaberechts:**  
öffentliches Vergaberecht ist zu beachten und einzuhalten, einschl. der Vorgaben aus den Zuwendungsbescheiden.
- **Ein auftraggeberseitiges Bedarfsprogramm nach DIN 18205:2016-11:**
  - ☐ liegt vor ☒ liegt nicht vor
- Vorgesehene Planer- und Unternehmereinsatzformen sind:
  - ☐ Einzelplaner ohne Lph.5
  - ☒ Einzelplaner mit Lph.5
  - ☐ Generalplaner ohne Lph.5
  - ☐ Generalplaner mit Lph.5
  - ☒ Einzelunternehmer
  - ☐ Teil-Generalunternehmer
  - ☐ Generalunternehmer/Generalübernehmer ohne Lph.5



- ☐ Generalunternehmer/Generalübernehmer mit Lph.5
- ☐ Totalunternehmer/Totalübernehmer

### 1.3 Projektmanagement-bzw. Projektsteuerungseinsatzform

Gegenstand dieses Vertrages sind Leistungen des/der

- ☐ Projektmanagements (gesamtheitlich beauftragte Leistungen aus den Leistungsbildern Projektsteuerung, § 2 und Projektleitung, § 3 AHO-Heft Nr.9 )
- ☒ Projektsteuerung gemäß Anlage 4 und auf Basis §2 AHO-Heft Nr.9
- ☐ Projektleitung (Leistungen ausschließlich nach dem Leistungsbild Projektleitung, §3 AHO-Heft Nr.9)
- ☐ Projektcontrolling (Leistungen mit vornehmlich kontrollierendem Charakter, z. B. Generalunternehmercontrolling)

## § 2

### Projektziele und Grundlagen des Vertrags

#### 2.1 Projektziele:

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sämtliche erforderlichen Projektsteuerungsleistungen auszuführen, die für die ordnungsgemäße Durchführung des Bauvorhabens unter Beachtung der Vertragsgrundlagen und insbesondere der verbindlichen Zielvorgaben des Auftraggebers nötig sind. Der Auftragnehmer verpflichtet sich gegenüber dem Auftraggeber, nach Maßgabe dieses Vertrages die Projektsteuerungsleistungen zu erbringen, die sich **aus der Anlage 3** ergeben.

Sollte sich im Rahmen der weiteren Projektvorbereitung und -abwicklung herausstellen, dass ein oder mehrere der in der Anlage 3 genannten Projektziele gefährdet sind, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber hierauf unverzüglich hinzuweisen und Anpassungsmaßnahmen vorzuschlagen. Dasselbe gilt, soweit sich im Rahmen der weiteren Vertragsabwicklung Zielkonflikte ergeben.

Die Projektziele sind entsprechend fortzuschreiben, sofern und soweit der Auftraggeber die Vorgaben an die Projektrealisierung ändert und dies Auswirkungen auf die vereinbarten Zielvorgaben hat.



- 
- 2.2** Gegenstand dieses Vertrags sind die **Grund- und Besonderen Leistungen** aus der **Anlage 4**.
- 2.3** Die **Projektstufen** ergeben sich aus **Anlage 4** zu diesem Vertrag; sie werden nach Maßgabe des **§ 3** dieses Vertrages **stufenweise** beauftragt.
- 2.4** Der Auftragnehmer hat folgende Vorgaben zu beachten:
- Die inhaltlichen Festlegungen aus dem VgV-Verfahren zur Beauftragung der entsprechenden Planungsleistungen.
  - Die Planungsziele (**Anlage 3**)
  - Leistungsbeschreibung und Angebot des Auftragnehmers (**Anlage 4**)
- 2.5** Bei der Baumaßnahmen ist im Besonderen zu beachten:
- Sicherstellung der QNG-Zertifizierung
  - Vorgaben aus der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) sowie den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR), insbesondere zu Flucht- und Rettungswegen, Verkehrswegen, Türen, Fluren, Beleuchtung und Lüftung.
  - DGUV-Regelwerken, in Verbindung mit Sozialgesetzbuch VII (SGB VII)
  - das CAD-Pflichtenheft des Immobilienservice der Stadt Mülheim an der Ruhr,
  - das CAFM-Pflichtenheft des Immobilienservice der Stadt Mülheim an der Ruhr,
  - die Leitlinie und Checkliste für eine barrierefreie Gestaltung öffentlicher Gebäude der Stadt Mülheim an der Ruhr
- 2.6** Der Auftragnehmer hat weiterhin u.a. zu beachten:
- Die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften sowie die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften
  - Die Bestimmungen über Zuwendungen an kommunale Auftraggeber
  - Die einschlägigen technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen
  - Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)
  - Die Vergabeverordnung (VgV),
  - Die Unterschwellenvergabeordnung (UVgO)
  - Die gesetzlichen Vergaberichtlinien und die Vergaberichtlinien des AG
  - Das Tariftreue- und Vergabegesetz Nordrhein – Westfalen – TVgG - NRW, im Besonderen Umwelt- und Klimaschutz, Einhaltung der ILO-Mindeststandards, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz
  - Die Vergabeordnung für die Stadt Mülheim an der Ruhr in der aktuell gültigen Fassung.
  - Allgemeine Bedingungen der Stadt Mülheim an der Ruhr



**2.7** Soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, gelten ergänzend nacheinander folgende Vertragsbestandteile:

- die Planungsziele (Anlage 3.1 und 3.2)
- die Leistungsbeschreibung (Anlage 4)
- das Angebot des Auftragnehmers vom xxxx (Anlage 4.1)
- Das Mitarbeiterverzeichnis des Auftragnehmers (Projektteam), Anlage 5 zu diesem Vertrag.
- Die Projektgrundlagen (Liste der übergebenen Unterlagen) gemäß Anlage 6 zu diesem Vertrag.
- Ergänzend die Untersuchungen zum Leistungsbild, zur Honorierung und zur Beauftragung von Projektmanagementleistungen der Bau- und Immobilienwirtschaft der AHO-Fachkommission, Heft Nr.9 der AHO-Schriftenreihe, Stand 6. Auflage, Stand Mai 2025
- die Allgemeinen Vertragsbestimmungen für Verträge mit freiberuflich Tätigen (AVB)
- Allgemeine Bedingungen der Stadt Mülheim an der Ruhr
- die Bestimmungen des Werkvertragsrechts gem. §§ 631 ff. BGB.
- Die Baustellenverordnung (BaustellV) vom 10.06.1998
- Die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit unter Beachtung der Anforderungen des Auftraggebers

**2.8** Soweit der AN gegenüber sonstigen am Bau Beteiligten, beispielsweise gegenüber der Stadt beauftragten Bauunternehmen, Planern, Bauüberwachern, Sonderfachleuten oder dergleichen, Maßnahmen ergreift, hat er die von der Stadt mit diesen anderen am Bau Beteiligten vereinbarten vertraglichen Regelungen zu berücksichtigen und seine Maßnahmen hiernach auszurichten.

**2.9** Bei Widersprüchen zwischen einzelnen Vertragsgrundlagen gilt die gemäß der Reihenfolge in § 2 Absatz 2.7 vorrangige Grundlage. Unbeschadet dessen hat der AN die Stadt auf derartige Widersprüche, sobald sie für ihn erkennbar sind, hinzuweisen. Gleiches gilt, wenn innerhalb einzelner Vertragsgrundlagen Widersprüche vorhanden sein sollten.

## **§ 3**

### **Leistungen des Auftragnehmers**

#### **3.1 Leistungsbild**

3.1.1 Der Auftragnehmer hat alle Leistungen zu erbringen, die nach Maßgabe der Bestimmungen



dieses Vertrags und des Leistungsbildes zur Erreichung der in diesem Vertrag beschriebenen Projektziele erforderlich sind. Er hat die im Rahmen der Projektziele festgelegten Quantitäten und Qualitäten, Termine und Kosten während der gesamten Vertragslaufzeit zu überwachen und auf deren Einhaltung hinzuwirken. Seine eigenen Leistungen hat der Auftragnehmer so rechtzeitig zu erbringen, dass die Terminziele eingehalten werden können.

- 3.1.2 Dem Auftragnehmer werden insbesondere die aus den Anlage 4 zu diesem Vertrag ersichtlichen Leistungen und Handlungsbereiche im Sinne des Leistungsbildes Projektsteuerung § 2 des AHO-Heftes übertragen.
- 3.1.3 Der Auftragnehmer hat die in den Anlagen 4 benannten sogenannten Lieferobjekte herzustellen, es sei denn, deren Erstellung ist nach den konkreten Projektspezifika nicht erforderlich.
- 3.1.4 Zur Auslegung des Leistungsumfanges ist auf die in diesem Vertrag geregelten Projektziele und Projektvorgaben abzustellen. Des Weiteren sind verwendete Begriffe, wie z. B. „Mitwirken“, „Erstellen“, „Aufstellen“ bzw. „Abstimmen“, „Umsetzen“, „Fortschreiben“ oder „Prüfen“ bzw. „Überprüfen“, „Analysieren und Bewerten“ und „Steuern“ entsprechend dem Definitionskatalog, Anlage 10 zu diesem Vertrag sowie § 2 Abs. 4 AHO-Heft 9 und der Kommentierung hierzu zu verstehen.

### **3.2 Leistungsstufen**

- 3.2.1 Die Beauftragung des Auftragnehmers mit den vorbenannten Projektmanagementleistungen erfolgt stufenweise.
- 3.2.2 Die vertragliche Abrufstufen werden wie folgt gegliedert:
- Abruf Leistungsstufe 1:  
Projektstufen 1 bis 2 (Projektvorbereitung und Planung gemäß § 2 AHO-Heft Nr. 9)
  - Abruf Leistungsstufe 2:  
Projektstufe 3 (Ausführungsvorbereitung gemäß § 2 AHO-Heft Nr. 9)
  - Abruf Leistungsstufe 3:  
Projektstufe 4: (Ausführung gemäß § 2 AHO-Heft Nr. 9)
  - Abruf Leistungsstufe 4:  
Projektstufe 5: (Projektabschluss gemäß § 2 AHO-Heft Nr. 9)
- 3.2.3 Mit dem Abschluss dieses Vertrages erfolgt die Beauftragung der Abrufstufe 1.
- 3.2.4 Soweit dies nach dem Planungs- und Baufortschritt sachgerecht ist, ist die Stadt auch befugt, die weitere Beauftragung auf Teilleistungen einzelner Leistungsstufen oder einzelne





---

Abschnitte und/oder Handlungsbereiche der Baumaßnahme zu beschränken, sofern es sich um abgrenzbare Teilleistungen handelt. Der Abruf der Leistungsstufen 2 bis 4 erfolgt jeweils durch schriftliche Mitteilung. Im Falle einer Übertragung weiterer Leistungsstufen gelten die Bedingungen dieses Vertrages.

- 3.2.5 Ein Rechtsanspruch des AN auf Abruf der in Abs. 3.2.2 genannten weiteren Leistungsstufen besteht nicht. Die Beauftragung der Leistungsstufen 2 bis 4 steht vielmehr unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Stadt sie schriftlich abruft. Der AN ist verpflichtet, die Leistungen der weiteren Leistungsstufen zu erbringen, wenn die Stadt sie ihm überträgt.
- 3.2.6 Ruft der Auftraggeber (AG) die jeweils folgende Leistungsstufe nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit vollständiger Erfüllung der vorangegangenen Stufe ab, ist der Auftragnehmer (AN) berechtigt, den Vertrag zu kündigen. Voraussetzung ist, dass der AN den AG zuvor schriftlich zur Erklärung über die Anschlussbeauftragung aufgefordert und ihm hierzu eine Nachfrist von mindestens zwei Wochen gesetzt hat. Werden mehrere Leistungsstufen abgerufen, dürfen die hierfür insgesamt in Anspruch genommenen Abruffristen die Interessen des AN nicht unangemessen beeinträchtigen; insbesondere darf die Gesamtdauer der Abruffristen 18 Monate nicht überschreiten. Aus der Kündigung nach dieser Regelung erwachsen keiner Vertragspartei Schadensersatz-, Entschädigungs- oder zusätzliche Vergütungsansprüche; die Vergütungsansprüche für bis dahin erbrachte Leistungen bleiben unberührt.
- 3.2.7 Aus der stufenweisen Beauftragung kann der AN keine Erhöhung seines Honorars ableiten. Der AN hat im Falle der Nichtbeauftragung der weiteren Stufen keinen Honoraranspruch für diese.
- 3.2.8 Die Stadt ist auch berechtigt, das Projekt nach der Leistungsstufe 1 entsprechend der Projektmanagementleistungen des AN selbst zu verwirklichen oder durch einen Dritten verwirklichen zu lassen.
- 3.2.9 Der AN ist verpflichtet, sämtliche Leistungen der ihm übertragenen Leistungsstufen so auszuführen, dass die die Baumaßnahme mangelfrei hergestellt werden kann.
- 3.2.10 Der AN hat zusätzliche oder besondere Leistungen, die im Vertrag noch nicht vereinbart



waren, auszuführen, falls diese für die ordnungsgemäße Durchführung des Bauvorhabens notwendig sind und in seinen Tätigkeitsbereich fallen. Der AN ist in diesem Fall verpflichtet, der Stadt unverzüglich ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung vorzulegen. Voraussetzung für die Verpflichtung des AN, derartige zusätzliche Leistungen durchzuführen, ist das Zustandekommen einer schriftlichen Vereinbarung über die Vergütung dieser Arbeiten vor Leistungsbeginn.

### **3.3 Änderung der Planer- und Unternehmereinsatzform**

Der Auftragnehmer berät den Auftraggeber hinsichtlich der zweckmäßigerweise einzusetzenden Planer- und Unternehmer- einsatzform und deren Fortschreibung. Werden nach der Beauftragung der Projektsteuerungsleistungen die Planer- und/oder Unternehmereinsatzform geändert, so ist die Vergütung anzupassen. Dabei können von den Vertragsparteien als Anhaltspunkt für den Mehr- oder Minderaufwand die Honorarvorschläge zu § 6 (5) AHO-Heft 9, herangezogen werden.

### **3.4 Leistungsänderung**

- 3.4.1 Der Auftraggeber ist berechtigt, Änderungen des vereinbarten Werkerfolges oder sonstige Änderungen, die zur Erreichung des Werkerfolges notwendig oder zweckmäßig sind, anzuordnen (Änderungen). Zu den Änderungen gehören sowohl Änderungen der Projektziele sowie auch Änderungen einzelner vereinbarter Projektsteuerungsleistungen.
- 3.4.2 Begehrt der Auftraggeber eine entsprechende Änderung, hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber unverzüglich ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu unterbreiten. Das vom Auftragnehmer unterbreitete Angebot muss den Vergütungsregelungen für Nachtragsangebote nach Ziff. 7.2 entsprechen und so aufgestellt sein, dass der Auftraggeber das Angebot unter Berücksichtigung der Bestimmungen dieses Vertrages prüfen kann (ordnungsgemäßes Angebot).
- 3.4.3 Der Auftragnehmer darf die Erstellung eines Angebotes und die Ausführung der durch den Auftraggeber geänderten Leistungen nur ablehnen, wenn eine Änderung des Werkerfolges vorliegt und diese im Einzelfall unzumutbar ist. Macht der Auftragnehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür.
- 3.4.4 Die Vertragsparteien streben eine einvernehmliche Regelung über die Durchführung der geänderten und zusätzlichen Leistungen sowie die Vergütungsanpassung an. Zur Herstellung des Einvernehmens soll eine Anordnung zur Ausführung durch den Auftraggeber grundsätzlich erst nach Ablauf von 30 Kalendertagen, gerechnet vom Zugang des



Änderungsbegehrens an, zulässig sein.

- 3.4.5 Der Auftragnehmer hat gleichwohl eine Anordnung des Auftraggebers vor Ablauf von 30 Kalendertagen zu befolgen, wenn das Interesse des Auftraggebers an der sofortigen Ausführung der mit der begehrten Anordnung verbundenen Leistungen das Interesse des Auftragnehmers an der vorherigen Vereinbarung einer Vergütung eindeutig überwiegt, insbesondere, wenn die besonderen Umstände der Projektabwicklung eine sofortige Umsetzung der Anordnung erforderlich machen.
- 3.4.6 Die Auswirkungen geänderter und zusätzlicher Leistungen auf die Vergütung werden in Ziff. 7.2 dieses Vertrags geregelt.

## **§ 4**

### **Zusammenarbeit Auftraggeber-Auftragnehmer und sonstige Projektbeteiligte**

#### **4.1 Allgemeine Leistungsanforderungen**

Der Auftragnehmer hat darauf hinzuwirken, dass die künftigen Betriebs- und Unterhaltungskosten des Objekts in Abhängigkeit von den Nutzungszielen geringgehalten werden. Baukosten dürfen nicht mit der Folge eingespart werden, dass die absehbaren Betriebs-, Verbrauchs- und Instandhaltungskosten so steigen, dass die Einsparungen dadurch im Wesentlichen aufgezehrt oder überkompensiert werden.

Die Leistungspflicht des Auftragnehmers umfasst auch die Steuerung von Projektbeteiligten, die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht beauftragt worden sind, jedoch während der Projektrealisierung hinzutreten. Er ist verpflichtet, die bestehende Projektorganisation kontinuierlich zu überprüfen und fortzuschreiben und dabei ggf. erforderliche oder zweckmäßige Optimierungs- und Verbesserungsvorschläge zu unterbreiten.

#### **4.2 Berichts- und Besprechungswesen**

Der Auftragnehmer übernimmt die Entscheidungsvorbereitung und insbesondere eine Entscheidungsterminplanung für den Auftraggeber.

Dabei obliegt dem Auftragnehmer die Organisation, Steuerung und Kontrolle des Berichts- und Besprechungswesens für das Projekt. Dazu gehört auch die Dokumentation von ihm



geführter Besprechungen und deren Erledigungsverfolgung.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Auftragnehmer, den Auftraggeber regelmäßig über den Projektfortschritt zu unterrichten, und zwar insbesondere über durchgeführte Beschaffungen, den Leistungsfortschritt betreffend Planung und Ausführung, die Kosten, den Mittelabfluss und die Termine sowie deren jeweilige Entwicklung im Abgleich mit den Projektzielen. Der Leistungsfortschritt ist leistungs- und bauteilbezogen darzustellen. Die regelmäßige Berichterstattung erfolgt:

- ☐ einmal pro Monat als Kurzbericht zum Stichtag Monatsende (monatlicher Statusbericht)
- ☐ mittels schriftlicher Quartalsberichte, jeweils zum Quartalsende (Quartalsbericht)
- ☒ jährlich zum Stichtag Jahresende (Jahres-Statusbericht) sowie 4 x jährlich als Sachstandsbericht
- ☒ Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung sind Termin- und Kostenabweichungen in Form einer Soll/Ist-Darstellung auf- zu zeigen.

Unabhängig von der Regelberichterstattung obliegt dem Auftragnehmer eine unverzügliche schriftliche Informationspflicht über besondere Projektvorkommnisse, insbesondere über das Auftreten von Termin- und Kostenabweichungen gegenüber den Projektzielen sowie über den Eintritt von Umständen, die die Gefahr entsprechender Abweichungen hervorrufen.

Der Auftragnehmer hat sein Berichtswesen so aufzubauen, dass auf Anfrage des Auftraggebers eine aktuelle Auskunft über den Stand des Projekts, speziell im Hinblick auf Beschaffungen, Mittelverwendung, Kosten, Termine und Qualitäten, möglich ist.

Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber über mit Dritten, z. B. Behörden oder weiteren Projektbeteiligten, geführte Korrespondenz in jedem Einzelfall durch unverzügliche Überstellung von 2 Kopien unterrichten. Das gilt auch für Ergebnis- vermerke oder Protokolle sowie auch sonstige Aufzeichnungen im Rahmen der Projektrealisierung, die der Auftragnehmer im Rahmen der Projektrealisierung erstellt.

Der Auftragnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass eine geordnete Zusammenstellung der bei der Projektrealisierung zu erarbeitenden Dokumentationsunterlagen erfolgt, und zwar nach Maßgabe der Dokumentationsanforderungen (Anlage 9).



#### 4.3 Beachtung der Anordnung des Auftraggebers

Anordnungen des Auftraggebers wird der Auftragnehmer beachten. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen, wenn die Vorgaben oder Anordnungen des Auftraggebers unrichtig oder unzumutbar/unwirtschaftlich sind und in diesem Fall Alternativvorschläge zu unterbreiten. Der AN ist verpflichtet, dem AG Probleme im Projektablauf (insbesondere im Hinblick auf Termine und Preise) unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Die Leistungsanforderungen an den Auftragnehmer werden grundsätzlich durch die Sachkunde des Auftraggebers nicht gemindert. § 254 BGB bleibt unberührt.

#### 4.4 Information durch den Auftraggeber

Der Auftraggeber wird dem Auftragnehmer alle Pläne, Unterlagen, Verträge, Berechnungen, Daten und Informationen zur Verfügung stellen, damit der Auftragnehmer seine Leistungen zeitgerecht und im Übrigen ordnungsgemäß erstellen kann.

#### 4.5 Finanzierung

Die termingerechte Klärung der Finanzierung zur Sicherstellung des Baubeginns sowie die Zurverfügungstellung eines bebauungsfähigen Grundstücks sind Mitwirkungspflichten des Auftraggebers.

#### 4.6 Projektteam des Auftragnehmers

4.6.1 Der Auftragnehmer hat die ihm übertragenen Leistungen im eigenen Unternehmen zu erbringen. Eine Übertragung auf Nachunternehmer, die in diesem Vertrag und seinen Anlagen nicht spezifiziert sind, ist ohne Zustimmung des Auftraggebers nicht zulässig.

Der Auftragnehmer hat als verantwortliche leitende Mitarbeiter für die Bearbeitung der Projektaufgabe folgende Personen benannt (Kernprojektteam):

- ☐ Auflistung des Kernprojektteams (Anlage 3)
- ☐ Leiter der Projektsteuerung:  
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.
- ☐ Stellvertretender Leiter der Projektsteuerung:  
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.
- ☐ Projektmitarbeiter:  
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



- 4.6.2 Projektleiter, stellvertretender Projektleiter oder in der Auflistung des Kernprojektteams bzw. in diesem Vertrag explizit benannte Projektmitarbeiter müssen über eine abgeschlossene (Fach-)Hochschulausbildung und eine angemessene Berufspraxis in der Regel mindestens 5 Jahre für den Leiter und dessen Stellvertreter und 3 Jahre im Übrigen verfügen.
- 4.6.3 Der Auftragnehmer ist dafür verantwortlich, dass die von ihm vorgesehenen Mitarbeiter nach ihrer Ausbildung und Erfahrung in der Lage sind, das Bauvorhaben erfolgreich zu steuern. Arbeitsrechtliche Weisungen an die Projektmitarbeiter 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 Mitarbeiter dürfen im Übrigen nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers ausgewechselt werden. Neue Mitarbeiter sind mit einem ausführlichen Lebenslauf und relevanten Referenzen vorzustellen. Der Auftraggeber kann die Zustimmung aus sachlichem Grund verweigern, insbesondere wenn neue Mitarbeiter nicht die Erfahrung oder Qualifikation des gekündigten Mitarbeiters aufweisen.
- 4.6.4 Der Auftraggeber ist zudem berechtigt, vom Auftragnehmer die Auswechslung eines Mitarbeiters durch einen anderen vom Auftragnehmer benannten Mitarbeiter zu verlangen, soweit ein Mitarbeiter durch sein Verhalten gegen wesentliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag verstößt oder Umstände zu vertreten hat, die bei objektiver Beurteilung eine weitere Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber unzumutbar machen. Der Auftraggeber kann darüber hinaus eine Ergänzung der Mitarbeiter durch geeignete Fachleute ohne zusätzliche Vergütung verlangen, wenn die vom Auftragnehmer eingesetzten Mitarbeiter (aufgrund unzureichender Erfahrungen, nicht ausreichender Fachkompetenz oder unzureichender Anzahl) einen ordnungsgemäßen und störungsfreien Planungs- bzw. Bauablauf nicht gewährleisten können.

#### 4.7 Projektbüro des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass der Leiter der Projektsteuerung bzw. dessen Stellvertreter während üblicher Geschäftszeiten erreichbar und nach Erfordernis vor Ort präsent ist.

- ☒ Der Auftragnehmer erbringt die wesentlichen Tätigkeiten von seinem Büro aus
- ☐ Der Auftragnehmer hat in der räumlichen Nähe zum Bauvorhaben bzw. im Bereich der Baustelleneinrichtung ein eigenes Projektbüro zu unterhalten, und zwar:
  - ☐ ab Vertragsbeginn
  - ☐ ab Beginn der Ausführungsleistungen



#### 4.8 EDV/ Projektkommunikationssysteme

- ☐ Die Projektkommunikation wird unter Einsatz eines internetbasierten Projektkommunikationssystems abgewickelt. Der Auftragnehmer verwendet dieses Programm im Rahmen seiner Leistungserbringung. Die Bereitstellung, Datenerhaltung und -sicherung sowie Administration und Gestaltung werden vom Systemanbieter des Auftraggebers vorgenommen.
- ☒ Ein geeignetes Projektkommunikationssystem stellt der Auftragnehmer im Rahmen seiner Vertragsleistungen zur Verfügung und übernimmt die Administration des Systems. Der Auftragnehmer übermittelt dem Auftraggeber in abzustimmenden zeitlichen Abständen (soweit nicht etwas anderes bestimmt ist: bis zum 10. eines jeden Quartals) auf Datenträger den aktuellen Datenstatus des Projekts. Nach Beendigung des Projekts erhält der Auftraggeber einen kompletten Datensatz.

#### 4.9 Kommunikation

Die vom Auftragnehmer an den Auftraggeber zu übermittelnden Unterlagen/Dokumentationen sind dem Auftraggeber sowohl in Papierform als auch in einem ohne weiteres für den Auftraggeber nutzbaren Datenformat zu übergeben.

Mehrausfertigungen von Unterlagen/Dokumentationen für Gremien und fachlich Beteiligte sind vom Auftragnehmer ohne zusätzliche Vergütung in angemessenem Umfang zur Verfügung zu stellen.

#### 4.10 Zu beachtende Fachbehörden

Bei der Erarbeitung des Planungskonzepts sind u.a. folgende Fachbehörden (Dienststellen) zu beteiligen:

- Amt 26 - ImmobilienService
- Bauamt der Stadt Mülheim a. d. Ruhr
- Ordnungsamt der Stadt Mülheim a. d. Ruhr
- Genehmigungsbehörden
- Behindertenkoordination
- Feuerwehr
- MSS – Mülheimer Sport-Service
- Vermessungs-/Katasteramt der Stadt (Geo-Daten-Kataster)
- Grünflächenamt der Stadt
- Stadtwerke (Gas, Abwasserentsorgung)
- MEDL (Gas- und Energieversorgung)





- RWW (Wasserversorgung)

## § 5

### Vertretung des Auftraggebers durch den Auftragnehmer

#### 5.1 Ausrichtung der Tätigkeit auf die Interessen des Auftraggebers

Der Auftragnehmer ist zur Wahrung der Rechte und Interessen des Auftraggebers im Rahmen der ihm übertragenen Leistungen berechtigt und verpflichtet. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber unverzüglich zu unterrichten, sofern sich Ansprüche gegen andere Projektbeteiligte oder Dritte ergeben könnten.

#### 5.2 Bevollmächtigung

- ☐ Der Auftragnehmer hat grundsätzlich keine Vertretungsmacht für den Auftraggeber, insbesondere kann er für den Auftraggeber keine Verträge abschließen, aufheben oder ändern.
- ☒ Für folgende Entscheidungen wird dem Auftragnehmer indessen Vertretungsmacht erteilt:
  - ☒ Einforderung von Leistungen der Projektbeteiligten, einschließlich Mängelrügen, Abhilfeverlangen und Inverzugssetzung
  - ☒ Geltendmachung von Auskunfts- und Einsichtsrechten
  - ☒ Umsetzung der mit dem Auftraggeber abgestimmten Organisationsvorgaben (Projekthandbuch), insbesondere Organisation von Projekt-, Planungs- und Baubesprechungen, Festlegung von Organisationsterminen und Qualitäten in Planungs- und Baubesprechungen
- ☐ Entscheidungen zu Planungsfreigaben, Bemusterungen und technischen Zustandsfeststellungen
- ☐ Vertretung des Auftraggebers bei Abnahmen/Erklärung von Vorbehalten wegen Vertragsstrafen
- ☐ Dem Auftragnehmer wird im Rahmen der Übertragung von Projektleitungsaufgaben Vertretungsmacht für folgende mit der Projektabwicklung in Zusammenhang stehende Geschäfte eingeräumt:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Im Innenverhältnis ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Weisung des Auftraggebers in





Bezug auf alle wesentlichen Geschäftsvorfälle einzuholen, insbesondere bei finanziellen Entscheidungen ab **0,- €** netto (einmalig oder bei laufenden Leistungen jährlich) sowie bei Maßnahmen, die die rechtzeitige Fertigstellung oder die Funktionsfähigkeit zu beeinträchtigen vermögen oder wesentliche Qualitätseinbußen bei dem Projekt mit sich bringen würden. Der AN ist nicht bevollmächtigt, den AG rechtsgeschäftlich zu vertreten, insbesondere ist er nicht berechtigt, Aufträge zu erteilen, Nachträge anzuordnen, Abnahmen zu erklären oder Verträge abzuändern.

## § 6

### Termine, Fristen, Regelbauzeiten

#### 6.1 Grundsätzliches

Der AN ist verpflichtet, seine Leistungen so ordnungsgemäß und rechtzeitig zu erbringen, dass die zwischen dem AG und den ausführenden Unternehmen vereinbarten Termine nicht aus Gründen gefährdet oder verzögert werden, die der AN zu vertreten hat. Er hat auf Verlangen des AG mit den planenden sowie bauausführenden Unternehmen eine Planlieferliste zu überwachen, welche die zwischen dem AG und dem ausführenden Unternehmen vereinbarten Termine ausreichend berücksichtigt.

#### 6.2 Rahmenterminplan

Die bautechnische Realisierung bzw. Ausführung der einzelnen Leistungsphasen ergibt sich aus der Anlage 3.2 Rahmenterminplan zur Umsetzung. Der AN hat seine Leistungen so zu erbringen und die übrigen Baubeteiligten so zu steuern, dass die Termine gem. dem als Anlage 3.2 beigefügten Rahmenterminplan eingehalten werden. Zeigen sich im Zuge der Projektdurchführung Terminprobleme, wird der AN den AG hierüber unverzüglich informieren und Vorschläge unterbreiten, auf welche Weise und durch welche Maßnahmen die Einhaltung des Terminplans sichergestellt werden kann. Er wird den AG auch über die voraussichtlichen Kosten dieser Maßnahmen informieren.

#### 6.3 Meilensteine

Der AN hat die ihm übertragenen Leistungen zur Sicherstellung der nachfolgenden Meilensteine wie folgt vollständig zu erbringen:

|  |         |            |
|--|---------|------------|
| Entwurfsplanung - LPH 1 bis 3 (Leistungsstufe 1) | bis zum | 30.09.2026 |
| Genehmigungsplanung - LPH 4 (Leistungsstufe 2)   | bis zum | 26.01.2027 |



Ausführungsplanung und Vorbereitung zur Vergabe (Leistungsphase 5 und 6)

Baubeginn – LPH 8 bis zum 02.05.2028

Bauende – LPH 8 bis zum 15.10.2029

Ziel ist es, die komplette Maßnahme im Jahr 2029 bautechnisch und bis zum spätestens zum 01.04.2030 kaufmännisch zu schließen und der Inbetriebnahme zuzuführen.

#### 6.4 schriftliche Benachrichtigungspflicht

Sobald für den AN erkennbar ist, dass andere am Bau Beteiligte, insbesondere fachplanende und/oder bauausführende Unternehmen, so zögerlich arbeiten, dass die zwischen diesen und dem AG vereinbarten Termine gefährdet sind, hat er den AG hierauf schriftlich hinzuweisen, damit dieser die erforderlichen Maßnahmen in die Wege leiten kann.

#### 6.5 Beginn der Leistungen des Auftragnehmers

- ☐ Der Auftragnehmer hat am [Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.](#) mit seinen Leistungen begonnen.
- ☒ Der Auftragnehmer wird mit seinen Leistungen am [Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.](#) beginnen.

#### 6.6 Beendigung der Leistungen des Auftragnehmers

Die Leistungen des Auftragnehmers enden:

- 6.6.1 ☐ [Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.](#) Monate nach Abschluss dieses Vertrags
- 6.6.2 ☐ 3 Monate nach Abnahme der letzten Leistung der bauausführenden Unternehmen
- 6.6.3 ☒ [nach Erledigung aller übernommenen Leistungen](#)

##### 6.6.4 Bei Vereinbarung einer festen Dauer

Bei Vereinbarung einer festen Dauer gem. Ziff. 6.2.1 erlischt die Verpflichtung des Auftragnehmers, weitere Hauptleistungen zu erbringen, mit Ablauf der genannten Frist. Die vereinbarte Vergütung ist nicht zu reduzieren, wenn zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche Hauptleistungen erbracht worden sind, es sei denn, der Auftragnehmer hat die Verzögerung der Leistungserbringung zu vertreten.



#### 6.6.5 Verlängerung des Leistungszeitraums/ RegelleLeistungszeitraum

In den Fällen der Vereinbarung einer dem Ende nach unbestimmten Leistungsdauer (Ziff. 6.2.2 oder Ziff. 6.2.3) vereinbaren die Vertragsparteien zur Vergütungsabgrenzung einen RegelleLeistungszeitraum. Dieser RegelleLeistungszeitraum lässt die fortdauernde Verpflichtung zur Erbringung aller Leistungen bis zum Projektende unberührt, grenzt jedoch die mit dem Vertrag übernommenen Vergütungsrisiken wie folgt ab:

- Der RegelleLeistungszeitraum des Auftragnehmers beträgt  
15,5 Monate für die Projektstufe(n) 1-2  
und  
32,5 Monate für die Projektstufe(n) 3-5
- Sofern der Auftragnehmer nach Beendigung der vorbenannten RegelleLeistungszeiten noch Vertragsleistungen zu erbringen hat, ohne dass der Auftragnehmer die Terminüberschreitungen zu vertreten hätte, so kann der Auftragnehmer eine zusätzliche Vergütung für den dadurch entstehenden Mehraufwand gem. Anlage 4.2 bzw. 4.1 – Punkt b Angebotene Pauschale für Überschreitung der Projektlaufzeit je Monat dieses Vertrages verlangen.

6.6.6 Hauptleistungen sind alle Leistungen, die bis zur Abnahme der Planungs- und Bauleistungen zu erbringen sind. Die Verpflichtung des Auftragnehmers, nachlaufende Leistungen, wie etwa Prüfung der Schlussrechnung von Planungs- und Baubeteiligten, Kostenfeststellung und Mitwirkung bei der Beseitigung von Abnahmemängeln sowie Steuerung der Fertigstellung der Baudokumentation zu erbringen, bleibt durch die Benennung eines vorzeitigen Beendigungszeitpunktes für die Hauptleistungen unberührt. Diese nachlaufenden Leistungen sind zu dem Zeitpunkt vorzunehmen, zu dem entsprechende Leistungen ermöglicht werden.

#### 6.3 Abnahme

Beide Vertragsparteien können die förmliche Abnahme der Leistungen des Auftragnehmers beantragen, wenn diese vollständig und im Wesentlichen mangelfrei erbracht worden sind. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, ist eine Teilabnahme einzelner Leistungsstufen und Leistungsphasen ausgeschlossen.



## § 7

### Honorierung

#### 7.1 Vergütungssystem

Die Vertragsparteien legen gem. Anlage 4 zu diesem Vertrag folgendes Honorarsystem zugrunde:

- ☐ Honorarpauschale nach anrechenbaren Kosten gem. § 4 AHO-Heft 9
- ☒ Honorarpauschale als Festpreis
- ☐ Honorierung nach Zeitaufwand (Abrechnungsauftrag) gem. § 9 AHO-Heft 9
- ☐ Honorarpauschale nach vorausgeschätztem Aufwand auf Basis einer Personaleinsatzplanung
- ☐ Bonus-Malus-Regelung

Gem. der Angebotskalkulation \_Gesamtübersicht (Honorarblatt, inkl. Stundensätze des AN) nach Anlage 4.2 bzw. Anlage 4.1, Unterpunkt e Angebotssumme wird folgendes Honorar vereinbart.

|   |     |                   |
|---|-----|-------------------|
| Honorar aus Anlage 4.4, inkl. Zu-/ Abschlag |     | EUR netto         |
| Nebenkosten                                 | X%  | EUR netto         |
| <b>Honorar netto</b>                        |     | <b>EUR netto</b>  |
| Umsatzsteuer                                | 19% | EUR               |
| <b>Honorar brutto</b>                       |     | <b>EUR brutto</b> |

#### 7.2 Vergütung für geänderte und zusätzliche Projektsteuerungsleistungen

7.2.1 Ordnet der Auftraggeber ggf. dem Grunde nach eine Änderung der Leistungen des Auftragnehmers an, so kann der Auftragnehmer eine Anpassung der Vergütung verlangen. Der Auftragnehmer hat seinen Vergütungsanspruch mit einer „Mehrkostenanzeige“ (Anlage 8) dem Auftraggeber mitzuteilen, bevor er mit den Ausführungen der geänderten Leistung beginnt. Hierfür hat er das vom Auftraggeber vorgegebene Muster „Mehrkostenanzeige“ (Anlage 8) zu verwenden und durchgängig zu nummerieren.

Im Falle von Leistungsänderungen ist die Vergütung des AN angemessen anzupassen, wenn eine Leistungsänderung zu einem erheblichen Mehr- oder Minderaufwand des AN führt. Sowohl im Falle von Leistungsänderungen als auch im Falle der Beauftragung zusätzlicher Leistungen sollen die Parteien schriftliche Nachtragsvereinbarungen abschließen. Die Vergütungsanpassung erfolgt entsprechend den vereinbarten Honorargrundlagen und soweit



nicht etwas anderes bestimmt ist entsprechend dem tatsächlichen Mehr- oder Minderaufwand für die zu erbringenden geänderten Leistungen

- 7.2.2 Der Auftragnehmer schuldet im Rahmen der vereinbarten Vergütung die Mitwirkung bei der Überwindung von Störungen während der Projektabwicklung, insbesondere durch mangelhafte, verspätete oder aus sonstigen Gründen vertragswidrige Leistungen freiberuflich Tätiger oder ausführender Unternehmen sowie durch hieraus resultierende Nachbesserungen, Fristsetzungen, Kündigungen und erforderliche Beauftragungen von Drittunternehmern, durch Insolvenzen etc. Dementsprechend begründen derartige Störungen grundsätzlich keine Ansprüche auf Mehrvergütung, Entschädigung oder Schadensersatz, es sei denn, der Auftraggeber kommt seinen Mitwirkungspflichten in Bezug auf die Beseitigung der Störungen nicht nach oder es liegt ein Fall der Störung der Geschäftsgrundlage vor, § 313 Abs. 1 BGB.

### 7.3 Anzeigepflicht

Glaubt der Auftragnehmer, aufgrund einer Änderung des Steuerungssolls (Beauftragungen/Anordnungen des Auftraggebers oder geänderter Projektumstände) zusätzliche Vergütungsansprüche geltend machen zu können, hat er diese vor Ausführung der entsprechenden Leistungen schriftlich dem Auftraggeber unter Benennung der voraussichtlichen Vergütungshöhe anzuzeigen.

### 7.4 Honorargrundlagen

Soweit die Vertragsparteien nicht etwas anderes vereinbart haben, hat der Auftragnehmer den etwaigen änderungsbedingten Mehr- oder Minderaufwand prüfbar anhand des Personaleinsatzes (belegt durch Stundenbelege für das eingesetzte Personal) und etwaigen weiteren Ressourcen unverzüglich ein Änderungsangebot nachzuweisen. Dabei sind die jeweils erbrachten Mehr- oder Minderstunden durch Benennung des jeweiligen Mitarbeiters, des Leistungsinhaltes und des Leistungszeitraums detailliert zu benennen. Sämtliche Nebenkosten und Erschwernisse sind in diesem Fall durch zeitaufwandsbezogene Zusatzvergütung abgegolten.

### 7.5 Nachtragsvereinbarung

Auftraggeber und Auftragnehmer sollen zeitnah einen Vergütungsnachtrag hinsichtlich etwaiger Vergütungsänderungen in schriftlicher Form schließen. Bei gravierenden Veränderungen in der Projektabwicklung, insbesondere auch bei Überschreiten der in diesem Vertrag zugrunde gelegten Bauzeit, sollen sich die Vertragsparteien möglichst über eine ergänzende



Pauschalvergütung verständigen.

## 7.6 Abschlagszahlungen/Schlusszahlung

- 7.6.1 Abschlagszahlungen des Auftraggebers erfolgen nach Maßgabe des Zahlungsplans (Anlage 6), sofern der dort zugrunde gelegte Leistungsfortschritt erreicht wird. Liegt kein Zahlungsplan vor, kann der Auftragnehmer monatliche Abschlagszahlungen in Höhe der Vergütung für nachweislich erbrachte Leistungen fordern. Für alle Abschlagszahlungen gelten § 632a Abs. 1 Sätze 2 bis 5 BGB.
- 7.6.2. Die Schlusszahlung ist fällig nach Abnahme der vertragsgemäß erbrachten Leistungen sowie die Übergabe einer prüffähigen Schlussrechnung. Die Parteien vereinbaren für die Prüfung der Honorarschlussrechnung einen Prüfungszeitraum von 30 Tagen ab Zugang der Rechnung beim AG.
- 7.6.3. Der AG hat etwaige Einwendungen gegen die Prüfbarkeit von Abschlags- oder Schlussrechnungen des AN innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Zugang der jeweiligen Rechnung vorzubringen. Unterlässt er dies, kann er sich nicht mehr auf eine etwaige fehlende Prüfbarkeit der betreffenden Rechnung berufen. Gleiches gilt, wenn der AG selbst eine Schlussabrechnung des Vertragsvornimmt und einen Anspruch auf Rückzahlung bezahlten Honorars geltend macht.
- 7.6.4 Ist die Schlussrechnung nur in Teilen prüffähig, kann der AN die Bezahlung eines etwaigen Guthabens verlangen, das sich unter Berücksichtigung der Voraus- und Abschlagszahlungen bereits aus dem prüffähigen Teil ergibt.

## 7.7 Nebenkosten

Hinsichtlich der Nebenkosten treffen die Vertragsparteien folgende Regelung:

- ☒ Nebenkosten im Sinne des § 14 Abs. 2 HOAI (2013), einschließlich aller Reisekosten (Fahrt- und Übernachtungskosten) werden pauschal mit [Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.](#) % des Nettohonorars vergütet.

Die vorgenannte Pauschale deckt insbesondere die Kosten für Aufwendungen des Auftragnehmers für sein eigenes Büro, die eigenen Kosten für die Datenverwaltung und -übertragung, für die Kommunikation (z. B. Porto, Kurier, Internet, Telefon und Mobilfunk), die Kosten für Vervielfältigungen eigener Arbeitsergebnisse (bis DIN A3) und bis zu 2 Ausfertigungen für den Auftraggeber und insbesondere die Reisekosten im Umkreis von 50 km vom Ort des Bauvorhabens ab. Der Auftraggeber trägt die Kosten für die einmalige Vervielfältigung von Planunterlagen, sofern der Auftragnehmer mit der Planprüfung beauftragt wird. Soweit dem Auftragnehmer die



Versendung der Ausschreibungsunterlagen übertragen ist, erhält er auch die Kosten für die entsprechenden Ausdrucke erstattet.

- ☐ Nebenkosten im Sinne des § 14 Abs. 2 HOAI (2013) werden ausschließlich auf Einzelnachweis erstattet.
- ☐ Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

## 7.8 Umsatzsteuer

Der Auftraggeber zahlt zusätzlich zu der Vergütung nach dieser Vereinbarung die jeweilige Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe.

## § 8

### Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers

#### 8.1 Vertrauensvolle Zusammenarbeit

Der Auftragnehmer arbeitet eng und vertrauensvoll mit dem Auftraggeber und den anderen, vom Auftraggeber für die Abwicklung des Vorhabens eingesetzten, Projektbeteiligten zusammen.

#### 8.2 Anforderungen an die Tätigkeit

- 8.2.1 Als Sachwalter des Auftraggebers darf der Auftragnehmer Unternehmer- oder Lieferanteninteressen ebenso wenig vertreten wie Interessen sonstiger Dritter.
- 8.2.2 Der Auftragnehmer schuldet eine fachkundige und im Übrigen ordnungsgemäße Projektsteuerungsleistung. Er hat die berufstypischen Sorgfaltsanforderungen zu beachten, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, die Berufsstandards eines Architekten und/oder Bauingenieurs.
- 8.2.3 Der Auftragnehmer ist zur Wahrung der Rechte und Interessen des Auftraggebers im Rahmen der ihm übertragenen Leistungen berechtigt und verpflichtet. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber unverzüglich zu unterrichten, sofern sich Ansprüche gegen andere Projektbeteiligte oder Dritte ergeben können und diese zu dokumentieren.

#### 8.3 Geheimhaltung

Der Auftragnehmer verpflichtet sich überdies, alle Informationen das Bauvorhaben und die Auftraggeberorganisation und die für den Auftraggeber handelnden Personen betreffend



vertraulich zu behandeln und seine Mitarbeiter und etwaige Nachunternehmer einer entsprechenden Geheimhaltungsverpflichtung zu unterwerfen. Das gilt nicht, wenn und soweit Informationen bereits öffentlich bekannt sind oder eine Offenbarung gegenüber Projektbeteiligten zur Abwicklung des Vertrages oder gegenüber Dritten in Fällen erfolgt, in denen dies gesetzlich geboten ist. Auf seine Projektbeteiligung darf der Auftragnehmer hinweisen. Der Auftraggeber kann Muster für entsprechende Geheimhaltungserklärungen vorgeben.

#### **8.4 Unterlagen des Auftragnehmers**

Die vom Auftragnehmer in Erfüllung dieses Vertrags gefertigten oder beschafften Unterlagen sind dem Auftraggeber spätestens nach Erbringung der jeweiligen Projektstufe auszuhändigen. Sie werden Eigentum des AG. Der AN ist verpflichtet, sämtliche vom AG zur Verfügung gestellten Pläne und Unterlagen spätestens bei Abnahme an diesen zurückzugeben. Darüber hinaus hat der AN auf schriftliches Verlangen des AG den Schriftverkehr mit den Projektbeteiligten herauszugeben. Dem AN steht ein Zurückbehaltungsrecht an diesen Unterlagen nicht zu, es sei denn wegen rechtskräftig festgestellter oder unbestrittener Ansprüche.

## **§ 9**

### **Versicherung/Haftung**

#### **9.1 Umfang des Haftpflichtversicherungsschutzes**

Der Auftragnehmer schließt zur Sicherung etwaiger Ersatzansprüche nach diesem Vertrag eine Berufshaftpflichtversicherung mit folgenden Deckungssummen ab und weist diese bei Vertragsschluss wie folgt nach:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Personenschäden            | mindestens 3.000.000,00 € |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sach- und Vermögensschäden | mindestens 1.000.000,00€  |

jeweils:

- ☒ einfach maximiert im Versicherungsjahr (die Versicherungssumme steht einmal im Versicherungsjahr zur Verfügung).
- ☐ zweifach maximiert im Versicherungsjahr.

Der AN hat sicherzustellen, dass die Eintrittspflicht der Versicherung über die gesamte Vertragsdauer erhalten bleibt. Dies gilt auch für den Fall, dass der AN den Versicherer wechselt.

#### **9.2 Versicherungsschutz als Zahlungsveraussetzung**





Der AN hat vor dem Nachweis des Versicherungsschutzes keinen Anspruch auf Zahlungen nach diesem Vertrag. Auf Anforderung des Auftraggebers wird der Auftragnehmer seinen Versicherer anweisen, dem Auftraggeber Mitteilung zu machen, wenn sich Veränderungen hinsichtlich des Versicherungsschutzes ergeben.

### **9.3 Haftungsansprüche**

- 9.3.1 Mängel- und Haftungsansprüche des Auftraggebers richten sich, soweit nachfolgend nichts abweichendes bestimmt ist, nach den gesetzlichen Vorschriften.
- 9.3.2 Sofern der Auftragnehmer nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat, ist seine Haftung für haftpflichtversicherte Schäden auf die Höhe der Deckungssummen der vertragsgemäß abgeschlossenen Haftpflichtversicherung begrenzt. Das gilt nicht bei Schadensersatzansprüchen wegen der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit oder bei der Verletzung von Kardinalspflichten (Hauptvertragspflichten).
- 9.3.3 Der Auftragnehmer kann verlangen, dass er an der Beseitigung eines festgestellten Mangels beteiligt wird, soweit dies dem Auftraggeber im Einzelfall zumutbar ist.

### **9.4 Verjährung von Haftungsansprüchen**

Die Verjährung für sämtliche Haftungsansprüche, einschließlich Mängelansprüche, beginnt mit der Abnahme der Projektsteuerungsleistung ; für hiernach noch vom Projektsteuerer zu erbringende Leistungen beginnt die Verjährung mit dem Zeitpunkt des Abschlusses dieser Leistungen.

## **§ 10**

### **Nutzungsrecht**

#### **10.1 Grundsatz**

Dem Auftragnehmer stehen die Urheberrechte an von ihm erzeugten Arbeitsergebnissen zu. Soweit Arbeitsergebnisse des Auftragnehmers urheberrechtlichen Charakter haben, überträgt der Auftragnehmer dem Auftraggeber die Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte an allen von ihm für das Bauvorhaben erstellten Unterlagen (verkörpert oder in elektronischer Form) sowie an den für das Bauvorhaben erbrachten Leistungen. Der Auftraggeber ist berechtigt, diese Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte auf Dritte zu übertragen. Mit der vereinbarten Vergütung sind sämtliche Ansprüche des Auftragnehmers im



Zusammenhang mit der Übertragung der Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte an für das Bauvorhaben erstellten Unterlagen und erbrachten Leistungen abgegolten, unabhängig davon, ob das Vertragsverhältnis fortbesteht oder vorzeitig beendet wird. Sofern der Auftragnehmer Nachunternehmer bei der Vertragserfüllung einsetzt, die an der Erzeugung urheberrechtsschutzfähiger Leistungen mitwirken, hat er diese zu verpflichten, dem Auftraggeber ebenfalls ein unbeschränktes Nutzungsrecht einzuräumen. Er ist überdies verpflichtet, den Auftraggeber von Urheberrechten und gewerblichen Schutzrechten Dritter, die durch seine Leistungen berührt werden, freizustellen.

## **10.2 Weisungen des Auftraggebers**

Fachliche Weisungen darf der Auftragnehmer nicht unter Berufung auf seine Urheberrechte zurückweisen.

## **10.3 Dateien**

Soweit der Auftragnehmer im Laufe des Projekts Dateien anlegt, hat er diese dem Auftraggeber nach Beendigung des Projekts unentgeltlich auf geeigneten Datenträgern zu überlassen. Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber behilflich sein, etwaige Programme, die zur Bearbeitung dieser Daten notwendig sind, zu angemessenen Bedingungen zu erwerben.

# **§ 11**

## **Kündigung**

### **11.1 Kündigung aus wichtigem Grund**

11.1.1 AG und AN können den Vertrag jeweils aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann. Besteht der wichtige Grund in einer Vertragsverletzung der jeweils anderen Partei, ist eine Kündigung nur nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig; im Übrigen gelten die Vorschriften in §§ 648a Abs. 3, 314 Abs. 2 und 3 BGB sowie § 648a Abs. 2, 4 und 6 BGB.

11.1.1 Ein wichtiger Grund für eine Kündigung durch den Auftraggeber liegt insbesondere vor,



wenn:

- der Auftragnehmer ohne Zustimmung des Auftraggebers Leistungen an Nachunternehmer vergibt;
- der Auftragnehmer das in Anlage 3 „Kernprojektteam“ aufgeführte Personal vertragswidrig austauscht;
- der Auftragnehmer überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Unternehmen des Auftragnehmers gestellt und nicht binnen eines Kalendermonats zurückgenommen oder anderweitig erledigt wurde;
- der Auftragnehmer auch nach fruchtlosem Ablauf einer angemessenen Nachfrist den Berufshaftpflichtversicherungsschutz nicht nachweist;
- der Auftragnehmer erkannt hat, dass die Einhaltung der Projektziele nachhaltig gefährdet ist, den Auftraggeber jedoch darüber nicht unterrichtet hat;
- der Auftragnehmer seine Tätigkeit trotz fruchtloser Nachfristsetzung nicht rechtzeitig aufnimmt oder sein vorzuhaltendes Baubüro nicht ordnungsgemäß personell und/oder sachlich ausgestattet vorhält;
- der Auftragnehmer mehrfach oder gravierend gegen ihm nach diesem Vertrag obliegende wesentliche Vertragspflichten verstößt und dem Auftraggeber deshalb eine weitere Zusammenarbeit nicht zumutbar ist.

11.1.3 Kündigt der AG den Vertrag aus wichtigem Grund, der vom AN zu vertreten ist, hat dieser nur Anspruch auf Vergütung der von ihm bis zur Kündigung tatsächlich erbrachten Leistungen.

## 11.2 Ordentliche Kündigung

In allen übrigen Fällen einer Kündigung des Vertrags durch den AG hat der AN Anspruch auf Bezahlung der vereinbarten Vergütung. Er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Hierbei hat der AN zunächst die erbrachten Leistungen vorzutragen und diese von dem nicht ausgeführten Teil der Leistung abzugrenzen. Haben die Parteien Teilleistungen bei Vertragsabschluss bewertet, kann diese Bewertung bei der Abrechnung zugrunde gelegt werden. Der AN hat bei der Erstellung seiner Schlussrechnung darzulegen, welche Aufwendungen er sich infolge der Vertragsbeendigung erspart hat und, bejahendenfalls, welche Einnahmen er infolge der Vertragsbeendigung anderweitig erzielt hat oder zu erzielen böswillig unterlassen hat.

## 11.3 Schriftform

Die Kündigung bedarf der Schriftform



## § 13

### **Kontrollrechte, Vertragsstrafenregelung und Sonderkündigungsrecht nach TVgG NRW**

- 13.1** Der AG ist berechtigt Kontrollen durchzuführen, um die Einhaltung der dem AN sowie den Nachunternehmern und den Verleihern von Arbeitskräften auf Grund des TVgG NRW auferlegten Verpflichtungen zu überprüfen. Der AG darf sich zu diesem Zweck die Entgeltabrechnungen, die Unterlagen über die Abführung von Steuern, Abgaben und Beiträgen sowie die abgeschlossenen Verträge in anonymisierter Form vorlegen lassen, diese prüfen und hierzu Auskünfte verlangen. Der AN sowie die Nachunternehmer und Verleiher von Arbeitskräften haben ihre jeweiligen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer auf die Möglichkeit solcher Kontrollen hinzuweisen. Der AN ist verpflichtet, dem AG ein entsprechendes Auskunfts- und Prüfrecht bei der Beauftragung von Nachunternehmern und von Verleihern von Arbeitskräften einräumen zu lassen.
- 13.2** Der AN ist verpflichtet, die in § 2 Abs. 1 bis Abs. 4 TVgG NRW genannten Vorgaben einzuhalten. Für jeden schuldhaften Verstoß gegen die Verpflichtungen aus § 2 Abs. 1 bis 4 TVgG NRW kann der AG gegen den AN eine Vertragsstrafe in Höhe von einem Prozent, bei mehreren Verstößen in Höhe von bis zu fünf Prozent des Auftragswertes (netto), geltend machen. Die Gesamthöhe aller Vertragsstrafen, einschließlich der Vertragsstrafen infolge Fristüberschreitung nach §15 dieses Vertrags ist auf maximal 5 % des Nettoauftragswertes begrenzt.
- 13.3** Der AG kann im Falle der Nichterfüllung der Verpflichtungen aus § 2 Abs. 1 bis 4 TVgG NRW durch den AN den Vertrag fristlos kündigen.

## §14

### **Schlussvorschriften**

#### **14.1 Abwerbeverbot**

Im Hinblick auf die angestrebte vertrauensvolle Zusammenarbeit verpflichten sich Auftraggeber und Auftragnehmer, während der Projektlaufzeit und 2 Jahre hiernach keinen Mitarbeiter des anderen Vertragspartners oder eines mit diesem verbundenen Unternehmen



abzuwerben.

#### 14.2 Konfliktsschlichtung und Gerichtsstand

Die Vertragsparteien verpflichten sich, auftretende Konflikte möglichst zeitnah und in Verhandlungen zu schlichten. Vor der Anrufung ordentlicher Gerichte ist das Verfahren gem. Schlichtungsverfahrensordnung (Anlage 11) zu durchlaufen.

Gerichtsstand ist: Mülheim an der Ruhr.

#### 14.3 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich seiner Anlagen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abbedingung dieses Schriftformerfordernisses. Mündliche Nebenabreden haben die Parteien nicht getroffen.

#### 14.4 Salvatorische Klausel

Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrags oder seiner Anlagen unwirksam sein oder werden sollten, wird davon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen Vereinbarungen durch solche Regelungen zu ersetzen, die dem Sinn der unwirksamen Bestimmungen jeweils am nächsten kommen. Gleiches gilt bei Vertragslücken.

Mülheim an der Ruhr, den

xxx, den

.....  
Stadt Mülheim an der Ruhr  
ImmobilienService

.....  
xxx