

# **Letter of Intent (LoI)**

für das Projekt

## **Neubau Bezirksamt Wandsbek**

zwischen der

**Sprinkenhof GmbH  
Burchardstraße 8  
20095 Hamburg**

- nachfolgend „**Auftragnehmerin**“ oder „**AN**“ genannt -

und der

**Freien und Hansestadt Hamburg**  
vertreten durch das  
**Bezirksamt Wandsbek**  
**Schloßstraße 8 g, 20041 Hamburg**

- nachfolgend „**Auftraggeberin**“ oder „**AG**“ genannt –

- Auftragnehmerin und Auftraggeberin gemeinsam „**Parteien**“ genannt

## Inhaltsverzeichnis

§ 1 Gegenstand des Lol.....	5
§ 2 Bestandteile des Lol und allgemeine Regelungen.....	5
§ 3 Projektziele, Leistungen der Auftragnehmerin, stufenweiser Abruf.....	6
§ 4 Geheimhaltungspflichten der Auftragnehmerin.....	8
§ 5 Zusammenwirken von Auftragnehmerin und Auftraggeberin bei den Planungen.....	8
§ 6 Termine.....	11
§ 7 Vergütung .....	11
§ 8 Haftung und Risikoverteilung / Mängelansprüche .....	13
§ 9 Projektkosten.....	13
§ 10 Herausgabeanspruch der Auftraggeberin.....	13
§ 11 Schlussbestimmungen .....	14

## Präambel

- (A) Dieser Lol trifft Regelungen zwischen den Parteien über Projektmanagement-, delegierbare Bauherrenleistungen und Planungsleistungen, die die Auftragnehmerin zur Vorbereitung eines Mietangebots gemäß Anlagen 3.01 und 3.01a der VV-Bau (in der zum Zeitpunkt der Abgabe des Mietangebots geltenden Fassung) für das Vorhaben „Neubau Bezirksamt Wandsbek“ für die Auftraggeberin zu erbringen hat, und mit diesen Projektmanagement-, delegierbare Bauherrenleistungen und Planungsleistungen verbundene Kostenerstattungsansprüche der Auftragnehmerin gegenüber der Auftraggeberin.
- (B) Die Auftraggeberin benötigt für die Zwecke des Bezirksamts Wandsbek als Bedarfsträgerin (die Bedarfsträgerin nachfolgend auch „**Nutzerin**“ genannt) einen Verwaltungsneubau, um verschiedene Organisationseinheiten der Nutzerin mit insgesamt etwa 800 Arbeitsplätzen an zentralem Ort in der Nähe des Wandsbeker Zentrums unterzubringen.
- (C) Die Auftraggeberin bildet ihren Raumbedarf derzeit zum größten Teil in diversen von Dritten angemieteten Objekten ab. Aufgrund des absehbaren Endes der Laufzeit verschiedener Mietverträge und dem Wunsch der Auftraggeberin und der Nutzerin nach einer Anbindung im Kerngebiet Wandsbeks soll ein Neubau errichtet werden, der die Bedarfe der Nutzerin im Hinblick auf Raumzuschnitte, Barrierefreiheit, etc. besser abbildet und die Raumbedarfe der Nutzerin zentralisiert in einem Objekt zusammenführt. Hierfür soll auf einem bislang weitgehend unbebauten, im Eigentum der Auftraggeberin stehenden Areal, der sogenannten „Wandsbeker Zollinsel“ im Bereich zwischen Wandsbeker Zollstraße und Rüterstraße auf dem im Lageplan (**Anlage Baugrundstück**) gekennzeichneten Grundstück („**Baugrundstück**“) ein mehrgeschossiger Neubau in einem Bau- und Ausstattungsstandard mittlerer Art und Güte und einer Größe von ca. 25.500 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277) entstehen, dessen Kubatur und Geschossigkeit noch im Rahmen eines europaweiten städtebaulichen Wettbewerbs festgelegt werden müssen.
- (D) Für den Neubau soll – parallel zur weiteren Konkretisierung der Planungen – durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wandsbek 84“ gemäß § 12 BauGB (im Folgenden „**B-Plan**“) das notwendige Bauplanungsrecht geschaffen und auf die Ergebnisse des europaweiten städtebaulichen Wettbewerbs abgestimmt werden. Der Abschluss des Durchführungsvertrags nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB und die Feststellung des B-Plans sollen nach erfolgter Zustimmung des Senats und der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg („**Senat und Bürgerschaft**“) über die Realisierung des BA-Neubaus erfolgen. Die Parteien stellen klar, dass ein Anspruch auf Aufstellung des B-Planes nicht besteht (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- (E) Das in vorstehenden lit. (C) und (D) skizzierte Vorhaben wird im Folgenden kurz „**Projekt**“ und die im Rahmen des Projekts zu realisierenden Baulichkeiten werden im Folgenden kurz „**BA-Neubau**“ genannt.
- (F) Die Parteien beabsichtigen, das Projekt im Rahmen des in der Drucksache zur Optimierung des Immobilienmanagements 20/14486 beschriebenen Mieter-Vermieter-Modells („**MVM**“) unter Einhaltung der Verwaltungsvorschriften über die Durchführung von Bauaufgaben der Freien und Hansestadt Hamburg („**VV-Bau**“) zu realisieren. Hierzu wird die Auftragnehmerin der Auftraggeberin

nach Abschluss der Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung) zunächst ein Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages in Form eines den Anforderungen des MVM und der VV-Bau (insbesondere Anlagen 3.01 und 3.01a der VV-Bau (in der zum Zeitpunkt der Abgabe des Mietangebots geltenden Fassung)) entsprechenden Mietvertragsentwurfs einschließlich Anlagen (der von der Auftragnehmerin auf Basis des Mustermietvertrags zum MVM für zweckoptimierte Immobilien mit Bauverpflichtung einschließlich dessen Anlagen in der zum Zeitpunkt der Vorlage an die Auftraggeberin aktuellen Fassung der VV-Bau zu erstellen ist, im Folgenden „**Mietangebot**“) unterbreiten, das im Rahmen der sogenannten „Miete 1“ auch sämtliche der Auftragnehmerin im Projekt bisher angefallenen Kosten und Aufwendungen berücksichtigen wird (vgl. § 1 Absatz (3) dieses Lol), damit die Auftraggeberin eine abschließende Entscheidung über die Realisierung des Projekts treffen kann. Partei des Mietvertrages als Vermieter und Vorhabenträgerin des Projekts im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird eine (ggf. noch zu gründende) Objektgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG sein. Die Auftragnehmerin als sogenannter Realisierungsträger soll alle Anteile an der Komplementärin der Objektgesellschaft halten, während die Auftraggeberin (handelnd durch ihre Untergliederung Finanzbehörde) alleinige Kommanditistin der Objektgesellschaft werden und das Baugrundstück in diese einlegen soll.

- (G) Auf Basis des Mietangebots sollen Auftraggeberin, Senat und Bürgerschaft um Entscheidung über die Realisierung des Projekts gebeten werden. Stimmen Auftraggeberin, Senat und Bürgerschaft der Realisierung des Projekts zu, sollen die Objektgesellschaft als Vermieterin und die Auftraggeberin (vertreten durch das Bezirksamt Wandsbek) als Mieterin einen aufschiebend bedingten Mietvertrag über den BA-Neubau („**Mietvertrag**“) abschließen. Aufschiebende Bedingung des Mietvertrags ist der Eintritt Vorweggenehmigungsreife im Sinne des § 33 BauGB für den BA-Neubau auf Grundlage des B-Plans.
- (H) Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Projekt im Rahmen des Mietvertrags zu einem garantierten Maximalpreis („**GMP**“) umgesetzt werden soll, der die Obergrenze für die Projektkosten (und damit der Bemessungsgrundlage der Miete) darstellt.
- (I) Nach den Vorgaben der VV-Bau zum MVM soll die Objektgesellschaft sämtliche ihre Verpflichtungen als Vermieterin aus dem Mietvertrag (d.h. insbesondere Erstellung und Unterhaltung des Mietobjekts) auf Grundlage eines Totalübernehmer-Gebäudeunterhaltungsvertrags gemäß des entsprechenden Musters der VV-Bau an die Auftragnehmerin als Realisierungsträgerin weitergeben. Stimmen Senat und Bürgerschaft der Durchführung des Projekts zu und tritt die aufschiebende Bedingung (vgl. vorstehende lit. (G)) des Mietvertrags ein, werden die von der Auftragnehmerin auf Grundlage dieses Lol erbrachten Leistungen ausschließlich im Rahmen eines zwischen der Auftragnehmerin und der Objektgesellschaft abzuschließenden Totalübernahme-Gebäudeunterhaltungsvertrags durch die Objektgesellschaft vergütet, die diese Kosten wiederum über die Miete refinanzieren wird.
- (J) Für die Zeit bis zur Zustimmung von Senat und Bürgerschaft zur Realisierung des Projekts (und dem hierauf beruhenden Abschluss des Mietvertrags und dessen Wirksamwerden durch Eintritt der aufschiebenden Bedingung) werden die Vertragsbeziehungen der Parteien durch den vorliegenden Lol geregelt.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:



## § 1 Gegenstand des Lol

- (1) Die Auftragnehmerin verpflichtet sich hiermit gegenüber der Auftraggeberin, delegierbare Bauherrenleistungen, das Projektmanagement und die Generalplanung nach näherer Maßgabe dieses Lol für das Projekt zu erbringen.
- (2) Die Auftragnehmerin ist berechtigt, ihre Leistungen durch Nachunternehmer erbringen zu lassen, die als Erfüllungsgehilfen der Auftragnehmerin tätig werden.
- (3) Die Auftragnehmerin hat bereits vor Unterzeichnung dieses Lol Leistungen im Zusammenhang mit dem Projekt erbracht. Die Regelungen dieses Lol, ausdrücklich auch der Kostenerstattungsanspruch gemäß § 7 dieses Lol, gelten im Verhältnis der Auftragnehmerin zur Auftraggeberin auch für diese Leistungen.

## § 2 Bestandteile des Lol und allgemeine Regelungen

- (1) Bestandteile dieses Lol sind in nachstehender Rangfolge:
  - a) für Projektmanagementleistungen das Leistungsbild Projektmanagement (Projektsteuerung und Projektleitung) entsprechend der Ziffer 4 der VV-Bau gemäß der **Anlage Projektmanagement**,
  - b) für Generalplanerleistungen die Bestimmungen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der bei Abschluss dieses Lol geltenden Fassung mit ihren Leistungsbildern und Leistungsphasen inklusive ggf. notwendiger Beratungs- und Besonderen Leistungen aus den Anlagen der HOAI gemäß der **Anlage HOAI**,
  - c) für delegierbare Bauherrenleistungen und Beratungsleistungen die **Anlage Bauherrenleistungen**,
  - d) die in **Anlage Projektunterlagen** bezeichneten Projektunterlagen,
  - e) die Leistungs- und Honorarordnung im Projektmanagement, AHO Heft 9, 4. Auflage 2014 in Form der Anlage 4.01 zur VV-Bau,
- (2) Sollten Widersprüche zwischen den vorgenannten Bestimmungen bzw. Unterlagen auftreten, gilt die voranstehende Rangfolge und dem nachfolgend die gesetzlichen Bestimmungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB). Bei Widersprüchen zum vorliegenden Lol hat dieser Vorrang.
- (3) Die Auftragnehmerin hat darüber hinaus einzuhalten (jeweils soweit im Zusammenhang mit dem Projekt einschlägig):
  - a) die VV-Bau einschließlich ihrer Anlagen in der bei Abschluss dieses Lol geltenden Fassung,
  - b) die Inhalte der Drucksache zur Optimierung des Immobilienmanagements 20/14486,
  - c) die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen,
  - d) den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (auch hinsichtlich des Umfangs der späteren Unterhaltungs- und Betriebskosten des BA-Neubaus),
  - e) die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

- (4) Für die Auftragnehmerin gelten im Übrigen die gleichen vergaberechtlichen Regelungen wie für die Auftraggeberin.

### § 3 Projektziele, Leistungen der Auftragnehmerin, stufenweiser Abruf

- (1) Ziele der Beauftragung der Auftragnehmerin sind
- a) die Erstellung des Mietangebots, auf dessen Grundlage Auftraggeberin Senat und Bürgerschaft über die Realisierung des Projekts entscheiden können,
  - b) alle erforderlichen Planungs-, Projektmanagement und delegierbaren Bauherrenleistungen für die Aufstellung des B-Planes und zur Erstellung des Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB, wobei klargestellt wird, dass die Auftragnehmerin weder hinsichtlich der Aufstellung des B-Planes noch hinsichtlich des Abschlusses des Durchführungsvertrages einen Erfolg schuldet, sowie
  - c) unter Vorbehalt des entsprechenden Abrufs, vgl. nachstehenden Absatz 5) die Fortführung des Planungsverfahrens auf Grundlage der abgestimmten Entwurfsplanung bis zur vollständigen Vorbereitung der notwendigen Bauvergaben,
- (insgesamt „**Projektziele**“).
- (2) Hierzu überträgt der die Auftraggeberin der Auftragnehmerin
- a) die in der **Anlage Projektmanagementleistungen** aufgeführten Leistungen des Projektmanagements soweit diese zur Erreichung der Projektziele erforderlich sind,
  - b) die in der **Anlage HOAI** aufgeführten Leistungsbilder der HOAI und innerhalb dieser die in der **Anlage HOAI** gekennzeichneten Leistungsphasen, soweit diese zur Erreichung der Projektziele erforderlich sind, und
  - c) die in der **Anlage Bauherrenleistungen** benannten delegierbaren Bauherrenleistungen und Beratungsleistungen, soweit diese zur Erreichung der Projektziele erforderlich sind; ausgenommen sind Leistungen, welche die Auftraggeberin in Wahrnehmung ihrer hoheitlichen Aufgaben selbst erbringt und/oder hinsichtlich derer die Auftraggeberin erklärt, dass sie sie selbst erbringen möchte (z.B. Einholung bestimmter Gutachten im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes). Näheres ergibt sich aus den folgenden Absätzen (3) bis (5).
- (3) Die vorgenannten Leistungen der Auftragnehmerin werden stufenweise abgerufen. Mit Abschluss dieses Lol wird die Stufe 1 (vgl. nachstehenden Absatz (4)) abgerufen, die mit der Vorlage des Mietangebots endet. Die Auftraggeberin behält sich vor, wenn erforderlich zu einem späteren Zeitpunkt die Stufe 2 (vgl. nachstehenden Absatz (5)) abzurufen.
- (4) Die „**Stufe 1**“ beinhaltet sämtliche Planungs-, Projektmanagement- und delegierbaren Bauherrenleistungen, die für die Erstellung des Mietangebots erforderlich sind, auf dessen Grundlage Auftraggeberin, Senat und Bürgerschaft über die Realisierung des Projekts auf der Grundlage einer integrierten Entwurfsplanung, einer Kostenberechnung gemäß DIN 276 und der HU-Bau entscheiden können. Dies erfasst insbesondere

- a) alle zur Aufstellung des B-Plans einschließlich und zur Erstellung des Durchführungsvertrags erforderlichen Planungs-, Projektmanagement- und delegierbaren Bauherrenleistungen (soweit diese nicht von der Auftraggeberin in Wahrnehmung ihrer hoheitlichen Aufgaben und/oder aufgrund ausdrücklicher Entscheidung der Auftraggeberin selbst erbracht werden), jeweils einschließlich der etwa erforderlichen Einholung von Gutachten und Beteiligung von Sachverständigen, sowie zur Durchführung eines europaweiten städtebaulichen Planungswettbewerbs für den Bereich Hochbau und zur Abstimmung der Ergebnisse beider Verfahren aufeinander. Die Auftraggeberin wird die Auftragnehmerin in beiden Verfahren in einem noch abzustimmenden Umfang unterstützen, soweit dies erforderlich und der Auftraggeberin zumutbar ist (z.B. Unterstützung in den Bereichen Terminfindung, Öffentlichkeitsarbeit, Beteiligung von städtischen Stakeholdern, Abgleich des Leistungsumfangs zur Deckung der Bedarfe der Auftraggeberin) und
  - b) auf Grundlage des abgestimmten Bauleitplanverfahrens die Auswahl der Planungsbeteiligten für die Realisierung des BA-Neubaus, die Erstellung eines Flächen- und Funktionsprogramms gemeinsam mit der Auftraggeberin sowie sämtliche Leistungen der vorbezeichneten Leistungsbereiche bis zur Übergabe des auf Grundlage der Entwurfsplanung zu erstellenden Mietangebots. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um Leistungen der Projektstufe 1 und anteilig der Projektstufe 2 AHO, die Leistungsphasen 1 bis 3 gemäß §§ 34, 47, 51 und 55 HOAI sowie Grundleistungen weiterer Leistungsbilder der HOAI, jeweils soweit zur Erreichung der Projektziele erforderlich.
- (5) Die „**Stufe 2**“ betrifft die Fortführung des Verfahrens auf der durch die Auftraggeberin schriftlich freigegebenen Entwurfsplanung bis zur vollständigen Vorbereitung der notwendigen Bauvergaben und beinhaltet sämtliche weiteren Planer-, Fachplaner-, Projektsteuerungs-, Projektleitungs- und delegierbaren Bauherrenleistungen, die für die Erlangung der Baugenehmigung, die Erstellung der Ausführungsplanung sowie die Vorbereitung des Vergabeverfahrens für den BA-Neubau erforderlich sind. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um Leistungen des nicht in Stufe 1 erbrachten Teils der Projektstufe 2 gemäß § 2 AHO, um Leistungen der Projektstufe 3 gemäß § 2 AHO sowie um Grundleistungen der Leistungsphasen 4 bis 6 gemäß §§ 34, 51 und 55 HOAI.
- (6) Für den Fall, dass nach Abschluss der Stufe 1 der Mietvertrag abgeschlossen wird, werden voraussichtlich keine weiteren Leistungen aus diesem Lol mehr abgerufen werden; vielmehr wird in diesem Fall die Objektgesellschaft sodann als neuer Auftraggeber auf Grundlage separater Vereinbarungen die Auftragnehmerin oder Dritte mit den weiteren für die Planung und Realisierung des BA-Neubaus erforderlichen Leistungen beauftragen. Für den Fall, dass von diesem Ablauf des MVM abgewichen werden sollte, ist die Auftraggeberin berechtigt, über die vorstehend bereits beauftragten Leistungen der Stufe 1 hinaus der Auftragnehmerin die Leistungen der Stufe 2 zu übertragen.
- (7) Ein Rechtsanspruch der Auftragnehmerin auf Übertragung der Leistungen der Stufe 2 besteht nicht. Werden diese weiteren Leistungen nicht der Auftragnehmerin übertragen, ergibt sich hieraus kein Anspruch auf Erhöhung des Honorars für bereits erbrachte Leistungen oder auf Schadensersatz oder sonstige Ausgleichsleistungen. Aus Projektverzögerungen, die alleine auf die stufenweise Be-



auftragung zurückzuführen sind, kann die Auftragnehmerin keine besonderen Rechte und Ansprüche (insbesondere keinen Anspruch auf zusätzliche Vergütung) herleiten, sofern die Beauftragung der Stufe 2 innerhalb der in nachstehendem Absatz (8) Satz 2 genannten Frist erfolgt.

- (8) Die Übertragung von Leistungen der Stufe 2 erfolgt durch rechtzeitige schriftliche Mitteilung der Auftraggeberin gegenüber der Auftragnehmerin. Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, die Leistung zu erbringen, wenn sie von der Auftraggeberin innerhalb von sechs (6) Monaten nach Abgabe des Mietangebotes mit der Erbringung von Leistungen der Stufe 2 beauftragt worden ist.
- (9) Soweit sich der Leistungsumfang der Auftragnehmerin aufgrund einer Änderung der VV-Bau nach Vertragsschluss erhöht, ist die Auftraggeberin berechtigt, diese Mehrleistung gegen Vergütung der entstehenden Mehrkosten von der Auftragnehmerin zu fordern.
- (10) Die Auftragnehmerin hat in sämtlichen Stufen die Auftraggeberin bei der Öffentlichkeitsarbeit und der Vertretung vor Behörden und Gremien der Freien und Hansestadt Hamburg im Zusammenhang mit dem Projekt zu begleiten und zu unterstützen.

#### **§ 4 Geheimhaltungspflichten der Auftragnehmerin**

- (1) Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, über die ihr bei Vertragserfüllung bekannt gewordenen Informationen, soweit sie vertraulich sind, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren. Dies gilt auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses. Erfüllungsgehilfen und Finanzierungspartner der Auftragnehmerin sind nicht Dritte im Sinne dieses Vertrages.
- (2) Ferner ist die Auftragnehmerin ohne Zustimmung der Auftraggeberin nicht berechtigt, Unterlagen und Informationen, die sich auf das Projekt beziehen, zu veröffentlichen oder zu einem anderen als dem vereinbarten Zweck zu nutzen. Dabei wird die Auftraggeberin das berechtigte Interesse der Auftragnehmerin an der im Geschäftsverkehr üblichen Öffentlichkeitsarbeit bei Projekten dieser Größenordnung und Bedeutung berücksichtigen.

#### **§ 5 Zusammenwirken von Auftragnehmerin und Auftraggeberin bei den Planungen**

- (1) Die Auftragnehmerin unterrichtet die Auftraggeberin fortlaufend rechtzeitig im Rahmen der regelmäßig durchzuführenden Planungs-/Projektbesprechungen über alle wesentliche Entwicklungen des Projektes. Zudem unterrichtet die Auftragnehmerin die Auftraggeberin rechtzeitig im Rahmen der regelmäßig durchzuführenden Planungs-/Projektbesprechungen schriftlich oder per E-Mail, wenn aus Sicht der Auftragnehmerin Entscheidungen durch die Auftraggeberin zu treffen sind. Anzustreben ist eine einvernehmliche Entscheidungsfindung im Rahmen des Planungsprozesses. Die Entscheidungsfindung ist in diesem Fall in den Besprechungs-Protokollen zu dokumentieren. Wesentliche Fragen werden der Auftraggeberin in Form von Entscheidungsvorlagen bzw. Projektänderungsanzeigen zur Entscheidung vorgelegt. Die Auftraggeberin entscheidet in diesem Fall in einer angemessenen Frist von in der Regel 2 Wochen. Sollte eine einvernehmliche Entscheidungsfindung im Rahmen von Besprechungen (z.B. aufgrund unterschiedlicher Auffassung der Projektbeteiligten oder aufgrund der Komplexität oder Bedeutung des jeweiligen Themas) nicht möglich oder sachgerecht sein, wird der Vorgang der von den Parteien bei Projektbeginn einzurichtenden



Lenkungsgruppe entschieden, für deren Vorbereitung die Auftragnehmerin Entscheidungsvorlagen erstellt.

Insbesondere in Fällen, in denen Leistungen der Stufe 2 (z.B. betreffend das Brandschutzkonzept) für die Berechnung der sogenannten „Miete 1“ erforderlich und / oder zweckmäßig sind, kann die Lenkungsgruppe diese Leistungen bereits in Stufe 1 der Auftragnehmerin übertragen.

- (2) Zur Lenkungsgruppe vereinbaren die Parteien darüber hinaus Folgendes:
- a) Für die Steuerung der Zusammenarbeit zwischen den Parteien und die laufende Abstimmung zwischen den Parteien hinsichtlich der Realisierung des Projekts werden die Parteien eine Lenkungsgruppe bilden.
  - b) Jede Partei kann bis zu drei (3) Vertreter in die Lenkungsgruppe entsenden. Jede Partei wird unverzüglich nach Abschluss dieses Lol der anderen Partei ihre jeweiligen Vertreter benennen; jede Partei ist berechtigt, jederzeit einen oder mehrere ihrer Vertreter durch andere Vertreter zu ersetzen.
  - c) Jede Partei kann jederzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber der anderen Partei verlangen, dass die Lenkungsgruppe innerhalb einer Frist von [zwei (2)] Wochen zu einer Besprechung zusammenkommt; im Übrigen kommt die Lenkungsgruppe nach Bedarf zusammen.
  - d) Über die Besprechungen der Lenkungsgruppe sind Niederschriften zu fertigen und schriftlich an die Parteien zu verteilen. Die Ergebnisse der Besprechungen der Lenkungsgruppe sind für die Parteien nur verbindlich, wenn und soweit die Parteien die Niederschriften über die Besprechungen der Lenkungsgruppe schriftlich ausdrücklich genehmigt haben.
  - e) Soweit in diesem Absatz (2) keine Regelungen getroffen werden, wird die Lenkungsgruppe ihre Arbeitsweise selbst festlegen.
- (3) Unabhängig von dem Vorstehenden wird die Auftragnehmerin für die von der Auftraggeberin zu treffenden Entscheidungen hinsichtlich der Auswahl etwaiger Varianten im Rahmen der Vorplanung sowie hinsichtlich der Freigabe der abgestimmten Entwurfsplanung als Grundlage des Mietangebots Entscheidungsvorlagen erstellen.
- (4) Die Auftragnehmerin hat die für die Mitwirkungshandlungen erforderlichen Unterlagen bereitzustellen. Soweit Entscheidungsvorlagen durch die Auftragnehmerin zu erstellen sind (vgl. vorstehenden Absatz (3)), sind diese der Auftraggeberin möglichst frühzeitig vorzulegen, damit dieser eine angemessene Prüf- und Entscheidungszeit von bis zu 2 Wochen verbleibt; die Auftragnehmerin hat bei Einreichung der Entscheidungsvorlagen die jeweilige Prüfungs- und Entscheidungsfrist ausdrücklich anzugeben. Die Entscheidungsvorlagen haben – soweit dies aufgrund der Bedeutung der Entscheidung sachgerecht ist – eine Darstellung der Kosten und der relevanten Vor- und Nachteile der jeweiligen Entscheidung sowie eine Entscheidungsempfehlung enthalten.
- (5) Die Auftragnehmerin legt der Auftraggeberin binnen 14 Wochen nach schriftlicher Freigabe der Entwurfsplanung im Sinne der Leistungsphase 3 HOAI durch die Auftraggeberin das Mietangebot auf Grundlage der freigegebenen Entwurfsplanung vor.
- (6) Ordnet die Auftraggeberin Änderungen der Entwurfsplanung an, nachdem diese von der Auftraggeberin schriftlich freigegeben worden ist, sind diese Änderungen durch die Auftragnehmerin im

Mietangebot (bzw. in einem neuen Mietangebot, soweit die Änderungen erst nach Vorlage eines Mietangebots angeordnet werden) zu berücksichtigen; für den durch diese Änderungen bei der Auftragnehmerin entstehenden zusätzlichen Aufwand schuldet die Auftraggeberin jedoch eine zusätzliche Vergütung, die sich nach § 7 dieses LOI berechnet. Soweit erforderlich, verlängert sich in diesem Fall die in vorstehendem Absatz (5) bestimmte Frist zur Vorlage des Mietangebots je nach Umfang der angeordneten Änderungen um einen angemessenen Zeitraum, was die Auftragnehmerin umgehend anzuzeigen hat; Soweit durch die Auftraggeberin angeordnete Änderungen der freigegebenen Entwurfsplanung die Erstellung eines neuen Mietangebots erforderlichen machen, ist das neue Mietangebot binnen 14 Wochen nach schriftlicher Freigabe der geänderten Entwurfsplanung vorzulegen.

- (7) Es wird klargestellt, dass auch zusätzliche Leistungen und vor Freigabe der Entwurfsplanung zu berücksichtigende Änderungen (z.B. auch solche, die sich als Folge des B-Planverfahrens ergeben) durch die Auftraggeberin zu zusätzlicher Vergütung und einer Verlängerung der vertraglichen Fristen führen. Für die Abgrenzung zwischen vom regulären Leistungsumfang der Auftragnehmerin umfassten Varianten, Abweichungen und Abwandlungen der Planung einerseits und Alternativplanungen und/oder Wiederholungen von Leistungen andererseits und den sich hieraus etwa ergebenden Konsequenzen für die Kostenerstattungsansprüche der Auftragnehmerin (insbesondere für einen etwaigen Anspruch auf zusätzliche Vergütung) und/oder für die vertraglichen Fristen die allgemeinen Regeln (insbesondere die durch die Rechtsprechung konkretisierten Bestimmungen der HOAI und des Werkvertragsrechts) gelten.
- (8) Die Auftragnehmerin hat ihre Leistungen nach den Vorgaben und Anregungen der Auftraggeberin zu erbringen und ihre Leistungen vor ihrer endgültigen Ausarbeitung mit der Auftraggeberin abzustimmen. Im Fall von Änderungswünschen der Auftraggeberin wird die Auftragnehmerin, sofern dies sinnvoll ist, begründete Einsparvorschläge vorlegen, um Mehrkosten an anderer Stelle zu kompensieren. Die Auftraggeberin ist berechtigt, den jeweiligen Stand der Planungen einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen. Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, die Nutzerin in die Planungs- und Projektbesprechungen einzubeziehen.
- (9) Die Auftraggeberin beauftragt und bevollmächtigt die Auftragnehmerin, die erforderlichen Verhandlungen mit Behörden, Nachbarn und den am Bau beteiligten Personen und Stellen entsprechend dem der Auftragnehmerin übertragenen Leistungsbild zu führen; dabei kann und darf die Auftragnehmerin keine rechtlichen Verpflichtungen für die Auftraggeberin eingehen. Zum Abschluss, zur Änderung oder zur Aufhebung von Verträgen im Namen der Auftraggeberin oder zur Ausübung einseitiger Gestaltungsrechte der Auftraggeberin (z.B. Rücktrittsrecht, Anfechtungsrecht etc.) ist die Auftragnehmerin weder berechtigt noch ermächtigt, es sei denn, die Auftraggeberin beauftragt und bevollmächtigt sie hierzu im Einzelfall ausdrücklich in schriftlicher Form.
- (10) Auf den Umstand, dass die Auftraggeberin ihr obliegende Leistungen (insbesondere Mitwirkungshandlungen) nicht oder nicht ordnungsgemäß erbracht hat und die Auftragnehmerin dadurch in der Ausführung ihrer Leistungen behindert ist oder ihr hierdurch Mehrkosten entstehen, kann sich die Auftragnehmerin gegenüber der Auftraggeberin nur berufen, wenn und soweit sie diese Behinderung der Auftraggeberin ohne unverzüglich (d.h. ohne schuldhaftes Zögern, § 121 Abs. 1 Satz 1

BGB) schriftlich angezeigt hat. Unbeschadet dieser Anzeige ist die Auftragnehmerin jedoch verpflichtet, eigenverantwortlich alles zur Behebung des gestörten Planungsablaufs Erforderliche zu veranlassen. Unterbleibt diese Anzeige, so hat die Auftragnehmerin aus dem anzeigepflichtigen Vorgang entstehende Verzögerungen, Mehrkosten und Schäden gegenüber der Auftraggeberin gleichwohl zu vertreten.

## **§ 6 Termine**

- (1) Der Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Auftraggeberin bis spätestens zum 17.03.2021 vorzulegen.
- (2) Die Entwurfsplanung ist der Auftraggeberin bis spätestens zum 23.05.2022 zur schriftlichen Freigabe vorzulegen.
- (3) Das Mietangebot ist der Auftraggeberin innerhalb von 14 Wochen nach schriftlicher Freigabe der Entwurfsplanung durch die Auftraggeberin zu übergeben.
- (4) Die Leistungen der Stufe 2 sind innerhalb von 18 Monaten nach schriftlichem Abruf durch die Auftraggeberin im abgerufenen Umfang zu erbringen. In dieser Bearbeitungszeit ist für die Erteilung der Baugenehmigung ein Zeitraum von 6 Monaten ab Zugang des Bauantrags bei der Baugenehmigungsbehörde kalkuliert; sollte die Baugenehmigung nicht innerhalb dieses Zeitraums erteilt werden, verlängert sich die Zeit zur Erbringung der Leistungen der Stufe 2 nach vorstehendem Satz 1 entsprechend.
- (5) Im Übrigen sind die Leistungen der Auftragnehmerin innerhalb der in der **Anlage Wesentliche Termine** enthaltenen Fristen zu erbringen.

## **§ 7 Vergütung**

Der Vergütungsanspruch der Auftragnehmerin für die beauftragten und erbrachten Leistungen gemäß § 3 dieses Lol bestimmt sich nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen:

- (1) Stimmen Auftraggeberin, Senat und Bürgerschaft dem Abschluss des Mietvertrags zu und tritt die aufschiebende Bedingung des Mietvertrags bis spätestens zum 31.03.2023 ein, werden die Kosten, die der Auftragnehmerin für die auf Grundlage dieses Lol erbrachten Leistungen entstanden sind, ausschließlich im Rahmen eines zwischen der Auftragnehmerin und der Objektgesellschaft abzuschließenden Totalübernahme-Gebäudeunterhaltungsvertrags erstattet; die Objektgesellschaft wird diese Kosten wiederum über die Miete refinanzieren. Ein Kostenerstattungsanspruch der Auftragnehmerin gegen die Auftraggeberin ist im Fall des vorstehenden Satzes ausgeschlossen.
- (2) Stimmen Auftraggeberin, Senat und Bürgerschaft dem Abschluss des Mietvertrags endgültig nicht zu, oder wird der Mietvertrag nicht innerhalb von 3 Monaten nach der erfolgten Zustimmung von Auftraggeberin, Senat und Bürgerschaft zum Abschluss des Mietvertrags abgeschlossen oder tritt die aufschiebende Bedingung des Mietvertrags nicht bis spätestens zum 30.06.2023 ein oder sollte die Auftraggeberin vor Befassung von Senat und Bürgerschaft, Abschluss des Mietvertrags oder Eintritt der aufschiebenden Bedingung des Mietvertrags aus anderen Gründen vom Projekt Abstand



nehmen (jedes dieser Ereignisse „**Projektabbruch**“ genannt), vergütet die Auftraggeberin der Auftragnehmerin die bis zum Projektabbruch durch die Auftragnehmerin auf Grundlage dieses Lol erbrachten Leistungen nach Maßgabe der folgenden Absätze (3) bis (8). Bis dahin wird die Auftragnehmerin hat alle ihr bis dahin für die Erbringung von Leistungen nach diesem Lol entstehenden Kosten und Aufwendung vorzufinanzieren.

- (3) Die Auftragnehmerin erhält für die nach dem vorliegenden Lol beauftragten und ordnungsgemäß erbrachten Leistungen ein Honorar. Das Honorar setzt sich – je nach Umfang der Beauftragung gemäß § 3 dieses Lol – aus (i) der Vergütung für die Projektmanagementleistungen und der delegierbaren Bauherrenleistungen sowie (ii) der Vergütung für die (Fach-) Planungs- und Gutachter – und (juristischen) Beratungsleistungen, (iii) der durch die Auftragnehmerin im Rahmen ihrer Leistungserbringung verauslagten Gebühren sowie (iv) der nach Stundensätzen zu erstattenden Leistungen zusammen.
- (4) Für die Vergütung der vertragsgemäß erbrachten Projektmanagementleistungen und delegierbaren Bauherrenleistungen gilt Folgendes:
  - a) Die Grundleistungen im Rahmen der Projektsteuerung werden nach erbrachter Leistung gemäß den Regelungen der Ziffer 4 der VV-Bau und der dazugehörenden Honorartafel vergütet.
  - b) Eine Vergütung für die Projektleitung erfolgt in Höhe von 50 % der Vergütung gemäß § 7 Abs. (4) Li. a).
  - c) Die erbrachten besonderen Leistungen des Projektmanagements werden gemäß **Anlage Vergütung Projektmanagement** mit anrechenbaren Kosten abgerechnet.
  - d) Zu Bewertung der prozentualen Anteile des Honorars für die einzelnen Leistungsphasen am Gesamthonorar wird die Tabelle zum Leistungsbild Projektsteuerung gemäß § 8 Heft 9 AHO zugrunde gelegt.
- (5) Für die Vergütung der vertragsgemäß erbrachten (Fach-) Planungsleistungen gilt Folgendes:
  - a) Das Honorar berechnet sich nach der HOAI, soweit die Auftragnehmerin diese Leistungen selbst erbracht hat. In allen anderen Fällen werden der Auftragnehmerin die nachgewiesenen Kosten der Subplaner-, Gutachter und Ausführungsleistungen und ausgelegte Gebühren, jeweils soweit angemessen, erstattet.
  - b) Ferner erhält die Auftragnehmerin Ersatz für die notwendigen und angemessenen Kosten, die ihr aufgrund der vorzeitigen Beendigung dieses Lol entstehen oder derentwegen sie berechtigten und angemessenen Ansprüchen ihrer Nachunternehmer ausgesetzt ist (insbesondere, soweit eine Kündigung der Aufträge mit Nachunternehmern über vergebene Leistungen nicht oder nicht entschädigungslos möglich ist). Diese Kosten sind nur zu ersetzen, soweit sie kausal durch die vorzeitige Beendigung dieses Lol durch die Auftraggeberin verursacht sind.
- (6) Für die Vergütung der vertragsgemäß erbrachten Leistungen, deren Vergütung weder in der HOAI noch der AHO geregelt ist (wie zum Beispiel die Leistungen nach § 3 Abs. 10 Satz 2 dieses Lol), gilt Folgendes:

- a) Eigenleistungen der Auftragnehmerin werden auf Grundlage des nachgewiesenen Zeitaufwands mit einem Stundensatz von EUR 98,00 zzgl. USt. vergütet (wobei die Auftragnehmerin die nach dieser lit. a) anfallende Vergütung auf insgesamt ca. EUR 60.000,00 zzgl. USt. schätzt).
  - b) Soweit die Auftragnehmerin die Leistungen nicht selbst erbracht hat, werden der Auftragnehmerin die Kosten und Auslagen für notwendige Leistungen Dritter (insbesondere Gutachter, Berater und Rechtsanwälte) auf Nachweis, jeweils soweit angemessen, erstattet. Die Parteien stellen klar, dass hiervon juristische Beratungsleistungen ausgenommen sind, die im Zusammenhang mit Verhandlung, Abschluss und Durchführung dieses Lol entstanden sind und / oder entstehen werden.
- (7) Für den Fall, dass die Auftragnehmerin die geschuldeten Leistungen der Stufe 1 und/oder der Stufe 2 erbracht hat, wird sich ihr Gesamtvergütungsanspruch nach vorstehenden Absätzen (4), (5), (6) und (7) für selbst und/oder durch ihre Nachunternehmer erbrachte Leistungen der Stufe 1 auf insgesamt EUR 5.660.000,00 und für Leistungen der Stufe 2 auf insgesamt EUR 4.400.000,00 (jeweils inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) belaufen. Hierbei handelt es sich um einen von der Auftragnehmerin auf Grundlage ihrer weitreichenden Erfahrungen in vergleichbaren Projekten nach bestem Wissen geschätzten Wert. Aufgrund zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Lol nicht vorhersehbarer Umstände kann sich der Aufwand der Auftragnehmerin jedoch abweichend von ihrer derzeitigen Prognose entwickeln, was zu einer Erhöhung oder Verringerung des geschätzten Gesamtvergütungsanspruchs führen kann. Sollte eine Überschreitung des geschätzten Gesamtvergütungsanspruchs absehbar sein, wird die Auftragnehmerin die Auftraggeberin unverzüglich hierüber informieren, insbesondere um der Auftraggeberin die Möglichkeit zu geben, angemessen hierauf zu reagieren.

## **§ 8 Haftung und Risikoverteilung / Mängelansprüche**

Schadensersatzansprüche der Parteien und Gewährleistungsansprüche der Auftraggeberin richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

## **§ 9 Projektkosten**

- (1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Projekt im Rahmen des zwischen der Auftraggeberin und der Objektgesellschaft abzuschließenden Mietvertrags zu einem garantierten Maximalpreis („GMP“) umgesetzt werden soll, der die Obergrenze für die Projektkosten (und damit der Bemessungsgrundlage der Miete) darstellt und durch die Auftragnehmerin bzw. die Objektgesellschaft in einer für die Auftraggeberin transparenten und nachvollziehbaren Kalkulation zu berechnen und darzustellen ist.
- (2) Im derzeitigen frühen Planungsstadium kann ein GMP noch nicht zuverlässig kalkuliert werden. Die Parteien vereinbaren hierzu daher Folgendes:
  - a) Im Rahmen des Mietvertrages sollen sich die Objektgesellschaft und der Mieter auf einen verbindlichen GMP einigen.
  - b) Die Objektgesellschaft soll im Rahmen des Mietvertrags zusichern, dass sich der verbindliche GMP nach Abschluss des Mietvertrages nicht erhöhen wird.

- c) Der Mietvertrag soll Regelungen enthalten, wonach Mehrkosten, die sich nach Abschluss des Mietvertrages ergeben, von der Objektgesellschaft zu tragen sind, es sei denn die Mehrkosten sind aufgrund von Risiken entstanden, die nach der VV-Bau ausdrücklich nicht die Projektgesellschaft zu tragen hat, wie z.B. gemäß der Anlage 3.03 Risikozuordnung der VV-Bau; über diese Kosten soll nach Fertigstellung des BA-Neubaus ihrer tatsächlichen Höhe nach zwischen der Objektgesellschaft und der Auftraggeberin abgerechnet werden.

#### **§ 10 Herausgabeanspruch der Auftraggeberin**

- (1) Kommt es nicht zum Abschluss des Mietvertrags oder tritt die aufschiebende Bedingung des Mietvertrages nicht bis spätestens zum 30.06.2023 ein, sind die von der Auftragnehmerin bis zum jeweiligen Zeitpunkt im Hinblick auf das Projekt angefertigten oder von der Auftraggeberin überlassenen Unterlagen an die Auftraggeberin herauszugeben.
- (2) Die von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Daten und die von der Auftragnehmerin erzeugten Daten sind vorläufig zu speichern und, falls die in der Präambel genannten Verträge nicht geschlossen werden sollten, auf Anweisung der Auftraggeberin vollständig aus dem Datenverarbeitungssystem der Auftragnehmerin zu löschen, soweit nicht gesetzliche Aufbewahrungsfristen dem entgegen stehen.

#### **§ 11 Schlussbestimmungen**

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Lol unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Lol im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahe kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen beziehungsweise undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.
- (2) Der vorliegende Lol ist auflösend bedingt auf das Wirksamwerden des Mietvertrages durch Eintritt seiner aufschiebenden Bedingung. Vor dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung des Mietvertrages endet der vorliegende Lol, mit Ausnahme der Regelungen des § 7, ausschließlich nach schriftlicher Erklärung des Projektabbruchs durch die Auftraggeberin. In diesem Fall bleibt der Vergütungsanspruch nach § 7 Absatz (2) dieses Lol bestehen.
- (3) Dieser Lol unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird durch die Auftraggeberin nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Zudem kann dieser Lol Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- (4) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien, dass die schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Lol erst einen Monat nach ihrer Veröffentlichung im Informationsregister wirksam werden (Anfangstermin i.S.d. § 163 BGB). Die Auftraggeberin wird der Auftragnehmerin die erfolgte Veröffentlichung und deren Zeitpunkt dem schriftlich mitteilen.



(5) Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Lol:

Anlage Projektmanagement

Anlage HOAI

Anlage Bauherrenleistungen

Anlage Projektunterlagen

Anlage Wesentliche Termine

Anlage Vergütung Projektmanagement

Hamburg, den 29.01.2019

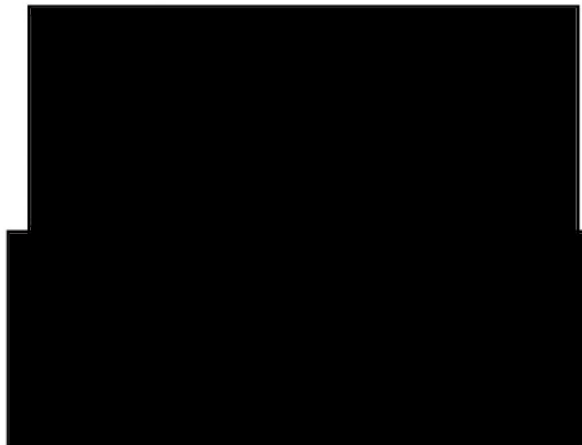
**Freie und Hansestadt Hamburg,**

vertreten durch das Bezirksamt Wandsbek,  
dieses wiederum vertreten durch den Bezirks-  
samtsleiter

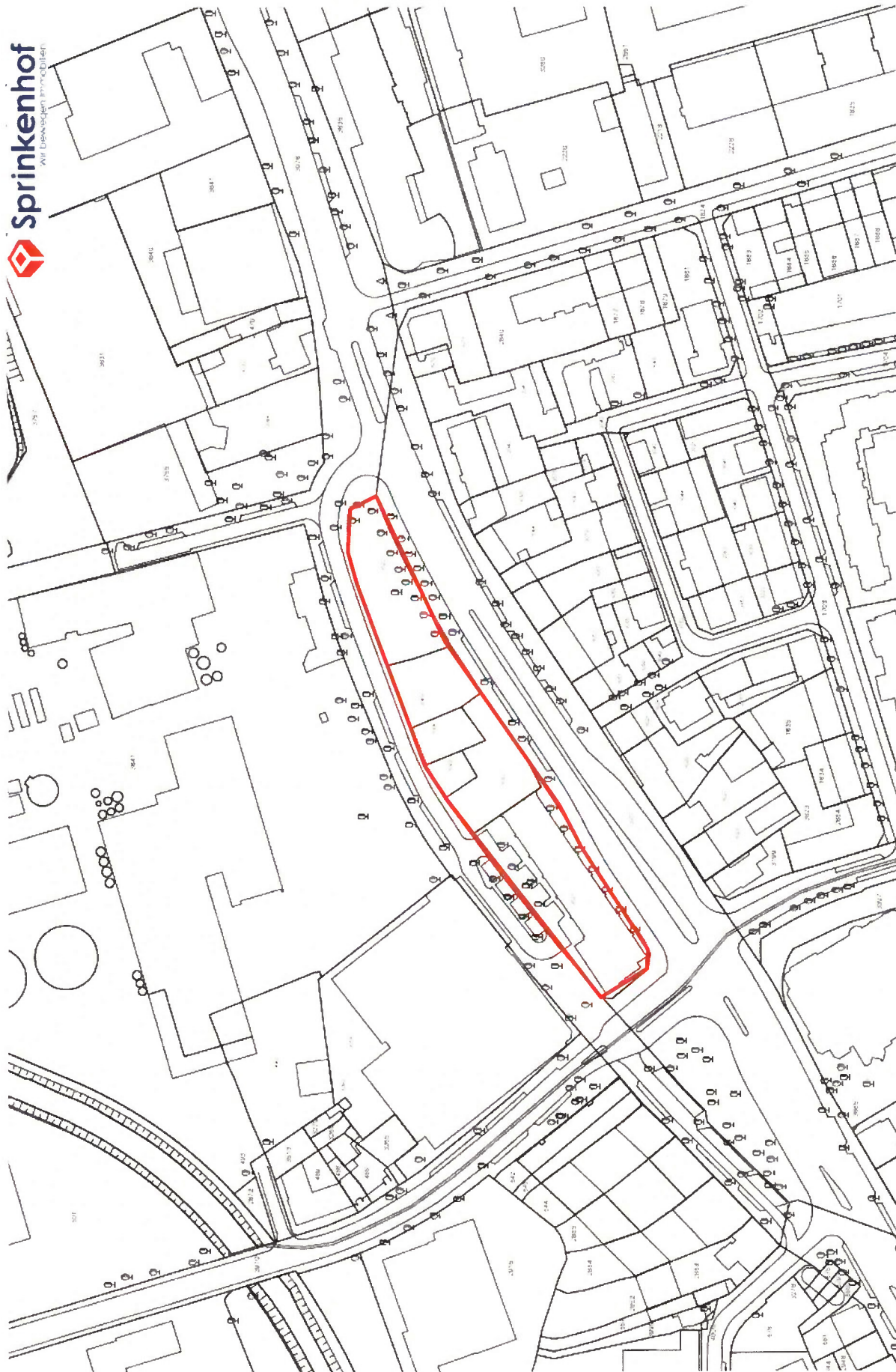


Hamburg, den 29.01 2019

**Sprinkenhof GmbH,** vertreten durch die Ge-  
schäftsführer



# Anlage Baugrundstück



Ausschnitt Flurkarte

**Leistungsbild Projektsteuerung nach AHO (Heft 9, 4. Auflage 2014)**

§ 2 Leistungsbild der Projektsteuerung:

Das AHO Leistungsbild ist frei verhandelbar, Beauftragte Leistungen sind anzukreuzen.

1. Projektvorbereitung			
Grundleistungen		Besondere Leistungen	
1 A - Organisation, Information, Koordination und Dokumentation (übrige Handlungsbereiche einbeziehend)			
X	1. Entwickeln, Abstimmen und Dokumentieren der projektspezifischen Organisationsvorgaben mit Projektstrukturplanung	X	1. Koordination von speziellen Organisationseinheiten des Auftraggebers
X	2. Entwickeln und Abstimmen der Grundlagen für die Planung der Planung	X	2. Erstellen von Vorlagen und besondere Berichterstattung in Auftraggeber- und sonstigen Gremien
X	3. Mitwirken bei der Festlegung der Projektziele und der Dokumentation der Projektvorgaben	X	3. Einrichten eines eigenen Projektkommunikationssystems
X	4. Vorschlagen und Abstimmen der Kommunikationsstruktur des Informations-, Berichts- und Protokollwesens		4. Erstellen der aufbau- und ablauforganisatorischen Grundlagen zur Planung, übergreifenden Überwachung und Steuern von mehreren verknüpften Projekten (Programme, Projektportfolios)
X	5. Vorschlagen und Abstimmen des Entscheidungsmanagements		5. Konzipieren, Vorbereiten und Abstimmen von Risikomanagement-systemen mit besonderen Anforderungen
X	6. Vorschlagen und Abstimmen des Änderungsmanagements	X	6. Mitwirken bei den Vorbereitungen besonderer behördlicher Genehmigungsverfahren (z. B. Planfeststellungsverfahren)
X	7. Mitwirken beim Risikomanagement	X	7. Erstellen eines Konzepts zur Erfassung aller betroffenen Dritten und der relevanten Öffentlichkeit sowie deren Beteiligung im weiteren Projektablauf
X	8. Mitwirken bei der Auswahl eines Projektkommunikationssystems		

1 B - Qualitäten und Quantitäten			
X	1. Überprüfen der bestehenden Grundlagen zur Bedarfsplanung auf Vollständigkeit und Plausibilität		1. Erstellen und Abstimmen einer Bedarfsplanung
X	2. Mitwirken bei der Klärung der Standortfragen, bei der Beschaffung der standortrelevanten Unterlagen, bei der Grundstücksbeurteilung hinsichtlich Nutzung in privatrechtlicher und öffentlich- rechtlicher Hinsicht		2. Durchführen einer differenzierten Anfrage bezüglich der Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsmedien, Verkehr etc.) und Beschaffen der relevanten Informationen und Unterlagen



X	3. Überprüfen der Ergebnisse der Grundlagenermittlung der Planungsbeteiligten	X	3. Vorbereiten und Durchführen von Ideen-, Programm- und Realisierungswettbewerben
			4. Strukturieren der Prozesse zur Formulierung und Umsetzen der Nachhaltigkeitsstrategie in der Aufbau- und Ablauforganisation
		X	5. Vorplanung, Überwachung und Mitwirken an der Durchführung eines VGV-Verfahrens

1 C - Kosten und Finanzierung

X	1. Mitwirken bei der Erstellung des Kostenrahmens für Investitionskosten und Nutzungs- kosten	X	1. Erstellen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen
X	2. Mitwirken bei der Ermittlung und Beantragung von Investitions- und Fördermitteln		2. Verwenden von auftraggeberseitig vorgegebenen EDV-Programmen mit besonderen Anforderungen in Bezug auf die Informations-verarbeitung und Dokumentation
X	3. Prüfen und Freigabevorschläge bezüglich der Rechnungen der Planungsbeteiligten und sonstigen Projektbeteiligten (außer bauaus- führenden Unternehmen) zur Zahlung	X	
X	4. Abstimmen und Einrichten der projektspezifischen Kostenverfolgung		

1 D - Termine, Kapazitäten und Logistik

X	1. Aufstellen und Abstimmen des Terminrahmens		
X	2. Aufstellen und Abstimmen des Steuerungsterminplanes für das Gesamtprojekt und Ableiten des Kapazitätsrahmens		
X	3. Erfassen logistischer Einflussgrößen unter Berücksichtigung relevanter Standort- und Rahmenbedingungen		

1 E - Verträge und Versicherungen			
X	1. Mitwirken bei der Erstellung einer Vergabe- und Vertragsstruktur für das Gesamtprojekt		
X	2. Vorbereiten und Abstimmen der Inhalte der Planerverträge		
X	3. Mitwirken bei der Auswahl der zu Beteiligten- den, bei Verhandlungen und Vorbereitungen der Beauftragungen		
X	4. Vorschlagen der Vertragstermine und -fristen für die Planerverträge		
X	5. Mitwirken bei der Erstellung eines Versicherungskonzeptes für das Gesamtprojekt		

2. Planung			
Grundleistungen		Besondere Leistungen	
2 A - Organisation, Information, Koordination und Dokumentation (übrige Handlungsbereiche einbeziehend)			
X	1. Fortschreiben der projektspezifischen Organisationsvorgaben mit Projektstrukturplanung	X	1. Vertreten der Planungskonzeption gegenüber der Öffentlichkeit unter besonderen Anforderungen und Zielsetzungen sowie bei mehr als fünf Erläuterungs- oder Erörterungsterminen
X	2. Analysieren und Bewerten der Planungsprozesse auf Konformität mit den vorgegebenen Projektzielen	X	2. Betreiben eines eigenen Projektkommunikationssystems
X	3. Fortschreiben der Dokumentation der Projektvorgaben		3. Umsetzen von Risikomanagementsystemen mit besonderen Anforderungen
X	4. Überprüfen und Umsetzen der Kommunikationsstruktur - regelmäßiges Informieren und Abstimmen mit dem Auftraggeber (Berichtswesen)		4. Mitwirken bei der Einbeziehung zu beteiligender Dritter und der Öffentlichkeit bei der weiteren Projektrealisierung
X	5. Umsetzen des Entscheidungsmanagements		
X	6. Umsetzen des Änderungsmanagements		
X	7. Analysieren und Bewerten der Koordinationsleistungen des Objektplaners		
X	8. Mitwirken beim Risikomanagement		
X	9. Analysieren und Bewerten der ordnungsgemäßen Nutzung des Projektkommunikationssystems durch die Projektbeteiligten		
X	10. Mitwirken bei der Herbeiführung der behördlichen Genehmigung		

2 B - Qualitäten und Quantitäten			
X	1. Laufendes Analysieren und Bewerten der Leistungen der Planungsbeteiligten	X	1. Steuern der Nachhaltigkeits- und Zertifizierungsprozesse
X	2. Steuern der Planung der Bemusterungen	X	2. Steuern der Planung bei 3- bis n-dimensionaler Gebäudemodellbearbeitung sowie BIM-Administration
X	3. Überprüfen der Ergebnisdokumentation der Planungsbeteiligten zu den einzelnen Leistungsphasen der Planung	X	3. Prüfen, Überwachen und Anpassen der Gif-Berechnung

2 C - Kosten und Finanzierung			
X	1. Überprüfen der Kostenschätzung und -berechnung der Objekt- und Fachplaner sowie Veranlassen erforderlicher Anpassungsmaßnahmen		1. Erstellen einer Kostenschätzung / Kostenberechnung nach DIN 276
X	2. Kostensteuerung zur Einhaltung der Kostenziele	X	2. Erstellen der Nutzungskostenschätzung, -berechnung sowie Nutzungskostensteuerung
X	3. Planen von Mittelbedarf und Mittelabfluss	X	3. Erstellen von Wirtschaftlichkeitsberechnungen
X	4. Prüfen und Freigabevorschläge bezüglich der Rechnungen der Planungsbeteiligten und sonstigen Projektbeteiligten (außer bauaus-führenden Unternehmen) zur Zahlung		4. Durchführen eines Value Engineering mit Überprüfen der Planung auf Wirtschaftlichkeit, Vergabefähigkeit, Nachhaltigkeit, Energieverbrauch, Materialeignung, Logistik, Workflow
X	5. Fortschreiben der projektspezifischen Kostenverfolgung (kontinuierlich)	X	
		X	5. Überprüfung und Anpassung der Lebenszyklusberechnung
		X	6. Prüfen und Überwachen des Baustellenkonzepts der Planenden

2 D - Termine, Kapazitäten des Baustelle			
X	1. Fortschreiben des Terminrahmens		1. Erstellen eines Terminplans für Planung und Bauablauf bei (noch) nicht vorliegenden Terminplänen der Planungsbeteiligten
X	2. Überprüfen des Terminplans der Planungsbeteiligten für den Planungs- und Bauablauf, insbesondere auf Einhaltung des Terminrahmens		2. Erstellen des Vergabeterminplans bei (noch) nicht vorliegenden Terminplänen der Planungsbeteiligten



X	3. Fortschreiben des Steuerungsterminplanes unter Berücksichtigung des Terminplans der Planungsbeteiligten für den Planungs- und Bauablauf		3. Erstellen eines Logistikkonzepts
X	4. Terminsteuerung der Planung einschließlich Analyse und Bewertung der Terminfortschreibungen der Planungsbeteiligten	X	4. Abgleichen logistischer Maßnahmen mit Anlieger- und Nachbarschaftsinteressen
X	5. Mitwirken bei der Aktualisierung der logistischen Einflussgrößen		
X	6. Aufstellen und Abstimmen des Terminrahmens zur Integration des strategischen Facility Managements		

2 E - Vertragsmanagement des strategischen			
X	1. Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den Beteiligten	X	1. Verhandlung, Abschluss und Abwicklung von Grundstückskaufverträgen / Grundstückseinlagegeschäften
X	2. Mitwirken bei der Umsetzung des Vertriebskonzeptes für alle Projektbeteiligten	X	2. Veranlassung und Kontrolle von Grundstücksteilungen und ggfs. erforderlicher nachbarschaftsrechtlicher Vereinbarungen

3. Ausführungsvorbereitung			
Grundleistungen		Besondere Leistungen	
A Organisation, Information, Koordination und Dokumentation (übrige Handlungsbereiche einbeziehend)			
X	1. Fortschreiben der projektspezifischen Organisationsvorgaben mit Projektstrukturplanung	X	1. Betreiben eines eigenen Projektkommunikationssystems
X	2. Analysieren und Bewerten der Planungsprozesse auf Konformität mit den vorgegebenen Projektzielen		2. Umsetzen von Risikomanagementsystemen mit besonderen Anforderungen
X	3. Fortschreiben der Dokumentation der Projektvorgaben	X	3. Mitwirken bei der Einbeziehung zu beteiligender Dritter und der Öffentlichkeit bei der weiteren Projektrealisierung
X	4. Überprüfen und Umsetzen der Kommunikationsstruktur – regelmäßiges Informieren und Abstimmen mit dem Auftraggeber (Berichtswesen)		
X	5. Umsetzen des Entscheidungsmanagements		
X	6. Umsetzen des Änderungsmanagements		
X	7. Analysieren und Bewerten der Koordinationsleistungen des Objektplaners		
X	8. Mitwirken beim Risikomanagement		
X	9. Analysieren und Bewerten der ordnungsgemäßen Nutzung des Projektkommunikationssystems durch die Projektbeteiligten		

B Qualitäten und Quantitäten			
X	1. Laufendes Analysieren und Bewerten der Planungsergebnisse auf Konformität mit den vorgegebenen Projektzielen	X	1. Versenden der Ausschreibungsunterlagen
X	2. Überprüfen der von den Planungsbeteiligten erstellten Angebotsauswertungen und Vergabevorschläge	X	2. Steuern der Nachhaltigkeits- und Zertifizierungsprozesse
X	3. Überprüfen der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen von Nebenangeboten auf Konformität mit den vorgegebenen Projektzielen		
X	4. Mitwirken bei den erforderlichen Bemusterungen		

C Kosten und Finanzierung			
X	1. Überprüfen der von den Planern ermittelten Soll-Werte für die Vergaben auf Basis der aktuellen Kostenberechnung	X	1. Erstellen von Wirtschaftlichkeitsberechnungen
X	2. Überprüfen der von den Planungsbeteiligten auf der Grundlage bepreister Leistungsverzeichnisse erstellten Kostenermittlungen	X	2. Implementierung und Führung der (Bau-) Buchhaltung in SAP und das Veranlassen und Leisten von Zahlungen
X	3. Überprüfen der Angebotsauswertungen im Hinblick auf die Angemessenheit der Preise		
X	4. Vorgeben der Deckungsbestätigungen für Aufträge		
X	5. Kostensteuerung unter Berücksichtigung der Angebotsprüfungen und Kostenvergleiche der Planungsbeteiligten		
X	6. Prüfen und Freigabevorschläge der Rechnungen der Planungsbeteiligten und sonstigen Projektbeteiligten (außer bauausführenden Unternehmen) zur Zahlung		
X	7. Planen von Mittelbedarf und Mittelabfluss		
X	8. Fortschreiben der projektspezifischen Kostenverfolgung (kontinuierlich)		

D Termine, Kapazitäten und Logistik			
X	1. Fortschreiben des Terminrahmens		1. Fortschreiben der Terminplanung für Planung und Bauablauf
X	2. Überprüfen der Vergabeterminplanung der Planungsbeteiligten		2. Erstellen und Fortschreiben des Vergabe - terminplans
X	3. Fortschreiben des Steuerungsterminplanes unter Berücksichtigung des Terminplans der Planungsbeteiligten für den Planungs- und Bauablauf	X	3. Fortführen des Abgleichens logistischer Maßnahmen mit Anliefer- und Nachbarschaftsinteressen
X	4. Überprüfen der vorliegenden Angebote im Hinblick auf vorgegebene Terminziele		
X	5. Terminsteuerung mit Soll-Ist- Vergleichen betreffend Ausführungsplanung sowie Vorbereitung und Durchführung der Vergabe		
X	7. Mitwirken bei der Aktualisierung und Prüfung der Entwicklung der logistischen Einflussgrößen		

E Verträge und Versicherungen			
X	1. Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den Beteiligten	X	1. Mitwirken bei der Auswahl, Beschaffung, dem Aufbau und der Einführung von speziellen Informationssystemen (z. B. für das Facility Management)
X	2. Mitwirken bei der Strukturierung des Verga- beverfahrens		
X	3. Überprüfen der Vertragsunterlagen für die Vergabeeinheiten auf Vollständigkeit und Plausibilität sowie Bestätigen der Versandfertigkeit		
X	4. Mitwirken bei den Vergabeverhandlungen bis zur Unterschriftsreife		
X	5. Mitwirken bei der Vorgabe der Vertragstermine und -fristen für die Besonderen Vertragsbedingungen der Ausführungs- und Lieferleistungen		

4. Ausführung			
Grundleistungen		Besondere Leistungen	
A Organisation, Information, Koordination und Dokumentation (übrige Handlungsbereiche einbeziehend)			
X	1. Fortschreiben der projektspezifischen Organisationsvorgaben mit Projektstrukturplanung	X	1. Koordinieren besonderer Anforderungen der Betreiber/- Nutzerorganisation
X	2. Analysieren und Bewerten der Planungsprozesse auf Konformität mit den vorgegebenen Projektzielen	X	2. Betreiben eines eigenen Projektkommunikationssystems



X	3. Fortschreiben der Dokumentation der Projektvorgaben		3. Organisatorisches und fachliches Unterstützen bei Gerichtsverfahren
X	4. Überprüfen und Umsetzen der Kommunikationsstruktur – regelmäßiges Informieren und Abstimmen mit dem Auftraggeber (Berichtswesen)		4. Umsetzen von Risikomanagementsystemen mit besonderen Anforderungen
X	5. Umsetzen des Entscheidungsmanagements	X	5. Mitwirken bei der Einbeziehung zu beteiligender Dritter und der Öffentlichkeit bei der weiteren Projektrealisierung
X	6. Umsetzen des Änderungsmanagements		
X	7. Analysieren und Bewerten der Koordinationsleistungen der Objektüberwachung		
X	8. Mitwirken beim Risikomanagement		
X	9. Analysieren und Bewerten der ordnungsgemäßen Nutzung des Projektkommunikationssystems durch die Projektbeteiligten		
X	10. Unterstützen des Auftraggebers bei der Einleitung von selbständigen		

## B Qualitäten und Quantitäten

X	1. Analysieren und Bewerten der Leistungen der Objektüberwachung sowie Vorschlägen und Abstimmen von Anpassungsmaßnahmen bei Gefährdung von Projektzielen	X	1. Steuern der Nachhaltigkeits- und Zertifizierungsprozesse
X	2. Anlassbezogenes örtliches Überprüfen der Leistungen der Objektüberwachung		

## C Kosten und Finanzierung

X	1. Kostensteuerung zur Einhaltung der Kostenziele		1. Prüfen der Rechnungen der ausführenden Unternehmen
X	2. Prüfen und Freigabevorschläge bezüglich der Rechnungen der Planungsbeteiligten und sonstigen Projektbeteiligten (außer bauausführenden Unternehmen) zur Zahlung		
X	3. Überprüfen und Freigabevorschläge bezüglich der Rechnungsprüfung der Objektüberwachung zur Zahlung an ausführende Unternehmen		
X	4. Vorgeben von Deckungsbestätigungen für Nachträge		
X	5. Fortschreiben der Planung zu Mittelbedarf und Mittelabfluss		
X	6. Fortschreiben der projektspezifischen Kostenverfolgung (kontinuierlich)		

D Termine, Kapazitäten und Logistik			
X	1. Fortschreiben des Terminrahmens		1. Erstellen einer detaillierten Inbetriebnahmeplanung unter Integration aller Projektbeteiligten einschließlich Nutzer
X	2. Überprüfen des Terminplans der Planungsbeteiligten, insbesondere auf Einhaltung des Terminrahmens		
X	3. Fortschreiben der Steuerungsterminpläne unter Berücksichtigung des Terminplans der Planungsbeteiligten		
X	4. Terminsteuerung der Ausführung unter Berücksichtigung der Objektüberwachungsleistungen		

E Verträge und Versicherungen			
X	1. Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den Beteiligten	X	1. Koordinieren der versicherungsrelevanten Schadensabwicklung
X	2. Unterstützen des Auftraggebers bei der Abwendung von Forderungen Dritter (Nachbarn, Bürgerinitiativen etc.)		
X	3. Überprüfen der Nachtragsprüfungen durch die Objektüberwachung und Mitwirken bei der Beauftragung		
X	4. Mitwirken bei der Abnahmevorbereitung sowie bei der Durchführung der Abnahmen und Inbetriebnahme		

5. Projektabschluss			
Grundleistungen		Besondere Leistungen	
A Organisation, Information, Koordination und Dokumentation (übrige Handlungsbereiche einbeziehend)			
X	1. Mitwirken bei der organisatorischen und administrativen Konzeption und bei der Durchführung der Übergabe/Übernahme bzw. Inbetriebnahme/ Nutzung		1. Organisatorisches und baufachliches Unterstützen bei Gerichtsverfahren
X	2. Veranlassen der systematischen Zusammenstellung und Archivierung der Projektdokumentation	X	2. Organisieren des Abschlusses des eigenen Projektkommunikationssystems
X	3. Überprüfen der Zusammenstellung von Dokumentationsunterlagen durch die Planungsbeteiligten		3. Abschließen des Risikomanagementsystems mit besonderen Anforderungen
X	4. Überprüfen und Umsetzen der Kommunikationsstruktur – regelmäßiges Informieren und Abstimmen mit dem Auftraggeber (Berichtswesen)	X	4. Prüfen der Projektdokumentation der fachlich Beteiligten
X	5. Abschließen des Entscheidungs-/Änderungs- und Risikomanagements		
X	6. Organisieren des Abschlusses des Projektkommunikationssystems		

B Qualitäten und Quantitäten			
X	1. Analysieren und Bewerten der Auflistung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche		1. Veranlassen, Koordinieren und Steuern der Beseitigung nach der Abnahme aufgetretener Mängel
		X	2. Steuern der Nachhaltigkeits- und Zertifizierungsprozesse

C Kosten und Finanzierung			
X	1. Überprüfen der Kostenfeststellung der Objekt- und Fachplaner	X	1. Erstellen des Verwendungsnachweises
X	2. Prüfen und Freigabevorschläge bezüglich der Rechnungen der Planungsbeteiligten und sonstigen Projektbeteiligten zur Zahlung		
X	3. Überprüfen und Freigabevorschläge bezüglich der Rechnungsprüfung der Objektüberwachung zur Zahlung an ausführende Unternehmen		
X	4. Überprüfen der Leistungen der Planungsbeteiligten bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen		
X	5. Abschließen der projektspezifischen Kostenverfolgung		

D Termine, Kapazitäten und Logistik			
X	1. Steuern der Inbetriebnahme, Abnahme und Übergabe		



E Verträge und Versicherungen			
X	1. Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den Beteiligten		1. Koordinieren der versicherungsrelevanten Schadensabwicklung

Leistungsbild Projektleitung nach AHO (Heft 9, 4. Auflage 2014)

## § 3 Leistungsbild Projektleitung

(1) Zu Leistungen der Projektleitung gehören - soweit die Vertragsparteien keine anderweitige Festlegung treffen - folgende Grundleistungen (beauftragte Leistungen sind anzukreuzen):

X	a) Rechtzeitiges Herbeiführen bzw. Treffen der erforderlichen Entscheidungen so- wohl hinsichtlich Funktion, Konstruktion, Standard und Gestaltung als auch hin- sichtlich Organisation, Qualität, Kosten, Terminen sowie Verträgen und Versicherungen
X	b) Durchsetzen der erforderlichen Maßnahmen und Vollziehen der Verträge unter Wahrung der Rechte und Pflichten des Auftraggebers in dessen Namen
X	c) Herbeiführen der erforderlichen Genehmigungen, Einwilligungen und Erlaubnisse im Hinblick auf die Genehmigungsreife:
X	d) Konfliktmanagement zur Ausrichtung der unterschiedlichen Interessen der Projektbeteiligten auf einheitliche Projektziele hinsichtlich Qualitäten, Kosten und Terminen, u.a. im Hinblick auf <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Pflicht der Projektbeteiligten zur fachlich- inhaltlichen Integration der verschiedenen Planungsleistungen und</li> <li>• die Pflicht der Projektbeteiligten zur Untersuchung von alternativen Lösungsmöglichkeiten</li> </ul>
X	e) Leiten von Projektbesprechungen auf Geschäftsführungs- bzw. Vorstandsebene zur Vorbereitung / Einleitung / Durchsetzung von Entscheidungen;
X	f) Führen von Verhandlungen mit projektbezogener, vertragsrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Bindungswirkung für den Auftraggeber;
X	g) Wahrnehmen der zentralen Projektanlaufstelle; Sorge für die Abarbeitung des Entscheidungs-/ Maßnahmenkatalogs;
X	h) Wahrnehmen von projektbezogenen Repräsentationspflichten gegenüber dem Nutzer, dem Finanzier, den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

(2) Soweit Interessen unterschiedlicher interner und externer Nutzer in einem Projekt zu koordinieren sind, gehört die Koordination der Nutzer dann zu den beauftragten Projektleitungsaufgaben, wenn der Auftraggeber diese Leistungen ( siehe dazu im Einzelnen Heft Nr. 19 der AHO-Fachkommission „Neue Leistungsbilder zum Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft“, 2004) beauftragt hat.

(3) Soweit der Auftraggeber den Projektsteuerer nach Vertragsschluss mit Entscheidungskompetenzen / Vertretungsmacht gegenüber anderen Projektbeteiligten (i.d.R. durch Voll- macht) ausstatten will, ist dies von den Vertragsparteien einvernehmlich abzustimmen.

Ergänzung Projektleitung - besondere Leistungen




## Leistungsbild Generalplanung

Im Rahmen des geschlossenen Lol vereinbaren die Parteien die nachfolgenden Architekten- und Ingenieurleistungen für die jeweils beauftragten Leistungsphasen<sup>1</sup>:

### **Objektplanung Grundleistungen**

- ☒ Leistungsbild Gebäude und Innenräume gemäß § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10.1 HOAI
- ☒ Leistungsbild Freianlagen gemäß § 39 HOAI i. V. m. Anlage 11.1 HOAI

### **Fachplanung Grundleistungen**

- ☒ Leistungsbild Tragwerksplanung gemäß § 51 HOAI i. V. m. Anlage 14.1 HOAI
- ☒ Leistungsbild Technische Ausrüstung gemäß § 55 HOAI i. V. m. Anlage 15.1 HOAI  
jeweils bezogen auf die folgenden Anlagengruppen gemäß § 53 HOAI

- ☒ Anlagengruppe 1
- ☒ Anlagengruppe 3
- ☒ Anlagengruppe 5
- ☒ Anlagengruppe 7

- ☒ Anlagengruppe 2
- ☒ Anlagengruppe 4
- ☒ Anlagengruppe 6
- ☒ Anlagengruppe 8

### **Beratungsleistungen**

- ☒ Leistungsbild Umweltverträglichkeitsstudie gemäß § 3 HOAI i. V. m. Anlage 1.1 HOAI
- ☒ Leistungsbild Bauphysik gemäß § 3 HOAI i. V. m. Anlage 1 Ziffer 1.2 HOAI  
jeweils bezogen auf die Leistungsbereiche
  - ☒ Wärmeschutz/ Energiebilanzierung, sommerlichem Wärmeschutz
  - ☒ Bauakustik (Schallschutz)
  - ☒ Raumakustik
- ☒ Leistungsbild Geotechnik gemäß § 3 HOAI i. V. m. Anlage 1 Ziffer 1.3 HOAI
- ☒ Leistungsbild Ingenieurvermessung gemäß § 3 HOAI i. V. m. Anlage 1 Ziffer 1.4 HOAI
- ☒ Nachhaltigkeit für Gebäude und Grundstück wie zum Beispiel nach BNB (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude) bzw. DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)

---

<sup>1</sup> Zutreffendes bitte ankreuzen

## Besondere Leistungen (sofern von AG/ AN für erforderlich gehalten)

### ☒ Leistungsbild Gebäude und Innenräume gemäß § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10.1 HOAI

#### LPH 1

- Prüfen der Umweltverträglichkeit
- Zusammenstellen der Anforderungen aus Zertifizierungssystemen

#### LPH 2

- Untersuchen alternativer Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen einschließlich Kostenbewertung
- Beachten der Anforderungen des vereinbarten Zertifizierungssystems
- Durchführen des Zertifizierungssystems
- Durchführen der Voranfrage (Bauanfrage)
- Anfertigen von besonderen Präsentationshilfen, die für die Klärung im Vorentwurfprozess nicht notwendig sind z.B.
  - Präsentationsmodelle
  - Perspektivische Darstellungen
  - Bewegte Darstellung / Animation
  - Farb und Materialcollagen
  - digitales Geländemodell

- 3-D oder 4-D Gebäudemodellbearbeitung (BIM)

#### LPH 3

- Analyse der Alternativen/ Varianten und deren Wertung mit Kostenuntersuchung (Optimierung)
- Fortführung 3-D oder 4-D Gebäudemodellbearbeitung (BIM)

### ☒ Leistungsbild Freianlagen gemäß § 39 HOAI i. V. m. Anlage 11.1 HOAI

#### LPH 3

- Mitwirken bei der Beantragung und Abrechnung von Fördermitteln und Beschäftigungsmaßnahmen (Gründach, Fassadenbegrünung, KFW)

### ☒ Leistungsbild Tragwerksplanung gemäß § 51 HOAI i. V. m. Anlage 14.1 HOAI

#### LPH 2

- Aufstellen von Vergleichsberechnungen für mehrere Lösungsmöglichkeiten unter verschiedenen Objektbedingungen
- Vorläufige nachprüfbare Berechnung der Gründung
- 3-D oder 4-D Gebäudemodellbearbeitung (BIM)

#### LPH 3

- Fortführung 3-D oder 4-D Gebäudemodellbearbeitung (BIM)

### ☒ Leistungsbild Technische Ausrüstung gemäß § 55 HOAI i. V. m. Anlage 15.1 HOAI jeweils bezogen auf die bei den Grundleistungen beauftragten Anlagengruppen

#### LPH 2

- 3-D oder 4-D Gebäudemodellbearbeitung (BIM)

#### LPH 3

- Fortführung 3-D oder 4-D Gebäudemodellbearbeitung (BIM)

- ☒ Fachingenieurleistungen Fassadentechnik gemäß Heft Nr. 28 AHO Schriftenreihe 2017
- ☒ Sicherheits- und Gesundheitskoordination gemäß Heft Nr. 15 AHO Schriftenreihe 2017 bzw. BaustellV
- ☒ Leistungsbild BIM; Einarbeitung der BIM Bedarfsplanung (Raum und Funktionsplan) des Bedarfsträgers ab LPH 1 der HOAI

### **Gutachterliche Beratungsleistungen bzw. Fachingenieurleistungen besonderer Fachgebiete**

- ☒ Erstellen eines Brandschutzkonzeptes und Fortschreibung bis Entwurfsplanung gemäß Heft Nr. 17, 1.4 AHO Schriftenreihe 2017
- ☒ Erstellen eines Schadstoffkatasters mit –Entsorgungskonzept
- ☒ Erstellen und Fortschreiben eines Kampfmittelräumkonzeptes
- ☒ Erstellen und Fortschreiben eines Baustellenlogistik- Verkehrskonzeptes
- ☒ Energie- Wärmeschutzberatung inkl. Erstellung eines energetischen Gebäudekonzeptes



Leistungsbild Bauherrenleistungen

<b>A Organisation, Information, Koordination und Dokumentation (handlungsbereichsübergreifend)</b>		
1	Bereitstellen und Führen einer Kreditorenbuchhaltung einschließlich Abrechnungssystem, sowie das Leisten von Zahlungen	X
2	Koordination des Mieterprojekts unter Beteiligung aller betroffenen Organisationseinheiten	
3	Stellen einer Vergabestelle für die Durchführung von Vergabeverfahren; Bei gesetzlicher Erfordernis einschließlich E-Vergaben	X
4	Mitwirkung bei der Klärung steuerlicher Fragen	X
5	Einrichten eines Treuhandkontos	
<b>B Qualitäten und Quantitäten</b>		
1	Mitwirkung bei der Klärung des Bedarfs (Funktionsprogramm/ Qualitätsstandards)	X
<b>C Kosten und Finanzierung</b>		
1	Bereitstellung der Zwischenfinanzierung bis zum Abschluss Mietvertrag oder Abrechnung des Auftrages	X
2	Beschaffung der Projektfinanzierung; Durchführung der erforderlichen Vergabeverfahren, Verhandlung und Abschluss der Finanzierungsverträge	X
4	Erstellen von Wirtschaftlichkeitsberechnungen für das Gesamtprojekt	X
5	Entwicklung von Finanzierungsplänen	X
6	Leistung von Zahlungen über das eingerichtete Treuhandkonto	
<b>D Termine, Kapazitäten und Logistik</b>		
<b>E Verträge und Versicherungen</b>		
1	Rechtsberatung in der Gestaltung der Subunternehmerverträge sowie in der Durchsetzung der daraus begründeten Ansprüche und Abwehr unbegründeter Forderungen	X
2	Gründen und Betreiben der Objektgesellschaft	X
3	Erteilen von Aufträgen und Abschluss von Verträgen mit Planern und Sonderfachleuten sowie Bauunternehmen	X
4	Rechtsgeschäftliche Abnahme von Planungs- und Bauleistungen	X

# Neubau Bezirksamt Wandsbek

## Anlage Projektunterlagen



## 1. Projektgrundstück

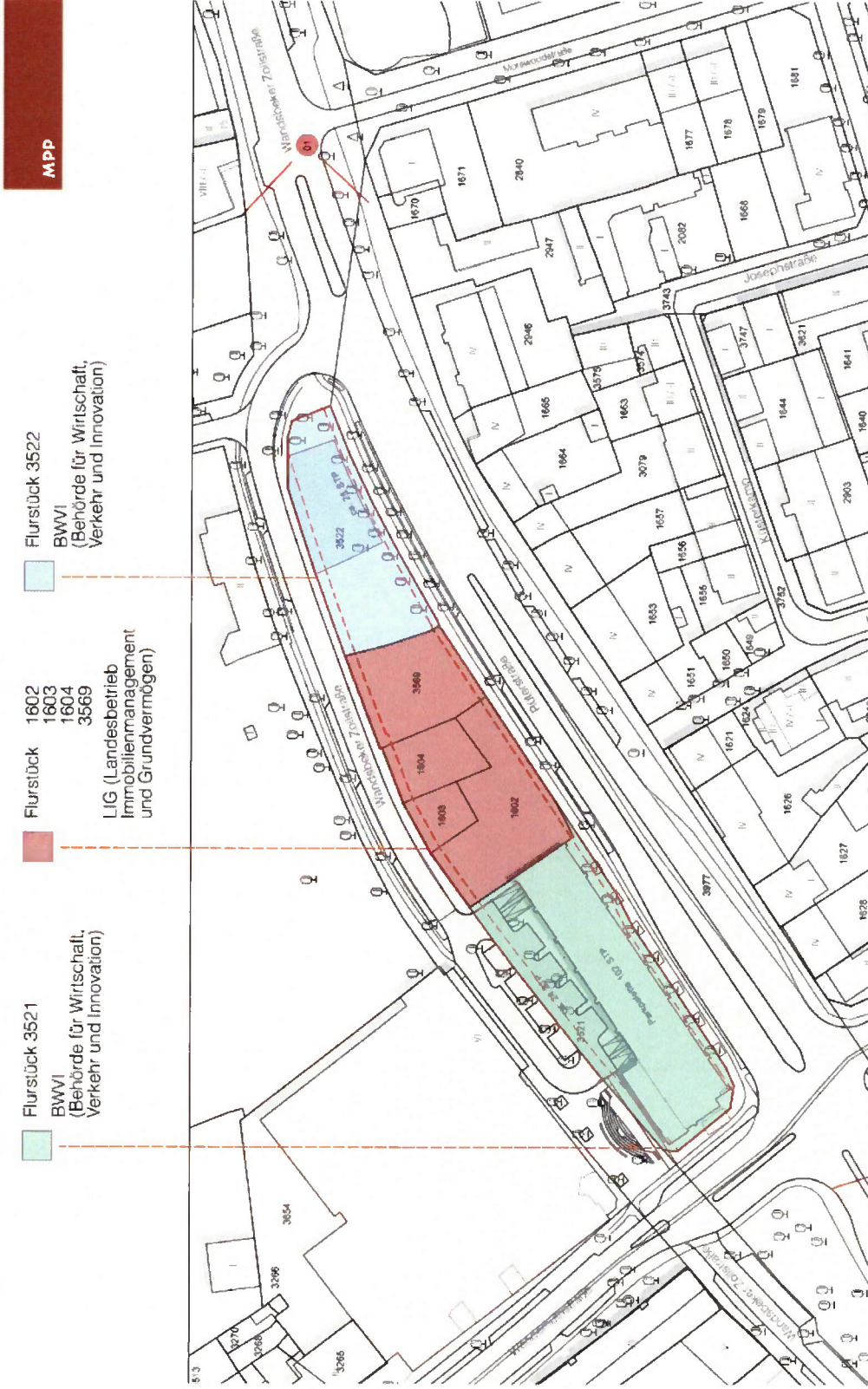




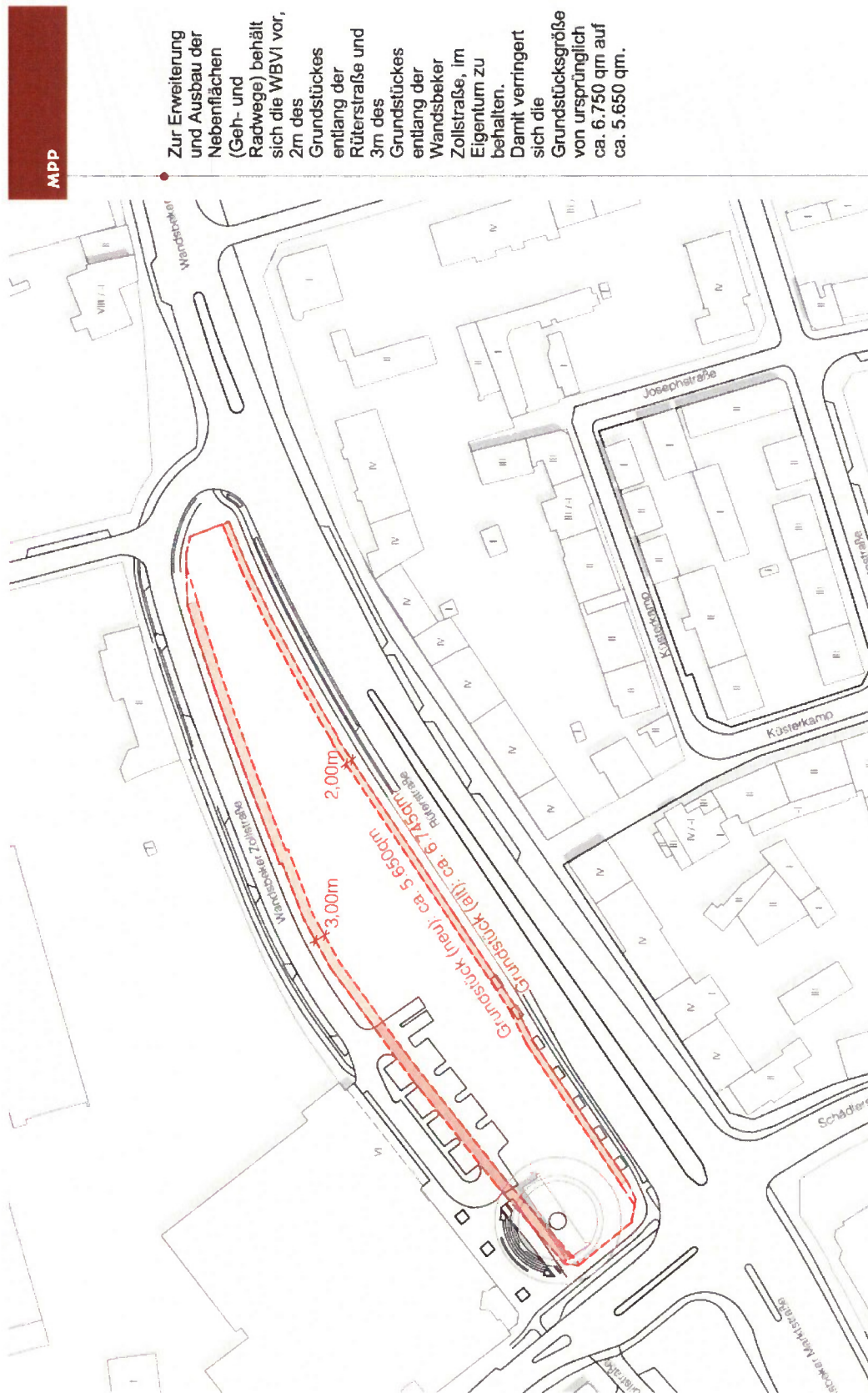




## 2. Eigentumsverhältnisse



### 3. voraussichtliche Grundstücksteilung







## Anlage Vergütung Projektmanagementleistung

Die Grundleistungen und die Besonderen Leistungen des Projektmanagements sind in der Anlage Projektmanagement aufgeführt. Die von der Auftragnehmerin zu erbringenden Leistungen im Sinne des § 3 Abs. 2 Ziff. a) des Lol (Grundleistungen und die Besonderen Leistungen) sind durch die Markierung „X“ gekennzeichnet und werden insbesondere durch die Kommentierung zu den Grundleistungen sowie Besonderen Leistungen der Projektsteuerung (Ziff. 3 Heft 9 AHO von Mai 2014) konkretisiert.

Die Vergütung der Grundleistungen des Projektmanagements gem. § 7 Abs. 4 des Lol erfolgt nach anrechenbaren Kosten und ist im Einzelnen in Ziffer 4 der VV Bau und Heft 9 AHO von Mai 2014 geregelt.

Bezugspunkt für die Honoraranteile der jeweiligen Projektphase der Besonderen Leistungen in von Hundert ist das Grundhonorar für die Grundleistungen des Projektmanagements in der entsprechenden Projektphase.

Die Parteien vereinbaren die nachfolgenden Honoraranteile in von Hundert des Grundhonorars der jeweiligen Projektphase:

Besondere Leistungen für AHO-Schriftenreihe Heft 9 (2014): Projektsteuerung	Prozentsätze
Bezeichnung	
<b>Phase 1: Projektvorbereitung</b>	<b>37,14%</b>
A Koordination von speziellen Organisationseinheiten des Auftraggebers	x
A Erstellen von Vorlagen und besondere Berichterstattung in Auftraggeber- und sonstigen Gremien	x
A Einrichten eines eigenen Projektkommunikationssystems	x
A Mitwirken bei den Vorbereitungen besonderer behördlicher Genehmigungsverfahren (z.B. Planfeststellungsverfahren)	x
A Erstellen eines Konzepts zur Erfassung aller betroffenen Dritten und der relevanten Öffentlichkeit sowie deren Beteiligung im weiteren Projektablauf	x
B Vorbereiten und Durchführung von Ideen-, Programm- und Realisierungswettbewerben	x
B Vorplanung, Überwachung und Mitwirken an der Durchführung eines VGV- Verfahrens	x
C Erstellen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen	x
<b>Phase 2: Planung</b>	<b>28,26%</b>
A Vertreten der Planungskonzeption gegenüber der Öffentlichkeit unter besonderen Anforderungen und Zielsetzungen sowie bei mehr als fünf Erläuterungs- oder Erörterungsterminen	x
A Betreiben eines eigenen Projektkommunikationssystems	x
B Steuern der Nachhaltigkeits- und Zertifizierungsprozesse	x
B Steuern der Planung bei 3- bis n-dimensionaler Gebäudemodellbearbeitung sowie BIM-Administration	x
B Prüfen, Überwachen und Anpassen der GfB-Berechnung	x
C Erstellen der Nutzungskostenabschätzung, -berechnung sowie Nutzungskostensteuerung	x
C Erstellen von Wirtschaftlichkeitsberechnungen	x
C Überprüfung und Anpassung des Lebenszyklusberechnung	x
C Prüfen und Überwachen des Baustellenkonzepts der Planenden	x
D Abgleichen logistischer Maßnahmen mit Anlieger- und Nachbarschaftsinteressen	x
E Verhandlung, Abschluss und Abwicklung von Grundstückskaufverträgen / Grundstückseinlagengeschäften	x
E Veranlassung und Kontrolle von Grundstücksteilungen und ggf. erforderlicher nachbarschaftlicher Vereinbarungen	x
<b>Phase 3: Ausführungsvorbereitung</b>	<b>28,93%</b>
A Betreiben eines eigenen Projektkommunikationssystems	x
A Mitwirken bei der Einbeziehung zu beteiligender Dritter und der Öffentlichkeit bei der weiteren Projektrealisierung	x
B Versenden der Ausschreibungsunterlagen	x
B Steuern der Nachhaltigkeits- und Zertifizierungsprozesse	x
C Erstellen von Wirtschaftlichkeitsberechnungen	x
C Implementierung und Führung der (Bau-) Buchhaltung in SAP und das Veranlassen von Zahlungen	x
D Fortführen des Abgleichens logistischer Maßnahmen mit Anlieger- und Nachbarschaftsinteressen	x
E Mitwirken bei der Auswahl, Beschaffung, dem Aufbau und der Einführung von speziellen Informationssystemen (z.B. für das Facility Management)	x
<b>Phase 4: Ausführung</b>	<b>13,02%</b>
A 1 Koordinieren besonderer Anforderungen der Betreiber-/Nutzerorganisation	x
A 2 Betreiben eines eigenen Projektkommunikationssystems	x
A 5 Mitwirken bei der Einbeziehung zu beteiligender Dritter und der Öffentlichkeit bei der weiteren Projektrealisierung	x
B Steuern der Nachhaltigkeits- und Zertifizierungsprozesse	x
E Koordinieren der versicherungsrelevanten Schadensabwicklung	x
<b>Phase 5: Projektabschluss</b>	<b>51,50%</b>
A Organisieren des Abschlusses des eigenen Projektkommunikationssystems	x
A Prüfen der Projektdokumentation der fachlich Beteiligten	x
B Steuern der Nachhaltigkeits- und Zertifizierungsprozesse	x
C Erstellen des Verwendungsnachweises	x

Die Vergütung für Besondere Leistungen ist zusätzlich zu der Vergütung für Grundleistungen zu zahlen. Es kann sich also in Summe eine Vergütung in Höhe von mehr als 100 von Hundert des Grundhonorars für die Grundleistungen ergeben. Die angegebenen Prozentsätze umfassen alle in der jeweiligen Projektphase von der Auftragnehmerin nach der Anlage Projektmanagement zu erbringenden Besonderen Leistungen. Die Vergütung der Projektleitung erfolgt zum Satz gemäß § 7 Abs. 4 b des Lol.



### Rechenbeispiel für die Vergütung der Besonderen Leistungen:

Bei einem Gesamthonorar für alle Grundleistungen des Projektmanagement in Höhe von 1.022.900,10 € (netto) beträgt das Honorar der Grundleistungen der Projektphase 1 mit einem Anteil von 19% insgesamt 194.351,02 € (netto). Das Honorar der Projektphase 1 für die besonderen Leistungen beträgt hiervon 37,14%, mithin 72.181,97 €.

Im Einzelnen ergeben sich die folgenden Honorare:

- Grundleistungen Phase I – Projektvorbereitung 19% = 194.351,02 €
  - Besondere Leistungen 37,14% hiervon = 72.181,97 €
- Grundleistungen Phase II – Planung 21% = 214.809,02 €
  - Besondere Leistungen 30,42% hiervon = 65.344,90 €
- Phase III – Ausführungsvorbereitung 22% = 225.038,02€
  - Besondere Leistungen 28,93% hiervon= 65.103,50 €
- Phase IV – Ausführung 30% = 306.870,03 €
  - Besondere Leistungen 13,02% hiervon = 40.506,84 €
- Phase V – Projektabschluss 8% = 81.832,01 €
  - Besondere Leistungen 51,50% hiervon= 42.143,49 €

Vfg:

Abs.: W/RS 310

Az: 134.10-99/0001

/0005

/0010

/0012

Transparenzportal: ja

Papier: ja

Betreff: wie auf Deckblatt

Zurück an RS nach  
Scan, 18.2.2020

Registrator