

# Zusätzliche Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume - (ZVB-Geb/In)

## 0. Vorbemerkung

Der Auftragnehmer hat im Rahmen der beauftragten Leistungen insbesondere auch die nachfolgend genannten Einzelleistungen zu erbringen, ohne dass es hierzu einer besonderen Aufforderung durch den Auftraggeber bedarf. Er hat sich auch vor Augen zu halten, dass aus dem Umgang mit öffentlichen Haushaltsmitteln eine besondere Pflicht zum sparsamen und wirtschaftlichen Handeln folgt. Dieser Prämisse sind, sofern der Auftraggeber nicht ausdrücklich etwas anderes anordnet, auch gestalterische und architektonische Gesichtspunkte unterzuordnen.

Der Auftragnehmer hat zu beachten, dass Leistungen einer weiteren beauftragten Leistungsphase erst in Angriff genommen werden dürfen, wenn der Auftraggeber die Leistungen der abgeschlossenen Leistungsphase entgegengenommen und seine Zustimmung zur Fortführung der Arbeiten gegeben hat. Die Billigung von Planungsergebnissen stellt keine Teilabnahme dar. Der Auftragnehmer schuldet Folgendes:

## 1. Grundlagenermittlung

Verantwortliches Klären aller planerischen und organisatorischen Rahmenbedingungen für eine sachgerechte Lösung der Gesamtaufgabe in folgenden Arbeitsschritten:

### 1.1 Klären der Aufgabenstellung

Konkretisieren der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers insbesondere hinsichtlich

- Art und Größe des Objekts (Beschreibung und größenmäßige Bestimmung des Bedarfs)
- Art der Nutzung
- bauordnungsrechtlicher Möglichkeiten (z. B. Einschränkungen durch Bebauungspläne, Ortssatzungen, erforderliche Befreiungen u. a.)
- technisch-konstruktiver Möglichkeiten
- Planungs- und Bauzeit (evtl. abschnittsweise Durchführung, bei Umbauten und Modernisierungen zusätzlich: Arbeiten bei laufendem Betrieb mit Schaffung von Provisorien oder komplette Auslagerung)
- des vom Auftraggeber gesteckten Kostenrahmens, soweit der Vertrag keine Kostenvorgabe enthält.

### 1.2 Ortsbesichtigung

Eingehendes Besichtigen der Örtlichkeiten und der Umgebung der Baumaßnahme.

### 1.3 Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf

- welche Besonderen Leistungen zum Erreichen einer wirtschaftlichen Lösung zweckmäßig und erforderlich sind,
- welche Art von Sonderfachleuten (Tragwerksplaner, Fachingenieure für Technische Ausrüstung, Bodengutachter, bauphysikalische Berater u.a.) einzuschalten sind,
- welche sonstigen Untersuchungen anzustellen sind,
- welche Behörden (z. B. Baugenehmigungsbehörde, Amt für Denkmalschutz, Wasserwirtschaftsamt u.a.) zu beteiligen sind.

### 1.4 Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter

Beraten des Auftraggebers bei der Auswahl der erforderlichen Sonderfachleute insbesondere hinsichtlich

- des zu beauftragenden Leistungsumfangs
- der hiermit verbundenen Kosten (überschlägige Höhe der Honorare)
- deren Fachkunde und Zuverlässigkeit, soweit der Auftragnehmer hierzu Angaben machen kann.

### 1.5 Zusammenfassen und Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

1.5.1 Zusammenfassen der Ergebnisse aus der Leistungsphase 1 und Übergeben in **übersichtlicher geordneter schriftlicher Form**. Die Zusammenfassung soll dem Auftraggeber einen umfassenden Überblick über die Grundlagen seines Bauvorhabens vermitteln.

1.5.2 Ausführliches Erläutern der Ergebnisse der Grundlagenermittlung.

## 2. Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

Erarbeiten der Vorplanung und überschlägiges Ermitteln der Gesamtkosten in folgenden Arbeitsschritten:

### 2.1 Analysieren der Grundlagen und Abstimmen der Leistungen

Aufgliedern und Aufbereiten der in der Leistungsphase 1 ermittelten und der vom Auftraggeber vorgegebenen Grundlagen und Ordnen dieser Grundlagen entsprechend den Erfordernissen der Planung; Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten.

## 2.2 Abstimmen der Zielvorstellungen und Hinweisen auf Zielkonflikte

Systematisches übersichtliches Darstellen, Koordinieren und Abwägen der von den Planungsbeteiligten (Auftraggeber, Nutzer, Zuwendungsgeber, Fachbehörden u.a.) aufgestellten Forderungen hinsichtlich

- gestalterischer
- konstruktiver
- kostenmäßiger
- zeitbedingter
- bauordnungsrechtlicher
- sonstiger (z. B. gewerberechtlicher)

Randbedingungen,

damit der Auftraggeber in die Lage versetzt wird, die in den folgenden Planungsschritten vorgelegten Ergebnisse mit diesen Zielvorstellungen zu vergleichen.

Zur Leistung gehört insbesondere das Hinweisen auf Zielkonflikte.

## 2.3 Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen

Erarbeiten der Vorplanung und Darstellen der Planungsabsichten mit allen Grundrissen, Schnitten und Ansichten mindestens im Maßstab 1:200 oder nach Vorgabe des Auftraggebers. Die Vorentwurfszeichnungen müssen mindestens enthalten:

- die Darstellung der Lage des Objekts auf dem Grundstück mit Angaben über die Erschließung
- die funktionale Zuordnung der Räume
- Hauptmaße der Baukörper und Räume zum Nachweis der Flächen- und Volumenberechnung
- konstruktive Angaben.

Untersuchen, Erarbeiten und qualitatives Bewerten von alternativen Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen (Varianten) mit zeichnerischer Darstellung, damit der Auftraggeber eine Auswahl unter mehreren Konzepten treffen kann.

Aufzeigen und eingehendes Begründen besonders geeigneter Lösungen.

## 2.4 Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen

Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen hinsichtlich städtebaulicher, gestalterischer, funktionaler, technisch-konstruktiver, wirtschaftlicher, ökologischer, bauphysikalischer, energiewirtschaftlicher (z. B. hinsichtlich rationaler Energieverwendung und Verwendung erneuerbarer Energien), sozialer sowie öffentlich-rechtlicher Gesichtspunkte.

## 2.5 Bereitstellen der Arbeitsergebnisse, Koordination und Integration der Leistungen anderer

2.5.1 Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten.

2.5.2 Koordinieren der Beiträge der Sonderfachleute und Einarbeiten von deren Leistungen in das Vorplanungskonzept mit dem Ziel, Widersprüche und Überschneidungen zu vermeiden.

## 2.6 Führen der Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit

2.6.1 Führen von Vorverhandlungen mit den zuständigen Behörden zur Feststellung der Genehmigungsfähigkeit der Planung und Informationen des Auftraggebers über das Ergebnis.

2.6.2 Informieren des Auftraggebers über die Möglichkeit einer Bauvoranfrage bei möglichen Risiken hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit.

2.6.3 Führen von Vorverhandlungen mit den Sonderfachleuten (Bodengutachter, Tragwerksplaner, Sonderfachleute für Technische Ausrüstung, Wärmeschutz, Bau- und Raumakustik u.a.) über Sondervorschriften aus deren Fachgebiet, die bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Bedeutung sein können.

## 2.7 Kostenschätzung und Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen

2.7.1 Erstellen einer Kostenschätzung in der Gliederungssystematik und der Gliederungstiefe der DIN 276-1:2008-12 (mindesten bis zur 1. Gliederungsebene). Nachdem die Kostenschätzung Grundlage für die Finanzierungsüberlegungen und für die Entscheidung des Auftraggebers ist, ob und wie die Baumaßnahme weitergeführt wird, ist sie für den Auftraggeber von zentraler Bedeutung. Der Auftragnehmer hat die Leistungen zur Kostenschätzung deshalb mit größter Sorgfalt zu erbringen.

2.7.2 Vergleichen des Ergebnisses der Kostenschätzung mit den finanziellen Rahmenbedingungen; Begründen von Abweichungen und Vorschlägen von Steuerungsmaßnahmen.

## 2.8 Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs.

## 2.9 Zusammenfassen und Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

2.9.1 Zusammenfassen der Ergebnisse aus der Leistungsphase 2 und Übergeben in **übersichtlich geordneter schriftlicher Form**. Die schriftliche Zusammenfassung muss so beschaffen sein, dass alle für die jeweilige Baumaßnahme wesentlichen Einflüsse und Bezüge sachlich richtig und übersichtlich dargestellt sind.

2.9.2 Ausführliches Erläutern der Ergebnisse der Vorplanung und Erörtern mit dem Auftraggeber.

## 3. Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)

Erarbeiten eines genehmigungsfähigen, technisch und wirtschaftlich sachgerechten Entwurfs und Berechnen der Gesamtkosten in folgenden Arbeitsschritten: