


An
die Senatsverwaltungen (einschließlich Senatskanzlei)
die Verwaltung des Abgeordnetenhauses
den Präsidenten des Verfassungsgerichtshofes
den Präsidenten des Rechnungshofes
den Berliner Datenschutzbeauftragten
die Bezirksämter
die Sonderbehörden
die nichtrechtsfähigen Anstalten
die Krankenhausbetriebe
die Eigengesellschaften
die gemischtwirtschaftlichen Unternehmen,
an denen Berlin überwiegend beteiligt ist
die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts

Bearbeiter: Hr. Meinhardt

Zeichen: VI A 14

Dienstgebäude: 
Behrenstraße 42
10117 Berlin-Mitte
Zimmer: 236
Telefon: (030) 90 20 5301
Fax: (030) 90 20 - 5664
Intern: (920) 5301

Datum: 21.09.2005

Rundschreiben SenStadt VI A Nr. 07 /2005

Regelungen für das Architekten- und Ingenieurvertragswesen Beauftragung von Leistungen der Projektsteuerung - Vertragsmuster und Anlagen -

Anhang A Vertragsmuster über Leistungen der Projektsteuerung

- Anlage 1 Allgemeine Vertragsbestimmungen Projektsteuerung – AVB (PS)
- Anlage 2 Beschreibung der an den AN delegierbaren Bauherrenleistungen
– Checkliste -
- Anlage 3 Bewertung der Leistungen der Projektsteuerung
- Anlage 4 Ermittlung des Schwierigkeitsgrades

Anhang B Beschreibung der originären Bauherrenleistungen – Checkliste –

In das vorliegende Rundschreiben wurden die Erfahrungen aus der Beauftragung Freischaffender mit Leistungen der Projektsteuerung im Hochbau sowie im Tiefbau (Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen und Landschaftsbau) eingearbeitet. Folgende Hinweise werden gegeben:

1. Projektsteuerung kann zum Beispiel bei funktional oder technisch komplexen Bauvorhaben ganz oder teilweise einem freiberuflich Tätigen übertragen werden, der nicht im wesentlichen Umfang weitere Architekten- oder Ingenieurleistungen für das Projekt erbringt oder von anderen am Projekt vertraglich beteiligten Leistungsträgern abhängig ist. Auf § 4 Abs.5 der Vergabeverordnung (Neufassung) wird ergänzend hingewiesen.

Der mit der Projektsteuerung Beauftragte muss über eine abgeschlossene Hochschul- oder Fachhochschulausbildung und eine mehrjährige Planungs- und Projektsteuerungspraxis sowie über eine angemessene Baustellenerfahrung – in der Regel mindestens fünf Jahre – verfügen.

2. Verträge über Leistungen der Projektsteuerung und ihre Vergütung sind frei vereinbar und unterliegen keinen preisrechtlichen Regelungen. Es wird aber geraten, das als Anhang A beigefügte Vertragsmuster mit seinen Anlagen 1 bis 4 zu verwenden und die Hinweise dieses Rundschreibens zu beachten.

a) Die Anlage 1 beinhaltet die Allgemeinen Vertragsbestimmungen für die Projektsteuerung - AVB (PS) – . Sie ist dem Vertrag stets unverändert beizufügen.

b) Die Anlage 2 beinhaltet die an den Auftragnehmer in der Regel zu übertragenden Leistungen der Projektsteuerung (so genannte „delegierbare Bauherrenleistungen“) in Form einer Checkliste.

Sie hat Katalogcharakter und ist – gegebenenfalls dem Projekt angepasst - dem Vertrag als vereinbarter Bestandteil stets beizufügen.

c) Die Anlage 3 dient der prozentualen Bewertung der Leistungen der Projektsteuerung, untergliedert in Stufen, Leistungsabschnitte und in die vier Handlungsbereiche:

- Organisatorische Arbeiten,
- Mengen und Qualitäten,
- Kosten und Finanzierung sowie
- Termine und Kapazitäten.

Für die einzelnen Leistungsabschnitte ist jeweils ihr maximal möglicher Umfang vorgegeben. In der Regel soll von dieser Gewichtung nicht abgewichen werden.

Werden Leistungen aus der Checkliste (Anlage 2) gestrichen und dem Auftragnehmer somit nicht übertragen, kommt die rechte Spalte der Tabelle zur Anwendung.

Dem Vertrag ist diese Anlage als ein vereinbarter Bestandteil stets beizufügen.

d) Die Anlage 4 gibt in den Absätzen 1 und 2 Hinweise zur objektbezogenen Ermittlung der Anforderungen an die Leistungen der Projektsteuerung. Mit Hilfe einer Punktebewertung kann der Anforderungsgrad als „durchschnittlich“, „hoch“ oder „sehr hoch“ bestimmt werden.

Der ermittelte Anforderungsgrad ist maßgeblich für die Höhe des Vergütungssatzes.

In Absatz 3 wird die Spanne des Vergütungssatzes in Abhängigkeit vom ermittelten Anforderungsgrad tabellarisch aufgelistet. Er beträgt:

- | | |
|--|--------------------|
| - beim Anforderungsgrad I (durchschnittlich) | 0,5 – 0,8 Prozent, |
| - beim Anforderungsgrad II (hoch) | 0,8 – 1,5 Prozent, |
| - beim Anforderungsgrad III (sehr hoch) | 1,5 – 2,0 Prozent |

der für die Berechnung relevanten anrechenbaren Kosten des Projekts.

In der Regel ist der Mindestsatz zu vereinbaren, wenn nicht besondere Anforderungen gestellt werden, die den Bearbeitungsaufwand wesentlich erhöhen, und die nicht schon zur Einordnung in einen höheren Anforderungsgrad nach Absatz 1 geführt haben. Abweichungen vom Regelsatz sind gesondert zu begründen.

Die Anlage 4 soll dem Vertrag beigefügt werden, um die hier vereinbarte Punktzahl und die damit verbundene Einordnung des Vergütungssatzes später nachvollziehen zu können.

3. Die Anlage 2 und der Anhang B geben das Gesamtbild der möglichen Leistungen im Rahmen des Projektmanagements¹ wieder, ebenfalls geordnet nach den o. g. Handlungsbereichen. In der Anlage 2 sind, in Anlehnung an die Leistungsphasen der HOAI, die Leistungen der Projektsteuerung in neun Leistungsabschnitte untergliedert. Ähnlich der Entscheidung des AG über die Beauftragung der Leistungsphase 1 der HOAI (Grundlagenermittlung) sollten insbesondere die Leistungen des Leistungsabschnittes 1 nur dann übertragen werden, soweit die Leistungstärke oder die Organisationsstruktur des Auftraggebers dies erforderlich machen.

¹ Projektmanagement umfasst die Leistungen der Projektsteuerung und der Projektleitung

Der Anhang B beschreibt dagegen die beim Auftraggeber unabdingbar verbleibenden und nicht übertragbaren Leistungen des Bauherren im Rahmen seiner Projektleitung (so genannte „originäre Bauherrenleistungen“).

Der Anhang B dient nur dem internen Gebrauch und ist dem Vertrag nicht als Anlage beizufügen.

4. Die Vergütung der beauftragten Leistungen wird bestimmt durch

- die Höhe der anrechenbaren Kosten,
- den Umfang der tatsächlich dem Projektsteuerer übertragenen und erbrachten Leistungen, (Anlage 3)
- den Grad der Anforderungen des Projekts an die Leistungen der Projektsteuerung sowie den daraus resultierenden Vergütungsansatz (Anlage 4).

Auf der Grundlage des genehmigten Bedarfsprogramms oder Rahmenantrages erfolgt die Festlegung der Baukostenobergrenze als eine Beschaffenheitsvereinbarung des Werkes bei Vertragsabschluss.

Für den Hochbau ergeben sich die anrechenbaren Kosten aus den Kosten des Projekts nach DIN 276 (Juni 1993), in der Regel ohne die Kosten der Kostengruppen 100 - 130, 220, 240, 710, 760 - 790.

Für andere Baumaßnahmen sind die anrechenbaren Kosten in Anlehnung an die DIN 276 und die entsprechenden Kostengruppen zu ermitteln.

Besondere Umstände oder spezielle objektspezifische Bedingungen, die eine weitere Zurechnung von Kosten zur Folge haben, sind zu begründen.

5. Im Ausnahmefall ist alternativ die Vergütung der Leistungen der Projektsteuerung in einem Pauschalbetrag zu vereinbaren. (in Nummer 7.1.2 i. V. m. Nummer 7.11 des Vertragsmusters)
Die Notwendigkeit der Abweichung von den oben genannten Regelungen und die Höhe dieser Pauschalvergütung sind im Vermerk zur Auftragsvergabe zu begründen.
6. Nach dem Text der Nummer 7.10.11 des Vertragsmusters kann eine Erhöhung oder Minderung der Vergütung im Falle der Unter- oder Überschreitung der Termine oder der Kostenvorgaben als eine „Bonus-Malus-Regelung“ vereinbart werden. Diese zusätzliche Regelung muss nachvollziehbar im Vermerk zur Auftragsvergabe begründet werden. Dabei sollten nur besondere Gründe und nicht schon die aus dem Vertrag heraus selbst zu erfüllenden Aufgaben und Tätigkeiten Beachtung finden.
7. Zur Vereinbarung von Mindestdeckungssummen für die Haftpflichtversicherung von Personen- und sonstigen Schäden in der Nummer 8 des Vertrages sollten die Richtwerte aus den Hinweisen der ABau zu den Vertragsmustern über Leistungen Freischaffender dienen (z. B. Hinweise zum Vertragsmuster über Leistungen bei Gebäuden, ABau II 28, H. 6).

Das Rundschreiben SenStadt VI A Nr. 12/2003 vom 16.12.2003 tritt hiermit außer Kraft.

Dieses Rundschreiben wird ins Intranet gestellt.

Im Auftrag
gez. Zander