

Zusätzliche Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag *) (ZVB-Arch)

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 abgenommen und seine Zustimmung zur Fortführung der Arbeiten gegeben hat. 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 Vorstellungen des Auftraggebers hinsichtlich

- Art und Größe des Objekts (Beschreibung und grobenmäßige 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 Beraten zum Leistungsbedarf

Beraten und Aufklären des Auftraggebers darüber

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

1.3 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.

1.4 Zusammenfassen der Ergebnisse

Die Ergebnisse aus der Leistungsphase 1 sind dem Auftraggeber **übersichtlich geordnet schriftlich zusammengefasst zu übergeben**. Die Zusammenfassung soll dem Auftraggeber einen umfassenden Überblick über die Grundlagen seines Bauvorhabens vermitteln.

1.5 Erörtern der Ergebnisse

Ausführliches Erörtern der Ergebnisse der Grundlagenermittlung mit dem Auftraggeber einschließlich Teilnahme an entsprechenden Sitzungen politischer Gremien des Auftraggebers und/oder Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung.

2. Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

Erarbeiten eines Planungskonzeptes in seinen wesentlichen Teilen und überschlägiges Ermitteln der Gesamtkosten in folgenden Arbeitsschritten:

2.1 Analyse der Grundlagen

Aufgliedern und Aufbereiten der in der Leistungsphase 1 ermittelten und der vom Auftraggeber vorgegebenen Grundlagen und Ordnen dieser Grundlagen entsprechend den Erfordernissen der Planung.

2.2 Abstimmen der Zielvorstellungen (Randbedingungen, Zielkonflikte)

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

- gestalterischer
- konstruktiver

*) für Leistungen bei Gebäuden, raumbildenden Ausbauten und Freianlagen

- kostenmäßiger
 - zeitbedingter
 - bauordnungsrechtlicher
 - sonstiger (z. B. gewerberechtigter)
- Randbedingungen.

2.3 Aufstellen eines planungsbezogenen Zielkatalogs (Programmziele)

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

2.4 Erarbeiten eines Planungskonzeptes

Skizzenhaftes Darstellen der Planungsabsichten mit allen Grundrissen, Schnitten und Ansichten mindestens im Maßstab 1 : 200 (soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart ist). Die Vorentwurfszeichnungen müssen mindestens enthalten:

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

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

Aufzeigen und eingehendes Begründen besonders geeigneter Lösungen.

2.5 Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter

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

2.6 Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen

Bei Gebäuden: Untersuchen des Objekts nach städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen, technisch-konstruktiven, bauphysikalischen, wirtschaftlichen, energiewirtschaftlichen (z. B. hinsichtlich rationaler Energieverwendung und Verwendung erneuerbarer Energien) sowie landschaftsökologischen Gesichtspunkten sowie Gesichtspunkten hinsichtlich der Bedeutung und Empfindlichkeit der betroffenen Ökosysteme.

Bei raumbildenden Ausbauten: Untersuchen des Objekts hinsichtlich der Farb- und Materialwahl und der Lichtführung.

Bei Freianlagen: Erfassen, Bewerten und Erläutern der biosystemären Strukturen (= ganzheitliches Zusammenwirken aller vorhandenen Natur- und Umweltfaktoren, aus dem einzelne Faktoren nicht herausgenommen werden können, ohne dass das Gesamtsystem verändert wird) und Zusammenhänge, z.B. Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt, sowie Darstellen der räumlichen und gestalterischen Konzeption mit erläuternden Angaben, insbesondere zur Geländegestaltung, Biotopverbesserung und -vernetzung, vorhandener Vegetation, Neupflanzung, Flächenverteilung der Grün-, Verkehrs-, Wasser-, Spiel- und Sportflächen; ferner Klären der Randgestaltung und der Anbindung an die Umgebung.

Festhalten des Ergebnisses in einem schriftlichen Erläuterungsbericht; der Bericht muss so beschaffen sein, dass alle für die jeweilige Baumaßnahme wesentlichen Einflüsse und Bezüge sachlich richtig und übersichtlich dargestellt sind.

2.7 Vorverhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten

Hierzu gehören:

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

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

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

2.8 Kostenschätzung nach DIN 276

Erstellen einer Kostenschätzung in der Gliederungssystematik und der Gliederungstiefe der DIN 276 i.d.F. vom Dezember 2008. 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.

2.9 Zusammenstellen der Vorplanungsergebnisse

Schriftliches, systematisches und übersichtliches Zusammenfassen der Ergebnisse der Leistungsphase 2 und Übergeben der Unterlagen an den Auftraggeber.

2.10 Erörtern der Ergebnisse

Ausführliches Erörtern der Ergebnisse der Vorplanung mit dem Auftraggeber einschließlich Teilnahme an entsprechenden Sitzungen politischer Gremien des Auftraggebers und/oder Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung.

3. Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)

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

3.1 Durcharbeiten des Planungskonzeptes (zeichnerische Lösung)

Stufenweises Durcharbeiten des Planungskonzeptes unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, funktionaler, technisch-konstruktiver, städtebaulicher, gestalterischer, energiewirtschaftlicher (z. B. hinsichtlich rationaler Energieverwendung und der Verwendung erneuerbarer Energien) und landschaftsökologischer Anforderungen sowie der Anforderungen aus dem Betriebsablauf (z. B. Unfallverhütungsvorschriften, gewerberechtliche Vorschriften u. a.) unter Verwendung der Beiträge der Sonderfachleute bis zum vollständigen Entwurf.

Einholen der Zustimmung des Auftraggebers zur Verwendung neuer Baustoffe und Bauweisen unter Hinweis auf damit verbundene Risiken.

- 3.2 Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter**
Kordinieren der Fachbeiträge der Sonderfachleute und Einarbeiten in die Entwurfsplanung.
- 3.3 Beschreiben des Objekts**
Erstellen eines umfassenden schriftlichen Erläuterungsberichts in der Gliederungssystematik der DIN 276 (2008) mit genauen Angaben über alle Einflussgrößen auf die Baukosten, die nicht unmittelbar aus den Zeichnungen hervorgehen (z. B. Konstruktionsart, Materialien, Technische Ausrüstung, Ausbaustandard u. a.).
Hierbei sind die Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darzulegen; Maßnahmen, die die Eingriffe erträglicher machen, oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darzustellen.
- 3.4 Zeichnerisches Darstellen des Gesamtentwurfs**
Bei Gebäuden: Zeichnerisches Darstellen des Gesamtentwurfs in allen Grundrissen, Schnitten, Ansichten und Lageplänen mindestens im Maßstab 1 : 100 mit allen für die Genehmigung erforderlichen Maßen, Materialangaben, Höhenkoten und Flächenangaben, bei Lageplänen im Maßstab 1 : 500 (soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart ist).
Bei Freianlagen: je nach Erforderlichkeit im Maßstab 1 : 500 bis 1 : 100 mit Angaben zur Verbesserung der Biotopfunktion, zu Vermeidungs-, Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie zur differenzierten Bepflanzung (Pflanzplan mit Angaben von Gehölzarten).
Bei raumbildenden Ausbauten: je nach Erforderlichkeit im Maßstab 1 : 50 bis 1 : 20, mit differenzierter Darstellung der Wandabwicklungen, Farb-, Licht- und Materialgestaltung, Detailpläne wiederkehrender Raumgruppen mindestens im Maßstab 1:20.
- 3.5 Verhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit**
Führen der notwendigen Gespräche mit allen am Genehmigungsverfahren beteiligten Behörden einschließlich der zuständigen Fachbehörden (z. B. Denkmalamt, Wasserwirtschaftsamt o. a.) und Einbeziehen der an der Planung beteiligten Sonderfachleute, um die Voraussetzungen für ein erfolgversprechendes Genehmigungsverfahren zu schaffen.
Unterrichten des Bauherrn darüber, ob die zuständigen Behörden die Genehmigungsfähigkeit eindeutig erklärt haben.
- 3.6 Kostenberechnung nach DIN 276**
Erstellen einer Kostenberechnung nach der Bauteil- oder Elementmethode in der Gliederungssystematik der DIN 276 (2008). Alle in der Kostenberechnung enthaltenen Kostenangaben sind zu begründen, die Quellenangaben und Berechnungswege sind in einer Anlage zur Kostenberechnung schriftlich festzuhalten. Nachdem die Kostenberechnung Grundlage für 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 Kostenberechnung deshalb mit größter Sorgfalt zu erbringen.
- 3.7 Kostenkontrolle**
Vergleichendes Gegenüberstellen der Ergebnisse der Kostenberechnung mit den Ergebnissen der Kostenschätzung und aller weiteren dazwischen erfolgten Kostenermittlungen und nachvollziehbares, schriftliches Erläutern und Begründen von Veränderungen.
- 3.8 Zusammenstellen der Entwurfsunterlagen**
Schriftliches, systematisches und übersichtliches Zusammenfassen der gesamten Ergebnisse der Leistungsphase 3 sowie Übergabe der Unterlagen an den Auftraggeber.
- 3.9 Erörtern der Ergebnisse**
Ausführliches Erörtern der Ergebnisse der Entwurfsplanung mit dem Auftraggeber einschließlich Teilnahme an entsprechenden Sitzungen politischer Gremien des Auftraggebers und/oder Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung.
- 4. Genehmigungsplanung**
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind folgende Arbeitsschritte zu erbringen:
- 4.1 Erarbeiten der Vorlagen**
Erarbeiten der Vorlagen für die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter (z. B. Standsicherheitsnachweis des Tragwerksplaners, Entwässerungsplanung des Fachplaners für Technische Ausrüstung u. a.) sowie noch notwendiger Verhandlungen mit Behörden. Zur Leistung gehört auch das Erstellen des Nachweises für den vorbeugenden Brandschutz. Umfang und Form der zu erarbeitenden Vorlagen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung und den dazu erlassenen Durchführungsverordnungen.
Bei Freianlagen und raumbildenden Ausbauten: Prüfen auf notwendige Genehmigungen, Einholen von Zustimmungen und Genehmigungen.
- 4.2 Einreichen der Unterlagen**
Einreichen aller, auch der von den Sonderfachleuten erarbeiteten Bauantragsunterlagen bei der/den Genehmigungsbehörde(n) und Vorlegen entsprechender Nachweise hierüber (Empfangsbestätigungen).
- 4.3 Vervollständigen und Anpassen der Unterlagen**
Vervollständigen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen unter Verwendung der Beiträge der beteiligten Sonderfachleute, soweit die Änderungen zum Erhalt der Baugenehmigungen erforderlich sind, und Unterrichten des Auftraggebers darüber.
- 4.4 Erörtern der Ergebnisse**
Ausführliches Erörtern der Ergebnisse der Genehmigungsplanung mit dem Auftraggeber einschließlich Teilnahme an entsprechenden Sitzungen politischer Gremien des Auftraggebers und/oder Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung.

5. Ausführungsplanung

Erstellen aller erforderlichen ausführungsreifen Planungsunterlagen und der hierzu notwendigen Erläuterungen als Grundlage für die Ausschreibung und die Ausführung durch die jeweiligen Unternehmer in folgenden Arbeitsschritten:

5.1 Stufenweises Durcharbeiten der Ergebnisse der Leistungsphasen 3 und 4

Durcharbeiten der Ergebnisse der Leistungsphasen 3 und 4 (stufenweise Erarbeitung und Darstellung der Lösung) unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, funktionaler, technisch-konstruktiver, städtebaulicher, gestalterischer, energiewirtschaftlicher (z.B. hinsichtlich rationeller Energieverwendung unter Verwendung erneuerbarer Energien) und landschaftsökologischer Anforderungen sowie der Anforderungen aus dem Betriebsablauf (z.B. Unfallverhütungsvorschriften, gewerberechtlicher Vorschriften u.a.) unter Verwendung der Beiträge der Sonderfachleute bis zur ausführungsreifen Lösung.

Stufenweises Durcharbeiten bedeutet, dass die Planung vom Rohwerkplan in mehreren Abstimmungsebenen mit den Sonderfachleuten vor Baubeginn zur Ausführungsreife zu entwickeln ist. Die Planung darf nicht erst baubegleitend erstellt werden.

5.2 Zeichnerisches Darstellen

Bei Gebäuden: Erstellen von endgültigen vollständigen Ausführungszeichnungen (Werkplänen) mit allen Angaben, die die jeweiligen Unternehmen zur Ausführung ihrer Leistungen benötigen (mit Ausnahme von Montage- und Werkstattplänen), im Maßstab mindestens 1 : 50, Detail- und Konstruktionszeichnungen im Maßstab 1 : 20 bis 1 : 1 (maßgeblich ist der erforderliche oder vom Auftraggeber verlangte Maßstab).

Bei Freianlagen: Erstellen von endgültigen vollständigen Ausführungszeichnungen (Werkplänen) mit allen Angaben, die die jeweiligen Unternehmen zur Ausführung ihrer Leistungen benötigen, im Maßstab 1 : 200 bis 1 : 50 einschließlich differenzierter Angaben über die Bepflanzung, Freiflächengestaltung, Materialverwendung, Oberflächenbefestigung, Oberboden- und Wasserbewirtschaftung, Geländeformung, Schutz-, Pflege- und Biotopverbesserungsmaßnahmen.

Bei raumbildenden Ausbauten: Detailliertes Darstellen der Räume und Raumfolgen im Maßstab 1 : 20 bis 1 : 1.

Detailliertes textliches Ergänzen aller Planungsinhalte, die aus den Zeichnungen nicht hervorgehen und die ein ausführender Unternehmer unter Berücksichtigung seines Fachwissens zur Ausführung seiner Leistungen benötigt; die zeichnerischen und textlichen Darstellungen müssen so ausführlich und so aussagekräftig sein, dass sich mündliche Erläuterungen hierzu erübrigen.

5.3 Erarbeiten der Grundlagen für die Sonderfachleute

Erarbeiten der Grundlagen für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten und Integrieren ihrer Beiträge bis zur ausführungsreifen Lösung.

Übergeben der Rohbauzeichnungen an die Sonderfachleute und/oder bauausführenden Firmen, soweit diese zeichnerische Leistungen zu erbringen haben, und Ergänzen der Zeichnungen um die Leistungsergebnisse dieser Planungsbeteiligten.

Koordinieren der Leistungen der übrigen Planungsbeteiligten in wirtschaftlicher, technischer und zeitlicher Hinsicht.

5.4 Fortschreiben von Arbeitsergebnissen vorangegangener Leistungsphasen

Fortschreiben der Kostenberechnung einschließlich Kostenkontrolle und Kostenvergleich zur Kostenberechnung.

Fortschreiben der Flächen- und Kubaturermittlungen.

5.5 Erstellen eines Rahmenterminplans

Erstellen eines detaillierten Terminplans der Bauausführung einschließlich Festlegung der Ausführungsfristen in Vorbereitung der Ausschreibung der einzelnen Gewerke.

5.6 Aufzeigen und Dokumentieren von Änderungen

Aufzeigen und Dokumentieren von Änderungen in der Ausführungsplanung, die nach der Ausschreibung und Vergabe angeordnet und/oder zeichnerisch ausgeführt worden sind, um eine entsprechende Nachtragsbearbeitung und Nachtragsprüfung vornehmen und die Kostenauswirkungen im Vorfeld einer Nachtragsbeauftragung prüfen zu können.

5.7 Organisation und Durchführung von Bemusterungen einschließlich Farbauswahl

5.8 Prüfen und schriftliches Anerkennen (Freigabe) von Plänen Dritter

(z. B. Werkstattzeichnungen von Unternehmen)

5.9 Bei funktionaler Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm:

Anfertigen eines Bau- und Raumbuches mit textlicher Beschreibung der Vorgaben des Auftraggebers im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung, Gestaltung, Funktion, technische und wirtschaftliche Ausführung als detaillierte Objektbeschreibung.

Prüfen der vom Generalunternehmer bzw. von den bauausführenden Unternehmern aufgrund der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm erstellten bzw. ausgearbeiteten Ausführungspläne auf Übereinstimmung mit der Entwurfsplanung und der funktionalen Leistungsbeschreibung.

5.10 Fortschreiben der Ausführungsplanung

Fortschreiben der Ausführungsplanung während der Objektausführung auf den Stand der Ausschreibungsergebnisse und/oder den Stand der tatsächlichen Bauausführung.

Die Leistung ist auch dann zu erbringen, wenn der Auftragnehmer nicht mit Leistungen der Leistungsphasen 6 bis 9 beauftragt ist.

5.11 Erörtern der Ergebnisse

Ausführliches Erörtern der Ergebnisse der Ausführungsplanung mit dem Auftraggeber einschließlich Teilnahme an entsprechenden Sitzungen politischer Gremien des Auftraggebers und/oder Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung.

6. Vorbereitung der Vergabe

Erstellen aller erforderlichen Ausschreibungsunterlagen in folgenden Arbeitsschritten:

6.1 Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen

Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen als Grundlage für das Aufstellen von Leistungsbeschreibungen unter Verwendung der Beiträge der Sonderfachleute.

Die Mengen sind in einem Genauigkeitsgrad von mindestens +/- 10% zu ermitteln. Die Zusammenstellung hat der Systematik der DIN 276 (2008) – Kostenanschlag – zu folgen.

6.2 Aufstellen von Leistungsbeschreibungen

Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen unter strikter Beachtung von § 7 VOB/A und der ATV der VOB/C. Dabei sind die Leistungsanforderungen u.a. so eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, dass alle Bewerber ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnen können und ihnen kein ungewöhnliches Wagnis zugemutet wird.

Die Leistungsverzeichnisse sind, wenn verlangt, nach dem Standardleistungsbuch (StLB), nach dem Standardleistungskatalog (StLK) oder nach dem Leistungsbuch des Auftraggebers aufzustellen.

Die Leistungsverzeichnisse sind so zu gestalten, dass sie auch folgenden Anforderungen genügen:

- Aufzunehmen sind nur die in der ATV (VOB/C) vorgeschriebenen Abrechnungseinheiten.
- Die Mengen sind möglichst genau anzugeben; dies gilt auch für als solche zu kennzeichnende Alternativ-, Bedarfs- und Zulagenpositionen; der Mengenvordersatz „1“ darf nicht eingesetzt werden.
- Es dürfen nur die für die Bauausführung notwendigen Positionen (keine Alternativ- und Bedarfspositionen) aufgenommen werden.

Im Leistungsverzeichnis sind ausschließlich Leistungspositionen, untergliedert nach gleichartigen Teilleistungen darzustellen. Das Leistungsverzeichnis ist so abzufassen, dass

- in der Spalte 1 die Nummer der Position
- in der Spalte 2 die Menge der Teilleistung
- in der Spalte 3 die Beschreibung der Teilleistung
- in der Spalte 4 der Einheitspreis
- in der Spalte 5 der Gesamtpreis

genannt werden.

Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis dürfen nicht gemacht werden. Alle Angaben, außer der reinen Leistungsbeschreibung, die zum Verständnis der Bauaufgabe und zur Preisermittlung erforderlich sind und die sich nicht aus der Beschreibung der einzelnen Teilleistungen unmittelbar ergeben, sind in die Baubeschreibung (§ 7 Abs. 9 VOB/A) aufzunehmen. Die Baubeschreibung besteht in der allgemeinen Darstellung der Bauaufgabe. Sie hat sich auf technische Angaben zu beschränken. Vertragsrechtliche Inhalte dürfen nicht in die Baubeschreibung aufgenommen werden. Sie gehören in die Besonderen Vertragsbedingungen oder in die Zusätzlichen Vertragsbedingungen.

Leistungen, die nach den Abrechnungsbestimmungen der VOB/C Nebenleistungen und deshalb nicht gesondert zu vergüten sind, dürfen nicht in das Leistungsverzeichnis aufgenommen werden.

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber die mit Risiken behafteten Mengen und Positionen besonders darzulegen und zu begründen.

6.3 Abstimmen und Koordinieren

Abstimmen und Koordinieren der Leistungsbeschreibungen der Sonderfachleute zur Vermeidung von Widersprüchen, Überschneidungen und Unvollständigkeiten.

Rechtzeitiges Anfordern der Leistungsverzeichnisse der Sonderfachleute und Überwachen der Termine.

6.4 Erörtern der Ergebnisse

Ausführliches Erörtern der Ergebnisse der Vorbereitung der Vergabe mit dem Auftraggeber einschließlich Teilnahme an entsprechenden Sitzungen politischer Gremien des Auftraggebers und/oder Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung.

7. Mitwirkung bei der Vergabe

Erstellen von technisch, wirtschaftlich und rechtlich einwandfreien Vergabeunterlagen, Auswerten der Angebote, Erarbeiten der Vergabevorschläge sowie Ermitteln der tatsächlich zu erwartenden Gesamtkosten in folgenden Arbeitsschritten:

7.1 Zusammenstellen der Vergabeunterlagen

Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche unter Beachtung der für die kommunalen Auftraggeber verbindlichen Vergabevorschriften (z. B. VOB Teile A bis C, Mittelstandsrichtlinien, EG-Richtlinien u.a.) unter Verwendung der für Baumaßnahmen öffentlicher Auftraggeber erstellten einheitlichen Vergabemuster (HAV-KOM, Abschnitt F). Eine Änderung der Muster bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. Die VOB/B ist „als Ganzes“ zu vereinbaren. Der Auftragnehmer ist nicht befugt, von der VOB/B abweichende Vertragsbedingungen in die Vergabeunterlagen einzubringen.

Der Auftragnehmer hat den Inhalt der Vergabeunterlagen vor der Vervielfältigung mit dem Auftraggeber abzustimmen. Die Entscheidung über die Wahl der Vergabeart, die Auswahl der Bewerber, den Zeitpunkt der Ausschreibung, die Festlegung des Eröffnungstermins, die Abgabe von Bietererklärungen, einen etwaigen Ausschluss von Nebenangeboten, Entschädigungen nach § 8 Abs. 7 VOB/A, die Aufnahme Besonderer Vertragsbedingungen usw. trifft allein der Auftraggeber. Der Auftragnehmer hat ihn hierbei zu beraten.

Die Vergabeunterlagen sind so abzufassen, dass weder direkt noch indirekt Rückschlüsse auf den Auftragnehmer und/oder andere beteiligte freiberuflich Tätige gezogen werden können.

Erstellen der für die Bekanntmachung öffentlicher Ausschreibungen notwendigen Veröffentlichungstexte einschließlich Ausfertigen der entsprechenden Formblätter bei EU-weiten Vergabeverfahren.

Die Ausgabe der vom Auftraggeber erstellten Vergabeunterlagen an die Bewerber und die Verwahrung der Angebote bis zum Eröffnungstermin erfolgen ausschließlich durch den Auftraggeber.

Auftraggeber und Auftragnehmer haben sich über erteilte Auskünfte im Sinne des § 12 Abs. 7 VOB/A gegenseitig zu informieren.

7.2 Prüfen und Werten der Angebote

Die Eröffnung der Angebote erfolgt am Sitz des Auftraggebers. Der Auftraggeber leitet die Sitzung. Der Auftragnehmer hat auf Verlangen des Auftraggebers bei den Eröffnungsterminen mitzuwirken. Der Auftraggeber übergibt die Angebote nach Kennzeichnung und Durchsicht dem Auftragnehmer zur Prüfung.

Der Auftragnehmer hat die Angebote unter Berücksichtigung aller erheblichen, rechnerischen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Mitwirkung aller am Verfahren beteiligten Sonderfachleute zu prüfen.

Die Angebote sind mit folgendem Prüfvermerk zu versehen:

„Rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft:

Ort, Datum, Unterschrift“

Um die rechnerische Prüfung nachzuweisen, sind alle Preisangaben, Seitenüberträge und Zusammenstellungen im Leistungsverzeichnis mit kopierfähigem Farbstift abzuhaken. Das Ergebnis der Prüfung eines jeden Angebots ist gesondert zu dokumentieren, falls die Prüfung formale, rechnerische, technische oder wirtschaftliche Auffälligkeiten ergeben hat. Über Anzeichen für Manipulationsversuche ist der Auftraggeber unverzüglich zu unterrichten.

Der Auftragnehmer ist nicht befugt, Preise zu ändern oder zu ergänzen. Über fehlende, unvollständige, widersprüchliche oder spekulative Preisangaben ist der Auftraggeber zu unterrichten.

Ist erkennbar, dass das Angebot spekulative Preise enthält, ist wie folgt vorzugehen:

Zunächst sind die Mengenangaben im LV zu überprüfen. Ergibt die Überprüfung, dass die Mengenermittlung grob fehlerhaft ist, ist mit dem Auftraggeber die Aufhebung der Ausschreibung zu erörtern, da in diesem Fall ein wirtschaftliches Ergebnis des Verfahrens nicht erwartet werden kann.

Auch wenn die Mengen sorgfältig ermittelt sind, sind Mengenänderungen von +/- 10% nicht auszuschließen (§ 2 Abs. 3 VOB/B). Insoweit können die Mengen bei der Wertung fiktiv, gegenläufig zur Spekulation des Bieters, wie folgt verändert werden:

Bei zu hohen Preisen ist die Menge fiktiv zu erhöhen (um max. 10%); bei zu niedrigen Preisen ist die Menge fiktiv zu mindern (bis max. 10%). Bei der Wasserhaltung kann aufgrund der üblicherweise großen Unsicherheiten in Abstimmung mit dem Auftraggeber die Quote bis zu +/- 50% betragen. Die Wertung der Angebote ist dann mit den so ermittelten Preisen vorzunehmen.

Angebote, die nach § 16 Abs. 1 VOB/A auszuschließen sind, sind ebenfalls vollständig zu prüfen. Sind solche Angebote wirtschaftlich oder technisch interessant, ist der Auftraggeber hierüber zu unterrichten.

LV-Kurzfassungen der Bieter (EDV-Ausdrucke) sind insbesondere darauf zu prüfen, ob die Mengenansätze und Positionen mit denen des Original-LV des Auftraggebers übereinstimmen. Der Auftragnehmer hat nach Prüfung und Wertung der Angebote einen schriftlichen Vergabevorschlag mit eingehender Begründung zu übergeben. Zusammen mit dem Vergabevorschlag ist ein Preisspiegel zu erstellen, der zumindest die Einheitspreise aller Positionen derjenigen Bieter ausweist, die in die engere Wahl kommen.

Ist vorauszusehen, dass der Auftrag nicht innerhalb der vorgesehenen Zuschlagsfrist erteilt werden kann, hat der Auftragnehmer mit dem in Betracht kommenden Bieter rechtzeitig über eine angemessene Fristverlängerung zu verhandeln.

7.3 Abstimmen und Koordinieren der Leistungsbeschreibungen der Sonderfachleute

Koordinieren und Überprüfen aller eingeholten Angebote (auch von den Sonderfachleuten eingeholten Angebote) mit dem Ziel, noch vorhandene Widersprüche, Unvollständigkeiten oder Überschneidungen zu beseitigen.

Erstellen einer Gesamtübersicht über alle einzuholenden und bereits eingeholten Angebote.

7.4 Gespräche mit Bietern

Führen der Gespräche mit Bietern zur Aufklärung des Angebotsinhalts innerhalb der Grenzen des § 15 Abs. 1 und 3 VOB/A unter Mitwirkung des Auftraggebers und, soweit erforderlich, der Sonderfachleute.

Erstellen einer Niederschrift über diese Gespräche.

7.5 Kostenanschlag

Umstellen der Kostenberechnung von der planungsorientierten in die ausführungorientierte Gliederung nach Leistungsbereichen (Vergabebudgets).

Erstellen eines Kostenanschlags in ausführungorientierter (gewerkeweiser) Darstellung und Aufgliederung der Kosten der Leistungsbereiche in die Kostengruppen der DIN 276 (2008). Der Kostenanschlag ist dann aufzustellen, wenn für mindestens 60% der Bauleistungen Ausschreibungsergebnisse vorliegen. Die Kosten für die restlichen Leistungen sind nach Vorausberechnungen auf der Basis des aktuellen Kosten- und Kenntnisstandes in den Kostenanschlag aufzunehmen (Vergabebudgets). Der Kostenanschlag ist vor der ersten Vergabe aufzustellen (§ 27 KommHV). Nachdem der Kostenanschlag Grundlage für die letztmögliche Entscheidung des Auftraggebers ist, ob und wie die Baumaßnahme durchgeführt wird, ist er für den Auftraggeber von zentraler Bedeutung. Der Auftragnehmer hat die Leistungen zum Kostenanschlag deshalb rechtzeitig und mit größter Sorgfalt zu erbringen.

7.6 Kostenkontrolle

Vergleichen der Ergebnisse aller Positionen des Kostenanschlags mit denen der ausführungorientiert gegliederten Kostenberechnung (Vergabebudgets) und schriftliches Erläutern von Veränderungen.

7.7 Erörtern der Ergebnisse

Ausführliches Erörtern der Ergebnisse der Mitwirkung bei der Vergabe mit dem Auftraggeber einschließlich Teilnahme an entsprechenden Sitzungen politischer Gremien des Auftraggebers und/oder Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung.

8. Objektüberwachung (Bauüberwachung)

Verantwortliches Entstehenlassen eines plangerechten technisch und wirtschaftlich einwandfreien, mangelfreien Bauwerks unter strikter Anwendung der Regelungen der VOB und der mit den bauausführenden Firmen getroffenen vertraglichen Vereinbarungen sowie Feststellen der tatsächlich entstandenen Gesamtkosten in folgenden Arbeitsschritten:

8.1 Überwachen der Ausführung des Objekts

Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder Zustimmung, den Ausführungsplänen und den Leistungsplänen sowie mit den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Regelwerke.

Überwachen der Ausführung von Tragwerken (ingenieurtechnische Kontrolle) nach § 50 Abs. 2 Nrn. 1, 2 HOAI (Tragwerke, die den Honorarzonon I und II nach § 50 HOAI zuzuordnen sind) auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis.

Der Auftragnehmer hat die Bauarbeiten persönlich zu überwachen oder hierfür einen Mitarbeiter zu beauftragen, dessen Zuverlässigkeit und Fachkunde unbestritten sind. Die mit dem Überwachen der Bauausführung beauftragten müssen über eine abgeschlossene Fachausbildung (Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. FH, Bachelor oder Master) und über eine angemessene Baustellenpraxis (mindestens drei Jahre) verfügen. Der örtliche Vertreter des Auftragnehmers auf der Baustelle ist dem Auftraggeber vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu benennen.

Gehen dem Auftragnehmer schriftliche Mitteilungen der Baufirma nach § 4 Abs. 3 und 8, § 6 Abs. 1 oder § 9 Abs. 1 VOB/B zu, so sind diese mit entsprechender Stellungnahme unverzüglich an den Auftraggeber weiterzuleiten.

8.2 Koordinieren der Beteiligten

Koordinieren aller an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten und der an der Bauausführung beteiligten Unternehmen zur Vermeidung von Behinderungen, Beschädigungen fertigger Bauteile und zur Sicherstellung eines reibungslosen und zügigen Bauablaufs.

8.3 Überwachen und Detailkorrektur von Fertigteilen

Überwachen und Detailkorrektur von Fertigteilen vor und während des Einbaus hinsichtlich sichtbarer Mängel wie Maßabweichungen und sonstige sichtbare Mängel an der Beschaffenheit der Fertigteile.

8.4 Erstellen eines Zeitplanes

Aufstellen eines Zeitplanes (Balkendiagramm) mit Angaben über den Beginn, bedeutsamer Zwischentermine und das Ende aller für die Baumaßnahme erforderlichen Bauleistungen.

Abweichungen vom Zeitplan sind dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen. Bei Verzögerungen sind die Ursachen darzulegen und Vorschläge zur Gegensteuerung zu machen. Der Zeitplan ist ständig zu überwachen und, soweit erforderlich, einvernehmlich mit dem Auftraggeber und den Betroffenen fortzuschreiben.

8.5 Führen eines Bautagebuchs

Führen eines Bautagebuchs nach den für staatliche Baumaßnahmen hierzu ergangenen Richtlinien (unter Verwendung der entsprechenden Formblätter und inhaltlichen Vorgaben aus dem HAV-KOM, Abschnitt F); vierzehntägiges Vorlegen an den Auftraggeber und Aushändigen an den Auftraggeber nach Abschluss der Bauarbeiten.

8.6 Gemeinsames Aufmaß

Beteiligung bei den gemeinsamen Aufmaßen mit den bauausführenden Firmen entsprechend § 14 Abs. 2 VOB/B.

Der Auftragnehmer hat beim Aufmaß aktiv mitzuwirken. Die Aufmaßblätter sind mit Datum zu versehen und sowohl vom Auftragnehmer als auch vom bauausführenden Unternehmer zu unterschreiben. Der Auftraggeber ist rechtzeitig über die Termine zum gemeinsamen Aufmaß zu informieren, um ihm Gelegenheit zu geben, daran teilzunehmen.

8.7 Abnahme der Bauleistungen

Die Bauleistungen sind förmlich abzunehmen. Die Abnahmen sind in Niederschriften zu dokumentieren. Hierzu sind die einheitlichen Formblätter (HAV-KOM, KFB-AbnB) zu verwenden.

Der Auftragnehmer ist nicht zur Vornahme des rechtsgeschäftlichen Teils der Abnahme befugt, insbesondere nicht dazu, Vorbehalte wegen bekannter Mängel zu erklären oder Vertragsstrafen zu erlassen. Der Auftragnehmer hat die Abnahmetermine deshalb rechtzeitig mit dem Auftraggeber abzustimmen.

8.8 Rechnungsprüfung

Der Auftragnehmer hat darauf zu achten, dass die bauausführenden Unternehmen ihre Leistungen nach § 14 VOB/B prüfbar abrechnen, die Abschlags- und Schlussrechnungen übersichtlich und nach der Reihenfolge des LV aufstellen und die zum Nachweis von Art und Umfang der Leistungen erforderlichen Mengenberechnungen, Abrechnungszeichnungen, örtliche Aufmaße oder sonstige Belege vollständig übergeben. Abschlagsrechnungen, bei denen die die Zahlung begründenden Unterlagen nicht beiliegen, sind den Baufirmen unverzüglich zurückzugeben; der Auftraggeber ist hierüber zu unterrichten.

Der Auftragnehmer hat die Firmenrechnungen und die zugehörigen, die Zahlung begründenden Unterlagen vollständig zu prüfen und mit folgendem Vermerk zu versehen:

„Fachtechnisch und rechnerisch richtig:

Festgestellt auf _____ EUR

Ort, Datum, Unterschrift“

Zum Zeichen der Prüfung sind alle Angaben und Beträge mit kopierfähigem Farbstift kenntlich zu machen.

Werden Bauleistungen vor Ort aufgemessen, sind die Mengenermittlungen so zu erstellen, dass die Richtigkeit des Zahlenwerks nachträglich durch den Bauherrn oder durch Prüfungsorgane beurteilt werden kann. Insbesondere sind zu Einzelmaßen Ortsangaben zu machen, die eine Zuordnung der restlichen Angaben zur räumlichen Situation ermöglichen. Erforderlichenfalls ist in den Aufmaßblättern auf beigefügte Pläne oder Skizzen hinzuweisen, oder die Aufmaße sind auf derartigen Unterlagen einzutragen.

Werden Bauleistungen nach Gewicht abgerechnet, hat der Auftragnehmer die Wiegescheine täglich zu prüfen und darauf zu achten, dass sie vollständig und im Original vorliegen.

Der Auftragnehmer hat die von den bauausführenden Unternehmen vorgelegten Nachtragsangebote nach Maßgabe der Regelungen in § 2 Abs. 3, 5 und 6 VOB/B zu prüfen. Hierzu sind die Vorgaben des Leitfadens für die Berechnung der Vergütung bei Nachtragsvereinbarungen nach § 2 VOB/B (HAV-KOM, Abschnitt G) zu beachten.

Der Auftragnehmer ist nicht befugt, mit den bauausführenden Unternehmen neue Preise zu vereinbaren. Nachtragsvereinbarungen trifft ausschließlich der Auftraggeber im Rahmen der kommunalrechtlichen Zuständigkeiten. Die Anordnung umfangreicher Stundenlohnarbeiten bleibt dem Auftraggeber vorbehalten. Dem Auftragnehmer obliegt es, die erforderlichen Stundenlohnarbeiten zu überwachen und die Stundenlohnzettel zu bescheinigen.

Über Nachtragsforderungen, die beim Auftragnehmer eingehen, ist der Auftraggeber unverzüglich zu unterrichten.

Werden vom Auftraggeber geänderte Bauleistungen angeordnet oder zusätzliche notwendige Leistungen gefordert und verlangt ein bauausführender Unternehmer deswegen erhöhte oder zusätzliche Preise, ist von ihm zu verlangen, dass er die Nachtragsforderung mit kalkulatorischen Nachweisen auf der Basis der vertraglichen Preise übergibt.

Der Auftragnehmer hat zu begründen, warum Nachträge notwendig werden. Er hat zu bestätigen, dass diese Leistungen weder im LV enthalten noch Nebenleistungen sind. Er hat die Nachtragspreise auf Übereinstimmung mit den Bestimmungen der VOB/B zu prüfen. Sind von den bauausführenden Unternehmen geänderte Leistungen zu erbringen, die Minderkosten verursachen, hat der Auftragnehmer die Minderkosten darzulegen und Vorschläge für eine neue Preisvereinbarung nach § 2 VOB/B zu unterbreiten.

Werden von den bauausführenden Unternehmen Leistungen ohne Auftrag oder unter eigenmächtiger Abweichung vom Vertrag ausgeführt, ist der Auftraggeber hiervon unverzüglich zu unterrichten.

Bei Nachträgen hat der Auftragnehmer die Auswirkungen auf die Gesamtkosten darzulegen.

8.9 Kostenverfolgung

Ständiges umfassendes Nachvollziehen und Dokumentieren der Kostenentwicklung der Baumaßnahme durch Vergleichen der Sollkosten mit den Auftragssummen und der Auftragssummen mit den Ergebnissen der Bauabrechnung, gegliedert nach den Kostengruppen der DIN 276.

Die Kostenverfolgung muss so intensiv durchgeführt werden, dass der Auftraggeber zu jedem Zeitpunkt die Kostensituation überblicken und seine Mittelbereitstellung daran orientieren kann. Bei Veränderungen der im Kostenanschlag prognostizierten Gesamtkosten (insbesondere bei Kostenerhöhungen) sind die Gründe darzulegen und Vorschläge für Maßnahmen zur Gegensteuerung zu unterbreiten.

8.10 Kostenfeststellung nach DIN 276

Aufstellen einer Kostenfeststellung in der Gliederungssystematik und der Gliederungstiefe der DIN 276 (2008).

8.11 Antrag auf behördliche Abnahmen

Rechtzeitiges Beantragen (Einleiten) aller nach dem öffentlichen Baurecht oder nach sonstigen Vorschriften erforderlichen Abnahmen und Zustimmungen.

Teilnehmen an den Abnahmen und ggf. Erläutern der mit der Genehmigung und deren Auflagen in Verbindung stehenden Sachverhalte.

8.12 Objektübergabe

Förmliches Übergeben des Objekts an den Auftraggeber und Erstellen einer Niederschrift darüber.

Übergeben aller Unterlagen, die für eine ordnungsgemäße Nutzung und den Betrieb des Objekts erforderlich sind unter Mitwirkung der Sonderfachleute; dies sind u. a. Verlegepläne für Installationen, Bewehrungen, Entwässerung, Bedienungsanweisungen, Revisionspläne, Abnahme- und Prüfprotokolle, Genehmigungen u. a.

8.13 Verjährungsfristen für Mängelansprüche

Erstellen einer systematischen und übersichtlichen Liste aller am Planungs- und Bauprozess Beteiligten (Planer und bauausführende Unternehmen) mit Angabe des Beginns und des Endes der jeweiligen vertraglich vereinbarten Verjährungsfrist für Mängelansprüche. Sind bereits schriftliche Mängelrügen erfolgt ist deren Zeitpunkt festzuhalten. Sind bereits Mängelbeseitigungsarbeiten im Rahmen der Mängelhaftung ausgeführt worden, ist der Beginn der mit der Abnahme der Nachbesserungsarbeiten neu einsetzenden Frist zu dokumentieren (§ 13 Abs. 3 Nr. 1 Satz 3 VOB/B).

8.14 Überwachen und Abnehmen von Mängelbeseitigungsmaßnahmen

Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel sowie der vor Eintritt der Abnahmewirkung erkannten, gerügten, aber noch nicht beseitigten Mängel und technische Abnahme der Mängelbeseitigungsmaßnahmen.

Die Überwachungspflicht erstreckt sich auch auf Arbeiten, die im Rahmen einer Ersatzvornahme von Dritten ausgeführt werden.

8.15 Erörtern der Ergebnisse

Ausführliches Erörtern der Ergebnisse der Objektüberwachung mit dem Auftraggeber einschließlich Teilnahme an entsprechenden Sitzungen politischer Gremien des Auftraggebers und/oder Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung.

9. Objektbetreuung und Dokumentation

Verantwortliches Betreuen des fertig gestellten Bauwerks bis zur vollständigen Mangelfreiheit unter Wahrung der wirtschaftlichen Belange des Auftraggebers und systematische Dokumentation der Objektunterlagen in folgenden Arbeitsschritten:

9.1 Objektbegehung

Durchführen von allen erforderlichen Objektbegehungen zur Mangelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen der Mängelansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen.

Die Begehungen haben kurz vor Ablauf der Verjährungsfristen, jedoch noch so rechtzeitig zu erfolgen, dass mögliche Mängelansprüche noch durchgesetzt werden können.

Überprüfen des Bauwerks auf sichtbar gewordene Mängel, Rügen der Mängel und Veranlassen verjährungsunterbrechender oder -hemmender Maßnahmen unter Beachtung der hierzu erforderlichen Fristen.

9.2 Überwachen und Abnehmen von Mängelbeseitigungsmaßnahmen

Überwachen der Beseitigung von Mängeln, die nach Abnahme der Bauleistungen festgestellt worden sind, und technische Abnahme der Mängelbeseitigungsmaßnahmen.

9.3 Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen

Prüfen, ob alle Voraussetzungen zur Freigabe von Sicherheitsleistungen gegeben sind, Beraten des Bauherrn, ob die Sicherheiten freigegeben werden können, und Feststellen der Höhe noch zu erwartender Nachbesserungskosten.

9.4 Zusammenstellen der Ergebnisse

Förmliche systematische Zusammenstellung der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts in übersichtlicher Form unter Einbeziehung der bereits dem Auftraggeber früher übergebenen Unterlagen.

9.5 Erörtern der Ergebnisse

Ausführliches Erörtern der Ergebnisse der Objektbetreuung mit dem Auftraggeber einschließlich Teilnahme an entsprechenden Sitzungen politischer Gremien des Auftraggebers und/oder Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung.