Initiative
kostenreduziertes
Bauen

Version 01
Dezember 2025

Lesehilfe zu den Vertragsmustern im Bauteam

GU-Kooperationsleistungen und Architektenleistungen

Hamburg

Inhalt

1. Intention der Vertragsmuster 3

2. Einleitende Hinweise 3

3. Erläuterung des Vertrags über GU-Kooperationsleistungen im Bauteam 5

4. Erläuterung des Vertrags über Architektenleistungen im Bauteam 8

Lesehilfe zu den Vertragsmustern im Bauteam

1. Intentionen der Vertragsmuster

Die beiden vorliegenden Vertragsmuster bilden die rechtliche und organisatorische Grundlage für die kooperative Zusammenarbeit von Bauherr, Architekt:in und Baupartner:in in Bauteams in frühen Projektphasen im Bauwesen. Sie dienen dazu, im Sinne des Hamburg-Standards frühzeitig Synergien zwischen Planung und Bauausführung zu aktivieren und somit die Kosten-, Termin- und Qualitätssicherung zu erhöhen. Der Inhalt der Vertragsmuster basiert auf der Grundannahme, dass die Baupartnerin oder der Baupartner als Generalunternehmer (GU) fungiert. Der GU übernimmt die Bau- und Planungsleistung ab der LPH 5 und schafft durch die Bündelung dieser Funktionen weitere Optimierungspotentiale im Planungs- und Bauprozess.

Es sind grundsätzlich auch andere Modelle der Bauteambildung denkbar, in denen die Leistungsschnittstelle zwischen Architektinnen/Architekten und Baupartnerinnen/Baupartnern beispielsweise verändert definiert werden kann. Dann müssen die Vertragsmuster entsprechend angepasst werden.

2. Einleitende Hinweise

Die vorliegenden Vertragsmuster bilden die rechtliche und organisatorische Grundlage für die frühzeitige kooperative Zusammenarbeit von Bauherr, Architekt:in und Baupartner:in in Bauteams. Ziel ist es, durch enge Zusammenarbeit von Anfang an die Effizienz im Planungs- und Bauprozess zu steigern und somit Kosten zu senken.

Die beiden Vertragsmuster eignen sich zur Bildung von Bauteams sowohl für den seriellen Wohnungsbau mit standardisierten Planungsprozessen als auch

für konventionelle Bauweisen mit individueller Planung. Sie sollen eine Hilfestellung geben, wie die Zusammenarbeit in Bauteams vertraglich gestaltet werden kann. Inhaltlich basieren die Vertragsmuster auf der Annahme, dass ein Generalunternehmer (GU) als Baupartner:in agiert und sowohl die Bau- als auch die Planungsleistungen der LPH 5 übernimmt. Dies ermöglicht durch die Bündelung dieser Funktionen ein größeres Optimierungspotential im Planungs- und Bauprozess. Alternative Modelle der Bauteambildung sind denkbar, bei denen beispielsweise die Leistungsschnittstellen zwischen Planenden und Baupartnerinnen und Baupartnern anders definiert werden können.

Die Konstruktion der vorliegenden Vertragsmuster ist zweistufig ausgelegt:

1. Planung in Kooperation: Architekt:in, GU und Bauherr wirken gemeinsam an der Planung mit; der GU berät mit bautechnischem Know-how in Leistungsphasen 1–3.
2. Übergang in Ausführung: Nach Vorlage eines GU-Angebots (am Ende der Stufe 1) entscheidet der Bauherr über eine Fortsetzung der Zusammenarbeit bis in die Ausführung (LPH 5 ff.).

Die Verträge sind modular aufgebaut und beinhalten die stufenweise Beauftragung von Architektenleistungen (LPH 1-6), die frühzeitige Einbindung der Baupartnerin oder des Baupartners als GU bis zur Leistungsphase 3 mit anschließender Vorlage eines verbindlichen Angebotes für die weiteren Planungs- und Bauausführungsleistungen. Erfüllt das Angebot die preislichen Vorgaben des Bauherrn nicht, braucht dieser keine Beauftragung vorzunehmen. Werden die Vorgaben dagegen eingehalten und entscheidet sich der Bauherr gleichwohl gegen eine Fortsetzung des Vorhabens, erhält der GU eine Break-up Fee.

3. Erläuterung des Vertrags über GU-Kooperationsleistungen im Bauteam

Das Vertragsmuster „GU-Kooperationsleistungen im Bauteam“ regelt die kooperative Zusammenarbeit zwischen dem Bauherrn und einer Baupartnerin oder einem Baupartner (Generalunternehmer) in der frühen Planungsphase des Bauprojekts. Ziel des Vertrages ist die frühzeitige Einbindung der Baupartnerin oder des Baupartners in die Planung, um dessen bautechnisches und wirtschaftliches Know-how zu nutzen und das Projekt in Hinblick auf Bauverfahren, Kosten, Qualität und Termine zu optimieren. Hierfür wird ein sogenanntes "Bauteam" gebildet, in dem Bauherr, Architekt:in, Fachplaner:in und Baupartner:in gemeinsam an der Planung arbeiten. Zielstellung ist dabei, die Projektaufgabe innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens umzusetzen oder diesen durch Optimierung zu unterschreiten.

Das Vertragsmuster sieht zwei Leistungsstufen vor: In der ersten Stufe erbringt die Baupartnerin oder der Baupartner Beratungs- und Koordinationsleistungen in den Planungsphasen bis zur Entwurfsplanung (LPH 3). Ziel ist eine optimierte und abgestimmte Vorplanung und die Abgabe eines verbindlichen Angebotes der Baupartnerin oder des Baupartners wodurch es der Baupartnerin oder dem Baupartner in einer zweiten, optionalen Stufe ermöglicht werden soll, als Generalunternehmer mit der Realisierung des Projekts einschließlich der dafür etwa noch erforderlichen weiteren Planungsleistungen beauftragt zu werden. Ein Anspruch auf diesen Folgeauftrag besteht jedoch nicht.

Das Vertragsmuster sieht verbindliche Projektziele des Bauherrn (z.B. Budget, Funktionalität, Qualität, Termine) vor, an denen sich die Tätigkeit der Baupartnerin oder des Baupartners orientieren muss. Die Baupartnerin oder der Baupartner wirkt aktiv bei der Entwicklung von Ablaufplänen, Kostenmanagement und technischen Lösungen mit und legt seine Kostenermittlungen offen. Auch die Planung der Baustelleneinrichtung und die Ausarbeitung funktionaler Leistungsbeschreibungen können Bestandteil seiner Leistungen sein.

Die Vergütung der Baupartnerin oder des Baupartners ist an die Einhaltung der Projektziele und den möglichen Abschluss eines Generalunternehmervertrags

gekoppelt. Am Ende der ersten Leistungsstufe ist durch die Baupartnerin oder den Baupartner ein verbindliches Angebot zu übergeben. Wird die Baupartnerin oder der Baupartner als Generalunternehmer auf dieser Basis beauftragt, erhält er für seine Mitwirkung im Bauteam keine gesonderte Vergütung. Kommt es jedoch trotz Einhaltung der Budgetvorgabe nicht zum Folgeauftrag für Stufe 2 (Ausführung und weitere Planung), erhält er unter bestimmten Bedingungen eine „Break-up Fee“ in Form eines Pauschalhonorars.

Der Vertrag regelt zudem u. a. die Herausgabe von Planungsunterlagen, die Haftung für Beratungs- und Planungsleistungen sowie die Kündigungsmöglichkeiten aus wichtigem Grund. Das zentrale Anliegen des Vertrags ist die partnerschaftliche, kooperative Zusammenarbeit im Sinne des Projekterfolgs („best for project“), ohne bereits früh eine bindende Ausführungsverpflichtung zu begründen.

Das Vertragsmuster sieht zusammengefasst folgende Regelungen vor:

§ 1 – Gegenstand des Vertrags
Beschreibt die Einbindung der Baupartnerin oder des Baupartners (potenzieller GU) in die Planungsphase bis LP3, um ihr bzw. sein technisches Know-how ins Projekt einzubringen. Ziel ist die Optimierung des Projekts und die Vorbereitung eines möglichen späteren GU-Vertrags, ohne Anspruch darauf.

§ 2 – Vertragsbestandteile und -bestimmungen
Legt fest, dass neben dem Vertrag selbst weitere Unterlagen wie Projektbeschreibung, Terminplan und der Entwurf des GU-Vertrags verbindlich dazugehören.

§ 3 – Projektziele des Bauherrn
Definiert verbindliche Ziele des Bauherrn in Bezug auf Budget, Funktion, Qualität, Termine und Kostenreduktion. Diese Vorgaben dienen als Grundlage für die Zusammenarbeit und spätere Vergütung.

§ 4 – Leistungsumfang des Bauherrn
Der Bauherr stellt Unterlagen und Informationen bereit, gewährleistet Kooperation und sorgt für die Einbindung aller relevanten Planer:innen.

§ 5 – Leistungsumfang des Baupartners

Beschreibt die Beratungs- und Mitwirkungsleistungen der Baupartnerin oder des Baupartners in der Planungsphase, inklusive Kostenkontrolle, Ablaufplanung, Teilnahme an Workshops und Abgabe eines verbindlichen Angebots für spätere GU-Leistungen.

§ 6 – Übergabe der Planungsunterlagen

Die Baupartnerin oder der Baupartner muss alle projektbezogenen Unterlagen dem Bauherrn herausgeben, ohne Zurückbehaltungsrecht – auch wenn kein GU-Vertrag zustande kommt.

§ 7 – Vergütung des Baupartners

Vergütung erfolgt nur, wenn die Baupartnerin oder der Baupartner nicht GU wird, aber die Projektziele eingehalten wurden (Break-up Fee). Im Erfolgsfall erfolgt keine gesonderte Vergütung für die Planungsmitwirkung.

§ 8 – Haftung des Baupartners

Die Baupartnerin oder der Baupartner haftet für eigene Beratungs- und Planungsleistungen; für Fehler anderer Planer:innen nur bei offensichtlichen Mängeln.

§ 9 – Laufzeit des Vertrages / Kündigung

Der Vertrag endet mit Angebotsabgabe oder Abbruch der Verhandlungen. Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist möglich; bei Kündigung durch den Bauherrn besteht kein Vergütungsanspruch der Baupartnerin oder des Baupartners.

§ 10 – Abschluss des Generalunternehmervertrages

Der Abschluss eines GU-Vertrags wird angestrebt, erfolgt aber ohne Rechtsanspruch der Baupartnerin oder des Baupartners. Erfolgt die Beauftragung des Angebotes des GU kann dieser in den zwischen dem Bauherrn und seiner Architektin oder seinem Architekten abgeschlossenen Architektenvertrag eintreten und die Architektin oder den Architekten mit den für das Projekt weiteren Planungsleistungen beauftragen.

§ 11 – Schlussbestimmungen

Beinhaltet Schriftformerfordernis und salvatorische Klausel.

4. Erläuterung des Vertrags über Architektenleistungen im Bauteam

Das Vertragsmuster „Architektenleistungen im Bauteam“ regelt die Zusammenarbeit zwischen dem Bauherrn und der Architektin oder dem Architekten im Rahmen des Bauteam-Verfahrens. Hierbei wird die Architektin oder der Architekt nicht isoliert beauftragt, sondern arbeitet bereits in der frühen Planungsphase eng mit dem Bauherrn, dem zu einem späteren Zeitpunkt hinzuzuziehenden Generalunternehmer („Baupartner:in“) und gegebenenfalls Sonderfachleuten zusammen. Ziel dieser kollaborativen Struktur ist es, durch frühzeitigen fachlichen Austausch und gemeinsame Verantwortung eine besonders wirtschaftliche, qualitätsgesicherte und termingerechte Planung zu gewährleisten.

Der Vertrag baut auf einem bereits bestehenden Planungsgrundkonzept auf und umfasst die weiteren von der Architektin oder dem Architekten zu erbringenden Leistungen gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Diese Leistungen werden nicht in einem einmaligen Gesamtauftrag vergeben, sondern stufenweise abgerufen. Zunächst wird die Architektin oder der Architekt nur mit der ersten Leistungsstufe beauftragt, die die Grundlagenermittlung und Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2) sowie vorbereitende Elemente weiterer Leistungsphasen umfasst. Der Bauherr hat die Möglichkeit, die Architektin oder den Architekten nach Bedarf mit weiteren Leistungsstufen zu beauftragen, bis hin zur Ausführungsplanung und ggf. Mitwirkung bei der Vergabe (Leistungsphasen 3–6). Ein Rechtsanspruch der Architektin oder des Architekten auf diese Folgebeauftragungen besteht jedoch nicht.

Die vertragliche Grundlage beinhaltet die Festlegung von Planungszielen seitens des Bauherrn – insbesondere in Bezug auf Kostenobergrenzen, funktionale Anforderungen, qualitative Standards und Terminrahmen. Diese Ziele sind für alle Beteiligten verbindlich und dienen als integraler Maßstab für die Erbringung der Leistungen. Die Architektin oder der Architekt verpflichtet sich, innerhalb des Bauteams nicht nur planerische Kernleistungen zu erbringen, sondern auch eine koordinierende Rolle gegenüber Fachplanenden und der Baupartnerin bzw. dem Baupartner einzunehmen. So wird

gewährleistet, dass die Planung technisch realisierbar, wirtschaftlich tragfähig und baulogistisch sinnvoll ist.

Ein wesentliches Merkmal des Vertrags ist die Einbeziehung des zukünftig tätigen Generalunternehmers bereits in der Planungsphase. Die Architektin oder der Architekt trägt zusammen mit diesem und den Sonderfachleuten dazu bei, ein technisch und wirtschaftlich optimiertes Planungsergebnis als Grundlage für ein späteres, verbindliches Angebot der Baupartnerin oder des Baupartners zu erstellen. Diese Verzahnung von Planung und Ausführung dient insbesondere der Reduzierung von Baukosten und Bauzeiten, wie sie im „Hamburg-Standard der Initiative für kostenreduziertes Bauen“ beschrieben sind.

Die Vergütung der Architektin oder des Architekten erfolgt phasenbezogen nach HOAI und wird entsprechend der beauftragten Leistungsstufen abgerechnet. Besondere Leistungen sowie Planungsänderungen werden gesondert nach festgelegten Pauschalen oder Stundensätzen honoriert. Der Vertrag enthält zudem Regelungen zur Haftung, zum Versicherungsschutz, zu Mängelansprüchen, zur Urheberrechtsübertragung und zur Herausgabe von Planunterlagen. Damit wird sichergestellt, dass der Bauherr auch bei Nichtfortführung des Vertrags volle Nutzungsrechte an den erarbeiteten Planungsleistungen erhält.

Insgesamt schafft der Vertrag eine flexible, modular aufgebaute Grundlage für die steuerbare, projektorientierte Zusammenarbeit im Bauteam – mit klaren Rollen, abgestimmten Zielen und kooperativer Ausrichtung. Dies fördert Transparenz, Effizienz und Zielerreichung bereits in frühen Planungsphasen und trägt zur erfolgreichen Projektumsetzung bei.

Das Vertragsmuster sieht zusammengefasst folgende Regelungen vor:

§ 1 – Vertragsgegenstand

Die Architektin oder der Architekt soll die planerischen Leistungen für die Realisierung eines definierten Projekts erbringen – in enger und partnerschaftlicher Abstimmung mit dem Bauherrn, Fachplanenden und der Baupartnerin bzw. dem Baupartner (Generalunternehmer). Der Vertrag knüpft

an ein bereits erstelltes Grobkonzept an und regelt die weiteren Architektenleistungen für das Projekt.

§ 2 – Planungsziele

Es werden verbindliche Vorgaben des Bauherrn festgelegt (z. B. maximale Kosten, Funktion, Qualität, Termine, Kosteneinsparungsmaßnahmen nach dem "Hamburg-Standard"). Diese Ziele dienen als Leitlinien für das gesamte Bauteam und schließen die Sonderkündigungsrechte nach § 650r BGB aus.

§ 3 – Leistungsumfang des Architekten

Die Architektin oder der Architekt erbringt die HOAI-Leistungsphasen 1 bis 5 (evtl. 6) – jedoch aufgeteilt in Leistungsstufen, die der Bauherr nach Bedarf einzeln abrufen kann. Zunächst wird nur Leistungsstufe 1 (LPH 1–2) beauftragt.

§ 4 – Kosten

Die Architektin oder der Architekt verpflichtet sich, die vom Bauherrn vorgegebene Baukostenobergrenze einzuhalten und transparenz- sowie kooperationsorientiert an der Kostenüberwachung mitzuwirken – gemeinsam mit dem gesamten Bauteam.

§ 5 – Sonderfachleute

Die Architektin oder der Architekt berät den Bauherrn zu erforderlichen Fachplanenden und koordiniert deren Leistungen. Diese werden vom Bauherrn beauftragt, aber durch die Architektin oder den Architekten fachlich eingebunden.

§ 6 – Vergütung der Architektenleistungen

Grundlage: HOAI, anrechenbare Kosten gem. DIN 276. Eine Vergütung erfolgt gestaffelt nach Leistungsstufen und vereinbarten Prozentsätzen je Leistungsphase. Für „Besondere Leistungen“ oder ergänzende Leistungen sind Pauschalen oder Stundensätze vorgesehen. Bei nachträglichen Änderungen oder Ergänzungen von Leistungen erfolgt eine Anpassung der Vergütung nach HOAI-Mechanismen.

§ 7 – Zahlungen

Regelt die Abschlags- und Schlusszahlungen für die beauftragten Leistungen.

§ 8 – Termine

Die Architektin oder der Architekt ist verpflichtet, die Leistungen gemäß Terminplan zu erbringen und mögliche Terminüberschreitungen frühzeitig zu melden und zu bearbeiten – stets in Abstimmung mit der Baupartnerin oder dem Baupartner.

§ 9 – Allgemeine Rechte und Pflichten des Architekten

Die Architektin oder der Architekt hat seine Leistungen fachgerecht, wirtschaftlich und im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik zu erbringen. Ebenso muss sie bzw. er gesetzliche Vorgaben, z. B. des Bau- und Vergaberechts, einhalten, soweit dies in ihrem bzw. seinem Verantwortungsbereich möglich ist.

§ 10 – Abnahme

Die Leistungen der Architektin oder des Architekten müssen förmlich abgenommen werden – auch Teilleistungen sind abnahmefähig.

§ 11 – Mängel der Leistung/Verjährung

Mängelansprüche richten sich nach dem Werkvertragsrecht (§§ 633 ff. BGB); die Verjährung beträgt 5 Jahre ab Abnahme.

§ 12 – Versicherungen

Die Architektin oder der Architekt muss eine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung nachweisen.

§ 13 – Kündigung

Regelt die gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten.

§ 14 – Herausgabe, Dokumentation und Planfreigabe

Die Architektin oder der Architekt muss Pläne und Unterlagen an den Bauherrn übergeben. Der Bauherr erhält weitreichende Nutzungsrechte.

§ 15 – Urheberrecht

Die Architektin oder der Architekt überträgt dem Bauherrn ein umfassendes einfaches Nutzungsrecht an allen erarbeiteten Planungsleistungen, bei Nichtbeauftragung weiterer Leistungsstufen ggf. gegen entsprechende Entschädigung.

§ 16 – Schlussbestimmungen

Beinhaltet Schriftformerfordernis, salvatorische Klausel und Gerichtsstand. Bei Streitigkeiten kann ein Schlichtungsverfahren über die Architektenkammer genutzt werden.

Hamburg

Patinnen und Paten des Arbeitskreises

Jan Henning Ipach, Coido Architects

Michaela Wiedl, HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Mitwirkende des Arbeitskreises

Fatma Cevik, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Dirk Hansen, SAGA Unternehmensgruppe

Kilian Jonak, LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB Loosen Rüschoff Winkler

Nils Klintworth, HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Dr. Florian Krause-Allenstein, Scholtissek : Krause-Allenstein Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Dr. Astrid Krone-Hagenah, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Karin Loosen, LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB Loosen Rüschoff Winkler | Hamburgische Architektenkammer

Sinah Marx, Hamburgische Architektenkammer

Dr. Holger Matuschak, Hamburgische Architektenkammer

Dr. Astrid Krone-Hagenah, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Kornelia Ott, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Bertram Sahlmann, KBNK Architekten

Jonathan Schliehe, GOLDBECK Nord GmbH

Tanja Storch, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Anna Quitzsch, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

© 2025 Initiative kostenreduziertes Bauen

www.bezahlbarbauen.hamburg