

# Vertrag über GU- Kooperationsleistungen im Bauteam zur Anwendung des Hamburg-Standards

Mustervertrag



## Vertrag über GU-Kooperationsleistungen im Bauteam

Zwischen

...

– nachfolgend „Bauherr“ genannt –

und

...

– nachfolgend „Baupartner“ genannt –

wird folgender Vertrag über Beratungs- und Kooperationsleistungen im Bauteam in der Planungsphase für das Projekt ... geschlossen.

### **Präambel**

Der Bauherr ist Eigentümer des Grundstückes ... und beabsichtigt auf diesem Grundstück die Errichtung eines ... (nachfolgend als „Projekt“ bezeichnet). Dieser Vertrag dient in einer ersten Leistungsstufe dazu, den Baupartner frühzeitig in die Planungsphase des Bauherrn einzubinden, um gemeinsam im Bauteam mit dem Bauherrn und den von ihm beauftragten Architekten und Sonderfachleuten durch Einbringung seines spezifischen technischen Know-hows als erfahrener Generalunternehmer zu einer Optimierung des Projekts im Hinblick auf Bauverfahren, Baukosten, Qualitäten und Bauzeit in kooperativ-partnerschaftlicher Zusammenarbeit beizutragen. Nach Abschluss der ersten Leistungsstufe streben die Parteien an, dass der Baupartner durch den Bauherrn in einer zweiten Leistungsstufe als Generalunternehmer mit den notwendigen weiteren Planungsleistung und Bauleistungen für das Projekt beauftragt wird.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- 1.1 Art, Inhalt und Umfang des durch den Bauherrn geplanten Projektes ergeben sich aus der Projektbeschreibung / Machbarkeitsstudie des Architekturbüros ... vom ... (Anlage 1).
- 1.2 Der Bauherr hat mit Architektenvertrag vom ... das Architekturbüro ... beauftragt, die Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung für das Projekt zu erstellen. [Ausführungen zu ggf. weiter beauftragten Fachplanungsleistungen].
- 1.3 Der Bauherr beauftragt den Baupartner zunächst mit der unterstützenden Zusammenarbeit der durch das Architekturbüro ... und den durch den Bauherrn beauftragten Sonderfachleuten bis Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) zu erbringenden Planungsleistungen. Der Baupartner wird hierzu sein spezifisches technisches Know-how als erfahrener Generalunternehmer bereits in dieser Planungsphase einbringen und dadurch in kooperativ-partnerschaftlicher Zusammenarbeit im Bauteam mit dem Bauherrn, den Architekten und Sonderfachleuten zu einer Optimierung des Projekts im Hinblick auf Bauverfahren, Baukosten, Qualitäten und Bauzeit beitragen.
- 1.4 Durch die Mitwirkung des Baupartners im Bauteam wird er die zusammen mit den beauftragten Architekten und Fachplanern zu erstellende und vom Baupartner zu übernehmende Planung als auch die vom Bauherrn vorgegebenen Projektziele vollständig durchdringen, so dass mit dem in Aussicht genommenen Abschluss eines Generalunternehmervertrages die Verantwortung für die Bauaufgabe einschließlich der weiteren Planung durch den Baupartner übernommen werden kann.
- 1.5 Der Abschluss des Generalunternehmervertrages soll bis zum ... auf Basis des diesem Vertrag als Anlage 3 beigefügten Entwurfs des Generalunternehmervertrages erfolgen. Ein Anspruch des Baupartners auf Beauftragung der Generalunternehmerleistungen besteht nicht.

## **§ 2 Vertragsbestandteile und -bestimmungen**

Vertragsbestandteile sind:

- 2.1 dieser Vertrag
- 2.2 die Projektbeschreibung/Machbarkeitsstudie der Architekten ... vom ... (Anlage 1)
- 2.3 der Rahmenterminplan vom ... (Anlage 2)
- 2.4 der Entwurf des Generalunternehmervertrages (Anlage 3)

### **§ 3 Projektziele des Bauherrn**

Die Projektziele werden vom Bauherrn wie folgt verbindlich definiert:

- 3.1 Einhaltung der Obergrenze des Gesamtbudgets in Höhe von [Summe] €
- 3.2 Einhaltung der folgenden Funktionsvorgaben [...]
- 3.3 Einhaltung der folgenden Qualitätsvorgaben [...]
- 3.4 Einhaltung des folgenden Terminrahmens [...]
- 3.5 Umsetzung folgender Maßnahmen des Hamburg-Standards der Initiative für kostenreduziertes Bauen zur Reduzierung der Baukosten [...]

Eine Änderung der Projektziele bedarf einer Vereinbarung der Parteien in Textform.

### **§ 4 Leistungsumfang des Bauherrn**

- 4.1 Der Bauherr ist verpflichtet, dem Baupartner sämtliche Unterlagen und Informationen zu verschaffen, die der Baupartner zur ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Leistungen benötigt. Hierzu zählen insbesondere die Planungsleistungen der vom Bauherrn eingesetzten Architekten und Sonderfachleute in den einzelnen Planungsphasen. Im Weiteren ist vom Bauherrn sicherzustellen, dass der Baupartner alle Informationen und Unterlagen erhält, die auch den Architekten und Sonderfachleuten zur Verfügung gestellt werden.
- 4.2 Bauherr und Baupartner verpflichten sich, durch partnerschaftliche und kooperative Zusammenarbeit im Bauteam und intensive Kommunikation zusammen mit den Architekten und Sonderfachleuten zu versuchen, die in § 3 definierten verbindlichen Projektziele gemeinsam zu erreichen und entstehende Aufgabenstellungen und Herausforderungen während der Abwicklung im Interesse des Projektes („best for project“) kooperativ zu lösen.
- 4.3 Der Bauherr hat bzw. wird folgende Sonderfachleute neben dem Architekten möglichst frühzeitig beauftragen: [...]

### **§ 5 Leistungsumfang des Baupartners**

- 5.1 Der Baupartner wird in den Leistungsphasen Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung vom Bauherrn und der von ihm beauftragten Architekten und Sonderfachleuten in allen Planungsschritten als Mitglied des Bauteams eingebunden. Hierbei achtet der Baupartner kontinuierlich zusammen mit den anderen Mitgliedern des Bauteams darauf, dass die gemeinsam entwickelte Planung sowohl fertigungstechnisch machbar und in bautechnischer, bauablaufmäßiger und allgemein-organisatorischer Hinsicht

optimal umsetzbar ist und so zur größtmöglichen Reduzierung der anfallenden Baukosten beiträgt.

- 5.2 In jeder der in § 5.1 aufgeführten Leistungsphasen zählt es zu den Aufgaben des Baupartners, die vom Bauherrn in § 3 vorgegebenen Projektziele in der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit den anderen Mitgliedern des Bauteams auf technische, zeitliche und qualitätsmäßige Vorteilhaftigkeit zu berücksichtigen. Der Baupartner berät den Bauherrn zusammen mit den anderen Mitgliedern des Bauteams in Bezug auf Raum- und Funktionsprogramme. Gemeinsam mit den Architekten und Sonderfachleuten erstellt der Baupartner ferner Ablaufpläne. Im Weiteren zählt es zu den Aufgaben des Baupartners, im Bauteam ein Kostenkontroll-, Besprechungs- und Entscheidungssystem gemeinsam zu entwickeln.
- 5.3 Der Baupartner ist verpflichtet, ein bindendes Angebot für die Ausführung der Generalunternehmerleistungen ggf. unter Einbeziehung der bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Nachunternehmerangebote sowie die ggf. ab Leistungsphase 5 zu erbringenden Planungsleistungen bis zum ... gegenüber dem Bauherrn abzugeben. Das Angebot des Baupartners muss eine Bindefrist von mindestens ... Wochen vorsehen. Sofern dem Baupartner die Planungsleistungen ab Leistungsphase 5 mit beauftragt werden, hat der Baupartner die Möglichkeit, hierzu in den zwischen dem Bauherrn und dem Architekten [Name] geschlossenen Architektenvertrag einzutreten.
- 5.4 Der Baupartner wird den Bauherrn und die von ihm beauftragten Architekten und Sonderfachleute durch seine Mitwirkung im Bauteam ferner partnerschaftlich unterstützen durch:
  - 5.4.1 Offenlegung der Kostenermittlungen als Basis für die weitere Kostenbearbeitung mit Aufschlüsselung der Kosten für
    - Planungskosten
    - Bauleistungen
    - Allgemeine Geschäftskosten (AGK)
    - Baustellengemeinkosten (BGK)
    - GU-Zuschlag
  - 5.4.2 Erstellung der Baustelleneinrichtungsplanung
  - 5.4.3 Teilnahme an regelmäßigen Planungsrounds/Workshops
  - 5.4.4 Mitarbeit an der kostenmäßigen, terminlichen und technischen Koordination
  - 5.4.5 Unterstützung bei der Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung als Grundlage für den Abschluss des GU-Vertrages (optional)

- 5.4.6 Mitarbeit an Kalkulations-Leistungsverzeichnissen für die Gewerke: Abbruch, Gründung, Rohbau, Fassade, Metallbau- und Schlosserarbeiten, Abdichtungen, Ausbauleistungen wie Estrich, Trockenbau, Bodenbeläge, Türen, Tore, Brandschutz, Wärmeversorgungsanlagen, Lufttechnische Anlagen, Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, Feuerlöschanlagen, Gebäudeautomation, Starkstromanlagen, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Förderanlagen, Außenanlagen (optional)
- 5.4.7 Beratung des Bauherrn an weiteren frühzeitig zu beauftragenden Sonderfachleuten.

## **§ 6 Übergabe der Planungsunterlagen**

- 6.1 Der Baupartner ist verpflichtet, dem Bauherrn sämtliche in seinem Besitz befindlichen geprüften und erstellten Planungsunterlagen, auch soweit in Dateiform, unverzüglich nach entsprechender Aufforderung durch den Bauherrn auch dann herauszugeben, wenn der Bauherr den Baupartner nach Beendigung dieses Vertrages nicht mit den Generalunternehmerleistungen beauftragt.
- 6.2 Der Baupartner kann an Plänen, Zeichnungen, Beschreibungen, Vereinbarungen, Verträgen, Rechnungen, Rechnungsunterlagen und sonstigen das Projekt betreffenden Schriftstücken, auch soweit in Dateiform, kein Leistungsverweigerungsrecht oder Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

## **§ 7 Vergütung des Baupartners**

- 7.1 Sollten die Zielvorgaben des Bauherrn gem. § 3 mit Beendigung dieses Vertrages eingehalten werden und der Bauherr den Baupartner mit den Generalunternehmerleistungen beauftragen, erhält der Baupartner für die auf Basis dieses Vertrages erbrachten Leistungen keine gesonderte Vergütung.
- 7.2 Sollten die Zielvorgaben des Bauherrn gem. § 3 mit Beendigung dieses Vertrages eingehalten werden und der Bauherr den Baupartner nicht mit den Generalunternehmerleistungen beauftragen, erhält der Baupartner für seine Leistungen nach diesem Vertrag ein Pauschalhonorar in Höhe von ... € zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer („Break-up Fee“). Das Pauschalhonorar wird fällig zwei Wochen nach Beendigung dieses Vertrages gegen entsprechende Rechnungslegung des Baupartners.

Sollten die Zielvorgaben des Bauherrn gem. § 3 mit Beendigung dieses Vertrages nicht eingehalten werden, verpflichten sich Bauherr und Baupartner dennoch in Verhandlungen einzutreten mit dem Ziel des Abschlusses eines Generalunternehmervertrages zur Realisierung des Projektes. Sollten die Parteien keine Einigkeit erzielen, endet die Partnerschaft zwischen Bauherrn und Baupartner, wenn eine der beiden Parteien diese für gescheitert erklärt. Der Baupartner erhält in diesem Falle für die nach diesem Vertrag erbrachten Leistungen keine Vergütung.

## **§ 8 Haftung des Baupartners**

Der Baupartner haftet für die nach diesem Vertrag geschuldeten Beratungsleistungen und etwaig nach diesem Vertrag erbrachten Planungsleistungen nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach dem Werkvertragsrecht nach BGB. Für die Richtigkeit der Planung der von dem Bauherrn eingesetzten Architekten und Sonderfachleuten haftet der Baupartner nicht, es sei denn, der Planungsfehler war offensichtlich. Offensichtlich ist ein Planungsfehler, wenn der Baupartner den Fehler kannte oder den Fehler grob fahrlässig nicht erkannt hat. In diesen Fällen haftet der Baupartner neben den von dem Bauherrn eingesetzten Architekten und Sonderfachleuten.

## **§ 9 Laufzeit des Vertrages / Kündigung**

- 9.1 Der Vertrag endet mit der Abgabe des verbindlichen Angebots des Baupartners gemäß § 5.3 oder mit der Erklärung einer der beiden Parteien gemäß § 7.3, dass die Verhandlungen über die Beauftragung des Baupartners gescheitert sind.
- 9.2 Sofern der Baupartner sein Angebot nicht bis zu dem in § 5.3 vorgesehenen Termin abgegeben hat, kann der Bauherr dem Baupartner hierfür eine angemessene Nachfrist setzen. Sollte der Baupartner auch diese Frist verstreichen lassen, ohne ein Angebot vorzulegen, hat der Bauherr das Recht, diesen Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.
- 9.3 Beide Parteien können diesen Vertrag aus wichtigem Grund kündigen. Ein wichtiger Grund zur Kündigung für den Bauherrn liegt insbesondere vor, wenn
  - der Baupartner seine nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen trotz Setzen einer angemessenen Nachfrist nicht erbringt

- über das Vermögen des Baupartners ein Antrag auf Einleitung eines Insolvenzverfahrens gestellt wird oder die Durchführung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird.

9.4 Im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund durch den Bauherrn nach § 9.2 oder § 9.3 steht dem Baupartner kein Vergütungsanspruch für die durch ihn nach diesem Vertrag erbrachten Leistungen zu.

## **§ 10 Abschluss des Generalunternehmervertrages**

10.1 Der von den Parteien in Aussicht genommene Abschluss eines Generalunternehmervertrages soll gemäß dem als Anlage 3 beigefügten Entwurf erfolgen.

10.2 Der Baupartner hat keinen Anspruch auf Abschluss des Generalunternehmervertrages. Dem Bauherrn steht es frei, ein anderes Unternehmen zu beauftragen oder von einer Beauftragung ganz abzusehen. Der Baupartner kann keine Rechte daraus herleiten, dass der Generalunternehmervertrag mit dem Bauherrn nicht zustande kommt. Die Regelung in § 7.2 bleibt hiervon unberührt.

## **§ 11 Schlussbestimmungen**

11.1 Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der schriftlichen Vereinbarung. Dasselbe gilt für die Aufhebung der Schriftformklausel.

11.2 Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck möglichst nahekommt und einen rechtlich zulässigen Inhalt hat.

**Datum / Ort / Unterschriften**

---



### **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

Bastian Humbach, HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

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

n 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

© 2026 Initiative kostenreduziertes Bauen

[www.bezahlbarbauen.hamburg](http://www.bezahlbarbauen.hamburg)