

**Verhandlungsverfahren
mit vorheriger Bekanntmachung
„Klosterneuburg - Kindergarten Kreuzergasse -
Neubau - Findung eines Totalunternehmers“**

Vergabevorschlag

31.10.2025

1. AUSGANGSSITUATION

- a. Auftraggeber ist die **Stadtgemeinde Klosterneuburg (Bauabteilung)**. Die bisherige Planung und die Leistungsbeschreibung sind von der **MAGK Architekten Aichholzer | Klein ZT-OG** erstellt worden. In technischer Hinsicht wird der Auftraggeber von der **JIREK Managementconsulting GmbH** unterstützt. Die Verfahrensabwicklung und rechtliche Verfahrensunterstützung obliegt **finkrecht - RA Dr. Christian Fink**. Die Ausschreibung wird vollelektronisch über das ANKÖ-Vergabeportal abgewickelt.
- b. Der **Ausschreibungsgegenstand** besteht in der Beauftragung eines Auftragnehmers mit der **Erbringung sämtlicher erforderlichen (zusätzlichen) Planungs- und Bauleistungen für die Neuerrichtung des Kindergartens** am Areal des Landesklinikum Klosterneuburg anstelle eines ehemaligen Wohnhauses (**Vorhaben**). Der neue 2-geschossige Kindergarten umfasst rund 714m² allseitig umschlossene Nettoraumfläche sowie rund 800m² Freiflächen.
- c. Die **Kostenvorgabe für die Netto-Baukosten** exkl Abbruch und bauherrenseitige Reserven (Kostenbereiche 1 - Aufschließung bis 6 - Außenanlagen lt ÖNORM 1801-1) beträgt in Bezug auf das vorgesehene Gesamtbudget **rund EUR 2,27 Mio (exkl USt)**. Die Bauphase muss - unabhängig vom Planungsvorlauf - so getaktet werden, dass spätestens im/bis Ende Juni 2027 sämtliche bauliche Maßnahmen, inklusive den damit im Zusammenhang stehenden TU-seitigen Möblierungen und der TU-seitige Probetrieb, mängelfrei abgeschlossen sind. Anschließend soll die Komplettierung und Besiedelung des Objektes durch die Stadtgemeinde im Sommer 2027 erfolgen, damit **mit Anfang September 2027 ein ungestörter Vollbetrieb im neuen Objekt** möglich ist.
- d. Der Ausschreibungsgegenstand beinhaltet im Wesentlichen folgende Leistungsbilder:
 - Projektsteuerungsleistungen;
 - (noch erforderliche) Planungs- und Bauaufsichtsleistungen;
 - bauliche und technische Errichtung.

- e. Die Vergabe der betreffenden Leistungen erfolgt in Form eines zweistufigen **Verhandlungsverfahrens mit Bekanntmachung**. Es handelt sich um einen im **Unterschwellenbereich angesiedelten Bauauftrag**. Mit Versendung der **Bekanntmachung am 29.03.2025 (Beilage 1)** ist das Vergabeverfahren eingeleitet worden.

2. TEILNAHMEUNTERLAGEN

- a. Die Teilnahmeunterlagen sind unmittelbar zum Download auf dem Vergabeportal bereitgestellt worden. Insgesamt haben sich **32 Interessenten** die Teilnahmeunterlagen heruntergeladen.
- b. In Abschnitt C der Teilnahmeunterlagen (**Beilage 2**) ist unter Bezugnahme auf § 78 Bundesvergabegesetz (**BVergG**) festgeschrieben worden, dass seitens der Bewerber keine **Ausschlussgründe** vorliegen dürfen. In Abschnitt D der Teilnahmeunterlagen sind folgende **Eignungsvorgaben** festgelegt worden:
- Befugnis nach dem Ziviltechnikergesetz (**ZTG**) und/oder Gewerbeordnung 1994 (**GewO**), die zur Übernahme folgender (**Planungs- und Bauüberwachungs**) **Leistungen** berechtigt:
 - Generalplanung und Bauüberwachung;
 - Baumeisterarbeiten;
 - Elektrotechnik;
 - Heizungs- und Lüftungstechnik;
 - Gas- und Sanitärtechnik;
 - Gewerberechtliche Befugnis als **Baumeister** gemäß § 99 GewO, die zur Ausführung berechtigt;
 - Vorhandensein bzw Deckungszusage über eine **Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von zumindest EUR 2.000.000,--**;
 - **Umsatzerlöse von mindestens EUR 5.000.000,-- (exkl USt) im Bereich des Ausschreibungsgegenstands** über jedes der letzten drei (3) Geschäftsjahre;
 - **Mitarbeiterstand von zumindest 30 Mitarbeitern** im jährlichen Mittel über jedes der letzten drei (3) Geschäftsjahre;
 - **Benennung eines Gesamtprojektleiters, eines Projektleiters-Planung und eines Projektleiters-Bauliche Umsetzung**, die jeweils eine facheinschlägige Ausbildung erfolgreich absolviert haben, die deutsche Sprache in Wort und Schrift

beherrschen und zumindest zehn (10) Jahre facheinschlägige Berufserfahrung haben;

- **Nachweis mindestens eines (1) Unternehmens-Referenzprojektes im Hinblick auf die Erbringung von Totalunternehmerleistungen mit Baukosten von zumindest EUR 1,5 Mio (exkl USt);**
- **Nachweis mindestens jeweils eines (1) Personal-Referenzprojektes der benannten Schlüsselpersonen im Hinblick auf ein entsprechendes Tätigwerden bei der Erbringung von Totalunternehmerleistungen mit Baukosten von zumindest EUR 1,5 Mio (exkl USt).**

Überdies ist bereits in den Teilnahmeunterlagen angekündigt worden, dass vom Auftraggeber eine **Erfüllungsgarantie** in Höhe von **20% der Auftragssumme in Form einer Bankgarantie** einer in Österreich tätigen Bank mit einwandfreier Bonität eingefordert werden kann.

- c. In Abschnitt E der Teilnahmeunterlagen ist das **Auswahlkriterium** festgelegt worden. Nach dessen Anwendung werden jene sechs (6) bis zehn (10) Bewerber für die Teilnahme zur zweiten Verfahrensstufe ausgewählt, die in Summe die höchste Anzahl an gewichteten Punkten erzielen. Die Vergabe der Auswahlpunkte stellt sich dabei im Überblick wie folgt dar:

Auswahlkriterien	max erreichbare Punktezahl
Unternehmensreferenzen	$(10 + 10 + 40) \times 3 = 180$
Summe der erzielbaren Punkte	180

- d. Die Teilnahmeunterlagen sind zu keinem Verfahrenszeitpunkt angefochten worden und vollumfänglich in Bestandskraft erwachsen.

3. FRAGENBEANTWORTUNG

- a. Bis zum Ende der Fragenfrist sind **vier (4) Frage** beim Vergabeportal eingelangt. Die Beantwortung ist ebenfalls über das Vergabeportal erfolgt.
- b. Die Fragenbeantwortung (**Beilage 3**) ist zu keinem Verfahrenszeitpunkt angefochten worden und vollumfänglich in Bestandskraft erwachsen.

4. PRÜFUNG DER TEILNAHMEANTRÄGE

- a. Bis zum Ende der Teilnahmefrist am 30.04.2025, 12.00 Uhr, sind auf dem Vergabeportal **acht (8) Teilnahmeanträge (Beilage 4)** eingelangt. Nach deren Öffnung ist die Teilnahmeprüfung anhand der bestandsfesten Eignungskriterien durchgeführt worden. Das betreffende Ergebnis kann dem Öffnungsprotokoll vom 05.05.2025 (**Beilage 5**) entnommen werden. Alle acht (8) Bewerber sind grundsätzlich geeignet, wobei einer der Bewerber noch eine Versicherungsbestätigung nachgereicht hat.
- b. Da die in Punkt E.2 der bestandsfesten Teilnahmeunterlagen festgelegte maximale Teilnehmeranzahl für die zweite Stufe nicht überschritten worden ist, hat auf eine Auswahlprüfung verzichtet werden können.

5. AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN 1. FASSUNG

- a. Mittels Upload der **Ausschreibungsunterlagen 1. Fassung (Beilage 6)** am 18.06.2025 sind die acht (8) Bewerber zur Teilnahme an der zweiten Verfahrensstufe eingeladen worden.
- b. Die Ausschreibungsunterlagen 1. Fassung setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:
- **Teil 1 - Verfahrensbestimmungen (samt Beilagen);**
 - **Teil 2 - Projektgrundlagen und -ziele samt im Sinne einer funktionalen Leistungsbeschreibung (samt Beilagen);**
 - **Teil 3 - Vertragsbestimmungen - Werkvertrag (samt Beilagen).**

In den Ausschreibungsunterlagen 1. Fassung ist festgelegt worden, dass die Vergabe nach dem **Bestbieterprinzip** (wirtschaftlich und technisch günstigstes Angebot) erfolgt. Die Zuschlagskriterien stellen sich dabei wie folgt dar:

Zuschlagskriterium	Maximale Punkte
Angebotspreis	80
Organisations- und Ablaufkonzept zur Projektumsetzung	20

MAXIMALSUMME	100
---------------------	------------

- c. In den Ausschreibungsunterlagen ist - wie bereits in den Teilnahmeunterlagen - folgender Verfahrensablauf bestandsfest vorgegeben worden:
- Die eingeladenen Bewerber haben auf Grundlage dieser Ausschreibungsunterlagen (1. Fassung) Erstangebote für die ausgeschriebenen Leistungen abzugeben. Dabei können ausdrücklich auch Verhandlungsvorschläge zu den Vertragsbestimmungen und den Leistungsinhalten vorgelegt werden. Im Vorfeld der Angebotslegung haben die eingeladenen Bewerber verpflichtend die örtlichen Gegebenheiten zu besichtigen. Überdies besteht die Möglichkeit zur Teilnahme an einem Online-Informationsgespräch (Anmeldung unter office@finkrecht.at). Im Zuge des Online-Informationsgesprächs wird der Auftraggeber nochmals die maßgeblichen Rahmenbedingungen vorstellen, um eine zielgerichtete Fragenstellung und Angebotslegung zu ermöglichen.
 - Die fristgerecht eingelangten Angebote werden nach Ablauf der Angebotsfrist geöffnet, wobei Bieter nicht daran teilnehmen können.
 - Nach Prüfung der (Erst-)Angebote behält sich der Auftraggeber eine unmittelbare Zuschlagserteilung an den anhand der Zuschlagskriterien ermittelten Bestbieter vor, wenn (a) das Kostenziel mit dem Erstangebot erreicht wird und (b) kein weiterer Klärungsbedarf besteht. Regulär werden jedoch anhand der Zuschlagskriterien die maximal drei (3) bestgereihten Bieter ermittelt. Ausschließlich diese werden in weiterer Folge zu Exklusivverhandlungen eingeladen.
 - Inwiefern einer (1) oder zwei (2) oder drei (3) Bieter zu Exklusivverhandlungen eingeladen werden, hängt insbesondere vom Ergebnis der Anwendung der Zuschlagskriterien und dem betreffenden Punkteabstand ab. Die Auswahl des bzw. der Exklusivverhandlungspartner(s) wird im Wege einer Scoringentscheidung - ohne Bieternennung - bekannt gegeben.
 - In der Folge werden ausschließlich mit den maximal drei (3) Bietern Exklusivverhandlungen geführt. Diese können je Bieter auch in mehreren Gesprächsrunden abgewickelt werden.
 - Auf Grundlage der Verhandlungsergebnisse erstellt der Auftraggeber adaptierte Ausschreibungsunterlagen (2. Fassung). Änderungen im Vergleich zu den Ausschreibungsunterlagen (1. Fassung) werden entsprechend kenntlich gemacht.

- Ausschließlich der bzw die Exklusivverhandlungspartner haben basierend auf den Ausschreibungsunterlagen (2. Fassung) Zweitangebote zu legen. Je nach Umfang der vorgenommenen Ausschreibungsadaptionen kann die betreffende Angebotsfrist durchaus kurz ausgestaltet sein. Die Zweitangebote bilden grundsätzlich die Letztangebote.
 - Sollte nach Beurteilung der Zweitangebote für den Auftraggeber kein wertbares Ergebnis zutage treten (zB wesentliche Kostenüberschreitung der Angebote, nahes Beieinanderliegen der Wertungsergebnisse), so behält es sich der Auftraggeber vor, ein verbessertes Zweitangebot von dem bzw den Exklusivverhandlungspartner(n) zu fordern, oder - im Ausnahmefall - auch im Zuge der Scoringentscheidung beiseitegelassene Bieter wiederum in die Verhandlungen bzw Angebotslegungen einzubeziehen.
 - Aufgrund der - allenfalls verbesserten - Zweitangebote und unter neuerlicher Berücksichtigung der Zuschlagskriterien wird das Bestangebot ermittelt. Hierauf wird der Auftraggeber eine Zuschlagsentscheidung treffen und allen nicht ausgeschiedenen Bietern bekannt geben.
- d. Die Ausschreibungsunterlagen 1. Fassung sind zu keinem Verfahrenszeitpunkt angefochten worden und vollumfänglich in Bestandskraft erwachsen.

6. INFORMATIONSGESPRÄCHE UND FRAGENBEANTWORTUNG

- a. Allen eingeladenen Bewerbern ist die Möglichkeit zu einem Informationsgespräch im Vorfeld der Angebotslegung eingeräumt worden. Diese Möglichkeit ist nur von einzelnen eingeladenen Bewerber am 24.06.2025 bzw 08.08.2025 wahrgenommen worden.
- b. Bis zum Ende der Anfragenfrist sind beim Vergabeportal **13 Fragen** eingelangt. Deren Beantwortung ist ebenfalls über das Vergabeportal erfolgt (**Beilage 7**).
- c. Die Fragenbeantwortung ist zu keinem Verfahrenszeitpunkt angefochten worden und vollumfänglich in Bestandskraft erwachsen.

7. ERSTANGEBOTE

Die Abgabefrist für die Erstangebote ist am 05.09.2025, 12.00 Uhr, abgelaufen. **Zwei (2) der eingeladenen acht (8) Bewerber** haben fristgerecht ein Angebot (**Beilage 8**) abgegeben. Die Bewerber [REDACTED]

[REDACTED] haben von einer Angebotslegung abgesehen. Im Anschluss ist die **Öffnung und Formalprüfung der Angebote** (siehe **Beilage 9**) erfolgt. Dabei haben sich beide (2) Angebote als (formal) vollständig und (formal) ausschreibungskonform erwiesen.

8. BEURTEILUNG/SCORING

Am 15.09.2025 hat - nach entsprechender Vorprüfung - eine Online-Kommissionssitzung zur Beurteilung der vorgelegten Abwicklungskonzepte stattgefunden (**Beilage 10**). Dabei ist zudem die weitere Vorgehensweise festgelegt. Schließlich ist ein Scoring erfolgt.

9. VERHANDLUNG

- a. Mit Schreiben vom 24.09.2025 (**Beilage 11**) sind die [REDACTED] und die Bauunternehmung Granit Gesellschaft m.b.H. zu einem Verhandlungstermin eingeladen worden.
- b. Die Verhandlungen haben am 07.10.2025 und am 16.10.2025 im Rathaus der Stadtgemeinde Klosterneuburg stattgefunden. Das Ergebnis der Verhandlungen kann den entsprechenden Protokollen (**Beilage 12**) entnommen werden.

10. AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN 2. FASSUNG

- a. Die Ausschreibungsunterlagen 2. Fassung sind den verbliebenen beiden (2) Bietern am 22.10.2025 auf der ANKÖ-Vergabepattform zum Download zur Verfügung gestellt worden (**Beilage 13**). Diese haben als Aufforderung zur Legung eines Zweit- bzw Letztangebots gedient.
- b. Die Ausschreibungsunterlagen 2. Fassung setzen sich im Wesentlichen aus den unterfertigten Bietererklärungen und einem adaptierten Preisblatt zusammen. In den Aus-

schreibungsunterlagen 2. Fassung sind ua auf einen Deckungsrücklass verzichtet worden, die Aufbereitung der Bestandsunterlagen präzisiert sowie die zu erbringende Erfüllungsgarantie auf 10% der Auftragssumme verringert worden.

- c. Mangels Anfechtung sind die Ausschreibungsunterlagen 2. Fassung vollumfänglich in Bestandskraft erwachsen.

11. FRAGENBEANTWORTUNG

Zu den Ausschreibungsunterlagen 2. Fassung sind bis zum Ende der Fragenfrist **keine Fragen** auf der Vergabeplattform eingelangt.

12. EINLANGEN UND PRÜFUNG DER ZWEIT- UND LETZTANGEBOTE

- a. Die Abgabefrist für die Zweitangebote ist am 29.10.2025, 12.00 Uhr, abgelaufen. **Beide (2) eingeladenen Bieter haben fristgerecht ein Zweitangebot abgegeben (siehe Beilage 14).** Im Anschluss ist die **Öffnung und Formalprüfung der Zweitangebote (siehe Beilage 15)** erfolgt. Dabei haben sich beide (2) Zweitangebote als (formal) vollständig und (formal) ausschreibungskonform erwiesen.
- b. Die Formalprüfung hat bei den Letztangeboten **keine Ausscheidensgründe** zutage treten lassen. Eine Einschau in die Liste geeigneter Unternehmer (**LgU**) des ANKÖ hat keine Verstöße der Bieter gegen das AusländerInnenbeschäftigungsgesetz bzw das Lohn- und Sozialdumping-Bekämpfungsgesetz ergeben.

13. ABSCHLIESSENDE BEWERTUNG/BEURTEILUNG

- a. Die bei der Kommissionssitzung vom 15.09.2025 erzielten Punkte für das qualitative Zuschlagskriterium sind in weiterer Folge mit den Punkten für den Angebotspreis des Letztangebotes addiert worden. Dabei hat sich nachstehendes Ergebnis herausgestellt (**Beilage 16**):

- | | |
|--|----------------|
| • Bauunternehmung Granit Gesellschaft m.b.H.: | 100,00 Punkte; |
| • [REDACTED] | 64,96 Punkte. |

- b. Überdies ist seitens der technischen Verfahrensunterstützung eine Preisprüfung der Zweitangebote vorgenommen worden (**Beilage 17**). Diese hat keine Auffälligkeiten beim ermittelten Bestbieter zutage treten lassen.

14. VERGABEVORSCHLAG

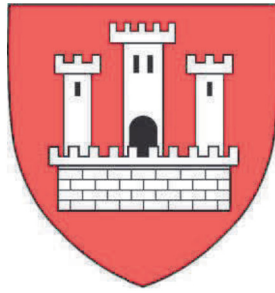
- a. Angesichts der vorstehenden Ausführungen wird seitens der Verfahrensbetreuung eine Zuschlagserteilung an die Bauunternehmung Granit Gesellschaft m.b.H. mit einer (grundsätzlichen) Vergabesumme von EUR 2.637.004,59 (exkl USt) empfohlen. Anzumerken ist zudem, dass im angeführten Betrag optionale Wartungsleistungen enthalten sind. Ohne Wartung beläuft sich die Pauschalsumme auf EUR 2.559.998,34 (exkl USt). Im Begleitschreiben zum Letztangebot hat der Bestbieter zudem weitere Einsparungsvorschläge in Höhe von EUR 80.925,67 (exkl USt und inkl TU-Zuschlag) angeführt, die allenfalls gezogen werden können.
- b. Nach entsprechender Beschlussfassung hat eine **Versendung der als Entwurf diesem Vergabevorschlag beigegebenen Zuschlagsentscheidungen (Beilage 18)** zu erfolgen. Diese richten sich an den ermittelten Zuschlagsempfänger, die Granit Gesellschaft m.b.H., und den einen (1) nachgereihten Bieter.
- c. Nach der Versendung der angehängten Zuschlagsentscheidungen sind im Vergabeverfahren noch folgende Schritte zu setzen:
- Abwarten des Ablaufs der Stillhaltefrist und der positiven Prüfung im Hinblick auf das Vorliegen von wettbewerbswidrigem Verhalten;
 - Unterfertigung des Projektvertrages durch den Auftraggeber und die Granit Gesellschaft m.b.H.;
 - Versendung einer Bekanntmachung über den vergebenen Auftrag;
 - Zusammenstellen der Schlussdokumentation.

Wien, 31.10.2025

RA Dr. Christian Fink

BEILAGENVERZEICHNIS

Beilage 1	(EU-weite) Bekanntmachung;
Beilage 2	Teilnahmeunterlagen;
Beilage 3	Fragenbeantwortung zu den Teilnahmeunterlagen;
Beilage 4	Teilnahmeanträge;
Beilage 5	Protokoll über die Öffnung und Formalprüfung der Teilnahmeanträge;
Beilage 6	Ausschreibungsunterlagen 1. Fassung;
Beilage 7	Fragenbeantwortung zu den Ausschreibungsunterlagen 1. Fassung;
Beilage 8	Erstangebote;
Beilage 9	Protokoll über die Öffnung und Formalprüfung der Erstangebote;
Beilage 10	Protokoll über die Beurteilungssitzung der Vergabekommission;
Beilage 11	Einladungen zur Verhandlung;
Beilage 12	Verhandlungsprotokolle;
Beilage 13	Ausschreibungsunterlagen 2. Fassung;
Beilage 14	Zweitangebote;
Beilage 15	Öffnung und Formalprüfung der Zweitangebote;
Beilage 16	fortgeschriebenes Beurteilungsblatt;
Beilage 17	Preisprüfung;
Beilage 18	Zuschlagsentscheidungen (Entwürfe).



**Verhandlungsverfahren
mit vorheriger Bekanntmachung
„Klosterneuburg - NÖ Landeskindergarten
Kreutergasse -Neubau -
Findung eines Totalunternehmers“**

PROJEKTVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

Stadtgemeinde Klosterneuburg
Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg
(Auftraggeber)

und der

Bauunternehmung Granit Gesellschaft m.b.H.
Feldgasse 14, 8020 Graz
(Auftragnehmer)

Inhaltsverzeichnis

A.	PRÄAMBEL	3
B.	VERTRAGSZIELE	4
C.	VERTRAGSGEGENSTAND	4
C.1	ZU ERBRINGENDE LEISTUNGEN	4
C.2	TERMINVORGABEN	5
C.4	SUBUNTERNEHMER	6
C.5	SCHLÜSSELPERSONEN	6
C.6	WERKNUTZUNGSBEWILLIGUNG UND DOKUMENTATION	7
C.7	AUFLISTUNG DER VERTRAGSSTRAFEN.....	10
D.	VERTRAGSGRUNDLAGEN	10
E.	ÜBERNAHME.....	11
F.	HAFTUNG UND GEWÄHRLEISTUNG.....	11
G.	VERGÜTUNG.....	12
G.1	ALLGEMEINES	12
G.2	VERGÜTUNG DER HAUPTLEISTUNGEN NACH PAUSCHALPREISEN	12
G.3	VERGÜTUNG VON WARTUNGSLEISTUNGEN.....	13
H.	RECHNUNGSLEGUNG.....	13
I.	SICHERHEITSLEISTUNGEN.....	14
J.	VORZEITIGE VERTRAGSBEENDIGUNG	14
K.	TREUEPFLICHT UND GEHEIMHALTUNG	14
L.	DATENSCHUTZ	15
M.	AUFRECHNUNG UND ZURÜCKBEHALTUNG.....	16
N.	ABTRETUNG	16
O.	KOSTEN UND ABGABEN.....	16
P.	VERTRAGSÄNDERUNGEN	16
Q.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	17
	ANHÄNGE	19

A. Präambel

Am Areal des Landesklini kum Klosterneuburg wird anstelle des ehemaligen Wohnhauses in der Kreutzergasse 10 ein neuer 4-gruppiger NÖ Landeskindergarten nach den Richtlinien des Landes Niederösterreich im Rahmen der Kinderbetreuungsoffensive errichtet (**Vorhaben**). Kursorisch stellt sich das Vorhaben wie folgt dar:

- Der Kindergarten soll aus derzeitiger Sicht drei (3) allgemeine Kindergartengruppen und eine (1) Kleinkindgruppe samt allen dafür erforderlichen Sonder- und Nebenräumen umfassen, wobei Änderungen an dieser Nutzungszusammensetzung nicht ausgeschlossen werden dürfen. Darüber hinaus muss in diesem Zusammenhang eine Kindergartenfreifläche neu geschaffen werden, wofür auch die derzeitige Vorplatz- und Parkplatzfläche des Landesklini kums umgestaltet werden muss.
- Der neue 2-geschossige Kindergarten umfasst rund 712m² allseitig umschlossene Nettoraumfläche sowie rund 800m² Freiflächen.
- Das Projektgebiet liegt sowohl im 30- als auch im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich des Kierlingbachs, weshalb im Zuge der bisherigen Planung die grundsätzliche Hochwassersicherheit bereits berücksichtigt wurde und weiterführend eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich ist, die im Vorfeld durch die Gemeinde erwirkt wurde. Außerdem ist vorgesehen, das Gebäude - sofern wirtschaftlich vertretbar - im klimaaktiv Gold Standard zu errichten und gegebenenfalls zu zertifizieren.
- Der Zielwert für die TU-seitigen Errichtungskosten (Kostenbereiche 1 - Aufschließung bis 9 - TU-seitige Reserven lt ÖNORM 1801-1) beträgt in Bezug auf das vorgesehene Gesamtbudget rund EUR 2,56 Mio (exkl USt).
- Der Realisierungsablauf ist dahin gehend geplant, dass sofort nach Vertragsabschluss mit den weiterführenden TU-seitigen Planungsleistungen sowie anschließend mit den Bauleistungen begonnen werden soll. Unabhängig vom notwendigen Planungsvorlauf muss die Bauphase jedenfalls so getaktet werden, dass spätestens im/bis Ende Juni 2027 sämtliche bauliche Maßnahmen, inklusive den damit im Zusammenhang stehenden TU-seitigen Möblierungen und der TU-seitige Probetrieb, mängelfrei abgeschlossen sind und eine Übergabe stattgefunden hat. Anschließend soll die Komplettierung und Besiedelung des Objektes durch die Stadtgemeinde im Sommer 2027 erfolgen, damit mit Anfang September 2027 ein ungestörter Vollbetrieb im neuen Objekt möglich ist.

Parteien des gegenständlichen Vertrages sind der am Deckblatt angeführte Auftraggeber und der am Deckblatt angeführte Auftragnehmer. Letzterer ist nach Durchführung eines zweistufigen EU-weit bekannt gemachten Verhandlungsverfahrens ermittelt worden. Ing. Patrick Ritz vertritt den Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber als bevollmächtigter „Federführer“ in sämtlichen Belangen der Vertragsabwicklung (Vertretungsbefugter für Vertragsfragen). Sämtliche Zustellungen an die angeführte Person gelten als an den Auftragnehmer zugestellt.

Der Auftraggeber und der Auftragnehmer (**Vertragsparteien**) verpflichten sich, das Vorhaben in partnerschaftlicher Weise zu realisieren. Die technische Abwicklung hat auf Grundlage der funktionalen Leistungsbeschreibung samt Anhängen (**Anhang 1**) zu erfolgen. Bei der Vertragsabwicklung allenfalls auftretende wirtschaftliche und rechtliche Probleme werden die Vertragsparteien nach besten Kräften im gegenseitigen Vertrauen und einvernehmlich lösen.

B. Vertragsziele

Mit der Beauftragung des Auftragnehmers werden folgende Ziele verfolgt:

- Es soll auf Basis der vorliegenden Vorplanung ein Kindergarten errichtet werden, der TU-seitigen Errichtungskosten (Kostenbereiche 1 - Aufschließung bis 9 - TU-seitige Reserven lt ÖNORM 1801-1) von max EUR 2,56 Millionen (exkl USt) aufweist.
- Das zu errichtende Gebäude soll einen möglichst wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen.
- Das zu errichtende Objekt muss den Richtlinien des Schul- und Kindergartenfonds des Landes Niederösterreich entsprechen und einen optimalen Kindergartenbetrieb ermöglichen. Auch die Verwendung von hochwertigen Materialien und die Schaffung von Oberflächen mit beruhigender Wirkung stellt ein Ziel dar.

Um die vorstehenden Ziele zu erreichen, müssen der Auftraggeber und der Auftragnehmer während der Leistungserbringung in enger Abstimmung zusammenarbeiten. Auf die jedenfalls zeitgerecht wahrzunehmenden wechselseitigen Warn- und Informationspflichten wird ausdrücklich hingewiesen.

C. Vertragsgegenstand

C.1 Zu erbringende Leistungen

Der Vertragsgegenstand besteht in der Erbringung von Totalunternehmerleistungen zur Errichtung des Kindergartens Kreutzergasse in Klosterneuburg, wobei sich diese wie folgt gliedern:

- Projektsteuerungsleistungen gemäß dem Leistungsmodell für Projektsteuerung der Technischen Universität Graz (**LM.PS 2023**);
- Sämtliche noch erforderlichen **Planungs- und Bauaufsichtsleistungen** gemäß den Leistungsmodellen der Technischen Universität Graz und/oder der früheren Honorarordnungen der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Objektplanung Architektur, Freianlagenplanung, Tragwerksplanung, Technische Gebäudeausstattung, Bauphysik+Nachhaltigkeit und Bauarbeitenkoordinationsgesetz (**BauKG**), jeweils für die Leistungsphasen (**LPH**) 1 (Grundlagenerhebung) bis LPH 9 (Objektbetreuung während der Gewährleistungsfrist), wobei diese Konsulentenleistungen in den Projektgrundlagen und -zielen im Sinne einer funktionalen Leistungsbeschreibung (**Anhang 1**) näher beschrieben sind und auf die Vorplanung der MAGK Architekten Aichholzer | Klein ZT-OG aufzusetzen ist;
- Bauliche und technische Errichtung des Kindergartens samt den fix mit dem Objekt verbundenen Einrichtungen entsprechend den Festlegungen in den Projektgrundlagen und -zielen im Sinne einer funktionalen Leistungsbeschreibung (**Anhang 1**).

Der Vertragsgegenstand des Auftragnehmers umfasst alle für die gegenständlichen Gewerke direkt oder indirekt erforderlichen weiteren Planungs- (aufbauend auf der Vorplanung der MAGK Architekten Aichholzer | Klein ZT-OG) und Ausführungsleistungen. Der Auftragnehmer wird dafür Sorge tragen, dass bei der Planung und Bauausführung alle Maßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik und in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des gegenständlichen Projektvertrages und der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (**AVB - Anhang 2**) sowie in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber durchgeführt werden.

Eine umfassende Beschreibung der zu erbringenden Leistungen kann dem **Anhang 1** entnommen werden. Die Beschreibung der Leistung seitens des Auftraggebers erfolgt dabei als „Aufgabenstellung mit Leistungs- oder Funktionsanforderung“ iSd § 104 Abs 2 Bundesvergabegesetz 2018 (**BVergG**, funktionale Leistungsbeschreibung). Diese funktionale Leistungsbeschreibung des Auftraggebers erläutert das geforderte Konstruktionsprinzip. Die Einzelheiten der Konstruktion sind in einer der Funktion entsprechenden Ausführung auch dann herzustellen, wenn im Text der Projektgrundlagen und -ziele im Sinne einer funktionalen Leistungsbeschreibung samt Anhängen (**Anhang 1**) bzw in den präzisierenden Dokumenten im Letztangebot des Auftragnehmers vom 29.10.2025 (**Anhang 3**) nicht noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen worden ist. Der Auftragnehmer hat zu gewährleisten, dass nur solche Fabrikate und Produkte zum Einsatz kommen, die „konstruktionstauglich“ bzw „konzepttauglich“ sind.

Die Vorgaben des Auftraggebers stellen damit nur ergebnisorientierte Anforderungen und Spezifikationen auf, denen das insgesamt geschuldete Werk des Auftragnehmers zu entsprechen hat (Leistungsziel). Alle Teilleistungen, die im Hinblick auf die vertraglichen Anforderungen (Leistungsziel) und den daraus abzuleitenden objektiv zu erwartenden Umständen der Leistungserbringung zu erbringen sind, bilden das Bau-Soll und sind daher auch dann ohne Mehrkosten vom Auftragnehmer zu erbringen, wenn sie nicht im Einzelnen im Vertrag und seinen Anhängen beschrieben sind. Sie sind mangels anderweitiger Spezifikationen zumindest in einer solchen Qualität zu erbringen, die einem Baustandard für Kindergärten mittlerer Art und Güte entsprechen.

In der Leistungsbeschreibung des **Anhangs 1** sind die für das Vorhaben erforderlichen Leistungen abgebildet. Die Wartungspositionen sind dabei insofern optional, als es einer gesonderten Beauftragung nach Fertigstellung der Errichtung durch den Auftraggeber bedarf, wobei der Auftragnehmer an sein betreffendes Letztangebot - mit Ausnahme einer Indexierung nach Ablauf der Festpreisperiode - für einen Zeitraum von maximal sechs (6) Monaten ab erfolgreicher Übergabe des fertiggestellten Kindergartens gebunden ist.

C.2 Terminvorgaben

Der Terminplan (**Anhang 4**) enthält folgende verbindliche (pönalisierte) Termine (Meilensteine) für die zu erbringenden Leistungen:

- Meilenstein „Baubeginn für Vorarbeiten“: 26.01.2026;
- Meilenstein „Ende Übergabe/Übernahme“: 30.06.2027.

Der Auftragnehmer hat alle seine Leistungen so zu erbringen, dass die festgelegten Termine im Terminplan nicht überschritten werden. Dies hat er auf Aufforderung dem Auftraggeber gegenüber in jedem Leistungsstadium nachzuweisen. Bei drohender Überschreitung hat der Auftragnehmer den Auftraggeber umgehend schriftlich zu informieren und konkrete Vorschläge zur Vermeidung einer Terminüberschreitung zu unterbreiten.

Für den Fall eines Verzuges, der dazu führt, dass einer der (vorstehend) festgesetzten Meilensteine (Pönaletermine) nicht eingehalten werden kann, gelangt die Vertragsstrafe gemäß Punkt 6.5 AVB zur Anwendung. Dem Auftraggeber bleibt die Geltendmachung eines über die Vertragsstrafe hinausgehenden Schadens vorbehalten. Darüber hinaus kann der Auftraggeber in diesem Fall nach seiner Wahl zusätzlich vom Vertrag oder Teilen davon zurücktreten. Wird eine Verlängerung der Fristen/Änderungen der Termine vereinbart, so gilt eine für den jeweiligen ursprünglichen Termin vereinbarte Vertragsstrafe auch für den neuen Termin.

Für den Fall, dass der Auftragnehmer bei der Erbringung seiner Leistungen die vertraglich vereinbarten Termine überschreitet, wird das Recht des Auftraggebers, die Vertragsstrafe zu verlangen, nicht dadurch ausgeschlossen, dass er die verspätete Erfüllung annimmt, bei der Annahme der verspäteten Erfüllung die Zahlung der Vertragsstrafe nicht verlangt oder sich den Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe nicht vorbehält. Die vereinbarte Vertragsstrafe steht dem Auftraggeber auch dann zu, wenn überhaupt kein Schaden eingetreten ist.

Zur Klarstellung der Verantwortlichkeiten für den terminlichen Ablauf sind Übergaben und Übernahmen von Unterlagen zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer sowie sonstigen Dritten grundsätzlich schriftlich durchzuführen und mit Datumsabgabe zu bestätigen.

Genehmigungen, Freigaben bzw. Zustimmungen des Auftraggebers oder seiner Vertreter sowie sonstige Abstimmungen mit dem Auftraggeber und seinen Vertretern entbinden den Auftragnehmer in keiner Weise von seiner ungeteilten vertraglichen Verantwortung.

C.4 Subunternehmer

Der Auftragnehmer ist grundsätzlich zur persönlichen Leistungserbringung verpflichtet. Er kann sich jedoch vom Auftraggeber ausdrücklich genehmigter Subunternehmer bedienen.

Folgende Subunternehmer werden vom Auftraggeber ausdrücklich genehmigt:

- urban architektur ZT-OG;
- ROTH Handel & Bauhandwerkerservice.

Ein Wechsel eines derart benannten und genehmigten Subunternehmers oder die Hinzuziehung eines neuen Subunternehmers ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers und darüber hinaus nur dann zulässig, wenn eine sachliche Notwendigkeit für den Wechsel oder die Erweiterung besteht. Im Übrigen wird der Auftraggeber einem Wechsel des Subunternehmers oder die Hinzuziehung eines neuen Subunternehmers im Wesentlichen dann zustimmen, wenn der Auftragnehmer die Eignung (Befugnis, technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit) des neuen Subunternehmers nachweist. Der Auftraggeber behält sich vor, für den neuen Subunternehmer alle Nachweise zu fordern, die vom Auftragnehmer im Laufe des Vergabeverfahrens zu erbringen waren. Im Übrigen gilt Punkt 6.2.2 AVB.

Bei einem Abzug oder der Hinzuziehung eines Subunternehmers ohne schriftliche Zustimmung des Auftraggebers hat der Auftraggeber gegen den Auftragnehmer - sofern dieser nicht belegen kann, dass er den Verstoß nicht zu vertreten hat - je Einzelfall einen Anspruch auf Geltendmachung einer Vertragsstrafe in Höhe von EUR 2.000,--. Eine allfällige Vertragsstrafe kann vom Entgelt des Auftragnehmers in Abzug gebracht werden. Überdies stellt der wiederholte Abzug/die wiederholte Hinzuziehung eines Subunternehmers ohne schriftliche Zustimmung des Auftraggebers einen wichtigen Grund zur Auflösung des Vertrages - mit allen schadenersatzrechtlichen Folgen - dar.

C.5 Schlüsselpersonen

Folgende Personen gelten als Schlüsselpersonal, das mit Ausnahme des Ausscheidens der betreffenden Person aus dem Unternehmen des Auftragnehmers bzw. der Auflösung

einer sonstigen laufenden Zusammenarbeit nur mit vorhergehender schriftlicher Zustimmung oder auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers abgezogen oder ausgetauscht werden darf.

- Gesamt-Projektleiter: [REDACTED];
- Projektleiter-Planung: [REDACTED];
- Projektleiter Bauliche Umsetzung (Bauleiter): [REDACTED].

Darüber hinaus hat der Auftragnehmer dafür Sorge zu tragen, dass jederzeit, speziell im Krankheits- oder Urlaubsfall, zusätzlich zu den oben angeführten Personen für die Aufgabe qualifizierte Mitarbeiter ersatzweise zur Verfügung stehen.

Das Schlüsselpersonal ist während der gesamten Vertragsabwicklung - auch im „Tagesgeschäft“ - Ansprechpartner des Auftraggebers. Überdies ist in wichtigen Fällen auf Verlangen des Auftraggebers oder seines Vertreters das Schlüsselpersonal des Auftragnehmers - im erforderlichen Umfang - binnen 24 Stunden (unentgeltlich) vor Ort stellvertretend zu machen.

Bei einem Abzug/Wechsel einer Schlüsselperson ohne schriftliche Zustimmung des Auftraggebers hat der Auftraggeber gegen den Auftragnehmer - sofern dieser nicht belegen kann, dass er den Verstoß nicht zu vertreten hat - je Einzelfall einen Anspruch auf Geltendmachung einer Vertragsstrafe in Höhe von EUR 2.000,--. Eine allfällige Vertragsstrafe kann vom Entgelt des Auftragnehmers in Abzug gebracht werden. Überdies stellt der wiederholte Abzug/Wechsel einer Schlüsselperson ohne schriftliche Zustimmung des Auftraggebers einen wichtigen Grund zur Auflösung des Vertrages - mit allen schadenersatzrechtlichen Folgen - dar.

C.6 Werknutzungsbewilligung und Dokumentation

Der Auftragnehmer räumt dem Auftraggeber an allen seinen Planungen, Ausarbeitungen und dergleichen für das Vorhaben eine Werknutzungsbewilligung ein. Der Auftraggeber ist berechtigt diese für den vertraglich bedungenen Zweck (Errichtung eines neuen Kindergartens) zu benutzen und verwenden. Dieses Recht steht dem Auftraggeber auch für spätere Ausbau-, Anpassungs- und Sanierungsplanungen zu. Alle Unterlagen sind dem Auftraggeber vom Auftragnehmer zusätzlich zur Ausfertigung auf Papier auch in elektronischer, weiterbearbeitbarer Form (zB Pläne als dwg, Schriftstücke als docx, Tabellen als xlsx) zu übergeben. Zieht der Auftragnehmer zur Vertragserfüllung Dritte heran, ist er verpflichtet, falls nicht vor Auftragsabwicklung schriftlich anders vereinbart, die betreffenden Verwendungs- und Verwertungsrechte vom Dritten zu erwerben und im gleichen Umfang an den Auftraggeber zu übertragen.

Losgelöst von der vorstehenden Regelung ist der Auftragnehmer verpflichtet, alle Unterlagen, Schriftstücke, Pläne, Bautagesbücher, geprüfte Rechnungen, Angebote, Rechnungsbeilagen, Aufmaßblätter und dergleichen, die im Rahmen der Bauabwicklung benötigt und erforderlich waren, mindestens sieben (7) Jahre ab Übernahme des Bauwerks aufzubewahren und dem Auftraggeber nach schriftlicher Aufforderung binnen angemessener Frist im Original zur Verfügung zu stellen und gegebenenfalls alle notwendigen Aufklärungen über deren Inhalte - auch Dritten gegenüber - zu erteilen.

Nach Ablauf der sieben (7) Jahre hat der Auftragnehmer alle oben angeführten Unterlagen dem Auftraggeber schriftlich anzubieten und auf dessen Wunsch samt Inhaltsverzeichnis zu übergeben.

Im Falle einer nachprüfenden Kontrolle sind vorgenannte Unterlagen zur Verfügung zu stellen und vom Auftragnehmer - nach vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber -

die erforderlichen Auskünfte im üblichen Ausmaß zu erteilen. Derartige Auskünfte sind vom Auftragnehmer zu protokollieren und dem Auftraggeber oder dessen Vertreter zur Information zu übergeben.

Im Übrigen gilt für die Bestandsunterlagen Folgendes:

Die für die Inbetriebnahme und den Betrieb erforderlichen Unterlagen, Pläne, Dokumente und Daten müssen rechtzeitig (gemäß Terminvorgabe durch den Auftraggeber) vorgelegt werden, so dass sich das Betriebspersonal mit ausreichendem Vorlauf optimal auf die Inbetriebnahme vorbereiten kann. Die Ausführungs-, Werk- und Montageunterlagen sind durch den Auftragnehmer (bzw dessen Subunternehmer) während des Bauvorhabens so nachzuführen, dass sie rechtzeitig vor der Abnahme der Bauleistungen als vollständige Revisionsunterlagen zur Prüfung für den Auftraggeber vorgelegt werden können.

Setzt sich ein Gerät bzw eine Anlage aus mehreren Funktionseinheiten zusammen, so sind die Unterlagen gesondert für jede Funktionseinheit auszuhändigen, wobei die Beschriftung der Rückenschilder der entsprechenden Ordner (siehe Projekthandbuch) neben der Bezeichnung der Gesamtanlage auch die Bezeichnung der Funktionseinheit beinhalten muss.

Die in den Planungs- und Bauvorgaben genannten Unterlagen sind zu übergeben als:

- **HARDCOPY:** 2-fach in Ordnern Format DIN A4 Farbe: zB dunkelgrün nach projekt-einheitlicher Vorlage der Ordnerücken (die Pläne sind entsprechend zu falten und mit Heftrand zu versehen) - Inhaltsverzeichnis mit Einlageblättern;
- **DIGITAL:** 1-fach auf USB-Stick nach den gleichen Ordnungskriterien. Die Datenträger sind zu beschriften. (Alle Unterlagen in .pdf Dateien, und zusätzlich alle Ursprungsdateien dwg, dxf, doc, plt, jpg etc) Sämtliche Unterlagen sind in deutscher Sprache zu übergeben und müssen der Ausführung des Gerätes bzw. der Anlage zum Übergabezeitpunkt entsprechen. Das Fehlen der geforderten Dokumentation kann zur Abnahmeverhinderung führen.

Der Inhalt und die Verzeichnisse der Ordner für die Hochbau- und sonstigen Gewerke hat sich wie folgt darzustellen:

Aus Gründen der Einheitlichkeit sind die Unterlagen mittels Registereinlagen und Inhaltsverzeichnis - wie nachfolgend vorgegeben - fortlaufend auszustatten. Das Inhaltsverzeichnis ist in einer Klarsichthülle zu platzieren. Dabei sind die Unterlagen des folgenden Inhaltes aus Gründen der Einheitlichkeit mittels Registereinlagen und Inhaltsverzeichnis - wie nachfolgend vorgegeben - fortlaufend auszustatten:

1. Beschreibungen, Unterlagen
 - 1.1 Produktdatenblätter
 - 1.2 Kopien behördlicher Prüfbescheinigungen und Werksatteste
2. Instandhaltungsunterlagen
 - 2.1 Wartungskatalog/Wartungsanweisungen
 - 2.2 Checkliste zur Lokalisierung von Fehlern und deren mögliche Beseitigung
 - 2.3 Reparaturhinweise
3. Firmenpläne, Montagepläne
4. Verbindliche Reinigungs-, Pflege- und Desinfektionsanweisungen
 - 4.1 Art und Konzentration der Mittel

- 4.2 Angaben über nötige Hilfsmittel (Pinsel, Tücher etc)
- 4.3 Sicherheitsdatenblätter
- 5. Fotodokumentation
- 6. Unterlage für spätere Arbeiten

Sollten über die vorgenannte Auflistung hinaus weitere Unterlagen erforderlich sein, so sind sie den jeweiligen Hauptpunkten unter fortlaufender Nummer hinzuzufügen. Die Dokumentation ist in Rücksprache mit dem Betriebsführungsteam des Auftraggebers abzustimmen.

Der Inhalt und die Verzeichnisse der Ordner für die Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung haben sich wie folgt darzustellen

Aus Gründen der Einheitlichkeit sind die Unterlagen mittels Registereinlagen und Inhaltsverzeichnis - wie nachfolgend vorgegeben - fortlaufend auszustatten. Das Inhaltsverzeichnis ist in einer Klarsichthülle zu platzieren. Dabei sind die Unterlagen des folgenden Inhaltes aus Gründen der Einheitlichkeit mittels Registereinlagen und Inhaltsverzeichnis - wie nachfolgend vorgegeben - fortlaufend auszustatten:

- 1. Betriebsanleitung
 - 1.1 Funktionserklärung sämtlicher Bedienungselemente
 - 1.2 Anweisungen zum sicheren und wirtschaftlichen Betrieb des Systems
 - 1.3 Anwendungsbeispiele
 - 1.4 Schulungsprotokolle/-anweisungen
- 2. Technische Gerätebeschreibung
 - 2.1 Sämtliche zum Anschluss, zur Montage sowie zur evtl Entsorgung erforderlichen technischen Daten(blätter)
 - 2.2 Kopien behördlicher Prüfbescheinigungen und Werksatteste
 - 2.3 Prüfzeichen
 - 2.4 Messprotokolle, Prüfprotokolle etc.
- 3. Instandhaltungsunterlagen (Inspektion und Wartung gemäß ÖNORM 8100)
 - 3.1 Wartungskatalog/Wartungsanweisungen
 - 3.2 Wartungsvertrag
- 4. Instandsetzungsunterlagen (gemäß ÖNORM 8100)
 - 4.1 Checkliste zur Lokalisierung von Fehlern und deren mögliche Beseitigung
 - 4.2 Reparaturhinweise
- 5. Geräte und Anlagenpläne
 - 5.1 Wirkschaltpläne
 - 5.2 Stromlaufpläne
 - 5.3 Übersichtsschaltpläne
 - 5.4 Fließpläne
 - 5.5 Bestandspläne
 - 5.6 Schaltschemata
 - 5.7 Funktionsschemata
 - 5.8 Regelungs- und Steuerungsschemata
- 6. Explosionszeichnungen mit Positionsnummern, übereinstimmend mit Ersatzteillisten

7. Ersatzteillisten mit Positionsnummern, übereinstimmend mit Explosionszeichnungen
 - 7.1 Benennung der Ersatzteile
 - 7.2 Bestellnummern mit Lieferanten, Adressen, Ansprechpartner, Verbindungen etc
 - 7.3 Ersatzteilaufstellungen (Lagerhaltung)
8. Checkliste zur Funktionsüberprüfung vor Einsatz des Gerätes bzw. der Anlage nicht größer als DIN A5, mit allen nötigen gerätespezifischen Angaben und einer Möglichkeit zur Befestigung dieser Checkliste am Gerät bzw. an der Anlage.
9. Übergabe-/Übernahmedokumente gemäß Punkt E des Vertrages

Sollten über die vorgenannte Auflistung hinaus weitere Unterlagen erforderlich sein, so sind sie den jeweiligen Hauptpunkten unter fortlaufender Nummer hinzuzufügen. Sollte es bei einzelnen Gewerken vorkommen, dass teilweise Rubriken nicht befüllt werden können, sind die entsprechenden Trennblätter mit der Bezeichnung „Nicht zutreffend, weil [___]“ zu versehen.

C.7 Auflistung der Vertragsstrafen

Im gesamten Vertragskonvolut finden sich folgende Vertragsstrafen:

- Vertragsstrafe wegen Verzug: siehe Punkt C.2 des Projektvertrages bzw. Punkt 6.5 AVB (**Anhang 2**);
- Vertragsstrafe wegen vertragswidrigem Subunternehmerwechsel: siehe Punkt C.4 des Projektvertrages;
- Vertragsstrafe wegen vertragswidrigem Schlüsselpersonaltausch: siehe Punkt C.5 des Projektvertrages;
- Vertragsstrafe wegen Verschwiegenheitsverletzung: siehe Abschnitt K des Projektvertrages.

D. Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlagen sind korrespondierend mit Punkt 5.1 AVB in nachfolgender Reihenfolge:

- Der gegenständliche Projektvertrag;
- die AVB (**Anhang 2**);
- allfällige gewerkespezifische Besonderheiten;
- die ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023, die ÖNORM B 2111 idF vom 01.05.2007 und die ÖNORM A 2063 idF vom 15.03.2021;
- die Projektgrundlagen und -ziele im Sinne einer funktionalen Leistungsbeschreibung samt Anhängen (**Anhang 1**);
- das vom Auftragnehmer vorgelegte vollständig ausgefüllte Preisblatt vom 29.10.2025 (**Anhang 3**);
- das übrige Letztangebot des Auftragnehmers vom 29.10.2025 (**Anhang 3**);
- der Terminplan vom 13.11.2025 (**Anhang 4**);
- die Ausarbeitung „Organisations- und Ablaufkonzept zur Projektumsetzung“ des Auftragnehmers vom 05.09.2025 (**Anhang 5**);
- die Normen technischen Inhalts;
- die Werkvertragsnormen der Serien B 22xx und H 22xx mit vornormierten Vertragsinhalten, die für einzelne Sachgebiete gelten;
- Richtlinien technischen Inhaltes und Verarbeitungsrichtlinien.

Im Falle eines Widerspruches zwischen den angeführten Vertragsgrundlagen ist jeweils die Regelung der nach der festgelegten Reihenfolge jeweils vorangehenden Vertragsgrundlage verbindlich. Bei der Auslegung zweifelhafter oder widersprüchlicher Vertragsgrundlagen ist jedenfalls darauf Bedacht zu nehmen, dass der Auftragnehmer eine vollständige und einwandfreie Funktion der von ihm zu erbringenden Leistungen schuldet (Vollständigkeits- und Funktionsgarantie). Im Hinblick auf die Projektgrundlagen und -ziele im Sinne einer funktionalen Leistungsbeschreibung (**Anhang 1**) und die sonstigen technischen Vorgaben ist zusätzlich festzuhalten, dass im Zweifel - bei jedenfalls gegebener vollständiger und einwandfreier Funktion - die Vorgabe mit dem höheren Qualitätsstandard heranzuziehen ist (Qualitätsgarantie). Der höhere Qualitätsstandard wird wiederum bei jener „Ausführungsvariante“ angenommen, die die höheren Investkosten aufweist.

Allfällige Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers werden nicht Vertragsbestandteil. Sämtliche Anhänge sind integrale Bestandteile des Vertrages.

Mündliche Nebenabreden, Änderungen und/oder Ergänzungen zu den in den Vertragsgrundlagen enthaltenen Vereinbarungen sind nicht getroffen. Sollten später Änderungen und/oder Ergänzungen zu den Vertragsgrundlagen vereinbart werden, hat dies aus Beweisgründen schriftlich zu erfolgen.

E. Übernahme

Im Hinblick auf die Übernahme/Übergabe gelten die Festlegungen des Punktes 10 AVB. Der Probetrieb hat zumindest vier (4) Wochen zu betragen und ist vor der Leistungsfeststellung durchzuführen. Nach der Leistungsfeststellung ist für die Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung ein Echtzeitbetrieb für ein (1) Jahr bzw eine Heiz- und Kühlperiode vorzusehen.

Im Rahmen der Übernahme/Übergabe hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber folgende Unterlagen in dreifacher Ausfertigung und elektronisch auf Datenträger (Pläne in einem bearbeitbaren dxf/dwg-Format) nach Vorgaben des Auftraggebers zu übergeben:

- Bescheide und Genehmigungen;
- Alle Unterlagen für die Fertigstellungsmeldungen bei der Bau- und bei der Gewerbebehörde in bereits abgestimmter Form;
- erforderliche bzw geforderte Prüfatteste und Bescheinigungen;
- Nachweis der Einhaltung der Garantiewerte;
- Nachweis entsprechender Funktionsprüfungen durch befugte Personen und Vorlage von Einschulungsprotokollen an die Betriebsführung des Objektes;
- Bedienungs-, Betriebs- und Pflegeanleitungen;
- sämtliche gewerkespezifische Dokumentationen gemäß ÖNORM B 2107-3;
- die Bestandsunterlagen gemäß Punkt C.6 dieses Vertrages;
- Unterlagen für spätere Arbeiten gemäß BauKG.

Für den Fall einer nicht rechtzeitigen Übergabe des Vorhabens (maßgeblicher Zeitpunkt: Ende der Übergabephase) ist der Auftragnehmer schadenersatzpflichtig. Die Pflicht zur Entrichtung einer Vertragsstrafe richtet sich nach Punkt C.5 bzw den AVB.

F. Haftung und Gewährleistung

Der Auftragnehmer übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen die vertraglich zugesicherten und gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften haben, den in Abschnitt D

dieses Projektvertrages bzw in den AVB angeführten Normen und Regeln und allen behördlichen Genehmigungen und Auflagen entsprechen und geeignet sind, das Vorhaben nach den Vorgaben des Auftraggebers zu verwirklichen. Überdies übernimmt der Auftragnehmer die Gewähr, dass die zuständigen Behörden nach plangemäßer Ausführung Benützungs- und Betriebsbewilligungen erteilen.

Die Gewährleistungsfrist für sämtliche vom Auftragnehmer erbrachten Leistungen beträgt drei (3) Jahre bzw für die Abdichtungen von oben und von der Seite sowie erdberührte Bauteile zehn (10) Jahre ab förmlicher Übernahme/Übergabe des Bauwerks. Im Übrigen gelten für die Gewährleistung die Festlegungen des Punktes 12 AVB.

Darüber hinaus haftet der Auftragnehmer dem Auftraggeber für seine Leistungen nach den Regeln des Schadenersatzrechts entsprechend den Festlegungen in Punkt 12 AVB.

G. Vergütung

G.1 Allgemeines

Die Vergütung der zu vom Totalunternehmer zu erbringenden Planungs- und Ausführungsleistungen (Teil 1 des Preisblatts [**Anhang 3**]) erfolgt grundsätzlich nach Pauschalpreisen. Lediglich bei den einer Überbindung zugänglichen Leistungen (Teil 2 des Preisblatts [**Anhang 3**]) und den Wartungsleistungen (Teil 3 des Preisblatts [**Anhang 3**]) sowie jenen Leistungen, die über den Vertragsgegenstand (Abschnitt C des Projektvertrages) bzw die Projektgrundlagen und -ziele im Sinne einer funktionalen Leistungsbeschreibung (**Anhang 1**) hinausgehen, kann - jeweils nach gesonderter Beauftragung durch den Auftraggeber - eine anderweitige Vergütung erfolgen.

G.2 Vergütung der Hauptleistungen nach Pauschalpreisen

Alle Leistungen werden durch die im Teil 1 des Preisblatts im Letztangebot des Auftragnehmers vom 29.10.2025 (siehe **Anhang 3**) enthaltenen Pauschalpreise abgegolten. Mit den Pauschalpreisen gemäß Teil 1 des Letztangebots des Auftragnehmers vom 29.10.2025 (siehe **Anhang 3**) sind alle Leistungen des Auftragnehmers, insbesondere das vollständige Fertigstellen der im **Anhang 1** angeführten Leistungen, das Beistellen der erforderlichen Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen, Geräte, Hebezeuge und Einrichtungen, Betriebsstoffe, Gerüstungen und alle Nebenarbeiten und Nebenleistungen abgegolten. Ferner sind alle Leistungen einbezogen, die in diesen Bestimmungen erwähnt oder erläutert oder zur Erreichung des Bauzieles erforderlich sind, auch wenn diese in der funktionalen Leistungsbeschreibung des Auftraggebers bzw im Angebot des Auftragnehmers nicht gesondert angeführt sind. **Darüber hinaus hat der Auftragnehmer sowohl im Hinblick auf die konstruktiv als auch die funktional beschriebenen Leistungsteile die (auch von ihm selbst zu ermittelnden) Mengen ohne Einschränkungen zu verantworten (Massengarantie und Vollständigkeitszusage des Auftragnehmers).**

Solange die der Leistungsbeschreibung (**Anhang 1**) zu entnehmende Quadratmeterzahl um +/- 5% Prozent nicht über- bzw unterschritten wird, bleiben die Pauschalpreise unveränderlich. Im Falle eines Erreichens der vorstehenden Grenze werden sich der Auftraggeber und der Auftragnehmer ins Einvernehmen setzen, um eine betreffende Anpassung vorzunehmen.

Die Festpreisperiode endet mit Ablauf eines (1) Jahres ab Legung des Letztangebots. Danach erfolgt eine Preismrechnung wie folgt:

Als Maß zur Berechnung der Indexierung dient der Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau (Insgesamt) der Statistik Austria bzw der an seine Stelle tretende

Index. Als Bezugsgröße für Anpassungen dient die zum Zeitpunkt der Legung des Letztangebots des Auftragnehmers gültige Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl von bis zu einschließlich 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Diese Schwankungsbreite ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweils geltenden Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des Forderungsbetrages als auch zur Berechnung des neuen Spielraumes bildet. Alle veränderlichen Preise sind auf zwei (2) gerundete Dezimalstellen zu berechnen.

G.3 Vergütung von Wartungsleistungen

Im Teil 3 des Preisblatts im Letztangebot des Auftragnehmers vom 29.10.2025 (siehe **Anhang 3**) hat der Auftragnehmer Wartungsleistungen angeboten. Diese müssen vom Auftraggeber bei sonstigem Verlust des Vergütungsanspruchs gesondert beauftragt werden. Der Auftragnehmer ist an sein betreffendes Letztangebot - mit Ausnahme einer untenstehenden Indexierung nach Ablauf der Festpreisperiode - für einen Zeitraum von maximal sechs (6) Monaten ab erfolgreicher Übergabe des errichteten Kindergartens gebunden. Für den Fall, dass eine optionale Wartungsleistung nicht beauftragt wird, hat der Auftragnehmer gegen den Auftraggeber keine wie immer gearteten Ersatzansprüche.

Die Festpreisperiode endet mit Ablauf eines (1) Jahres ab Legung des Letztangebots. Danach erfolgt eine Preisumrechnung wie folgt:

Als Maß zur Berechnung der Indexierung dient der Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau (Insgesamt) der Statistik Austria bzw der an seine Stelle tretende Index. Als Bezugsgröße für Anpassungen dient die zum Zeitpunkt der Legung des Letztangebots des Auftragnehmers gültige Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl von bis zu einschließlich 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Diese Schwankungsbreite ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweils geltenden Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des Forderungsbetrages als auch zur Berechnung des neuen Spielraumes bildet. Alle veränderlichen Preise sind auf zwei gerundete Dezimalstellen zu berechnen.

H. Rechnungslegung

Die Rechnungslegung hinsichtlich der Hauptleistungen (Punkt G.2) erfolgt gemäß einem einvernehmlich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer festzulegenden Zahlungsplan. Binnen vier (4) Wochen nach Unterfertigung dieses Vertrages hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber einen entsprechenden Vorschlag für einen Zahlungsplan zu unterbreiten. Dabei ist der zu erwartende Leistungsfortschritt umfassend zu berücksichtigen.

Für den Fall, dass sich der Auftragnehmer im Vergleich zur Annahme im Zahlungsplan mit dem Leistungsfortschritt um ein (1) Monat im Rückstand bzw ein (1) Monat im Vorsprung befindet, ist der Auftraggeber berechtigt, eine entsprechend angepasste Rechnungslegung zu verlangen.

Bei überbundenen Leistungen, Leistungen, die über den Vertragsgegenstand (Punkt C des Projektvertrages) bzw die Projektgrundlagen und -ziele im Sinne einer funktionalen Leistungsbeschreibung (**Anhang 1**) hinausgehen, (Punkt G.3) sowie Wartungsleistungen (Punkt G.4) wird die Rechnungslegung jeweils im Zuge der gesonderten Beauftragung vereinbart. Dabei ist jedenfalls auf den Leistungsfortschritt Bedacht zu nehmen.

Im Übrigen gilt im Hinblick auf die Rechnungslegung Punkt 8 AVB.

I. Sicherheitsleistungen

Im Hinblick auf den Abzug eines Haftungsrücklasses gelten die Bestimmungen des Punktes 8 AVB. Angesichts der Festlegung eines Zahlungsplans wird auf den Einbehalt eines Deckungsrücklasses verzichtet.

Der Auftragnehmer hat überdies binnen vierzehn (14) Tagen nach erfolgter Zuschlagserteilung eine Erfüllungsgarantie in Höhe von 10% der Auftragssumme in Form einer Bankgarantie einer namhaften in Österreich tätigen Bank mit einwandfreier Bonität dem Auftraggeber vorzulegen. Diese Bankgarantie hat eine Laufzeit bis 31.10.2027 aufzuweisen.

J. Vorzeitige Vertragsbeendigung

Die einseitige vorzeitige Auflösung dieses Vertrages oder einzelner Vertragsteile ist aus wichtigem Grund, der einem der Vertragsparteien eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar machen würde, möglich. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der andere gegen die Bestimmungen dieses Vertrages gröblich verstößt oder wenn er seine Leistungen wiederholte Male nicht ordnungsgemäß oder fristgerecht erbringt. Die einseitige vorzeitige Auflösung dieses Vertrages aus wichtigem Grund ist der anderen Vertragspartei schriftlich mitzuteilen.

Über die Festlegungen des Punktes 5.8 AVB (und die betreffenden Gründe der ÖNORM B 2110) hinausgehend kann aufgrund der Inhalte des gegenständlichen vorhergehenden Vergabeverfahrens zusätzlich insbesondere aus den folgenden Gründen der Rücktritt erklärt werden: Ein wichtiger Grund, der den Auftraggeber zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigt, ist insbesondere

- Jedes treuwidrige Verhalten des Auftragnehmers;
- wiederholter nicht genehmigter Abzug oder Hinzuziehung von Subunternehmer;
- wiederholter nicht genehmigter Abzug oder Austausch von Schlüsselpersonen;
- ein wiederholter Verstoß gegen die Verschwiegenheitsverpflichtung sowie
- eine wesentliche Vorhabensänderung (zB Entfall von Förderungen) bzw ein teilweiser oder gänzlicher Vorhabensstopp.

Der Auftragnehmer kann sich in diesem Fall aber nicht auf seine Rechte aus § 1052 ABGB stützen.

Unabhängig davon, ob der wichtige Grund für die vorzeitige Vertragsauflösung der Sphäre des Auftraggebers oder des Auftragnehmers zuzurechnen ist, gebührt dem Auftragnehmer das vereinbarte Entgelt nur für die bis zu diesem Zeitpunkt von ihm erbrachten Leistungen. Eine Vergütung für nicht ausgeführte Leistungsteile (§ 1168 Abs 1 ABGB) ist ausdrücklich abbedungen.

K. Treuepflicht und Geheimhaltung

Der Auftragnehmer ist aufgrund des zwischen ihm und dem Auftraggeber bestehenden Treueverhältnisses zur umfassenden Wahrung der Interessen des Auftraggebers in fachlicher, wirtschaftlicher, rechtlicher und terminlicher Hinsicht, unbeeinflusst von den eigenen oder den Interessen Dritter, verpflichtet. Es ist ihm nicht gestattet, etwaige Vorteile, die ihm von dritter Seite für die Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben angeboten werden, anzunehmen. Auf andere Weise erlangte Vorteile hat er zur Gänze

an den Auftraggeber herauszugeben. Bei allen Veranlassungen und Prüfungen hat der Auftragnehmer besonders auf die Kriterien der Wirtschaftlichkeit, der Zweckmäßigkeit und der Sparsamkeit zu achten.

Der Auftragnehmer hat strenge Verschwiegenheit hinsichtlich aller ihm im Zuge der Abwicklung des gegenständlichen Vertrages bekannt gewordenen oder ihm vom Auftraggeber anvertrauten Umstände und Verhältnisse zu wahren, sofern ihn der Auftraggeber nicht von dieser Verpflichtung ausdrücklich entbindet. Diese Verschwiegenheitsverpflichtung gilt auch über die Dauer dieses Vertragsverhältnisses fort. Diese Verschwiegenheitsverpflichtung umfasst neben den schriftlich festgehaltenen Informationen, einschließlich des Schriftverkehrs, insbesondere auch mündliche, optische und elektronische Informationen, die auf Ton-, Film- oder Datenträgern festgehalten werden, oder sonst in materieller Form vorliegen und als vertraulich zu behandeln sind. Ein Verstoß gegen diese Vereinbarung berechtigt den Auftraggeber unbeschadet weiterer rechtlicher Konsequenzen, insbesondere Schadenersatzansprüche, den Leistungsvertrag aus wichtigem Grund zu beenden.

Der Auftragnehmer wird durch entsprechende vertragliche Regelungen dafür Sorge tragen, dass die oben angeführte Geheimhaltungsverpflichtung von allen seinen Mitarbeitern und allfälligen Subunternehmern erfüllt wird. Die Haftung des Auftragnehmers für seine Mitarbeiter und allfällige Subunternehmer wird dadurch nicht eingeschränkt.

Bei einem Verstoß gegen die oben angeführte Geheimhaltungspflicht hat der Auftraggeber gegen den Auftragnehmer - sofern dieser nicht belegen kann, dass er den Verstoß nicht zu vertreten hat - je Einzelfall einen Anspruch auf Geltendmachung einer Vertragsstrafe in Höhe von EUR 2.000,--. Eine allfällige Vertragsstrafe kann vom Entgelt des Auftragnehmers in Abzug gebracht werden. Überdies stellt der wiederholte Verstoß gegen die Geheimhaltungspflicht einen wichtigen Grund zur Auflösung des Vertrages - mit allen schadenersatzrechtlichen Folgen - dar.

L. Datenschutz

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Ist er der Ansicht, dass eine Weisung des Auftraggebers gegen Vorschriften über den Datenschutz verstößt, hat er den Auftraggeber unverzüglich schriftlich, per Fax oder E-Mail darauf hinzuweisen. Der Auftragnehmer ist berechtigt, die Durchführung der entsprechenden Weisung so lange auszusetzen, bis sie durch den Verantwortlichen beim Auftraggeber bestätigt oder geändert wird.

Der Auftragnehmer teilt dem Auftraggeber unverzüglich Störungen, Verstöße des Auftragnehmers oder der bei ihm beschäftigten Personen gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen oder die vom Auftraggeber getroffenen Festlegungen sowie den Verdacht auf Datenschutzverletzungen oder Unregelmäßigkeiten bei der Verarbeitung personenbezogener Daten nach diesem Vertrag mit.

In Hinblick auf eventuelle Informationspflichten des Auftraggebers gegenüber Aufsichtsbehörden für den Datenschutz und/oder den Betroffenen hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich über sämtliche Vorfälle zu informieren, bei denen nicht auszuschließen ist, dass Daten abhandengekommen oder anderweitig Dritten unberechtigt zur Kenntnis gelangt sind.

Für den Fall, dass der Auftragnehmer feststellt oder Tatsachen die Annahme begründen, dass von ihm für den Auftraggeber verarbeitete Daten mit einem hohen Risikopotential, insbesondere besondere Arten personenbezogener Daten und/oder Daten zu

Bank- oder Kreditkartenkonten unrechtmäßig übermittelt oder auf sonstige Weise Dritten unrechtmäßig zur Kenntnis gelangt sind (**Vorfall**), hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich und vollständig über Zeitpunkt, Art und Umfang des Vorfalls/der Vorfälle in Schriftform oder Textform (Fax/E-Mail) zu informieren. Die Information muss eine Darlegung der Art der unrechtmäßigen Kenntniserlangung enthalten. Die Information soll zusätzlich eine Darlegung möglicher nachteiliger Folgen der unrechtmäßigen Kenntniserlangung enthalten.

M. Aufrechnung und Zurückbehaltung

Eine Aufrechnung mit Ansprüchen des Auftragnehmers gegen Ansprüche des Auftraggebers ist ausgeschlossen. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Auftragnehmer nicht zu.

N. Abtretung

Der Auftragnehmer ist nicht berechtigt, seine Ansprüche aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten. In diesem Zusammenhang bestätigt der Auftragnehmer, dass das gegenständliche Abtretungsverbot im Rahmen des Verhandlungsverfahrens ausdrücklich erörtert und einvernehmlich festgelegt wurde.

Der Auftraggeber ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Vertrag an andere Einheiten, an denen er unmittelbar oder mittelbar Anteile hält bzw die von ihm kontrolliert werden, ganz oder teilweise zu übertragen bzw räumt der Auftragnehmer diesen Einheiten das Recht ein, dem gegenständlichen Projektvertrag zu den gleichen Bedingungen gänzlich oder im Hinblick auf Teile beizutreten, wobei der Umfang und der Zeitpunkt der Leistungserbringung jeweils gesondert zu vereinbaren ist. Die angeführte Übertragung bzw der angeführte Beitritt bedarf keiner gesonderten Zustimmung des Auftragnehmers.

O. Kosten und Abgaben

Jede Vertragspartei trägt die Kosten, die ihr durch Rechts- oder Steuerberatung im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages entstanden sind, selbst.

Wenn und soweit Beträge, die eine Vertragspartei an die andere zu zahlen hat, der Verpflichtung zur Zahlung von Umsatzsteuer unterliegen, so gelten die jeweiligen Beträge jeweils zuzüglich Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe.

P. Vertragsänderungen

Sollte wegen Maßnahmen im Hinblick auf eine allfällige Pandemie (zB wegen Maßnahmen zur Eindämmung eines Virus) eine Unterbrechung/Beendigung der Erbringung der vertragsgegenständlichen Leistungen erforderlich sein, so ist diese ausdrücklich dem Rechtsinstitut der höheren Gewalt zu zuordnen. In diesem Fall werden sich der Auftraggeber und der Auftragnehmer umgehend über die weitere Leistungserbringung ins Einvernehmen setzen. Der Auftragnehmer kann sich im Falle einer Auflösung der Leistungserbringung nicht auf seine Rechte aus § 1052 ABGB stützen. Eine Vergütung für nicht ausgeführte oder nicht verwertbare Leistungsteile (§ 1168 Abs 1 ABGB) ist ausdrücklich abbedungen.

Im Hinblick auf § 365 BVergG wird festgehalten, dass der Vertragsgegenstand gemäß Abschnitt C dieses Projektvertrages in der umfassenden Erbringung der Planungs- und Ausführungsleistungen für die Errichtung des Kindergarten Kreutzergasse der Stadtge-

meinde Klosterneuburg besteht. Zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Projektvertrages kann die Entwicklung des Vorhabens noch nicht abgesehen werden. Sowohl Vorhabenserweiterungen als auch -reduktionen können nicht ausgeschlossen werden. Beide Szenarien können auch zu einer Adaption der Vergütung des Auftragnehmers gemäß den Festlegungen des Abschnitts G des Projektvertrages führen. Derartige allfällige Änderungen der Vergütung des Auftragnehmers sind nicht in eine Auftragssummenberechnung gemäß § 365 Abs 3 Z 1 lit b BVergG einzubeziehen, solange „lediglich“ Planungs- und Ausführungsleistungen gemäß **Anhang 1** für das Vorhaben „Kindergarten Kreutzergasse“ erbracht werden. In eine allfällige Auftragssummenberechnung gemäß § 365 Abs 3 Z 1 lit b BVergG sind hingegen allfällige sonstige Leistungen außerhalb des Vorhabens, die der Auftragnehmer allenfalls (kollateral) erbringt, einzubeziehen. Diese Regelung, die auch im Sinne einer Flexibilitätsklausel gemäß § 365 Abs 3 Z 2 BVergG zu verstehen ist, erfolgt angesichts des Wesens und des Zwecks eines Bauvorhabens. Letzteres stellt naturgemäß einen dynamischen Prozess dar und verunmöglicht im Hinblick auf einzelne Parameter (exakte Projektgröße, Dauer und Vergütungsumfang) eine exakte Festlegung des Vorhabens.

Q. Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Geltung der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, mit der von diesem Schriftformgebot abgegangen werden soll. Neben diesem Vertrag bestehen weder schriftliche noch mündliche Nebenabreden.

Die Überschriften in dieser Vereinbarung dienen nur zu Referenzzwecken und haben keinerlei Auswirkung auf die Bedeutung oder Auslegung der Vereinbarung. Sämtliche Beilagen dieses Vertrages bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vorsieht.

Ist eine Bestimmung dieses Vertrages, eine nachträgliche Änderung oder Ergänzung ungültig oder wird sie ungültig, dann wird dadurch die Gültigkeit und Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Im Falle der Unwirksamkeit, Ungültigkeit oder Undurchsetzbarkeit gilt zwischen den Vertragsparteien eine dieser Bestimmung im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommende und nicht unwirksame, ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung als vereinbart.

Auf diesen Vertrag ist ausschließlich österreichisches Recht – mit Ausnahme des UN-Kaufrechts und dem Gesetz über das Internationale Privatrecht – anwendbar.

Der Erfüllungsort ist Klosterneuburg. Der Zahlungsort ist der jeweilige Sitz der Vertragsparteien.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass alle sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten (einschließlich der Frage der Gültigkeit und Beendigung des Vertrags) vom sachlich zuständigen Gericht in St. Pölten entschieden werden. Sofern der Auftraggeber nichts anderes anordnet, verpflichtet sich der Auftragnehmer, während der Dauer eines allfälligen Gerichtsverfahrens die gegenständlichen Leistungen weiter zu erbringen.

Mit Unterfertigung des Vertrages stimmen die Vertragsparteien einer unentgeltlichen und zeitlich uneingeschränkten Veröffentlichung durch die Stadtgemeinde Klosterneuburg zu, sofern letztere aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (zB aufgrund des Informationsfreiheitsgesetzes [IFG]) dazu verpflichtet ist. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg sichert dabei - im Rahmen des rechtlich Zulässigen - eine Berücksichtigung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen der Vertragsparteien zu.

Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung errichtet, wobei jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält.

Klosterneuburg, am

Für den Auftraggeber:

Name: Christoph Kaufmann, MAS
Funktion: Bürgermeister

Name:
Funktion: Stadtrat

Name:
Funktion: Gemeinderat

Name:
Funktion: Gemeinderat

Für den Auftragnehmer:

Name:
Funktion:

Name:
Funktion:

Anhänge

- | | |
|-----------------|---|
| Anhang 1 | Projektgrundlagen und -ziele im Sinne einer funktionalen Leistungsbeschreibung samt Anhängen in der Fassung vom 05.09.2025; |
| Anhang 2 | AVB; |
| Anhang 3 | Letztangebot des Auftragnehmers vom 29.10.2025; |
| Anhang 4 | Terminplan vom 13.11.2025; |
| Anhang 5 | Ausarbeitung „Organisations- und Ablaufkonzept zur Projektumsetzung“ des Auftragnehmers vom 29.10.2025. |