

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Amt für Gebäudemanagement
Verfasser/in

Vorlagen-Nr.
651/41/2025
Aktenzeichen

Anlagedatum
18.09.2025

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	09.10.2025	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Energetische Sanierung des Georg-Büchner-Gymnasium - Auftrag für Architektenleistungen nach HOAI

Beschlussvorschlag

Die Stadtverwaltung schlägt vor:

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt das Architekturbüro Moser Architekten GmbH mit den Planungs- und Architektenleistungen der Leistungsphasen 1-8 für die energetische Sanierung des Georg-Büchner-Gymnasiums.

Anlagen

- Aufgabenstellung Planer- und Architektenausschreibung (nö)
- Preisspiegel Planer- und Architektenausschreibung (nö)

Interne Prüfung

1. Wirkungskreis des Beschlusses

- ☐ Freiwillige Aufgabe
☒ Weisungsfreie Pflichtaufgabe
☐ Pflichtaufgabe nach Weisung (Weisungsaufgabe)

2. Finanzielle Auswirkungen

2.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

☒ ja, in Höhe von 438.935,50 (brutto) ☐ nein

2.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

☒ ja, in Höhe von jährlich nicht bekannt ☐ nein

Erläuterung: Die Kosten für technische Unterhaltsleistungen sind noch nicht bekannt.

2.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

☒ ja ☐ nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

☒ ja ☐ nein

i21100080037 - Gymnasium, energetische Sanierung
unter der Kostenstelle

2.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

☐ ja ☒ nein

Erläuterung:

3. Personelle Auswirkungen

☐ ja ☒ nein

Erläuterung:

Das Hauptamt wurde bei der Erstellung des Beschlussvorschlags beteiligt:

☐ ja ☒ nein

4. Klimarelevanz/ Auswirkungen auf den Klimaschutz

☐ keine	☐ negativ	☒ positiv
Erläuterung	Hinweis: Die energetische Sanierung der Gebäudehülle wird den Energieverbrauch vom Georg-Büchner-Gymnasium deutlich reduzieren.	

Erläuterungen

Auf Grundlage der präzisen Kostenermittlung für die Bau- und Planungsleistungen zur energetischen Sanierung des Georg-Büchner-Gymnasiums wurde in enger Abstimmung mit der Vergabestelle sowie dem Rechnungsprüfungsamt eine beschränkte Ausschreibung ausgewählt und durchgeführt.

In den geschätzten Gesamtkosten von ca. 4,4 Mio. € netto sind sämtliche Planungs- und Baukosten enthalten.

Die Sanierung ist in vier Bauabschnitte unterteilt, da die Arbeiten überwiegend in den Sommerferien stattfinden müssen.

1. BA Fenstersanierung Süd- und Ostseite (2026)
2. BA Fenstersanierung Nord- und Westseite (2027)
3. BA Dachsanierung (2027)
4. BA Fassadensanierung (2028)

Mitte August 2025 wurde die Ausschreibung über Subreport an acht Architekturbüros aus der näheren Umgebung versendet. Zusätzlich erfolgte die Bekanntgabe über die Homepage der Stadt Rheinfelden.

Die Ausschreibungsunterlagen standen ab dem 14. August 2025 zum Download bereit.

Die Submission fand am 16.09.2025 um 10 Uhr statt.

Folgende Ergebnisse brachte die Submission:

Nr.	Bieter	Angebot	Summe brutto ungeprüft	Summe brutto geprüft	Nachlass/ Skonto (in geprüfter Summe berücksichtigt)
1	Moser Architekten	digital	486.878,90	438.935,50	47.698,80
2	Bieter 2	digital	330.000,00	451.833,93	5.227,80
3	Bieter 3	digital	484.995,93	481.453,04	4.849,96
4	Bieter 4	digital	519.047,99	508.236,89	9.000,00
5	Bieter 5	digital	528.485,25	540.609,87	-
6	Bieter 6	digital	588.201,34	600.763,05	-

Die Honorarangebote wurden fachlich und rechnerisch geprüft. Die Differenzen zwischen ungeprüften und geprüften Angeboten ergeben sich hauptsächlich daraus, dass die Nachlässe nicht abgezogen wurden. Teilweise wurden die allgemeinen Ansätze für die Nebenkosten nicht korrekt angerechnet. Die Prüfung ergab außerdem, dass das Honorarangebot von Bieter 2 fehlerhaft ist. Deshalb gibt es hier eine erhebliche Differenz zwischen ungeprüftem und geprüfem Angebot.

Das Amt für Gebäudemanagement empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss, die Vergabe der Planungs- und Architektenleistungen der Leistungsphasen 1–8 zur energetischen Sanierung des Georg-Büchner-Gymnasiums in Höhe von brutto 438.935,50 € an das Architekturbüro Moser Architekten GmbH aus Lörrach zu beschließen.

Die Auftragssumme **liegt ca. 23 % unter der Summe** der bisherigen Kostenschätzung für diese Planungsleistungen.

Hinweis auf Regeln der HOAI:

Die Grundlagen für das hier zu beauftragende Planungshonorar Architekt sind die veranschlagten Baukosten in Höhe von 3.455.000 €.

Gemäß den geltenden Regeln der HOAI 2021 wird das tatsächliche Honorar für die Architektenleistungen nach Abschluss der Leistungsphase 3 (LPh-3) auf der Grundlage der dann vorliegenden Kostenberechnung zum Projekt neu ermittelt und entsprechend angepasst. Das heißt, die in diesem Beschluss genannte Honorarsumme ist vorläufig.

Das Amt für Gebäudemanagement wird die Beauftragung dieser Architektenleistung im Vertrag in zwei Stufen unterteilen (stufenweise Beauftragung).

Stufe 1 – Auftragsteil 2025:

Leistungsphase 1-3 für alle Bauabschnitte 1, 2, 3 und 4 mit den kalkulierten Baukosten von ca. 3.455.000,00€ netto.

Leistungsphase 4-8 für den Bauabschnitt 1 und 2 mit den kalkulierten Baukosten von ca. 2.025.000,00€ netto.

Nach Abschluss der Leistungsphasen 1-3 liegt die Kostenberechnung für alle Bauabschnitte vor und die Honoraransätze werden neu berechnet.

Stufe 2 – Auftragsteil voraussichtlich 2027:

Weiterbeauftragung für Leistungsphasen 4-8 für die folgenden Bauabschnitte 3 und 4 neu berechneten Honoraransätzen gemäß Kostenberechnung.

Das Architekturbüro Moser ist der Verwaltung bekannt und aktuell mit der Fassaden-sanierung der Fecamphalle betraut. Wir können die hier vorgeschlagene Beauftragung zur energetischen Sanierung des G. Büchner-Gymnasiums nur empfehlen.

Zeitplan:

Damit die Montage der Fenster für die Süd- und Ostseite (BA 1) in den Sommerferien 2026 umgesetzt werden kann, muss die Ausschreibung der Beschlag- und Verglasungsarbeiten inklusive Sonnenschutz im Februar 2026 veröffentlicht werden.

Die Vergabe dieser Arbeiten ist für April 2026 in den jeweiligen Gremien vorgesehen.

Der weitere Zeitplan mit den einzelnen Bauabschnitten ist zu Beginn dieser Vorlage aufgeführt.