
Projekt	BSR Geisenheim
Standort	Winkeler Str. 99-101 65366 Geisenheim
Bauherr	Rheingau-Taunus-Kreis (RTK)
Verteiler	Kreisausschuss
Nr.:	7
Datum	23.08.2024
Anlass	Sachstandsbericht - Kostenverfolgung und Termine
Verfasser	kplan [®] AG
Projektteam	PA+ Architekten Sommerlad Haase Kuhli Landschaftsarchitekten KOFLER ENERGIES (Fachplanung Haustechnik) Elektroplanung Will Ingenieurbüro Mauß (Tragwerksplanung) KOPA (Fachplanung Nutzungsspezifische Anlagen)

Projektstatus Zusammenfassung

TERMINE

1. Planung

- Die Planung und Bauleitung durch das Büro PA + ist nicht so effizient erfolgt das die Termine hinsichtlich des geplanten Umzugs in den Sommerferien 2024 für Bauteil E eingehalten werden konnten. Diverse Verzüge wurden hier gerügt; die Urlaubs- und Kranheitsvertretung der Planung/ Bauleitung hat nicht funktioniert.

- Die Schwächen in der Planung und Bauleitung wurden den Beteiligten auch im Vorfeld mehrfach angezeigt. Auch in diesem Zusammenhang von Herrn Morath geführte Gespräche mit den Planern auch hinsichtlich ihrer Kapazitäten wurden seitens PA+ nicht umgesetzt.
- Trotz kurzfristiger und lösungsorientierter Entscheidungen durch den Bauherrn auch in der Urlaubszeit, konnten die entstandenen Verzögerungen und Behinderungen auf der Baustelle nicht mehr eingefangen werden.
- Die Projektplanung für Haustechnik, Ing. Büro Kofler, ist nicht wie erwartet pro aktiv an die Probleme heran gegangen. Sie hinken ihren eigenen Planungen hinterher ebenso wie ihre Bauleitung.
- Die Werkplanung für das Bauteil B/A Innenbereich befindet sich in den letzten Abstimmungen.
- Die bestehende Planung für das Bauteil D wurde zunächst gestoppt
- Die erfolgten Nutzerabstimmungen wurden für die Bauteile C/D vorgestellt. Der Beginn der Neuplanung für Bauteil D wurde auf dieser Grundlage angeschoben.
- Die Freianlagenplanung ist abgeschlossen, die Entwässerungsplanung (Crash Plan zwischen Regenentwässerung und Schmutzwasserleitungen) liegt noch nicht vollständig vor.

2. Ausführung

Bauteil E

- Das Gebäude E wurde nicht zum geplanten Umzugstermin fertig gestellt. Der Umzug wurde in Absprache mit der Schulleitung auf die Herbstferien vom 11.10.2024 bis 28.10.2024 verschoben.
- Mit den Nachunternehmern wurden auf Basis der kommunizierten Schwachstellen neue überarbeitete Terminpläne vereinbart, um den Umzugstermin einhalten zu können. Ein neuer Terminplan für Herbst BT E liegt vor.
- Aktuell besteht dennoch das Risiko das auch dieser Termin nicht eingehalten werden kann.
- Ursache hierfür sind weiterhin u.a.: fehlende Materiallieferungen für die Fliesenarbeiten in der Gastroküche und dem UG, fehlende Fensterbretter und Lüftungsleitungen und Heizstrahlplatten an den Decken der Fachklassen.
- Weiter bestehen dadurch Kollisionen mit dem Küchenbauer, der für seine Arbeiten fertige Vorleistungen benötigt hätte. Das Zeitfenster für seine Montage konnte nicht eingehalten werden.

- Feininstallation TGA, Einbau Innentüren, Fliesen und Fußbodenbelag, Maler sind ebenfalls aus dem Terminplan geraten. Ursachen siehe oben.
- Es wird massiv nachgesteuert, um die vorhandenen Hindernisse zu beseitigen und den Termin zu halten.

Bauteil B

- Die geplante Fassadensanierung zu den Sommerferien 2024 ist noch nicht abgeschlossen.
- Fördermittel wurden beantragt.
- Der Start der Innenausbauarbeiten ab den Sommerferien muss in die Herbstferien verschoben werden. Dieser Verzug ist eine Folge der Verzögerungen aus Bauteil E.
- Ziel: Übergabe Gebäude im Januar 2026.

Bauteil A

- Fassadensanierung ist abgeschlossen.
- Start der Innenausbauarbeiten erfolgt ab 4. Quartal 2024.
- Ziel: Übergabe Gebäude im Januar 2026

3. Ausschreibung/Vergabe

- Für Bauteil E sind alle Aufträge vergeben.
- Die Außenanlagen wurden ebenfalls vergeben.
- Für Bauteil A/B sind die Beauftragung der Schadstoffsanierung und Rohbauarbeiten erfolgt und terminiert.
- Die Ausschreibungen für Bauteil A/B hinsichtlich der restlichen Gewerke sollen bis Ende Oktober abgeschlossen sein.

KOSTEN



1. Kostenrahmen/Kostenverfolgung Bauteil E

Durch die oben genannten Terminverschiebungen ergeben sich derzeit noch nicht abschätzbare Mehrkosten. Diese müssen aktuell von den Planern eruiert werden. Dann werden diese hinsichtlich der Ursachen unterschieden und aufgeteilt.

Der Kostenrahmen für das Bauteil E beläuft sich auf 13.001.822 € brutto.

Die Aufträge nach Submission inkl. beauftragter Nachträge für das Bauteil E belaufen sich auf knapp 14.505.000 € brutto.

Gründe für die knapp 12 % Überschreitung sind nachfolgend dargestellt:

- Preisgleitklauseln wurden bei Verträgen angewendet (vor allem beim Rohbauer/ Metallbauer stark steigende Stahlpreise)
- Sanitär- und Heizungstechnik musste zu einem Preis deutlich über Berechnung vergeben werden (Grund: 3-mal keine Angebote)
- Nachführung von weiteren Leistungen zur Anpassung an Nutzervorgaben und technische Erfordernisse die daraus resultieren.

Diese Angaben sind ohne die Baunebenkosten (BNK), da diese aktuell nicht in die jeweiligen Bauteile untergliedert sind.

2. Gesamtkosten Bauteile A-E

Der Kostenrahmen für alle Bauteile beläuft sich auf knapp 38.654.568 € brutto.

Die aktuelle Kostenprognose beläuft sich insgesamt auf knapp 44.888.750 € brutto

Hierin sind bereits die Honorare aus KG 700 enthalten. Diese belaufen sich aktuell auf 6.020.113,09 € brutto.