

Projekt	BSR Geisenheim
Standort	Winkeler Str. 99-101 65366 Geisenheim
Bauherr	Rheingau-Taunus-Kreis (RTK)
Verteiler	Kreisausschuss
Nr.:	9
Datum	01.09.2025
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

Bauteil A/ B

- Die Werkplanung für das Bauteil A/B Innenbereich ist fertig gestellt.
- Aufgrund der Schwachpunkte in der der Planung und Einbindung der Fachplanungen bei Bauteil E wurde hier wie angekündigt eine ausführliche Schnittstellenliste erstellt und im Planungsteam abgestimmt.



Bauteil D

- Das Vorentwurfskonzept zur Optimierung der Planung von Bauteil D ist in Bearbeitung. Abstimmungen mit der Schulleitung haben stattgefunden.
- Fertigstellung des Vorentwurfskonzepts bis Ende September 2025 und dann kann der Beginn der neuen Planungen für Bauteil D veranlasst werden.



2. Ausschreibung/Vergabe

- Die Submissionen zu den bislang zurückgestellten Ausschreibungen und Vergaben für Bauteil A/B hinsichtlich der Gewerke Trockenbau und Haustechnik(HLS) sind für Anfang Oktober vorgesehen. Gründe waren neben der fehlenden Haushaltsfreigabe, haushalterische Engpässe, da unerwartete Nachträge in Bauteil E kurzfristig finanzielle Engpässe verursacht haben. Beginn der der Arbeiten ab Januar 2026 zu erwarten.
- Aktuell wird ein neuer Terminplan zur Fortführung der Arbeiten abgestimmt, der Ende August vorliegen soll.
- Die weiteren Vergaben erfolgen dann ab Januar 2026.
- Auch der Vergabeterminplan wird entsprechend überarbeitet.

3. Ausführung

- Für Bauteil E ist die Mängelbeseitigung im Wesentlichen abgeschlossen; jedoch liegen auch noch einzelne Mängelrügen vor, die noch nicht abgearbeitet wurden.
- Die Planungsfehlerliste liegt vor und umfasst ca. 40 Punkte.
- Beispiele mit Auszug aus der Gesamtliste
- Die Herstellung der Außenanlagen für BA 1 ist nahezu abgeschlossen.
- Für Bauteil A/B sind die Beauftragung der Schadstoffsanierung und Rohbauarbeiten erfolgt und teilweise ausgeführt. Speziell BT B ist gut vorangekommen, der Übergang zu BT E wird zum Schuljahresbeginn fertig sein.
-

	Verantwortlich	betr. Gewerk / Firma	Beschreibung	Auswirkung / Maßnahme
12	PA+		Planungsfehler, Komplette Änderung der Inputausführung nach Auftragserteilung notwendige Änderung der Oberflächenqualität von Q2 auf Q3 da Malerflies verwendet werden soll	Ausführungsänderung / Nachtrag
28	PA+	008/18 HZB	wiederholte gescheiterte Brandschutzabnahme und Feuerwehrobegehung / Mehrkosten HZB-Brandschutz angekündigt / Mängelfreimeldungen ohne Kontrolle	Mehrkostenanmeldung HZB
29	PA+	012/20 Post	Nachtrag 2 Fa. Post vom Oktober 24, geprüft vorgelegt 26.03.25. Kostenverfolgung nicht möglich (165.000€ Nachtrag!)	Übersteigerung der Grundauftragssumme ohne Mitteilung
35	PA+	Grüne-wald	Teeküche Fliesenspiegel vergessen, Die Fliesenspiegel in den Miniküchen in den Lehrerzimmern sind falsch geplant und ausgeführt worden	Verzögerung der Fertigstellung
36	PA+, Bauleitungsfehler	Caspar Laborbau	Gasabsperrentile und Zuleitungen, (Kofler)	Verzögerung Baustellenfertigung

Es wird ein Termin mit den Planern zur Klärung der Punkte auch hinsichtlich Anspruch auf Schadensersatz (im September) vereinbart.

- Die Dokumentation für Bauteil E ist noch unvollständig, insbesondere im Bereich HLS.
- Zur weiteren Minimierung des Risikos, dass sich die Schwachpunkte bei der Nachtragsbearbeitung und in der Planung und Objektüberwachung durch PA+ und Kofler auch in den neuen Bauteilen fortsetzen, werden
 - verbindliche Vorgaben zu Nachtragsprognosen und Nachtragsprüfungen festgelegt
 - Kostenberechnungen nochmals hinsichtlich Kostenrisiken überprüft
 - Vergangene Schwächen bei der Ausschreibung stichprobenartig überprüft

Bauteil B

- Sicherstellung der kontinuierlichen Einbindung der Nutzer in die Bauabläufe durch die Planungsbeteiligten.
- Die nun wieder angestossene Einbindung von ProJob wird die Abstimmung mit den Erfordernissen der Planung und des Bauablaufs erleichtern. Dies befördert die Koordination und die Planung der Abläufe vor Ort (insbesondere Klärung wann genutzte Räume zur Bearbeitung freigezogen werden können).
- Der Start der Innenausbauarbeiten in den Osterferien 2025 ist erfolgt.
- Ziel: Übergabe Gebäude im Sommerferien 2026.

Bauteil A

- Die Fassadensanierung wurde im Dezember 2024 abgeschlossen.
- Start der Innenausbauarbeiten erfolgt ab Frühjahr 2026.
- Ziel: Übergabe Gebäude im Frühjahr 2027



KOSTEN

Kostenverfolgung Bauteil E/ Kostenprognose Bauteile E



Bauteil E	Kostenbudget brutto	Kostenprognose brutto		
		Summe inkl. Kostenrisiken	D zu Budget Betrag	%
Bauteil E ohne BNK	13.015.236,12 €	13.834.412,40 €	819.176,27 €	6,29%

Die leichte Verbesserung der Prognose, im Vergleich zum letzten Statusbericht, ist durch die Auflösung von Leistungspflichten und die Kostentragung durch das Schulamt begründet.

Durch die oben genannten Terminverschiebungen ergeben sich Mehrkosten beim Bauteil E, die nicht vollständig in der Kostenprognose enthalten sind. Diese müssen nach Mängelbeseitigung und Dokumentation von den Planern festgestellt werden. Risiken für Bauzeitverlängerungskosten sind nicht eingestellt. Hier könnte sich, nach ersten vorsichtigen Schätzungen, ein Betrag von ca. 300.000,- Euro entwickeln.

Die abschließende Kosten - Ersparnis wird erst nach einem noch zu führenden Gespräch mit den jeweiligen Planern in Abwägung der Gründe, bzw. Verschuldung festzustellen sein.

Insgesamt ergibt sich dadurch eine Entlastung der Gesamtprognose für BT E.