

Projekt	BSR Geisenheim
Standort	Winkeler Str. 99-101 65366 Geisenheim
Bauherr	Rheingau-Taunus-Kreis (RTK)
Verteiler	Kreisausschuss
Nr.:	10
Datum	19.01.2026
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 Bauteil A/B Innenbereich ist fertig gestellt, muss jedoch in Teilbereichen fortgeschrieben werden, da es immer wieder neue Anforderungen seitens des Brandschutzes und der Haustechnik gibt.
- Bei den Übergängen von BT B zu BT E haben sich zusätzliche Stahlkonstruktionen als erforderlich erwiesen, da die Voruntersuchungen der Statik nicht ausreichend waren.



- Im Bereich der Heizungsbauteile mussten vor Ort diverse Anpassungen vorgenommen werden, da sich Überschneidungen von Leitungstrassen gezeigt haben (Heizkörper müssen verlegt werden). Hier sind Defizite in der Planungsvorbereitung und deren Koordination mit den Fachplanern ursächlich.

Bauteil D

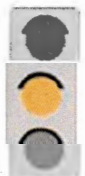
- Das Vorentwurfskonzept zur Optimierung der Planung von Bauteil D liegt vor. Der dazu stattgefunden Prozess unter Beteiligung der Schulleitung war überaus konstruktiv. Es konnte sowohl ein wirtschaftlicheres Planungskonzept entwickelt werden als auch die aktuellen pädagogischen Konzepte und Ideen der Schule und aktuelle Anforderungen der Berufsbilder in die Planung integriert werden.
- Die überarbeitete Planung hat zu einer Optimierung der Nutzung der Flächen geführt und damit einhergehend zu einer Einsparung von ca. 30 %.
- Die Kosteneinsparung für Bauteil D beläuft sich gem. vorliegender Kostenschätzung auf ca. 18,5% bzw. 3,15 Mio. € brutto ggü. der aktuellen Planung unter Berücksichtigung von Preissteigerungen bis Baubeginn und zusätzl. Kosten für Ausstattung (Schule und Sporthalle).
- Ab Februar 2026 kann das Konzept von PA+ in die Entwurfsplanung überführt werden und im Anschluss auf Basis einer neuen Genehmigungsplanung der Bauantrag eingereicht werden.
- Hinsichtlich des Bauablaufs wird als Zielsetzung ein Baubeginn im Herbst 2027 angestrebt und das Gesamtprojekt soll spätestens bis Frühjahr 2030 abgeschlossen sein. Dazu soll von PA+ ein entsprechender Terminplan erarbeitet werden, der noch im Detail mit den Fachplanern abzustimmen ist.



2. Ausschreibung/Vergabe

Bauteile A/ B

- Die Gewerke Trockenbau und Innenputz für Bauteil B sind vergeben. Die Verspätung wurde durch die fehlende Haushaltsfreigabe verursacht. Beginn der Arbeiten ist ab Januar 2026 geplant.
- Die weiteren Vergaben für Maler, Fliesen und Schlosserarbeiten erfolgen ebenfalls ab Januar 2026.
- Das Gewerk HLS konnte nicht wie geplant 2025 vergeben werden, da nur ein überteuertes Angebot abgegeben wurde, das auch vergaberechtlich nicht wertbar war. Die Ausschreibung musste wiederholt werden. Der neue Submissionstermin ist Ende Januar.



- Zusätzliche Leistungen über Brandschottungen für Heizungsleitungen mussten außerplanmäßig ausgeschrieben werden.
- Der Vergabeterminplan wird noch entsprechend aktualisiert.

3. Ausführung

Bauteil E

- Für Bauteil E ist die Mängelbeseitigung im Wesentlichen abgeschlossen; es liegen noch einzelne Mängelanzeigen vom RTK vor, die noch nicht abgearbeitet wurden.
- Die angeforderte Abnahme kann noch nicht erteilt werden. Zum einen ist die Dokumentation noch unvollständig, insbesondere im Bereich HLS. Zum anderen befinden sich die bei PA+ angezeigten Planungsmängel mit einem Umfang von ca. 450.000 € noch in Klärung.

Hier muss ein entsprechender Einbehalt vom Honorar erfolgen.

- Beispiele für Schäden aufgrund von Bauverzug und Planungsdefiziten

	Gewerk / Firma	Beschreibung	Summe
1	Elektro - EAB	Bauzeitverlängerung aufgrund unzureichender Vorarbeiten im Hochbau	ca. 70.000 €
2	Noll	Ausschreibungsfehler Fenster, Widerspruch zur Planung, Maßfehler	ca. 50.000 €
3	Bornschein	Dachdecker Leistungsverzeichnis inkonsistent, zusätzlich Ausführung Holzbohlen Attika Treppenhaus und Verklebung der Dämmung	ca. 30.000 €
4		Komplette Änderung der Inputausführung nach Auftragserteilung, Anpassung Q2 auf Q3, höhere Qualitätsstufe	ca. 40.000 €
5	Post	Nachtrag Fa. Post vom Oktober 24, vorgelegt am 26.03.25 von PA + nach bereits erfolgter Ausführung im Nov. 2024, keine Kenntnis des Nachtrags beim RTK	ca. 165.000 €
6	Umzugsfirma - J&G Adrian	Mehrfacher Ausfall Umzug	ca. 8.000 €
7	Brandschutzsachverständiger - HZB	Mehrfache Feuerwehrbegehungen	ca. 8.000 €
8	Schmidt Diehler	Fettabscheider: falsche Einbaueinrichtung, falsche Pumpengröße, falsche Rohrdimensionierung, keine Betriebsbereitschaft im geplanten Zeitfenster, zusätzlicher, unnötiger Wartungsaufwand.	ca. 25.000 €

Bauteil A/ B

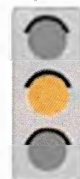
- Für Bauteil A/ B sind die Schadstoffsanierungen bis auf Restarbeiten in Bauteil B abgeschlossen.
- Die Rohbauarbeiten in Bauteil B verzögern sich aufgrund der zusätzlich erforderlichen Stahlbauteile. Der Durchgang in allen Ebenen von BT B zu BT E wird zum Schuljahresbeginn 2026 fertiggestellt.
- Start der Innenausbauarbeiten für Bauteil A ist ab Herbst 2026 geplant.
- Mehrere Bearbeiterwechsel bei Kofler Energies führen aktuell zu einer nicht ausreichenden Baustellenpräsenz und Bearbeitungsqualität im Bereich HLS.
- Aufgrund von diversen unvorhersehbaren Verzögerungen und erforderlichen Anpassungen im Sanierungsablauf (z.B. fehlende Brandschutzschottungen) musste der Bauzeitenplan für Bauteil A/ B überarbeitet werden. Einige Annahmen darin sind noch nicht gesichert und können noch zu Verzögerungen führen. Durch Feinjustierungen, Vorziehen von Gewerken und Nachhalten bei den Planern konnte die drohende Verspätung für BT B kompensiert werden.
- Fertigstellung und Übergabe Bauteil B zu Beginn der Herbstferien 2026
- Fertigstellung Bauteil A im Dezember 2027



KOSTEN

Bauteil A/ B

- Bei Bauteil A liegen die Kosten zum aktuellen Bautenstand um ca. 44% über dem Budget aufgrund unerwarteter Funde im Bestand (z.B. Steigleitungen, notwendige zusätzl. Brandschottungen)
- Bauteil B liegt aktuell mit ca. 41% über dem Kostenbudget.
Insbesondere zusätzliche Leistungen im Bereich Innenputz, Statik, Brandschutz und konstruktiven Schutz für vorhandene Decken sind für die Kostensteigerungen verantwortlich. Unzureichende Voruntersuchungen sind hierfür größtenteils ursächlich.
- Weitere Kostenrisiken durch zusätzlich erforderliche Baumaßnahmen und Anpassungen sind hier nicht auszuschließen und soweit erkennbar bereits als erwarteter Nachtrag in der Kostenprognose erfasst.



Bauteil D

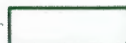
- Hier konnten die Baukosten (KG 200-600) durch Flächeneinsparungen und die Umplanung deutlich um ca. 17% reduziert werden.
- Zusätzliche Kosten für notwendige Tiefbaumaßnahmen analog zu Bauteil E und für die Ausstattung Schule und Sporthalle wurden ebenfalls berücksichtigt.

Gesamtprojekt

- Die Verbesserung der Gesamtprognose ist durch die Kosteneinsparung beim Bauteil D begründet.
- Aktuell wird das Budget noch um ca. 1,4% überschritten.

7403 Geisenheim

FD 1.7 Schulen und Sport, Hochbau und Liegenschaften



BT A-E Kosten brutto

Nummer	Gewerk	Budget ursprünglich	Hauptaufträge	Nachtragsvereinbarungen	Leistungsstand abgerechnet	Kostenprognose	Abweichung e (KP zu B urspr.)	%KP Abw.
● Summe Bauteile A - E		46.877.695,95	19.501.677,06	5.736.736,06	19.633.703,06	47.530.669,26	652.973,31	1,39%
● Bauteil A		2.299.835,72	1.798.268,24	6.763,06	266.887,05	3.299.220,53	999.384,81	43,45
● Bauteil A-E Freianlagen		3.580.280,33	1.259.421,19	0,00	1.110.375,59	4.246.271,68	665.991,35	18,60
● Bauteil A-E Nebenkosten		8.223.125,01	3.532.880,45	3.034.947,20	4.941.820,06	7.113.741,09	-1.109.383,92	-13,5%
● Bauteil B		3.952.675,22	1.598.248,19	226.689,99	1.116.942,82	5.555.781,79	1.603.106,59	40,56
● Bauteil C		1.148.077,91	0,00	0,00	0,00	1.148.077,91	0,00	0,00
● Bauteil D		14.137.822,53	0,00	0,00	0,00	11.682.090,78	-2.455.731,77	-17,4%
● Bauteil D Abbruch		520.643,09	0,00	0,00	0,00	520.643,09	0,00	0,00
● Bauteil E		13.015.236,14	11.312.856,98	2.468.335,81	12.197.676,74	13.964.842,39	949.606,27	7,30

Alle Kostenangaben in EUR inkl. USt.

created with
Planon RE | COOR

Anlage

Lageplan Bauteile A – E Planungsstand vor Studie



Planungsstand Ergebnis Studie

