

BSR GEISENHEIM

Sachstandsbericht Nr.10
Stand: 19.01.26



Bauteil D

- Vorentwurfskonzept liegt vor
- Flächenoptimierung mit einer Einsparung von ca. 30%
- Kosteneinsparung insgesamt ca. 18,5 % bzw. 3,15 Mio. €; unter Berücksichtigung zusätzlicher Preissteigerungen, Kosten für Ausstattung und notwendiger Tiefbaumaßnahmen ca.
- Beginn LPH 3 durch PA+ ab Februar 2026
- Ziel Baubeginn Herbst 2027 und Fertigstellung Gesamtprojekt bis spätestens Frühjahr 2030

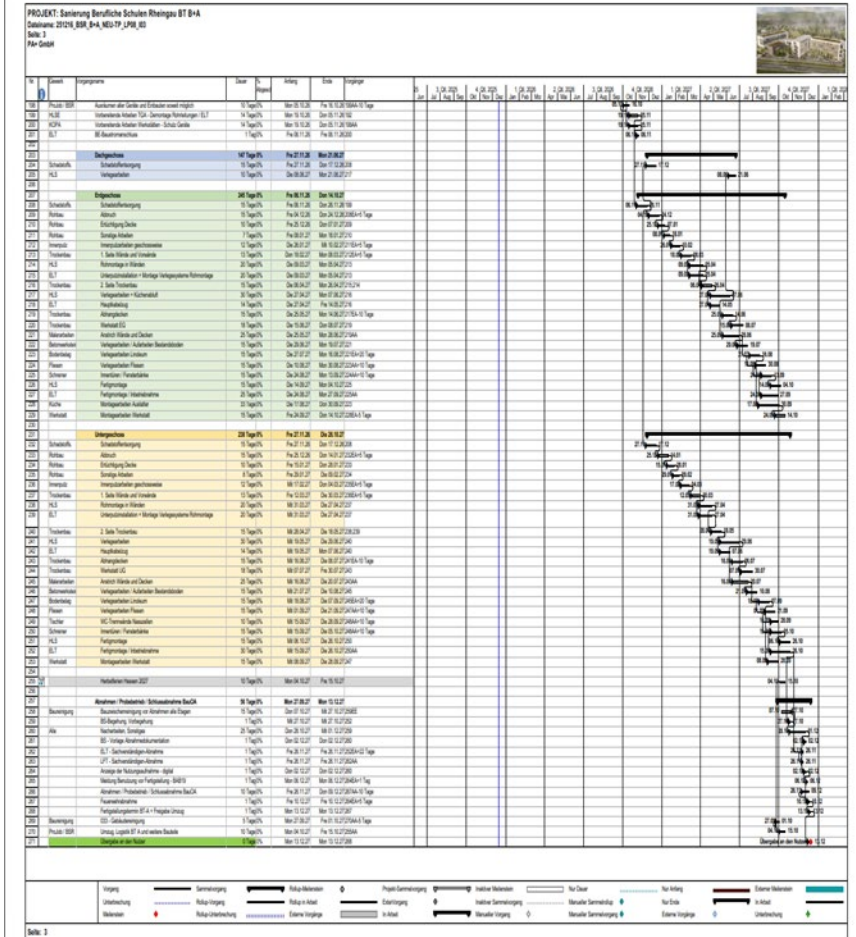
Übersicht Bauteile A – E vor Optimierung





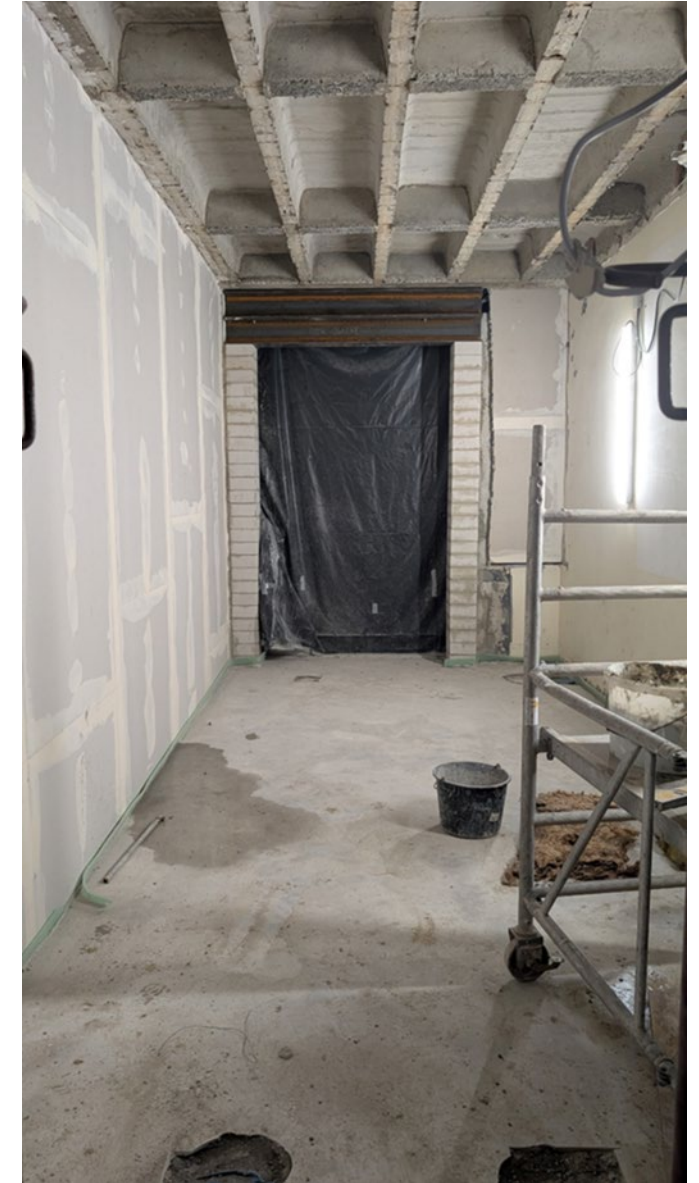
Bauteil A/ B

- Gewerke Trockenbau und Innenputz Bauteil B wurden vergeben; Beginn Januar 2026
- Weitere Vergaben für Maler, Fliesen und Schlosserarbeiten für Januar 2026 geplant
- Keine planmäßige Vergabe des Gewerks HLS in 2025, da nur ein überteuertes nicht wertbares Angebot vorlag; Wiederholung Ausschreibung erforderlich; neuer Submissionstermin Ende Januar 2026
- Weitere außerplanmäßige Ausschreibungen erforderlich (z.B. Brandschottungen Heizungsleitungen)



Stand der Arbeiten in Bauteil E

- Mängelbeseitigung im Wesentlichen abgeschlossen; einzelne Mängelanzeigen des RTK noch nicht vollständig abgearbeitet
- Anforderung und Prüfung noch ausstehender Schlussrechnungen
- Abnahme noch nicht erteilt; Dokumentation HLS noch unvollständig, ausstehende Klärung bzgl. Planungsmängel, Honorar Einbehalt bzw. Verrechnung mit weiteren möglichen Honoraransprüchen



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



Stand der Arbeiten Bauteile A und B

- Schadstoffsanierungen bis auf Restarbeiten in Bauteil B abgeschlossen
- Fertigstellung Durchgang in allen Ebenen von BT B zu BT E zum Schuljahresbeginn 2026
- Baustellenpräsenz und Bearbeitungsqualität im Bereich HLS aktuell nicht ausreichend
- Überarbeitung Bauzeitenplan bedingt durch unvorhersehbare Verzögerungen und Anpassungen im Sanierungsablauf
 - Kompensation der drohenden Verzögerung in Bauteil B durch Feinjustierungen, Vorziehen von Gewerken und Nachhalten bei den Planern
 - Fertigstellung Bauteil B zu Beginn der Herbstferien 2026
 - Start der Innenausbauarbeiten für Bauteil A im Herbst 2026
 - Fertigstellung Bauteil A im Dezember 2027



Keller BT B, Flur, Blick Richtung Wanddurchbruch der Haustechnik, hier muss eine Stahlprofilkonstruktion eingefädelt werden

Ansicht im 1.OG

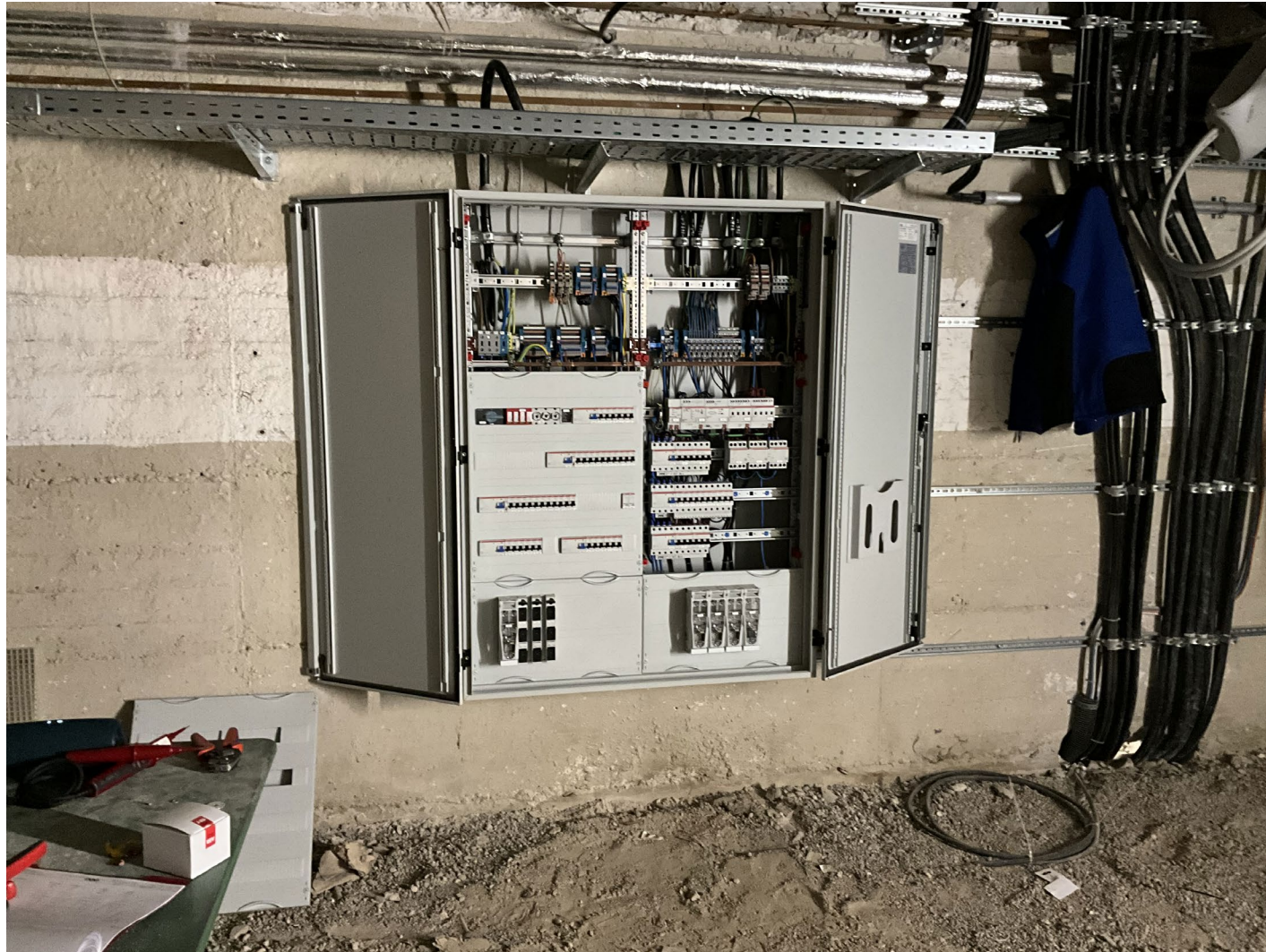


Keller BT B, Innenraum, Blick Richtung Wanddurchbruch der Haustechnik, hier muss die bereits genannte Stahlprofilkonstruktion eingefädelt werden.

Ansicht Sturz-Ergänzung aus statischen Gründen

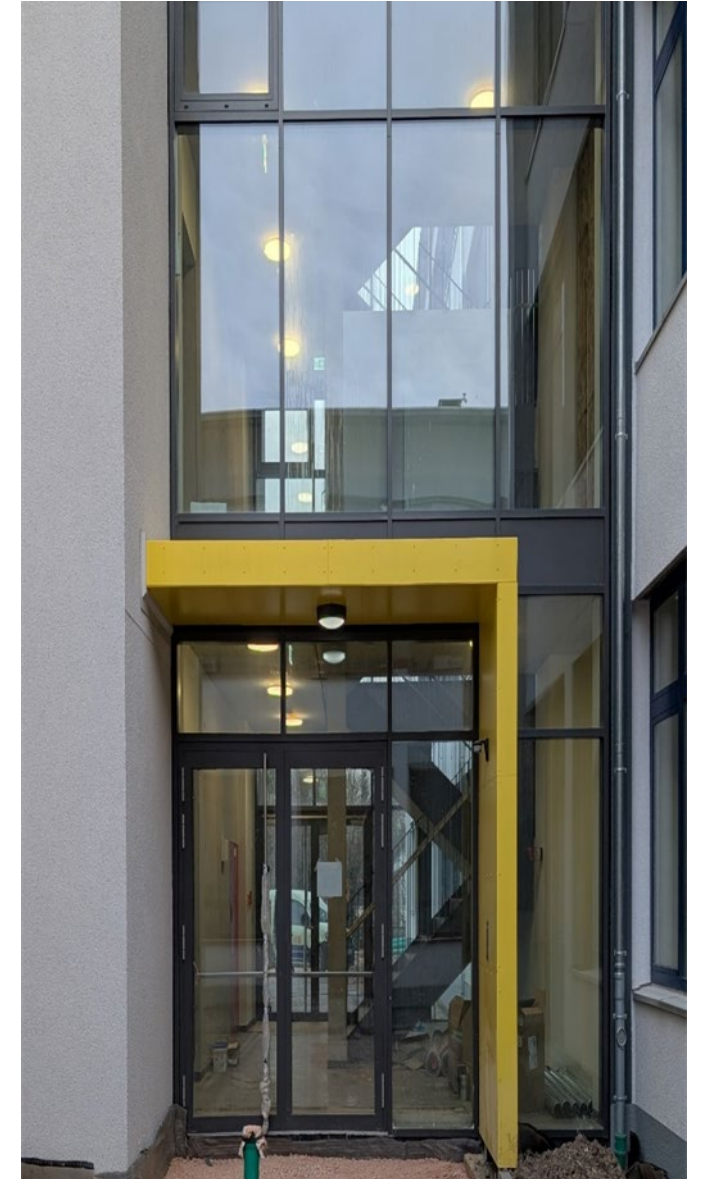


Bauteil B, Kellerflur, hier Hochwassergefahr für E-Technik



Bauteile A/ B

- Kosten Bauteil A ca. 44% über dem Budget aufgrund unerwarteter Funde im Bestand (z.B. Steigleitungen, notwendige zusätzlicher Brandschottungen)
- Bauteil B liegt aktuell mit ca. 41% über dem Kostenbudget; ursächlich sind vor allem zusätzliche Leistungen im Bereich Innenputz, Statik, Brandschutz und konstruktiver Schutz für vorhandene Decken
- Weitere Kostenrisiken durch zusätzlich erforderliche Baumaßnahmen und Anpassungen nicht auszuschließen; soweit erkennbar in Kostenprognose erfasst



Gesamtprojekt

- Verbesserung der Gesamtprognose aufgrund Kosteneinsparung Bauteil D
- Budgetüberschreitung ca. 1,4%

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	19.633.703,86	47.530.669,26	652.973,31	1,39%
● Bauteil A		2.299.835,72	1.798.268,24	6.763,06	266.887,85	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	3.532.880,46	3.034.947,20	4.941.820,86	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	11.312.858,98	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