
Projekt	BSR Geisenheim
Standort	Winkeler Str. 99-101 65366 Geisenheim
Bauherr	Rheingau-Taunus-Kreis (RTK)
Verteiler	Kreisausschuss
Nr.:	11
Datum	01.06.2026
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

ALLGEMEIN

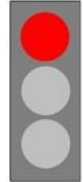
- Zur Klärung von Differenzen hinsichtlich Leistungsumfang und Schnittstellen bzw. Verantwortlichkeiten sowie vorliegenden Planungsmängeln findet eine Mediation zwischen RTK, Architekt sowie Fachplanern statt. Alle Beteiligten haben dem Verfahren bereits zugestimmt.
- Die Architektenkammer Hessen bzw. deren Rechtsberatung wird die Mediation durchführen. Der Termin soll in den nächsten Wochen stattfinden.

TERMINE

1. Planung

Bauteil A/ B

- Die Werkplanung für Bauteil A/B im Bereich TGA wird aktuell fertig gestellt. Hierbei sind folgende neue Punkte aufgetreten:
- Kollisionen im Bereich Lüftungsführung, die eine Umplanung von Trassen erforderlich macht.
- Aufgrund des Pilotprojektstatus der BSR für die IT-Ausstattung muss eine Kühlung im Serverraum nachgerüstet werden, die notwendige Umplanungen erforderlich macht.
- Die Hausmeisterwohnung in Bauteil A muss zusätzlich beplant werden, da aufgrund neuer Anforderungen die Wohnung als Hausmeisterstützpunkt umgenutzt werden muss. Dies ist bislang im Budget nicht berücksichtigt.
- Die unerwartete Feststellung der zerstörten Deckenbewehrungen im Bereich der Rippendecken, Steigtrassen erfordert seitens der Statik eine nachträgliche Umplanung. Dies führt zu einer Beeinträchtigung des Terminplans.



Bauteil D

- Aufgrund der aktuellen Kostensituation und der anstehenden Mediation wurde noch keine Beauftragung für die weitere Planung ausgelöst.
- Abhängig von den weiteren Entwicklungen der Kosten von Bauteil A und B, dem Abbruch von Bauteil D und der Ergebnisse der Mediation soll entschieden werden, in welcher Zeitschiene Bauteil D umgesetzt wird.
- Der Abbruch des Bauteils D ist für 2027 geplant.



2. Ausschreibung/Vergabe

Bauteile A/ B

- Die weiteren Vergaben für Maler, Fliesen können abweichend aufgrund diverser Korrekturen der Leistungsverzeichnisse erst Juni 2026 erfolgen.
- Das Gewerk HLS wurde im April 2026 neu vergeben.
- Schreiner- und Bodenbelagsarbeiten sollen im Mai veröffentlicht werden; die Schlosserarbeiten und Betonwerksteinarbeiten im Juni.
- Der Vergabeterminplan wird nochmals entsprechend aktualisiert.



3. Ausführung

Bauteil E

- Die Abnahme steht noch aus, insbesondere aufgrund der noch fehlenden Nachabnahme nach Beseitigung des Mangels im Bereich Lüftung und Gebäudeautomation.
- Strittige Schäden aufgrund von Bauverzug und Planungsdefiziten sollen im Rahmen der geplanten Mediation geklärt werden.

Bauteil A/ B

- Der Rückbau der „Sauerkrautplatten“ (Akustik und Wärmedämmung) im Zusammenhang mit der Schadstoffsanierung an den Deckenunterseiten soll Ende April abgeschlossen sein.
- Die zusätzlich erforderlichen Stahlbauteile werden aktuell im Rahmen der Rohbauarbeiten in Bauteil B eingebaut. Im Anschluss kann der Durchgang in allen Ebenen von BT B zu BT E fertiggestellt werden.
- Der Start der Innenausbauarbeiten für Bauteil A wird sich auf Frühjahr 2027 verschieben, da die Fertigstellung von Bauteil B aufgrund weiterer unerwarteter Funde nicht planmäßig erfolgen kann. Eine parallele Bearbeitung der Bauteile wurde geprüft und musste verworfen werden.
- Fertigstellung und Übergabe Bauteil B Ende Januar 2027.
- Fertigstellung Bauteil A im Frühjahr 2028



KOSTEN

Bauteil A/ B

- Durch das Auflösen von Rückstellungen konnte das Budgetdefizit in BT A und B zunächst punktuell reduziert werden.
Insgesamt liegen die Kosten gesamt hier noch um ca. 23 % über dem Budget.
- Kostenrisiken aufgrund weiterer unerwarteter Funde und dadurch bedingter Terminverzögerungen können aktuell nicht abschließend beziffert werden.



Gesamtprojekt

- Durch die Auflösung der Rückstellungen für Preis- und Nachtragsrisiken konnte eine Verbesserung der Gesamtprognose erzielt werden. Das Budgetdefizit ohne Berücksichtigung der Nebenkosten und Freianlagen liegt dadurch bei insgesamt 5,6%.



7403 Geisenheim

kplan^{AG}

FD 1.7 Schulen und Sport, Hochbau und Liegenschaften

Kostenprognose kompakt A-D ohne Freianlagen und ohne KGR 700

inkl. USt.

Gewerke- Nr	Gewerk	Budget aktuell	Hauptaufträge	Nachtragsvereinbarungen	erw. Mehr-/Minderko	Leistungsstand abgerechnet	Kostenprognose	Abweichung (KP zu B akt)	%KP Abw.
●	Summe ohne Freianlagen und Nebenkosten	32.618.558,84	15.158.858,07	3.055.600,08	772.462,59	14.465.699,18	34.449.341,73	1.830.782,95	5,61
■	BT A Bauteil A + B	6.252.510,94	3.845.999,06	520.773,70	772.462,59	2.037.751,83	7.096.446,20	843.935,28	13,49
■	BT C Bauteil C	1.148.077,91	0,00	0,00	0,00	0,00	1.148.077,89	0,00	0,00
■	BT D Bauteil D	11.682.090,78	0,00	0,00	0,00	0,00	11.682.090,78	0,00	0,00
■	BT D Abbr. Bauteil D Abbruch	520.643,09	0,00	0,00	0,00	0,00	520.643,09	0,00	0,00
■	BT E Bauteil E	13.015.236,12	11.312.859,01	2.534.826,38	0,00	12.427.947,35	14.002.083,77	986.847,66	7,58

Durch die Kosteneinsparung beim Bauteil D von ca. 3 Mio. € kann das Gesamtbudget nach aktuellem Stand eingehalten werden und die Kostenprognose liegt um ca. 2,8% unter dem verfügbaren Budget.