

Risikobetrachtung zu Generalsanierungen hier: Forststraße

Risikoklassen I II III IV

Eintrittswahrscheinlichkeit gering mittel groß erheblich

Risiko	Beschreibung	Bemerkung	Klasse
Allgemeine Risiken			
Änderungen der Gesetzgebung/Richtlinien	Nachträgliche Planungsänderungen aufgrund neuer Vorgaben	Risiko kann nicht in Gänze ausgeschlossen werden	I/II
Winterbau: Zusätzliche Kosten durch ungeplante Winterbaumaßnahmen			II/III
Anlieger- und Bürgerbeschwerden	Verzögerungen im Baustart sowie Störungen im Bauablauf		III
Risiken der Kostenermittlung			
Genauigkeit der Kostenermittlung	Gem. DIN 276 Kostenberechnung in der 2 und 3 Ebene. Dieses Risiko besteht trotz Aufstellung der Kostenermittlung in einer tieferen Bearbeitungsqualität	Allgemein anerkannte Unsicherheit	I/II
Mengenrisiko	Ermittlung anhand von Flächenwerten. Das Risiko besteht trotz differenzierter Kostenberechnung	Die KB wird nach der DIN nicht vollumfänglich in Positionen aufgegliedert	I/II
Preissteigerungen	Preissteigerung zwischen Aufstellung KB und tatsächlicher Vergabe		II
Planungs- und Ausführungsrisiken			
Planungsänderungen	Mehrkosten und /oder Zeitverzüge durch Nutzerwunsch aufgrund sich ändernder Anforderungen/Notwendigkeiten	aufgrund Aufgabenstellung und Gefahr von Veränderungen in der Schulentwicklungsplanung etc. sowie von Gesetzeslagen manifestes Risiko trotz ausführlicher Abstimmungen	II
Änderungswünsche politischer Gremien			IV
Starke technische Ausprägung der Baumaßnahme	Schnittstellenproblematik der Planer/Firmen		II
Qualitätsprobleme bei den Ausführenden	Mehrkosten durch zeitliche Verzüge		II
Insolvenzen	Mehrkosten durch zeitliche Verzüge.	Erfahrungsgemäß sehr hohes Risiko	I
Gefahr von Preisabsprachen			III
Preisgleitklauseln	Änderung der Vergabepreise durch Weltmarktentwicklung insbesondere bei Metallen		I
Vergabebeschwerden	Mehrkosten durch zeitliche Verzüge.		I
Unvorhersehbare Veränderung der Bauzeit	Mehrkosten bei Firmen		II

Forderungen im späteren Baugenehmigungsverfahren	Erhöhung der Brandschutzanforderungen// Lärmschutz/ Barrierefreiheit		II
--	---	--	----

Bauliche Risiken einer Generalsanierung soweit noch nicht in der KB eingepreist*

Winterbaubeheizung	Mehrkosten durch längere Nutzung	Dauer des notwendigen Einsatzes	I
Tragwerkertüchtigung	Nicht vorhersehbare Änderungsnotwendigkeiten		IV
Zustand Bodenaufbauten im Gebäude	Mehrkosten durch Mehrmassen oder neue Planung inklusive Umsetzung	Aussagekraft der Stichproben gibt keine 100% Sicherheit	II
Qualität der Rohdecken	Mehrkosten durch veränderte Dachaufbauten	Aussagekraft der Stichproben gibt keine 100% Sicherheit	II
Alte unterirdische und nicht bekannte Bodendenkmäler und Überreste Weltkriege wie Bunker	Mehrkosten für Beseitigung/Schutz		II
Kampfmittel	Beseitigung von Kampfmitteln	Untersuchungen bergen naturgemäß Restrisiken	

nachrichtlich, da in KB enthalten

Betonsanierung	Mehrkosten durch Mehrmengen	Aussagekraft der Stichproben gibt keine 100% Sicherheit	
Schadstoffsanierung	Mehrkosten durch Mehrmengen	Aussagekraft der Stichproben gibt keine 100% Sicherheit	

2. Folgerung

Vor dem Hintergrund der dargestellten Projektrisiken ist zwingend eine Reserve für Risiken und Unvorhergesehenes zu berücksichtigen. Im konkreten Fall wird ein Risikozuschlag von insgesamt 10% der Gesamtbaukosten für angemessen erachtet

Es ist deutlich darauf hinzuweisen, dass dieser Reserveansatz in Anbetracht der Größe und Komplexität der Baumaßnahme als auskömmlich bemessen definiert werden kann, um die o.g. Risiken zu kompensieren.

Flankiert durch eine sehr intensive Grundlagenermittlung mit zahlreichen Öffnungen und Untersuchungen des Gebäudes kann so zum heutigen Zeitpunkt belastbar prognostiziert werden, dass eine spätere Erweiterung des Budgets ausgesprochen verlässlich ausgeschlossen werden kann.

So ist festzustellen, dass die vorgelegte Projektfinanzierung einschließlich der der vorgesehenen Reserve den Anspruch aller Beteiligten nach Planungssicherheit solide erfüllt.