

Risikobetrachtung zu Neubaumaßnahmen

hier: **KAS-Kaiserin Augusta Schule, Georgsplatz 10, 50676 Köln**
Erweiterung des Schulgebäudes inkl. Mensa

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	Bürgerbeschwerden können auf Grund der Innenstadtlage nicht ausgeschlossen werden. Die Lage an der Archiveinsturzstelle hat bereits zu Wettbewerbsbeginn eine Bürgerbeteiligung vorgesehen. Im Zuge der Planung könnten hier Änderungen vorgenommen werden.	II

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 Massenermittlungen. Das Risiko besteht trotz differenzierter Kostenberechnung	Die KB wird nach der DIN nicht vollumfänglich in Positionen aufgliedert	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	Trotz ausführlicher Abstimmungen besteht ein Risiko. Änderungen zum Planungsauftrag liegen bereits in der Lph 3 vor.	III
--------------------	---	--	-----

Änderungswünsche politischer Gremien			IV
Starke technische Ausprägung der Baumaßnahme	Schnittstellenproblematik der Planer/Firmen		II
Qualitätsprobleme bei den Ausführenden	Mehrkosten durch zeitliche Verzögerungen		II
Insolvenzen	Mehrkosten durch zeitliche Verzögerungen	Erfahrungsgemäß sehr hohes Risiko	II/III
Gefahr von Preisabsprachen			III
Preisgleitklauseln	Änderung der Vergabepreise durch Weltmarktentwicklung insbesondere bei Metallen		I
Vergabebeschwerden	Mehrkosten durch zeitliche Verzögerungen		I
Unvorhersehbare Veränderung der Bauzeit	Mehrkosten bei Firmen		II
Forderungen im späteren Baugenehmigungsverfahren	Erhöhung der Brandschutzanforderungen/ Lärmschutz/ Barrierefreiheit	Risiko kann nicht ausgeschlossen werden.	II

projektspezifische, bauliche Risiken der Neubaumaßnahme

Projektverzögerung	Bauzeitverzögerung durch temp. TH	Erhöhtes Risiko durch Bürgerbeschwerden, stadtinterne Vorgaben (insbesondere Grünflächenamt), und Vergabeproblemen (Hinweis: der Beginn der Bauarbeiten des Erweiterungsbau der KAS hängt von der Fertigstellung der temporären TH ab.)	II
Projektverzögerung	Bauzeitverzögerung durch Bodendenkmalpflege	Erhöhtes Risiko, das Baugebiet befindet sich im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals. 48 wurde in die Planung einbezogen und hat bereits umfangreiche Arbeiten beim Abtragen der Bodenschichten angekündigt.	II

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 5% der Gesamtbaukosten für angemessen erachtet.