

Risikobetrachtung zu Sanierungsmaßnahmen

hier: **Schule Overbeckstraße 71-73, 50823 Köln- Ehrenfeld**
Umbau und Sanierung der Schulgebäude 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		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 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.	Trotz ausführlicher Abstimmungen besteht ein Risiko. Änderungen zum Planungsauftrag liegen bereits in der Lph 3 vor.	II
Planungsänderungen	Mehrkosten und /oder Zeitverzüge durch nicht vorhandenes Aufmaß & und unvollständige Bestandspläne.	Trotz ausführlicher Bearbeitung in den LP1-3 besteht ein hohes Risiko.	III
Änderungswünsche politischer Gremien			I
Starke technische Ausprägung der Baumaßnahme	Schnittstellenproblematik der Planer/Firmen		II
Qualitätsprobleme bei den Ausführenden	Mehrkosten durch zeitliche Verzüge		III
Insolvenzen	Mehrkosten durch zeitliche Verzüge	Erfahrungsgemäß sehr hohes Risiko	III
Gefahr von Preisabsprachen			I

Preisgleitklauseln	Änderung der Vergabepreise durch Weltmarktentwicklung insbesondere bei Metallen		I
Vergabebeschwerden	Mehrkosten durch zeitliche Verzögerungen		II
Unvorhersehbare Veränderung der Bauzeit	Mehrkosten bei Firmen		III
Forderungen im späteren Baugenehmigungsverfahren	Erhöhung der Brandschutzanforderungen/ Lärmschutz/ Barrierefreiheit	Risiko kann nicht ausgeschlossen werden.	II

projektspezifische, bauliche Risiken der Sanierungsmaßnahme

Projektverzögerung	Gründung/ in Verbindung mit Bodendenkmalpflege	kein Risiko, da keine Gründungsarbeiten erforderlich sind	I
Projektverzögerung/ Kostenerhöhung	Bauzeitverzögerung durch Bodendenkmalpflege	kein Risiko, da keine Gründungsarbeiten erforderlich sind	I
Projektverzögerung/ Kostenerhöhung	Kampfmittel	geringes Risiko, da keine Gründungsarbeiten erforderlich sind und die Außenanlagenarbeiten nur gering ausfallen.	I
Projektverzögerung/ Kostenerhöhung	Bauzeitverzögerung / Kostenerhöhung durch unvorhersehbare Bestandskonstruktionen/-situationen	Erfahrungsgemäß hohes Risiko, wenn keine ausführliche Bestandsanalyse / Dokumentation vorliegt	II/III

2. Folgerung

Vor dem Hintergrund der dargestellten Projektrisiken, hier insbesondere der projektspezifischen Risiken, ist zwingend eine Reserve für Risiken und Unvorhergesehenes zu berücksichtigen. Im konkreten Fall wird ein Risikozuschlag von insgesamt 7 % der Gesamtbaukosten für angemessen erachtet.