

Risikobetrachtung zur Baumaßnahme

Anlage 5

Generalsanierung der Turnhalle,  
RS Neusser Str. 421, 50733 Köln

PS-Nr 15-21158-012

Risikoklassen I / II / III / IV entspricht Eintrittswahrscheinlichkeit gering/ mittel/ groß / erheblich

Risiko	Beschreibung	Bemerkung	Klasse
--------	--------------	-----------	--------

**Allgemeine Risiken**

Änderungen Gesetzgebung/Richtlinien; Vorgaben; z.B.: Barrierefreiheit,	Nachträgliche Planungsänderungen aufgrund neuer Vorgaben	Kann nicht ausgeschlossen werden, Risiko ist als gering einzuschätzen	I/II
Anlieger- und Bürgerbeschwerden	Verzögerung im Baustart sowie Störungen im Bauablauf	Ist angesichts fehlender Nachbarschaft (nur Kleingärten) als gering einzuschätzen	I

**Risiken der Kostenermittlung**

Preissteigerungen	Preissteigerungen zwischen Aufstellung Kostenberechnung und Kostenanschlag	Die Kostenberechnung wurde auf Basis der für die letzten 4 Jahre ermittelten Preissteigerung indexiert. Die tatsächliche Entwicklung der Preise ist aber nicht absehbar	II/III
Mengenrisiko	Ermittlung anhand von Flächenwerten. Das Risiko besteht trotz differenzierter Kostenberechnung	Mengen ist, mit Ausnahme der Erdarbeiten unterhalb der Bodenplatte aufgrund von Bestandsplänen ermittelt	II
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, insbesondere in der Kostenermittlung bei der TGA, KGR 400	II/III

**Planungs- und Ausführungsrisiken**

Einhaltung Rahmenterminplan	Mehrkosten und / oder Zeitverzüge durch Terminverzögerungen	Terminplanung mit Nutzer abgestimmt, wird für die Bauzeit alternative Sportstätten belegen	II
Planungsänderungen	Mehrkosten und / oder Zeitverzüge durch Umplanungsrisiken aufgrund einer fehlenden Betrachtungstiefe	vollumfassende Ausführungsplanung beauftragt, geringe Risikoeinschätzung	I / II
Planungsänderungen	Mehrkosten und / oder Zeitverzüge durch Nutzerwunsch, sich ändernder Anforderungen / Notwendigkeiten	umfassende Nutzerabstimmung in LP2 und LP3	I/II
Anpassung Statik	Mehrkosten und / oder Zeitverzüge durch sich ändernde Baustatik und damit einhergehende Planungsänderungen	nur geringe Eingriffe in Bestandsstatik, diese wurden in Entwurfsplanung berücksichtigt	I/II
Starke technische Ausprägung der Baumaßnahme	Schnittstellenproblematik der Planer / Firmen	energetische Sanierung mit durchschnittlichem technischen Anspruch	II

## Risikobetrachtung zur Baumaßnahme

Generalsanierung der Turnhalle,  
RS Neusser Str. 421, 50733 Köln

PS-Nr 15-21158-012

Risikoklassen I / II / III / IV entspricht Eintrittswahrscheinlichkeit gering/ mittel/ groß / erheblich

Vergaberisiko	Preisbestimmende Marktsituation und Auslastungsrisiko geeigneter Unternehmen	nicht vorhersehbar, angesichts der momentanen Auftragslage im Bauwesen jedoch großes Risiko	III
Vergabebeschwerden	Verzögerungen im Baustart sowie Störungen im Bauablauf durch Vergabebeschwerden	nicht vorhersehbar	III
Insolvenzen	Mehrkosten durch zeitliche Verzüge	Erfahrungsgemäß hohes Risiko durch die Wahl des Mindestbietenden	III/IV
Qualitätsprobleme bei den Ausführenden	Mehrkosten durch zeitliche Verzögerungen	i.d.R. Qualitätsdefizite bei der Wahl des Mindestbietenden	III
Gefahr von Preisabsprachen		nicht vorhersehbar	II/III
Forderungen im Baugenehmigungsverfahren und Planungsprozess	Erhöhung der Brandschutzanforderungen / Lärmschutz / Barrierefreiheit	geringes Restrisiko trotz ausführlicher Abstimmungen	II/III
Forderungen im Baugenehmigungsverfahren und Planungsprozess	Anforderungen allgemein und Anforderungen durch die Umwelt- und Schutzbelange	Klärungen vorab nicht vollumfänglich möglich, in Hinsicht auf die Bodenbeschaffenheit des Grundstücks	II
Teilweise unbekannte Bodenbeschaffenheit, Baugrund	Aushub und Entsorgung von Böden, Umgang mit dem Baugrund	Bauen im Bestand, nur-Entsorgung von alter Bodenplatte und Unterbau notwendig	II
Teilweise unbekannte Bodenbeschaffenheit, Baugrund	Tragfähigkeit und Durchlässigkeit	Bauen im Bestand ohne Änderungen im Bereich Fundamente	I
Nicht bekannte Bodenbeschaffenheit, nicht bekannte Bodendenkmäler und Reste von Kampfmitteln / Bunker	Abbruch und Aushub von Teilbestand, Beseitigung von Kampfmitteln	nicht vorhanden	
Winterbaumaßnahmen	Zusätzliche Kosten durch Winterbaumaßnahme, Erschwernis und Mehraufwendungen bei Aushub	nicht vorhanden	
Noch nicht im Detail beplanter Abriss des Bestandschulgebäudes	Einflüsse auf schon gebaute Abschnitte, Mehrkosten durch Reparatur oder Anpassungen	nicht vorhanden	
Terminrisiko Dritter	Anschlussherstellung Versorgungsunternehmen	nicht vorhanden	
Kostenrisiko Dritter	Anschlusskosten Rheinenergie	nicht vorhanden	

### Bauliche Risiken durch Bauen im Bestand

Winterbaubeheizung	Mehrkosten durch längere Nutzung		I
Tragwerkstüchtigkeit im Bestand	Nicht vorhersehbare Änderungsnotwendigkeit	Restrisiko bei Beurteilung der Bestandsbauteile nach Rückbau	III/III

## Risikobetrachtung zur Baumaßnahme

Generalsanierung der Turnhalle,  
RS Neusser Str. 421, 50733 Köln

PS-Nr 15-21158-012

Risikoklassen I / II / III / IV entspricht Eintrittswahrscheinlichkeit gering/ mittel/ groß / erheblich

Zustand der Bausubstanz im Bestandsgebäude	Mehrkosten durch Mehrmassen oder neue Planung inklusive Umsetzungen	kompletter Rückbau und Sanierung bereits geplant	I
Qualität der technischen Anlagen im Bestand	Nicht vorhersehbare Änderungsnotwendigkeit	Technische Anlagen werden kompetent erneuert	I
Technische Anlagen im Bestand	Nicht vorhersehbare Änderungsnotwendigkeiten durch unbekannte Bestandsleitungen	Zuleitungen durch Schulhof mit z.T. unbekannter Bestandsleitungsführung	II/III
Schadstoffbelastung bei Teilabriss	Verzögerungen im Bauablauf und zusätzliche Kosten durch Schadstoffbelastungen beim Teilabriss Verwaltung.	Schadstoffkaster der rückzubauenden Bauteile liegt vor und ist kostenmäßig erfasst	I
Altlasten im Bestandsboden	Mehrkosten durch Entsorgung / Bodenaustausch möglich	Keine Sondierung möglich,	III
Bodenverhältnisse unter Bestandsgebäude unbekannt	Mehrkosten durch aufwändige Gründung möglich	keine neue Gründung vorgesehen	I