

Risikobetrachtung zu Neubaumaßnahmen

hier: **Neubau der Heliosschulen –
Grund- und Gesamtschule mit 1-fach und
3-fach Sporthalle als inklusive Universitätsschule der Stadt Köln**

Risikoklassen: I, II, III, IV
Eintrittswahrscheinlichkeit: gering, mittel, groß, erheblich

13.12.2018

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

Allgemeine Risiken

Änderungen der Gesetzgebung/Richtlinien	Nachträgliche Planungsänderungen aufgrund neuer Vorgaben	Risiko kann nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Absehbare Änderungen wurden bereits berücksichtigt	I / II
Winterbau: Zusätzliche Kosten durch ungeplante Winterbaumaßnahmen			II / III
Anlieger- und Bürgerbeschwerden	Verzögerungen im Baustart sowie Störungen im Bauablauf	Nachbarschaftliche Vereinbarung liegt nicht unterschrieben vor, Rechtssicherheit nicht gegeben	III

Risiken der Kostenermittlung

Genauigkeit der Kostenermittlung	Gem. DIN 276 Kostenberechnung in der 3 Ebene, teilweise vertieft in 4. Ebene. Dieses Risiko besteht trotz Aufstellung der Kostenermittlung in einer tieferen Bearbeitungsqualität	Allgemein anerkannte Unsicherheit	I / II
Mengenrisiko	Ermittlung anhand von differenzierten Massenermittlungen. Das Risiko besteht trotz differenzierter Kostenberechnung		I
Preissteigerungen	Preissteigerung zwischen Aufstellung KB und tatsächlicher Vergabe. In den vergangenen Quartalen sind sehr hohe Preissteigerungen aufgetreten.	Zukünftige Preissteigerungen sind nicht vorhersehbar.	II/III

Planungs- und Ausführungsrisiken

Planungsänderungen	Mehrkosten und /oder Zeitverzögerungen durch Nutzerwunsch aufgrund sich ändernder Anforderungen/Notwendigkeiten	Ausführliche Abstimmungen mit dem Nutzer sind bereits berücksichtigt	I
Änderungswünsche politischer Gremien			I
Erteilung der Baugenehmigung	Die Genehmigungsdauer ist nicht absehbar. Bei verzögerter Genehmigung bestehen Terminrisiken für den Baubeginn.	Baurechtliche Abweichungen sind für das neue Lernkonzept notwendig und bedürfen Abstimmungen	III

Starke technische Ausprägung der Baumaßnahme	Schnittstellenproblematik der Planer/Firmen		II
Qualitätsprobleme bei den Ausführenden	Mehrkosten durch zeitliche Verzögerungen		II
Insolvenzen	Mehrkosten durch zeitliche Verzögerungen		II / III
Gefahr von Preisabsprachen			I / II
Preisgleitklauseln	Änderung der Vergabepreise durch Weltmarktentwicklung insbesondere bei Metallen		II
Vergabebeschwerden	Mehrkosten durch zeitliche Verzögerungen		I
Unvorhersehbare Veränderung der Bauzeit	Mehrkosten bei Firmen		II
Forderungen im späteren Baugenehmigungsverfahren	Erhöhung der Brandschutzanforderungen/ Lärmschutz/ Barrierefreiheit		II

projektspezifische, bauliche Risiken der Neubaumaßnahme

Projektverzögerung	Verzögerungen im Bauablauf		II
--------------------	----------------------------	--	----

2. Folgerung

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