

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	06.09.2021
Rechnungsprüfungsausschuss	14.09.2021

Risikozuschläge in Bauprojekten der Gebäudewirtschaft

In der Vergangenheit wurden in den Baubeschlüssen zu Bauprojekten, in denen die Gebäudewirtschaft als Bauherrin auftritt, unterschiedliche Risikozuschläge angesetzt.

Zuletzt wurde häufig ein Risikozuschlag von 7 % oder 10 % auf die nicht-indizierten Gesamtbaukosten angewendet. In Einzelfällen wurden auch projektkonkretere Risikobetrachtungen vorgenommen, die zu abweichenden Ergebnissen kamen.

Grundsätzlich wird festgestellt, dass diese Risikozuschläge in der Vergangenheit in einem Großteil der Projekte nicht auskömmlich waren. In der Folge mussten und müssen aufwändige Kostenfortschreibungsbeschlüsse eingeholt werden, die Kapazitäten binden und den Baufortschritt hemmen können.

Im Rahmen des gebäudewirtschaftsinternen Projektreviews konnte in einer ersten Betrachtung ermittelt werden, dass die Projekte im Durchschnitt einer Kostensteigerung (zwischen Kostenberechnung und Kostenfeststellung) von 23 % bis 27 % unterliegen.

Auf Basis dieses Richtwerts hat die Verwaltung entschieden, künftig in allen Bauprojekten der Gebäudewirtschaft einen Risikozuschlag von 25 % anzusetzen.

Der Risikozuschlag unterliegt der folgenden Berechnung:

Zunächst wird ein Basiswert ermittelt:

Kostenberechnung

+ erwartete Kostensteigerung durch Baupreisindex (BPI)

+ gegebenenfalls Zuschlag bei besonderen Vergabeformen (zum Beispiel General- oder Totalunternehmer*innen)

= Basiswert

Auf den Basiswert wird dann der einheitliche Risikozuschlag angewendet.

Basiswert x 25 % = Risikozuschlag

Die Verwaltung erhofft sich durch dieses Vorgehen eine deutlich frühere Information über den tatsächlichen Kostenrahmen. Gleichzeitig werden Politik und Verwaltung entlastet, da die Anzahl der Kostenfortschreibungsbeschlüsse reduziert wird.

Die Festlegung des neuen Risikozuschlags ist aber nur ein erster Schritt, um die Genauigkeit der Kostenplanung zu erhöhen.

Ziel der Verwaltung ist es, über das Projektreview sowie eine projektkonkrete Risikobuchhaltung detaillierte Risikozuschläge für die einzelnen Baumaßnahmen zu erhalten, um diese gezielter für die neuen Baumaßnahmen zu verwenden.

Diese beiden Bausteine des Risikomanagements befinden sich derzeit noch in der Entwicklung.

gez. Greitemann