

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	21.09.2015

Generalinstandsetzung der Katholischen Grundschule Forststraße in Köln Rath/Heumar Bericht über Risikoeintritt

Durch den am 23.06.2015 vom Rat gefassten Baubeschluss (1195/2015) wurde lediglich das Maßnahmenbudget ohne Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Zur Vermeidung eines vorzeitigen vollständigen Verbrauchs des Bau-Maßnahmenbudgets einschließlich des Risikozuschlages sind die Risikozuschläge außerhalb der betroffenen Einzelmaßnahmen in einer gesonderten Position kumuliert im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft zu veranschlagen.

Die Gebäudewirtschaft darf über die kumulierten Risikozuschläge nicht unmittelbar, sondern nur nach entsprechender Mitteilung bei Risikoeintritt im Betriebsausschuss verfügen. Erst nach der Mitteilung erfolgt eine entsprechende Budgetumbuchung zugunsten der jeweils betroffenen konkreten Einzelmaßnahme.

In diesem Zusammenhang wurde einem Risikozuschlag in Höhe von 10 % (=698.800 Euro) zugestimmt. Die potentiellen Risiken sind in nachfolgendem Katalog dargestellt:

1. Allgemeine Risiken
 - 1.1. Änderungen der Gesetzgebung/Richtlinien
 - 1.2. Zusätzliche Kosten durch ungeplante Winterbaumaßnahmen
 - 1.3. Anlieger- und Bürgerbeschwerden

2. Risiken der Kostenermittlung
 - 2.1. Genauigkeit der Kostenermittlung
 - 2.2. Mengenrisiko
 - 2.3. Preissteigerung zwischen Aufstellung KB und tatsächlicher Vergabe

3. Planungs- und Ausführungsrisiken
 - 3.1. Planungsänderungen
 - 3.2. Änderungswünsche politischer Gremien IV
 - 3.3. Starke technische Ausprägung der Baumaßnahme
 - 3.4. Qualitätsprobleme bei den Ausführenden
 - 3.5. Insolvenzen
 - 3.6. Gefahr von Preisabsprachen
 - 3.7. Preisgleitklauseln
 - 3.8. Vergabebeschwerden
 - 3.9. Unvorhersehbare Veränderung der Bauzeit
 - 3.10. Forderungen im späteren Baugenehmigungsverfahren

4. Bauliche Risiken einer Generalsanierung soweit noch nicht in der KB eingepreist
 - 4.1. Winterbauheizung
 - 4.2. Tragwerkertüchtigung
 - 4.3. Zustand Bodenaufbauten im Gebäude

- 4.4. Qualität der Rohdecken
 - 4.5. Alte unterirdische und nicht bekannte Bodendenkmäler und Überreste Weltkriegs wie Bunker
 - 4.6. Kampfmittel
5. nachrichtlich, da in KB enthalten
- 5.1. Betonsanierung – Mehrkosten durch Mehrmengen
 - 5.2. Schadstoffsanierung - Mehrkosten durch Mehrmengen

Nunmehr ist folgendes Risiko eingetreten:

3.10 Forderung im Baugenehmigungsverfahren

Lüftungsanlage für die Sporthalle: 30.000 €

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurde entgegen der gewöhnlichen Vorgehensweise durch die Bauaufsicht ein Lärmschutzgutachten gefordert, das die Lärmentwicklung durch den Betrieb der Sporthalle insbesondere durch den Vereinssport beleuchten sollte.

Das Ergebnis der Untersuchungen ergab, dass der Betrieb der Sporthalle mit geöffneten Fenstern in Richtung der Wohnbebauung Schallemissionen ergibt, die in den nachbarschaftlichen Wohnbereichen zu unzumutbaren Belästigungen führen. Entsprechend kann die Halle baurechtlich nur mit geschlossenen Fenstern betrieben werden.

Vor diesem Hintergrund wurde geprüft, ob eine „Stoßlüftung“ in den Pausen, bzw. eine einseitige Fensterlüftung zum Schulhof die benötigte Luftqualität erbringen würde oder ob dieses alleine mit einer mechanischen Be- und Entlüftung erreichbar ist. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen zeigen deutlich auf, dass alleine die dritte Variante zum Erfolg führt.

Da ein Betrieb der Halle ohne ausreichende Belüftung ausscheidet, werden hier Kosten in Höhe von etwa. 30.000 € brutto, die nicht in der Kostenberechnung enthalten sind, entstehen.

Zusammenfassung:

Risikobudget	698.800 €
Lüftungsanlage Sporthalle	30.000 €
Restbudget	668.800 €