



vertraulich

An alle Fraktionen, fraktionslose Stadträte sowie Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften
GZ: (GB 6) 65.5

über
Herrn Oberbürgermeister
Dirk Hilbert

Datum: 24. November 2020

Festlegungen und Aufträge des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften aus der Sitzung am 4. November 2020 (SB/020/2020)

Hier: TOP 4.2 – V0547/20, Bürgerhaus Prohlis im Palitzschhof

Sehr geehrte Fraktionen, fraktionslose Stadträte sowie Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften,

zu dem o. g. Auftrag kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

„Den Ausschussmitgliedern sind die Projektrisiken bis zur zweiten Lesung schriftlich zu erläutern.“

Schon mit Erstellung der Bedarfsplanung als inhaltliche Basis der künftigen Bauprojekte wird eine überschlägige Risikoanalyse zum Projekt erstellt. Dabei werden Risiken projektbezogen identifiziert und nach möglichen Auswirkungen auf das Projekt sowie im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeiten monetär bewertet. Die erste Projektrisikoplanung zum Bürgerhaus Prohlis wurde 2018 erstellt und im Zuge der vertieften Planung 2020 fortgeschrieben. Die Risiken beinhalten Planungs-, Erkundungs-, Grundlagen-, Markt- und sonstige Risiken.

In der fortgeschriebenen Risikoanalyse wurde für das Projekt Bürgerhaus Prohlis ein Risikorahmen in Höhe von 233.000 Euro ermittelt. Davon entfiel ca. ein Drittel der Kosten auf Planungsrisiken, womit Risiken aus dem Flächenmodell, den Ermittlungsmethoden oder auch Aufwendungen aus unerwarteten behördlichen Auflagen sowie Unwägbarkeiten aus technischen und baulichen Prozessen erfasst sind.

Ein weiteres Drittel wurde für Erkundungsrisiken vorbehalten. Dies umfasst Unwägbarkeiten aus der vorhandenen Bausubstanz – hier besonders aufgrund des historischen, denkmalgeschützten Gebäudes -, mögliche Schadstoffrisiken, Boden-, Gründungs- und Umweltrisiken, die zum Zeitpunkt der Risikobewertung nicht erkennbar sind.

Das verbleibende Drittel des Risikorahmens entfiel auf die Grundlagen-, Markt- und sonstige Risiken. Diese beinhalten sowohl Unwägbarkeiten aus Projektänderungen, Bauzeitverlängerungen aber auch die Risiken sich ändernder Baupreise.

Im Risikomanagement werden im laufenden Projekt durch die Vertiefung der Planung und später durch den Baufortschritt die vormaligen Risiken Stück für Stück durch umfassende Erkundung, redundante Planungsprozesse, Vermeidung von Änderungserfordernissen in den beplanten und damit verpreisten Projektbestandteil überführt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für die Risiken sinkt somit fortlaufend. Beim Bürgerhaus Prohlis sind die Planungen mittlerweile soweit fortgeschritten, dass gerade in Bezug auf Planungs- und Erkundungsrisiken die Eintrittswahrscheinlichkeit eher gering zu bewerten ist.

Die größeren Unwägbarkeiten bestehen derzeit vor allem auf Grund der aktuellen wirtschaftlichen Lage im Bereich der Marktrisiken. Hierzu sind die Prognosen aufgrund der zum Zeitpunkt der Beauftragung schwer einschätzbaren Angebotslage und aus den Erfahrungen aktuell laufender und in jüngerer Zeit abgeschlossener Baumaßnahmen am unsichersten. Auch die Kosten- und Risikoanalyse, unter Zuhilfenahme anerkannter Methoden wie z. B. auf Basis des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes, kann hier keine zuverlässigen Aussagen treffen, da die Baupreisentwicklung aktuell schwer einschätzbar geworden ist.

Im Moment ist davon auszugehen, dass der Risikorahmen insgesamt ausreichend ist, um das Projekt erfolgreich umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen


Stephan Kühn