

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	25.01.2021
Rechnungsprüfungsausschuss	02.02.2021

Evaluation von ÖPP-Projekten - halbjährlicher Bericht, Stand November 2020

Entsprechend dem Beschluss vom Rechnungsprüfungsausschuss am 18.02.2016 berichtet die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln halbjährlich zum ÖPP-Projekt (ÖPP P3).

Historie

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 08.04.2014 den Beschluss gefasst, ein drittes Los – es betrifft die Sanierung und den Teilneubau von vier Schulen an drei Schulstandorten - zu realisieren.

Die Auswertung der finalen Angebote wurde im Juli 2017 beendet. Das Vergabeverfahren wurde anschließend mit Ratsbeschluss vom 28.09.2017 formal abgeschlossen. Der Vertragsabschluss konnte planmäßig am 12.10.2017 mit dem Bestbieter, der VINCI Facilities SKE GmbH, erfolgen.

Der Betrieb der Schulen ist einheitlich ab 01.01.2018 auf den Vertragspartner übergegangen.

An allen Standorten erfolgen die Baumaßnahmen parallel zum laufenden Schulbetrieb und umfassen komplexe Interimskonzepte zur Auslagerung auf dem jeweiligen Gelände.

Die vertraglich vereinbarten Bauzeiten für die Standorte betragen zwei beziehungsweise vier Jahre.

Zu den drei Standorten wird berichtet:

Standort Mülheim, Fürstenbergstraße/Lassallestraße

Projektfortschritt

Der Umzug in den Neubau ist in den Herbstferien 2020 erfolgt.

Die Sanierungsarbeiten in dem ersten leergezogenen, denkmalgeschützten Bestandgebäudes haben begonnen. Die Bausubstanz ist in einem deutlich schlechteren Zustand als erwartet. Insbesondere die Arbeiten an der Betonfassade sind umfangreicher als bei der Vergabe trotz gewissenhafter Voruntersuchung absehbar war. Um die Auswirkungen der durch den höheren Sanierungsaufwand und der terminlichen Verzögerungen entstehenden Mehrkosten so gering wie möglich zu halten, werden zur Zeit gemeinsam mit dem Auftragnehmer mögliche Kompensations- beziehungsweise Beschleunigungsmaßnahmen besprochen. Die genauen Auswirkungen können erst nach Abschluss der Verhandlungen festgestellt werden.

Um die Fläche als Schulhof nutzen zu können, werden die Schulersatzbauten nach Beendigung der Sanierung abgebaut.

Kostenrisiken

- Allgemeine Kostenrisiken bei Bestandssanierungen durch Unwägbarkeiten in der vorhandenen, denkmalgeschützten Bausubstanz.
- Mehraufwand durch eine längere Bauzeit bei der Bestandssanierung.

Aktuell ist damit zu rechnen, dass die prognostizierten Mehrkosten von circa 10% auf 15% steigen werden.

Terminrisiken

- Bauzeitverlängerung durch Mehraufwand bei der Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz.

Eine eventuell notwendige Bauzeitverlängerung hat keinen direkten Einfluss auf den Schulbetrieb, da die notwendigen Schülerplätze im Neubau und in temporären Bauten auf dem Grundstück sichergestellt sind.

Standort Weiden, Ostlandstraße 39

Projektfortschritt

Die **Neubauten A und B** wurden gemäß Terminplan pünktlich fertiggestellt und in den Herbstferien bezogen.

Die Baugenehmigungen für die Generalinstandsetzung der Sporthallen **Bauteile E und F** liegen vor. Mit der Generalsanierung der Sporthalle Bauteil E wurde im Januar 2020 begonnen. Im Anschluss wird die Sanierung der Halle F erfolgen. Die Bausubstanz der Sporthallen ist in einem deutlich schlechteren Zustand als erwartet. Beispielsweise müssen die Brandwände zusätzlich ertüchtigt werden. Dies bedeutet einen Mehraufwand, der Auswirkungen auf die Kosten und Termine hat.

Mit der Sanierung des **Bauteil D** (NW Räume) wurde ebenfalls begonnen.

Der Abriss des alten **Schulgebäudes ABC** wird parallel vorbereitet. Hierzu werden im leegezogenen Gebäude Schadstoffuntersuchungen durchgeführt. Trotz einer umfangreichen Asbestsanierung in den 80er Jahren wurde bei der Beprobung Asbest lokalisiert. Dies wird zu einem erhöhten Aufwand bei den Abrissarbeiten führen. Terminlich sind die Auswirkungen unkritisch, da der Schulbetrieb durch den verspäteten Abriss nicht gestört wird. Die Auswirkungen auf die Kosten stehen noch nicht fest, da der Umfang der notwendigen Maßnahmen noch nicht geklärt ist.

Kostenrisiken

- Allgemeine Risiken bei Bestandssanierungen in den Bauteilen E und F (Sporthallen) durch Unwägbarkeiten in der vorhandenen Bausubstanz.
- Die Schadstoffuntersuchungen des Bauteils ABC sind noch nicht abgeschlossen. Es steht aber bereits jetzt fest, dass trotz einer Asbestsanierung in den 80ern zusätzliche Schadstoffe in dem Altbau vorhanden sind, die zu Mehrkosten führen werden.
- Inwieweit die Kosten für eine Bauzeitverlängerung durch den Generalunternehmer an die Stadt Köln auch durchgesetzt werden können steht derzeit noch nicht fest.

Aktuell ist auch bei diesem Projekt damit zu rechnen, dass die prognostizierten Mehrkosten von circa 10% auf 15% steigen werden.

Terminrisiken

- Sollte es beim Abriss des alten Gebäudes Bauteil ABC zu Verzögerungen kommen, hat dies keine Auswirkungen auf den Schulbetrieb.
- Die geplante Terminalschiene wird mit dem höheren Bauaufwand in den Bauteilen E und F nicht mehr zu halten sein. Da aber die Sporthallen nacheinander saniert werden, ist ein eingeschränkter Sportbetrieb sichergestellt.
- Durch die pünktliche Fertigstellung des Neubaus nebst Umzug kann der Schulbetrieb sichergestellt werden.

Standort Ossendorf, Wilhelm-Schreiber-Straße 36

Projektfortschritt

Nach Beginn der Sanierungsarbeiten 2018 wurden erhebliche Mängel in der Bausubstanz, auch die tragende Konstruktionen (Statik) betreffend, vorgefunden, die im Vorfeld trotz gewissenhafter Voruntersuchungen nicht erkennbar waren.

Diese Mängel führten zu notwendigen Umplanungen und in der Folge zu Terminverzögerungen und

Kostenerhöhungen. Trotz dieser nicht vorhergesehenen Umstände konnten durch die Vertragskonstellation des ÖPP Modells und der damit verbundenen kompakten Planungs- und Ausführungsschnittstellen sowohl die zeitlichen als auch die wirtschaftlichen Auswirkungen im Rahmen gehalten werden.

Das **Bauteil B** mit dem Neubauanbau wurde in den Herbstferien durch die Schule bezogen.

Die Fertigstellung des **Bauteils A** und der **Turnhalle** ist für Mitte 2022 geplant.

Die Sanierungsarbeiten des Bauteils A haben begonnen. Da dieser Bauteil baugleich mit dem Bauteil B ist, sind in der Bausubstanz keine weiteren, über die bereits bekannten hinausgehenden, Risiken zu erwarten.

Um der Schule Außenspielflächen zur Verfügung stellen zu können, wurde die Baustelleneinrichtung so umgebaut, dass die Schulhofflächen fertiggestellt und in Betrieb genommen werden konnten.

Kostenrisiken

- Die zusätzlich im Bauteil B entstandenen Kosten werden derzeit geprüft und verhandelt. Nach Einigung der Vertragspartner können diese dann auch auf das Bauteil A angewendet werden.
- Die Kostenfortschreibung liegt bei circa 15% Mehrkosten.
- Wer die finanziellen Folgen der Bauzeitverlängerung zu tragen hat, wird derzeit geklärt.

Terminrisiken

- Unter Berücksichtigung der oben geschilderten Umstände ist mit einer Fertigstellung in 2022 zu rechnen.
- Da für den Schulbetrieb ein temporärer Ersatz existiert, gibt es auch bei Terminverzögerungen keine Einschränkungen im laufenden Schulbetrieb.

Fazit:

-zu Kosten: Trotz der derzeit angespannten Marktlage im Baubereich und des hohen Anteils an Bauleistungen, die die Sanierung betreffen, können nach heutigem Stand die Kosten für die drei Baumaßnahmen in einem Rahmen gehalten werden, der sich deutlich unterhalb der marktüblichen Kostensteigerungen bei vergleichbaren Bauprojekten bewegt.

-zu Terminen: Die gegenüber konventionell durchgeführten Baumaßnahmen reduzierten Schnittstellen ermöglichen es den Vertragspartnern, auf unvorhergesehene bauliche Herausforderungen kurzfristig zu reagieren. Da auch der ÖPP Partner von einer möglichst zeitnahen Fertigstellung profitiert, können Bauverzögerungen minimiert und der frühestmögliche Betrieb der Schule sichergestellt werden.

-zu Qualität: Neben der Steuerung der Baustelle sieht das ÖPP Modell zusätzlich den Betrieb der Immobilie für die nächsten 25 Jahre durch den ÖPP Partner vor. Allein, um Zeit und Kosten für die Betriebsphase so effizient wie möglich zu gestalten, ist vor allem der ÖPP Partner an einer hohen Bau- und Sanierungsqualität interessiert – zum Vorteil der Stadt Köln.

Gez. Greitemann