

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	29.11.2021
Rechnungsprüfungsausschuss	07.12.2021

Evaluation von ÖPP-Projekten - halbjährlicher Bericht, Stand 31. Oktober 2021

Entsprechend dem Beschluss vom Rechnungsprüfungsausschuss am 18. Februar 2016 berichtet die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln halbjährlich zum ÖPP-Projekt (ÖPP P3).

Historie

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 8. April 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. September 2017 formal abgeschlossen. Der Vertragsabschluss konnte planmäßig am 12. Oktober 2017 mit dem Bestbieter, der VINCI Facilities SKE GmbH, erfolgen.

Der Betrieb der Schulen ist einheitlich ab 1. Januar 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.

Auf Grund einer Quecksilberkontamination im Bestandsgebäude, die vor den Sanierungsarbeiten passiert ist, konnten die Arbeiten in den betroffenen Räumen nicht fortgeführt werden. Seit März 2021 wurden mehrere Dekontaminationsarbeiten mit anschließenden Freimessungen durchgeführt.

Die letzte Maßnahme konnte die Werte weitestgehend senken, sodass nach den aktuellen Freimessungen diese Räume mit Ausnahme eines Raumes ohne Einschränkung freigegeben wurden.

Gleichzeitig wurde auch das Gesundheitsamt eingeschaltet, um das weitere Vorgehen endgültig abzustimmen. Voraussichtlich muss die Estrichschicht in einem Raum auf Grund der anhaltenden Belastungen entsorgt und mit neuem Estrich versehen werden.

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, wurden gemeinsam mit dem Auftragnehmer mögliche Kompensations- beziehungsweise Beschleunigungsmaßnahmen besprochen.

Eine Beauftragung für die Sanierung der Betonflächen ist bereits erfolgt. Die Betonsanierungsarbeiten

sind im 1. Bauabschnitt kurz vor dem Abschluss. 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
- Mehraufwand auf Grund der Quecksilberkontamination
- PAK-Belastung im Gussasphaltestrich

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
- Bauzeitverlängerung durch die Quecksilberkontamination
- Verzögerungen bei den Fertigstellungsterminen in den Bestandsbauten auf Grund der Quecksilberkontamination und Betonsanierungsarbeiten

Eine notwendige Bauzeitverlängerung hat keinen direkten Einfluss auf den Schulbetrieb, da die notwendigen Schulplätze 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 2020 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. Die Bauarbeiten wurden im Mai 2021 abgeschlossen und auch abgenommen. Die Halle im Bauteil E ist seit der Abnahme in Betrieb gegangen. Mit der Sanierung der Halle F wurde direkt nach der Abnahme der Halle E begonnen. 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.

Die Sanierung des **Bauteils D** (Naturwissenschaftsräume) schreitet voran.

Auch hier sind auf Grund des schlechten Zustands der Bausubstanz Ertüchtigungsmaßnahmen für die tragenden Bauteile erforderlich. Die Detailabstimmungen mit den unterschiedlichen Beteiligten wie Hersteller, Planer und Brandschutzgutachter sind abgeschlossen.

Der Abriss des alten **Schulgebäudes ABC** verzögert sich auf Grund der großen Schadstoffbelastungen. Diese Schadstoffbelastungen werden zu einem erhöhten Aufwand bei den Abrissarbeiten führen. Terminlich sind die Auswirkungen unkritisch, da der Schulbetrieb durch den verspäteten Abriss nicht gestört wird.

In der Zwischenzeit hat auch ein Termin vor Ort mit der Bezirksregierung stattgefunden. Auf Grund der neuen Erkenntnisse ist laut Vorgabe der Bezirksregierung ein Gesamtkonzept für die Asbestsanierungsmaßnahmen erforderlich.

Kostenrisiken

- Allgemeine Risiken bei Bestandssanierungen in Bauteil F (Sporthallen) durch Unwägbarkeiten in der vorhandenen Bausubstanz
- Die Schadstoffuntersuchungen des Bauteils ABC sind bereits abgeschlossen. Es steht jetzt fest, dass trotz einer Asbestsanierung in den 80ern zusätzliche Schadstoffe in dem Altbau vorhanden sind, die zu Mehrkosten führen werden. Inwieweit die Schadstoffbelastungen an-

hand der Ausschreibungsunterlagen ersichtlich waren, wird aktuell mit dem Vertragspartner geklärt.

- Inwiefern 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, das heißt 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 Neubuanbau wurde in den Herbstferien 2020 durch die Schule bezogen.

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

Die Sanierungsarbeiten des Bauteils A schreiten voran. Da dieser Bauteil baugleich mit dem Bauteil B ist, sind in der Bausubstanz keine weiteren, über die bereits bekannten 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 wurden geprüft und verhandelt. Eine Einigung wurde zum Beispiel bei den Betonsanierungsarbeiten in Höhe von 600.000 Euro brutto getroffen. Aktuell werden die Kostenfortschreibungen zur Betonsanierung für den Bauteil A und D geprüft und verhandelt.
- Die Kostenfortschreibung liegt bei circa 15%.
- 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.

Gez. Greitemann