

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	30.05.2022
Rechnungsprüfungsausschuss	14.06.2022

Evaluation von ÖPP-Projekten - halbjährlicher Bericht, Stand 30. März 2022

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. Da trotz der vorherigen Dekontaminationsmaßnahmen immer noch Quecksilber in den Messungen vorgefunden wurde, traf die Auftraggeberin zusammen mit der Auftragnehmerin die Entscheidung, die Estrichschicht in den belasteten Räumen zu entsorgen. Aktuell warten beide Seiten auf eine Freimessung, damit die betroffenen Räume endgültig freigegeben werden können.

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 terminliche Verzögerungen entstehenden Mehrkosten so gering wie möglich zu halten, wurden gemeinsam mit der Auftragnehmerin mögliche Kompensations- beziehungsweise Beschleunigungsmaßnahmen be-

sprochen.

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 15 % auf 20 % steigen werden.

Terminrisiken

- Bauzeitverlängerung durch Mehraufwand bei der Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Bauzeitverlängerung durch die Quecksilberkontamination und Betonsanierungsarbeiten
- 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. Auf Grund des nicht vorhandenen Brandschutzes wird aktuell die zukünftige Nutzung der Halle geklärt. Je nachdem welche Nutzung zukünftig für die Halle vorgesehen wird, fallen hierzu unterschiedliche zeitliche und kostentechnische Risiken aus.

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. Die Arbeiten bezüglich der Brandschutzertüchtigung sind auch abgeschlossen. Aktuell ist mit der Fertigstellung des Bauteils D im 3. Quartal 2022 zu rechnen.

Der Abriss des alten **Schulgebäudes ABC** verzögert sich auf Grund der hohen 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.

Die Asbestsanierungsmaßnahmen führen sowohl zu Mehrkosten im 7-stelligen Bereich, als auch zu Bauzeitverzögerung.

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 anhand der Ausschreibungsunterlagen ersichtlich waren, wurde bereits im Rahmen einer Mediation geklärt.
- Inwiefern die Kosten für eine Bauzeitverlängerung durch die Generalunternehmerin 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 15 % auf 20 % steigen werden.

Terminrisiken

- Die beim Abriss des alten Gebäudes Bauteil ABC entstehenden Verzögerungen haben 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.
- Fest steht, dass sich die Fertigstellung des Bauteils F verzögert. Die genaue Dauer der Verzögerung ist erst nach der Klärung der zukünftigen Nutzung der Halle verifizierbar.
- Durch die pünktliche Fertigstellung des Neubaus nebst Umzug kann der Schulbetrieb sichergestellt werden.

Standort Ossendorf, Wilhelm-Schreiber-Straße 36Projektfortschritt

Nach Beginn der Sanierungsarbeiten 2018 wurden erhebliche Mängel in der Bausubstanz, auch die tragenden 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 Neubauanbau wurde in den Herbstferien 2020 durch die Schule bezogen. Die Fertigstellung des **Bauteils A** und der **Turnhalle** ist abgeschlossen, die Übergabe der fertiggestellten Gebäude an die Nutzer ist bereits erfolgt.

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

- Aktuell wird unter anderem der Nachtrag „Betonsanierung“ für den Bauteil A und D geprüft und verhandelt.
- Weiterhin sind die restlichen Nachträge in Prüfung und Bearbeitung.
- Da sich der Standort kurz vor Fertigstellung befindet, ist mit weiteren Nachträgen nicht zu rechnen.
- Die Kostenfortschreibung liegt bei circa 25 bis 30 %.
- Wer die finanziellen Folgen der Bauzeitverlängerung zu tragen hat, wird derzeit geklärt.

Terminrisiken

- Die Maßnahme wurde im April 2022 (mit Ausnahme der Außenanlage) fertiggestellt.

gez. Greitemann