



Dezernat, Dienststelle  
VI/26

# Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	24.10.2022
Rechnungsprüfungsausschuss	08.11.2022

## Evaluation von ÖPP-Projekten - halbjährlicher Bericht, Stand 30. September 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.

Mit den letzten Sanierungsarbeiten konnten die betroffenen Räume freigemessen und anschließend zu weiteren Bauarbeiten freigegeben werden.

Auch die Betonsanierungsarbeiten an der Fassade im 1. Bauabschnitt sind beendet.

Gemäß der aktuell vorliegenden Terminplanung ist mit der Fertigstellung der Arbeiten im 1. Bauabschnitt im 1.Quartal 2023 zu rechnen.

Die Arbeiten im 2. Bauabschnitt beginnen dann im Anschluss.

#### 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 20 % auf 30 % steigen werden (Worst Case zum Stichtag 30.09.2022).

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

Gemäß dem aktuell vorliegenden Terminplan ist mit der Fertigstellung des Bauteils D im 1. Quartal 2023 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, zumal in letzter Zeit weitere Asbestfunde seitens des Auftragnehmers im Bereich der Decken, Fußböden und Stahlträger angemeldet wurden. Terminlich sind die Auswirkungen unkritisch, da der Schulbetrieb durch den verspäteten Abriss nicht gestört wird.

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.
- Weitere Asbestfunde im Bereich der Decken und Fußböden und Beflockungen im Bereich der Stahlträger sorgen für weitere Mehrkosten. Inwiefern die Kosten für eine Bauzeitverlängerung durch die Auftragnehmerin an die Stadt Köln durchgesetzt werden können, steht derzeit noch nicht fest.

Aktuell ist auch bei diesem Projekt damit zu rechnen, dass die prognostizierten Mehrkosten von circa 20 % auf 25 % steigen werden (Worst Case zum Stichtag 30.09.2022).

#### Terminrisiken

- Die beim Abriss des **alten Gebäudes Bauteil ABC** entstehenden Verzögerungen haben keine Auswirkungen auf den Schulbetrieb.
- Die geplante Terminalschiene für das **Bauteil F** wird auf Grund der Bestandsituation und weil ein neuer Bauantrag gestellt werden muss nicht zu halten sein. Hierbei wird es zu erheblichen Verzögerungen kommen.

### **Standort Ossendorf, Wilhelm-Schreiber-Straße 36**

#### Projektfortschritt

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 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 Ausführungs-

schnittstellen 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 auch abgeschlossen.

Die Übergabe der fertiggestellten Gebäude an die Nutzenden ist erfolgt.

#### Kostenrisiken

- Nachträge sind in Prüfung und Bearbeitung.
- Die Kostenfortschreibung liegt bei circa 34 % (Worst Case, eine Steigerung ist nicht zu erwarten, da die Maßnahme abgeschlossen ist).
- Wer die finanziellen Folgen der Bauzeitverlängerung im 2. Bauabschnitt zu tragen hat, wird derzeit geklärt. Die finanziellen Folgen der Bauzeitverlängerung im 1. Bauabschnitt wurden bereits geklärt.

#### Terminrisiken

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

**gez. Greitemann**