



Dezernat, Dienststelle
VI/26

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	27.11.2023
Rechnungsprüfungsausschuss	05.12.2023

Evaluation von ÖPP-Projekten - halbjährlicher Bericht, Stand 30. September 2023

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.

Die Abnahme des 1. Bauabschnitts des generalsanierten Gebäudes hat im April 2023 erfolgreich stattgefunden. Seitdem findet in diesem Gebäudeteil wieder Schulbetrieb statt. Die Arbeiten im 2. Bauabschnitt haben im Anschluss begonnen. Zurzeit finden die erforderlichen Betonsanierungsarbeiten statt.

Die Abnahme dieses Bauabschnittes ist für das II. Quartal 2024 vorgesehen.

Damit wären die baulichen Arbeiten an diesem Standort abgeschlossen.

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 bei circa 30 % bleiben. (Worst Case zum Stichtag 30.09.2023).

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) ist abgeschlossen. Die Abnahme der Leistungen hat stattgefunden. Das Gebäude ist in Betrieb gegangen.

Der Abriss des alten **Schulgebäudes ABC** verzögert sich weiterhin 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.

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 damit zu rechnen, dass die prognostizierten Mehrkosten bei ca. 25% bleiben. (Worst Case zum Stichtag 30.09.2023).

Terminrisiken

- Die beim Abriss des **alten Gebäudes Bauteil ABC** entstehenden Verzögerungen haben keine Auswirkungen auf den Schulbetrieb.
- Die Baugenehmigung liegt seit Juni 2023 vor.
- Die geplante Terminalschiene für das **Bauteil F** wird nicht zu halten sein. Hierbei wird es zu erheblichen Verzögerungen kommen.

Standort Ossendorf, Wilhelm-Schreiber-Straße 36Projektfortschritt

Die Bauarbeiten sind bereits im Jahr 2022 abgeschlossen. Alle Gebäudeteile sind in Betrieb gegangen.

Kostenrisiken

- Nachträge sind in Prüfung und Bearbeitung.
- Die Kostenfortschreibung liegt auf Grund weiterer abgeschlossener Nachtragsbearbeitungen bei circa 31%. (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 noch 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