

Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Rechnungsprüfungsausschuss	12.05.2020
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	08.06.2020
Bauausschuss	08.06.2020

Evaluation von ÖPP-Projekten - halbjährlicher Bericht, Stand Februar 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 zum 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 Neubau befindet sich in der Ausbauphase. Die im Zuge des Rohbaus entstandenen Terminverzögerungen können im weiteren Bauverlauf kompensiert werden.

Der Umzug aus den Bestandsbauten in den Neubau wird planmäßig in den Sommerferien 2020 erfolgen. Unmittelbar im Anschluss an den Umzug werden die Bestandsgebäude generalsaniert. Der Bauantrag wurde im Dezember 2018 eingereicht und soll kurzfristig genehmigt werden.

Die Ausführungsplanung läuft parallel. Nach Abschluss der Sanierung Ende 2021 werden die auf dem Schulgrundstück stehenden Schulersatzbauten abgebaut, damit die Fläche als Schulhof genutzt werden kann. Die Fertigstellung der Außenanlagen ist für April 2022 geplant.

Kostenrisiken

- allgemeine Risiken bei Bestandssanierungen durch Unwägbarkeiten in der vorhandenen Bausubstanz. Genaue Aussagen über Kosten sind erst nach abschließender Kenntnis der Bausubstanz möglich

Terminrisiken

- noch nicht vorliegende Baugenehmigung für die Bestandsgebäude. Eine enge Abstimmung zwischen den beteiligten Ämtern zur Minimierung des Risikos findet derzeit statt..

Standort Weiden, Ostlandstraße 39

Projektfortschritt

Die Bauarbeiten des Neubaus liegen im Zeitplan. Der Bezug des Gebäudes kann nach den Sommerferien 2020 erfolgen. Die Baugenehmigungen für die Generalinstandsetzung der Sporthallen Bauteile E und F liegen vor. Mit der Generalsanierung der Sporthalle Bauteil E wurde ab Januar begonnen. Die Bausubstanz der Sporthallen ist in einem schlechteren Zustand als erwartet. Hierdurch können Mehrkosten entstehen. Terminliche Verzögerungen können voraussichtlich im Bauablauf kompensiert werden.

Kostenrisiken

- die Kostenrisiken aus der vorhandenen Bausubstanz können momentan nicht detailliert beziffert werden. Sie liegen aber nach heutigem Kenntnisstand in einem Rahmen, der bei solchen Bauvorhaben zu erwarten ist.

Terminrisiken

- aktuell wird von einer fristgerechten Fertigstellung der Gebäude ausgegangen.

Standort Ossendorf, Wilhelm-Schreiber-Straße 36

Projektfortschritt

Nach Beginn der Sanierungsarbeiten 2018 wurden erhebliche Mängel in der Bausubstanz, auch die tragenden Konstruktionen betreffend, vorgefunden, die im Vorfeld nicht bekannt 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.

Die Fertigstellung ist für Mitte 2022 geplant.

Weitere bisher nicht festgestellte Baumängel bei der Sanierung der weiteren Gebäude können zu weiteren Verzögerungen führen. Um die Risiken zu minimieren, wurden mittlerweile weitere Voruntersuchungen zur Bausubstanz und Statik in Auftrag gegeben. Die Auswirkungen auf Kosten und Termine werden derzeit geklärt.

Da sich die Anzahl der Schulplätze durch das Projekt nicht erhöht und der Schulbetrieb in Ersatzklassen gesichert ist sind die Auswirkungen auf den Schulbetrieb verkraftbar.

Kostenrisiken

- die Kosten können erst nach abschließender Untersuchung der Bausubstanz beziffert werden. Da die noch zu sanierenden Gebäude baugleich mit den zur Zeit in der Sanierung befindlichen Gebäuden sind und zusätzlich weitere Bestanduntersuchungen stattgefunden haben besteht aus heutiger Sicht kein weiteres Kostenrisiko.

Terminrisiken

- der Terminplan wurde wegen der oben geschilderten Umstände bereits angepasst und aktualisiert. Nach heutigem Stand ist die Fertigstellung 2022 realistisch.

Fazit:

- **zu Kosten:** trotz der derzeit angespannten Marktlage im Baubereich und des hohen Sanierungsanteils der Baumaßnahmen können nach heutigem Stand die Kosten für die drei Baumaßnahmen innerhalb der 10% Toleranz der vom Rat freigegebenen Kosten gehalten werden.
- **zu Terminen:** Wegen der gegenüber konventionell durchgeführten Baumaßnahmen reduzierten Schnittstellen kann auf Unvorhergesehenes kurzfristig reagiert werden. Da die Vertragssituation so ausgelegt ist, dass eine möglichst zeitnahe Fertigstellung der Baumaßnahmen auch im Sinne des ÖPP Partners liegt, können Bauverzögerungen minimiert werden und der frühestmögliche Betrieb der Schule sicher gestellt werden.
- **zu Qualität:** Gerade bei solch komplexen Bauvorhaben können die Vorteile des ÖPP Modells optimal umgesetzt werden. Die bauabschnittsweise Umsetzung und Inbetriebnahme der Gebäudeteile ist bauphysikalisch eine Herausforderung. Die Qualitäten sind im ÖPP Vertrag festgeschrieben und werden im Bauablauf und bei den Abnahmen nachgehalten. Der Betrieb und die Instandhaltung der

Schule obliegt, nach Fertigstellung des letzten Bauteils, für die nächsten 25 Jahre dem ÖPP Partner.
Das Risiko für die Stadt Köln ist damit minimiert.

gez. Greitemann