



1. Die ProjektKENNDATEN

Standort: Offenbachplatz in Köln

Bauherr: Bühnen der Stadt Köln

Planungszeit: 10/2010 bis 12/2012

Bauzeit: 06/2012 bis heute

Flächen:

Bereich 1
Opernhaus /Betriebshof

NGF: 35.960 m²
BGF: 46.429 m²
BRI: 160.258 m³

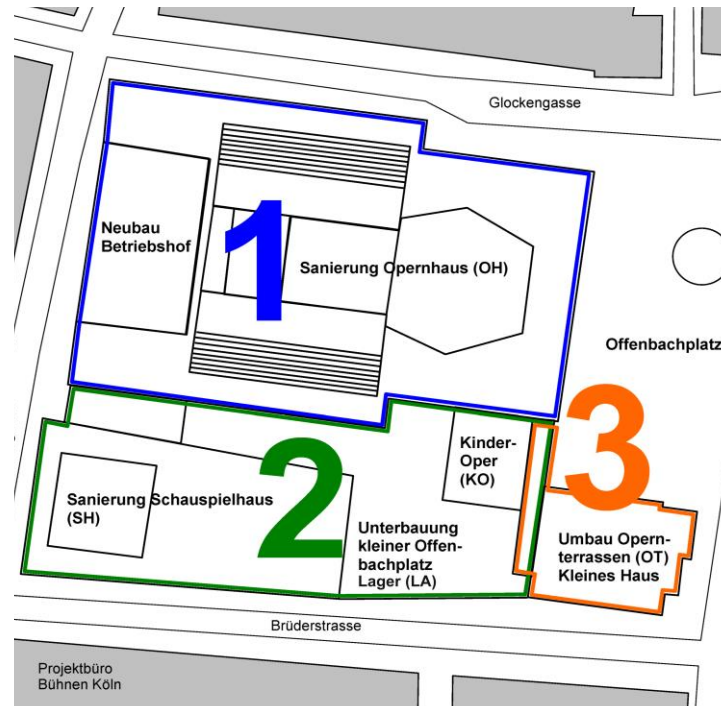
Bereich 2
Schauspielhaus /Lager /
Kinderoper

NGF: 13.180 m²
BGF: 17.226 m²
BRI: 62.704 m³

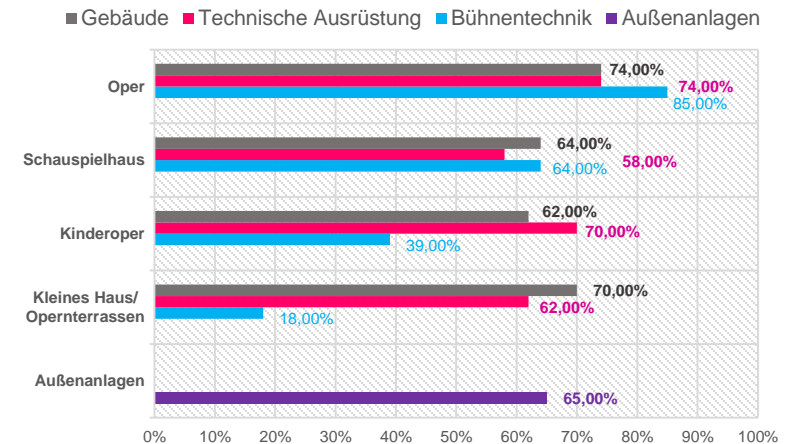
Bereich 3
Opernterrassen /
Kleines Haus

NGF: 1.971 m²
BGF: 2.493 m²
BRI: 9.843 m³

Legende:
NGF= Netto-Geschossfläche
BGF= Brutto-Geschossfläche
BRI= Brutto-Rauminhalt



Baulicher Fertigstellungsgrad SBK



Erläuterung:

- Bei den vorstehend aufgeführten Fertigstellungsgraden Außenanlagen und Bühnentechnik handelt es sich um Angaben der zuständigen Objektüberwachungen.
- Bei den Fertigstellungsgraden der Technischen Ausrüstung handelt es sich um rechnerische Fertigstellungsgrade (unter Berücksichtigung des zu erwartenden Rückbaus und erforderlicher Mängelbeseitigungen) seitens der Interims-Objektüberwachung für die Technische Ausrüstung.
- Bei den vorstehend aufgeführten Fertigstellungsgraden Gebäude handelt es sich um Angaben der zuständigen Objektüberwachung, welche rechnerisch (unter Berücksichtigung des zu erwartenden Rückbaus und erforderlicher Mängelbeseitigungen) bewertet wurden.



2. Die ProjektÜBERSICHT

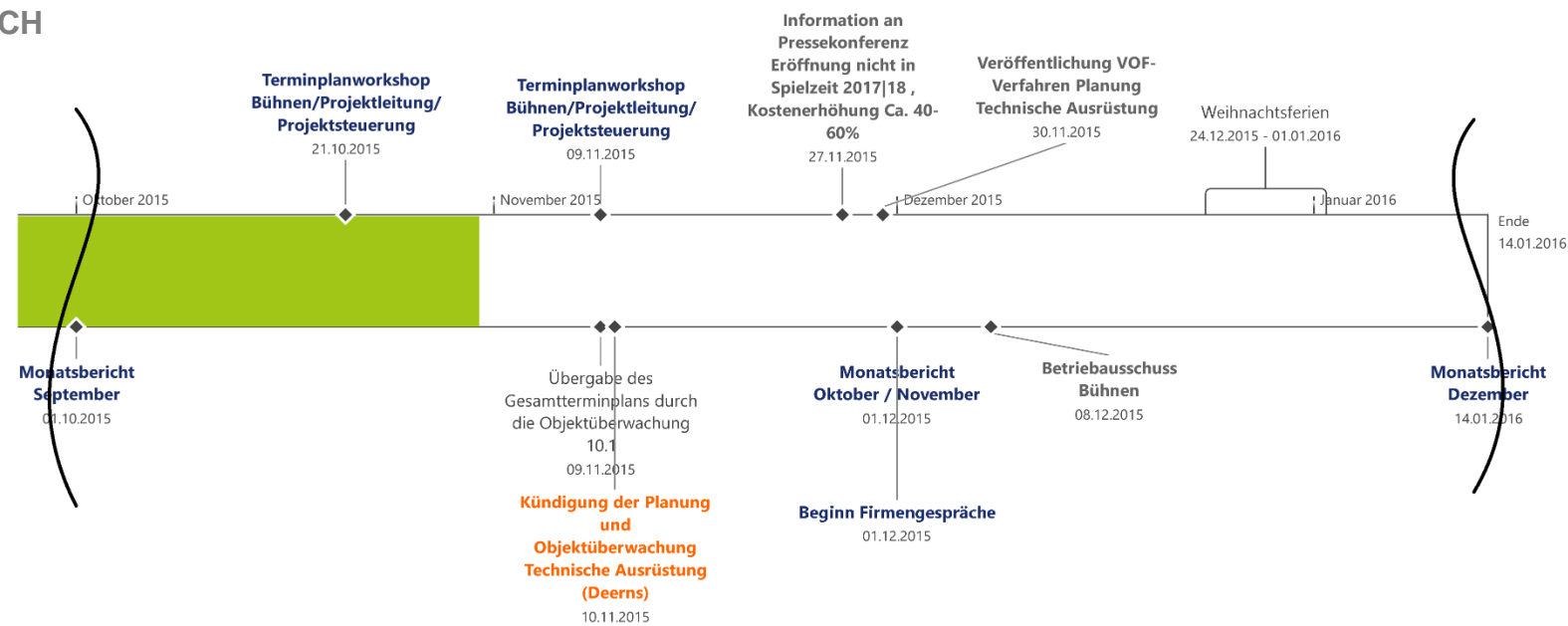
Das Projekt befindet sich in einer Phase der Neuaufstellung, welche voraussichtlich bis zum 3. Quartal 2016 andauern wird. In dieser Phase stehen folgende Aufgaben im Fokus der Bearbeitung:

- Neuaufstellung des Planungsteams durch VOF-Verfahren
- Mängelbearbeitung durch intensive Begehungen mithilfe von Sachverständigen
- Aufbau eines Qualitätsmanagements als Vorbereitung für die kommenden sich überschneidenden Phasen der Bearbeitung („Heilung der Planung“, „Mängelbeseitigung nach Heilung der Planung“, „Rückkehr zum ungestörten Bauablauf“)
- Kostensicherheit erreichen durch Gegenforderungs- und Schadensmanagement
- Risiken minimieren durch vorausschauende Entscheidungen

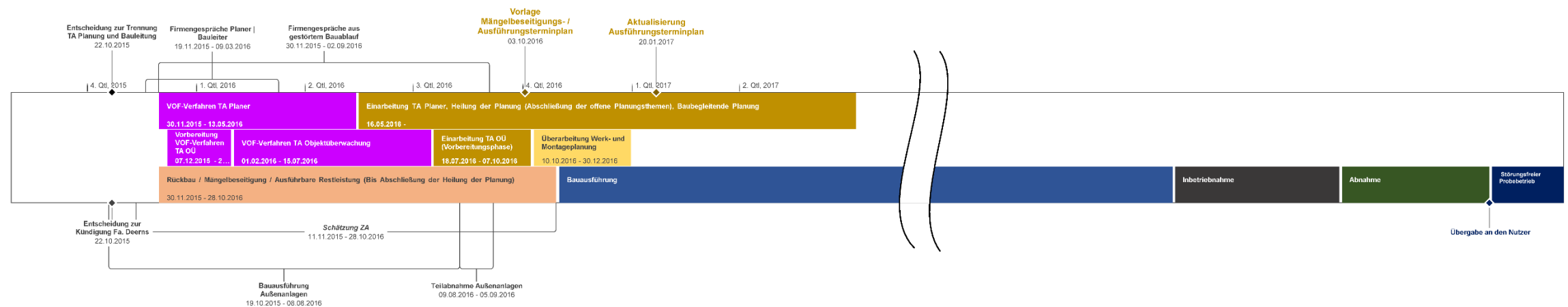
Die folgenden Seiten dieses Monatsberichts geben Aufschluss über die aktuelle Projektsituation in qualitativer, wirtschaftlicher und terminlicher Hinsicht.



3. Das ProjektLOGBUCH



4. Die ProjektTERMINE



Annahmen zum Rahmenterminplan

- Der insolvente Auftragnehmer Firma IMTECH führt das Projekt auch nach Übernahme durch den neuen Eigentümer weiter.
- Es erfolgen keine Vertragskündigungen mit wesentlichen ausführenden Bauunternehmen.
- Das Vertragsverhältnis mit dem bis dato beauftragten Büro für die Planung und Objektüberwachung der Technische Ausrüstung ist gekündigt.
- Das für die Ausschreibung der Planungsleistungen für die Technische Ausrüstung erforderliche VOF-Verfahren wird mit einer Dauer in Höhe von 6 Monaten angesetzt.
- Das für die Ausschreibung der Objektüberwachungsleistungen für die Technische Ausrüstung erforderliche VOF-Verfahren wird mit einer Dauer in Höhe von 6 Monaten angesetzt.
- Die Heilung der bis dato unkoordinierten Ausführungsplanung der Technischen Ausrüstung wird mit einer Dauer von 6 Monaten angesetzt.
- Es stehen ausreichende Personalkapazitäten seitens der ausführenden Firmen, der Objektüberwachungen und Planungen zur Verfügung.



5. Die ProjektKOSTEN

BEMERKUNGEN:

Das **aktuell genehmigte Budget** beträgt zurzeit:
287,8 Mio. € brutto.

Gemäß den im Balkendiagramm dargestellten Kosten und unter Berücksichtigung des aktuellen Wissensstandes des Projektmanagements ist festzustellen, dass der Bauherr bereits **Verpflichtungen** in Höhe von

286,58 Mio. € brutto

eingegangen ist.

Folglich stehen gemäß aktuellem Gesamtbudget noch 1,22 Mio. € brutto

für weitere Verpflichtungen zur Verfügung.

Berücksichtigt man hierbei zusätzlich noch offene und bisher nicht verhandelte Nachträge und Forderungen der KG 300-700

In Höhe von

14,6 Mio. € brutto,

das Budget für offene Vergaben gem. Kostenberechnung vom 15.11.2011 in Höhe von

3,26 Mio. € brutto

sowie Rückstellungen für vorhersehbare Verpflichtungen (Öffentlichkeitsarbeit / Honorar-Technische Ausstattung) in Höhe von

5,28 Mio. € brutto

so ergibt sich ein **Kostenstand** von insgesamt

309,72 Mio. € brutto.

Unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Kostenrisiken wird für die **Gesamtkostenentwicklung** ein Korridor von EUR 404 Mio. bis 460 Mio. brutto prognostiziert (siehe Kostenbericht der Projektsteuerung Zarinfar vom 30.11.2015 und gutachterliche Stellungnahme KKP vom 08.01.2016).

Dies entspricht gegenüber dem bisher genehmigten Budget von EUR 287,8 Mio. einer Erhöhung um **40 % bis 60 %**.

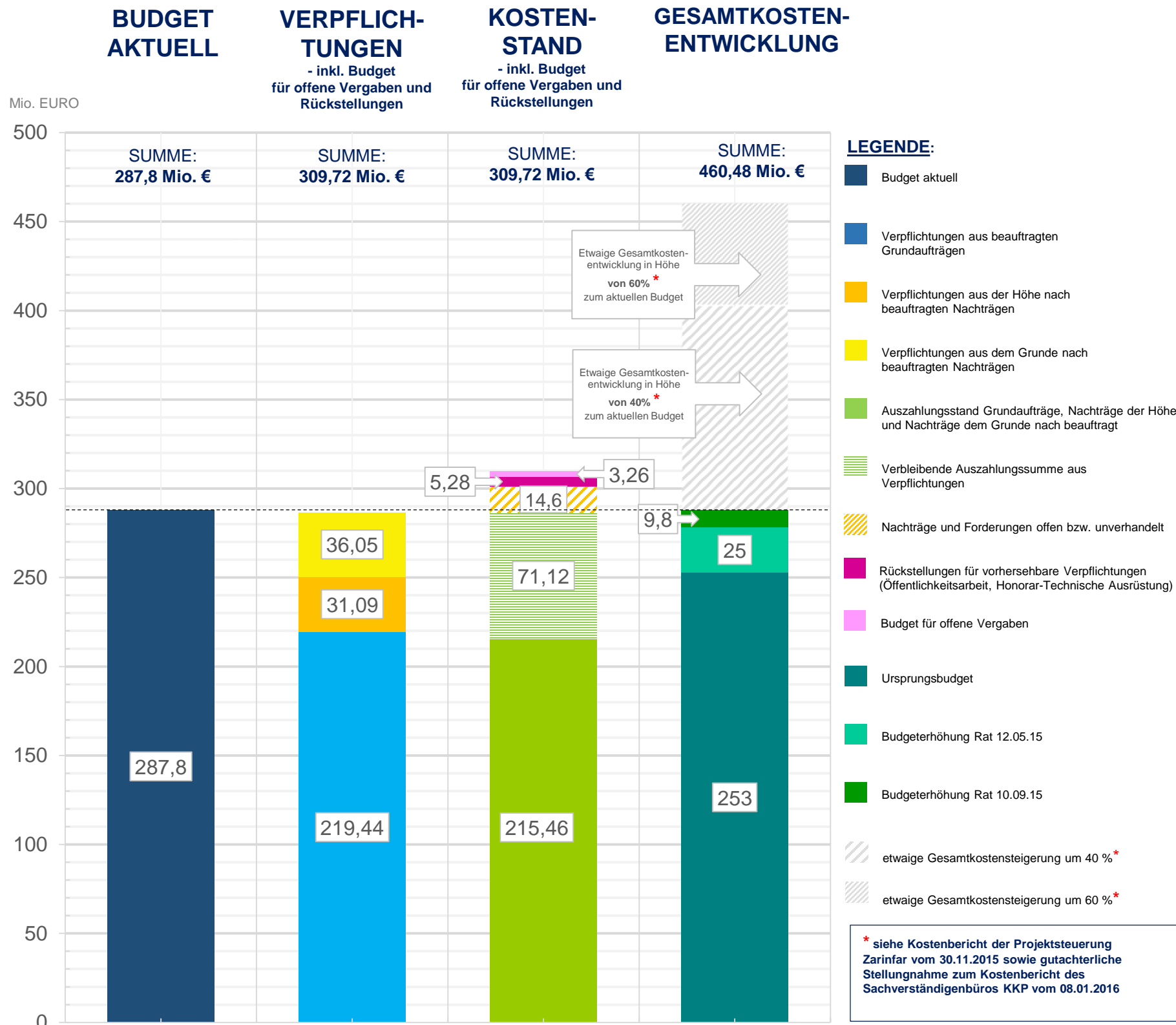
Fazit / Empfehlung:

In Anbetracht der Tatsache, dass die vorstehend aufgeführten Rückstellungen und offenen / unverhandelten Nachträge in absehbarer Zeit zu Verpflichtungen werden, ist eine Anpassung des Gesamtbudgets zur Fortführung der Sanierung Bühnen Köln erforderlich.

Das Projektmanagement empfiehlt daher eine kurzfristige Budgeterhöhung von mindestens

25 Mio. €

in der nächsten Ratssitzung zu beantragen.





6.1 Der KostenBERICHT

1. Budget:

Nach dem Ratsbeschluss vom 12.05.2015 wurde das neue Gesamtkostenbudget auf 278 Mio. Euro brutto festgesetzt. Nach Ratsbeschluss vom 10.09.2015 wurde das Gesamtkostenbudget um 9,8 Mio. Euro auf 287,8 Mio. Euro brutto erhöht.

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Nachträge (geprüft und ungeprüft) beläuft sich der derzeitige Kostenzwischenstand auf 309,72 Mio. Euro brutto. Diese Kostensteigerung ist im Wesentlichen auf Nachträge für die Behebung der Bauablaufstörungen in den letzten Monaten zurück zu führen.

2. Kostenprognose:

Unter Berücksichtigung aller derzeit bekannter Kostenrisiken wird für die Gesamtkostenentwicklung ein Korridor von EUR 404 Mio. bis 460 Mio. brutto prognostiziert (siehe Kostenbericht der Projektsteuerung Zarinfar vom 30.11.2015 und gutachterliche Stellungnahme KKP vom 08.01.2016). Dies entspricht gegenüber dem bisher genehmigten Budget von EUR 287,8 Mio. einer Erhöhung um 40 % bis 60 %. Es ist mit weiterführenden fundierten Aussagen zu Kosten und Terminen, unter Einbeziehung der Ergebnisse der Sanierungsplanung des neuen Fachplaners für Technische Ausrüstung, frühestens im 3. Quartal 2016 zu rechnen.

Dem Abrechnungskorridor liegt als Annahme eine bauliche Fertigstellung bis zum 2. Quartal 2018 zugrunde.

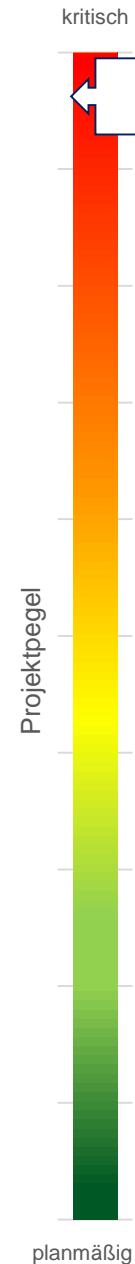
3. Empfehlungen / Maßnahmen:

- Erweiterung des Kostenbudgets auf die derzeit untere Grenze der Kostensteigerung (40%), damit die Bühnen der Stadt Köln das Projekt neu aufstellen können.
- Erfolgt ist eine intensive Aufnahme der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes. Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten müssen nun getroffen werden.
- Bildung von neuen Soll-Budgets auf Gewerke Ebene durch die Objektüberwachungen, um eine Kostenkontrolle durch die Verantwortlichen (Objektüberwachungen) sicher zu stellen. Ergebnis wäre ein Soll-Ist-Vergleich auf Gewerke Ebene.

4. Fazit und Bewertung:

Um Verhandlungen mit allen am Bau beteiligten Firmen über die weitere Fortführung des Projektes führen zu können, ist eine „Verpflichtungsermächtigung“ durch den Rat der Stadt Köln an die Bühnen der Stadt Köln dringend notwendig. Anderenfalls ist in ca. einem Monat das Budget durch eingegangene Verpflichtungen überschritten.

Die aktuelle Projektsituation ist als kritisch zu bezeichnen, da die einzugehenden Verpflichtungen das derzeit genehmigte Budget überschreiten und die Bühnen das Projekt damit zwangsläufig stoppen würden. Es kann erst wieder von einer planmäßigen Situation gesprochen werden, wenn neue Soll-Budgets gebildet sind und damit ein Maßstab für die Firmengespräche gefunden ist.



6.2 Das KostenRISIKO

1. Bestehende Kostenrisiken:

u.a. tragen folgende Risiken zu einer Budgetüberschreitung bei:

- Steigerung Baupreisindex
- Zusätzliche Honorarforderungen Planer
- Insolvenzrisiko bei einem Unternehmen
- Nachtragsforderungen Planer und Firmen aufgrund von Störungen im Planungs- und Bauablauf
- neue VOF-Verfahren (Planung und Objektüberwachung Technische Ausrüstung)
- Prozessrisiko

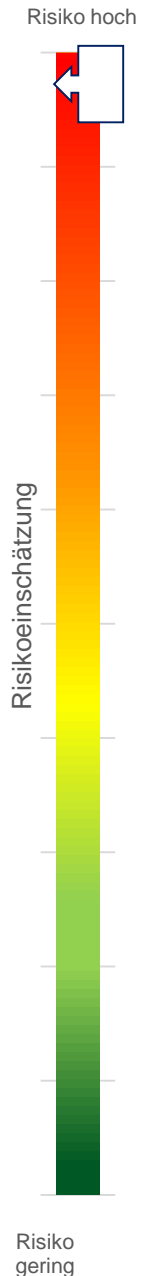
2. Empfehlungen / Maßnahmen zur Risikominimierung:

- Intensive Aufnahme der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten treffen
- Baubetriebliche Prüfung der Nachtragsforderungen der Projektbeteiligten erweitern, um ein Gegenforderungsmanagement zu erreichen
- Geltendmachung von Ansprüchen gegen Baubeteiligte im Zusammenhang mit den bekannten eingetretenen Bauablaufstörungen
- Anstehende Verhandlungen mit Projektbeteiligten, ggf. Verstärkung der Bauleitungskapazitäten

3. Fazit und Bewertung:

In welchem Umfang und in welcher Höhe die vorstehend aufgeführten Risiken eintreten werden, ist derzeit noch unklar und hängt entscheidend von den Verhandlungen mit den beauftragten Firmen ab. Daher sollten die Firmengespräche intensiv durch die Projektbeteiligten und unter Hinzuziehung von Beratern (z.B. Juristen, Kostengutachtern) erfolgen.

Die Bewertung des Kostenrisikos ist folglich als hoch zu bezeichnen und kann erst dann geringer ausfallen, wenn die Höhe der einzugehenden Verpflichtungen, in Folge der Firmengespräche, sukzessive bekannt wird.





7.1. Der TerminBERICHT

1. Terminplanung:

Der Gesamtterminplan Rev. 10.1 sowie der dazugehörige Erläuterungsbericht wurde durch die Objektüberwachungen am 09.11.2015 übergeben. Dieser Terminplan ist ohne die erforderliche Zuarbeit der Objektüberwachung TA (Fa. Deerns) aufgestellt worden und stellt damit keine fundierte Grundlage für Schlussfolgerungen in der derzeitigen Situation dar. Daher ist in Abstimmung zwischen Bauherr, Projektleitung und Projektsteuerung eine Rahmenterminplan (siehe 3. Projekt Termine) erstellt worden. Dieser berücksichtigt unter den heute bekannten Annahmen (siehe Punkt 3) eine zeitliche Einschätzung für den weiteren Projektverlauf bis zum 3. Quartal 2016.

WICHTIG: Der Rahmenterminplan ist vom weiteren Projektverlauf, wie z.B. dem Ausgang der VOF-Verfahren zur TA-Planung und TA-Bauleitung, abhängig und stellt keine verbindliche Aussage über ein Zeitziel dar. Vielmehr dient der Rahmenterminplan derzeit der grundsätzlichen Projektorganisation.

2. Terminprognose:

Die grafische Darstellung der erwarteten Terminentwicklung (siehe Pkt. 4 Projekttermine) belegt, dass jedenfalls keine Vorstellungen in der Spielzeit 2017/18 möglich sind.

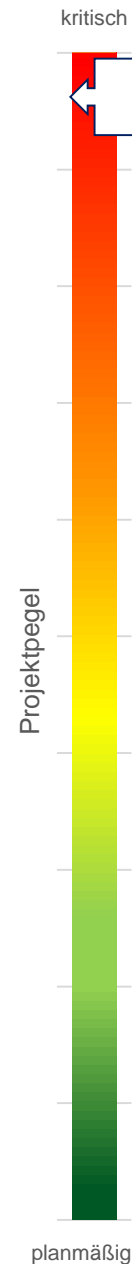
3. Empfehlungen / Maßnahmen:

- Intensive Aufnahme der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten treffen
- Definition von Planungs- und Baubereichen, die durch die Objektüberwachungen in eine logische Reihenfolge gebracht werden müssen. Ziel ist es, eine den Kapazitäten entsprechende Abarbeitungs-Reihenfolge zu erreichen, die eine strukturiertere und schnellere Umsetzung ermöglicht. Die Schaffung von sog. Arbeitspaketen soll hier eine übersichtlichere Arbeitsweise ermöglichen.
- Aufstellung einer dezidierten Terminplanentwicklung durch die Objektüberwachungen, herunter gebrochen auf diese Arbeitspakete. Ziel ist die Entwicklung eines SOLL-Terminplans, der das Baugeschehen in Zukunft messbar macht.

4. Fazit und Bewertung:

Die aktuelle Terminalsituation ist als kritisch anzusehen. Zurzeit sind durch den gestörten Planungs- und Bauablauf immer weniger Bauunternehmen vor Ort.

Die Mängelbeseitigung bekannter Mängel und ggf. Rückbauten stehen in den nächsten Monaten im Fokus der Bearbeitung. Man kann erst wieder zu einer planmäßigen Bauabwicklung zurückkommen, wenn ein belastbarer Terminplan vorliegt und wenn die Planer und Bauleiter der Technischen Ausrüstung eingearbeitet sind.



7.2 Das TerminRISIKO

1. Bestehende Terminrisiken:

Unter anderem können folgende Risiken die gemäß Terminplan prognostizierte Fertigstellung weiterhin beeinträchtigen:

- Terminrisiko aus Bauzeitverlängerung
- Insolvenzrisiko bei einem Unternehmen
- mangelnde Kapazitäten bzw. Kapazitätsanpassung bei Planung und Bauleitung
- neue VOF-Verfahren (Planung und Objektüberwachung Technische Ausrüstung)
- Prozessrisiko

2. Empfehlungen / Maßnahmen:

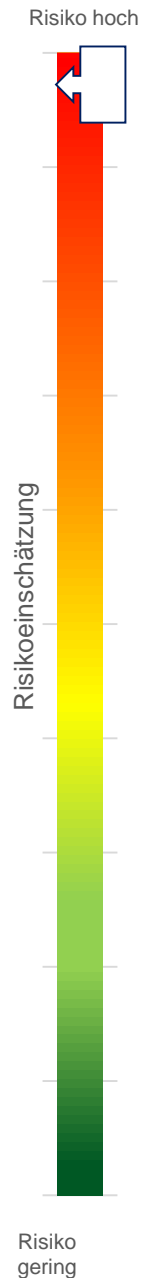
- Intensive Aufnahme der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten treffen
- Anstehende Verhandlungen mit Projektbeteiligten, ggf. Verstärkung der Bauleitungskapazitäten
- Intensive Ausarbeitung eines Terminplans auf Baubereichs-Ebene schon bevor die neuen Planungs- und Bauleitungsbeteiligten aus den VOF-Verfahren gefunden sind

3. Fazit und Bewertung:

In welcher Dimension die vorstehend aufgeführten Risiken eintreten werden, ist derzeit noch unklar und hängt entscheidend von den Verhandlungen mit den beauftragten Firmen ab. Daher sollten die Firmengespräche intensiv durch die Projektbeteiligten und unter Hinzuziehung von Beratern (z.B. Juristen, Kostengutachtern) erfolgen.

Darüber hinaus ist die Erstellung des Terminplans (Planung der Planung und Planung der Ausführung) durch die Verantwortlichen (Objektüberwachung/Bauleitung) zurzeit aufgrund fehlender Kapazitäten nicht möglich.

Das aktuelle Terminrisiko ist dahingehend als hoch zu bezeichnen und kann erst dann geringer ausfallen, wenn die neue Planung und Bauleitung der Technischen Ausrüstung beauftragt und eingearbeitet ist.





8.1 Der Qualitäts- / OrganisationsBERICHT

1. Projektorganisation:

Am 10.11.2015 ist die Kündigung an das TA-Büro durch die Bauherren erfolgt. Aufgrund der Kündigung des TA-Büros musste die Stadt Köln noch im November 2015 ein VOF-Verfahren für die Neuausschreibung der TA-Planung starten. Folglich können die bestehenden Planungs- und Brandschutzkonflikte derzeit nicht gelöst und beseitigt werden.

Für die Neuorganisation des Projektes und die Fortführung der Baustelle wurde auf Grundlage der auf Projektmanagement-Ebene geführten Klausurbesprechungen u.a. die Besprechungsorganisation angepasst. Hierbei soll der Fokus unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten auf eine ausgeglichene Beziehung zwischen Qualitäten, Kosten und Terminen gelegt werden, um langfristig einen geordneten Bauablauf zu erlangen.

2. Ausführung:

Die Qualitätskontrolle durch die Objektüberwachung Gebäude ist weiterhin unzureichend. Aktuell sind folgende Erkenntnisse zu verzeichnen:

- Mangelhafte Ausführungsplanung
- Keine Kollisionsplanung der Technischen Ausrüstung
- Vielzahl von Mängeln und Kollisionen in den Hochbau- und Haustechnikgewerken

Durch zusätzliche Qualitätskontrollen, die Einführung eines Qualitäts-Jour fixe und Sachverständigenberichte wirkt das Projektmanagement dem entgegen.

Eine Koordination der Gewerke der Technischen Ausrüstung auf der Baustelle kann durch die fehlende Bauleitung Technische Ausrüstung gegenwärtig nicht erfolgen. Die ausführenden Unternehmen melden daher vermehrt Behinderungen an und bauen bereits Kapazitäten ab, da in vielen Bereichen keine Baufreiheit besteht. Die Sicherheit auf der Baustelle wurde durch zusätzliche Maßnahmen der Objektüberwachung erhöht. Um weiteren Beschädigungen von Bauleistungen durch Dritte entgegenzuwirken, wurden zusätzliche Maßnahmen eingeführt.

Aufgrund der derzeitigen Projektsituation liegt die Mängelbearbeitung hauptsächlich im Fokus der Bauleitungen.

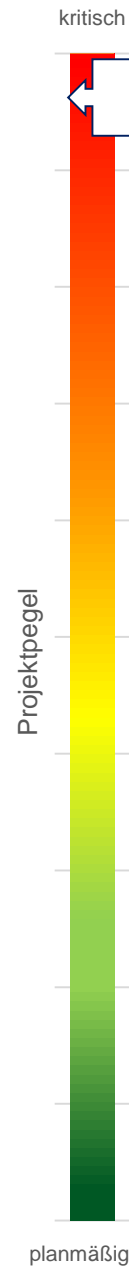
3. Empfehlungen Maßnahmen:

- Intensive Aufnahme der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes.
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten treffen.
- Festlegung von Qualitätsanforderungen an die zukünftige Überarbeitung der Planung der technischen Ausrüstung

4. Fazit und Bewertung:

Die aktuelle Situation der Baustelle schafft die Möglichkeit, einen Abgleich zwischen den gesetzten Qualitätszielen und dem bisher Gebauten zu schaffen. Die umfangreiche Mängelbeseitigung orientiert sich an diesem Abgleich. Gleichzeitig ist ein Teil der Ausführung der technischen Ausrüstung fehlerhaft und muss nach Heilung der Planung zurück gebaut und in Stand gesetzt werden. Der Umfang dieser Arbeiten ist im Wesentlichen bekannt.

Daher ist die Bewertung solange als kritisch anzusehen, bis das neue Planungsbüro für die technischen Ausrüstung die Planung geheilt hat.



8.2. Das Qualitäts- / OrganisationsRISIKO

1. Bestehende Qualitäts- und Organisationsrisiken:

- Zustandsfeststellungen für alle Gewerke in den nächsten Monaten decken ggf. bisher unbekannte Mängel auf
- Leistungsfähigkeit der neuen Unternehmen der Planung und Bauleitung Technische Ausrüstung könnten nicht ausreichen.
- Heilung der Planung durch das neue Planungsbüro der Technischen Ausrüstung führen ggf. zu Rückbauten und weiteren Mängelbeseitigungen

2. Empfehlungen Maßnahmen:

- Qualitätsbegehungen durch TÜV / Dekra / Zarinfar / BMS erfolgen im Sinne einer Schadensaufnahme
- Intensive Aufnahme der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes.
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten treffen.
- Soll-Ist-Abgleich zwischen gesetzten Qualitätszielen und gebauten Qualitäten führt zu einer umfassenden Qualitätskontrolle

3. Fazit und Bewertung:

Der Umfang der bisher erfolgten Qualitätskontrollen zeigt, dass in Teilen die gebaute Qualität nicht ausreichend ist. Hier sind Mängelbeseitigungen, Rückbauten und Umplanungen erforderlich.

Die fehlenden Kapazitäten in der Planung und Bauleitung der technischen Ausrüstung lassen zurzeit jedoch keine intensive Bearbeitung dieser Qualitäten zu.

Das aktuelle Qualitätsrisiko ist somit als hoch zu bezeichnen und kann erst dann geringer ausfallen, wenn die neue Planung und Bauleitung der Technischen Ausrüstung beauftragt und eingearbeitet ist.

