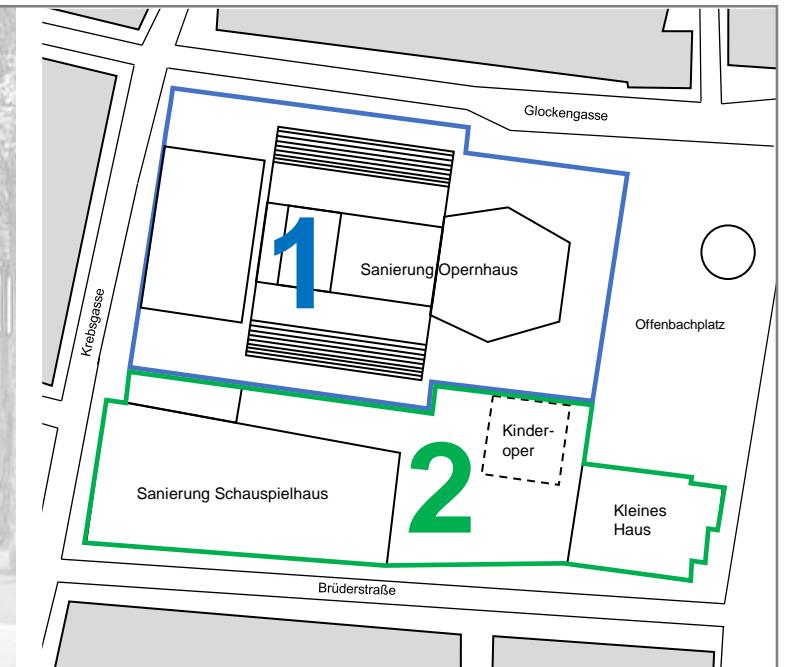


1. ProjektKENNDATEN



Standort:	Offenbachplatz in Köln	
Bauherr:	Bühnen der Stadt Köln	
BEREICH 1	BEREICH 2	
Opernhaus	Schauspielhaus/ Kinderoper/ Kleines Haus	
NGF:	35.960 m²	NGF: 15.151 m ²
BGF:	46.429 m²	BGF: 19.719 m ²
BRI:	160.258 m³	BRI: 72.547 m ³
SUMMEN		
NGF:	51.111 m²	NGF= Netto-Geschossfläche
BGF:	66.148 m²	BGF= Brutto-Geschossfläche
BRI:	232.805 m³	BRI= Brutto-Rauminhalt



2. ProjektBESCHREIBUNG

Der geplante Eröffnungstermin des gesamten Ensembles am Offenbachplatz war für den 07. November 2015 geplant und wurde im Juli 2015 aufgrund gravierender Probleme bei den technischen Anlagen und dem Brandschutz abgesagt. Im Zuge der anschließenden Neustrukturierung des Projektes durch die Einbindung neuer Projektbeteiligter und die Aufarbeitung des gestörten Bauablaufes erhöhte der Rat der Stadt Köln das Budget im November 2016 auf 404 Mio. € brutto, um die Handlungsfähigkeit des Bauherrn aufrecht zu erhalten.

Nach der Einarbeitung und Grundlagenermittlung des neuen Planungsbüros für die technischen Anlagen, erfolgte im Juni 2017 eine erste Prognose zur Weiterentwicklung der Bühnensanierung.

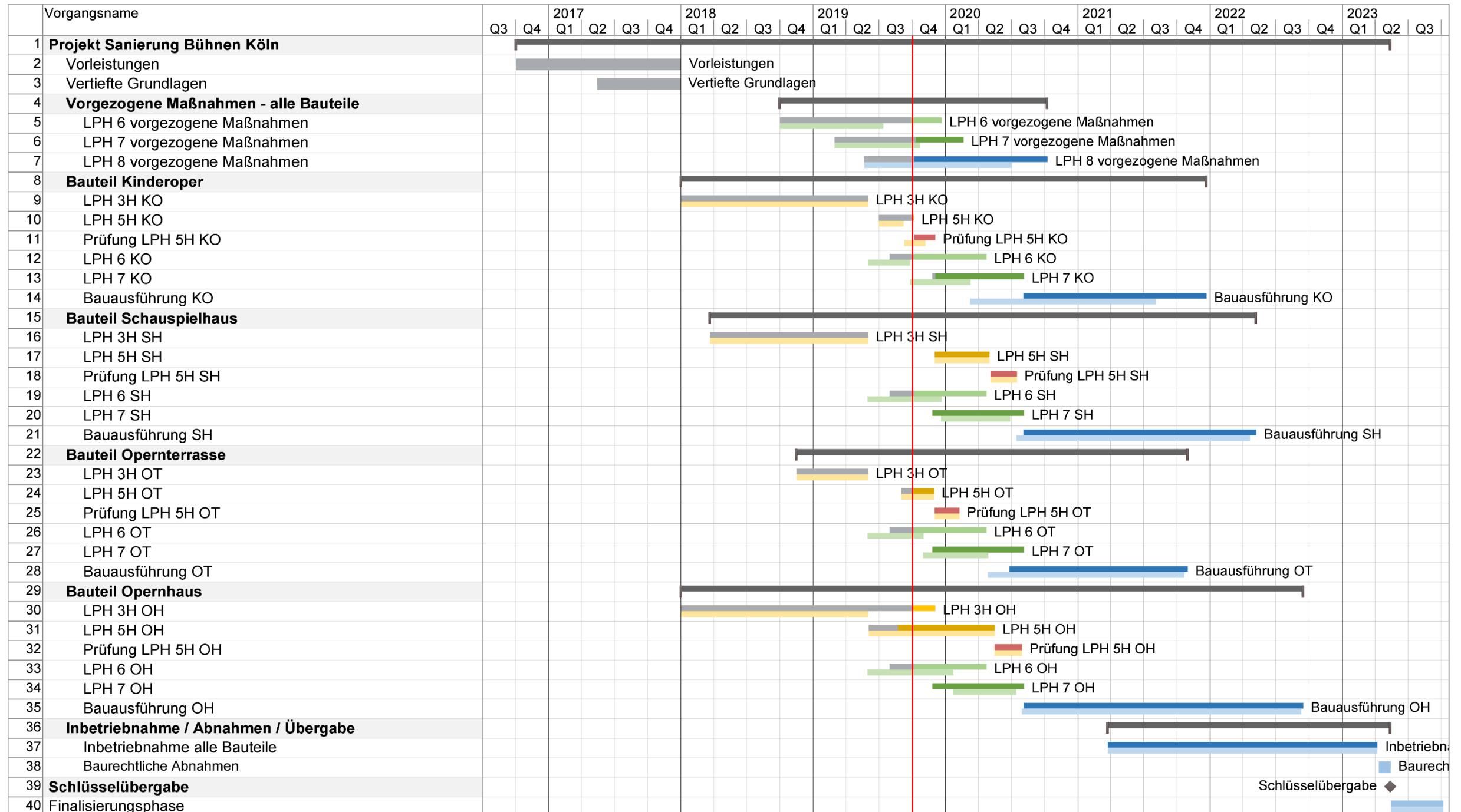
Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der TA-Planung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Hieraus ergeben sich gemäß Bericht zur Termin- und Kostenprognose vom 25.06.2019 (zum Stichtag 31.05.2019) eine erwartete Schlüsselübergabe im 2. Quartal 2023 und Projektkosten in Höhe von 554,13 Mio. € bis zu 571,2 Mio. € brutto.

Der Rat der Stadt Köln hat in der Sitzung vom 26.09.2019 das Projektbudget nunmehr auf 554,1 Mio. € brutto erhöht.

Hinweis zum Risikomanagement:

Aufgrund der Projektkomplexität und der damit verbundenen zeitintensiven Planungs- und Abstimmungsprozesse, ist die periodische Bewertung der Projektrisiken in Quartalen angemessen. Über Änderungen in den Projektrisiken wird jeweils zum Ende des Quartals in den Monatsberichten März, Juni, September und Dezember berichtet. Demzufolge ergeben sich in den Projektrisiken gegenüber dem Monatsbericht Juni 2019 aktuell Änderungen in der Risikobewertung (siehe Seite 5 dieses Berichtes).

2. ProjektTERMINE



Erläuterung zum Sachstand Termine:

Wegen des erhöhten Nachbearbeitungsbedarfs der LPH 3H gibt es in der Bearbeitung der LPH 5H eine Verzögerung von ca. 6-7 Wochen im Bauteil Opernhaus. Die Nacharbeit der LPH 3H soll bis spätestens 02.12.2019 abgeschlossen werden. Die Ausschreibung und Vergabe der vorgezogenen Maßnahmen für technische Anlagen verzögert sich ebenfalls, da hierfür keine Angebote abgegeben wurden.

Die Anpassung der Vergabestruktur (vgl. Seite 4) ist in den Terminplan eingearbeitet und wirkt sich im Wesentlichen durch eine Verschiebung der Bauausführung der Bauteile Kinderoper, Schauspielhaus und Opernterrasse aus. Die Bauausführung des Opernhauses, welches maßgeblich für die Schlüsselübergabe ist, ist durch diese Anpassung nicht berührt. Weitere Auswirkungen auf die Terminplanung durch die Nachbearbeitung der LPH 3H und die Verzögerung der LPH 6+7 der vorgezogenen Maßnahmen werden derzeit untersucht.

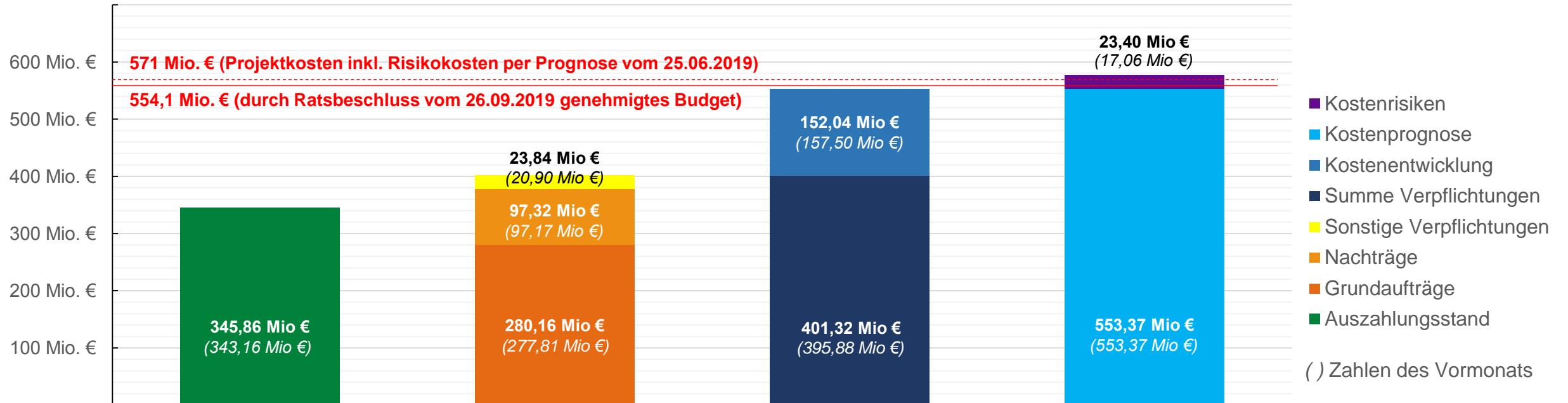
3. ProjektKOSTEN

Auszahlungsstand
345,86 Mio. €
(343,16 Mio. €)

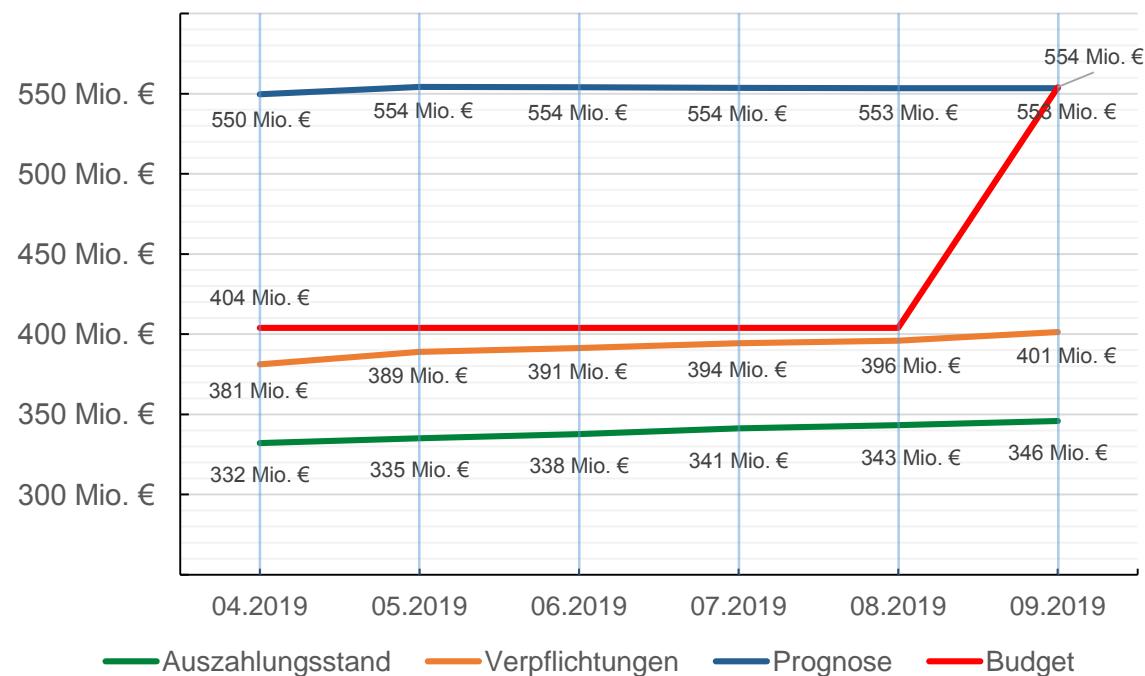
Verpflichtungen
401,32 Mio. €
(395,88 Mio. €)

Kostenprognose
553,37 Mio. €
(553,37 Mio. €)

Kostenprognose inkl. Risikokosten
576,77 Mio. €
(570,43 Mio. €)



KostenVERLAUF der letzten 6 Monate



Erläuterung zum Sachstand Kosten:

Die Projektkosten wurden auf Grundlage der aktuellen Terminplanung und den aktuellen Erkenntnissen aus der Heilung der Planung erstellt und sind eine Fortschreibung der Kostenprognose vom 25.06.2019 (AWARO Dok.-Nr. 358682). Die vorliegenden Zahlen basieren auf den von der Projektsteuerung überprüften Angaben der Objektüberwachungen mit Stand 26.08.2019. Für die Kostengruppe 700 basieren die Daten auf dem Kenntnisstand der Projektsteuerung.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus August 2019 ergeben sich Änderungen im Budget (Erhöhung auf 554,1 Mio. € durch Ratsbeschluss vom 26.09.2019), im Auszahlungsstand (+ 2,7 Mio. €) sowie im Bereich der Kostenentwicklung (-5,5 Mio. €), welche in die Verpflichtungen überführt werden konnten (+ 5,4 Mio. €). Diese Verpflichtungen betreffen die Kostengruppe 700 (Honorarkosten) sowie vertraglich vereinbarte Preissteigerungen.

Die Gesamt-Kostenprognose hat sich im Vergleich zum Vormonat nicht erhöht. Im September (Ende Q3/2019) wurden die Risikokosten neu bewertet. Hieraus ergibt sich eine Erhöhung der Risikokosten um 6,34 Mio. €.

Mit der Gesamtbudgeterhöhung vom 26.09.2019 auf 554,1 Mio. € wurde die Handlungsfähigkeit des Bauherrn zur Fortführung des Bauvorhabens aufrechterhalten. Somit sind die ermittelten Prognosekosten momentan durch das zur Verfügung stehende Budget gedeckt. Die Prognosekosten inkl. Risikokosten sind durch das Budget nicht gedeckt.

4. ProjektSCHWERPUNKTE

Planung

Die Entwurfsplanung (LPH 3H) zur Heilung der TA-Planung wurde zum 31.05.2019 durch die Planer für alle Kostengruppen übergeben und befindet sich aktuell im Prüfungsprozess bei den Bühnen Köln und Ihren Beauftragten. Ein Arbeitsstand zur Ausführungsplanung (LPH 5H) des Bauteils Kinderoper wurde Mitte September vorgestellt und befindet sich derzeit in der finalen Bearbeitung. Die Ausführungsplanungen (LPH 5H) für die Bauteile Opernhaus, Schauspielhaus und Kleines Haus sind in Teilen in der Bearbeitung. Weiterhin gestaltet sich der Nachbearbeitungsbedarf der LPH 3H für einige Bauteile umfangreicher als erwartet.

Ausschreibung und Vergabe

Aktuell liegt der Schwerpunkt der Arbeiten in der Erstellung von Leistungsverzeichnissen und der Durchführung von Ausschreibungs- und Vergabeverfahren sowohl für vorgezogene Maßnahmen als auch für Hauptmaßnahmen. Bei den vorgezogenen Maßnahmen handelt es sich um Leistungen, die bis zum Start der Hauptmaßnahmen umgesetzt werden sollen, mit dem Ziel, den späteren Bauablauf der Hauptmaßnahmen zu optimieren. Die vorgezogenen Maßnahmen betreffen überwiegend Gewerke der KG 300 (Baukonstruktionen).

KG 300 Bauwerk — Baukonstruktionen:

Die Dachabdichtungs-, Wärmedämmverbundsystem- und Rohbauarbeiten wurden vergeben und beauftragt. Die Ausschreibungsunterlagen zu Estricharbeiten einzelner Bauteile sind veröffentlicht und werden in der 2. Oktoberhälfte submittiert.

Weitere Estricharbeiten, Fliesenarbeiten und die Bodenbelagsarbeiten befinden sich derzeit in der Bearbeitung der Ausschreibungsunterlagen.

KG 400 Bauwerk — Technische Anlagen:

Die Vergabestruktur der neu auszuschreibenden technischen Gewerke wurde entschieden. Die Vergabe soll in Gewerken bauteilübergreifend erfolgen. Für die Hauptgewerke der raumluft- und elektrotechnischen Anlagen ist aufgrund des Umfangs eine Vergabe in jeweils zwei Losen (Los 1: Opernhaus, Los 2: Schauspielhaus + Kinderoper + Kleines Haus) vorgesehen. Zur Zeit befinden sich die Ausschreibungsunterlagen aller Bauteile für die Gewerke der Wärmeversorgungsanlagen, der Feuerlöschanlagen, der Starkstromanlagen, der raumlufttechnischen Anlagen und der Kälteanlagen für raumlufttechnische Anlagen in Bearbeitung.

Für die übrigen Gewerke wurden im Rahmen der Firmengespräche die bestehenden Vertragsverhältnisse durch Zusatzvereinbarungen ergänzt, so dass keine gesonderten Vergabeverfahren erforderlich sind.

Für die im Rahmen der vorgezogenen Maßnahmen ausgeschriebenen Leistungen der technischen Anlagen wurden keine Angebote abgegeben. Diese werden im Oktober beschränkt neu ausgeschrieben.

Ausführung

Zur Zeit finden die Arbeiten zur Mängelbeseitigung der bereits abgenommenen Gewerke wie Rohbau, Dachabdichtungen, Metallfassaden statt. Gleichzeitig befinden sich die Gewerke Kunst- und Natursteinarbeiten in den Treppenhäusern und Zuwegungen sowie die Schlosserarbeiten und Aufzüge in der Fertigstellung, so dass zu Beginn der Hauptmaßnahmen Störungen durch unbeteiligte Gewerke vermieden werden.

Als vorgezogene Maßnahmen werden die erforderlichen Änderungen im Rohbau, Dachabdichtung und Wärmedämmverbundsystem als Vorbereitung der Hauptmaßnahmen in Kürze beginnen.

Die theatertechnischen Gewerke der KG 479 befinden sich in den Bauteilen Opernhaus und Schauspielhaus in der Fertigstellung zur Durchführung von Sachverständigen-Abnahmen. Gleichzeitig werden bereits Inbetriebnahmen und Schulungen der Bühnenmitarbeiter an den bühnentechnischen Anlagen durchgeführt.

5. ProjektRISIKEN

Risikobeschreibung	EW *	Mögliche Folgen des Risikos	Maßnahmen
Planungsänderungen aufgrund der nicht abgeschlossenen akustischen Bearbeitung	50 %	Terminauswirkungen in der Planung der LPH 5H mit Auswirkung auf den Übergabetermin	<ul style="list-style-type: none"> - Intensive Begleitung der Bearbeitung der akustischen Maßnahmen auf Arbeitsebene durch den Architekten, die Fachplanung TA und Bauphysik auf Veranlassung durch die Projektsteuerung - Bestrebung nach zusätzlichen Kapazitäten bei der Fachplanung Bauphysik
Bauliche Mehrkosten aufgrund noch unvollständiger Planung	10 %	Bauliche Mehrkosten von 10 % der Baukosten KG 400 (ohne theatertechnische Gewerke)	<ul style="list-style-type: none"> - Intensive Begleitung und Prüfung des Planungsprozesses und ständiger Abgleich der Planung mit dem Bestand
Notwendigkeit der Änderung der Vergabestrategie (TA-GU oder LPH 5H durch AN)	50 %	Terminverzug durch Neuorganisation	<ul style="list-style-type: none"> - Durch einen moderierten Vertrauensbildungsprozess zwischen den Projektbeteiligten soll die Zusammenarbeit in der Planungsphase verbessert werden
Risiko der nicht erfolgreichen Vergabe / Vergaberügen	30 %	Erneute Durchführung des Vergabeprozesses	<ul style="list-style-type: none"> - Marktabfrage im Vorfeld der Ausschreibungen durch intensive Sondierungsgespräche
Insolvenzrisiko bei einem Unternehmen (Schlüsselgewerk) während der Bauausführung	30 %	Bauunterbrechung, gestörter Bauablauf, Firmengespräche und Verschieben des Endtermins	<ul style="list-style-type: none"> - Erfahrungen aus den bisherigen Firmengesprächen in die Neuverträge übernehmen - Bankauskunft anfordern bei Ausschreibung

* EW = Eintrittswahrscheinlichkeit in %

Erläuterung zum Sachstand Risikomanagement:

Die Liste ist ein Ausschnitt aller im Projekt betrachteten Risiken und zeigt die fünf größten Risiken mit möglichen wesentlichen Auswirkungen auf die Projektkosten und -termine. Der Anteil dieser Risiken an den gesamten Risikokosten (ohne Chancen und unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit) beträgt derzeit 53 %.

Gegenüber der letzten Risikobewertung ergeben sich Änderungen in den Risikokosten in Höhe von aktuell 23.395.391,00 € brutto zu 17.056.359,73 € brutto im Monatsbericht Juni 2019. Die Terminauswirkungen werden derzeit untersucht. Zum jetzigen Zeitpunkt kann hierzu noch keine belastbare Aussage getroffen werden.

Die Betrachtung und Bewertung der Risiken erfolgt quartalsweise.