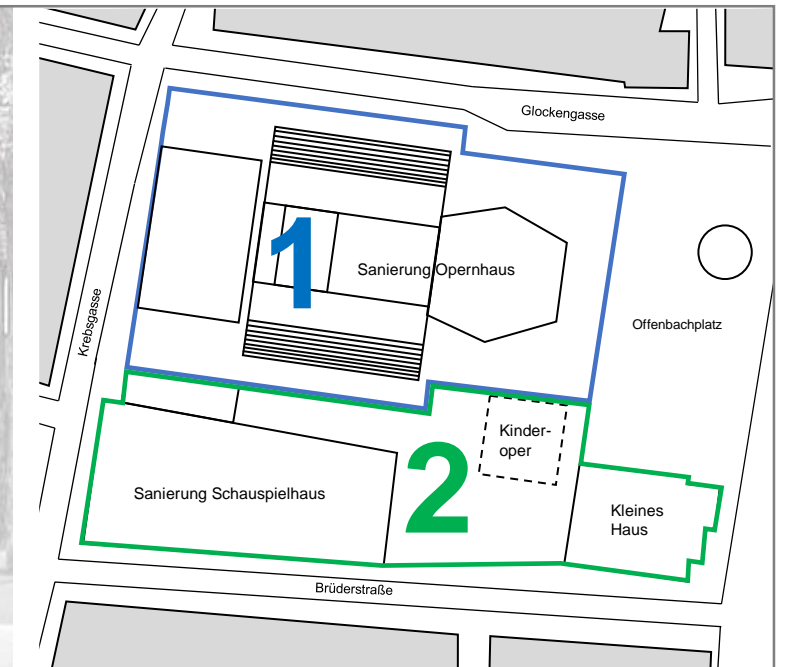


1. ProjektKENNDATEN



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.

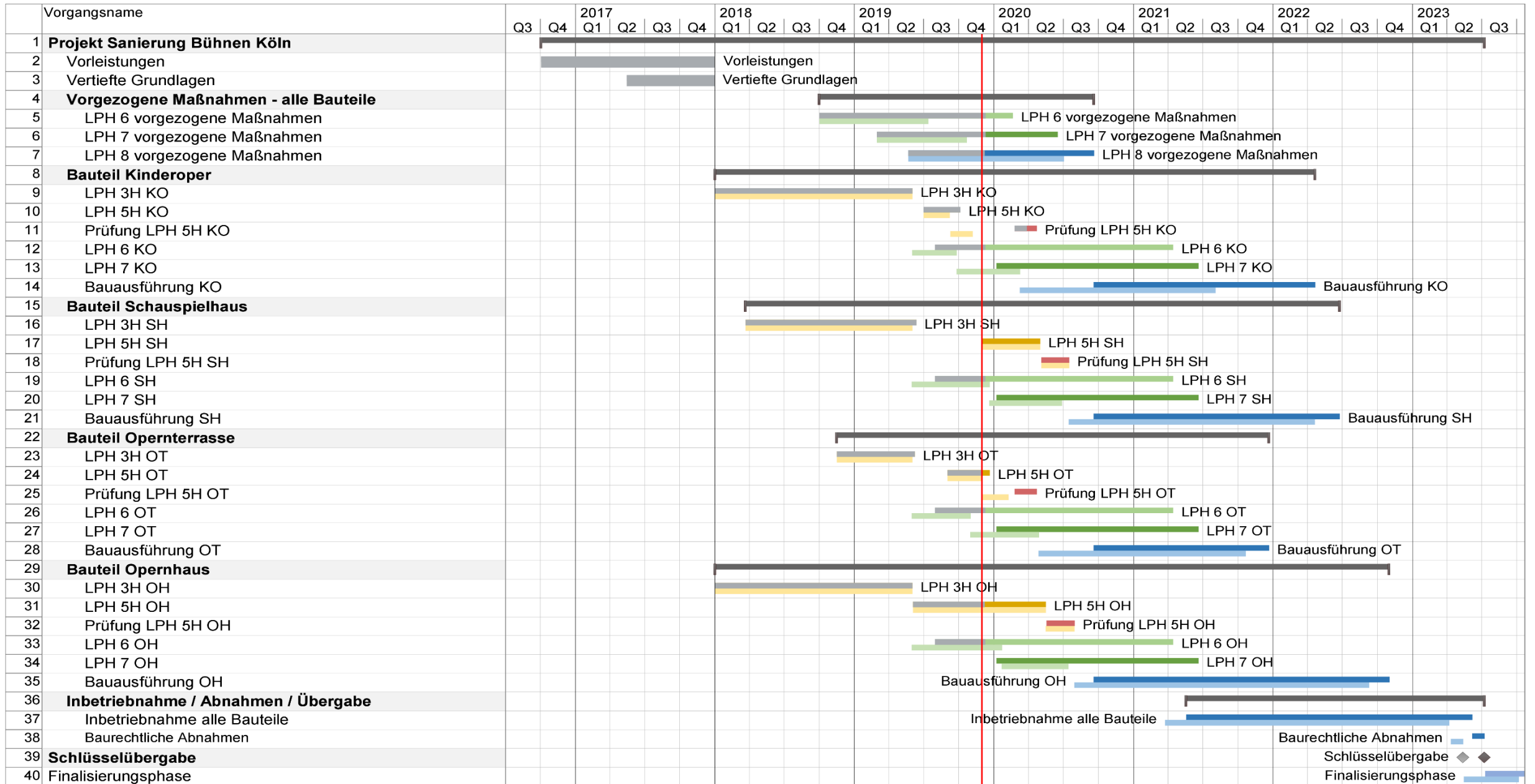
Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der TA-Planung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Hieraus ergeben sich gemäß Bericht zur Termin- und Kostenprognose vom 25.06.2019 (zum Stichtag 31.05.2019) eine erwartete Schlüsselübergabe im 2. Quartal 2023 und Projektkosten in Höhe von 554,13 Mio. € bis zu 571,2 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 diesem Monatsbericht gegenüber dem Stand September 2019 keine Änderungen in der Risikobewertung.

2. ProjektTERMINE

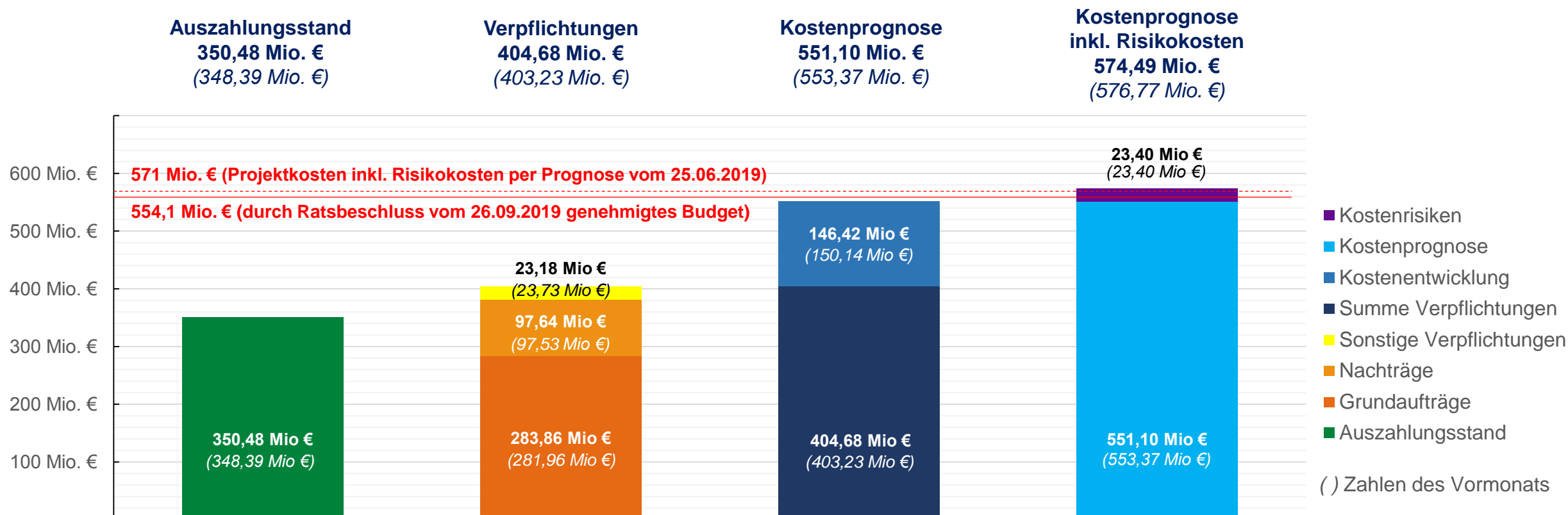


Erläuterung zum Sachstand Termine:

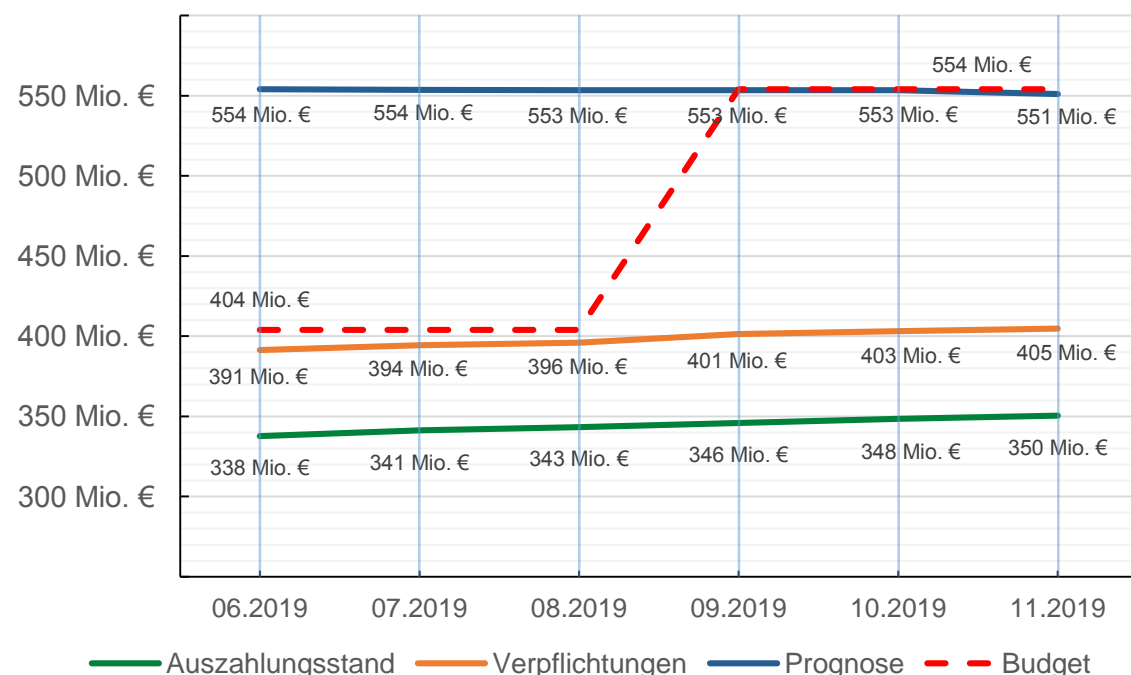
Wegen des erhöhten Nachbearbeitungsbedarfs der LPH 3H gibt es in der Bearbeitung der LPH 5H eine Verzögerung von bis zu 14 Wochen im Bauteil Opernhaus. Die Nacharbeit der LPH 3H soll bis 02.12.2019 abgeschlossen und bis zum 13.12.2019 dem Bauherrn übergeben werden. Aktuell wird in Arbeitskreisen die Auswirkung der Verzögerungen auf die LPH 5 untersucht. Dabei liegt der Fokus vorrangig auf der Erarbeitung von Optimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, um die bereits entstandenen Verschiebungen im Planungsablauf auszugleichen. Übergeordnetes Ziel dabei ist, die Übergabe der fertigen, geprüften Planung LPH5 an die ausführenden Firmen im August 2020 sicherzustellen und somit die geplante Schlüsselübergabe im 2. Quartal 2023 zu erreichen. Dieser Prozess soll Ende 2019 abgeschlossen werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Ausschreibungsunterlagen für die neu auszuschreibenden Gewerke der technischen Anlagen einen hohen Nachbesserungsbedarf aufweisen, weshalb sich die Veröffentlichung dieser Ausschreibungen in den Januar 2020 verschiebt. Dies hat Auswirkungen auf den Beginn der Bauausführung und gegebenenfalls in Folge auch auf die geplante Schlüsselübergabe.

3. ProjektKOSTEN



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 25.11.2019. Für die Kostengruppe 700 basieren die Daten auf dem Kenntnisstand der Projektsteuerung.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus Oktober 2019 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 2,1 Mio. €) sowie im Bereich der Kostenentwicklung (- 3,7 Mio. €), welche teilweise in die Verpflichtungen überführt werden konnten (+ 1,5 Mio. €). Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils die Kostengruppe 700 (Honorarkosten) sowie vertraglich vereinbarte Preissteigerungen. Die gebildeten Rückstellungen (Kostenentwicklung) in der Kostengruppe 300 wurden von der Objektüberwachung überprüft und angepasst. Die Gesamt-Kostenprognose hat sich im Vergleich zum Vormonat somit reduziert - sie beläuft sich auf 551,1 Mio. € bzw. 574,5 Mio. € inklusive Risikokosten.

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. Weiterhin gestaltet sich der Nachbearbeitungsbedarf der LPH 3H für einige Bauteile umfangreicher als erwartet.

Die Ausführungsplanungen (LPH 5H) der Bauteile Kinderoper und Kleines Haus sind bis Ende 2019 in der finalen Bearbeitung. Die Ausführungsplanungen (LPH 5H) für die Bauteile Opernhaus und Schauspielhaus sind in der Bearbeitung.

Ausschreibung und Vergabe

Aktuell liegt der Schwerpunkt der Arbeiten in der Erstellung von Leistungsverzeichnissen und der Durchführung von Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für die Hauptmaßnahmen der technischen Anlagen.

KG 300 Bauwerk — Baukonstruktionen:

Die Dachabdichtungs-, Wärmedämmverbundsystem- und Rohbauarbeiten sind beauftragt. Die Angebote zu Estricharbeiten einzelner Bauteile befinden sich derzeit in der Prüfung.

Die Ausschreibungsunterlagen für weitere Estrich-, Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten sind in Bearbeitung.

KG 400 Bauwerk — Technische Anlagen:

Zur Zeit befinden sich die Ausschreibungsunterlagen aller Bauteile für die Gewerke Wärmeversorgungsanlagen, Feuerlöschanlagen, Starkstromanlagen, raumluftechnischen Anlagen und der Kälteanlagen für raumluftechnische Anlagen in der finalen Bearbeitung.

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

Drei der im Rahmen der vorgezogenen Maßnahmen benötigten Gewerke der technischen Anlagen wurden beschränkt neu ausgeschrieben. Bei den technischen Anlagen sind an verschiedenen Stellen Montage- und Demontagearbeiten notwendig. Hierfür wurde ein Unternehmen gesucht, das diese Arbeiten für verschiedene technische Gewerke durchführen kann, die entsprechende Submission ist erfolgt.

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.

Die vorgezogenen Maßnahmen Dachabdichtung, Wärmedämmverbundsystem und Rohbauarbeiten als Vorbereitung der Hauptmaßnahmen sind in der Ausführung.

Die theatertechnischen Gewerke der KG 479 befinden sich weiterhin 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.