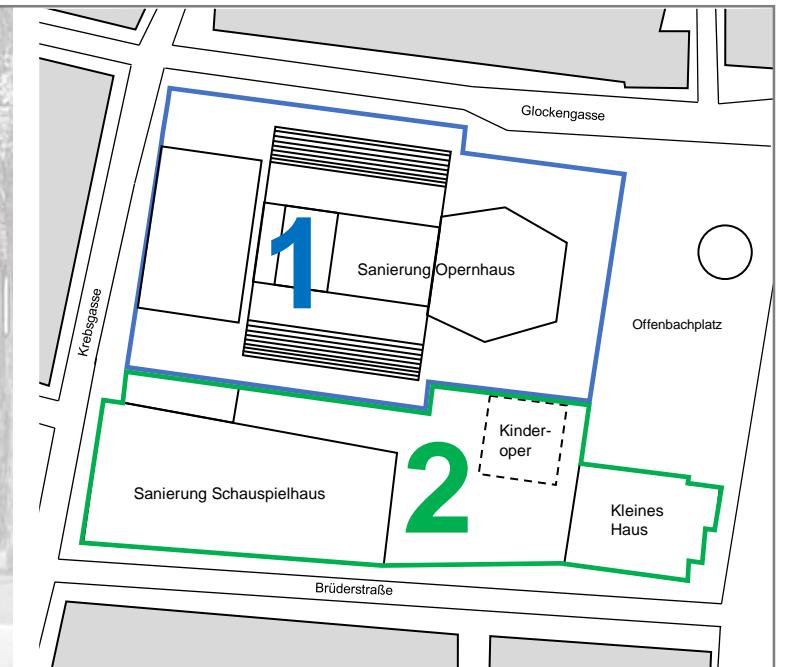


## 1. ProjektKENNDATEN



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



## 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.

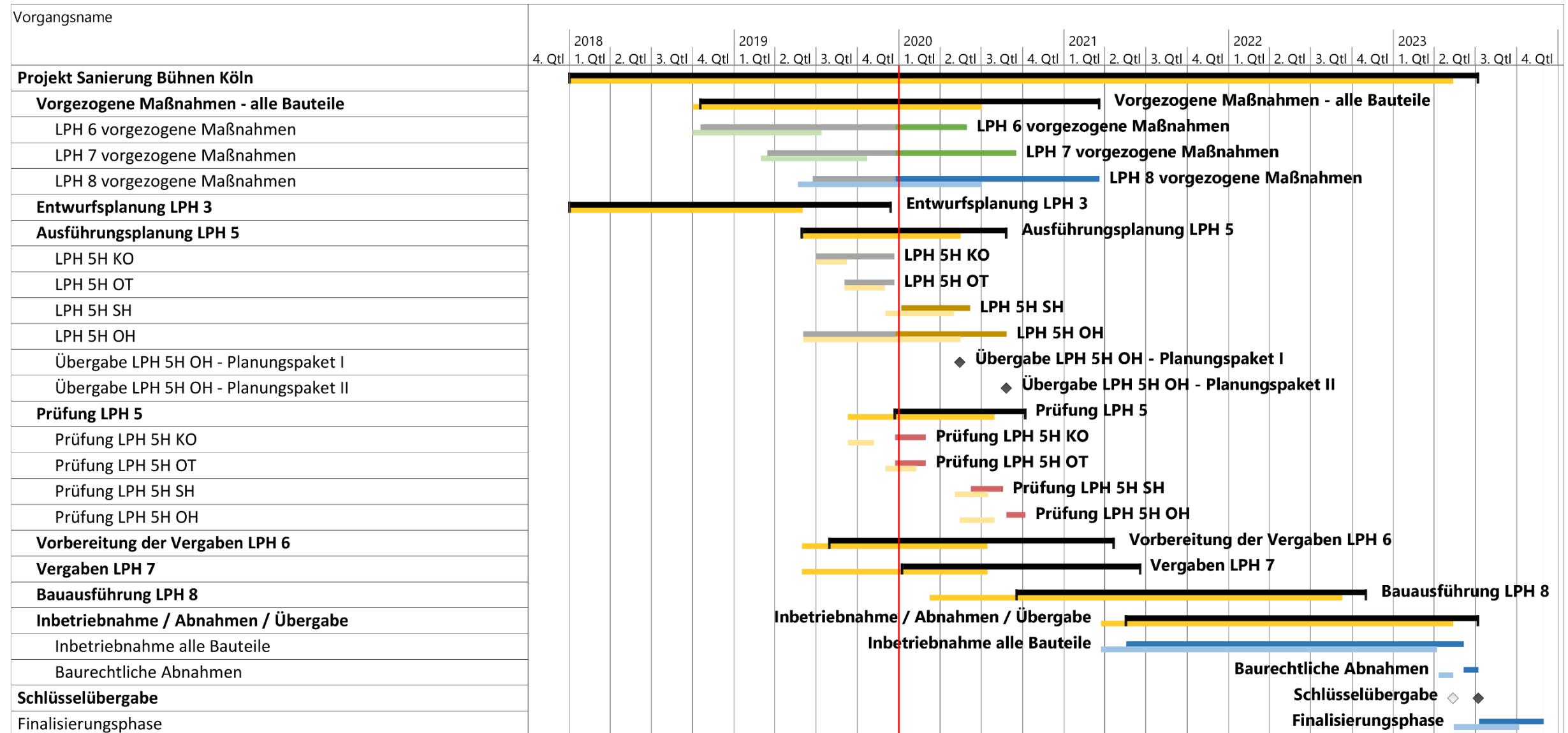
Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der TA-Planung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Hieraus ergeben sich gemäß Bericht zur Termin- und Kostenprognose vom 25.06.2019 (zum Stichtag 31.05.2019) eine erwartete Schlüsselübergabe im 2. Quartal 2023 und Projektkosten in Höhe von 554,13 Mio. € bis zu 571,2 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 aktuell Änderungen in der Risikobewertung (siehe Seite 5 dieses Berichtes).

2. ProjektTERMINE



**Erläuterung zum Sachstand Termine:**

Die im Monatsbericht September 2019 erläuterte Umstellung der bauteilweisen Vergabe hin zu einer bauteilübergreifenden / Gewerke weisen Vergabe ist in den aktuellen Terminplan eingeflossen, so dass dieser nun übergeordnet nach Leistungsphasen und nicht mehr nach Bauteilen strukturiert ist.

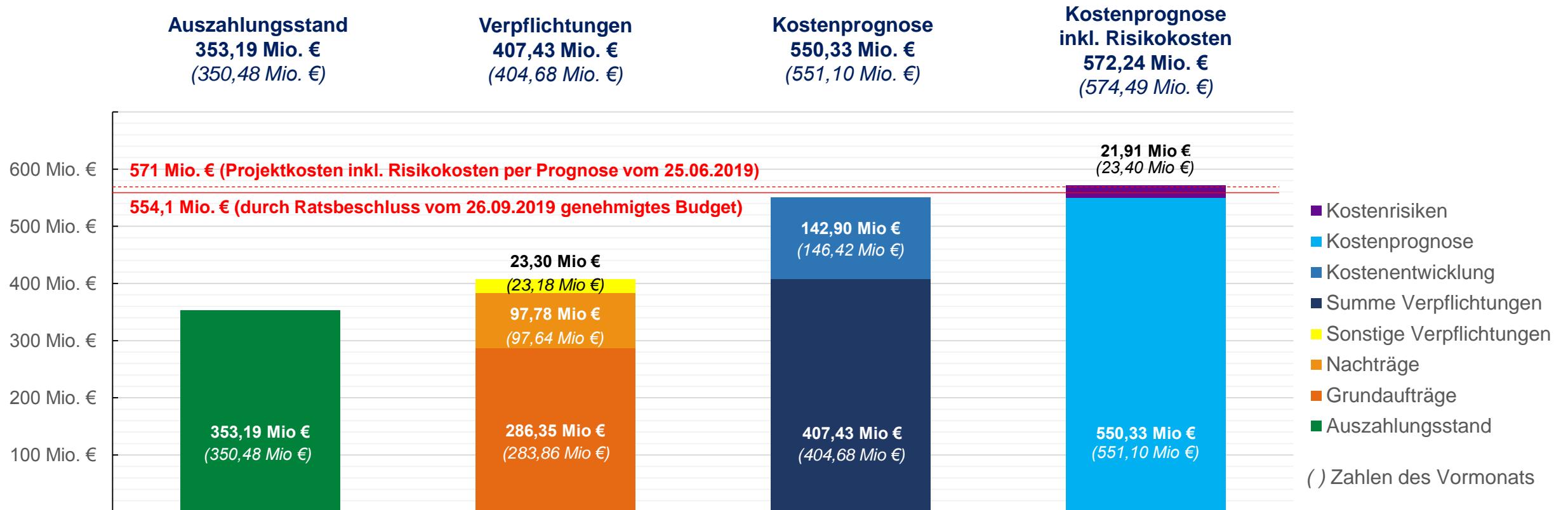
Im Bereich der Vorgezogenen Maßnahmen gibt es Verschiebungen in allen Leistungsphasen, diese bleiben jedoch ohne Auswirkungen auf die Bauausführung und die Schlüsselübergabe.

Der Prüfungsprozess der LPH 3H und die im letzten Monatsbericht erläuterten Nachbearbeitungen sind erfolgt, so dass die LPH 3H am 19.12.2019 abgeschlossen werden konnte.

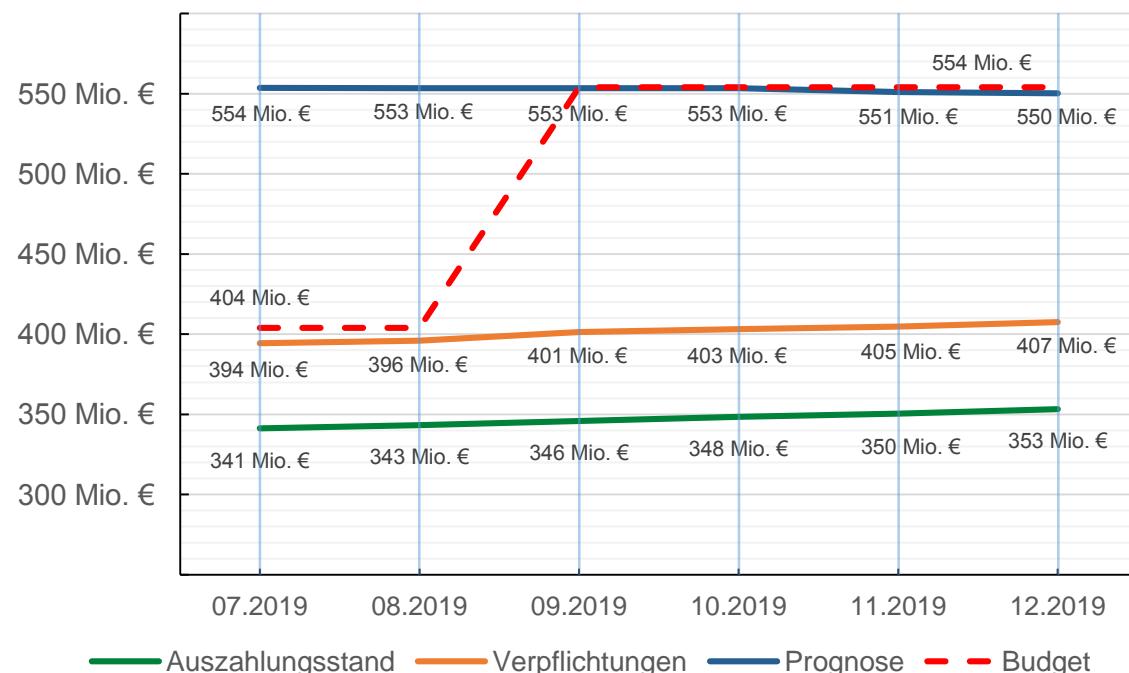
In einem mehrwöchigen Prozess wurde Ende 2019 der Ablauf der LPH 5H mit den wesentlichen Projektbeteiligten neu strukturiert. Die Ergebnisse wurden in Form eines Planungskonzeptes am 19.12.2019 durch die Planer vorgestellt. Demnach soll die Planung des Bauteils OH nun in 2 Planungspaketen fertiggestellt und übergeben werden. Die wesentlichen Planungsbereiche sollen im Planungspaket I, wie bisher geplant, Mitte Q2/2020 und die weiteren Bereiche des Bauteils OH sollen im Planungspaket II Ende August 2020 übergeben werden. Dieses Konzept wird gegenwärtig von den Bühnen Köln geprüft. Die im letzten Monatsbericht erläuterten Verzögerungen in der Bearbeitung der LPH 5H des Bauteils OH von bis zu 14 Wochen und die Verschiebungen im Bereich der Ausschreibungen können demnach voraussichtlich etwa zur Hälfte kompensiert werden.

Die Ausschreibungsunterlagen der technischen Gewerke wurden nachgearbeitet und können nun im Januar 2020 veröffentlicht werden.

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 18.12.2019. Für die Kostengruppe 700 basieren die Daten auf dem Kenntnisstand der Projektsteuerung.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus November 2019 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 2,7 Mio. €) sowie im Bereich der Kostenentwicklung (- 3,5 Mio. €), welche teilweise in die Verpflichtungen überführt werden konnten (+ 2,8 Mio. €). Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils die Kostengruppe 700 (Honorarkosten) sowie vertraglich vereinbarte Preissteigerungen. Die gebildeten Rückstellungen (Kostenentwicklung) in den Kostengruppen 300 und 400 wurden von der Objektüberwachung überprüft und angepasst. Aufgrund der Neubewertung der Projektrisiken im 4. Quartal 2019 konnten die Risikokosten reduziert werden (- 1,5 Mio. €). Die Gesamt-Kostenprognose hat sich im Vergleich zum Vormonat somit ebenfalls reduziert - sie beläuft sich auf 550,33 Mio. € bzw. 572,24 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. Der Prüfungsprozess durch die Beauftragten der Bühnen Köln hierzu konnte am 19.12.2019 abgeschlossen werden. Der vorher schon ermittelte Nachbearbeitungsbedarf der LPH 3H für einige Bauteile wurde durch die Planer bis zum 02.12.2019 abgeschlossen und die entsprechenden Unterlagen den Bühnen Köln bis zum 13.12.2019 nachgereicht.

Die Ausführungsplanung (LPH 5H) der Bauteile Kinderoper und Kleines Haus wurden für alle Kostengruppen am 20.12.2019 übergeben und befinden sich derzeit im Prüfungsprozess bei den Bühnen Köln und Ihren Beauftragten. 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 Prüfung der Angebote zu Estricharbeiten einzelner Bauteile wurde abgeschlossen und eine Beauftragung erfolgt in Kürze.

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

KG 400 Bauwerk — Technische Anlagen:

Die Ausschreibungsunterlagen aller Bauteile für die Gewerke Wärmeversorgungsanlagen, Feuerlöschanlagen, Starkstromanlagen, raumluftechnischen Anlagen und der Kälteanlagen für raumluftechnische Anlagen wurden final bearbeitet und können in Kürze veröffentlicht werden.

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 Demontearbeiten notwendig. Hierfür wurde ein Unternehmen gesucht, dass diese Arbeiten für verschiedene technische Gewerke durchführen kann. Die entsprechenden Submissionsergebnisse liegen vor und derzeit erfolgt die Prüfung der Angebote.

##### **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.

## 5. ProjektRISIKEN

Risikobeschreibung	EW *	Mögliche Folgen des Risikos	Maßnahmen
Bauliche Mehrkosten aufgrund noch unvollständiger Planung	10 %	Bauliche Mehrkosten von 10 % der Baukosten KG 400 (ohne theatertechnische Gewerke)	- 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	- Ende 2019 wurde ein moderierter Vertrauensbildungsprozess zwischen den Projektbeteiligten durchgeführt, der die Zusammenarbeit in der Planungsphase verbessern soll. - Ende 2019 wurde durch die wesentlichen Planungsbeteiligten ein Konzept zum Ablauf der LPH 5H erarbeitet und vorgestellt, dessen Umsetzung in den kommenden Monaten eng zu überwachen ist.
Risiko der nicht erfolgreichen Vergabe / Vergaberügen	30 %	Erneute Durchführung des Vergabeprozesses	- Marktabfrage im Vorfeld der Ausschreibungen durch intensive Sondierungsgespräche
Noch fehlende verbindliche Vereinbarungen zu Vertragsterminen	30 %	Verlängerung der Bauzeit	- Möglichst zeitnahe Verhandlungen mit AN zur Vereinbarung verbindlicher Termine
Insolvenzrisiko bei einem Unternehmen (Schlüsselgewerk) während der Bauausführung	30 %	Bauunterbrechung, gestörter Bauablauf, Firmengespräche und Verschieben des Endtermins	- 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 aktuell 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 52 %.

Gegenüber der letzten Risikobewertung ergeben sich Änderungen in den Risikokosten in Höhe von aktuell 21.913.775,65 € brutto zu 23.395.391,00 € brutto aus dem Monatsbericht September 2019. In Abstimmung mit dem Bauherrn werden mögliche terminliche Auswirkungen der betrachteten Risiken nicht in der Terminplanung dargestellt.

Die Betrachtung und Bewertung der Risiken erfolgt quartalsweise.