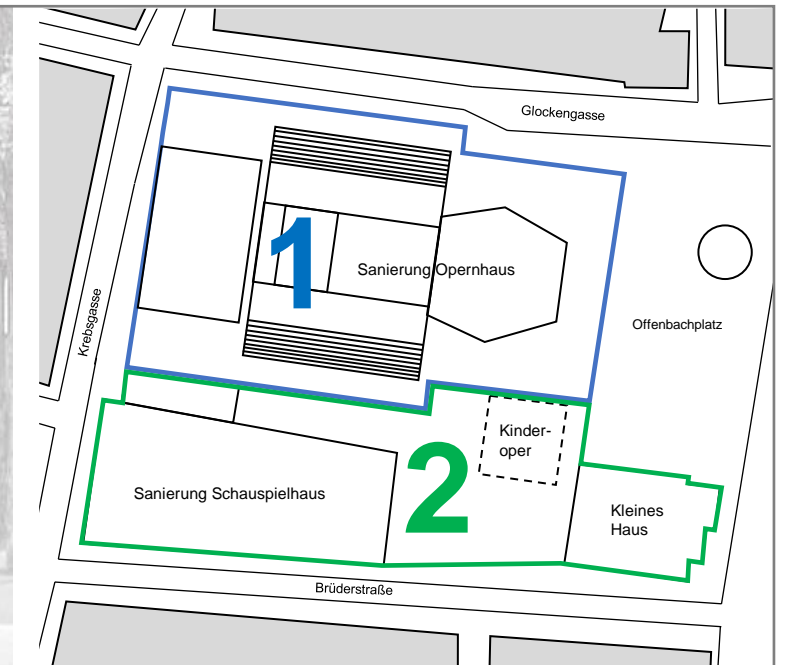


1. ProjektKENNDATEN



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.

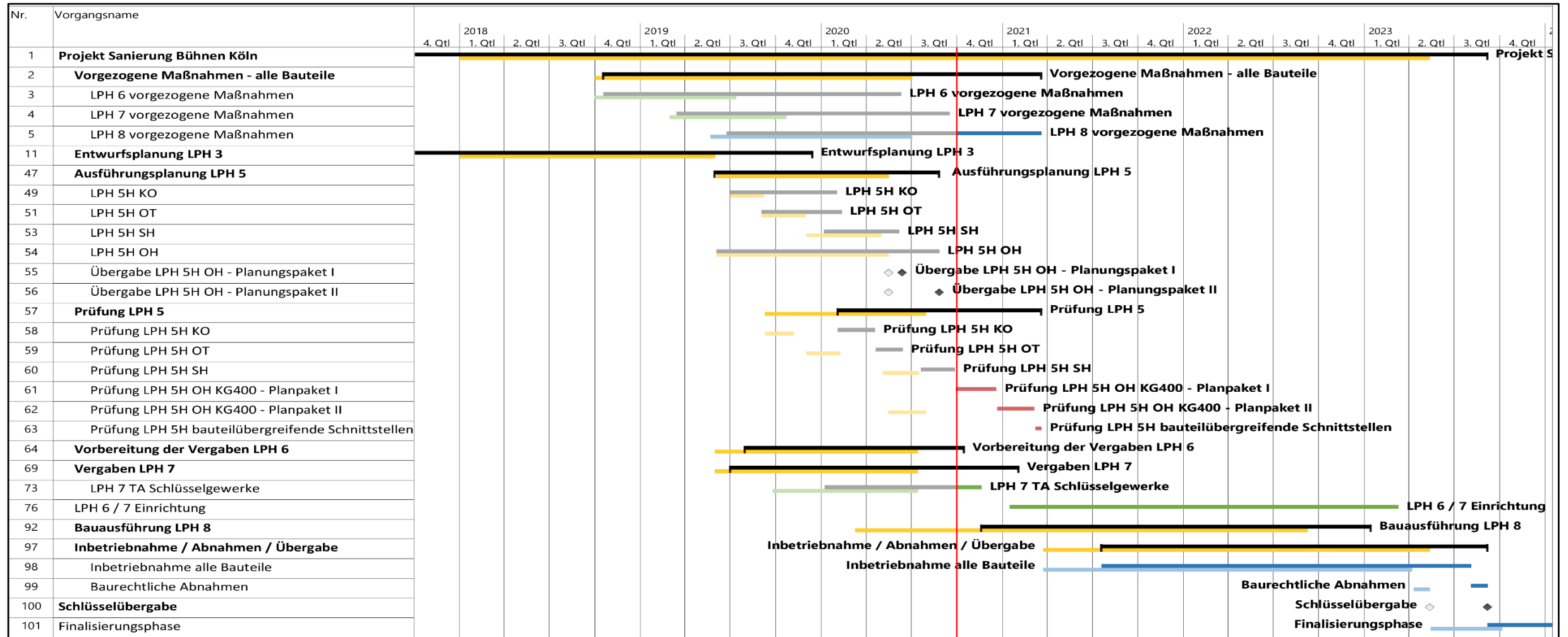
Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der Haustechnikplanung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Hieraus ergeben sich gemäß Bericht zur Termin- und Kostenprognose vom 25.06.2019 (zum Stichtag 31.05.2019) eine erwartete Schlüsselübergabe im 2. Quartal 2023 und Projektkosten in Höhe von 554,13 Mio. € bis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

2. ProjektTERMINE



Legende:

Vorgang		Vorgang Prüfung		Vorgang Ausschreibung		Geplant Ausführung		Meilenstein		Sammelvorgang	
Vorgang Planung		Vorgang Ausführung		Geplant		Geplant Ausschreibung		Sammelvorgang geplant		Erfüllungsstand	

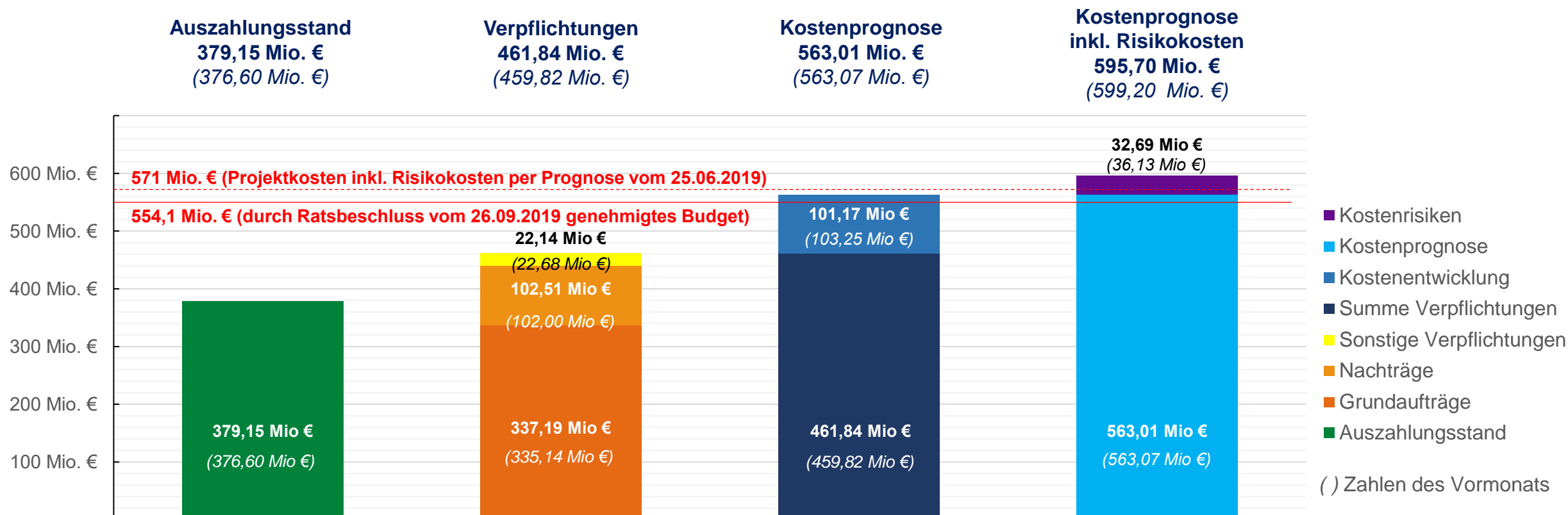
Erläuterung zum Sachstand Termine:

Die Prüfung der Leistungsphase 5H (LPH 5H) für das Bauteil Schauspielhaus (SH) wurde abgeschlossen, die von der Projektsteuerung zusammengefassten Prüfungsergebnisse werden den BK Anfang Oktober übergeben. Mit der Prüfung der Leistungsphase 5H (LPH 5H) des Bauteils Opernhaus (Planpaket I und II) wurde begonnen. Aufgrund der Verzögerungen bei der Abgabe und Prüfung der LPH5 wurde entschieden, dass Hinweise und Änderungen mit geringer Priorität im Rahmen der Erstellung der Werk- und Montageplanung durch die beauftragten Firmen bearbeitet werden.

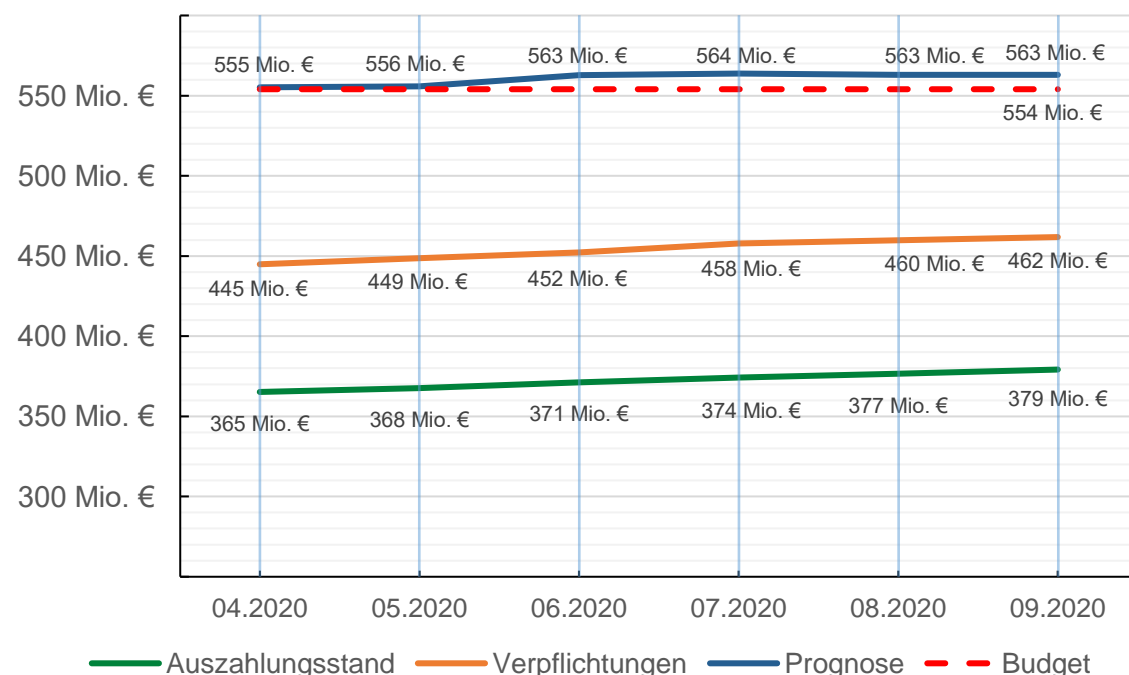
Die Abgabe der finalen Angebote für die Schlüsselgewerke der Haustechnik wurde wegen der komplexen Angebotserstellung um ca. 14 Tage verlängert. Die resultierende Verschiebung der Angebotsabgabe wird dabei durch eine Beschleunigung in der Auswertung der Angebote kompensiert, so dass die Termine zur Vergabe der Schlüsselgewerke erhalten bleiben.

Die Gesamtbewertung aller bisherigen Verzögerungen wird nach Vorlage der vollständigen Ausführungsplanung und nach Abschluss der Vergabeverfahren im November 2020 in einer Überarbeitung der Termin- und Kostenprognose zusammenfließen. Die vollständige Ausführungsplanung liegt seit Ende August mit Einschränkungen vor. Die Einschränkungen wurden durch die Planer mit der Abgabe formuliert. Es handelt sich hierbei um Unterlagen, die bis spätestens November 2020 nachgeliefert werden sollen.

3. ProjektKOSTEN



KostenVERLAUF der letzten 6 Monate



Erläuterung zum Sachstand Kosten (alle Angaben in brutto):

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. Die vorliegenden Zahlen basieren auf den von der Projektsteuerung überprüften Angaben der Objektüberwachungen mit Stand 24.09.2020. Für die Kostengruppe 700 basieren die Daten auf dem Kenntnisstand der Projektsteuerung.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus Juli 2020 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 2,56 Mio. €). Die Kostenprognose bleibt weitgehend konstant (- 0,06 Mio. €). Die Neubewertung der Risiken führt zu einer Reduzierung der Risikokosten (- 3,44 Mio. €), die sich im Wesentlichen auf die infolge der fortgeschriebenen Planung erhöhten Kostensicherheit zurückführen lassen.

Es ergibt sich somit eine Gesamt-Kostenprognose inklusive Risikokosten von 595,70 Mio. €.

Mit der Budgeterhöhung vom 26.09.2019 auf 554,1 Mio. € wurde die Handlungsfähigkeit des Bauherrn zur Fortführung des Bauvorhabens aufrechterhalten. Somit sind die ermittelten Verpflichtungen durch das zur Verfügung stehende Budget gedeckt. Die prognostizierten Kosten (Summe der Verpflichtungen + erwartete Kostenentwicklung) übersteigen derzeit das Budget um 8,91 Mio.€.

4. ProjektSCHWERPUNKTE

Planung

Aufgrund der Vielzahl der Prüfanmerkungen zu der Planung der Technischen Gebäudeausrüstung (TA) war eine aufwendige Nachbearbeitung der LPH 5H KO und OT notwendig geworden. Die überarbeitete Planung wurde Ende August 2020 übergeben. Die Prüfung der Heilung der Planung der Baukonstruktionen KG 300 und Theatertechnik KG 479 für die ‚Kinderoper‘ (KO) und ‚kleines Haus‘ (OT) sowie die KG 400 für das Schauspielhaus (SH) ist abgeschlossen. Die Bewertung der Prüfungsergebnisse durch die Bühnen Köln für die KG 300 ist mit dem Ergebnis erfolgt, dass die Planung zu überarbeiten ist. Für die KG 479 steht die Bewertung durch die Bühnen Köln noch aus. Die LPH 5H für das Bauteil ‚Schauspielhaus‘ (SH) für die KG 300 und KG 479 befinden sich derzeit noch in der Prüfung. Mit der Prüfung der KG 400 Opernhaus (OH) wurde am 28.09.2020 begonnen.

Ausschreibung und Vergabe

Aktuell liegt der Schwerpunkt der Arbeiten in der Durchführung der Vergabeverfahren als Verhandlungsverfahren für die Hauptmaßnahmen der technischen Anlagen.

KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen:

Die Ausschreibungsunterlagen für Estricharbeiten OH/SH wurden veröffentlicht, die Submission findet am 01.10.2020 statt. Die Fliesenarbeiten für alle Bauteile und weitere Estrich- und Belagsarbeiten KO/OT sind fertig gestellt und werden in Kürze veröffentlicht. Die Ausschreibungsunterlagen für Bodenbelags-, Verglasungs- und Raumgerüstarbeiten sind in Bearbeitung.

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen:

In den Vergaben der Hauptmaßnahmen der technischen Anlagen befinden sich die Bieter aktuell in der finalen Angebotsbearbeitung. Die geänderten Ausschreibungsunterlagen für das Gewerk RDA sollen im Q4/2020 vorliegen und sodann im Rahmen eines Vergabeverfahrens veröffentlicht werden.

Für die übrigen Gewerke wurden im Rahmen der Firmengespräche die bestehenden Vertragsverhältnisse durch Zusatzvereinbarungen ergänzt, so dass keine gesonderten Vergabeverfahren erforderlich sind. Um die bestehenden Vertragsverhältnisse zwischen den Firmen und den BK gemäß den Erkenntnissen aus der Heilung der Planung zu ergänzen, werden derzeit Nachtrags-Leistungsverzeichnisse (Nachtrags-LV's) erstellt und den entsprechenden Firmen zur Angebotsbearbeitung übergeben.

Ausführung

Die Arbeiten zur Mängelbeseitigung der bereits abgenommenen Gewerke wie Rohbau, Dachabdichtungen, Metallfassaden, Estricharbeiten etc. sind weiter in der Abstimmung und Ausführung. Hierzu finden derzeit diverse Vor-Ort-Termine mit Besprechungen zur Umsetzung mit den Projektbeteiligten statt. In Teilbereichen befindet sich die Mängelbeseitigung kurz vor Abschluss.

Die Durchführung der vorgezogenen Maßnahmen Dachabdichtung, Wärmedämmverbundsystem, Rohbau- und Estricharbeiten im Hochbau stehen weiterhin im Fokus der derzeitigen Ausführung. Ergänzende Demontearbeiten in der Haustechnik durch den ‚TGA-Allrounder‘ als Vorbereitung der Hauptmaßnahmen schreiten sukzessive in der Ausführung voran. Die theatertechnischen Gewerke KG479 befinden sich derzeit in einer stellenweise Optimierung von verbauten Elemente. Weiterhin werden derzeit Inbetriebnahmen und Schulungen der Bühnenmitarbeiter an bühnentechnischen Anlagen durchgeführt.

5. ProjektRISIKEN

Risikobeschreibung	EW *	Mögliche Folgen des Risikos	Maßnahmen
Preisliche Differenz zwischen den Angeboten der KG 400 und den bepreisten Leistungsverzeichnissen	70 %	Kostenerhöhung	Verhandlungsverfahren
Qualität der TA-Planung: - nicht bekannte und bearbeitete Kollisionen, - fehlende Koordination zwischen den Planungsteams der TA, - nicht abgeschlossene Abstimmungen mit SV - unvollständiger Abgleich der Planung mit baulichen Gegebenheiten - mangelhafte Qualität und Vollständigkeit des 3D-Modells	30 %	Verschiebung des Endtermines durch Nacharbeiten der Planung	Integration der Qualitätssicherung und Erkenntnisse der Objektüberwachungen in die Planerstellung.
Notwendigkeit der Änderung der Vergabestrategie	30 %	Terminverzug durch Neuorganisation: verspäteter Übergabetermin und damit verbundene Mehrkosten	Alle nötigen Maßnahmen ergreifen, die zur Übergabe einer vollständigen LPH5H führen.
Risiko der nicht erfolgreichen Vergabe / Vergaberügen	30 %	Erneute Durchführung des Vergabeprozesses	Marktabfrage im Vorfeld der Ausschreibungen durch intensive Sondierungsgespräche und zweite Runde der Vergabeverhandlungen durchführen.
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 und 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.

Gegenüber der letzten Risikobewertung aus dem Monatsbericht Juni 2020 zeigt sich eine Verringerung der Risikokosten auf 32.688.853,85 € brutto. Der Grund für die Verringerung liegt im weiter fortgeschrittenen Prozess der Ausführungsplanung. 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. Die nächste Betrachtung erfolgt zum Ende des 4. Quartals 2020.