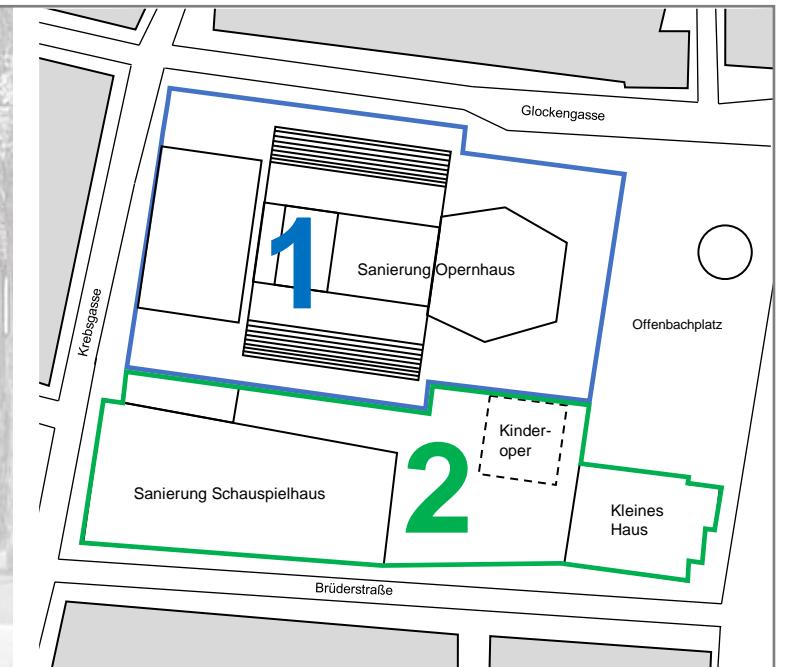


1. ProjektKENNDATEN



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.

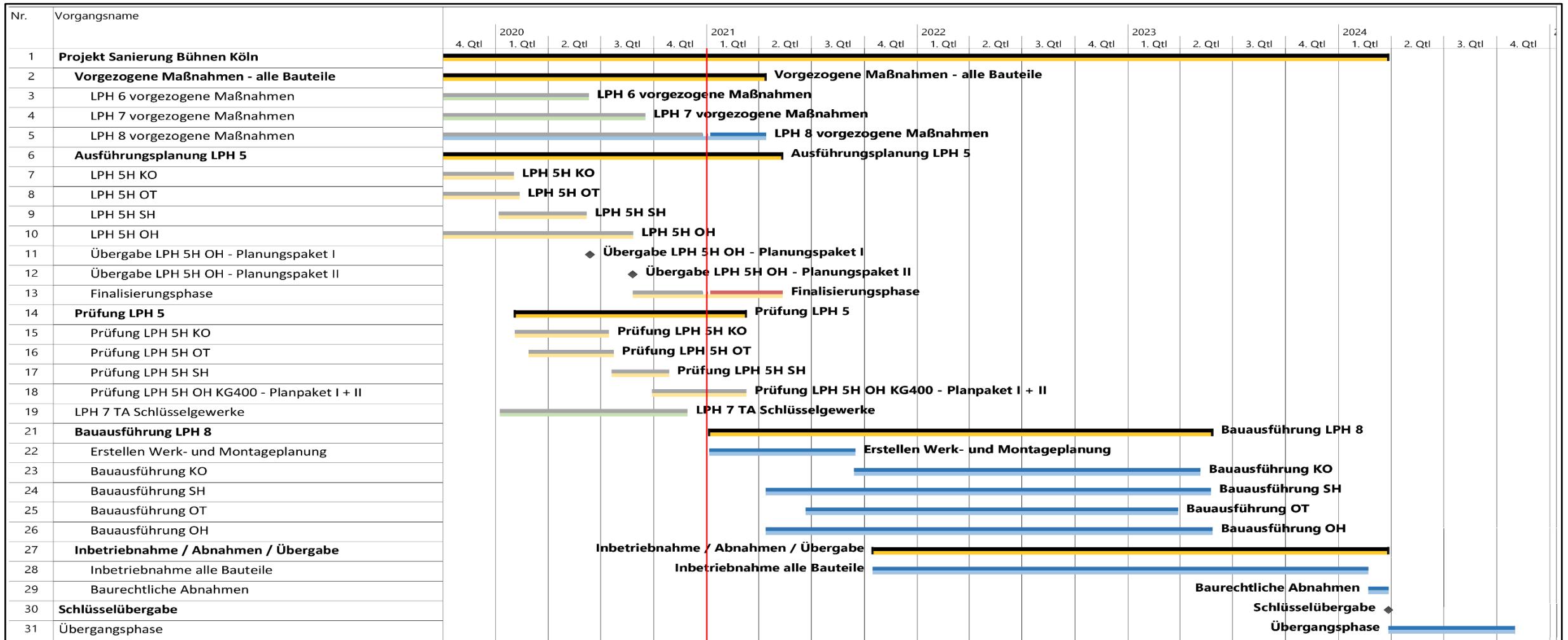
Nach der Einarbeitung und Grundlagenermittlung des neuen Planungsbüros für die technischen Anlagen, erfolgte im Juni 2017 eine erste Prognose zur Weiterentwicklung der Bühnensanierung. Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der Haustechnikplanung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Auf dieser Basis wurde im Juni 2019 eine zweite Termin- und Kostenprognose erstellt. Der Rat der Stadt Köln hat in der Sitzung vom 26.09.2019 das Projektbudget auf 554,1 Mio. € brutto erhöht.

Der Stand der Prüfung der Ausführungsplanung (LPH 5H) und die Vergabe der Schlüsselgewerke der Haustechnik erfordern eine dritte Termin- und Kostenprognose mit Stand Dezember 2020. Im Ergebnis ergibt sich eine Schlüsselübergabe im ersten Quartal 2024 und Projektkosten in Höhe von 617,6 Mio. € bis zu 643,9 Mio. € brutto.

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	

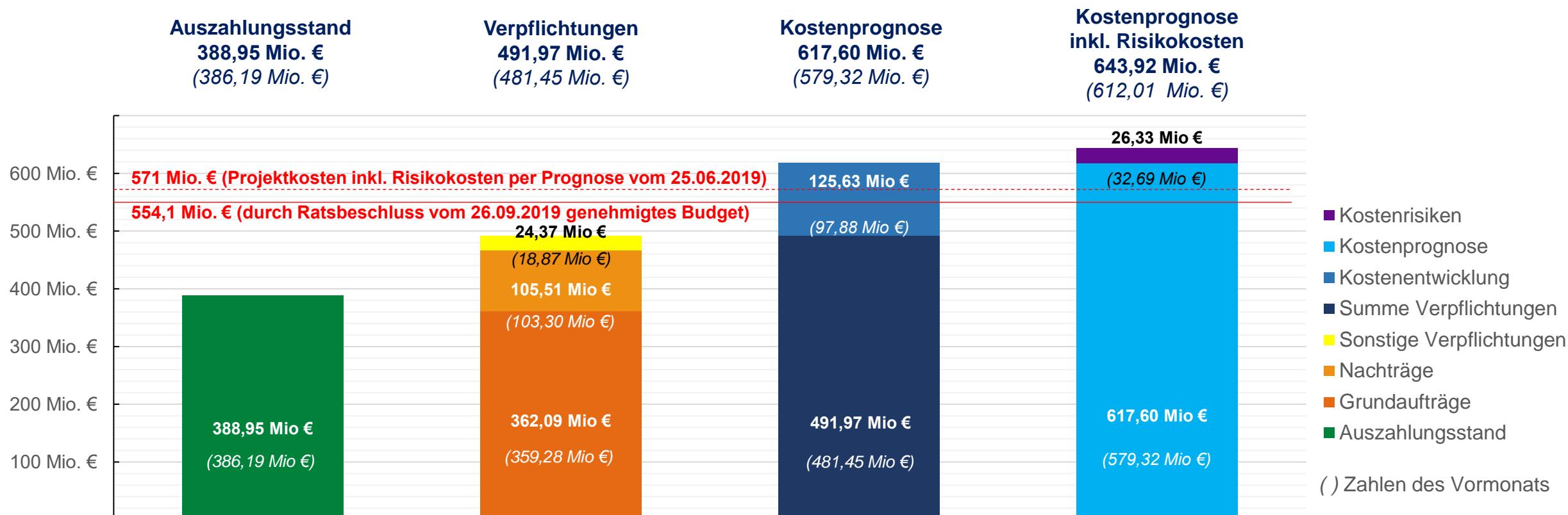
Erläuterung zum Sachstand Termine:

Nach weitgehender Prüfung der Ausführungsplanung und dem Abschluss der Vergabeverfahren der Schlüsselgewerke der Haustechnik wurde die Terminplanung des Gesamtprojektes überarbeitet. Dieser überarbeitete Rahmenterminplan bildet das Projekt bis zur Schlüsselübergabe ab und ist die terminliche Basis für die Organisation des Bauablaufes. Die Verschiebung der Schlüsselübergabe in das 1. Quartal 2024 begründet sich durch die verlängerten Dauern der Ausführungsplanung, Vergabeverfahren und Bauausführung (LPH 8H).

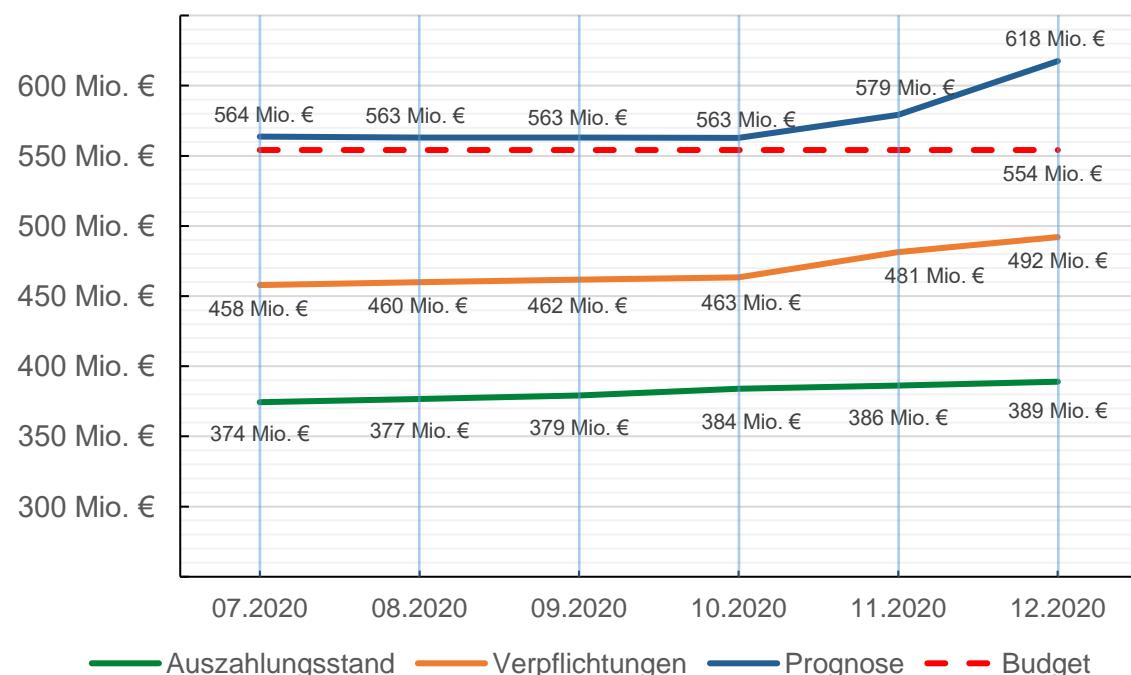
Die Prüfung und Nachbearbeitung der Ausführungsplanung (Finalisierung) erfolgt in einem geordneten Verfahren nach dem Bedarf der Bauausführung gebäude- und bereichsweise und wird sich bis in das 2. Quartal 2021 hineinziehen. Zu Beginn des Jahres 2021 steht zunächst die Erstellung der Werk- und Montageplanung durch die ausführenden Firmen im Fokus, bevor dann im 2. Quartal 2021 die Bauausführung der Hauptgewerke beginnt.

Bei der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen kommt es durch die Insolvenz des Rohbauers zu Verzögerungen. Noch ist nicht abzusehen, ob sich dies auf die Bauausführung der Hauptgewerke auswirken wird.

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 Ausführungsplanung 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 16.12.2020.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus November 2020 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 2,76 Mio. €) sowie wesentlich in den Verpflichtungen (+ 10,52 Mio. €) und der Kostenprognose (+ 38,27 Mio. €). Die Kostensteigerung im Vergleich zum Vormonat ist vor allem auf die aktualisierte Terminplanung zurückzuführen. Durch den Abschluss der Vergaben der Schlüsselwerke der Haustechnik und den Fortschritt der Ausführungsplanung haben sich die Risikokosten reduziert (- 6,36 Mio. €). Es ergibt sich somit eine Gesamt-Kostenprognose inklusive Risikokosten von 643,92 Mio. € (+ 31,91 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 in Höhe von 617,60 Mio. € (Summe der Verpflichtungen + erwartete Kostenentwicklung) übersteigen allerdings das derzeitige Budget von 554,1 Mio. € um 63,5 Mio. €. Wir empfehlen eine zeitnahe Anpassung des Budgets.

4. ProjektSCHWERPUNKTE

Planung

Überblick zum Stand der Bearbeitung der Planungen LPH 5H der verschiedenen Kostengruppen (KG 300 Hochbau, KG 400 Haustechnik, KG 479 Theatertechnik) aufgliedert nach den Bauteilen Kinderoper (KO), kleine Haus (OT), Schauspielhaus (SH) und Opernhaus (OH). Zur Vorbereitung der Werk- und Montageplanung wurden die Bauteile in 8 Teilbereiche (Teilbereich 1-8) untergliedert.

Für die **Kinderoper (KO)** liegt für KG 300 und KG 400 die geprüfte und überarbeitete Planung vor. Die Planung der KG 479 wurde zur Prüfung übergeben.

Für das **kleine Haus (OT)** liegt für KG 300 und KG 400 die geprüfte und überarbeitete Planung vor.

Für das **Schauspielhaus (SH)** liegt für KG 300 und KG 400 die geprüfte und überarbeitete Planung vor. Die Planung der KG 479 wurde teilweise zur Prüfung übergeben.

Für das **Opernhaus (OH)** liegen die Planungen für die KG 300 vor und befinden sich weiterhin in der Prüfung. Die Planung der KG 400 liegt ebenfalls vor und befindet sich in den unterschiedlichen Bearbeitungsstatus der Prüfung und der Überarbeitung der geprüften Planunterlagen. Für die Teilbereiche 1 und 2 liegen die überarbeiteten Pläne vor.

Ausschreibung und Vergabe

KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen:

Die Submissionen für die Estricharbeiten OH/SH und KO/OT sowie für die Fliesenarbeiten haben stattgefunden. Derzeit erfolgt die Prüfung der Angebote und die Auftragsvergabe wird vorbereitet. Die Zusammenstellung der Ausschreibungsunterlagen für Raumgerüstarbeiten sind erfolgt und werden im Januar 2021 veröffentlicht. Weitere Ausschreibungsunterlagen für Bodenbelags- und Verglasungsarbeiten sind in Bearbeitung. Auf Grund einer Insolvenz steht die Rohbaufirma nicht mehr zur Ausführung zur Verfügung und die Rohbauarbeiten müssen im Januar 2021 neu ausgeschrieben werden.

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen:

Die Beauftragungen der Schlüsselgewerke Wärmeversorgungsanlagen, Feuerlöschanlagen, Kälteanlagen, raumluftechnische Anlagen sowie elektrische Anlagen sind erfolgt. Die Submission für das Gewerk Rauchdruckanlagen ist erfolgt und mit der Prüfung der eingereichten Unterlagen wurde begonnen. Für die übrigen Gewerke wurden im Rahmen der Firmengespräche die bestehenden Vertragsverhältnisse durch Zusatzvereinbarungen ergänzt, so dass keine gesonderten Vergabeverfahren erforderlich sind. Die Heilung der Planung erforderte Leistungsanpassungen zusätzlich zu den Zusatzvereinbarungen. Die darauf basierenden Angebote der Firmen liegen überwiegend vor und befinden sich derzeit in der Prüfung und Beauftragung.

Werk- und Montageplanung

Der Start der Werk- und Montageplanung (LPH 8H) im Januar 2021 erfolgt bereichs- bzw. bauteilweise. Es ist vorgesehen im Januar mit den Teilbereichen 1 und 2 zu beginnen. Die Vorbereitung zum Start der Werk- und Montageplanung und die Zusammenstellung der Planunterlagen für den Teilbereich 1 sind erfolgt. Der Kick-Off Termin zur Werk- und Montageplanung mit den ausführenden Firmen der Haustechnik hat im Dezember 2020 stattgefunden.

Ausführung

Die Arbeiten zur Mängelbeseitigung der bereits abgenommenen Gewerke wie Rohbau, Dachabdichtungen, Metallfassaden, Estricharbeiten etc. sind kontinuierlich 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 und Estricharbeiten im Hochbau stehen weiterhin im Fokus der derzeitigen Ausführung. Die Rohbauarbeiten mussten auf Grund der Insolvenz der Rohbaufirma unterbrochen werden. Ergänzende Demontearbeiten in der Haustechnik durch den ‚TGA-Allrounder‘ als Vorbereitung der Hauptmaßnahmen schreiten sukzessive in der Ausführung voran. Die theatertechnischen Gewerke KG 479 befinden sich derzeit in einer stellenweisen Optimierung von verbauten Elementen und in Abnahmen der fertiggestellten Teilleistungen. Weiterhin werden derzeit Inbetriebnahmen und Schulungen der Bühnenmitarbeiter an bühnentechnischen Anlagen durchgeführt.

5. ProjektRISIKEN

Risikobeschreibung	EW *	Mögliche Folgen des Risikos	Maßnahmen
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.
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.
Verzögerungen im Projekt aufgrund der Corona-Pandemie	30 %	Terminverzug durch Verschiebung/Absage von Besprechungen und Ausfall von Projektbeteiligten	- technische Maßnahmen zur Durchführung von Besprechungen - Schaffen von neuen Infrastrukturen
Zu geringe Kapazitäten bei den Projektbeteiligten (KG 700)	30%	Verspätete Schlüsselübergabe	Termincontrolling Monitoren der zugesagten Kapazitäten
Zu geringe Kapazitäten bei den Sachverständigen	30%	Verspätete Schlüsselübergabe	Enge Einbindung der Sachverständigen in den Bauablauf / Abnahmen; Vertreterregelungen mit Sachverständigen

* 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 September 2020 zeigt sich eine Verringerung der Risikokosten auf 26,33 Mio. € brutto. Der Grund für die Verringerung liegt im Abschluss der Vergaben der Schlüsselgewerke der Haustechnik und dem Fortschritt der Ausführungsplanung. Der Fortschritt der Ausführungsplanung wurde durch eine Reduzierung der Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt. 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 1. Quartals 2021.