

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.

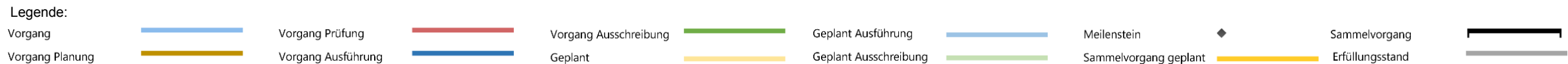
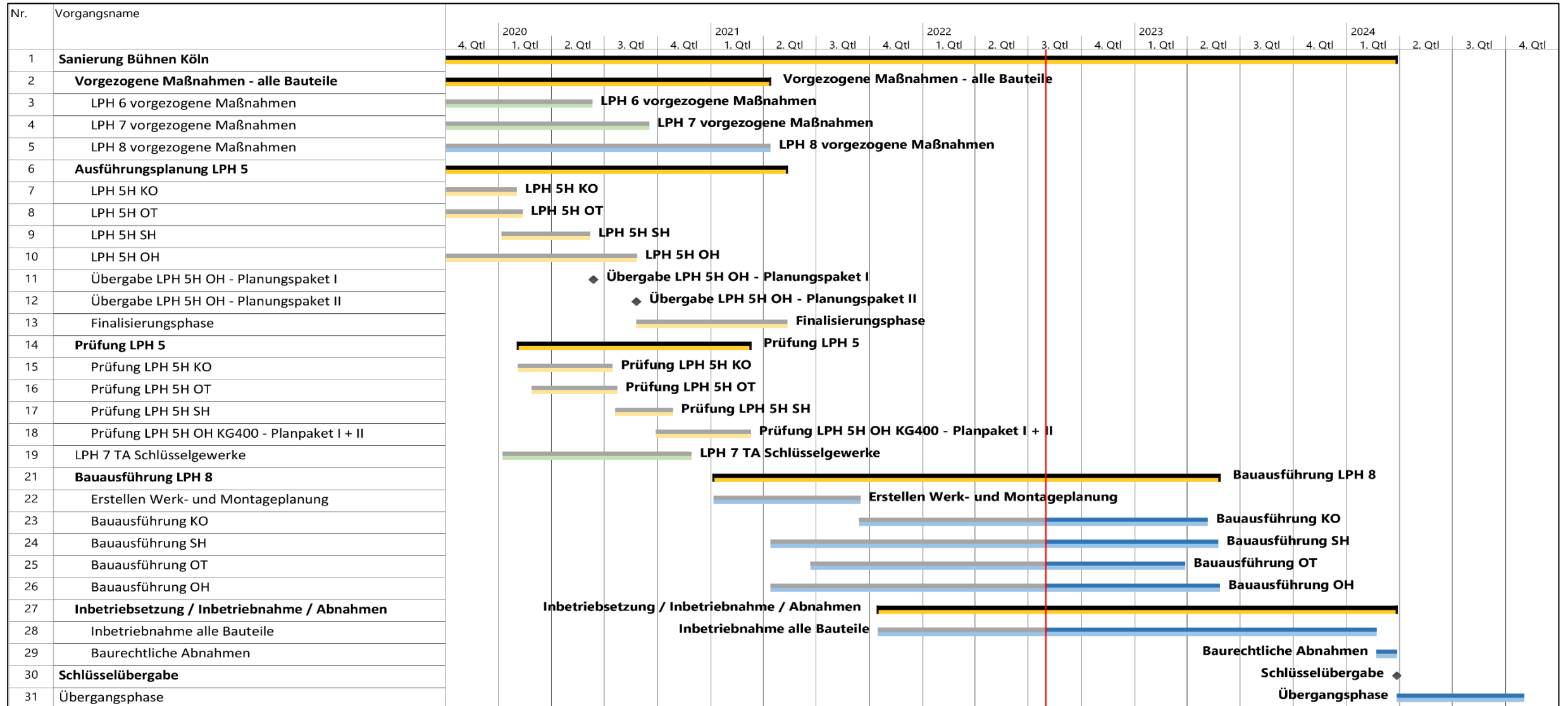
Nach der Einarbeitung und Grundlagenermittlung des neuen Planungsbüros für die technischen Anlagen, erfolgte im Juni 2017 eine erste Prognose zur Weiterentwicklung der Bühnensanierung. Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der Haustechnikplanung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Auf dieser Basis wurde 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 erforderten eine dritte Termin- und Kostenprognose mit Stand Dezember 2020. Aus dieser Prognose ergab sich eine Schlüsselübergabe im ersten Quartal 2024 und Projektkosten in Höhe von 617,6 Mio. € brutto. Der Rat der Stadt Köln hat in der Ratssitzung am 16.09.2021 das Projektbudget einschließlich eines kumulierten Risikos auf 642,7 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

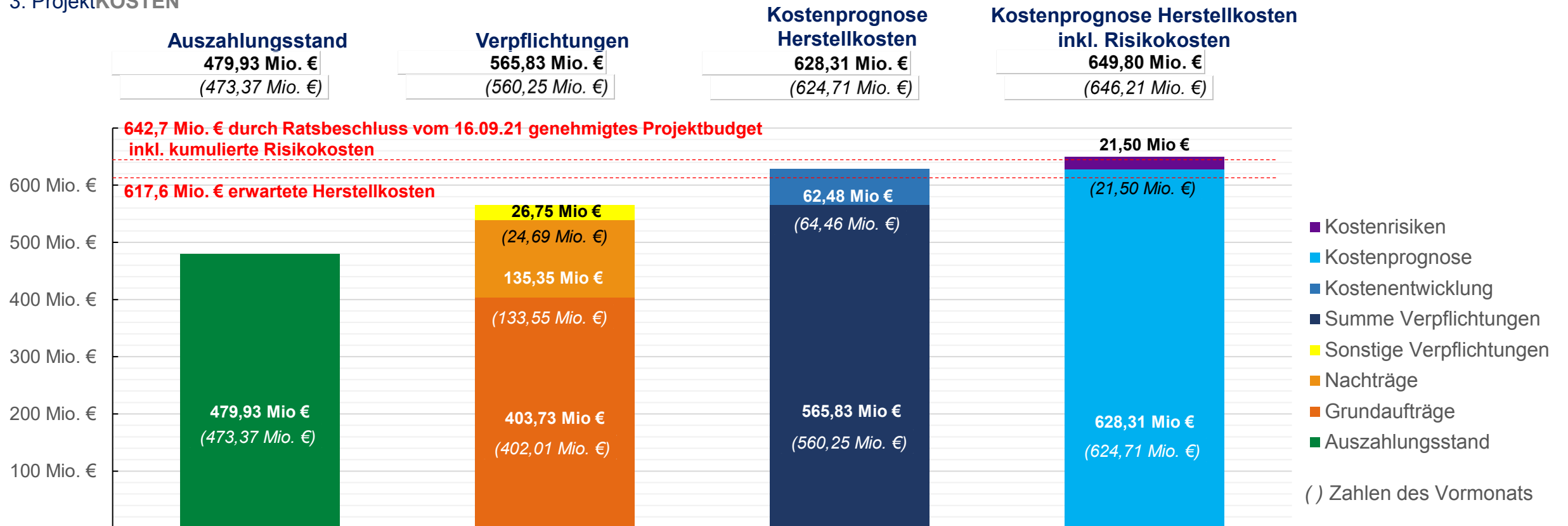


Erläuterung zum Sachstand Termine:

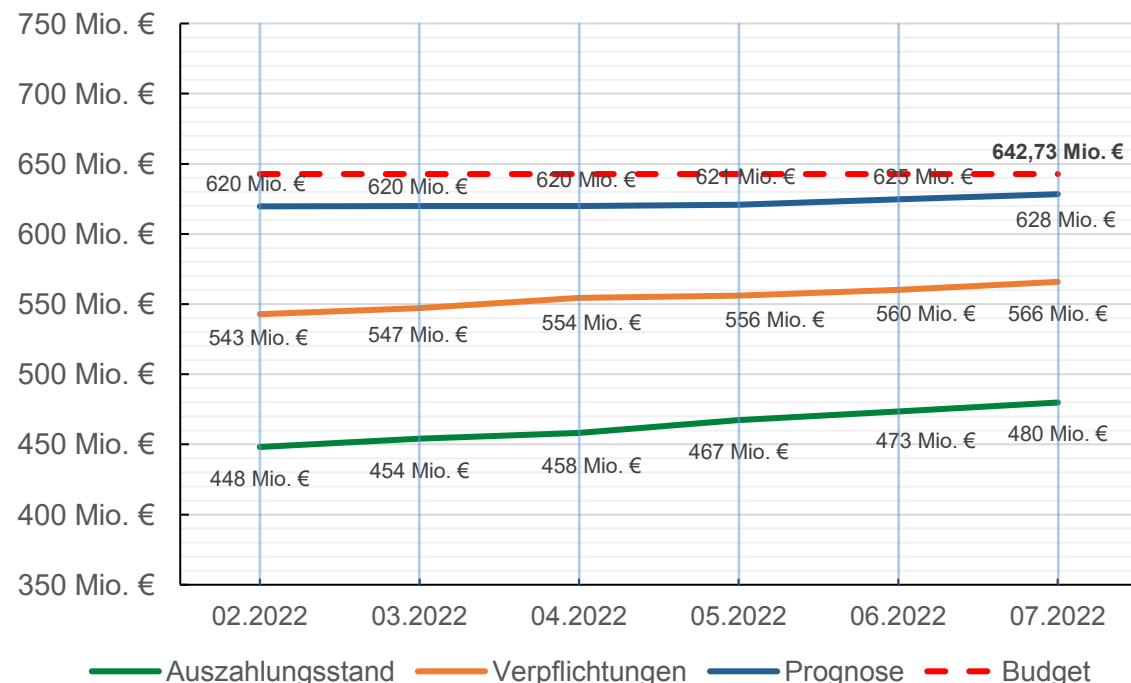
In allen Bauteilen finden planmäßig die Montagen der TA Hauptgewerke sowie die nachfolgenden Arbeiten der Ausbaugewerke statt. Die Inbetriebsetzungs- und Inbetriebnahme-prozesse der TA Hauptgewerke befinden sich weiterhin in der Vorbereitung. Die Inbetriebnahmen der Theatertechnik werden kontinuierlich fortgeführt.

Die Bühnen Köln planen die Schlüsselübergabe am 22.03.2024 .

3. ProjektKOSTEN



KostenVERLAUF der letzten 6 Monate



Erläuterung zum Sachstand Kosten (alle Angaben in brutto):

Die Projektkosten wurden auf Grundlage der aktuellen Terminplanung und des aktuellen Projektfortschritts erstellt und sind eine Fortschreibung der Kostenprognose vom 31.12.2020. Die vorliegenden Zahlen basieren auf den von der Projektsteuerung überprüften Angaben der Objektüberwachungen mit Stand 25.07.2022.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus Juni 2022 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 6,56 Mio. €) sowie in den Verpflichtungen (+ 5,57 Mio. €) und der Kostenprognose der Herstellkosten (+ 3,59 Mio. €). Es ergibt sich eine Gesamt-Kostenprognose inklusive Risikokosten von 649,80 Mio. € (+ 3,59 Mio. €). Die Erhöhung der Kostenprognose der Herstellkosten resultiert maßgeblich aus vertraglichen Regelungen zur Indexierung von Baupreisen, die im Zeitraum 2016-2018 vereinbart wurden.

Mit der Erhöhung des Projektbudgets vom 16.09.2021 auf 642,7 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 Herstellkosten in Höhe von 628,31 Mio. € liegen innerhalb des Projektbudgets von 642,7 Mio. €. Die angestrebten Herstellkosten von 617,6 Mio. € werden aufgrund der eingetretenen Kostenerhöhungen voraussichtlich nicht erreicht und müssen neu bewertet werden. Die Aktualisierung der Kostenprognose der Herstellkosten erfolgt zum Stichtag 31.12.2022.

4. ProjektSCHWERPUNKTE

Planung

Die Planer sind für technische Klärungen im Zusammenhang mit der Ausführung weiterhin in das Projekt eingebunden.

Ausschreibung und Vergabe

Die geplanten Ausschreibungen und Vergaben sind weitgehend erfolgt. Es sind noch die nachfolgend aufgeführten Ausschreibungen und Vergabeverfahren durchzuführen.

KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen:

Im Zuge der Ausschreibung für Bodenbelagsarbeiten wurde durch einen Bieter eine Vergaberüge eingereicht und ein Nachprüfungsverfahren eingeleitet. Der Verhandlungstermin wurde durch die Vergabekammer auf Anfang August festgesetzt.

Die Ausschreibung für das Gewerk Grünbedachung muss wiederholt werden. Die Ausschreibungsunterlagen werden gegenwärtig überarbeitet und die erneute Ausschreibung vorbereitet.

Für das Gewerk Baulogistik ist die Submission erfolgt. Die eingegangenen Angebote befinden sich derzeit in Prüfung.

Die Ausschreibungsunterlagen für die Gewerke Schließanlage und Blendschutz sind in Bearbeitung.

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen:

Alle geplanten Ausschreibungen sind erfolgt.

KG 479 Theatertechnik

Die Ausschreibungsunterlagen für die Gewerke Reinigung Bühnenhäuser, die Luftbefeuchtungsanlage der Bühnen und die Werkstatteinrichtung des Kostümlagers sind in Bearbeitung.

KG 600 Ausstattung

Für die Jahre 2022 und 2023 werden ca. 10 Ausschreibungen vorbereitet.

Werk- und Montageplanung

Die Werk- und Montageplanung ist für die TA Gewerke abgeschlossen. Für einzelne Ausbaugewerke sind im weiteren Projektverlauf noch W+M Planungen erforderlich.

Ausführung

Die Rohbauarbeiten werden sukzessive in allen Bauteilen ausgeführt. In vielen Bereichen finden Ausbauarbeiten wie Trockenbau-, Beschichtungs- und Putzarbeiten statt. Die Gewerke Raumluftechnische Anlagen, Feuerlöschanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Druckluftanlagen, Sanitäranlagen, Elektrische Anlagen, Gebäudeautomation, Nachrichtentechnik und Brandschutz befinden sich in der Ausführung der Hauptmaßnahmen. Die Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Schächten im Zusammenhang mit Dichtigkeitsprüfungen von Lüftungstrassen werden kontinuierlich ausgeführt. Auch zur Umsetzung der Hygieneanforderungen in schwer zugänglichen Schächten und Kanälen finden Reinigungs- und Beschichtungsmaßnahmen statt. Alle Maßnahmen an Schächten und Kanälen können im Rahmen des bestehenden Terminplans durchgeführt werden.

Einzelne TA Gewerke haben verlängerte Lieferzeiten bzw. Lieferprobleme bei Material und bei technischen Komponenten und Anlagenteilen angemeldet. Die verlängerten Lieferzeiten wurden, soweit diese bekannt sind, in der Bauablaufplanung berücksichtigt.

Zwei theatertechnische Gewerke sind von einer Insolvenz in Eigenverantwortung einer ausführenden Firma betroffen. Durch die zuständige Objektüberwachung wird eine Zustands- und Leistungsfeststellung für diese Gewerke erstellt. Eine weitere Leistungserbringung durch die ausführende Firma wurde nach eingehender Prüfung ausgeschlossen. Ein Teil der verbleibenden Restleistungen wurde im Juli vergeben. Die übrigen Restleistungen werden neu ausgeschrieben.

Die mit der Sanierung der Klinkerfassade beauftragte Firma hat Insolvenz angemeldet. Die Auswirkungen auf Kosten und Termine sowie die Neuvergabe der ausstehenden Leistungen werden gegenwärtig geprüft.

Inbetriebnahme

Die Inbetriebnahmeprozesse der TA Hauptgewerke wurden mit der Bauablaufplanung anlagenweise abgeglichen und zusammengeführt. Die Bauablaufplanung wurde durch diesen Abgleich bestätigt. Es finden weiterhin Funktionstest, Einregulierungen, Restarbeiten sowie Mängelbeseitigungen der theatertechnischen Gewerke der KG 479 statt.