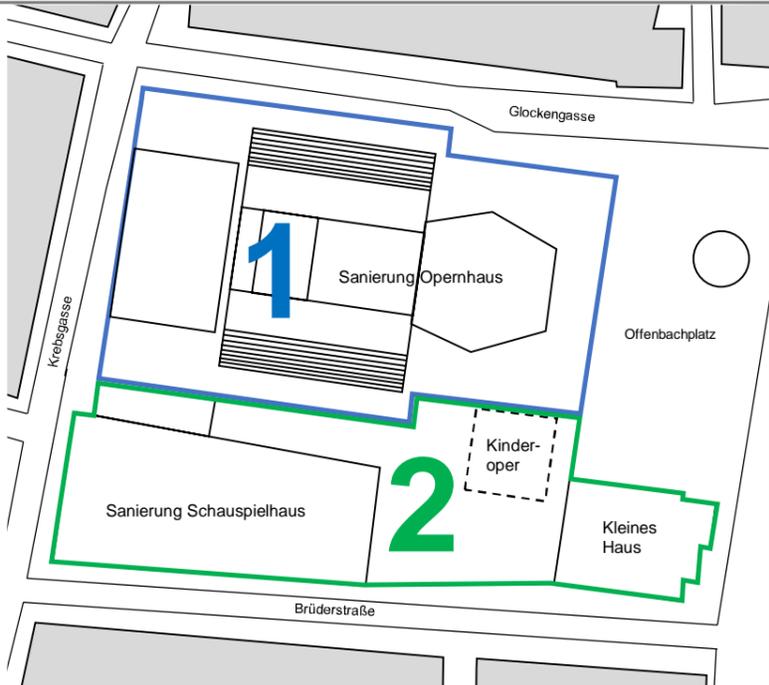


## 1. ProjektKENNDATEN



<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.

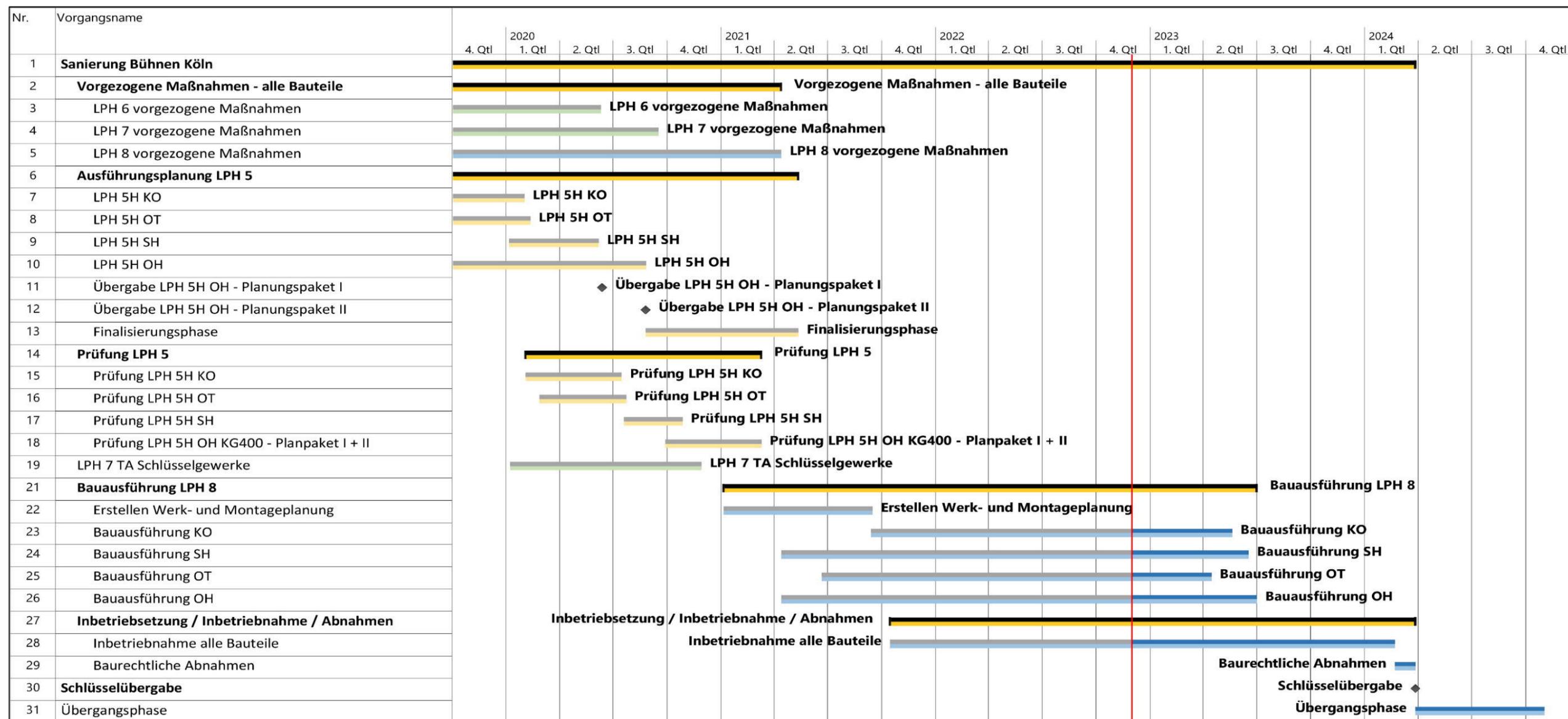
Nach der Einarbeitung und Grundlagenermittlung des neuen Planungsbüros für die technischen Anlagen, erfolgte im Juni 2017 eine erste Prognose zur Weiterentwicklung der Bühnensanierung. Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der Haustechnikplanung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Auf dieser Basis wurde 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



Legende:



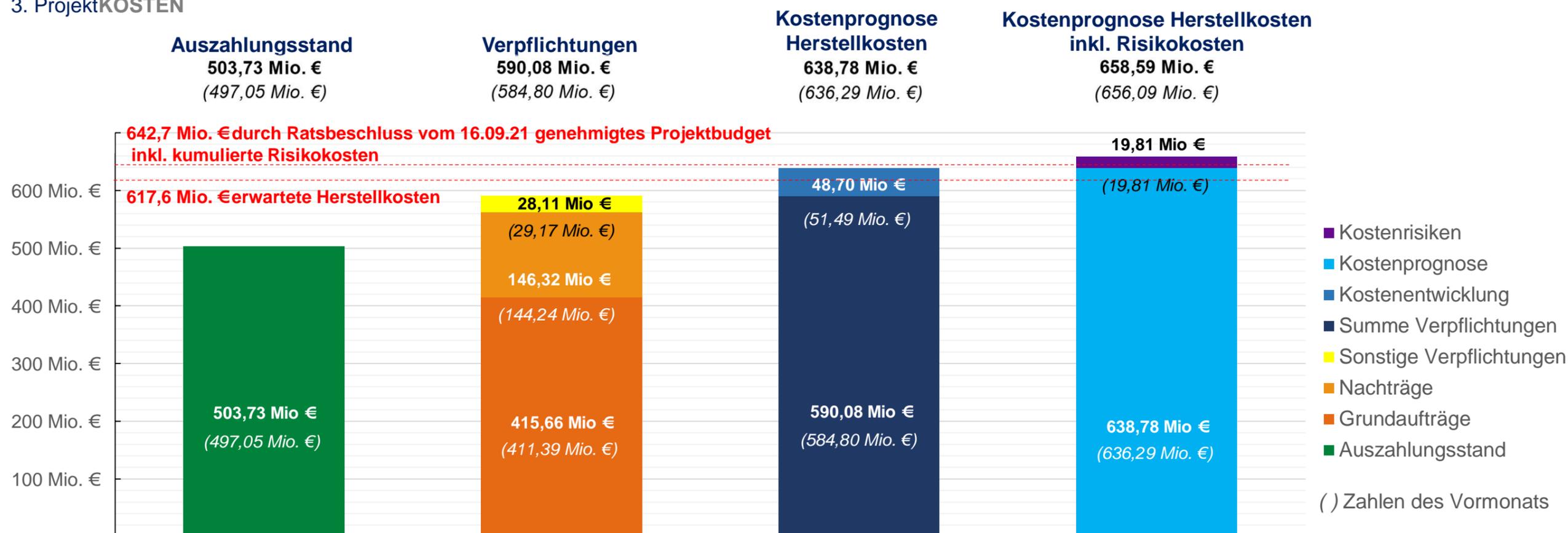
### Erläuterung zum Sachstand Termine:

In allen Bauteilen finden planmäßig die Montagen der TA Hauptgewerke sowie die nachfolgenden Arbeiten der Ausbaugewerke statt. Die ersten Inbetriebsetzungsprozesse der TA Hauptgewerke wurden begonnen. Die Inbetriebnahmeprozesse der TA Hauptgewerke befinden sich weiterhin in der Vorbereitung. Die Inbetriebnahmen der Theatertechnik werden kontinuierlich fortgeführt.

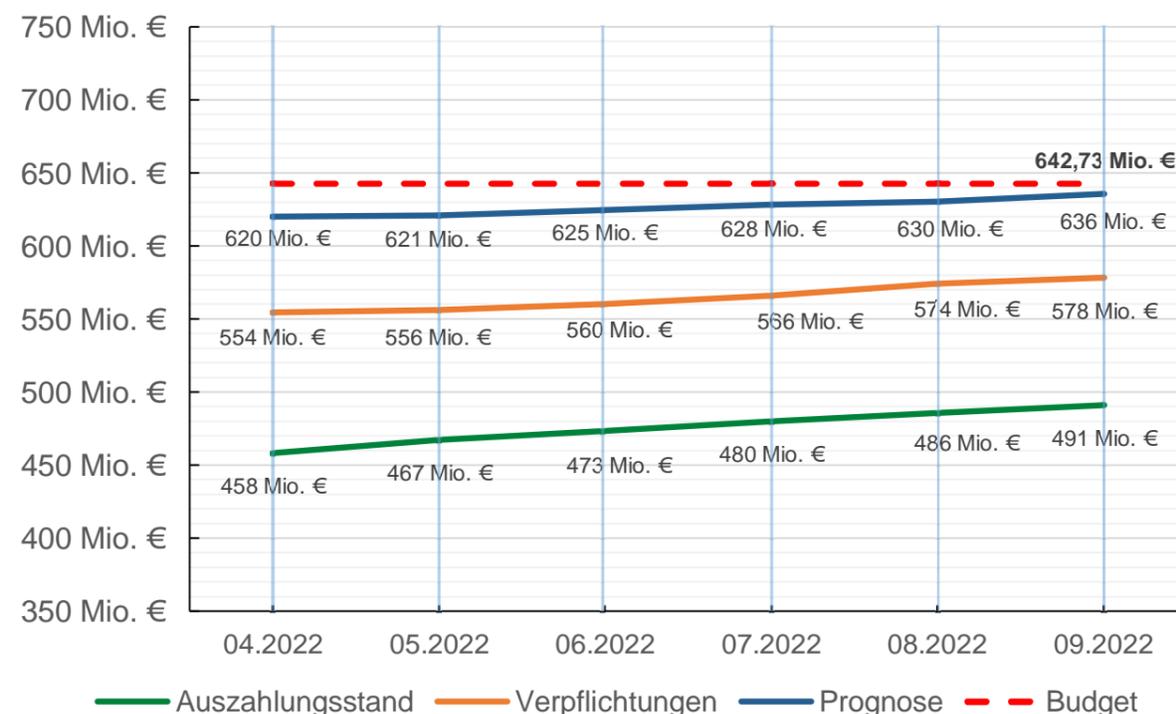
Zur Gegensteuerung eines unzureichenden Baufortschritts wurde eine Umstellung des Bauablaufs vorgenommen. Für das OH konnte so die Einhaltung der Terminziele gesichert werden. Für die anderen Häuser SH, KO und OT werden im Rahmen der Umstellungen des Bauablaufs zusätzlich Kapazitätsanpassungen bei ausführenden Firmen erforderlich.

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 30.11.2022.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus Oktober 2022 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 6,68 Mio. €) sowie in den Verpflichtungen (+ 5,28 Mio. €) und der Kostenprognose der Herstellkosten (+ 2,50 Mio. €). Es ergibt sich eine Gesamt-Kostenprognose inklusive Risikokosten von 658,59 Mio. € (+ 2,50 Mio. €).

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 638,78 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:

Die Ausschreibung für das Gewerk Grünbedachung muss wiederholt werden. Die Ausschreibungsunterlagen liegen vor und die erneute Ausschreibung wird vorbereitet.

Die Ausschreibung zu Arbeiten an den Balkonen der Werkstatttürme wurde veröffentlicht.

Die Ausschreibungsunterlagen für die Gewerke Schließanlage, Dachdeckerarbeiten, die Restaurierung der Steinfoyers, Restleistung Klinkerfassade und Blendschutz sind in Bearbeitung.

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen:

Alle geplanten Ausschreibungen und Vergaben sind erfolgt.

KG 479 Theatertechnik

Die Submission zur Ausschreibung der Reinigung der Bühnenhäuser ist erfolgt. Gegenwärtig erfolgt die Angebotsauswertung. Die Ausschreibungsunterlagen für die Gewerke Luftbefeuchtungsanlage der Bühnen und die Werkstatteinrichtung des Kostümlagers sind in Bearbeitung.

KG 500 Außenanlagen und KG 600 Ausstattung

Für das Jahr 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

Im Gewerk Rohbauarbeiten werden sukzessive Anpassungs- und Restarbeiten in allen Bauteilen ausgeführt. In vielen Bereichen finden Ausbauarbeiten wie Trockenbau-, Beschichtungs- und Putzarbeiten sowie Fliesenarbeiten statt. In einigen Bereichen werden aufgrund von Mängeln zusätzliche Estrichflächen ausgetauscht. In mehreren Bereichen finden Schlosserarbeiten statt. Die Gewerke Raumlufttechnische 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. Darüber hinaus werden weitere Mängelbeseitigungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Druckbelastung von gemauerten Schachtwänden erforderlich. Das vor 2015 ausgeführte Mauerwerk erweist sich nach statischer Überprüfung als teilweise mangelhaft und bereichsweise nicht ausreichend druckfest. Zur Umsetzung der Hygieneanforderungen in schwer zugänglichen Schächten und Kanälen finden weiterhin 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.

Zur Umstellung des Bauablaufs haben umfangreiche Abstimmungen mit den Objektüberwachungen, dem Inbetriebnahmeplaner sowie den ausführenden Firmen stattgefunden. Die Arbeiten im Opernhaus werden vorrangig ausgeführt. Restarbeiten in Technikzentralen und sicherheitstechnisch relevanten Anlagen werden forciert. Die Umstellungen des Bauablaufs haben Auswirkungen auf die Inbetriebsetzungsprozesse. Hierzu finden gegenwärtig intensive Abstimmungen mit den TA Firmen sowie den abnehmenden Sachverständigen statt.

##### Inbetriebsetzung und Inbetriebnahme

Mit der Inbetriebsetzung der ersten elektrotechnischen Anlagen wurde begonnen.

Es finden weiterhin Funktionstest, Einregulierungen, Restarbeiten sowie Mängelbeseitigungen der theatertechnischen Gewerke der KG 479 statt.