

Sanierung Bühnen Köln

Monatsbericht Februar 2011

Stand: 28.02.2011
Ausdruck vom: 18.03.2011
Abgestimmt: Abgestimmt und freigegeben mit den Bühnen und der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.
Beschlossen: Der Monatsbericht wurde im Jour Fixe der Dezernate VI und VII am 10.3.2011 vorgestellt. Der Monatsbericht wurde akzeptiert, es wurden keine Gegenmaßnahmen beschlossen!

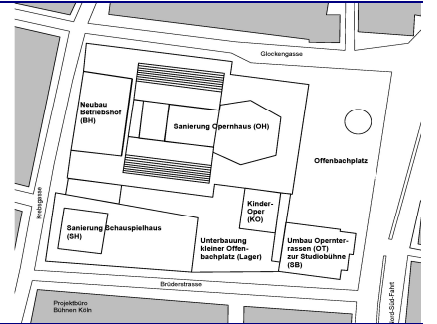
1. Kenndaten des Projekts

Standort: Offenbachplatz, Köln
Bauherr: Städtische Bühnen Köln
Planungszeit: 10/2010 bis 12/2012
Bauzeit: 04/2012 bis 06/2015
Flächen: (gem. Machbarkeitsstudie)

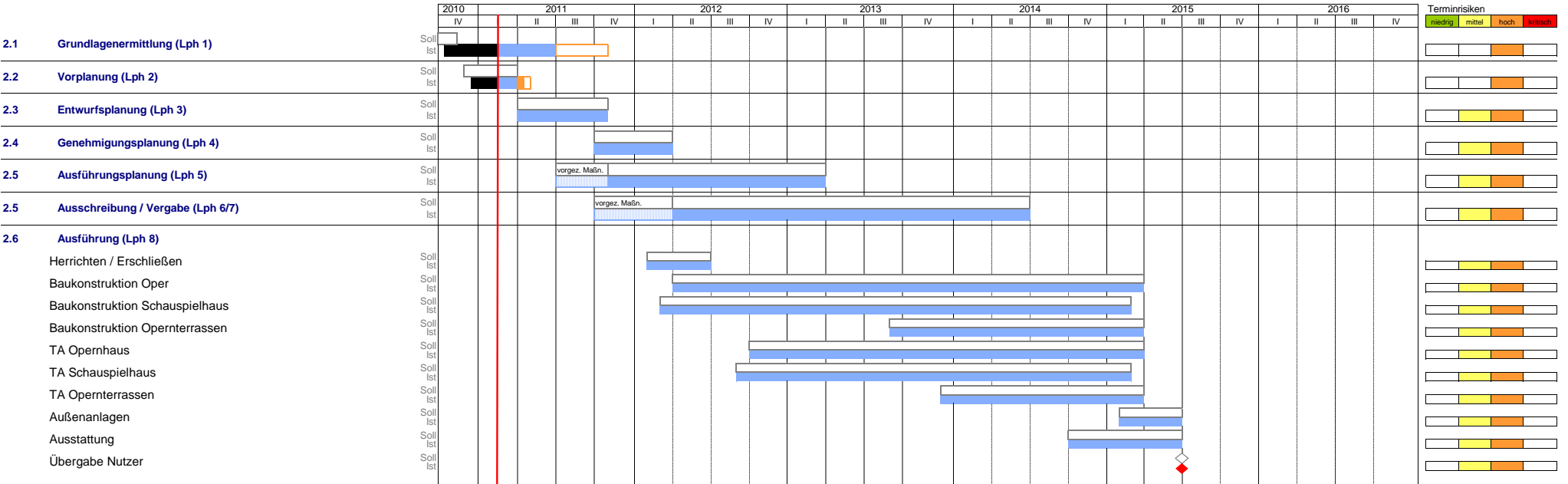
	Opernhaus	Schauspielhaus	Opernterrassen	Gesamt
NGF:	32.813 m ²	13.174 m ²	2.201 m ²	48.189 m ²
BGF:	44.762 m ²	17.163 m ²	2.473 m ²	64.397 m ²
BRF:	211.899 m ³	77.668 m ³	8.928 m ³	298.495 m ³

Kostenrahmen: (gem. Variante 6 der Machbarkeitsstudie vom 30.07.2010)

	Opernhaus	Schauspielhaus	Opernterrassen	Gesamt
KGR 200-600	127.359.530 €	57.296.434 €	16.116.799 €	200.772.763 €
KGR 700	33.113.478 €	14.897.072 €	4.190.368 €	52.200.918 €
Summe	160.473.008 €	72.193.506 €	20.307.167 €	252.973.681 €



2. Terminübersicht (gem. Machbarkeitsstudie V6, Stand 30.07.2010)



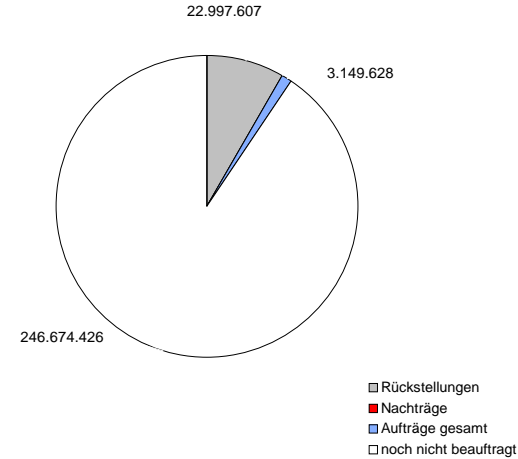
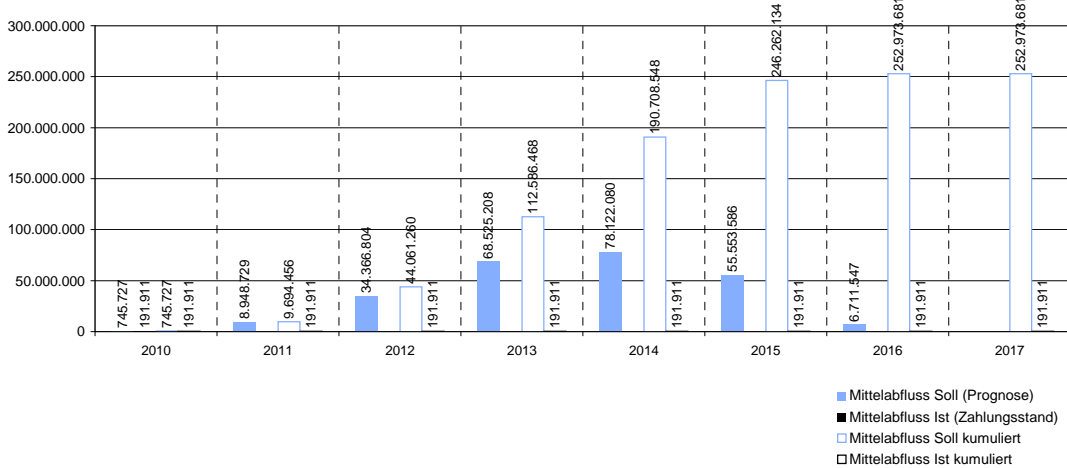
3. Kostenübersicht

Mittelabfluss: (alle Zahlen € brutto)

Jahr	Zahlungen	Prognose
2010	191.911 €	745.727 €
2011	0 €	8.948.729 €
2012	0 €	34.366.804 €
2013	0 €	68.525.208 €
2014	0 €	78.122.080 €
2015	0 €	55.553.586 €
2016	0 €	6.711.547 €
2017	0 €	0 €
Summe	191.911 €	252.973.681 €

Kostenübersicht: (Beauftragungsstand 08.02.2011)

Kategorie	Kgr.	200-600	700	Gesamt
Opernhaus	Kgr. 200-600	127.359.530 €		
	Kgr. 700		33.113.478 €	
Schauspielhaus	Kgr. 200-600	57.296.434 €		
	Kgr. 700		14.897.072 €	
Opernterrassen	Kgr. 200-600	16.116.799 €		
	Kgr. 700		4.190.368 €	
Gesamt		252.973.681 €		



4. Erläuterung Sachstand / Risiken

Stand Beauftragung/Vergabe/Ausschreibung	Projektorganisation/Planung	Kosten	Termine
<p>Verträge in Abstimmung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projektsteuerung - Lichtplanung - Brandschutz <p>Verträge, unterschrittsreif verhandelt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Architektenvertrag - Raumakustik <p>Verträge im Unterschriftengang</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tragwerksplanung - Technische Ausrüstung - Theaterplanung - Bodenmech., Erd- und Grundbau - Bauphysik und Schallschutz <p>VOF-Verfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freianlagen - Prüfstatiker <p>In Vorbereitung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Makler der Versicherungsleistungen (in Vorbereitung) - SiGeKo <p>Weitere Leistungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfverordnung (Lüftung, Druckbelüftung TH) - VDS (Sprinklerung) - Schadstoffsanierung <p>Nachträge</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Messungen DanzFM - Demontage Installationen - Technische Bestandsaufnahme <p>Als kritisch ist die Nachbeauftragung von DanzFM zu bewerten. Durch Differenzen in den Bestandsaufnahmen sollten weitere Messungen erfolgen. Mit DanzFM konnte noch kein Verhandlungsergebnis gefunden werden. DanzFM hält daher Angaben, als Grundlage für die weitere Planung zurück.</p> <p>Die Leistungen zur Demontage vorhandener Installationen muss noch mit SR abgestimmt werden.</p> <p>Leistungen zur technischen Bestandsaufnahme müssen detailliert geklärt werden.</p>	<p>Projektorganisation/Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organisationshandbuch, Abstimmung mit Planern erfolgt, gerügliche Änderungen im Zuge der Überarbeitung erforderlich 1. Ergänzungslieferung in Bearbeitung (Ablaufdiagramme, Formblätter) - Projektraum (AWARO), Prüfung als Vergabeplattform - Raumbuch, abgestimmt, Prüfung zur Vorplanung - Workshop Gebäudesicherung Anfang April geplant - Beschluss zur Kinderoper und Studiobühne und Budget erfolgt - Planungsplan für die Entwurfsplanung in Abstimmung - Vergabeverfahren mit Vergabestelle abgestimmt - weitere Verlängerung Grundlagenermittlung absehbar - Vorplanung termingerecht begonnen, Variante Betriebshof/ Schlosserei/ Schreinerei zu Beginn Entwurfsplanung bis 8.4.2011 - Lücken in der Tragwerksplanung ohne Auswirkungen auf die Planung - Prüfung Vorplanung 18.2.2011 bis 30.3.2011 - Planfreigabe 31.3.2011. - Abstimmung Objektplanung Gebäude mit Behindertenbeauftragten am 15.3.2010 - Weitere maßliche Bestandsaufnahmen in Bearbeitung - Technische Bestandsaufnahmen in Planung - Raumakustische Messungen sind erfolgt - Förderung EnOB und alternative Heizmethode in Untersuchung - Abstimmung mit Energiemanagement (Nachhaltigkeit vs. Denkmalschutz) ist erfolgt - Fahrversuche Anlieferung in Planung - Weitere Baugrunderkundungen in Planung - Regelung zu öffentlichen Flächen im Bereiche Kantinenhof erforderlich 	<p>Kosten</p> <p>Die oben aufgeführten Kosten (252.973.681 €) stellen den als Planungsgrundlage vorgegebenen Kostenrahmen der Variante 6 der mit Stand 30.07.2010 von den Theaterplanern theapro federführend erstellten Machbarkeitsstudie dar. Diese Kosten wurden den Planern, nach Abzug 10% Rückstellung (22.997.607 €) als Budget (229.976.074 €) vertraglich vorgegeben. Mit der Rückstellung sollen mögliche Risiken der Sanierung finanziert werden.</p> <p>Am 24.2.2011 wurde ein Vorabzug der Kostenschätzung von den Planern übergeben. Im Hochbau wird das Budget (229.976.074 €) um 8 Mio. €, in der Technischen Ausrüstung um 2 Mio. € und in der Theatertechnik um 0,9 Mio. € überschritten. Die Überschreitung liegt mit ca. 11 Mio. € unter der Rückstellung (22.997.607 €). Die Überschreitungen wird jedoch zum Abschluss der Vorplanung auf das Budget zurückzuführen sein.</p>	<p>Termine</p> <p>Gegenüber der Terminplanung der Machbarkeitsstudie liegen folgende Abweichungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzögerung von ca. 3 Wochen aus Ratsentscheidung vom 7.10.10 - Verzögerung aus Vergaberüge VOF-Verfahren (Tragwerksplanung) ca. 6 Wochen <p>Die bisher hohe Unsicherheit, durch die verspätete Bauauftragung des Tragwerksplaners, hat sich entschärft. Nach Aussage der Planer wirkt sich der Umstand nicht auf die Ergebnisse der Vor- und Entwurfsplanung aus.</p> <p>Durch die verspätete Bauauftragung des Tragwerksplaners wurde eine mögliche Alternative im Bereich Betriebshof/ Schreinerei/ Schlosserei nicht untersucht. Hier bestünde die Möglichkeit Lagerflächen mit Werkstattflächen zu tauschen. Ein Tausch würde sich positiv auf Konstruktion, Schall- und Arbeitsschutz auswirken.</p> <p>Nach Abstimmung mit den Planern, wird die Alternative bis zum 8.4.2011 untersucht. Es ist geplant, dass die Objektplanung Gebäude am 8.4.2011 die Entwurfszeichnungen (Vorabzug) als Grundlage für die weiteren Planer übergeben wird. Somit entstehen keine Verzögerungen in der Entwurfsplanung. Dennoch ist ein solches Vorgehen mit Risiken verbunden.</p>
<p>Vergaberisiken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachbeauftragung Maßliche Bestandsaufnahme - Beauftragung Sonderfachleute - Beauftragung technische Bestandsaufnahmen 	<p>Planungsrisiken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlängerung Grundlagenermittlung (Varianten) - Baugrunderkundungen (Pfährgründung) 	<p>Kostenrisiken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überschreitung Budget Planer 	<p>Terminrisiken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terminrisiken "sportliche" Planungs-, Vergabe- und Ausführungstermine. - Verlängerung der Grundlagenermittlung - Variantenuntersuchung in der Entwurfsplanung