

# Sanierung Bühnen Köln

## Monatsbericht März 2011

**Stand:** 31.03.2011  
**Ausdruck vom:** 14.04.2011  
**Abgestimmt:** Abgestimmt und freigegeben mit den Bühnen und der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Der Monatsbericht wurde im Jour Fixe der Dezernate VI und VII am 14.4.2011 vorgestellt.  
**Beschlossen:** Der Monatsbericht wurde akzeptiert, es wurden keine Gegenmaßnahmen beschlossen!

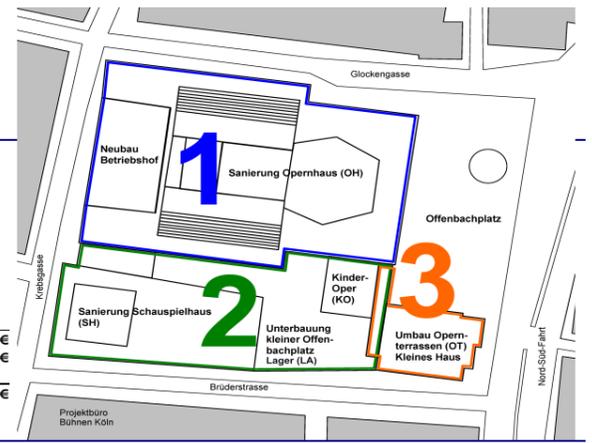
### 1. Kenndaten des Projekts

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

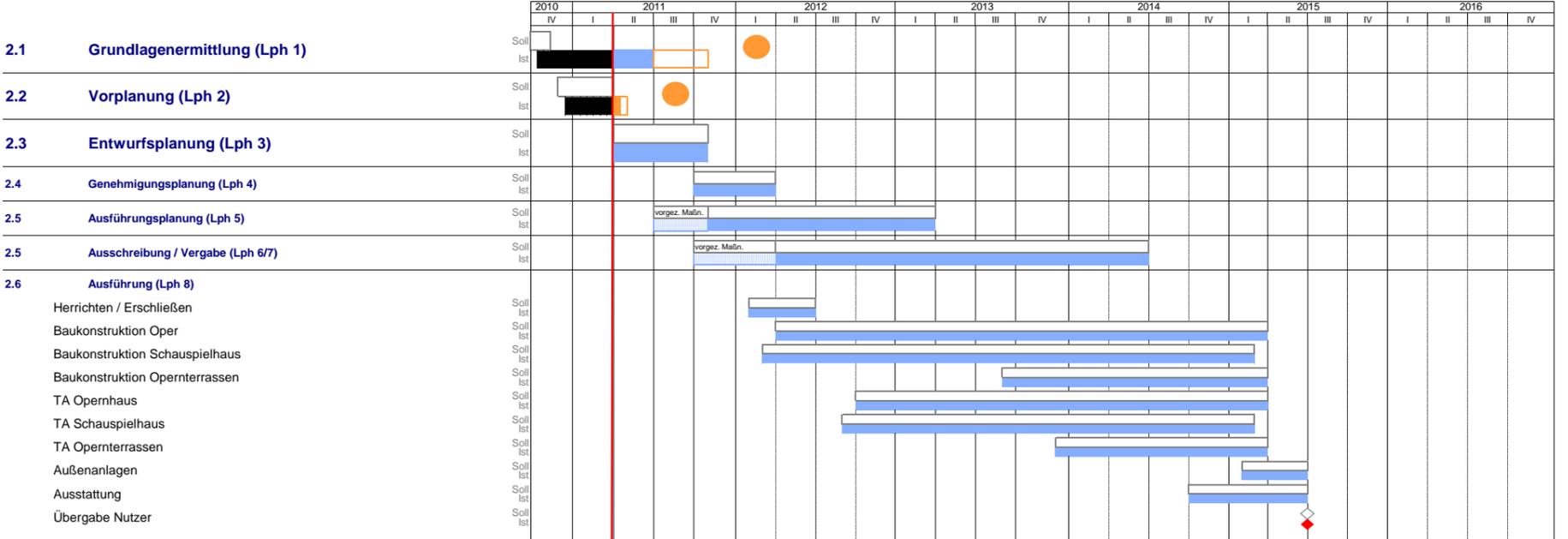
	1 (OH/BH)	2 (SH/LA/KO)	3 (OT/KH)	Gesamt
NGF:	32.813 m <sup>2</sup>	13.174 m <sup>2</sup>	2.201 m <sup>2</sup>	48.189 m <sup>2</sup>
BGF:	44.762 m <sup>2</sup>	17.163 m <sup>2</sup>	2.473 m <sup>2</sup>	64.397 m <sup>2</sup>
BRI:	211.899 m <sup>3</sup>	77.668 m <sup>3</sup>	8.928 m <sup>3</sup>	298.495 m <sup>3</sup>

### Kostenrahmen:

	1 (OH/BH)	2 (SH/LA/KO)	3 (OT/KH)	Gesamt
KGR 200-600	127.359.530 €	61.922.680 €	11.490.554 €	200.772.763 €
KGR 700	33.113.478 €	16.099.897 €	2.987.544 €	52.200.919 €
<b>Summe</b>	<b>160.473.008 €</b>	<b>78.022.577 €</b>	<b>14.478.098 €</b>	<b>252.973.683 €</b>



### 2. Terminübersicht



### 3. Kostenübersicht

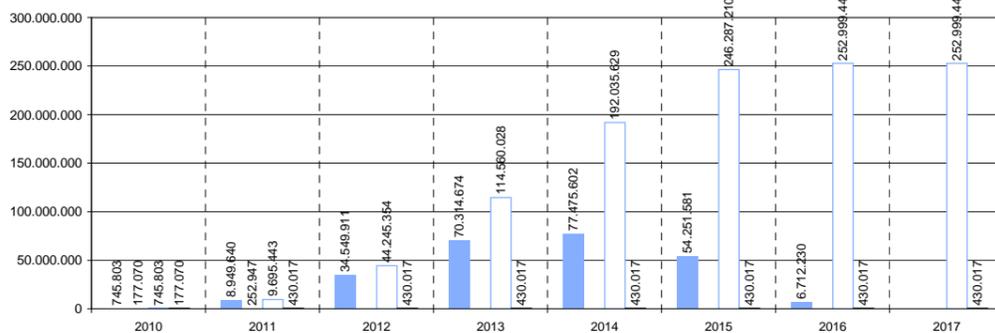
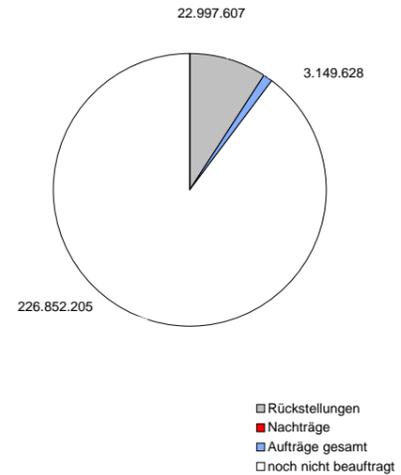
**Mittelabfluss:** (alle Zahlen € brutto)

Jahr	Zahlungen	Prognose
2010	177.070 €	745.803 €
2011	252.947 €	8.949.640 €
2012	0 €	34.549.911 €
2013	0 €	70.314.674 €
2014	0 €	77.475.602 €
2015	0 €	54.251.581 €
2016	0 €	6.712.230 €
2017	0 €	0 €
<b>Summe</b>	<b>430.017 €</b>	<b>252.999.440 €</b>

**Kostenstand:** (Kostenschätzung, Stand 31.3.2011)

	1 (OH/BH)	2 (SH/LA/KO)	3 (OT/KH)	Gesamt
KGR 200-600	124.262.628 €	65.197.837 €	11.332.742 €	200.793.207 €
KGR 700	32.308.283 €	16.951.438 €	2.946.513 €	52.206.233 €
<b>Summe</b>	<b>156.570.910 €</b>	<b>82.149.275 €</b>	<b>14.279.255 €</b>	<b>252.999.440 €</b>

**Auftragsstand:**



**Legende:**  
 ■ Mittelabfluss Soll (Prognose)  
 ■ Mittelabfluss Ist (Zahlungsstand)  
 ■ Mittelabfluss Soll kumuliert  
 ■ Mittelabfluss Ist kumuliert



### 4. Erläuterung Sachstand / Risiken

Stand Beauftragung/Vergabe/Ausschreibung	Projektorganisation/Planung	Kosten	Termine
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verträge in Abstimmung</li> <li>Brandschutz</li> <li>Verträge, unterschriftsreif verhandelt</li> <li>Raumakustik</li> <li>Projektsteuerung</li> <li>Lichtplanung</li> <li>Freianlagen</li> <li>Verträge im Unterschriftengang</li> <li>Theaterplanung</li> <li>Bodenmech., Erd- und Grundbau</li> <li>Objektplanung Gebäude</li> <li>Laufende VOF-Verfahren</li> <li>Prüfstattiker</li> <li>Makler der Versicherungsleistungen</li> <li>In Vorbereitung</li> <li>SiGeKo</li> <li>Weitere Leistungen:</li> <li>Prüfverordnung (Lüftung, Druckbelüftung TH)</li> <li>VDS (Sprinklerung)</li> <li>Schadstoffsanierung</li> <li>Nachträge</li> <li>Zusätzliche Messungen DanzFM</li> <li>Demontage Installationen (Die Leistungen zur Demontage vorhandener Installationen sind in Abstimmung mit SR.)</li> <li>Technische Bestandsaufnahme (Für die technische Bestandsaufnahme sind die Angebote für Laborleistungen und hiermit verbundene Bauleistungen sind in Vorbereitung.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organisationshandbuch, Abstimmung mit Planern erfolgt, gerügliche Änderungen im Zuge der Überarbeitung erforderlich 1. Ergänzungslieferung in Bearbeitung (Ablaufdiagramme, Formblätter)</li> <li>Projektraum (AWARO), Prüfung als Vergabeplattform</li> <li>Raumbuch, Überarbeitung erforderlich</li> <li>Workshop Gebäudesicherung in Vorbereitung</li> <li>Planungsterminplan für die Entwurfsplanung verabschiedet</li> <li>Vorplanung termingerecht vorgelegt, Nachbesserung bis 30.4.2011</li> <li>Planfreigabe 31.3.2011 erfolgt</li> <li>Entwurfsplanung abgerufen, schriftlicher Abruf muss noch erfolgen</li> <li>Variante Betriebshof/Schlosserei/Schreinerei bis 8.4.2011</li> <li>Abstimmung Objektplanung Gebäude mit Behindertenbeauftragten erfolgt</li> <li>Weitere maßliche Bestandsaufnahmen in Bearbeitung</li> <li>Technische Bestandsaufnahmen in Planung und Ausschreibung</li> <li>Förderung enOB - keine alternative Heizmethode, keine Geldämmung bzw. -beschichtung, Vakuumverglasung wird untersucht</li> <li>Fahrversuche Anlieferung in Planung</li> <li>Weitere Baugrunderkundungen in Ausführung</li> <li>Regelung zu öffentlichen Flächen im Bereiche Kantinehof in Bearbeitung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die oben aufgeführten Kosten (252.973.681 €) stellen den als Planungsgrundlage vorgegebenen Kostenrahmen 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.</li> <li>Am 31.3.2011 wurde die Vorplanung für die Entwurfsplanung freigegeben. Die Kosten der Vorplanung schließen, unter Berücksichtigung der Rückstellung, mit 252.999.440 € im Budget ab.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gegenüber der Terminplanung der Machbarkeitsstudie liegen folgende Abweichungen vor:</li> <li>Verzögerung von ca. 3 Wochen aus Ratsentscheidung vom 7.10.10</li> <li>Verzögerung aus Vergaberüge VOF-Verfahren (Tragwerksplanung) ca. 6 Wochen</li> <li>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.</li> <li>Durch die verspätete Beauftragung des Tragwerksplaners wurde eine mögliche Alternative im Bereich Betriebshof/ Schreinerei/ Schlosserei nicht untersucht. Hier bestünde die Möglichkeit Lagerflächen zu tauschen. Ein Tausch würde sich positiv auf Konstruktion, Schall- und Arbeitsschutz auswirken. 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.</li> <li>Die Objektplanung Freianlagen sowie die Lichtplanung wird die Grundlagenermittlung, die Vor- und die Entwurfsplanung im September, entsprechend der Planungen der weiteren Beteiligten abschließen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vergaberisiken</li> <li>Beauftragung Sonderfachleute</li> <li>Beauftragung technische Bestandsaufnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planungsrisiken</li> <li>Verlängerung Grundlagenermittlung (Varianten)</li> <li>Baugrunderkundungen (Pfahlgründung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kostenrisiken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terminrisiken</li> <li>Terminrisiken "sportliche" Planungs-, Vergabe- und Ausführungstermine.</li> <li>Verlängerung der Grundlagenermittlung</li> <li>Varianteuntersuchung in der Entwurfsplanung</li> </ul>

## 4. Erläuterung Sachstand / Risiken

Stand Beauftragung/Vergabe/Ausschreibung	Projektorganisation/Planung	Kosten	Termine
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verträge in Abstimmung</li> <li>- Brandschutz</li>   <li>- Verträge, unterschriftsreif verhandelt</li> <li>- Raumakustik</li> <li>- Projektsteuerung</li> <li>- Lichtplanung</li> <li>- Freianlagen</li>   <li>- Verträge im Unterschriftengang</li> <li>- Theaterplanung</li> <li>- Bodenmech., Erd- und Grundbau</li> <li>- Objektplanung Gebäude</li>   <li>- Laufende VOF-Verfahren</li> <li>- Prüfstatiker</li> <li>- Makler der Versicherungsleistungen</li>   <li>- In Vorbereitung</li> <li>- SiGeKo</li>   <li>- Weitere Leistungen:</li> <li>- Prüfverordnung (Lüftung, Druckbelüftung TH)</li> <li>- VDS (Sprinklerung)</li> <li>- Schadstoffsanierung</li>   <li>- Nachträge</li> <li>- Zusätzliche Messungen DanzFM</li> <li>- Demontage Installationen (Die Leistungen zur Demontage vorhandener Installationen sind in Abstimmung mit SR.)</li>   <li>- Technische Bestandsaufnahme (Für die technische Bestandsaufnahme sind die Angebote für Laborleistungen und hiermit verbundene Bauleistungen sind in Vorbereitung.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisationshandbuch, Abstimmung mit Planern erfolgt, geringfügige Änderungen im Zuge der Überarbeitung erforderlich</li> <li>1. Ergänzungslieferung in Bearbeitung (Ablaufdiagramme, Formblätter)</li>   <li>- Projektraum (AWARO), Prüfung als Vergabepattform</li>   <li>- Raumbuch, Überarbeitung erforderlich</li>   <li>- Workshop Gebäudesicherung in Vorbereitung</li>   <li>- Planungsterminplan für die Entwurfsplanung verabschiedet</li>   <li>- Vorplanung termingerecht vorgelegt, Nachbesserung bis 30.4.2011</li>   <li>- Planfreigabe 31.3.2011 erfolgt</li>   <li>- Entwurfsplanung abgerufen, schriftlicher Abruf muss noch erfolgen</li>   <li>- Variante Betriebshof/Schlosserei/Schreinerei bis 8.4.2011</li>   <li>- Abstimmung Objektplanung Gebäude mit Behindertenbeauftragten erfolgt</li>   <li>- Weitere maßliche Bestandsaufnahmen in Bearbeitung</li>   <li>- Technische Bestandsaufnahmen in Planung und Ausschreibung</li>   <li>- Förderung EnOB - keine alternative Heizmethode, keine Geldämmung bzw. -beschichtung, Vakuumverglasung wird untersucht</li>   <li>- Fahrversuche Anlieferung in Planung</li>   <li>- Weitere Baugrunderkundungen in Ausführung</li>   <li>- Regelung zu öffentlichen Flächen im Bereiche Kantinenhof in Bearbeitung</li> </ul>	<p>Die oben aufgeführten Kosten (252.973.681 €) stellen den als Planungsgrundlage vorgegebenen Kostenrahmen 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 31.3.2011 wurde die Vorplanung für die Entwurfsplanung freigegeben. Die Kosten der Vorplanung schließen, unter Berücksichtigung der Rückstellung, mit 252.999.440 € im Budget ab.</p>	<p>Gegenüber der Terminplanung der Machbarkeitsstudie liegen folgende Abweichungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzögerung von ca. 3 Wochen aus Ratsentscheidung vom 7.10.10</li> <li>- Verzögerung aus Vergaberüge VOF-Verfahren (Tragwerksplanung) ca. 6 Wochen</li> </ul> <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 Beauftragung 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. 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>Die Objektplanung Freianlagen sowie die Lichtplanung wird die Grundlagenermittlung, die Vor- und die Entwurfsplanung im September, entsprechend der Planungen der weiteren Beteiligten abschließen.</p>
<p><b>Vergaberisiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beauftragung Sonderfachleute</li> <li>- Beauftragung technische Bestandsaufnahmen</li> </ul>	<p><b>Planungsrisiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlängerung Grundlagenermittlung (Varianten)</li> <li>- Baugrunderkundungen (Pfahlgründung)</li> </ul>	<p><b>Kostenrisiken</b></p>	<p><b>Terminrisiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terminrisiken "sportliche" Planungs-, Vergabe- und Ausführungsstermine.</li> <li>- Verlängerung der Grundlagenermittlung</li> <li>- Variantenuntersuchung in der Entwurfsplanung</li> </ul>