



1. Die Projekt KENNDATEN



Standort: Offenbachplatz in Köln
Bauherr: Bühnen der Stadt Köln
Planungszeit: 10/2010 bis 12/2012
Bauzeit: 06/2012 bis heute

Flächen:

Bereich 1
Opernhaus /Betriebshof

NGF: 35.960 m²
BGF: 46.429 m²
BRI: 160.258 m³

Bereich 2
Schauspielhaus /Lager /
Kinderoper

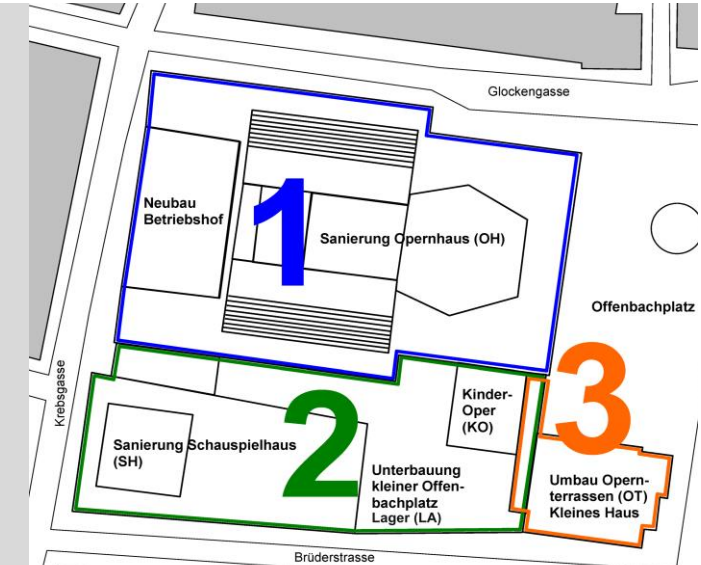
NGF: 13.180 m²
BGF: 17.226 m²
BRI: 62.704 m³

Bereich 3
Opernterrassen /
Kleines Haus

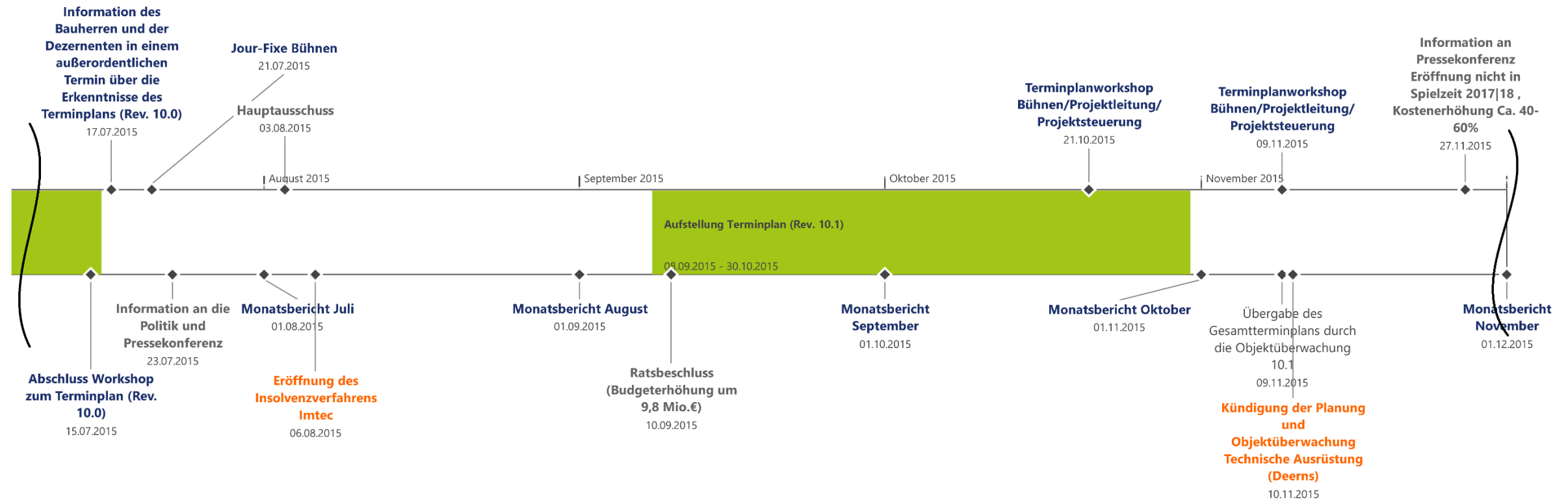
NGF: 1.971 m²
BGF: 2.493 m²
BRI: 9.843 m³

Legende:

NGF= Netto-Geschossfläche
BGF= Brutto-Geschossfläche
BRI= Brutto-Rauminhalt

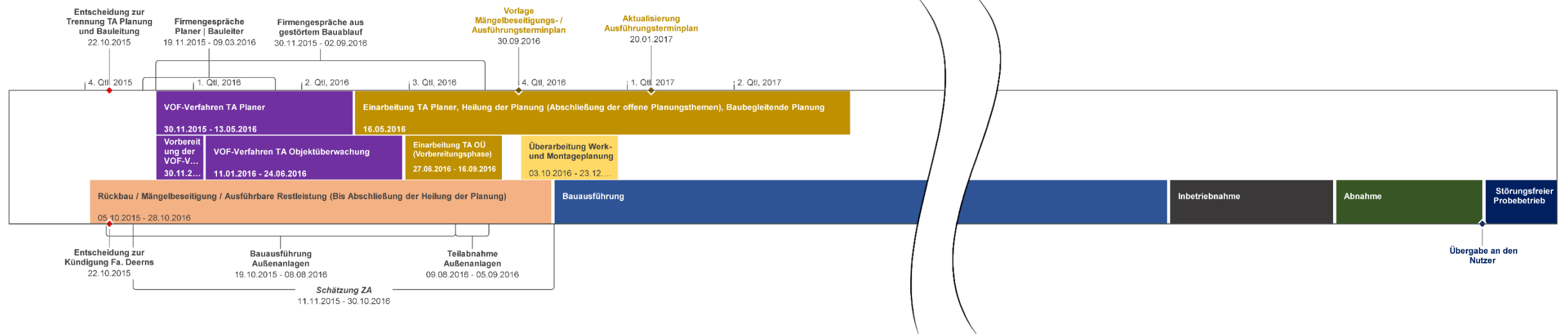


2. Das Projekt LOGBUCH





3. Die Projekt TERMINE



Annahmen zum Rahmenterminplan

- Der insolvente Auftragnehmer Firma IMTECH führt das Projekt auch nach Übernahme durch den neuen Eigentümer weiter.
- Es erfolgen keine Vertragskündigungen mit wesentlichen ausführenden Bauunternehmen.
- Das Vertragsverhältnis mit dem bis dato beauftragten Büro für die Planung und Objektüberwachung der Technischen Ausrüstung ist gekündigt.
- Das für die Ausschreibung der Planungsleistungen für die Technische Ausrüstung erforderliche VOF-Verfahren wird mit einer Dauer in Höhe von 6 Monaten angesetzt.
- Das für die Ausschreibung der Objektüberwachungsleistungen für die Technische Ausrüstung erforderliche VOF-Verfahren wird mit einer Dauer in Höhe von 6 Monaten angesetzt.
- Die Heilung der bis dato unkoordinierten Ausführungsplanung der Technischen Ausrüstung wird mit einer Dauer in Höhe von 6 Monaten angesetzt.
- Es stehen ausreichende Personalkapazitäten seitens der ausführenden Firmen, der Objektüberwachungen und Planungen zur Verfügung.



4. Die Projekt KOSTEN

BEMERKUNGEN:

Das aktuell genehmigte Gesamtbudget beträgt zurzeit:

287,8 Mio.€ brutto

Gemäß der vorstehenden Aufstellung unter Pkt. 1-3 und unter Berücksichtigung des aktuellen Wissensstandes der Projektsteuerung ist festzustellen, dass der Bauherr bereits Verpflichtungen in Höhe von

277,05 Mio. € brutto

eingegangen ist.

Diese Verpflichtungen setzen sich aus Aufträgen (Hauptaufträge und Nachträge), Freigaben sowie dem Grunde nach beauftragten bzw. der Höhe nach verhandelten Nachträge zusammen.

Folglich stehen gemäß aktuellem Gesamtbudget noch

10,75 Mio. € brutto

für weitere Verpflichtungen zur Verfügung. Darin enthalten sind, gem. Kostenberechnung von 15.11.2011, Rückstellungen für offene Vergaben in Höhe von 3,2 Mio. € brutto.

Nachrichtlich:

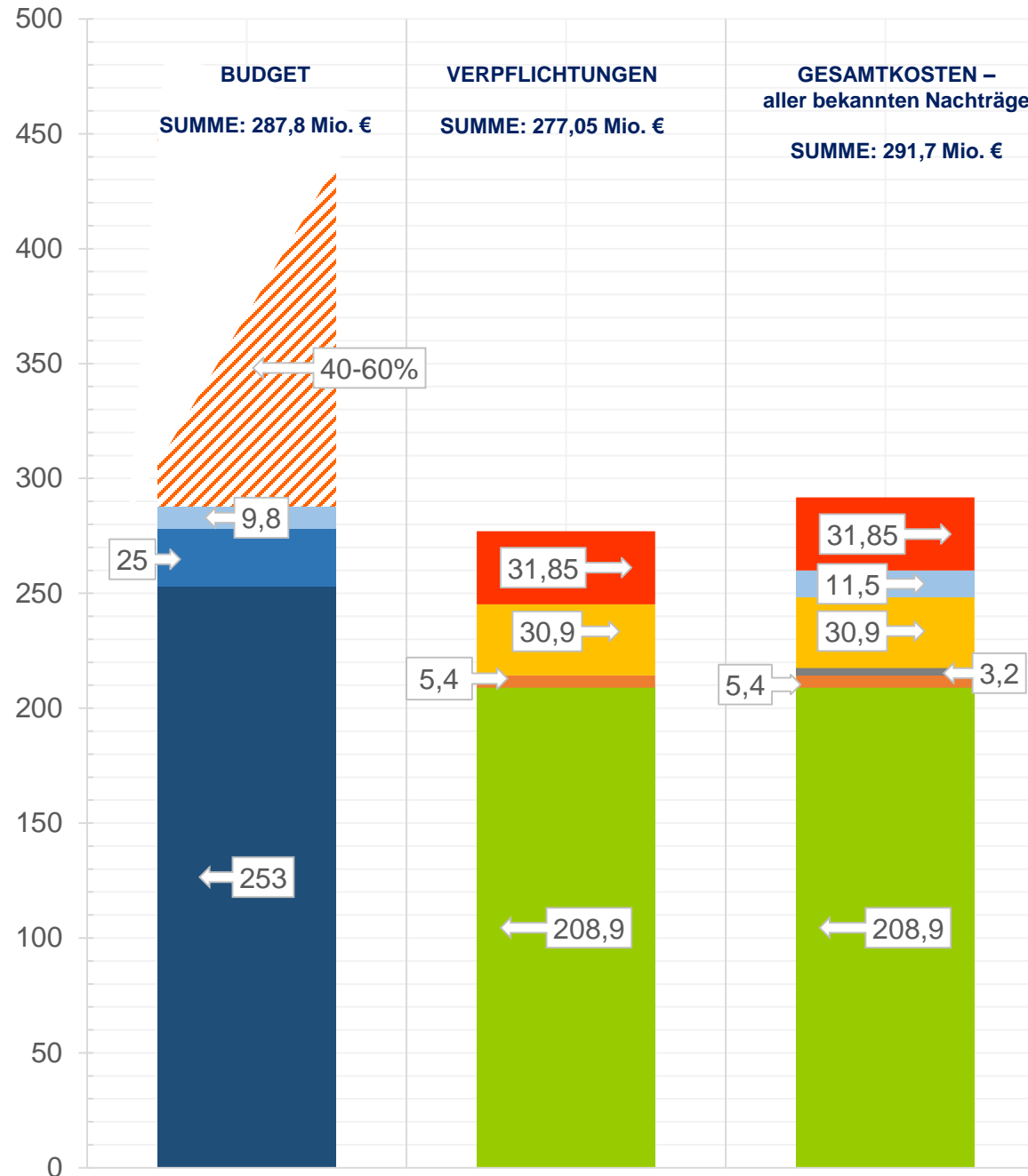
Berücksichtigt man hierbei die vorliegenden Nachträge und Forderungen der KG 300-700, die noch nicht dem Grunde nach beauftragt wurden bzw. bisher noch unverhandelt sind, in Höhe von aktuell

11.467.381,31 € brutto.

so ergibt sich ein Kostenstand von insgesamt:

291,7 Mio. € brutto

MIO. EURO



- erwartete Gesamtkostenentwicklung
- Verpflichtungen aus dem Grunde nach beauftragten Nachträgen
- Nachträge und Forderungen offen bzw. unverhandelt
- Nachträge dem Grunde nach bzw. der Höhe nach beauftragt
- Budget verbleibend
- Budget
- Auszahlungssumme verbleibend
- Auszahlungssumme



5.1 Der Kosten BERICHT

1. Budget:

Nach dem Ratsbeschluss vom 12.05.2015 wurde das neue Gesamtkostenbudget auf 278 Mio. Euro brutto festgesetzt. Nach Ratsbeschluss vom 10.09.2015 wurde das Gesamtkostenbudget um 9,8 Mio. Euro auf 287,8 Mio. Euro brutto erhöht.

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Nachträge (geprüft und ungeprüft) beläuft sich der derzeitige Kostenzwischenstand auf 291,7 Mio. Euro brutto. Die Kostensteigerung ist im Wesentlichen auf Nachträge für die Behebung der Bauablaufstörungen in den letzten Monaten zurück zu führen. Während die derzeitigen Beauftragungen von Nachträgen aufgrund der aktuellen Projektsituation weiterhin stagniert, ist zeitgleich ein großer Zuwachs an offenen Nachträgen zu verzeichnen.

Um Verhandlungen mit allen am Bau beteiligten Firmen über die weitere Fortführung des Projektes führen zu können, ist eine „Verpflichtungsermächtigung“ durch den Rat der Stadt Köln an die Bühnen der Stadt Köln dringend notwendig. Anderenfalls ist in ca. 2 Monaten das Budget durch eingegangene Verpflichtungen überschritten.

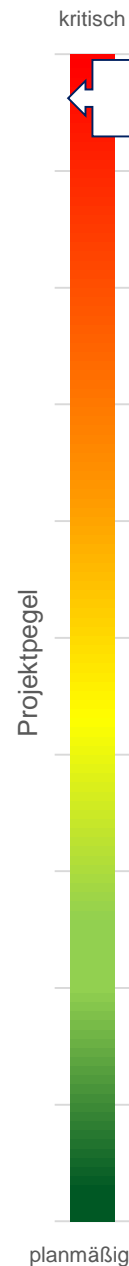
2. Kostenprognose:

Auf Basis der gegenwärtig vorliegenden Abrechnungsprognosen und unter Berücksichtigung der aktuellen Projektsituation sowie der hieraus resultierenden terminlichen Abwicklung der Bauabläufe und des Nachtragsmanagements der ausführenden Firmen wird eine Gesamtkostenentwicklung in einem Korridor von 40%-60% Kostensteigerung auf Basis des aktuellen Budgets erwartet.

Dem Abrechnungskorridor liegt als Annahme eine bauliche Fertigstellung bis zum 2. Quartal 2018 zugrunde.

3. Empfehlungen / Maßnahmen:

- Erweiterung des Kostenbudgets auf die derzeit untere Grenze der Kostensteigerung (40%), damit die Bühnen der Stadt Köln das Projekt neu aufstellen können.
- Intensive Aufnahme der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes. Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten treffen.



5.2 Das Kosten RISIKO

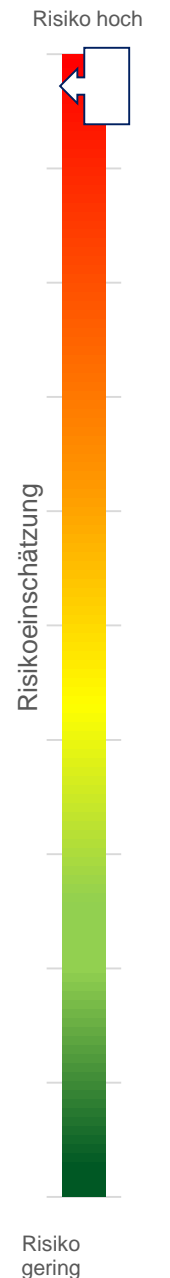
1. Bestehende Kostenrisiken:

u.a. tragen folgende Risiken zu einer Budgetüberschreitung bei:

- Steigerung Baupreisindex
- Zusätzliche Honorarforderungen Planer
- Insolvenzrisiko bei einem Unternehmen
- Nachtragsforderungen Planer und Firmen aufgrund von Störungen im Planungs- und Bauablauf
- neue VOF-Verfahren (Planung und Objektüberwachung Technische Ausrüstung)
- Prozessrisiko

2. Empfehlungen / Maßnahmen:

- Intensive Aufnahme der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes.
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten treffen.





6.1. Der Termin **BERICHT**

1. Terminplanung:

Der Gesamtterminplan Rev. 10.1 sowie der dazugehörige Erläuterungsbericht wurde durch die Objektüberwachungen am 09.11.2015 übergeben. Dieser Terminplan ist ohne die erforderliche Zuarbeit der Objektüberwachung TA (Fa. Deerns) aufgestellt worden und stellt damit keine fundierte Grundlage für Schlussfolgerungen in der derzeitigen Situation dar. Daher ist in Abstimmung zwischen Bauherr, Projektleitung und Projektsteuerung ein Rahmenterminplan (siehe 3. Projekt Termine) erstellt worden. Dieser berücksichtigt unter den heute bekannten Annahmen (siehe Punkt 3) eine Zeiteinschätzung für den weiteren Projektverlauf bis zum 3. Quartal 2016.

Der bauherrenseitig beauftragte Kostensachverständige empfiehlt:
„Machen Sie nicht den gleichen Fehler wie andere Großprojekte in dieser Situation, einen fixen Zeit- und Kostenrahmen zu nennen.“

WICHTIG: Der Rahmenterminplan ist vom weiteren Projektverlauf wie z.B. dem Ausgang der VOF-Verfahren zur TA-Planung und TA-Bauleitung abhängig und stellt keine verbindliche Aussage über ein Zeitziel dar. Vielmehr dient der Rahmenterminplan der grundsätzlichen Projektorganisation.

2. Ausführung:

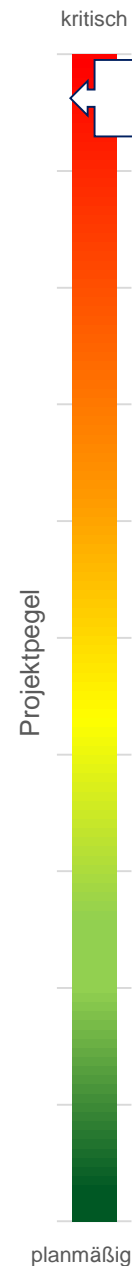
Aufgrund der derzeitigen Projektsituation liegt die Mängelbearbeitung hauptsächlich im Fokus der Bauleitungen.

3. Terminprognose:

Die grafische Darstellung der erwarteten Terminentwicklung belegt, dass jedenfalls keine Vorstellungen in der Spielzeit 2017/18 möglich sind.

4. Empfehlungen / Maßnahmen:

- Intensive Aufnahme der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes. Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten treffen.



6.2 Das Termin **RISIKO**

1. Bestehende Terminrisiken:

u.a. können folgende Risiken die gemäß Terminplan prognostizierte Fertigstellung weiterhin beeinträchtigen:

- Terminrisiko aus Bauzeitverlängerung
- Insolvenzrisiko bei einem Unternehmen
- mangelnde Kapazitäten bzw. Kapazitätsanpassung bei Planung und Objektüberwachung
- neue VOF-Verfahren (Planung und Objektüberwachung Technische Ausrüstung)
- Prozessrisiko

2. Empfehlungen / Maßnahmen:

- Intensive Aufnahme der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes.
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten treffen.





7.1 Der Qualitäts- / Organisations BERICHT

1. Projektorganisation:

Am 10.11.2015 ist die Kündigung an das TA-Büro durch den Bauherren erfolgt. Aufgrund der Kündigung des TA-Büros musste die Stadt Köln noch im November 2015 ein VOF-Verfahren für die Neuausschreibung der TA-Planung starten. Folglich können die bestehenden Planungs- und Brandschutzkonflikte derzeit nicht gelöst und beseitigt werden.

Für die Neuorganisation des Projektes und die Fortführung der Baustelle wurde auf Grundlage der auf Projektmanagement-Ebene geführten Klausurbesprechungen u.a. die Besprechungsorganisation angepasst. Hierbei soll der Fokus unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten auf eine ausgeglichene Beziehung zwischen Qualitäten, Kosten und Terminen gelegt werden, um langfristig einen geordneten Bauablauf zu erlangen.

2. Ausführung:

Die Qualitätskontrolle durch die Objektüberwachung Gebäude ist weiterhin unzureichend.

Aktuell sind folgende Erkenntnisse zu verzeichnen:

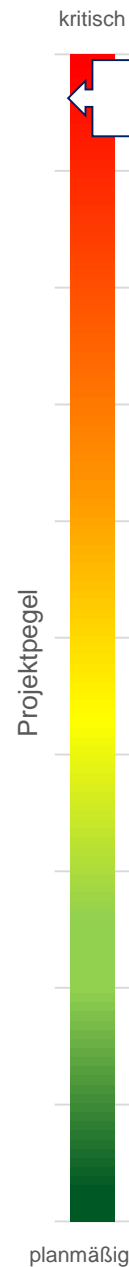
- Mangelhafte Ausführungsplanung
- Keine Kollisionsplanung
- Vielzahl von Mängeln in den Hochbau- und Haustechnikgewerken

Durch zusätzliche Qualitätskontrollen, die Einführung eines Qualitäts-Jour fixe und SV-Berichten wirkt die Projektsteuerung dem entgegen.

Eine Koordination der Gewerke der Technischen Ausrüstung auf der Baustelle kann durch die fehlende Bauleitung Technische Ausrüstung gegenwärtig nicht erfolgen. Die ausführenden Unternehmen melden daher vermehrt Behinderungen an und bauen bereits Kapazitäten ab, da in vielen Bereichen keine Baufreiheit besteht. Die Sicherheit auf der Baustelle wurde durch zusätzliche Maßnahmen der Objektüberwachung erhöht. Um weiteren Beschädigungen von Bauleistungen durch Dritte entgegenzuwirken, werden zusätzliche Maßnahmen eingeführt.

3. Empfehlungen Maßnahmen:

- Intensive Aufnahme der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes. Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten treffen.



7.2. Das Qualitäts- / Organisations RISIKO

1. Bestehende Qualitäts- und Organisationsrisiken:

- Zustandsfeststellungen für alle Gewerke in den nächsten Monaten decken ggf. bisher unbekannte Mängel auf
- Qualitätsbegehungen durch TÜV / Dekra / Zarinfar / BMS erfolgen im Sinne einer Schadensaufnahme
- Leistungsfähigkeit der neuen Unternehmen der Planung und Bauleitung Technische Ausrüstung könnten nicht ausreichen.
- Heilung der Planung durch das neue Planungsbüro der Technischen Ausrüstung führen ggf. zu Rückbauten und weiteren Mängelbeseitigungen

2. Empfehlungen Maßnahmen

- Intensive Aufnahme der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes.
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten treffen.

