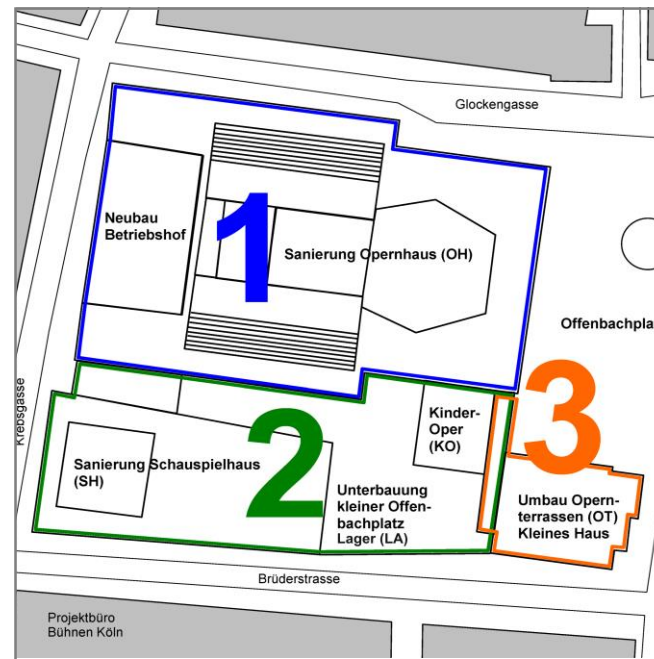


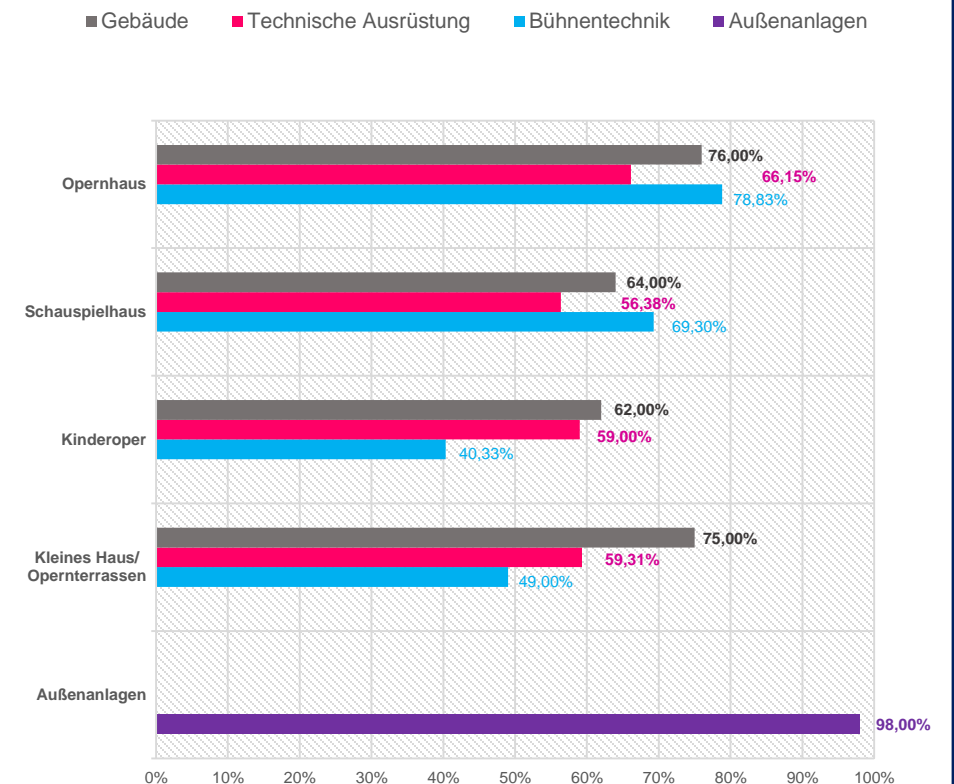


1. Die ProjektKENNDATEN

Standort:	Offenbachplatz in Köln	
Bauherr:	Bühnen der Stadt Köln	
Planungszeit:	10/2010 bis 12/2012	
Bauzeit:	06/2012 bis heute	
Flächen:		
Bereich 1	Bereich 2	
Opernhaus /Betriebshof	Schauspielhaus /Lager / Kinderoper	
NGF: 35.960 m ²	NGF: 13.180 m ²	
BGF: 46.429 m ²	BGF: 17.226 m ²	
BRI: 160.258 m ³	BRI: 62.704 m ³	
Bereich 3		
Opernterrassen / Kleines Haus		
NGF: 1.971 m ²		
BGF: 2.493 m ²		
BRI: 9.843 m ³		
	Legende:	
	NGF= Netto-Geschossfläche	
	BGF= Brutto-Geschossfläche	
	BRI= Brutto-Rauminhalt	



Baulicher Fertigstellungsgrad SBK



2. Die ProjektÜBERSICHT

Das Projekt befindet sich in einer Phase der Neuaufstellung, welche voraussichtlich bis zum 3. Quartal 2017 andauern wird. In dieser Phase stehen folgende Aufgaben im Fokus der Bearbeitung:

- Neuaufstellung der Planungs- und Objektüberwachungsteams der Technischen Ausrüstung durch neue Vergabeverfahren
- Mängelerfassung durch intensive Begehungen mit Hilfe von Sachverständigen und Mängelbehebung durch die ausführenden Firmen
- Aufbau eines Qualitätsmanagements als Vorbereitung für die kommenden sich überschneidenden Phasen der Bearbeitung („Heilung der Planung“, „Mängelbeseitigung nach Heilung der Planung“, „Rückkehr zum ungestörten Bauablauf“)
- Sicherung bauherrenseitiger Regressansprüche durch die Etablierung eines Gegenforderungs- und Schadensmanagements
- Risiken durch Aufbau eines Risikomanagements minimieren
- Kostensicherheit durch Neuaufstellung und Intensivierung des Kostenmanagements erreichen

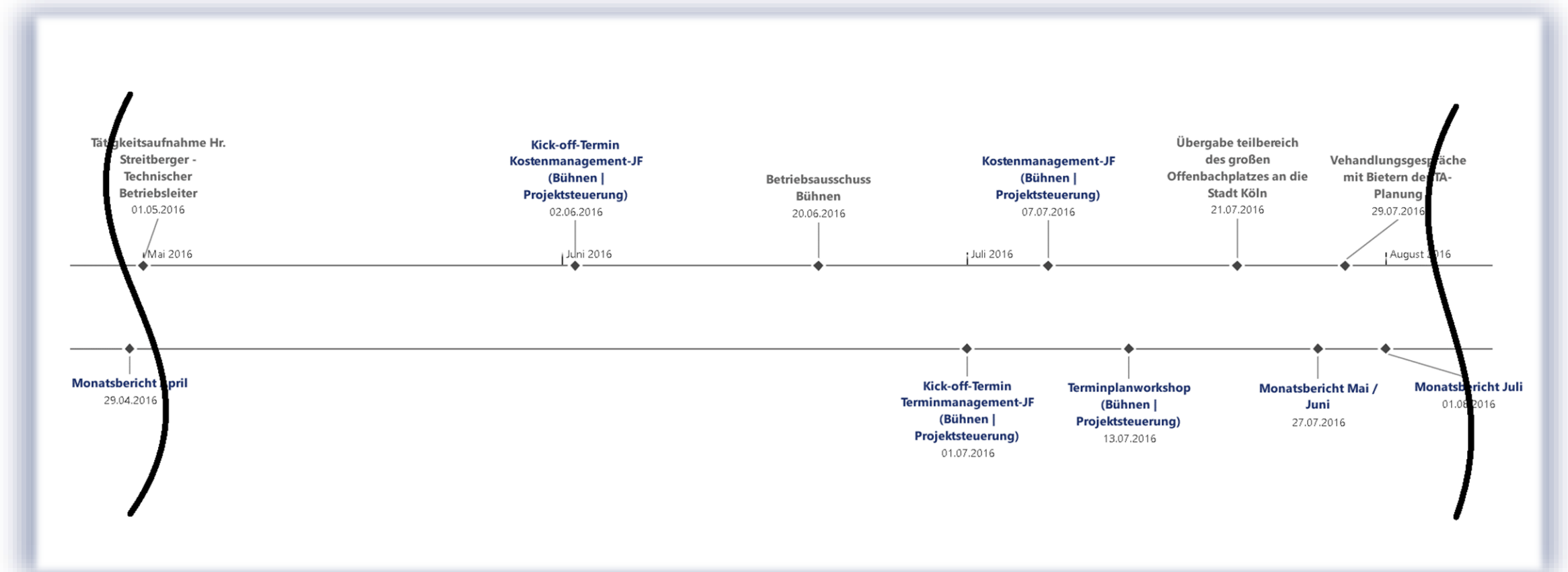
Die folgenden Seiten geben Aufschluss über die aktuelle Projektsituation in qualitativer, wirtschaftlicher und terminlicher Hinsicht.

Erläuterung:

- Bei den vorstehend aufgeführten Fertigstellungsgraden **Außenanlagen** und **Bühnentechnik** handelt es sich um aktuelle Fertigstellungsgrade. Aus heutiger Sicht sind hier keine Rückbauten zu erwarten.
- Bei den Fertigstellungsgraden der **Technischen Ausrüstung** handelt es sich um rechnerische Fertigstellungsgrade der Interims-Objektüberwachung für die Technische Ausrüstung. (unter Berücksichtigung des zu erwartenden Rückbaus und erforderlicher Mängelbeseitigungen)
- Bei den Fertigstellungsgraden **Gebäude** handelt es sich um eine rechnerische Bewertung der Projektsteuerung unter Berücksichtigung des zu erwartenden Rückbaus und der erforderlichen Mängelbeseitigung.

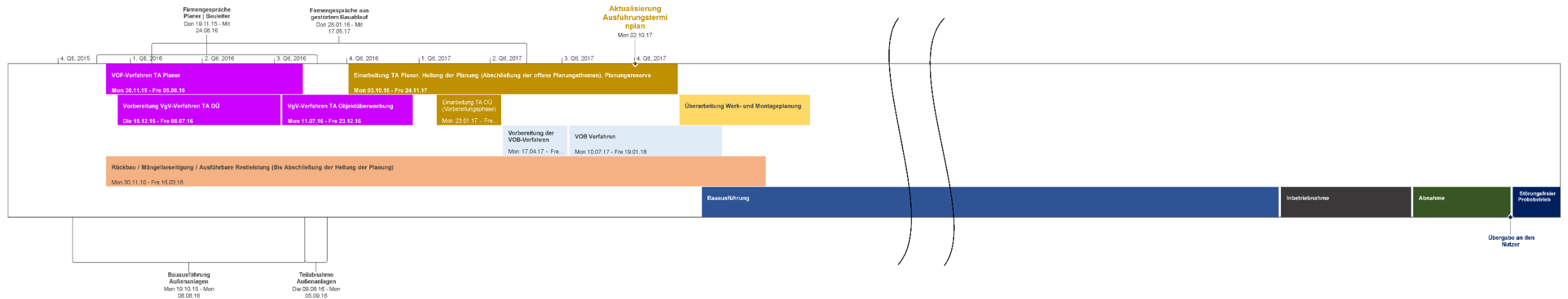


3. Das ProjektLOGBUCH





4. Die ProjektTERMINE

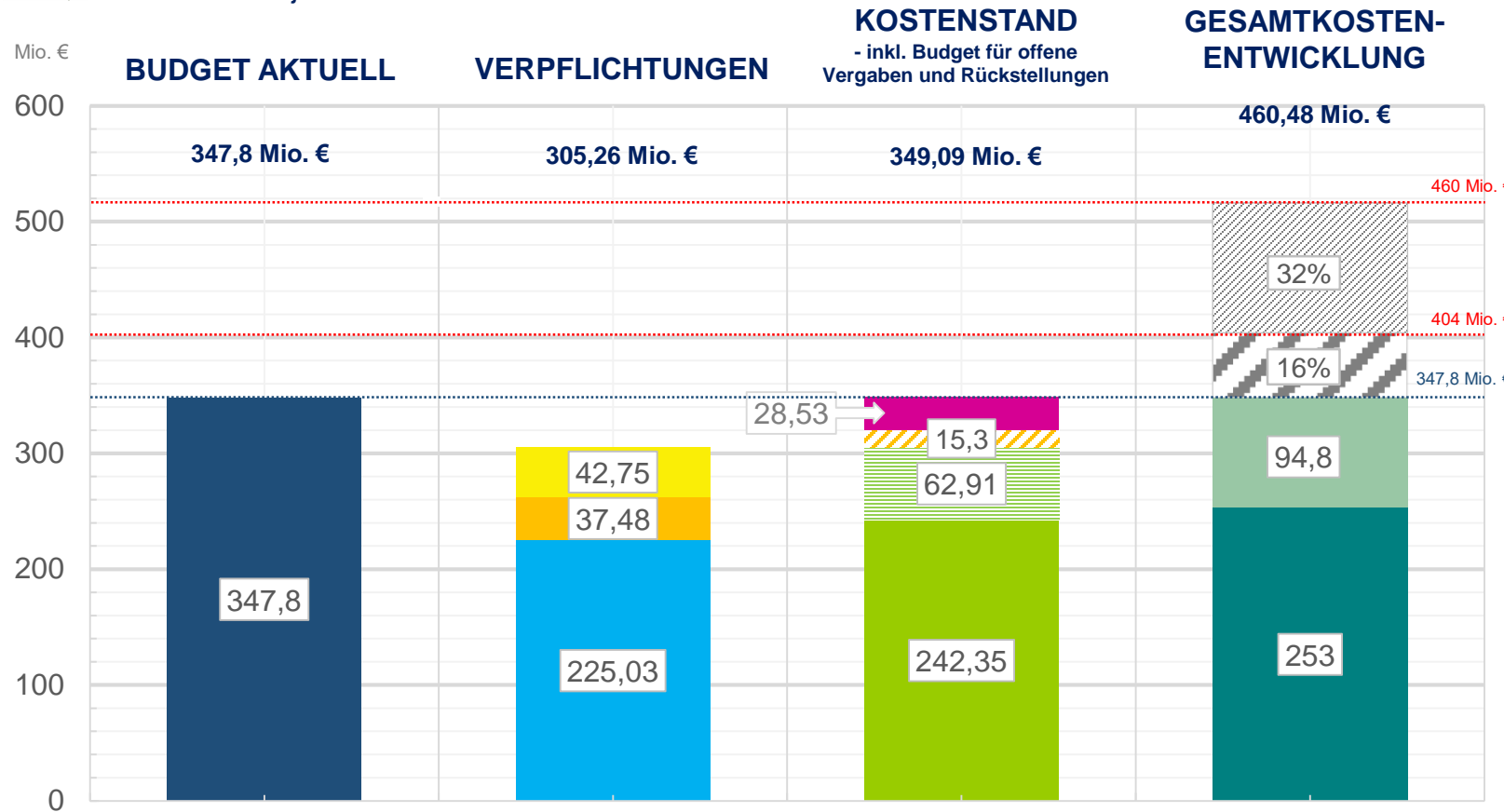


Annahmen zum Rahmenterminplan

- Das Unternehmen R.O.M. Technik Ltd. & Co. KG führt das Projekt nach Übernahme der insolventen IMTECH Deutschland GmbH weiter.
- Das aufgrund der rechtswirksamen Kündigung des Gewerks Feuerlöschanlagen erforderliche neue VOB-Verfahren und dessen Vorbereitung wird mit 10 Monaten angesetzt.
- Es gibt keine weiteren Vertragskündigungen von wesentlichen ausführenden Bauunternehmen.
- Das zur Ausschreibung der Planungsleistungen Technische Ausrüstung erforderliche VOF-Verfahren wird mit 9 Monaten angesetzt.
- Das für die Ausschreibung der Objektüberwachungsleistungen für die Technische Ausrüstung erforderliche VgV-Vergabeverfahren wird, aufgrund von notwendigen Abstimmungen im Zusammenhang mit dem VOF-Verfahren TA-Planung, gegenwärtig mit 6 Monaten angesetzt.
- Die Firmengespräche aus dem gestörten Bauablauf mit den Schlüsselgewerken sollten bis 17.05.2017 abgeschlossen sein.
- Die Heilung der bis dato unkoordinierten Ausführungsplanung der Technischen Ausrüstung sowie die Einarbeitung des neuen TA-Planungsbüros wird mit einer Dauer von 15 Monaten angesetzt.
- Es stehen ausreichende Personalkapazitäten seitens der ausführenden Firmen, der Objektüberwachungen und Planungen zur Verfügung.



5.1 Die ProjektKOSTEN



LEGENDE:

- Budget aktuell
- Verpflichtungen aus beauftragten Grundaufträgen inkl. Mehrmassen ≤ 110%
- Verpflichtungen aus der Höhe nach beauftragten Nachträgen
- Verpflichtungen aus dem Grunde nach beauftragten Nachträgen
- Auszahlungsstand Grundaufträge, Nachträge der Höhe dem Grunde nach beauftragt
- Verbleibende Auszahlungssumme aus Verpflichtungen
- Nachträge und Forderungen offen bzw. unverhandelt
- Rückstellungen für vorhersehbare Verpflichtungen (Honorar Technische Ausrüstung) und Budget für offene Vergaben
- Ursprungsbudget
- Budgeterhöhungen Rat bis 15.03.2016
- Obere Grenze Gesamtkostensteigerung 460 Mio. € * (in % des aktuellen Gesamtbudgets)
- Untere Grenze Gesamtkostensteigerung 404 Mio. € * (in % des aktuellen Gesamtbudgets)

* siehe Kostenbericht der Projektsteuerung zarinfar vom 30.11.2015 sowie gutachterliche Stellungnahme zum Kostenbericht des Sachverständigenbüros KKP vom 08.01.2016

BEMERKUNGEN:

Das mit Beschluss des Rates am 15.03.2016 **aktuell genehmigte Budget** beträgt

347,8 Mio. € brutto.

Gemäß den im Balkendiagramm dargestellten Kosten sowie unter Berücksichtigung des aktuellen Wissensstandes des Projektmanagements ist der Bauherr bereits **Verpflichtungen** in folgender Höhe eingegangen:

305,26 Mio. € brutto.

Darin enthalten sind bisher freigegebene Mehrmassen ≤ 110 % i.H.v.

752.434 € brutto.

Berücksichtigt man zusätzlich noch offene und bisher nicht verhandelte Nachträge und Forderungen der KG 300-700 in Höhe von

15,30 Mio. € brutto,

und Rückstellungen für vorhersehbare Kosten für Honorare neuer Vergabeverfahren für die Planung und Objektüberwachung sowie das Budget für offene Vergaben gem. Kostenberechnung vom 15.11.2011 in Höhe von insgesamt

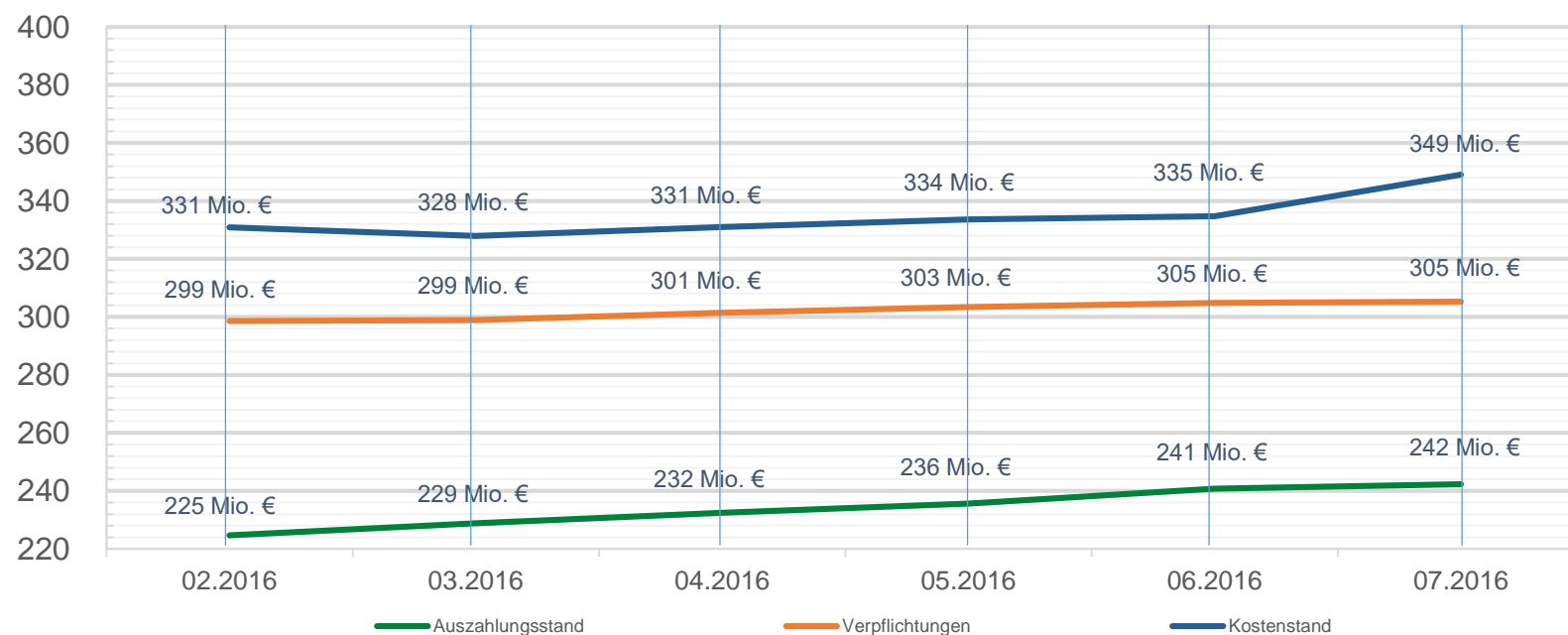
28,53 Mio. € brutto,

so ergibt sich gem. Kostenstandbericht vom 26.07.2016 ein **Kostenstand** von insgesamt

349,09 Mio. € brutto.

5.2 Der KostenVERLAUF

KOSTENVERLAUF DER LETZTEN 6 MONATE





6.1 Der KostenBERICHT

1. Budget:

Nach dem Ratsbeschluss vom 12.05.2015 wurde das neue Gesamtkostenbudget auf 278 Mio. € brutto festgesetzt. Mit Ratsbeschluss vom 10.09.2015 erfolgte eine zusätzliche Erhöhung des Gesamtkostenbudgets um 9,8 Mio. € auf 287,8 Mio. € brutto. Zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit hat der Rat der Stadt Köln am 15.03.2016 einer Erhöhung des Budgets um weitere 60 Mio. € zugestimmt, sodass darüber hinaus notwendige Vertragsverhandlungen mit Planern und ausführenden Firmen zur Wiederherstellung eines geordneten Bauablaufs geführt werden können. Das Budget ist somit auf aktuell 347,8 Mio. € begrenzt.

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Nachträge (geprüft und ungeprüft) beläuft sich der derzeitige Kostenstand auf 349,09 Mio. € brutto. Diese Kostensteigerung ist im Wesentlichen auf Nachträge für die Behebung der Bauablaufstörungen in den letzten Monaten sowie Rückstellungen für vorhersehbare Kosten für neue Vergabeverfahren zurück zu führen.

2. Kostenprognose:

Unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Kostenrisiken wird für die Gesamtkostenentwicklung ein Korridor von 404 Mio. € bis 460 Mio. € brutto prognostiziert (siehe Kostenbericht der Projektsteuerung Zarinfar vom 30.11.2015 und gutachterliche Stellungnahme KKP vom 08.01.2016). Dies entspricht gegenüber dem derzeit genehmigten Budget von 347,8 Mio. € einer Erhöhung um 16 % bis 32 %.

Mit weiterführenden und fundierten Aussagen zu Kosten und Terminen ist, unter Einbeziehung der Ergebnisse der Sanierungsplanung des neuen Fachplaners für Technische Ausrüstung, frühestens Ende des 2. Quartals 2017 zu rechnen.

Dem Abrechnungskorridor liegt als Annahme eine bauliche Fertigstellung bis zum 2. Quartal 2018 zugrunde. Es ist jedoch absehbar, dass diese Annahme aus November 2015 nicht mehr zutrifft.

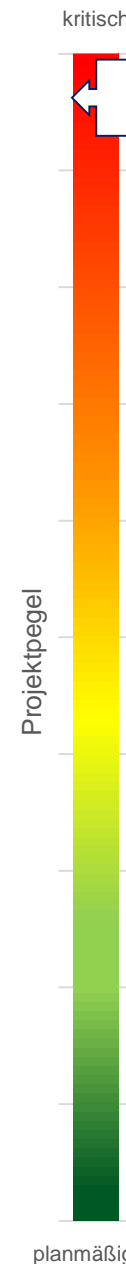
3. Empfehlungen / Maßnahmen:

- Erweiterung des Kostenbudgets auf die derzeit untere Grenze der Kostensteigerung 404 Mio. €, damit die Bühnen der Stadt Köln das Kostenmanagement neu aufstellen können.
- Intensive Durchführung der Firmengespräche zum erfolgreichen Abschluss der vertraglichen Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten.
- Bildung von neuen Soll-Budgets auf Gewerkeebene durch die Objektüberwachungen, um wieder eine Kostenkontrolle durch Soll-Ist-Vergleich auf Gewerke Ebene zu ermöglichen.

4. Fazit und Bewertung:

Die aktuelle Projektsituation ist weiterhin als kritisch zu bezeichnen, da trotz der aktuellen Budgeterhöhung i.H.v. 60 Mio. € in absehbarer Zeit mit einer Überschreitung des angepassten Budgets zu rechnen ist. Für den erfolgreichen Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist dafür eine Anpassung des Gesamtbudgets noch in 2016 erforderlich. Das Projektmanagement empfiehlt daher weiterhin eine Gesamtbudgeterhöhung auf mindestens 404 Mio. €.

Es kann erst dann wieder von einer planmäßigen Projektsituation gesprochen werden, wenn neue Soll-Budgets gebildet und die erforderliche Anpassung des Gesamtbudgets erfolgt ist.



6.2 Das KostenRISIKO

1. Bestehende Kostenrisiken:

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

- Steigerung Baupreisindex
- Zusätzliche Honorarforderungen der Planer / Bauleitungen
- Insolvenzrisiko
- Nachtragsforderungen der Planer, Bauleitungen und Firmen aufgrund von Störungen im Planungs- und Bauablauf
- Neue Vergabeverfahren (Planung und Objektüberwachung Technische Ausrüstung sowie Verstärkung der Objektüberwachung Gebäude)
- Prozessrisiken aus ggf. scheiternden Firmengesprächen
- Neue VOB-Verfahren aufgrund von gescheiterten Vertragsverhandlungen und Kündigungen

2. Empfehlungen / Maßnahmen zur Risikominimierung:

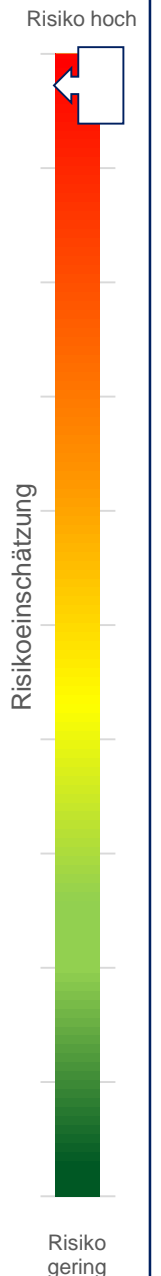
- Intensive Durchführung der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten
- Baubetriebliche Prüfung der Nachtragsforderungen der Projektbeteiligten erweitern, um ein Gegenforderungsmanagement zu erreichen
- Geltendmachung von Ansprüchen gegen Baubeteiligte im Zusammenhang mit den bekannten eingetretenen Bauablaufstörungen
- Verhandlungen mit den Projektbeteiligten, z.B. Verstärkung der Bauleitungskapazitäten

3. Fazit und Bewertung:

In welchem Umfang und in welcher Höhe die vorstehend aufgeführten Risiken eintreten werden, ist derzeit noch unklar und hängt entscheidend von den Verhandlungen mit den beauftragten Firmen ab. Daher sollten die Firmengespräche intensiv durch die Projektbeteiligten und unter Hinzuziehung von Beratern (z.B. Juristen, Kostengutachtern) erfolgen.

Durch die Verzögerungen der Firmengespräche haben einzelne Gewerke bereits rechtswirksam ihre Kündigung erklärt. Hierdurch werden neue Ausschreibungen und Vergaben erforderlich, die sich unter Umständen finanziell ungünstig auf das Projekt auswirken könnten.

Das Kostenrisiko ist folglich als hoch zu bezeichnen und kann erst dann geringer ausfallen, wenn die Höhe der einzugehenden Verpflichtungen als Ergebnisse der Firmengespräche bekannt wird.





7.1. Der TerminBERICHT

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 zwingend erforderliche Zuarbeit der Objektüberwachung TA (Fa. Deerns) aufgestellt worden und stellt somit keine fundierte Grundlage für etwaige Schlussfolgerungen dar.

In Abstimmung mit dem Bauherrn, der Projektleitung und der Projektsteuerung ist daher ein Rahmenterminplan (siehe Pkt. 4. Projekt Termine, S. 3) erstellt worden. Dieser ermöglicht, unter Berücksichtigung der heute bekannten Annahmen, eine zeitliche Einschätzung für den weiteren Projektverlauf bis Ende 3. Quartal 2017.

WICHTIG: Der Rahmenterminplan ist vom weiteren Projektverlauf, wie z.B. dem Ausgang der Vergabeverfahren zur TA-Planung und TA-Bauleitung, abhängig und stellt keine verbindliche Aussage über ein Zeitziel dar. Vielmehr dient der Rahmenterminplan gegenwärtig der grundsätzlichen Projektorganisation. Die Aufstellung eines neuen Ausführungsterminplans ist erst nach Einarbeitung der neuen TA-Objektüberwachung möglich. Für eine genauere Einschätzung der Gesamtausführungszeit muss die Phase "Heilung der Planung" abgeschlossen sein und der Umfang der Rückbaumaßnahmen geklärt sein.

2. Terminprognose:

Die grafische Darstellung der erwarteten Terminentwicklung (siehe Pkt. 4 Projekttermine) belegt, dass jedenfalls keine Vorstellungen in der Spielzeit 2018/19 möglich sind.

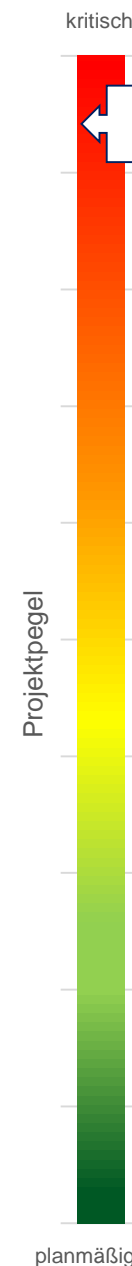
3. Empfehlungen / Maßnahmen:

- Intensive Durchführung der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes durch den Technischen Betriebsleiter
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten
- Frühzeitige Abstimmung von Planungs- und Baubereichen, um eine den Kapazitäten entsprechende Abarbeitungs-Reihenfolge zu erreichen, die eine strukturiertere und schnellere Umsetzung ermöglicht. Die Schaffung von sog. Arbeitspaketen soll hier eine übersichtlichere Arbeitsweise ermöglichen.
- Aufstellung zu entwickelnder Terminplanung durch die Objektüberwachungen, herunter gebrochen auf diese Arbeitspakete. Ziel ist die Entwicklung eines SOLL-Terminplans, der das Baugeschehen in Zukunft messbar macht.
- Aufstellung eines neuen Planungsterminplans nach Einarbeitung des neuen TA-Planers für die Planungsphase „Heilung der Planung“.
- Erhöhung der Kapazitäten auf Seiten der Objektüberwachung Gebäude und baubetrieblichen Gutachter für eine zügigere und effizientere Durchführung der Firmengespräche und Erfüllung der bauherrenseitigen Pflichten und Aufgaben hierzu

4. Fazit und Bewertung:

Die aktuelle Terminalsituation ist als kritisch anzusehen. Zurzeit sind durch den gestörten Planungs- und Bauablauf im Wesentlichen nur noch die ausführenden Unternehmen der Bühnentechnik und der Außenanlagen vor Ort.

Die Beseitigung bekannter Mängel und ggf. Rückbauten stehen in den nächsten Monaten im Fokus der Bearbeitung. Die Rückkehr zu einer planmäßigen Bauabwicklung ist erst wieder möglich, wenn ein belastbarer Terminplan vorliegt und wenn die Planer und Bauleiter der Technischen Ausrüstung eingearbeitet sind.



7.2 Das TerminRISIKO

1. Bestehende Terminrisiken:

Unter anderem können folgende Risiken die gemäß Terminplan prognostizierte Fertigstellung weiterhin beeinträchtigen:

- Terminrisiko aus Bauzeitverlängerung
- Insolvenzrisiko bei einem Unternehmen
- Verzögerung bei der Durchführung der Firmengespräche und der Mängelbeseitigungsprozesse aufgrund mangelnder Kapazitäten der Objektüberwachung Gebäude
- Verzögerung der Vergabeverfahren (Planung und Objektüberwachung Technische Ausrüstung)
- Prozessrisiko aus ggf. scheiternden Vertragsverhandlungen
- neue VOB / VGV-Verfahren notwendig

2. Empfehlungen / Maßnahmen:

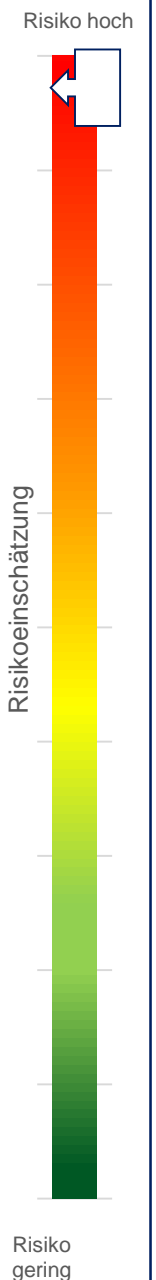
- Intensive Durchführung der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten
- Anstehende Verhandlungen mit Projektbeteiligten, z.B. Verstärkung der Bauleitungskapazitäten
- Ausarbeitung eines Terminplans auf Baubereichsebene schon bevor die neuen Planungs- und Bauleitungsbeteiligten gefunden sind
- Beschleunigung der Mängelbeseitigung

3. Fazit und Bewertung:

In welcher Dimension die vorstehend aufgeführten Risiken eintreten werden, ist derzeit noch unklar und hängt entscheidend von den Verhandlungen mit den beauftragten Firmen ab. Daher sollten die Firmengespräche intensiv durch die Projektbeteiligten und unter Hinzuziehung von Beratern (z.B. Juristen, Kostengutachtern) erfolgen.

Darüber hinaus ist die Erstellung des Terminplans (Planung der Planung und Planung der Ausführung) durch die Objektüberwachung zurzeit aufgrund fehlender Kapazitäten nicht möglich.

Das aktuelle Terminrisiko ist dahingehend als hoch zu bezeichnen und kann erst dann geringer ausfallen, wenn die neue Planung und Bauleitung der Technischen Ausrüstung beauftragt und eingearbeitet ist und die Heilung der Planung abgeschlossen ist.





8.1 Der Qualitäts- / OrganisationsBERICHT

1. Projektorganisation:

Am 10.11.2015 ist die Kündigung des Planungs- und Objektüberwachungsbüros IB Deerns 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. Dieses Ausschreibungsverfahren wurde zwischenzeitlich aufgehoben und entsprechende Absagen an die Bewerber versendet. Gegenwärtig wird ein neues Verfahren durchgeführt und wird voraussichtlich bis zum Ende des 3. Quartals 2016 abgeschlossen sein. Die bestehenden Planungskonflikte können deswegen aktuell noch 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.

Herrn Bernd Streitberger hat am 01.05.2016 den Dienst als Technischer Betriebsleiter der Bühnen aufgenommen. Herrn Streitberger obliegt die vollumfängliche Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben (Planung, Steuerung und Kontrolle der Sanierungsmaßnahmen), mit dem Ziel das Projekt SBK qualitativ, schnell und kostengünstig abzuschließen. Das Team von Herrn Streitberger umfasst derzeit 14 Mitarbeiter/innen und wird voraussichtlich Ende des 4. Quartals 2016 vollständig sein.

2. Ausführung:

Die Qualitätskontrolle durch die Objektüberwachung Gebäude ist weiterhin unzureichend. Aktuell sind folgende Erkenntnisse zu verzeichnen:

- Mangelhafte Ausführungsplanung und Mängelmanagement der Objektüberwachung Gebäude, inkl. nicht mit den Bauherren abgestimmter Abweichungen von DIN-Normen und Regelwerken
- Keine Kollisionsplanung der Technischen Ausrüstung
- Vielzahl von Mängeln und Kollisionen in den Hochbau- und Haustechnikgewerken
- Aufgrund mangelnder Kapazitäten in der Objektüberwachung Gebäude verzögert sich die Aufnahme weiterer Mängel sowie die Beseitigung bekannter Mängel einschl. deren Kontrolle
- Weiterhin verzögerte Durchführung von Firmengesprächen aufgrund fehlender Vorbereitung wegen mangelnder Kapazitäten auf Seiten der Objektüberwachung Gebäude
- Die aktuell nicht zufriedenstellende Optik der Klinkerfassade, mit technischen Mängeln an Fugen und Abdichtungsanschlüssen, kann zu umfangreichen Rückbauten bzw. zu einer kompletten Neuerstellung führen. Dies hätte finanzielle Auswirkungen auf das Projekt.

Durch weiterhin zusätzliche Qualitätskontrollen, die Fortführung des Qualitäts-Jour fixe und Sachverständigenberichte wirkt das Projektmanagement dem entgegen. Eine Koordination der Gewerke der Technischen Ausrüstung auf der Baustelle kann durch die fehlende bzw. die Interimsbauleitung Technische Ausrüstung gegenwärtig nur bedingt erfolgen. Die ausführenden Unternehmen melden weiterhin vermehrt Behinderungen an und haben bereits Kapazitäten abgebaut, 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, wurden zusätzliche Maßnahmen eingeführt. Aufgrund der derzeitigen Projektsituation fokussiert sich die Tätigkeit der Bauleitungen hauptsächlich auf die Feststellung von weiteren Mängeln und deren Beseitigung. Die teilweise seit Monaten unterbrochene Bautätigkeit hat zu Kündigungen einzelner Gewerke geführt.

3. Empfehlungen Maßnahmen:

- Zielführende und vollumfängliche Aufarbeitung und Bereitstellung aller erforderlichen Unterlagen für die notwendigen Firmengespräche durch die Objektüberwachungen.
- Forcierung der Vorbereitung von Firmengesprächen durch zusätzliche Kapazitäten der Objektüberwachungen
- Intensive Durchführung der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes.
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten
- Festlegung von Qualitätsanforderungen an die zukünftige Überarbeitung der Planung der technischen Ausrüstung.
- Intensive Betreuung und Begleitung der AN durch die Objektüberwachungen bei der Mängelbeseitigung einschl. der entsprechenden Dokumentation zur Sicherung der Qualitäten.
- Neuaufstellung der Objektüberwachung Gebäude durch neue vertragliche Regelung

4. Fazit und Bewertung:

Durch erste Entscheidungen des Bauherrn können in Teilbereichen Arbeiten fortgeführt und Qualitätsdefizite behoben werden. Die aktuelle Situation der Baustelle schafft die Möglichkeit einen Abgleich zwischen den gesetzten Qualitätszielen und dem bisher Gebauten zu schaffen. Die umfangreiche Mängelbeseitigung orientiert sich an diesem Abgleich. Gleichzeitig ist ein Teil der Ausführung der technischen Ausrüstung fehlerhaft und muss nach Heilung der Planung zurück gebaut und in Stand gesetzt werden.

Weitere Entscheidungen zur Mängelbeseitigung der Sichtbetonflächen Kinderoper sowie der Klinkerfassaden wurden durch den Bauherrn getroffen, um die Arbeiten der Mängelbeseitigung zu forcieren und die bestellten Qualitäten zu sichern.

Trotzdem ist diese Bewertung solange als kritisch anzusehen, bis das neue Planungsbüro für die technische Ausrüstung die Planung geheilt hat. Gleichzeitig ist die Leistung der Objektüberwachung Gebäude für die aktuell anstehenden Aufgaben nicht ausreichend und muss verstärkt werden.



8.2. Das Qualitäts- / OrganisationsRISIKO

1. Bestehende Qualitäts- und Organisationsrisiken:

- Zustandsfeststellungen für alle Gewerke in den nächsten Monaten decken ggf. bisher unbekannte Mängel auf
- Leistungsfähigkeit der neuen Unternehmen der Planung und Bauleitung Technische Ausrüstung könnten nicht ausreichen
- Erkenntnisse aus der Heilung der Planung des neuen Planungsbüros für die Technische Ausrüstung führen ggf. zu gravierenden Rück- und Umbauten

2. Empfehlungen Maßnahmen:

- Qualitätsbegehungen durch Projektsteuerung und Interim-Bauleitung TA
- Intensive Fortführung der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes.
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten treffen.
- Soll-Ist-Abgleich zwischen gesetzten Qualitätszielen und gebauten Qualitäten führt zu einer umfassenden Qualitätskontrolle
- Entwicklung eines strukturierten Gegenforderungsmanagements zur Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen

3. Fazit und Bewertung:

Der Umfang der bisher erfolgten Qualitätskontrollen zeigt, dass in Teilen die gebaute Qualität weiterhin nicht ausreichend ist. Hier sind Mängelbeseitigungen, Rückbauten und Umplanungen erforderlich.

Die weiterhin fehlenden Kapazitäten in der Planung und Bauleitung der technischen Ausrüstung sowie der Objektüberwachung Gebäude lassen zurzeit jedoch keine intensive Bearbeitung dieser Qualitäten zu.

Das aktuelle Qualitätsrisiko ist somit als hoch zu bezeichnen und kann erst dann geringer ausfallen, wenn die neue Planung und Bauleitung der Technischen Ausrüstung beauftragt und eingearbeitet ist und die Kapazitäten der Objektüberwachung Gebäude angepasst wurden.

