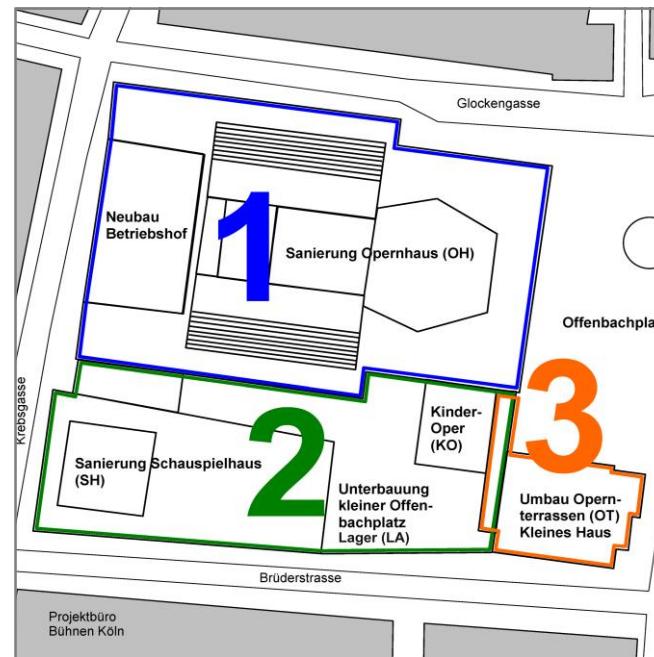


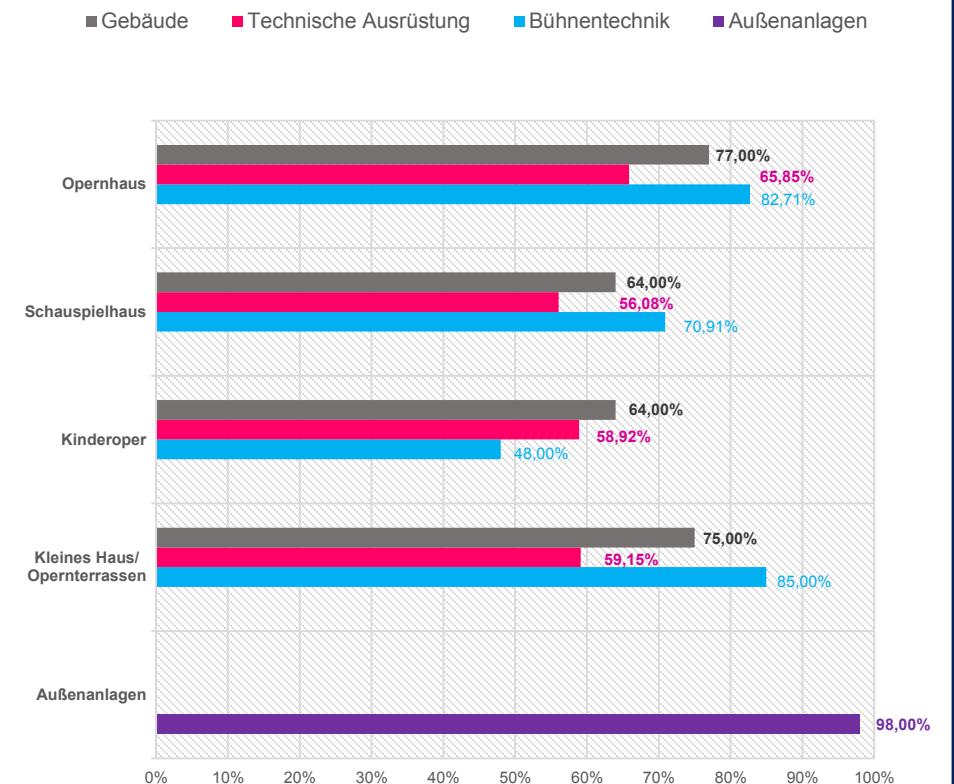


1. Die ProjektKENNDATEN

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 sowie Verstärkung der Objektüberwachung Gebäude 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
- Aufbau eines Risikomanagements
- Neuaufstellung und schrittweise Intensivierung des Kostenmanagements- und Terminmanagements

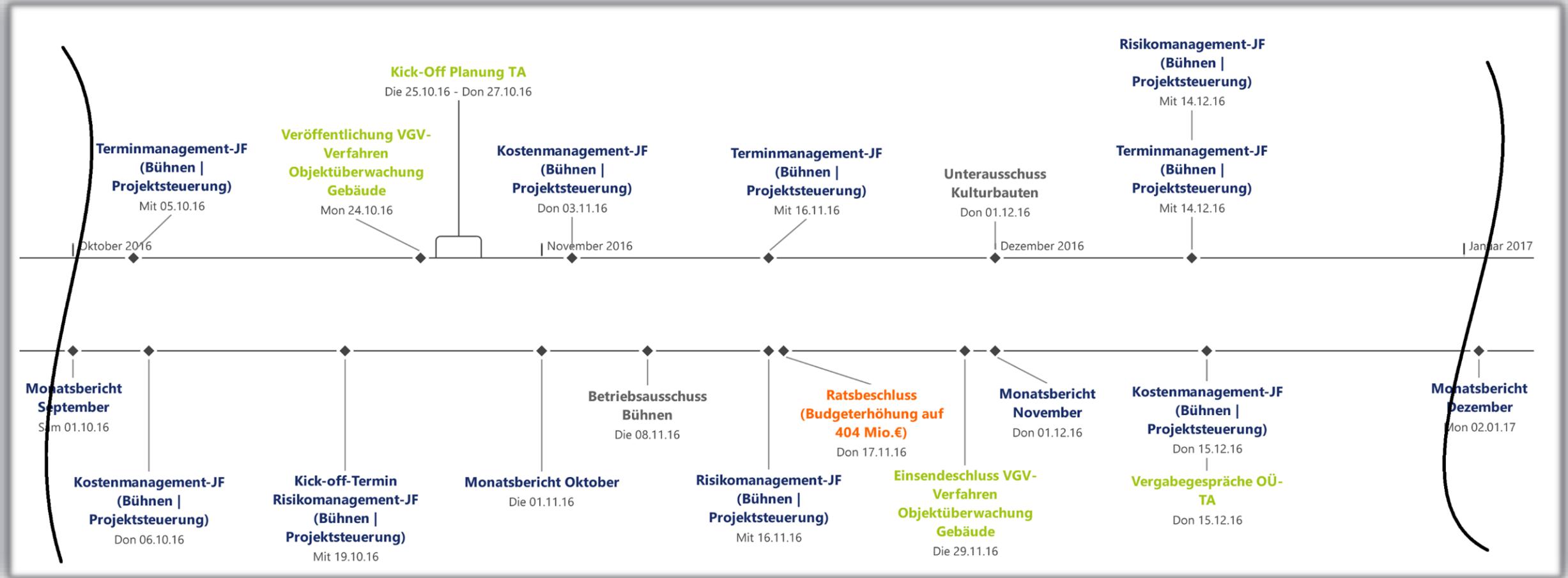
Die folgenden Seiten geben Aufschluss über die aktuelle Projektsituation in qualitativer, wirtschaftlicher und terminlicher Hinsicht.

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.

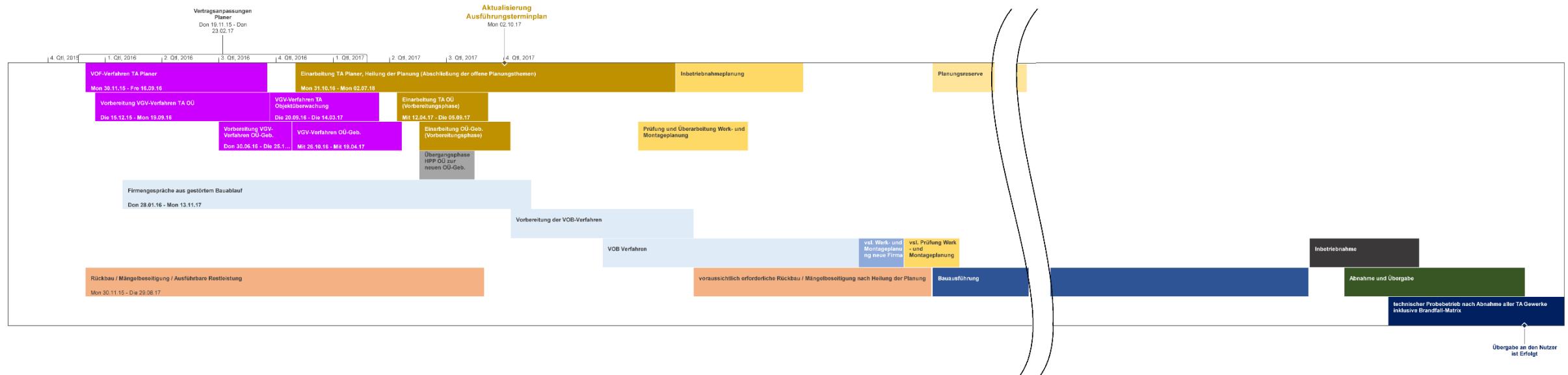


3. Das ProjektLOGBUCH





4. Die ProjektTERMINE

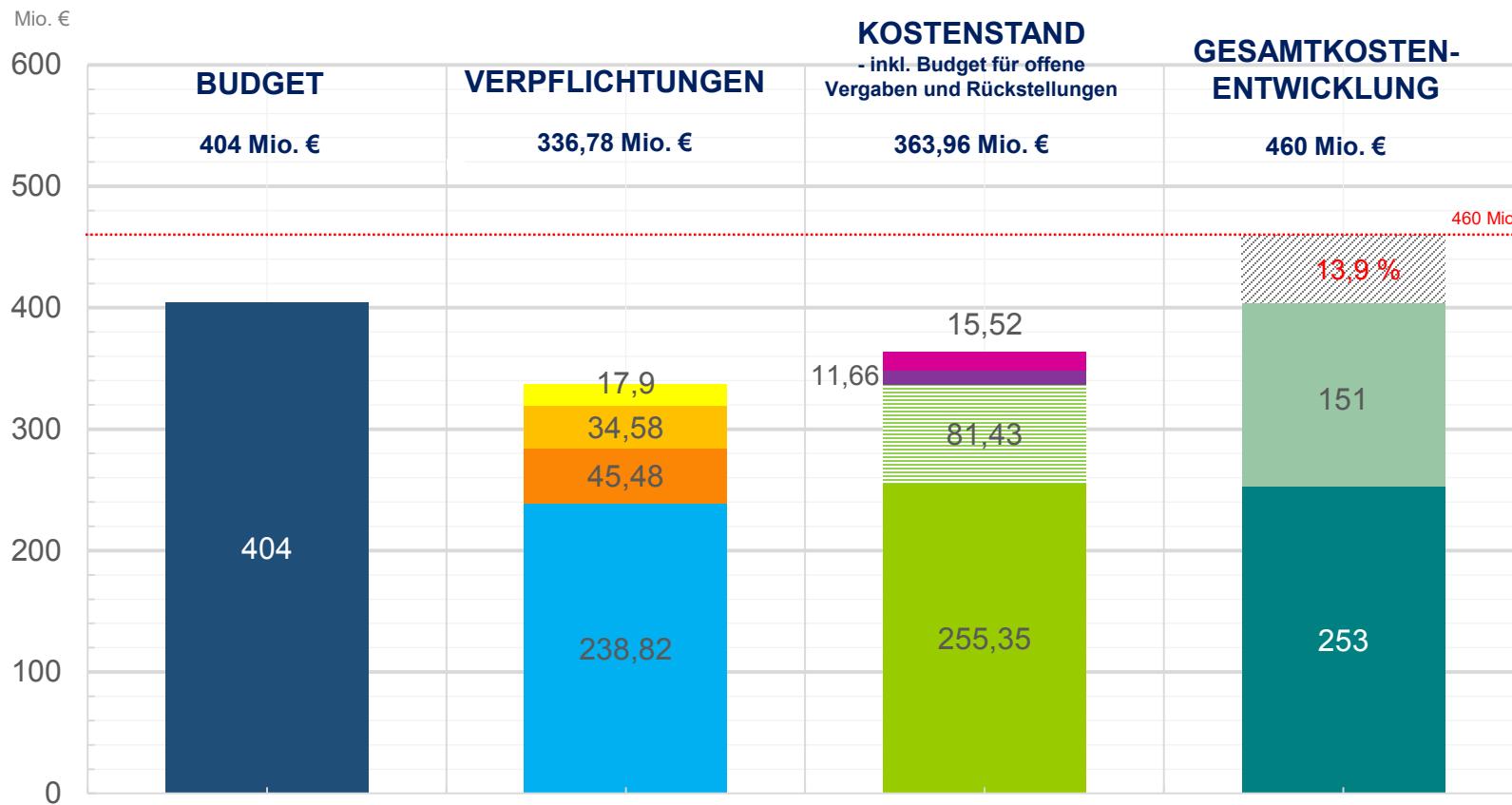


Annahmen zum Rahmenterminplan

- Das Unternehmen R.O.M. Technik Ltd. & Co. KG führt das Projekt nach Übernahme der insolventen IMTECH Deutschland GmbH weiter.
- Die aufgrund rechtswirksamer Kündigungen von einzelnen Gewerken erforderlichen neuen VOB-Verfahren und deren Vorbereitung werden mit 10 Monaten angesetzt.
- Es gibt keine weiteren Vertragskündigungen von wesentlichen ausführenden Bauunternehmen.
- 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 sind bis zum 13.11.2017 abgeschlossen.
- Die Einarbeitung sowie die Heilung der Ausführungsplanung der Technischen Ausrüstung durch das neue TA-Planungsbüro INNIUS wird mit einer Dauer von 21 Monaten angesetzt.
- Es stehen ausreichende Personalkapazitäten seitens der ausführenden Firmen, der Objektüberwachungen und Planungen zur Verfügung.



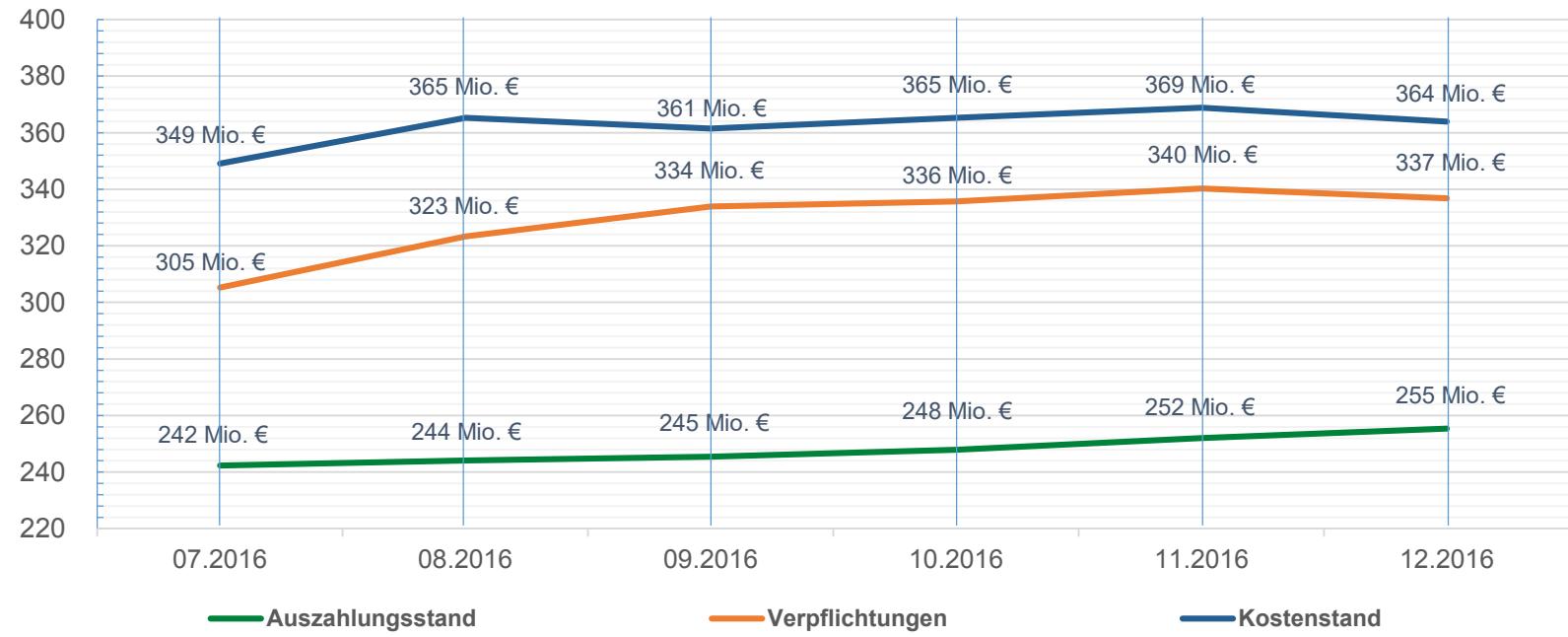
5.1 Die ProjektKOSTEN



- Budget
 - Verpflichtungen aus beauftragten Grundaufträgen inkl. Mehrmassen ≤ 110%
 - Verpflichtungen aus der Höhe nach beauftragten Nachträgen
 - Verpflichtungen aus dem Grunde nach beauftragten Nachträgen
 - Verpflichtungen aus zukünftigen Honoraren für die Objektüberwachung Technische Ausrüstung und verstärkende Objektüberwachung Gebäude
 - Auszahlungsstand Grundaufträge, Nachträge der Höhe dem Grunde nach beauftragt
 - Verbleibende Auszahlungssumme aus Verpflichtungen
 - Nachträge (offen bzw. unverhandelt)
 - Rückstellungen für absehbare Verpflichtungen der Fachplanung und Objektüberwachung Technische Ausrüstung und verstärkende Objektüberwachung Gebäude für die gesamte Vertragslaufzeit (für 12 Monate bereits in den Verpflichtungen berücksichtigt) und Budget für offene Vergaben
 - Ursprungsbudget
 - Budgeterhöhungen Rat bis 17.11.2016
 - Obere Grenze Gesamtkostensteigerung 460 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

5.2 Der KostenVERLAUF

KOSTENVERLAUF DER LETZTEN 6 MONATE



BEMERKUNGEN:
Das mit Ratsbeschluss vom 17.11.16 genehmigte Budget beträgt 404 Mio. € brutto.
Gemäß den dargestellten Kosten sowie unter Berücksichtigung des aktuellen Wissensstandes des Projektmanagements ist der Bauherr bereits **Verpflichtungen** in folgender Höhe eingegangen:
336,78 Mio. € brutto.
Darin enthalten ist das Honorar des neuen Planers für die Technische Ausrüstung sowie die zukünftigen Honorare für die Objektüberwachung TA und verstärkende Objektüberwachung Gebäude für jeweils die ersten 12 Monate.
Unter Berücksichtigung noch offener und bisher nicht verhandelter Nachträge und Forderungen der KG 300-700 in Höhe von 11,66 Mio. € brutto,
und unter Berücksichtigung der Rückstellungen der vorhersehbaren Kosten für Honorare und neuer Vergaben von insgesamt 15,52 Mio. € brutto,
ergibt sich gem. Kostenstandbericht vom 22.12.2016 ein **Kostenstand** von insgesamt 363,96 Mio. € brutto.



6.1 Der KostenBERICHT

1. Budget:

Zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit hat der Rat der Stadt Köln am 15.03.2016 einer Erhöhung des Budgets um weitere 60 Mio. € und am 17.11.2016 um weitere 56 Mio. € zugestimmt, sodass darüber hinaus notwendige Vertragsverhandlungen mit Planern und ausführenden Firmen zur Wiederherstellung eines geordneten Bauablaufs geführt werden können. Das Gesamtbudget beträgt somit aktuell 404 Mio. €.

Der aktuelle Stand der finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 336,78 Mio. € brutto. Diese Kosten beinhalten alle beauftragten Grundaufträge inkl. Mehrmassen bis 110%, alle beauftragten Nachträge sowie die zukünftigen Honorare für die Objektüberwachung Technische Ausrüstung und verstärkende Objektüberwachung Gebäude für je 12 Monate.

Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Angebote für die neue Objektüberwachung für die Technische Ausrüstung sowie Verhandlungsergebnissen mit anderen Projektbeteiligten konnten die angenommenen Honorarkosten gesenkt werden. Dies führt zu einer aktuellen Verringerung des Standes der Verpflichtungen und somit des Kostenstandes zum Vormonat.

Unter Berücksichtigung dieser Verpflichtungen sowie der Rückstellungen für weitere absehbare Verpflichtungen aus Honoraren für die Objektüberwachung Technische Ausrüstung und verstärkende Objektüberwachung Gebäude für die gesamte Vertragslaufzeit und dem Budget für offene Vergaben beläuft sich der derzeitige Kostenstand auf 363,96 Mio. € brutto.

2. Kostenprognose:

Unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Kostenrisiken wird für die Gesamtkostenentwicklung weiterhin 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 genehmigten Budget von 404 Mio. € einer Erhöhung um 13,9 %.

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:

- Intensive Weiterführung der Firmengespräche zum erfolgreichen Abschluss der vertraglichen Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten.
- Die neue Fachplanung für die technische Ausrüstung wird in die Erstellung der Kostenprognose TA einbezogen.
- Durch die Bewilligung eines neuen Gesamtbudgets in Höhe von 404 Mio. € konnten neue Soll-Budgets auf Gewerke-Ebene gebildet werden.

4. Fazit und Bewertung:

Die aktuelle Kostensituation hat sich durch die Gesamtbudgeterhöhung vom 17.11.2016 auf insgesamt 404 Mio. € entspannt und der Bauherr wurde wieder in die Lage versetzt, neue Verpflichtungen einzugehen.

Detailliertere Aussagen über die Gesamtkostenentwicklung können jedoch erst nach einer Rückkehr zu einem planmäßigen Projektverlauf und nach Vorlage eines belastbarer Terminplans erfolgen.



6.2 Das KostenRISIKO

1. Bestehende Kostenrisiken:

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

- Steigerung Baupreisindex
- Zusätzliche Honorarforderungen der Planer / Bauleitungen
- Insolvenzrisiko
- Nachtragsforderungen der Planer, Bauleitungen und Firmen aufgrund von Störungen im Planungs- und Bauablauf
- Prozessrisiken aus ggf. scheiternden Firmengesprächen
- Neue Vergabeverfahren aufgrund von gescheiterten Vertragsverhandlungen und Kündigungen
- Fehlende Zuarbeit zur Kostenprognose des Fachplaners TA aufgrund fehlender Arbeitsgrundlagen
- Erforderlicher Rückbau / Neubau von Anlagen / Bauteilen auf Grundlage der überarbeiteten Planung des neuen TA Planers

2. Empfehlungen / Maßnahmen zur Risikominimierung:

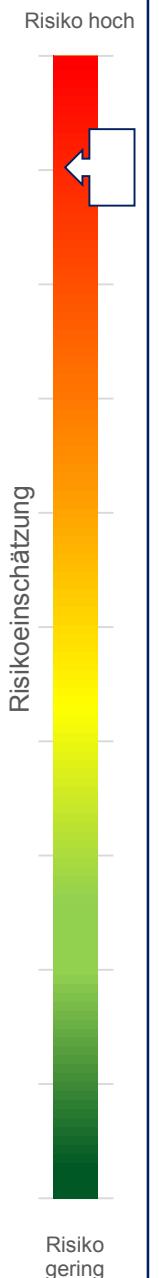
- Intensive Weiterführung der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten
- Baubetriebliche Prüfung der Nachtragsforderungen der Projektbeteiligten erweitern
- Geltendmachung von Ansprüchen gegen Baubeteiligte im Zusammenhang mit den bekannten eingetretenen Bauablaufstörungen
- 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 weiterhin intensiv durch die Projektbeteiligten und unter Hinzuziehung von Beratern (z.B. Juristen, Kostengutachtern) erfolgen.

Durch die Verzögerungen der Firmengespräche und teilweise seit Monaten unterbrochene Bautätigkeit 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 weiterhin als hoch zu bezeichnen und kann erst dann geringer ausfallen, wenn die tatsächliche Höhe der einzugehenden Verpflichtungen als Ergebnisse aller Firmengespräche bekannt wird.





7.1. Der TerminBERICHT

1. Terminplanung:

In Abstimmung zwischen Bauherr und Projektsteuerung ist der Entwurf eines Rahmenterminplans (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 frühestens Ende 2. Quartal 2017.

WICHTIG: Der Rahmenterminplan ist vom weiteren Projektverlauf, wie z.B. dem Ausgang der Vergabeverfahren zur Objektüberwachung TA sowie Verstärkung Objektüberwachung Gebäude abhängig und stellt keine verbindliche Aussage über ein Zeitziel dar. Vielmehr dient der Rahmenterminplan gegenwärtig der grundsätzlichen Projektorganisation. Im Gegensatz zum Rahmenterminplan ist die Aufstellung eines neuen Ausführungsterminplans erst nach Einarbeitung der neuen TA-Objektüberwachung sowie genauer Analyse und Grundlagermittlung der vorhandenen, mangelhaften Planung durch den neuen TA-Planer 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 sowie 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“.
- Verstärkung der baubetrieblichen Gutachter für eine zügigere und effizientere Durchführung der Firmengespräche und Erfüllung der bauberenseitigen 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 tätig.

Die Beseitigung bekannter Mängel sowie die vertragliche Vereinbarung aller am Bau Beteiligten stehen in den nächsten Monaten weiterhin im Fokus der Bearbeitung. Die mangelnden Kapazitäten der Objektüberwachung führen allerdings zu Verzögerungen in der Vorbereitung und Durchführung der Firmengespräche. Hierbei steht die Prüfung und Auseinandersetzung mit den offenen Nachträgen und offene Forderungen aus Bauzeitverlängerung im Vordergrund der Vertragsvereinbarungen unter Berücksichtigung vergaberechtlicher und wirtschaftlicher Kriterien.

In den Annahmen der vorläufigen Terminplanung (siehe Seite 3) wurde deshalb der Zeitpunkt für den Abschluss der Firmengespräche aus dem gestörten Bauablauf mit den Schlüsselgewerken bis zum 13.11.2017 verlängert. Inwieweit sich diese Annahme auf die weitere Terminplanung auswirkt kann erst geklärt werden, wenn die noch laufenden VgV-Verfahren der Objektüberwachungen erfolgreich abgeschlossen sind und die neuen Bauleitungen eingearbeitet sind.

Die Rückkehr zu einer planmäßigen Bauabwicklung ist erst wieder möglich, wenn ein belastbarer Terminplan vorliegt und wenn das neue Planungsbüro für die technische Ausrüstung die Planung geheilt hat und die Verstärkung der Objektüberwachung erfolgt ist.



7.2 Das TerminRISIKO

1. Bestehende Terminrisiken:

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

- weitere Verzögerungen durch neue Erkenntnisse aus der Heilung der Planung
- mangelnde Planungsgrundlagen TA führen zu weiteren Terminverzögerungen in der Heilung der Planung
- Insolvenzrisiko bei einem Unternehmen
- Verzögerung bei der Durchführung der Mängelbeseitigung aufgrund mangelnder Kapazitäten der Objektüberwachung Gebäude
- Verzögerung bei der Durchführung der Firmengespräche aufgrund mangelnder Kapazitäten der Objektüberwachung Gebäude sowie baubetrieblicher Gutachter
- Verzögerung der Vergabeverfahren (Objektüberwachung TA und Gebäude)
- Prozessrisiko aus ggf. scheiternden Vertragsverhandlungen
- neue Vergabeverfahren notwendig

2. Empfehlungen / Maßnahmen:

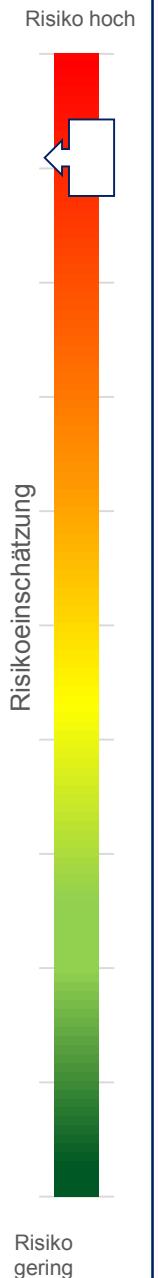
- Intensive Durchführung der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten
- Ausarbeitung eines Terminplans auf Baubereichsebene schon bevor die neuen Bauleitungs-beteiligten gefunden sind
- Beschleunigung der Mängelbeseitigung

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 durch die Objektüberwachung zurzeit aufgrund fehlender Kapazitäten nicht möglich.

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





8.1 Der Qualitäts- / OrganisationsBERICHT

1. Projektorganisation:

Der neue TA-Planer INNIUS hat mit der Einarbeitungsphase begonnen. Bei der Einarbeitung in die bestehenden Planungsunterlagen wurde festgestellt, dass diese nicht vollständig sind und somit erneut eine Festlegung der Grundlagen zur Planung erfolgen muss. Die bestehenden Planungskonflikte können folglich erst nach Erarbeitung der Planungsgrundlagen und Heilung der Planung beseitigt werden.

Das Team des neuen technischen Betriebsleiters umfasst derzeit 16 Mitarbeiter/innen und wird voraussichtlich Ende des 1. Quartals 2017 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
- Abnahmen einzelner Gewerke KG 300 konnten bisher aufgrund unzureichender Vorbereitungen durch die OÜ Gebäude nicht abgeschlossen werden
- Forcierte Vorbereitung zur Durchführung von Firmengesprächen durch die Objektüberwachungen unter Leitung des Bauherren und der Projektsteuerung
- Die umfangreiche Mängelbearbeitung am Sichtbeton KO kann in Kürze erfolgreich abgeschlossen werden

Eine Koordination der Gewerke der Technischen Ausrüstung auf der Baustelle kann durch die Interimsbauleitung der Technischen Ausrüstung gegenwärtig nur bedingt erfolgen. Die ausführenden Unternehmen haben ihre Kapazitäten abgebaut, da in vielen Bereichen keine Baufreiheit besteht. Des Weiteren müssen bereits montierte, empfindliche Anlagen- und Gebäudeteile aufgrund des gestörten Bauablaufes geschützt und konserviert werden. Ein Konzept hierzu wurde erarbeitet und von den Bühnen abgestimmt und zur Ausführung freigegeben. Die Sicherheit auf der Baustelle wurde durch zusätzliche Maßnahmen der Objektüberwachung erhöht. Aufgrund der derzeitigen Projektsituation fokussiert sich die Tätigkeit der Bauleitungen hauptsächlich auf die Zustandsfeststellung mit Aufnahme von weiteren Mängeln und deren Beseitigung. In sich fertig gestellte Leistungen verschiedener Gewerke wurden abgenommen und weitere Abnahmetermine wurden vereinbart.

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
- Intensive Betreuung und Begleitung der AN durch die Objektüberwachungen bei der Mängelbeseitigung einschl. der entsprechenden Dokumentation zur Sicherung der Qualitäten.
- Durchführung von Abnahmen von in sich abgeschlossener Leistungen verschiedener Gewerke zur Minimierung der Verzögerungskosten.
- Festlegung von Qualitätsanforderungen durch den Bauherren an die zukünftige Überarbeitung der Planung der technischen Ausrüstung

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 nun nach Heilung der Planung durch den neuen TA-Planer zurück gebaut und in Stand gesetzt werden.

Die zur Zeit laufenden VgV-Verfahren zur Verstärkung der Objektüberwachung Gebäude und neuen Objektüberwachung TA werden voraussichtlich im 1. Quartal 2017 abgeschlossen sein.

Diese Bewertung ist solange als kritisch anzusehen, bis das neue Planungsbüro für die technische Ausrüstung die Planung geheilt hat und die Verstärkung der Objektüberwachung erfolgt ist.



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 Bauleitung TA könnten nicht ausreichen
- Erkenntnisse aus der Heilung der Planung des neuen Planungsbüros für die Technische Ausrüstung führen ggf. zu gravierenden Rück- und Umbauten
- mangelnde Leistungsfähigkeit der Objektüberwachung Gebäude führen zu weiteren Terminverzögerungen- und Qualitätsdefiziten

2. Empfehlungen Maßnahmen:

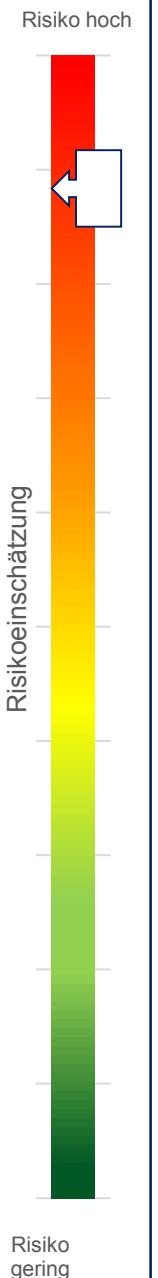
- Qualitätsbegehungen durch Projektsteuerung und Interim-Bauleitung TA
- Intensive Fortführung der Firmengespräche zur Neuaufstellung des Projektes.
- Durchführung von Zustandsfeststellungen für die vollständige Erfassung eines Ist-Standes
- Vertragliche Ergänzungsvereinbarungen mit allen am Bau Beteiligten treffen.
- Soll-Ist-Abgleich zwischen gesetzten Qualitätszielen und gebauten Qualitäten
- 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.

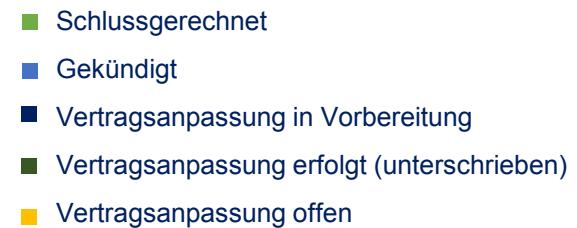
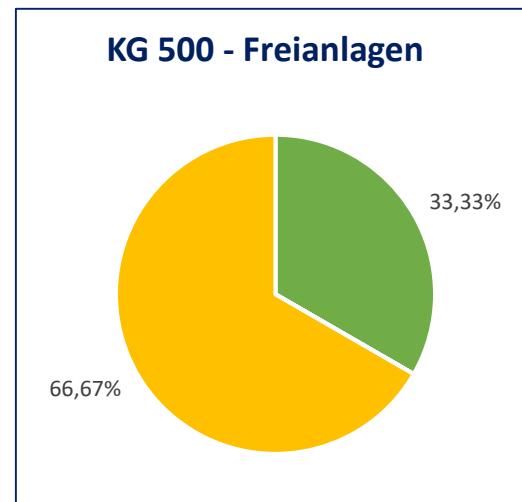
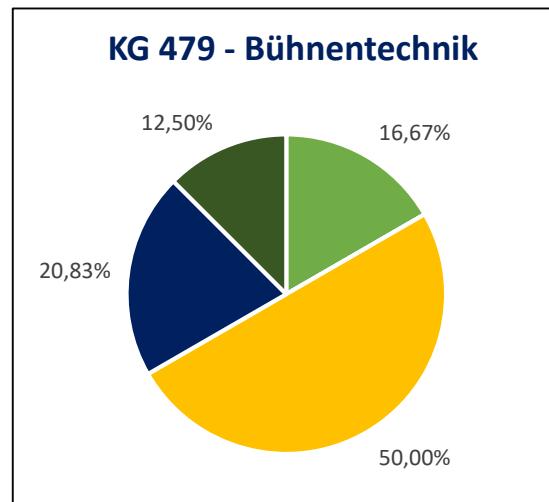
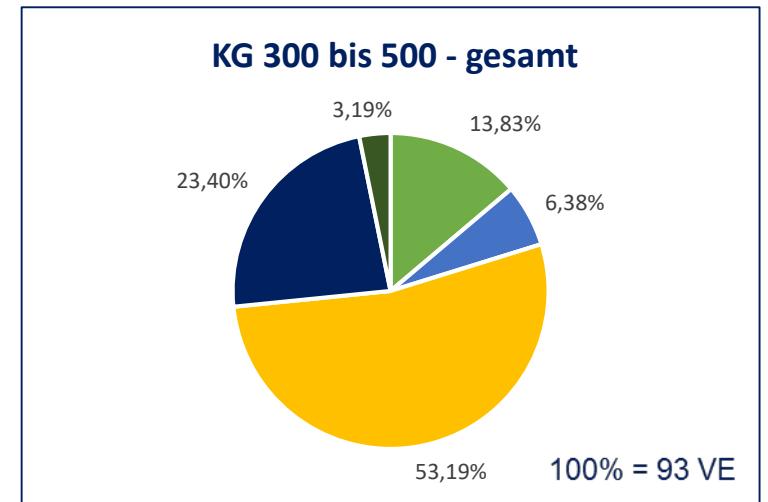
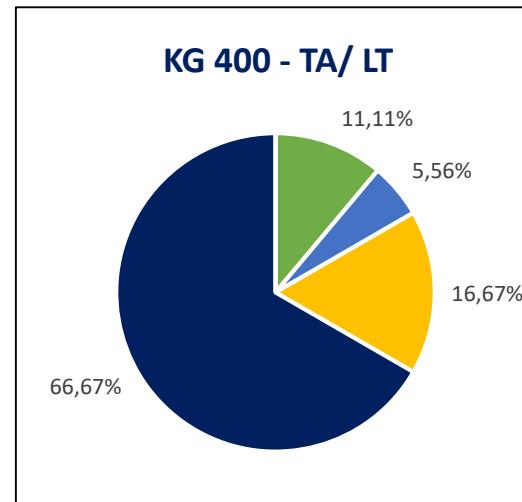
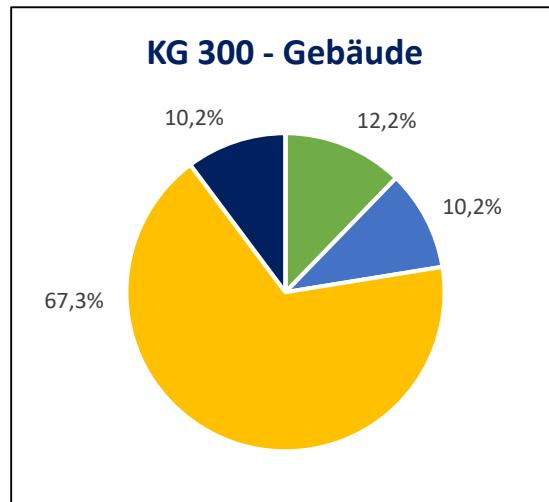
Die weiterhin fehlenden Kapazitäten in der Bauleitung der technischen Ausrüstung sowie der Objektüberwachung Gebäude lassen zurzeit jedoch keine intensive Bearbeitung dieser Qualitäten zu.

Das aktuelle Qualitätsrisikos ist somit weiterhin als hoch zu bezeichnen und kann erst dann geringer ausfallen, wenn die Objektüberwachungen der Technischen Ausrüstung und Gebäude beauftragt und eingearbeitet sind.





9. Der Sachstand FIRMENGESPRÄCHE



Aufgrund des gestörten Bauablaufes ist es notwendig, mit allen am Bau Beteiligten Gespräche zur Vertragsanpassung zu führen. Diese werden durch die verantwortlichen Objektüberwachungen entsprechend vorbereitet. Das Ziel dieser Gespräche ist es, die Firmen nach Möglichkeit auf der Baustelle zu halten und Vereinbarungen über einen Weiterbau nach Heilung der Planung für einen geordneten Bauablauf abzuschließen. Sollte es hier zu keiner Einigung kommen, so ist diesen Firmen zu kündigen und die Leistungen sind neu auszuschreiben.

In den Firmengesprächen hat sich immer wieder gezeigt, dass die Firmen berechtigterweise auf nicht erfüllte Pflichten und Aufgaben des Bauherrn, wie z.B. fehlende Nachtragsbearbeitungen und offene Forderungen aus Bauzeitverlängerung verweisen konnten. Um hier zukünftig für die Firmengespräche optimal vorbereitet zu sein, wurde bauherrenseitig eine Vorgehensweise zur Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Firmengespräche eingeführt. Eine besondere Herausforderung für den öffentlichen Bauherrn stellt dabei die Wahrung vergaberechtlicher und wirtschaftlicher Kriterien als Grundlage für eine einvernehmliche Regelung dar.

Im Zuge der zu vereinbarenden Vertragsergänzungen wurden drei Phasen der Projektabwicklung vom Bauherrn mit Unterstützung der baubetrieblichen Gutachter definiert:

- **Phase 1:** Zeitraum bis zum Abschluss bzw. bis zur Unterbrechung der vertraglich geschuldeten Leistungen
- **Phase 2:** Zeitweise Bauunterbrechung (Zeitraum von der Unterbrechung bis zur Wiederaufnahme der vertraglich geschuldeten Leistungen)
- **Phase 3:** Zeitraum zwischen Wiederaufnahme der vertraglich geschuldeten Leistungen bis zur Fertigstellung (Abnahme)