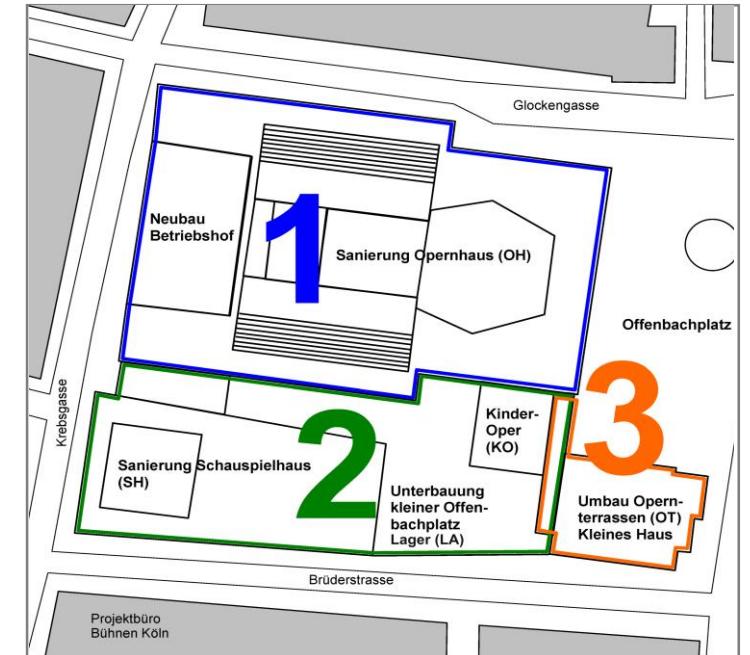




## 1. Die ProjektKENNDATEN



<b>Standort:</b>	Offenbachplatz in Köln	
<b>Bauherr:</b>	Bühnen der Stadt Köln	
<b>Flächen:</b>		
<b>Bereich 1</b>	<b>Bereich 2</b>	
Opernhaus /Betriebshof	Schauspielhaus /Lager / Kinderoper	
NGF: 35.960 m <sup>2</sup>	NGF: 13.180 m <sup>2</sup>	
BGF: 46.429 m <sup>2</sup>	BGF: 17.226 m <sup>2</sup>	
BRI: 160.258 m <sup>3</sup>	BRI: 62.704 m <sup>3</sup>	
<b>Bereich 3</b>		
Opernterrassen / Kleines Haus		
NGF: 1.971 m <sup>2</sup>		
BGF: 2.493 m <sup>2</sup>		
BRI: 9.843 m <sup>3</sup>		
<b>Legende:</b>		
NGF=	Netto-Geschossfläche	
BGF=	Brutto-Geschossfläche	
BRI=	Brutto-Rauminhalt	



## 2. Die PrognoseKENNDATEN

Am 03.07.2017 ist eine belastbare Termin- und Kostenprognose für einen kalkulierbaren Projektablauf veröffentlicht worden. Diese ist unter Beachtung der entsprechenden Qualitätsanforderungen und unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken unter der Führung des Bauherrn mit der Projektsteuerung unter Einbeziehung aller Planer und Objektüberwachungen abgestimmt worden.

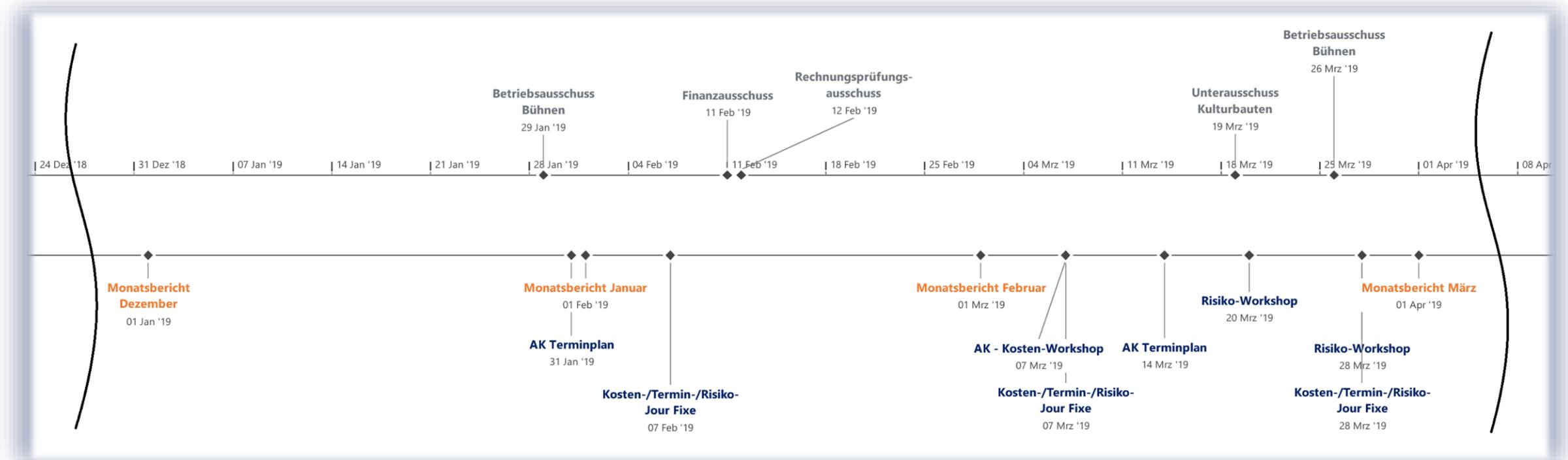
Im weiteren Projektverlauf muss nun besonders auf einen regelmäßigen Soll-/Ist-Vergleich der Terminplanung und Kostensteuerung unter Berücksichtigung des Risikomanagements geachtet werden. Wir empfehlen dem Bauherrn, die aktuell prognostizierte Schlüsselübergabe im **4. Quartal 2022** sowie das hieraus prognostizierte Budget in Höhe von **544,8 Mio. €** brutto als Projektziel zu setzen. Dabei ist bekannt, dass durch alle bisher bekannten Projektrisiken das Gesamtbudget auf 570,6 Mio. € brutto steigen kann.

Zusätzlich empfehlen wir eine Prüfung und Aktualisierung des Gesamtterminplanes nach Abschluss der Leistungsphase 3 (erweiterte Entwurfsplanung) im 2. Quartal 2019, welche auch Auswirkungen auf die Kostenprognose haben kann.

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

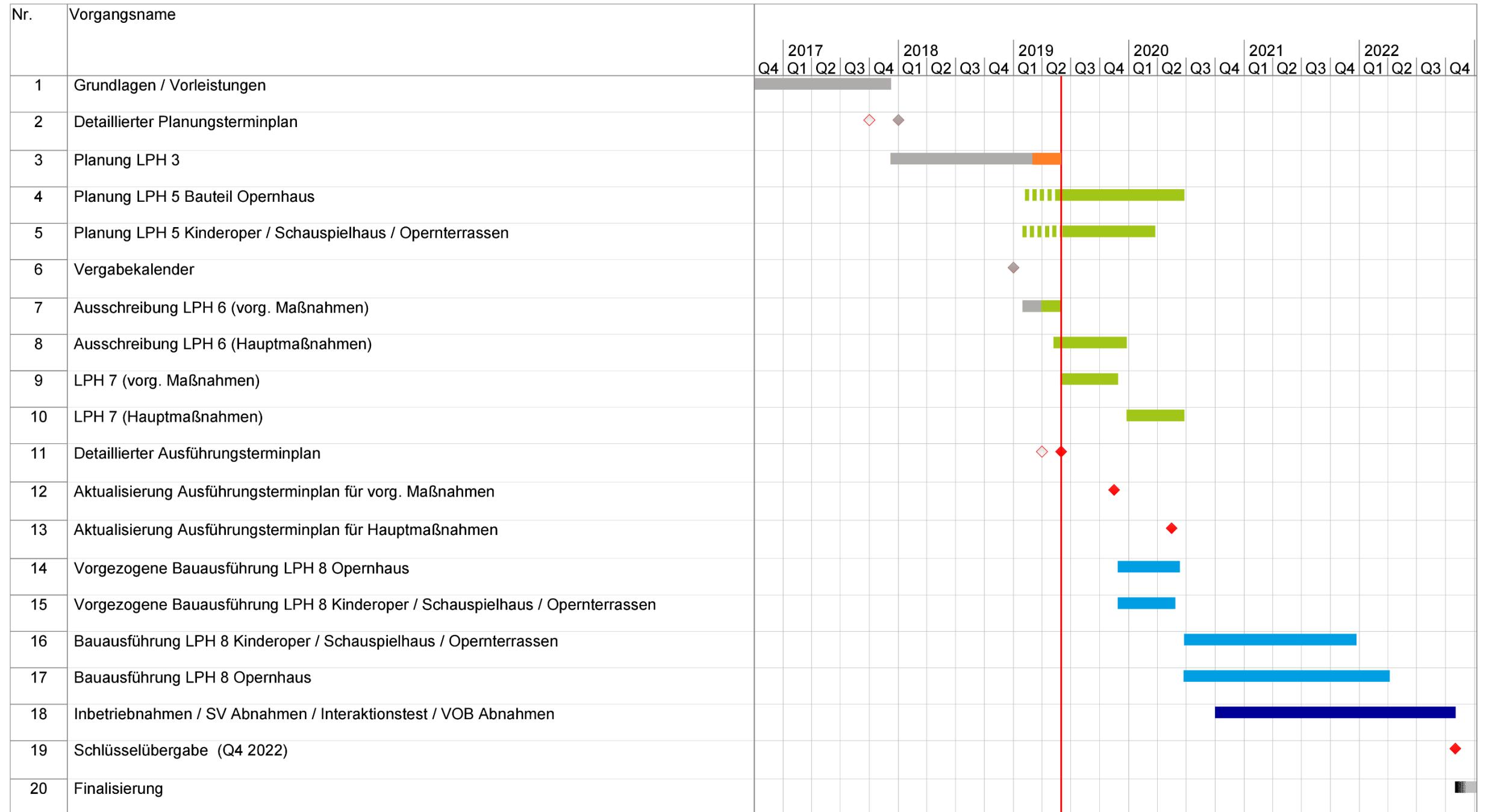


3. Das ProjektLOGBUCH



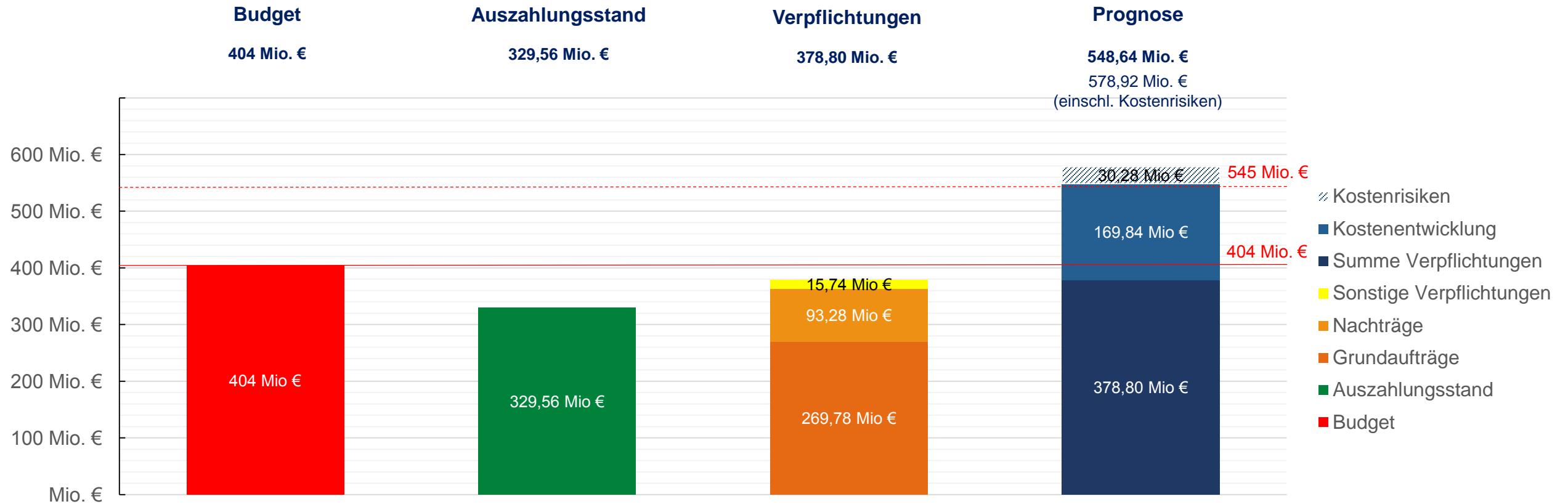


4. Die ProjektTERMINE

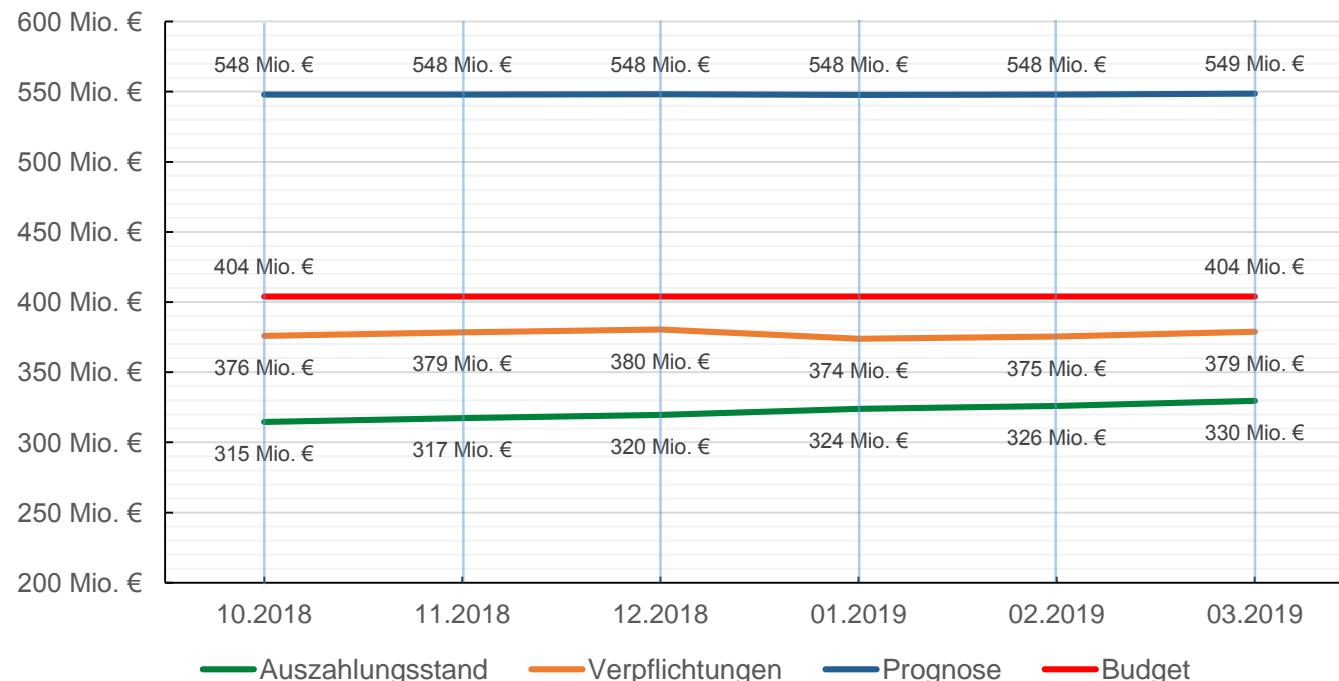




5.1 Die ProjektKOSTEN



5.2 Der KostenVERLAUF der letzten 6 Monate



**BEMERKUNGEN:**

Die Projektkosten wurden auf Grundlage der aktuellen Terminplanung und den aktuellen Erkenntnissen aus der erforderlichen Heilung der Planung erstellt und sind eine Fortschreibung der Kostenprognose vom 30.Juni 2017 (AWARO Dok.-Nr. 256418).

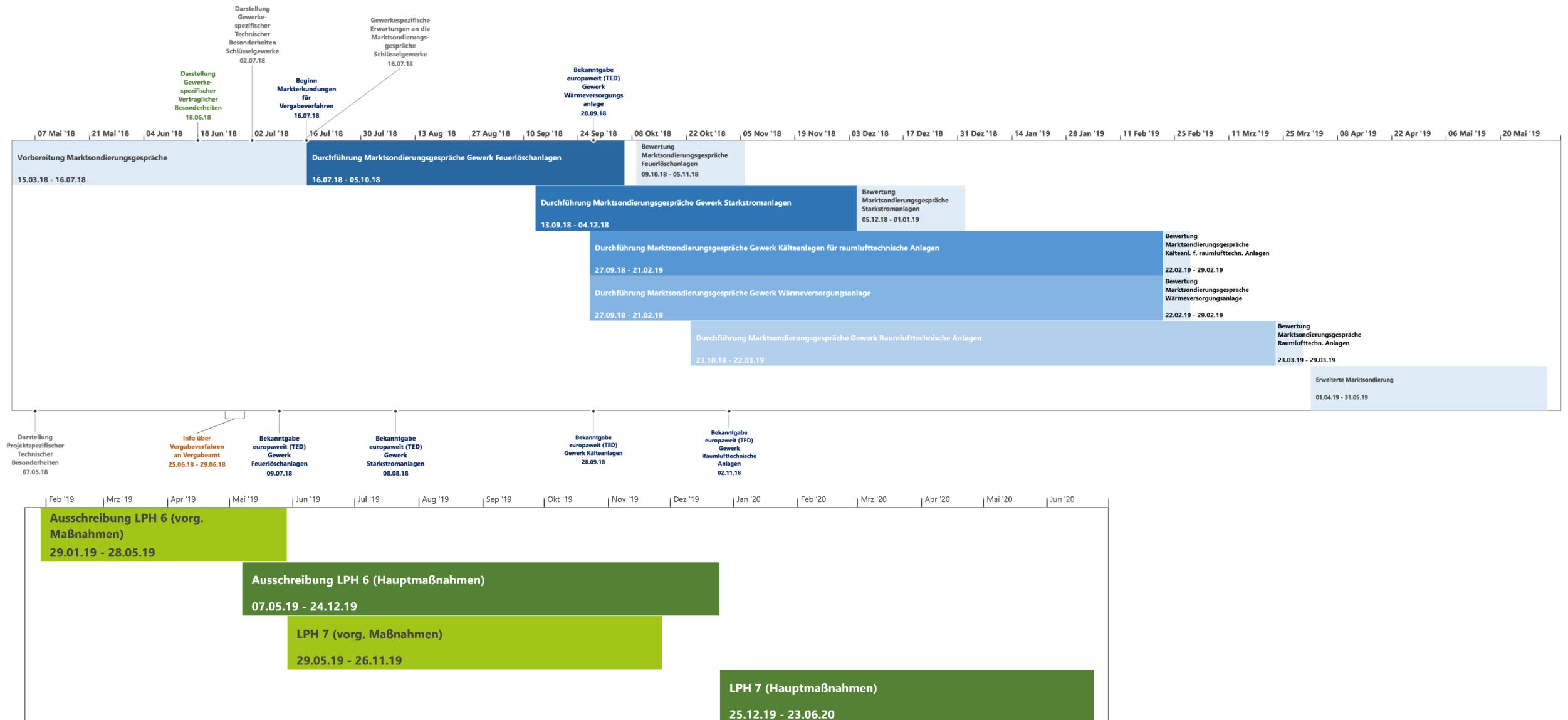
Das mit Ratsbeschluss vom 17.11.16 <b>genehmigte Budget</b> beträgt:	404,00 Mio. € brutto
Der aktuelle Stand der Auszahlungen beträgt:	329,56 Mio. € brutto
Der Bauherr ist momentan Verpflichtungen eingegangen in Höhe von:	378,80 Mio. € brutto
Die aktuelle Kostenprognose beträgt:	548,64 Mio. € brutto
Die Summe der aktuell zu erwarteten Risikokosten beträgt gegenwärtig:	30,28 Mio. € brutto
Somit ergibt sich derzeit eine Gesamtkostenentwicklung inkl. Risiken von:	578,92 Mio. € brutto

Die vorliegenden Zahlen basieren auf den Angaben der Objektüberwachungen mit Stand 26.03.2019, den Erkenntnissen der vertieften Grundlagenermittlung sowie Informationen aus dem Projektraum AWARO. Mit der Gesamtbudgeterhöhung vom 17.11.2016 auf 404 Mio. € wurde die Handlungsfähigkeit des Bauherrn zur Fortführung des Bauvorhabens aufrechterhalten. Somit können derzeit bekannte Verpflichtungen erfüllt werden. Um die Handlungsfähigkeit des Bauherrn weiterhin aufrecht zu erhalten wurden die Verpflichtungen im Bereich der Honorare der Planungsbeteiligten überprüft und an die vertraglichen Regelungen mit den Planern angepasst.

Die ermittelten Kosten für die erwartete Kostenentwicklung sowie die Kostenrisiken sind momentan durch das zur Verfügung stehende Budget nicht gedeckt. Wir empfehlen dringend die baldige Anpassung des Budgets bis spätestens September 2019 auf mindestens 545 Mio. €.



6. Der Sachstand Marktsondierung - Vergabe



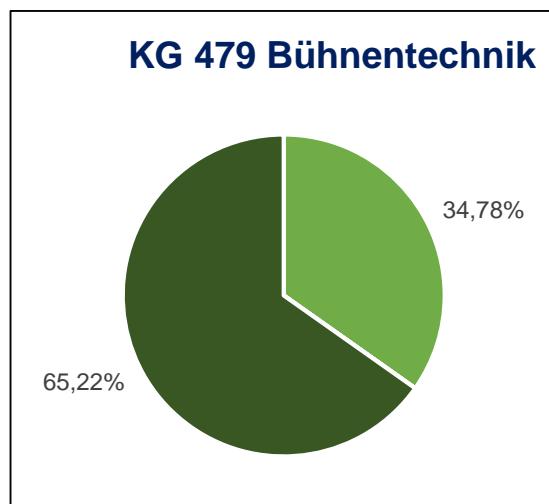
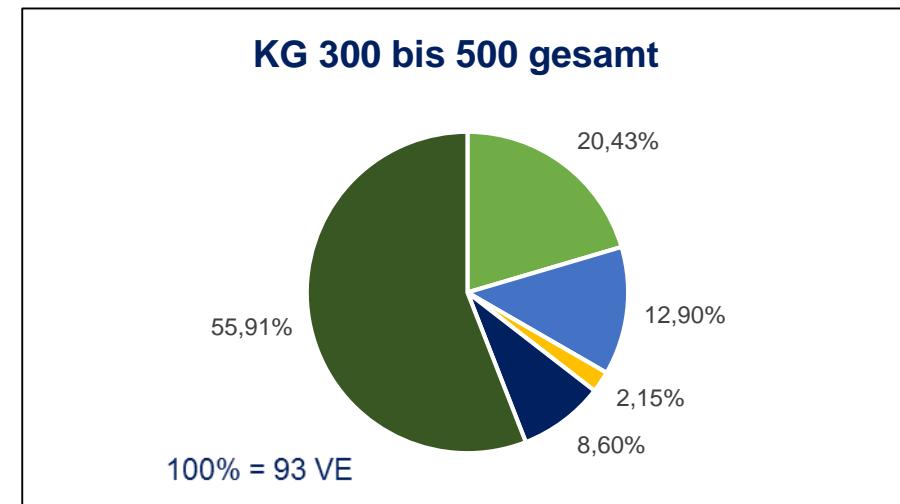
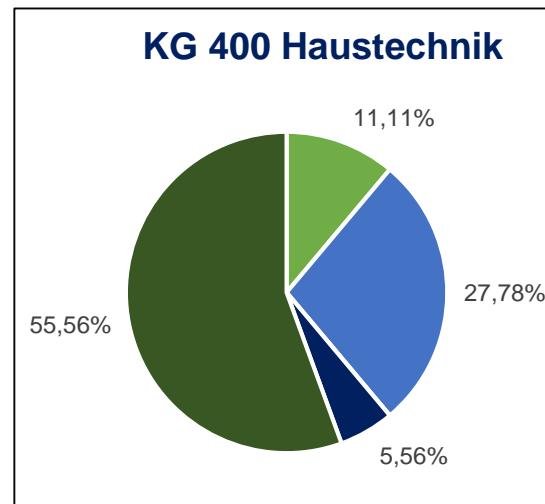
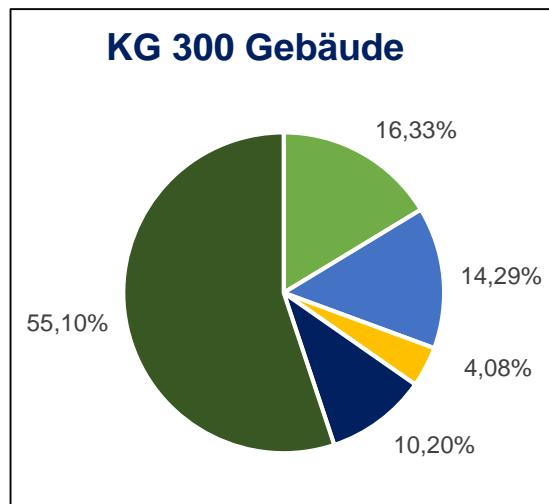
Aufgrund von Kündigungen als Folge des gestörten Bauablaufes sind einige Schlüsselgewerke der Technischen Ausstattung neu auszuschreiben. Auch in diesen Gewerken sollen die bereits errichteten Anlagenteile weitergebaut und in einen funktionsfähigen und abnahmereifen Zustand versetzt werden. Daraus resultieren besondere technische und baubetriebliche Risiken, die durch eine Ausschreibung mit vorgeschalteten Marktsondierungsgesprächen minimiert werden sollen.

Aufgrund der aktuellen Marktsituation sollen die Marktsondierungsgespräche dazu dienen, Firmen für dieses Projekt neu zu gewinnen. Gleichzeitig wird den Firmen durch die Teilnahme an den Markterkundungen die Möglichkeit gegeben, vor Beginn der Vergabeverfahren durch Begehungen und Gespräche die Begebenheiten vor Ort zu begutachten und sich ein Bild über die Baustelle zu verschaffen. Die Bewertung der Marktsondierungsgespräche konnte Ende März 2019 abgeschlossen werden.

Als ein Ergebnis dieser ersten Marktsondierungen wurde festgestellt, dass die Firmen Interesse an größeren Vergabepaketen mit entsprechend erweiterten Planungsanteilen haben. Daher hat sich der Bauherr entschieden, mit ausgewählten Firmen, bis Ende Mai 2019 erweiterte Marktsondierungen durchzuführen, um die sich hieraus ergebenden Rahmenbedingungen als Entscheidungshilfe für das weitere Vorgehen im Projekt näher zu untersuchen.



7. Der Sachstand FIRMENGESPRÄCHE



- Vertragsanpassung erfolgt (unterschrieben)
- Schlussgerechnet
- Gekündigt
- Vertragsanpassung in Vorbereitung
- Vertragsanpassung offen

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 Nachtragsbeauftragungen und offene Forderungen aus Bauzeitverlängerung verweisen konnten. Um hier 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.

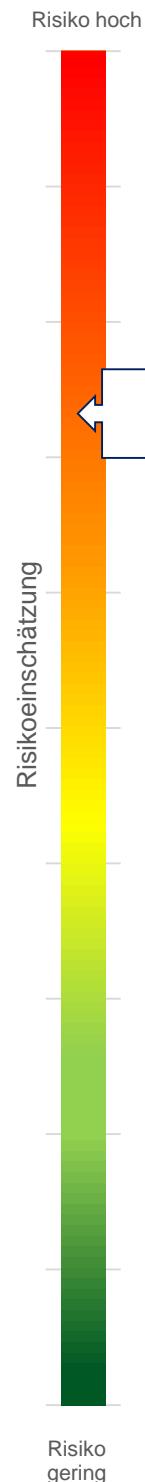
Seit August 2016 wird dieser Prozess erfolgreich durch die Führung des Bauherrn und der Projektsteuerung umgesetzt und gibt unmittelbar Aufschluss darüber, welche Leistungen zu gegebener Zeit tatsächlich neu ausgeschrieben werden müssen.



## 8. Die ProjektRISIKEN

### 1. Bestehende Risiken:

- neue Erkenntnisse aus der Heilung der Planung führen zur Umorganisation des Planungsprozesses und Terminverzögerungen in der Heilung der Planung
- Aufwendige Abstimmungsprozesse zu statischen Gegebenheiten in den Bestandsgebäuden führen zu Einschränkungen bei der Heilung der Planung und zu Terminverzögerungen durch Umplanungen
- Durch die Einarbeitung der Prüfergebnisse kann es ggf. zu Terminverzögerungen kommen
- Planungsverlängerung der LPH3 kann ggf. nicht in den weiteren Leistungsphasen aufgeholt werden
- Erforderlicher Rückbau / Neubau von Anlagen / Bauteilen auf Grundlage der überarbeiteten Planung des neuen TA Planers
- Erhöhter Aufwand bei der Erstellung des 3D-Bestandsmodells als TA Planungsgrundlage können zu Terminverzögerungen in der Heilung der Planung führen
- Die Anwendung neuer Richtlinien im Bereich der Gebäudetechnik erfordert ggf. zusätzliche Umplanungen und Umbauten bestehender Anlagen
- Erforderliche Neuabstimmungen mit Sachverständigen führen zu ggf. zusätzlichen Umplanungen und Umbauten
- Steigerung Baupreisindex
- Nachtragsforderungen von Firmen aufgrund von Störungen im Planungs- und Bauablauf
- Nachtragsforderungen der Planer aufgrund von nicht ausreichenden Planungsgrundlagen
- Prozessrisiken aus ggf. gescheiterten Firmengesprächen
- Vergabeeinrede bei neuen Vergabeverfahren führen zu weiteren Terminverzögerungen
- Insolvenzrisiko bei einem Unternehmen (Schlüsselgewerk) - nach LP 5
- mangelnde Kapazitäten Fachplaner führen zu weiteren Terminverzögerungen
- Planungsqualität entspricht nicht den Anforderungen



### 2. Empfehlungen und Maßnahmen:

- Berücksichtigung der frühestmöglichen Einbindung der Tragwerksplanung in den Planungsprozess der haustechnischen Anlagen, Monitoring der Abstimmungsprozesse im Planungsverlauf
- Frühzeitige Einbindung der Planungsbeteiligten zur intensiveren Planungscoordination und Durchführung von angemessenen Prüfintervallen der Heilung der Planung
- Weiterführung des detaillierten Planungs- und Ausführungsterminplans auf Baubereichsebene und regelmäßiger Soll-/Ist-Vergleich mit allen Planern und Objektüberwachung im Rahmen des Kosten-Termin-Risiko Jour Fixes
- frühzeitige Einarbeitung aller Erkenntnisse aus den vorliegenden Planungsgrundlagen in den Planungsterminplan zur Optimierung des Planungsprozesses
- Beschleunigung der Mängelbeseitigung
- zusätzliche Qualitätsbegehungen durch Projektsteuerung und die neuen Bauleitungen TA und Gebäude
- Intensive Weiterführung der Firmengespräche gemäß ausgearbeitetem Konzept
- Weitere Intensivierung des Gegenforderungsmanagements und Geltendmachung von Ansprüchen gegen Baubeteiligte
- Frühzeitige Konzeptionierung zur Pauschalierung wesentlicher Planerhonorare zur Erreichung einer hohen Kostensicherheit unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Terminplanung
- vollständiger 3D Scan und Modellierung zur Minimierung vorhandener Lücken in den Planungsgrundlagen
- frühzeitige Ausarbeitung eines Konzeptes für die Ausschreibungs- und Vergabephase unter Berücksichtigung der projektspezifischen Besonderheiten
- Erweiterung der Marktsondierungen zur Untersuchung größerer Vergabepakete inkl. Planung durch die ausführenden Unternehmen.

### 3. Fazit und Bewertung:

Durch die teilweise seit Monaten unterbrochene Bautätigkeit haben einzelne Gewerke bereits rechtswirksam ihre Kündigung erklärt. Hierdurch werden neue Ausschreibungen und Vergaben erforderlich, die sich unter Umständen ungünstig auf das aktuelle Kosten- und Terminziel auswirken könnten.

Des Weiteren können bisher unerkannte Planungs- und Baumängel zu weiteren terminlichen Verzögerungen und Mehrkosten führen. Dies hängt entscheidend vom weiteren Verlauf der Heilung der Planung ab.

Die erweiterte Entwurfsplanung soll im 2. Quartal 2019 abgeschlossen werden. Aktuell kommt es durch Nacharbeiten zur Qualitätssicherung am 3D-Bestandsmodell als TA Planungsgrundlage zu einem erhöhten Aufwand auf Seiten des TA-Planers. Die Auswirkungen auf den Planungsprozess sind noch nicht vollständig absehbar.

Inwieweit sich dieses Termin- und Kostenrisiko auf den Fertigstellungs-termin, die Gesamtkosten und die weiteren Leistungsphasen auswirkt und welche Gegensteuerungsmaßnahmen angewendet werden können, wird derzeit in Arbeitskreisen zwischen Bauherr, Projektsteuerung und Planungsbeteiligten intensiv untersucht. Ziel ist es, auf Basis der Entwurfsplanung im 2. Quartal 2019 belastbare Aussagen zu Kosten und Terminen geben zu können.

Im weiteren Planungsverlauf bis zum Abschluss der erweiterten Entwurfsplanung empfehlen wir in der gleichen hohen Intensität einen regelmäßigen Soll-/Ist-Abgleich des Planungsterminplans und des Gesamtterminplanes vorzunehmen. Das aktuelle Terminrisiko ist bis zu diesem Zeitpunkt weiterhin als hoch einzuschätzen.

In welcher Dimension die aufgeführten Kostenrisiken eintreten werden, hängt von den Ergebnissen der Heilung der Planung ab. Durch die fortschreitende Entwurfsplanung konnten einige Planungsrisiken – insbesondere das sich aus den statischen Gegebenheiten der Bestandsgebäude ergebende Risiko von Umplanungen – reduziert werden. Ebenso entfällt das Risiko der Kündigung von Firmen aufgrund noch nicht abgeschlossener Vertragsgespräche. Beide Punkte wirken sich spürbar auf die Risikokosten aus. Das aktuelle Kostenrisiko ist jedoch auch weiterhin als hoch zu bezeichnen.

Es ist absehbar, dass das bisher genehmigte Budget von 404 Mio. € die ermittelten Kosten für die erwartete Kostenentwicklung und Kostenrisiken nicht deckt. Hinsichtlich der durch Neuausschreibung einzugehenden Verpflichtungen empfehlen wir zeitnah die Anpassung des Budgets auf die Summe der Gesamtkostenprognose von mindestens 545 Mio. €.

Das Ergebnis der erfolgten Qualitätskontrollen und Zustandsfeststellungen zeigt, dass in Teilen die gebaute Qualität nicht ausreichend ist. Hier sind Mängelbeseitigungen, Rückbauten und Umplanungen erforderlich.

Die im Verlauf der erweiterten Entwurfsplanung durchgeführten Zwischenprüfungen weisen darauf hin, dass das Risiko besteht, dass die Qualität der Planung zum Abschluss der LPH3 nicht den Anforderungen entspricht. Es werden daher mit dem TA-Planer zur Zeit intensive Abstimmungen zur erforderlichen Planungsqualität geführt.