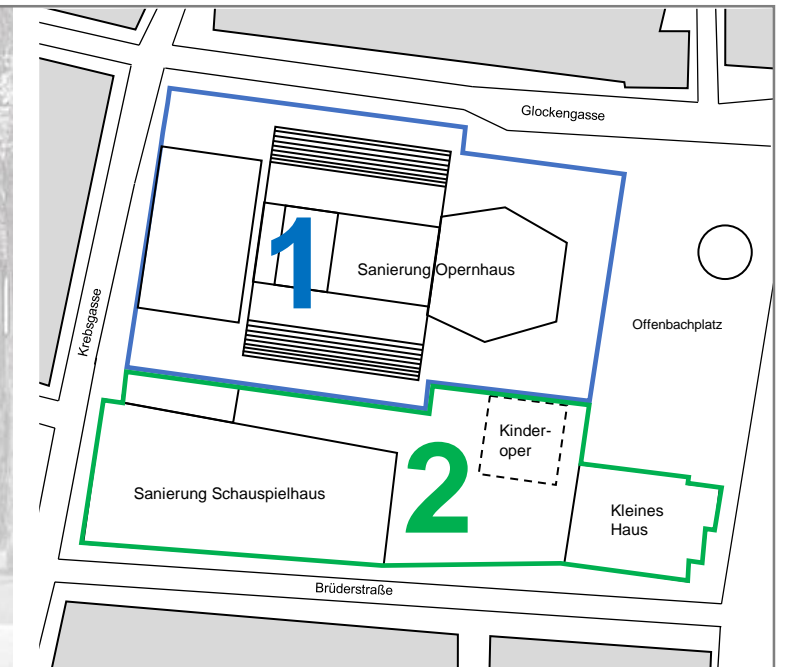


1. ProjektKENNDATEN



Standort:	Offenbachplatz in Köln	
Bauherr:	Bühnen der Stadt Köln	
BEREICH 1	BEREICH 2	
Opernhaus	Schauspielhaus/ Kinderoper/ Kleines Haus	
NGF:	35.960 m²	NGF: 15.151 m ²
BGF:	46.429 m²	BGF: 19.719 m ²
BRI:	160.258 m³	BRI: 72.547 m ³
SUMMEN		
NGF:	51.111 m²	NGF= Netto-Geschossfläche
BGF:	66.148 m²	BGF= Brutto-Geschossfläche
BRI:	232.805 m³	BRI= Brutto-Rauminhalt



2. ProjektBESCHREIBUNG

Der geplante Eröffnungstermin des gesamten Ensembles am Offenbachplatz war für den 07. November 2015 geplant und wurde im Juli 2015 aufgrund gravierender Probleme bei den technischen Anlagen und dem Brandschutz abgesagt. Im Zuge der anschließenden Neustrukturierung des Projektes durch die Einbindung neuer Projektbeteiligter und die Aufarbeitung des gestörten Bauablaufes erhöhte der Rat der Stadt Köln das Budget im November 2016 auf 404 Mio. € brutto, um die Handlungsfähigkeit des Bauherrn aufrecht zu erhalten.

Nach der Einarbeitung und Grundlagenermittlung des neuen Planungsbüros für die technischen Anlagen, erfolgte im Juni 2017 eine erste Prognose zur Weiterentwicklung der Bühnensanierung.

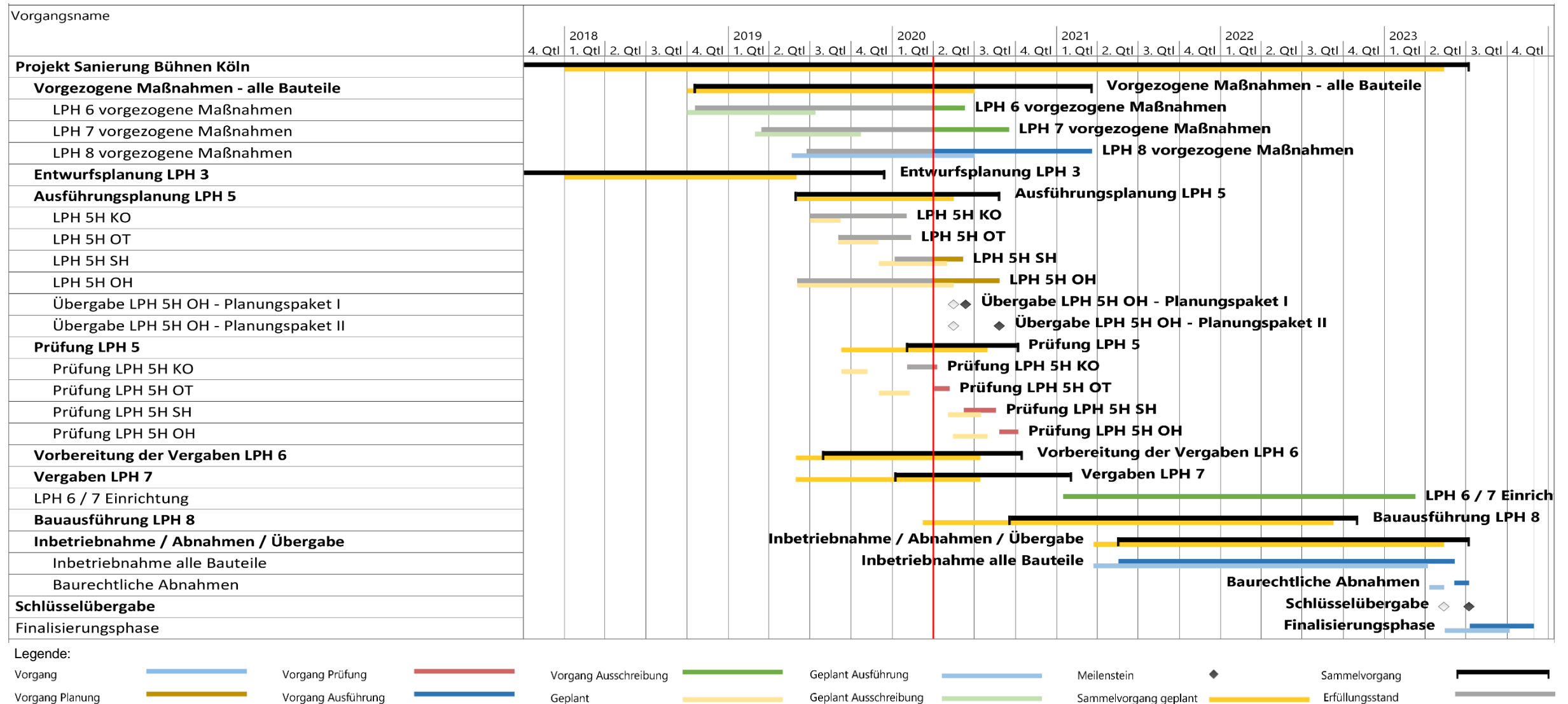
Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der TA-Planung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Hieraus ergeben sich gemäß Bericht zur Termin- und Kostenprognose vom 25.06.2019 (zum Stichtag 31.05.2019) eine erwartete Schlüsselübergabe im 2. Quartal 2023 und Projektkosten in Höhe von 554,13 Mio. € bis zu 571,2 Mio. € brutto.

Der Rat der Stadt Köln hat in der Sitzung vom 26.09.2019 das Projektbudget nunmehr auf 554,1 Mio. € brutto erhöht.

Hinweis zum Risikomanagement:

Aufgrund der Projektkomplexität und der damit verbundenen zeitintensiven Planungs- und Abstimmungsprozesse, ist die periodische Bewertung der Projektrisiken in Quartalen angemessen. Über Änderungen in den Projektrisiken wird jeweils zum Ende des Quartals in den Monatsberichten März, Juni, September und Dezember berichtet. Demzufolge sind in diesem Monatsbericht die aktuellen Änderungen der Risikobewertung gegenüber dem Stand Dezember 2019 dargestellt (siehe Seite 5 dieses Berichtes).

2. ProjektTERMINE



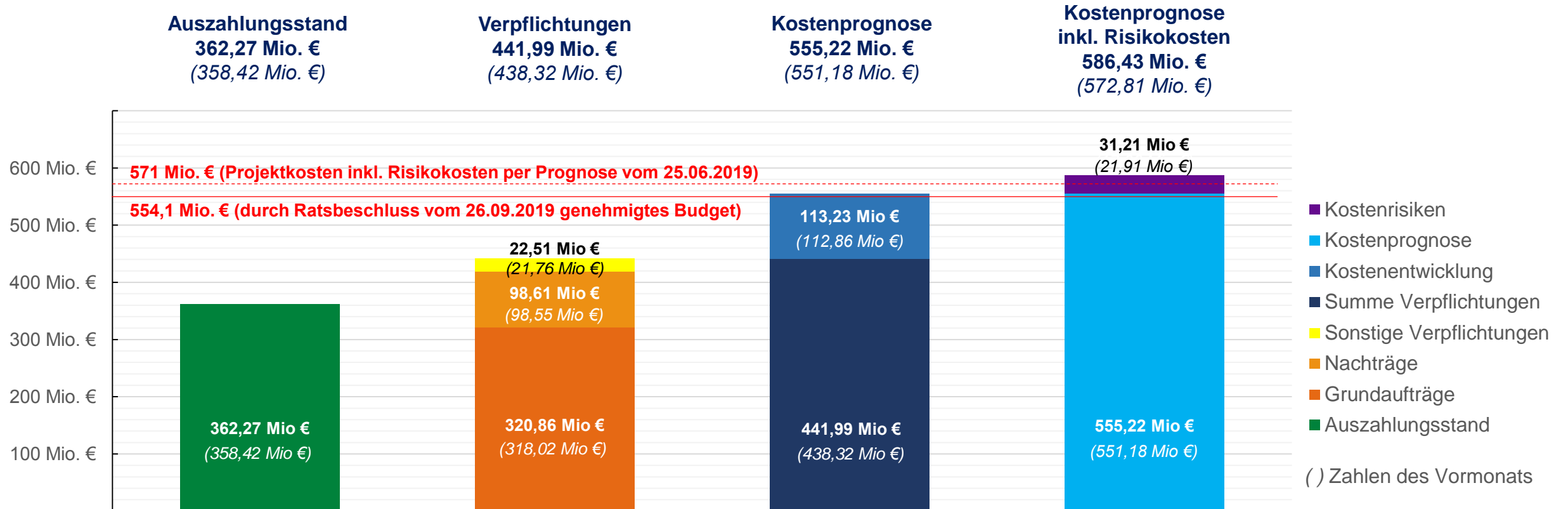
Erläuterung zum Sachstand Termine:

Die Planung erfolgt nach dem Ende Dezember 2019 von den Planern vorgestellten Konzept zum Fortgang der LPH 5H. Die wesentlichen Planungsbereiche des Opernhauses sollen weiterhin im Planungspaket I Juni 2020 und die weiteren Bereiche des Bauteils OH sollen im Planungspaket II Ende August 2020 übergeben werden. Zur Überprüfung des Planungsfortschrittes bis zum Abschluss des Planungspaketes I wurden mit den Planern zwei Zwischentermine Ende Februar und Mitte April vereinbart, an denen die bis dahin erarbeiteten Planungsergebnisse präsentiert wurden. Nach wie vor sind in allen Bauteilen Verzögerungen in der Bearbeitung der LPH 5H festzustellen, deren Auswirkungen bis zu den wesentlichen Abgabeterminen im Juni und August noch nicht bewertet werden können.

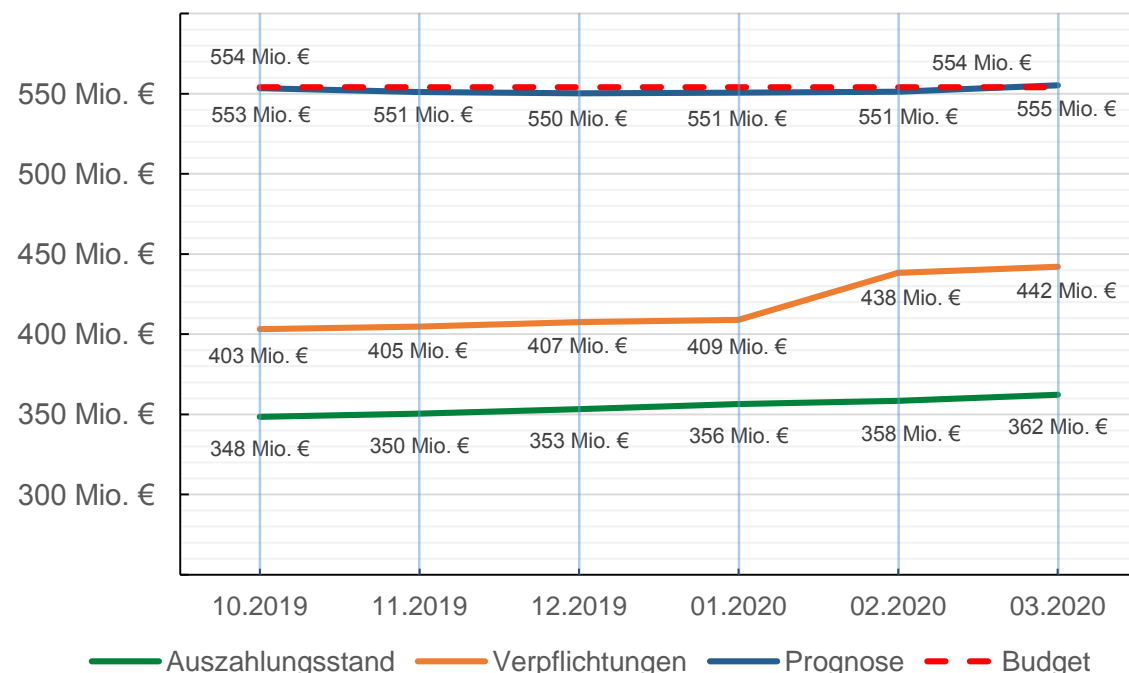
Die Prüfung der LPH5H Bauteil KO verzögert sich bis voraussichtlich Anfang April. Grund der Verzögerungen sind die zahlreichen Planungsmängel, die im vorgesehenen Vor-Ort Abgleich festgestellt wurden. In Folge verschiebt sich die Prüfung der LPH5H Bauteil OT ebenfalls, sie startet im Anschluss an die Prüfung Bauteil KO. Die Verzögerungen bei der Prüfung und anschließender Überarbeitung der Bauteile KO und OT bleiben voraussichtlich ohne Auswirkung auf die Gesamtfertigstellung.

Die Corona-Pandemie macht sich bei den vorgezogenen Maßnahmen durch erste Verzögerungen bei den ausführenden Firmen bemerkbar. Aktuell ergeben sich bei den Firmen der Theatertechnik bereits Verschiebungen bei der Inbetriebnahme. Für alle veröffentlichten Ausschreibungen der Schlüsselgewerke der KG 400 sind fristgerecht Bewerbungen eingegangen, so dass der Ausschreibungs- und Vergabeprozess wie geplant fortgesetzt werden kann. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Angebotsfrist für diese Vergabeverfahren um jeweils 2 Wochen verlängert. Dies wird teilweise durch eine beschleunigte Prüfung der Angebote kompensiert.

3. ProjektKOSTEN



KostenVERLAUF der letzten 6 Monate



Erläuterung zum Sachstand Kosten (alle Angaben in brutto):

Die Projektkosten wurden auf Grundlage der aktuellen Terminplanung und den aktuellen Erkenntnissen aus der Heilung der Planung erstellt und sind eine Fortschreibung der Kostenprognose vom 25.06.2019 (AWARO Dok.-Nr. 358682). Die vorliegenden Zahlen basieren auf den von der Projektsteuerung überprüften Angaben der Objektüberwachungen mit Stand 25.03.2020. Für die Kostengruppe 700 basieren die Daten auf dem Kenntnisstand der Projektsteuerung.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus Februar 2020 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 3,8 Mio. €) sowie im Bereich der Verpflichtungen (+ 3,7 Mio. €). Im Bereich der Kostenentwicklung haben sich aufgrund von angepassten Kapazitätsplanungen der Objektüberwachungen sowie Anpassungen in den Rückstellungen der Kostengruppen 400 und 479 ebenfalls Änderungen ergeben, welche zu einer Erhöhung der Kostenprognose führt (+ 4 Mio. €). Die Risikokosten wurden im März neu bewertet und erhöhen sich deutlich aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie (+ 9,3 Mio. €). Die Gesamt-Kostenprognose hat sich im Vergleich zum Vormonat somit auf 555,22 Mio. € bzw. 586,43 Mio. € inklusive Risikokosten erhöht.

Mit der Gesamtbudgeterhöhung vom 26.09.2019 auf 554,1 Mio. € wurde die Handlungsfähigkeit des Bauherrn zur Fortführung des Bauvorhabens aufrechterhalten. Somit sind die ermittelten Verpflichtungen durch das zur Verfügung stehende Budget gedeckt. Die prognostizierten Kosten (Summe der Verpflichtungen + erwartete Kostenentwicklung) übersteigen das Budget. Da es sich hierbei um eine monatliche Fallbetrachtung handelt, besteht derzeit noch kein Handlungsbedarf.

4. ProjektSCHWERPUNKTE

Planung

Die Entwurfsplanung (LPH 3H) zur Heilung der TA-Planung wurde zum 31.05.2019 durch die Planer für alle Kostengruppen übergeben. Der vorher schon ermittelte Nachbearbeitungsbedarf der LPH 3H der KG 400 für einige Bauteile wurde durch die Planer bis zum 02.12.2019 abgeschlossen und die entsprechenden Unterlagen den Bühnen Köln bis zum 13.12.2019 nachgereicht. Die weiter ausstehenden Planungsdefizite sollen in der LPH 5H bearbeitet werden.

Die Ausführungsplanung (LPH 5H der KG 400) der Bauteile ‚Kinderoper‘ und ‚kleines Haus‘ wurden am 20.12.2019 bzw. mit Nachbearbeitung bis 10.02.2020 übergeben und befinden sich im Prüfungsprozess bei den Bühnen Köln und Ihren Beauftragten. Die Ausführungsplanungen (LPH 5H der KG 400) für die Bauteile Opernhaus und Schauspielhaus sind in der Bearbeitung. Die Architekturplanung LPH 5H KG300 ‚Kinderoper‘ und ‚kleines Haus‘ befindet sich derzeit in Abstimmung zur Übergabe.

Ausschreibung und Vergabe

Aktuell liegt der Schwerpunkt der Arbeiten in der Erstellung von Leistungsverzeichnissen für RDA und der Durchführung von Vergabeverfahren für die Hauptmaßnahmen der technischen Anlagen.

KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen:

Die Dachabdichtungs-, Wärmedämmverbundsystem-, Rohbau- und Estricharbeiten sind beauftragt. Die Ausschreibungsunterlagen für weitere Estrich-, Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten sind in Bearbeitung.

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen:

Die Ausschreibungsunterlagen aller Bauteile für die Gewerke Wärmeversorgungsanlagen, Feuerlöschanlagen, Starkstromanlagen, raumluftechnischen Anlagen und der Kälteanlagen für raumluftechnische Anlagen wurden fertiggestellt und veröffentlicht. Die Prüfung der Teilnahmeanträge hat stattgefunden, so dass die Phase der Angebotsabgabe fristgerecht beginnen konnte.

Für die übrigen Gewerke wurden im Rahmen der Firmengespräche die bestehenden Vertragsverhältnisse durch Zusatzvereinbarungen ergänzt, so dass keine gesonderten Vergabeverfahren erforderlich sind. Drei der im Rahmen der vorgezogenen Maßnahmen benötigten Gewerke der technischen Anlagen wurden beschränkt neu ausgeschrieben. Bei den technischen Anlagen sind an verschiedenen Stellen Montage- und Demontearbeiten notwendig, hierzu wurde ein sog. ‚TGA-Allrounder‘ beauftragt. Das Gewerk Fußbodenheizung KO wird in Kürze beauftragt.

Ausführung

Zur Zeit finden die Arbeiten zur Mängelbeseitigung der bereits abgenommenen Gewerke wie Rohbau, Dachabdichtungen, Metallfassaden statt. Gleichzeitig befinden sich die Gewerke Kunst- und Natursteinarbeiten in den Treppenhäusern und Zuwegungen sowie die Schlosserarbeiten und die Aufzüge in der Fertigstellung, so dass zu Beginn der Hauptmaßnahmen Störungen durch unbeteiligte Gewerke vermieden werden.

Die vorgezogenen Maßnahmen Dachabdichtung, Wärmedämmverbundsystem und Rohbauarbeiten als Vorbereitung der Hauptmaßnahmen sind in der Ausführung.

Die abschließenden Arbeiten der theatertechnischen Gewerke KG 479 waren bis Ende des 1. Quartals 2020 vorgesehen. Aufgrund von Kapazitätsengpässen der ausführenden Firmen verschiebt sich die Fertigstellung und folglich auch die Sachverständigenabnahmen. Weiterhin werden Inbetriebnahmen und Schulungen der Bühnenmitarbeiter an den bühnentechnischen Anlagen durchgeführt.

Auf Grund der derzeitigen Corona-Pandemie und deren Folgen kommt es insgesamt bei Planung und Bau zu erhöhtem Abstimmungs- und Klärungsbedarf sowie zu Verzögerungen.

5. ProjektRISIKEN

Risikobeschreibung	EW *	Mögliche Folgen des Risikos	Maßnahmen
Notwendigkeit der Änderung der Vergabestrategie (TA-GU oder LPH 5H durch AN)	50 %	Terminverzug durch Neuorganisation	Ende 2019 wurde durch die wesentlichen Planungsbeteiligten ein Konzept zum Ablauf der LPH 5H erarbeitet und vorgestellt. Der Umsetzung des von den Planern vorgestellten Konzeptes zum Ablauf der LPH 5H wurde zugestimmt und wird momentan und in den kommenden Monaten verfolgt. Hierzu wurden mit den Planern Zwischentermine zur Präsentation des Planungsstandes vereinbart, von denen der erste Termin Ende Februar stattgefunden hat.
Risiko der nicht erfolgreichen Vergabe / Vergaberügen	30 %	Erneute Durchführung des Vergabeprozesses	Marktabfrage im Vorfeld der Ausschreibungen durch intensive Sondierungsgespräche.
Noch fehlende verbindliche Vereinbarungen zu Vertragsterminen	30 %	Verlängerung der Bauzeit	Möglichst zeitnahe Verhandlungen mit AN zur Vereinbarung verbindlicher Termine. Die Vereinbarungen zur Bauzeitunterbrechung (VzB) mit den Bestandsfirmen befinden sich in einem kontinuierlichen Monitoring-Prozess. 6 Monate vor Auslaufen der jeweiligen Vereinbarung erfolgt eine Rückmeldung an die Bühnen Köln und es wird gemeinsam eine Vorgehensweise zur weiteren Vertragsgestaltung (Verlängerung der Vereinbarungen / Abruf der Restleistungen) entwickelt.
Insolvenzrisiko bei einem Unternehmen (Schlüsselgewerk) während der Bauausführung	30 %	Bauunterbrechung, gestörter Bauablauf, Firmengespräche und Verschieben des Endtermins	Erfahrungen aus den bisherigen Firmengesprächen in die Neuverträge übernehmen und Bankauskunft anfordern bei Ausschreibung
Verzögerungen im Projekt aufgrund der "Corona-Pandemie"	50 %	Ausfall von Projektbeteiligten, Terminverzug durch Verschiebung/ Absage von Besprechungen	Schaffen von neuen Infrastrukturen und Nutzen aller technischer Maßnahmen zur Durchführung aller Termine und Besprechungen und bestmögliche Aufrechterhaltung des Projektbetriebes.

* EW = Eintrittswahrscheinlichkeit in %

Erläuterung zum Sachstand Risikomanagement:

Die Liste ist ein Ausschnitt aller im Projekt betrachteten Risiken und zeigt die aktuell fünf größten Risiken mit möglichen wesentlichen Auswirkungen auf die Projektkosten und -termine. Die Einschätzung der Risiken 1-4 hat sich zur Vorbetrachtung zum Ende des 4.Quartals 2019 nicht verändert.

Allerdings zeigt sich gegenüber der letzten Risikobewertung aufgrund der Corona-Pandemie eine wesentliche Änderungen in den Risikokosten in Höhe von aktuell 31.213.530,23 € brutto zu 21.913.775,65 € brutto aus dem Monatsbericht Dezember 2019. In Abstimmung mit dem Bauherrn werden mögliche terminliche Auswirkungen der betrachteten Risiken nicht in der Terminplanung dargestellt.

Die Betrachtung und Bewertung der Risiken erfolgt quartalsweise. Die nächste Betrachtung erfolgt zum Ende des 2. Quartals 2020.