

1. ProjektKENNDATEN



Standort:	Offenbachplatz in Köln	
Bauherr:	Bühnen der Stadt Köln	
BEREICH 1	Opernhaus	BEREICH 2
		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.

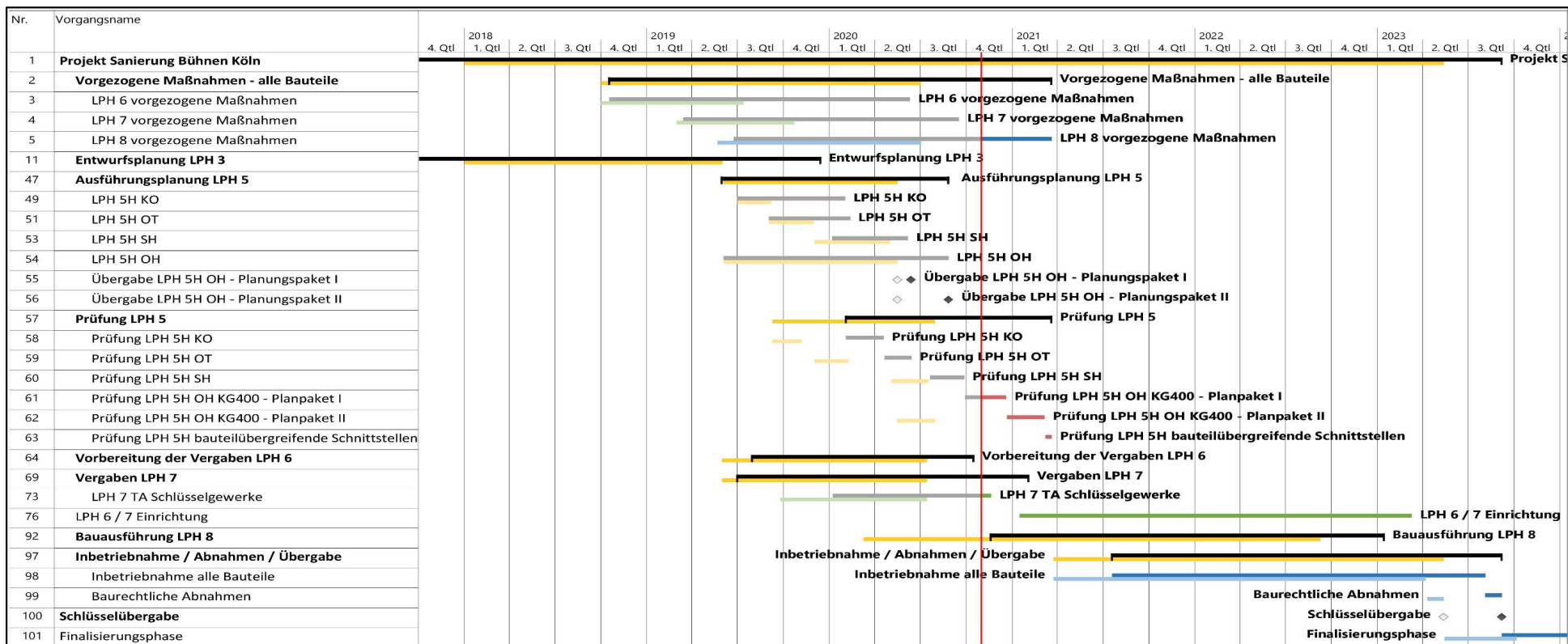
Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der Haustechnikplanung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Hieraus ergeben sich gemäß Bericht zur Termin- und Kostenprognose vom 25.06.2019 (zum Stichtag 31.05.2019) eine erwartete Schlüsselübergabe im 2. Quartal 2023 und Projektkosten in Höhe von 554,13 Mio. € bis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

Der Rat der Stadt Köln hat in der Sitzung vom 26.09.2019 das Projektbudget 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.

2. ProjektTERMINE



Legende:

Vorgang		Vorgang Prüfung		Vorgang Ausschreibung		Geplant Ausführung		Meilenstein		Sammelvorgang	
Vorgang Planung		Vorgang Ausführung		Geplant		Geplant Ausschreibung		Sammelvorgang geplant		Erfüllungsstand	

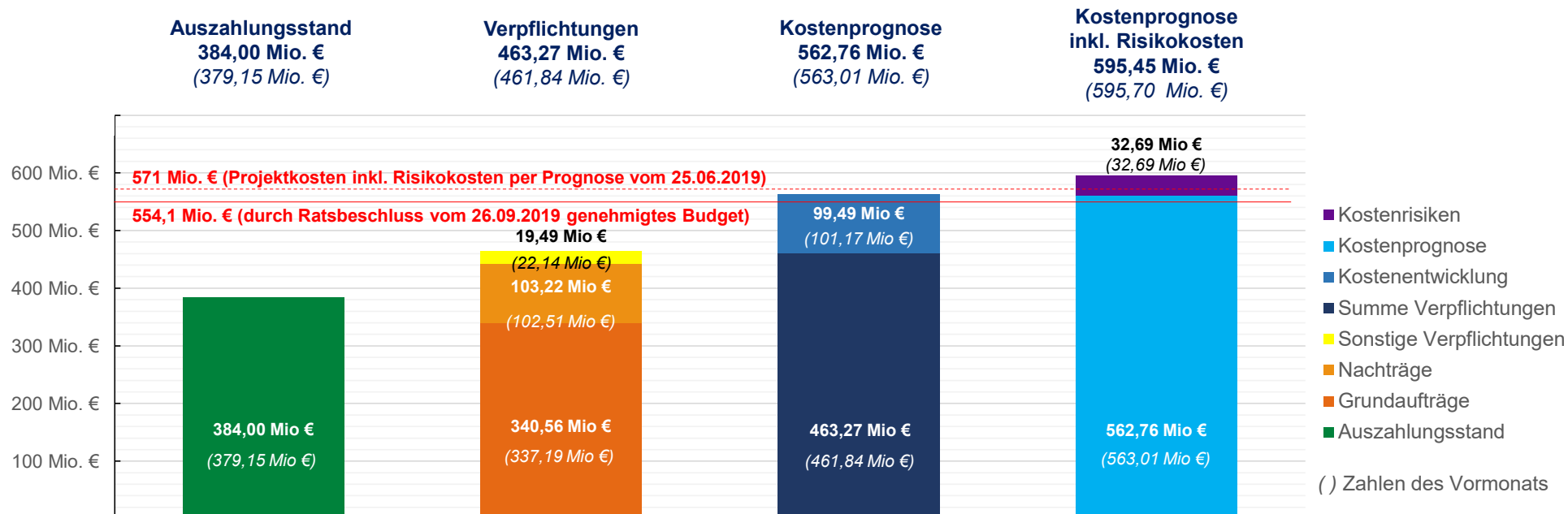
Erläuterung zum Sachstand Termine:

Die Ausführungsplanung liegt seit Ende August mit Einschränkungen vor. Die Einschränkungen wurden durch die Planer mit der Abgabe formuliert. In einem durch die Projektsteuerung koordinierten Verfahren werden die offenen Punkte finalisiert. Es handelt sich hierbei um Unterlagen, die bis November 2020 nachgeliefert werden sollen.

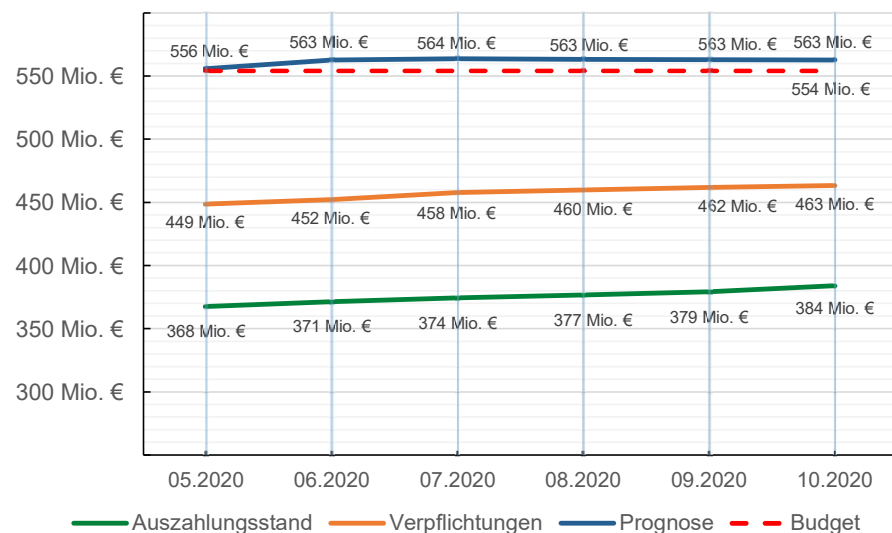
Die Prüfung der Leistungsphase 5H (LPH 5H) für das Bauteil Schauspielhaus (SH) wurde für die KG 400 weitgehend abgeschlossen und den Planern übergeben. Mit der Prüfung der LPH 5H des Bauteils Opernhaus (Planpaket I und II) der KG 400 wurde begonnen. Erste Prüfergebnisse für das Planpaket I wurden den Planern bereits übergeben. Aufgrund der Verzögerungen bei der Abgabe und Prüfung der LPH5 wurde entschieden, dass Hinweise und Änderungen mit geringer Priorität im Rahmen der Erstellung der Werk- und Montageplanung durch die beauftragten Firmen bearbeitet werden.

Die finalen Angebote für die Schlüsselgewerke der Haustechnik sind eingegangen und werden zur Zeit ausgewertet. Die Zuschlagserteilung ist für den November 2020 vorgesehen. Eine neue Gesamtbewertung des Projektes erfolgt nach Vorlage der Ausführungsplanung und nach Abschluss der Vergabeverfahren im Dezember 2020 in einer Überarbeitung der Termin- und Kostenprognose.

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. Die vorliegenden Zahlen basieren auf den von der Projektsteuerung überprüften Angaben der Objektüberwachungen mit Stand 26.10.2020. Für die Kostengruppe 700 basieren die Daten auf dem Kenntnisstand der Projektsteuerung.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus September 2020 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 4,84 Mio. €). Die Kostenprognose bleibt weitgehend konstant (- 0,26 Mio. €). Es ergibt sich somit eine Gesamt-Kostenprognose inklusive Risikokosten von 595,45 Mio. €.

Mit der Budgeterhöhung 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 derzeit das Budget um 8,66 Mio.€.

Die eingegangenen Angebote in den Vergabeverfahren der Schlüsselgewerke liegen deutlich über der Kostenberechnung und sind in den Kosten bisher noch nicht berücksichtigt.

4. ProjektSCHWERPUNKTE

Planung

Überblick zum Stand der Bearbeitung der Planungen LPH 5H der verschiedenen Kostengruppen (KG 300, KG 400, KG 479) aufgegliedert nach den Bauteilen Kinderoper (KO), kleine Haus (OT), Schauspielhaus (SH) und Opernhaus (OH):

Für die **Kinderoper (KO)** liegt für KG 300 die geprüfte und überarbeitete Planung vor. Für die KG 400 befindet sich die geprüfte Planung zur Überarbeitung beim TA Planer. Die Planung der KG 479 wird sukzessiv an die Prüfer übergeben.

Für das **kleine Haus (OT)** liegt die geprüfte und überarbeitete Planung der KG 300 vor und für die KG 400 wurde die geprüfte Planung den TGA Planern zur Überarbeitung vorgelegt. Auch für das **Schauspielhaus (SH)** liegen die geprüfte Planungen den Planern der KG 300 und der KG 400 zur Überarbeitung vor. Die Planung der KG 479 befindet sich derzeit noch in der finalen Bearbeitung.

Für das **Opernhaus (OH)** liegen die Planungen für die KG 300 und KG 400 vor und werden derzeit geprüft.

Ausschreibung und Vergabe

Weiterhin liegt der Schwerpunkt der Arbeiten in der Durchführung der Vergabeverfahren als Verhandlungsverfahren für die Hauptmaßnahmen der technischen Anlagen.

KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen:

Die Submission für die Estricharbeiten OH/SH hat am 01.10.2020 stattgefunden. Derzeit erfolgt die Prüfung der Angebote und die Auftragsvergabe wird vorbereitet. Die Ausschreibungsunterlagen für die Fliesenarbeiten für alle Bauteile und weiterer Estrich- und Belagsarbeiten KO/OT wurden veröffentlicht, die Zusammenstellung der Ausschreibungsunterlagen für Raumgerüstarbeiten sind erfolgt und werden in Kürze veröffentlicht. Weitere Ausschreibungsunterlagen für Bodenbelags- und Verglasungsarbeiten sind in Bearbeitung.

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen:

In den Vergaben der Hauptmaßnahmen der technischen Anlagen sind für alle Gewerke Angebote eingegangen. Die Kosten der Angebote übersteigen die Kostenberechnung deutlich. Die Jurysitzungen wurden erfolgreich abgeschlossen und die Zuschlagserteilung wird nun vorbereitet. Die geänderten Ausschreibungsunterlagen für das Gewerk RDA sollen im November 2020 vorliegen und sodann im Rahmen eines Vergabeverfahrens veröffentlicht werden.

Für die übrigen Gewerke wurden im Rahmen der Firmengespräche die bestehenden Vertragsverhältnisse durch Zusatzvereinbarungen ergänzt, so dass keine gesonderten Vergabeverfahren erforderlich sind. Um die bestehenden Vertragsverhältnisse zwischen den Firmen und den BK gemäß den Erkenntnissen aus der Heilung der Planung zu ergänzen, sind die ersten Nachtrags-Leistungsverzeichnisse (Nachtrags-LV's) fertiggestellt und den entsprechenden Firmen zur Angebotsbearbeitung übergeben.

Ausführung

Die Arbeiten zur Mängelbeseitigung der bereits abgenommenen Gewerke wie Rohbau, Dachabdichtungen, Metallfassaden, Estricharbeiten etc. sind weiter in der Abstimmung und Ausführung. Hierzu finden derzeit diverse Vor-Ort-Termine mit Besprechungen zur Umsetzung mit den Projektbeteiligten statt. In Teilbereichen befindet sich die Mängelbeseitigung kurz vor Abschluss.

Die Durchführung der vorgezogenen Maßnahmen Dachabdichtung, Wärmedämmverbundsystem, Rohbau- und Estricharbeiten im Hochbau stehen weiterhin im Fokus der derzeitigen Ausführung. Ergänzende Demontearbeiten in der Haustechnik durch den ‚TGA-Allrounder‘ als Vorbereitung der Hauptmaßnahmen schreiten sukzessive in der Ausführung voran. Die theatertechnischen Gewerke KG 479 befinden sich derzeit in einer stellenweise Optimierung von verbauten Elementen. Weiterhin werden derzeit Inbetriebnahmen und Schulungen der Bühnenmitarbeiter an bühnentechnischen Anlagen durchgeführt. Es ist gelungen die Terminabsprache zur Inbetriebnahme der übergeordneten Steuerung für das Frühjahr 2021 zu organisieren.