

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.

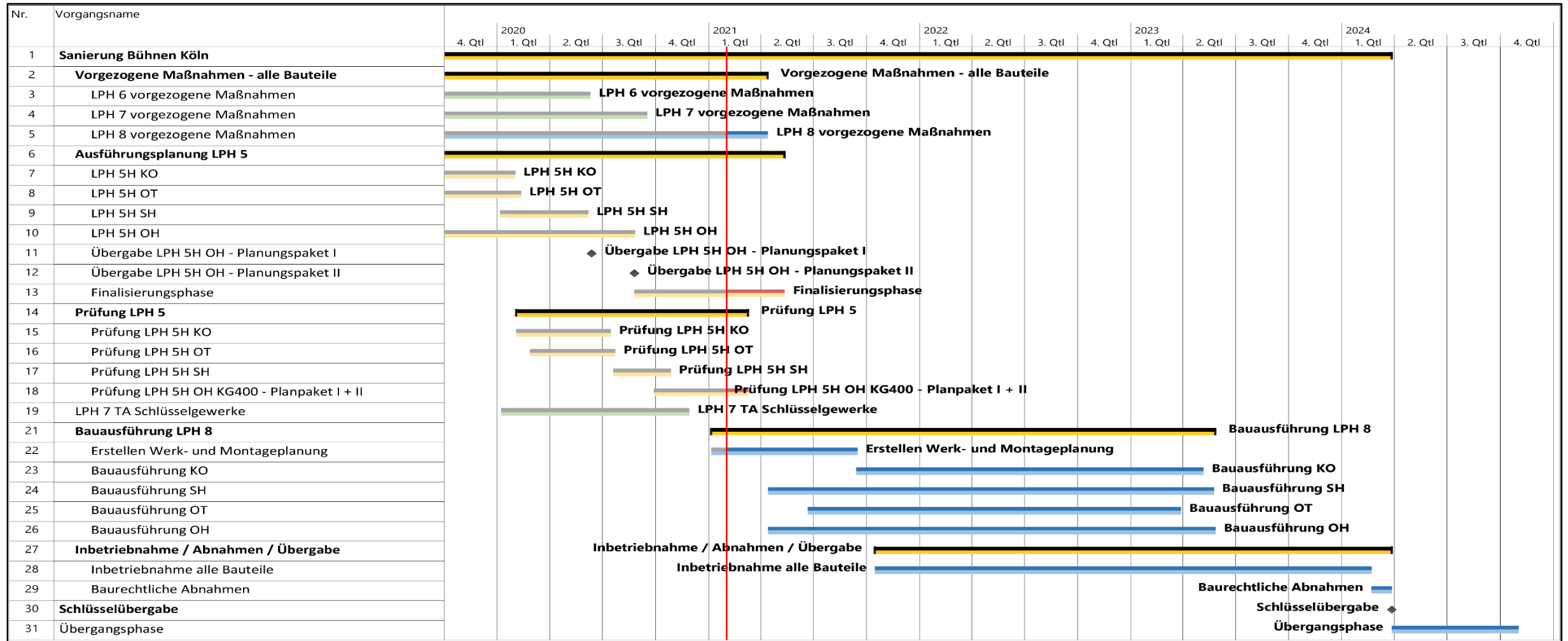
Nach der Einarbeitung und Grundlagenermittlung des neuen Planungsbüros für die technischen Anlagen, erfolgte im Juni 2017 eine erste Prognose zur Weiterentwicklung der Bühnensanierung. Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der Haustechnikplanung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Auf dieser Basis wurde im Juni 2019 eine zweite Termin- und Kostenprognose erstellt. Der Rat der Stadt Köln hat in der Sitzung vom 26.09.2019 das Projektbudget auf 554,1 Mio. € brutto erhöht.

Der Stand der Prüfung der Ausführungsplanung (LPH 5H) und die Vergabe der Schlüsselgewerke der Haustechnik erforderten eine dritte Termin- und Kostenprognose mit Stand Dezember 2020. Aus dieser Prognose ergibt sich eine Schlüsselübergabe im ersten Quartal 2024 und Projektkosten in Höhe von 617,6 Mio. € bis zu 643,9 Mio. € brutto.

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:

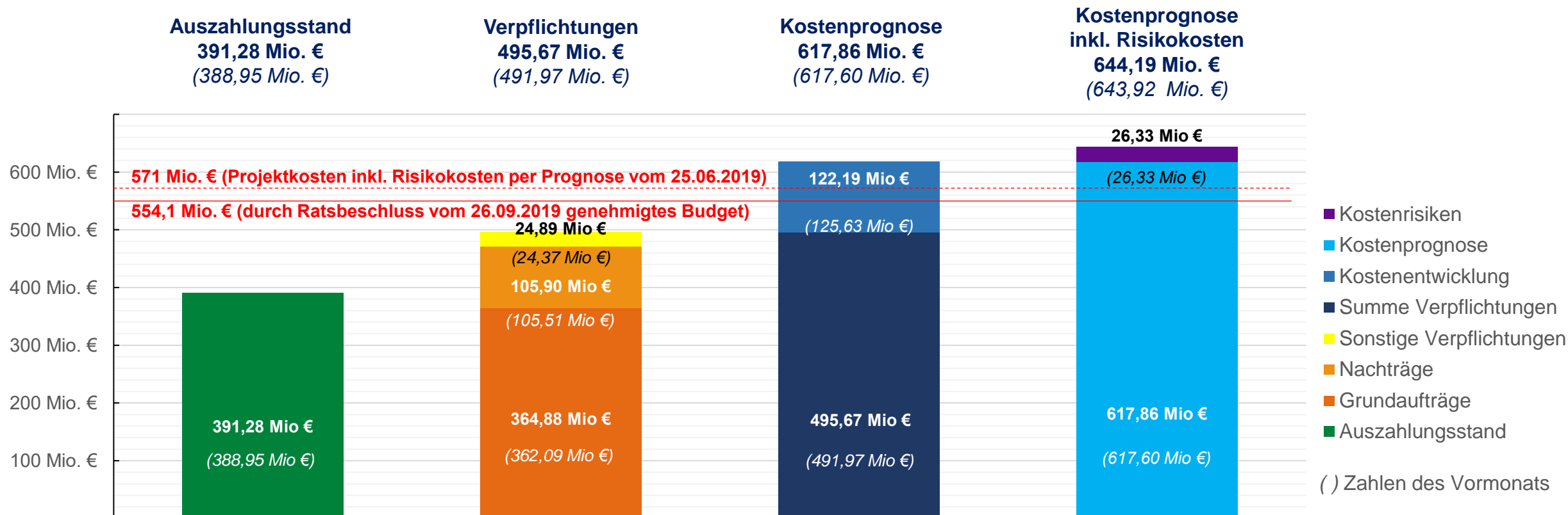
Vorgang	[Blue bar]	Vorgang Prüfung	[Red bar]	Vorgang Ausschreibung	[Green bar]	Geplant Ausführung	[Blue bar]	Meilenstein	[Diamond]	Sammelvorgang	[Thick black bar]
Vorgang Planung	[Yellow bar]	Vorgang Ausführung	[Blue bar]	Geplant	[Yellow bar]	Geplant Ausschreibung	[Green bar]	Sammelvorgang geplant	[Yellow bar]	Erfüllungsstand	[Thin grey bar]

Erläuterung zum Sachstand Termine:

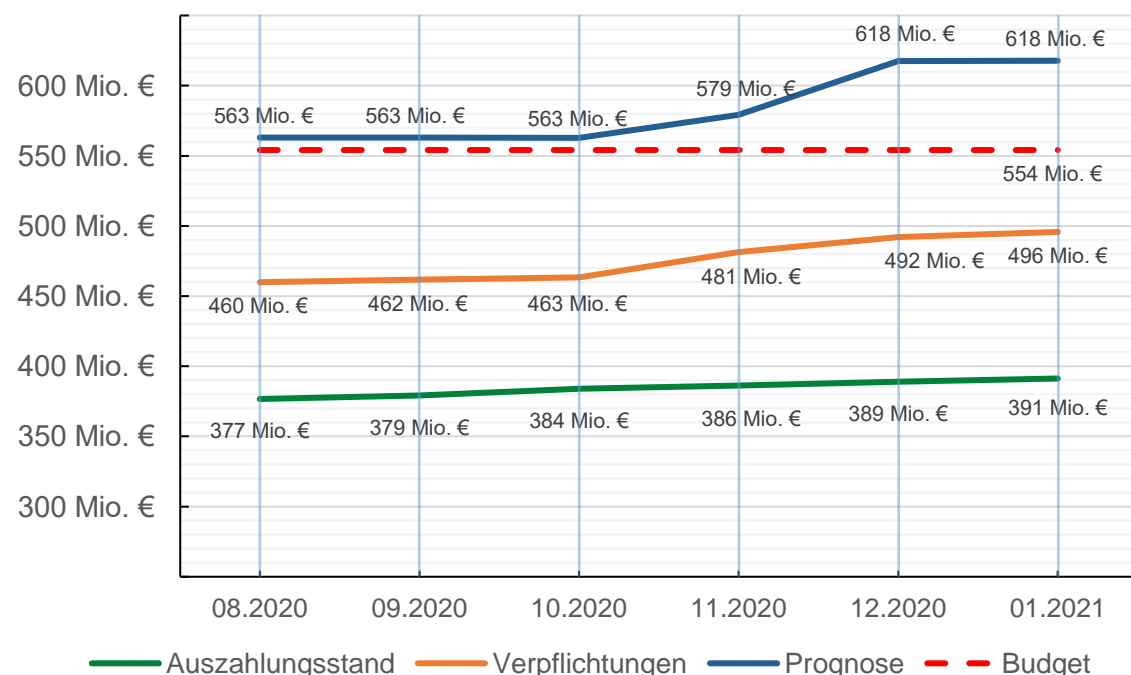
Die Prüfung und Nachbearbeitung der Ausführungsplanung (Finalisierung) erfolgt in einem geordneten Verfahren nach dem Bedarf der Bauausführung gebäude- und bereichsweise und wird sich bis in das 2. Quartal 2021 hineinziehen. Zu Beginn des Jahres 2021 steht zunächst die Erstellung der Werk- und Montageplanung durch die ausführenden Firmen im Fokus. Diese hat begonnen und leitet dann im 2. Quartal 2021 die Bauausführung der Hauptgewerke ein.

Bei der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen kommt es durch die Insolvenz des Rohbauers zu Verzögerungen. Noch ist nicht abzusehen, ob sich dies auf die Bauausführung der Hauptgewerke auswirken wird.

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 Ausführungsplanung erstellt und sind eine Fortschreibung der Kostenprognose vom 31.12.2020. Die vorliegenden Zahlen basieren auf den von der Projektsteuerung überprüften Angaben der Objektüberwachungen mit Stand 26.01.2021.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus Dezember 2020 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 2,33 Mio. €) sowie in den Verpflichtungen (+ 3,70 Mio. €) und der Kostenprognose (+ 0,26 Mio. €). Es ergibt sich somit eine Gesamt-Kostenprognose inklusive Risikokosten von 644,19 Mio. € (+ 0,26 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 in Höhe von 617,86 Mio. € (Summe der Verpflichtungen + erwartete Kostenentwicklung) übersteigen allerdings das derzeitige Budget von 554,1 Mio. € um 63,76 Mio. €. Wir empfehlen eine zeitnahe Anpassung des Budgets.

4. ProjektSCHWERPUNKTE

Planung

Überblick zum Stand der Bearbeitung der Planungen LPH 5H der verschiedenen Kostengruppen (KG 300 Hochbau, KG 400 Haustechnik, KG 479 Theatertechnik) aufgliedert nach den Bauteilen Kinderoper (KO), kleine Haus (OT), Schauspielhaus (SH) und Opernhaus (OH). Zur Vorbereitung der Werk- und Montageplanung wurden die Bauteile in 8 Teilbereiche (Teilbereich 1-8) untergliedert.

Für die **Kinderoper (KO)** liegt für KG 300 und KG 400 die geprüfte und überarbeitete Planung vor. Die Planung der KG 479 befindet sich in der Prüfung.

Für das **kleine Haus (OT)** liegt für KG 300 und KG 400 die geprüfte und überarbeitete Planung vor.

Für das **Schauspielhaus (SH)** liegt für KG 300 und KG 400 die geprüfte und überarbeitete Planung vor. Die Planung der KG 479 wurde teilweise zur Prüfung übergeben.

Für das **Opernhaus (OH)** liegen die Planungen für die KG 300 vor und befinden sich weiterhin in der Prüfung. Die Planung der KG 400 liegt ebenfalls vor und befindet sich in den unterschiedlichen Bearbeitungsstatus der Prüfung und der Überarbeitung der geprüften Planunterlagen. Für die Teilbereiche 1 und 2 liegen die überarbeiteten Pläne vor.

Ausschreibung und Vergabe

KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen:

Die Submissionen für die Estricharbeiten OH/SH und KO/OT sowie für die Fliesenarbeiten haben stattgefunden. Die Prüfung der Angebote ist erfolgt und die Auftragsvergabe wird vorbereitet. Für die Rohbau- und Gerüstarbeiten wurden die Ausschreibungsunterlagen im Januar 2021 veröffentlicht. Weitere Ausschreibungsunterlagen für Bodenbelags- und Verglasungsarbeiten sind in Bearbeitung.

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen:

Die Beauftragungen der Schlüsselgewerke Wärmeversorgungsanlagen, Feuerlöschanlagen, Kälteanlagen, raumlufttechnische Anlagen sowie elektrische Anlagen sind erfolgt. Das Gewerk Rauchdruckanlagen wurde ebenfalls beauftragt. Für die übrigen Gewerke wurden im Rahmen der Firmengespräche die bestehenden Vertragsverhältnisse durch Zusatzvereinbarungen ergänzt, so dass keine gesonderten Vergabeverfahren erforderlich sind. Die Heilung der Planung erforderte Leistungsanpassungen zusätzlich zu den Zusatzvereinbarungen. Die darauf basierenden Angebote der Firmen liegen überwiegend vor und befinden sich weiterhin in der Prüfung und Beauftragung.

Werk- und Montageplanung

Der Start der Werk- und Montageplanung (LPH 8H) ist im Januar 2021 für die Teilbereiche 1 und 2 erfolgt. Erste Abstimmungsgespräche zur Werk- und Montageplanung mit den ausführenden Firmen der Haustechnik haben bereits stattgefunden.

Ausführung

Die Arbeiten zur Mängelbeseitigung der bereits abgenommenen Gewerke wie Rohbau, Dachabdichtungen, Metallfassaden, Estricharbeiten etc. sind kontinuierlich in der Abstimmung und Ausführung. Hierzu finden derzeit diverse Vor-Ort-Termine zur Umsetzung mit den Projektbeteiligten statt. Die Durchführung der vorgezogenen Maßnahmen Dachabdichtung, Wärmedämmverbundsystem und Estricharbeiten im Hochbau stehen weiterhin im Fokus der derzeitigen Ausführung. Die Rohbauarbeiten mussten auf Grund der Insolvenz der Rohbaufirma unterbrochen werden. 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 weiterhin in einer stellenweisen Optimierung von verbauten Elementen und Fortführung der Arbeiten sowie in Abnahmen fertiggestellter Teilleistungen. Inbetriebnahmen und Schulungen der Bühnenmitarbeiter an bühnentechnischen Anlagen werden sukzessive fortgeführt.