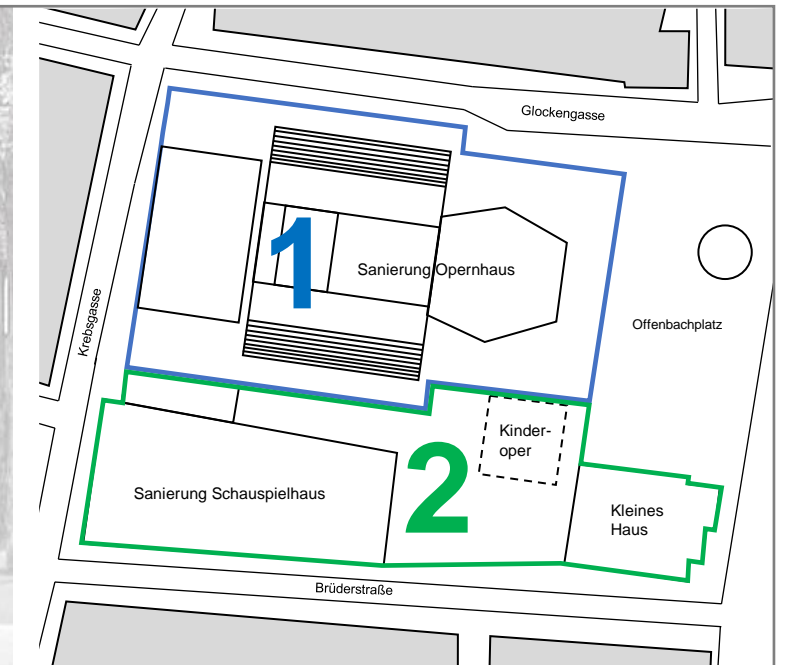


## 1. ProjektKENNDATEN



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



## 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.

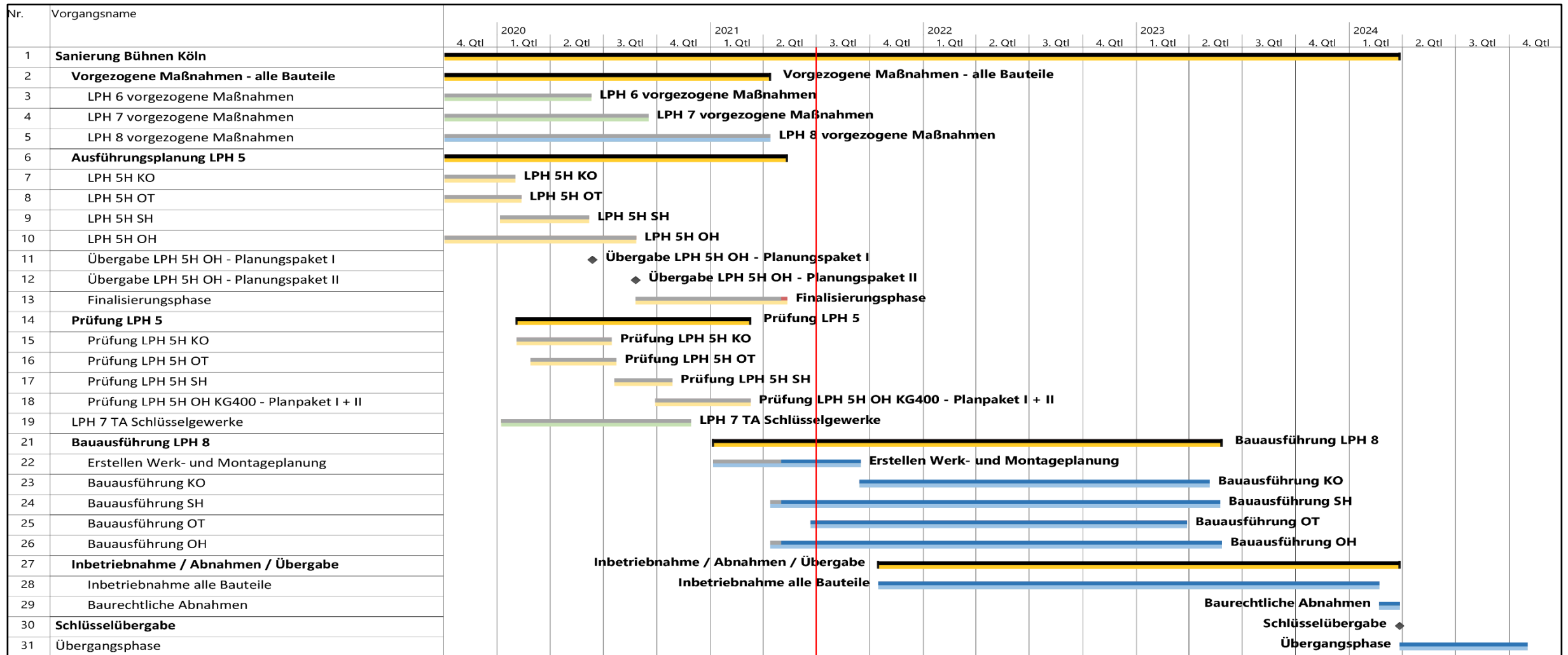
Nach der Einarbeitung und Grundlagenermittlung des neuen Planungsbüros für die technischen Anlagen, erfolgte im Juni 2017 eine erste Prognose zur Weiterentwicklung der Bühnensanierung. Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der Haustechnikplanung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Auf dieser Basis wurde 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

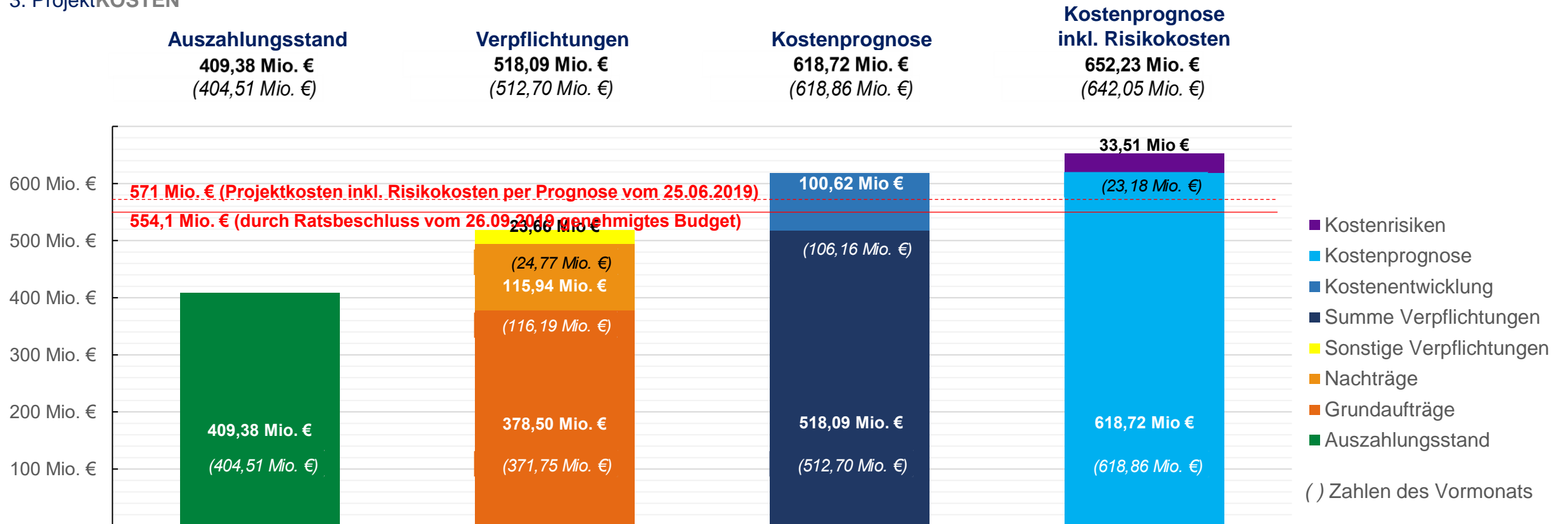


Erläuterung zum Sachstand Termine:

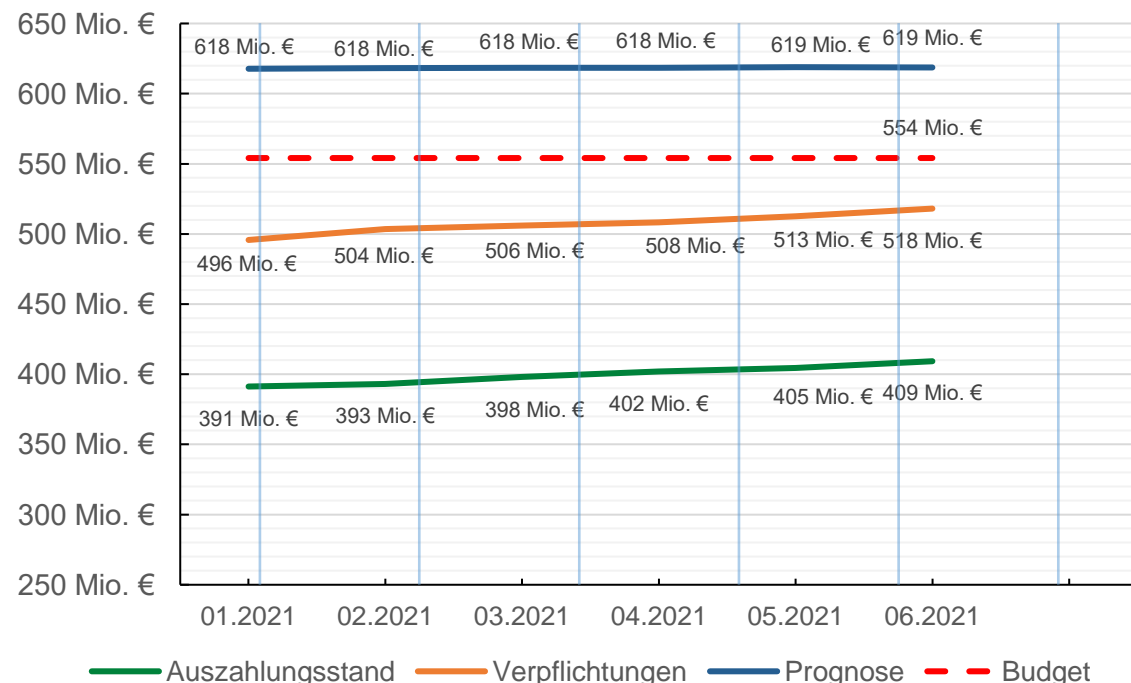
Gegenwärtig findet die Erstellung der Werk- und Montageplanung durch die ausführenden Firmen inklusive der Prüf- und Freigabeprozesse dieser Planungen statt. Die fertiggestellten Werk- und Montageplanungen werden sukzessive in die Bauausführung überführt.

Bei der Ausführung wurden die vorgezogenen Maßnahmen bis auf wenige nachlaufende Einzelmaßnahmen abgeschlossen. Die Demontearbeiten der TA Hauptgewerke haben planmäßig begonnen und sind in den ersten Haustechnikzentralen bereits weitgehend abgeschlossen. Die Grobmontagen der TA Hauptgewerke haben in den Bauteilen OH und SH begonnen.

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 25.06.2021.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus Mai 2021 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 4,87 Mio. €) sowie in den Verpflichtungen (+ 5,39 Mio. €) und der Kostenprognose (- 0,15 Mio. €). Es ergibt sich somit eine Gesamt-Kostenprognose inklusive Risikokosten von 652,23 Mio. € (+ 10,33 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 618,72 Mio. € (Summe der Verpflichtungen + erwartete Kostenentwicklung) übersteigen allerdings das derzeitige Budget von 554,1 Mio. € um 64,62 Mio. €. Wir empfehlen eine zeitnahe Anpassung des Budgets.

#### 4. ProjektSCHWERPUNKTE

##### **Planung**

Die Planungen LPH 5H der verschiedenen Kostengruppen (KG 300 Hochbau, KG 400 Haustechnik, KG 479 Theatertechnik) werden aufgegliedert nach den Bauteilen Kinderoper (KO), kleines Haus (OT), Schauspielhaus (SH) und Opernhaus (OH). Zur Vorbereitung der Werk- und Montageplanung wurden die Bauteile zusätzlich in acht Teilbereiche (Teilbereich 1-8) untergliedert. Die Übergabe der Planunterlagen an die ausführenden Firmen erfolgt paketweise gemäß der acht Teilbereiche.

Die Planungen LPH 5H der Kostengruppen KG 300 und KG 400 liegen für alle Bauteile (KO, OT, SH, OH) vor. Die Planunterlagen der KG 400 wurde für alle Teilbereiche T1 bis T8 in den Werk- und Montageplanungsprozess überführt. Die Planunterlagen KG 300 werden sukzessive an die ausführenden Firmen übergeben.

Die Planungen LPH 5H der KG 479 der Bauteile KO, SH und OH liegen vor und wurden geprüft. Die Planung KG 479 des Bauteils OT liegt vor und wird gegenwärtig geprüft.

##### **Ausschreibung und Vergabe**

KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen:

Die Ausschreibungsunterlagen für Bodenbelags-, Wandverkleidungen, Schlosser- und Innenputzarbeiten sind in Bearbeitung.

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen:

Für die weiterbeauftragten 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 vor und wurden nach Prüfung beauftragt. Die Gewerke Brandschottungen und Blitzschutzanlagen wurden beauftragt.

##### **Werk- und Montageplanung**

Im Rahmen der Erstellung der Werk- und Montageplanung (LPH 8H) finden in regelmäßigen Abständen technische Klärungsgespräche zwischen den ausführenden Firmen der Haustechnik, der Objektüberwachung, dem Planer sowie der Projektsteuerung statt. Die Werk- und Montagepläne der Teilbereiche T1, T2, T3, T4, T5, T6 und teilweise T7 befinden sich im Prüf- und Freigabeprozess. Ein Großteil der zur Prüfung eingereichten Pläne wurde den ausführenden Firmen freigegeben. Die Teilbereiche T7 und T8 befinden sich derzeit in der Bearbeitung bei den ausführenden Firmen. Bei einzelnen Gewerken führen die technischen Klärungsgespräche zu einer abweichenden Bearbeitungsreihenfolge der Teilbereiche T1-T8 ohne zeitlichen Auswirkungen auf den Bauablauf.

##### **Ausführung**

Die Arbeiten zur Mängelbeseitigung der bereits abgenommenen Gewerke sind kontinuierlich in der Abstimmung und Ausführung. Hierzu finden weiterhin diverse Vor-Ort-Termine zur Umsetzung mit den Projektbeteiligten statt. Die Rohbau- und Estricharbeiten werden sukzessive in den Bauteilen OH, KO und SH ausgeführt. Die Demontearbeiten in der Haustechnik als Vorbereitung der Hauptmaßnahmen schreiten durch den ‚TGA-Allrounder‘ sukzessive voran. Für die Gewerke Raumluftechnische Anlagen, Feuerlöschanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Druckluftanlagen, Sanitäreanlagen und Elektrische Anlagen wurde mit der Ausführung der Hauptmaßnahmen begonnen. Darüber hinaus werden für weitere TA-Gewerke die Ausführungen durch umfangreiche Zustandsfeststellungen vorbereitet. Die theatertechnischen Gewerke KG 479 befinden sich weiterhin in einer Optimierungsphase mit Funktionstests und Einregulierungen sowie Fortführung der Arbeiten und Abnahmen fertiggestellter Teilleistungen. Inbetriebnahmen und Schulungen der Bühnenmitarbeiter an bühnentechnischen Anlagen werden sukzessive fortgeführt.

## 5. ProjektRISIKEN

Risikobeschreibung	EW *	Mögliche Folgen des Risikos	Maßnahmen
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.
Probleme bei der Materialbeschaffung auf Grund Lieferkettenschwierigkeiten in der Corona Pandemie	50 %	Zeitliche Verzögerungen und wirtschaftliche Folgen in der Baustoffpreisentwicklung	Umstellung des Bauablaufs bei Lieferschwierigkeiten von Material und Anlagen.
Verzögerungen im Projekt aufgrund der Corona-Pandemie	30 %	Terminverzug durch Verschiebung/Absage von Besprechungen und Ausfall von Projektbeteiligten	- technische Maßnahmen zur Durchführung von Besprechungen - Schaffen von neuen Infrastrukturen
Zu geringe Kapazitäten bei den Projektbeteiligten (KG 700)	30%	Verspätete Schlüsselübergabe	Termincontrolling Monitoren der zugesagten Kapazitäten
Verlust von Anlagevermögen durch Insolvenz der Greensill Bank AG	70%	Das Risiko kann Auswirkungen auf die Finanzierung des Projektes haben.	Die Forderungsanmeldung beim Insolvenzverwalter ist erfolgt.

\* 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.

Gegenüber der letzten Risikobewertung aus dem Monatsbericht März 2021 zeigt sich eine Erhöhung der Risikokosten um 10,33 Mio. € auf 33,51 Mio. €. Der Grund für die Erhöhung der Risiken liegt in der Annahme, dass der Verlust von Anlagevermögen durch die Insolvenz der Greensill Bank AG droht. Dieses Risiko wurde neu in die Risikobewertung mit aufgenommen. 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 3. Quartals 2021.