

## 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.

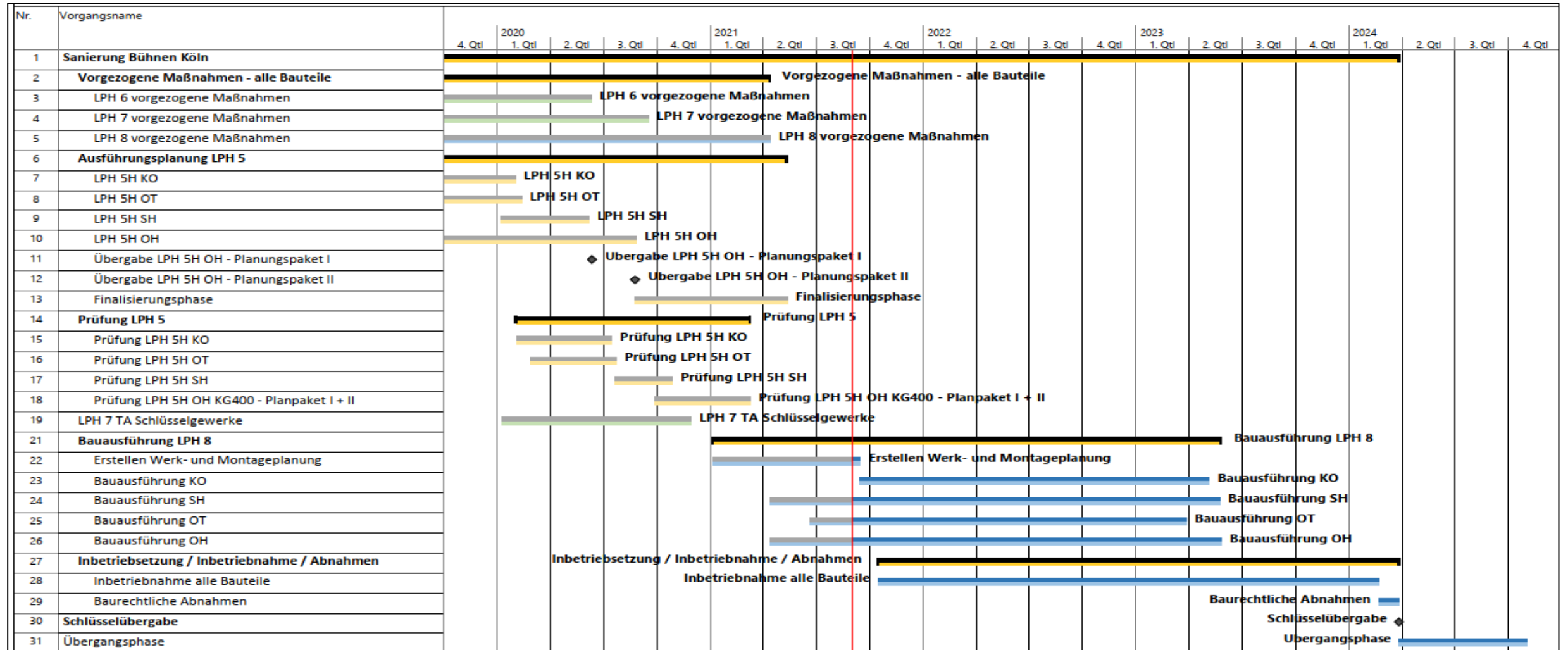
Nach der Einarbeitung und Grundlagenermittlung des neuen Planungsbüros für die technischen Anlagen, erfolgte im Juni 2017 eine erste Prognose zur Weiterentwicklung der Bühnensanierung. Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der Haustechnikplanung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Auf dieser Basis wurde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



Legende:

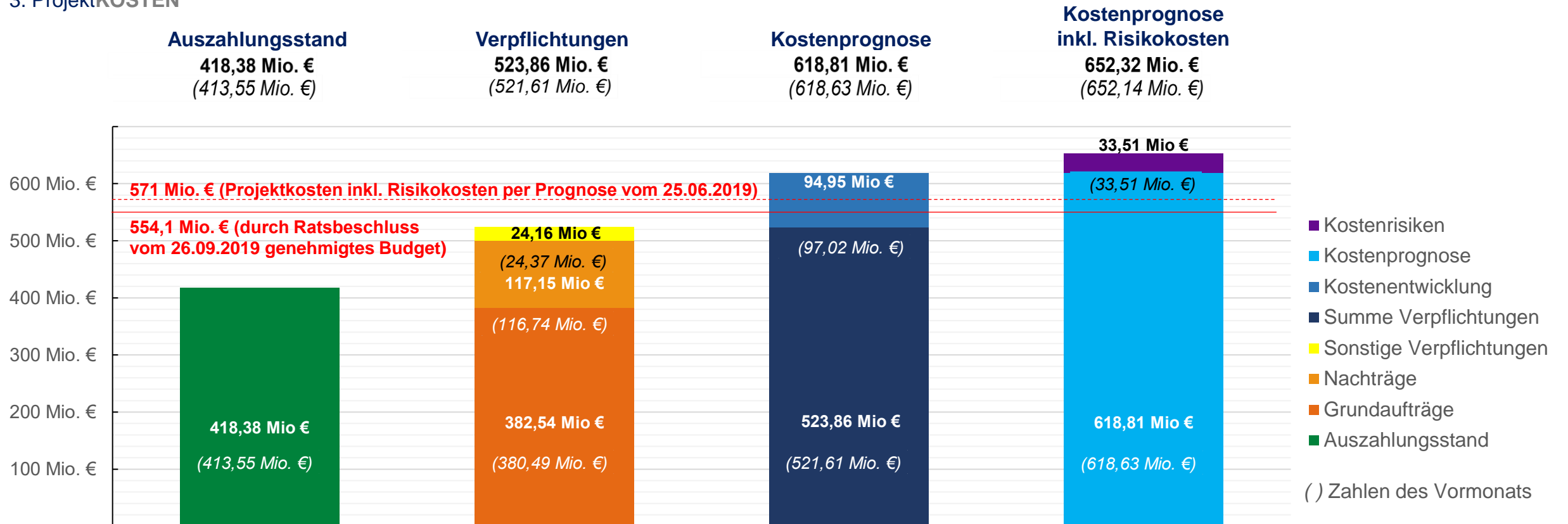
Vorgang		Vorgang Prüfung		Vorgang Ausschreibung		Geplant Ausführung		Meilenstein		Sammelvorgang	
Vorgang Planung		Vorgang Ausführung		Geplant		Geplant Ausschreibung		Sammelvorgang geplant		Erfüllungsstand	

Erläuterung zum Sachstand Termine:

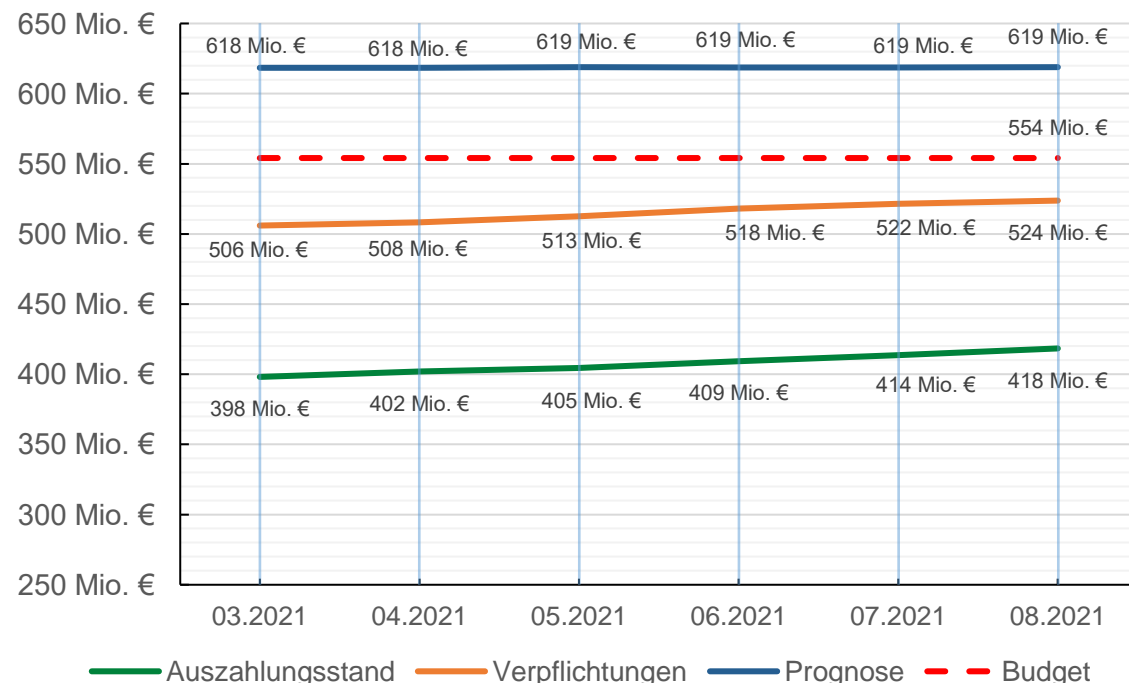
Gegenwärtig findet weiterhin die Erstellung der Werk- und Montageplanung durch die ausführenden Firmen inklusive der Prüf- und Freigabeprozesse dieser Planungen statt. Die fertiggestellten Werk- und Montageplanungen werden sukzessive in die Bauausführung überführt.

Die Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen ist abgeschlossen. Die Demontearbeiten der TA Hauptgewerke finden planmäßig in den Bauteilen KO und OT statt und sind in den Haustechnikzentralen OH und SH bereits 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 25.08.2021.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus Juli 2021 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 4,83 Mio. €) sowie in den Verpflichtungen (+ 2,25 Mio. €) und der Kostenprognose (+ 0,18 Mio. €). Es ergibt sich somit eine Gesamt-Kostenprognose inklusive Risikokosten von 652,32 Mio. € (+ 0,18 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 618,81 Mio. € (Summe der Verpflichtungen + erwartete Kostenentwicklung) übersteigen allerdings das derzeitige Budget von 554,1 Mio. € um 64,71 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) wurden 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, OH und OT liegen vor und wurden abschließend geprüft.

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

KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen:

Die Ausschreibungsunterlagen für Bodenbelags-, Natur- und Betonwerkstein-, Maler-, Wandverkleidungen, Schlosser- und Innenputzarbeiten sowie Schließanlage sind in Bearbeitung.

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen:

Derzeit sind keine weiteren Ausschreibungen in der KG 400 geplant.

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

Im Rahmen der Erstellung der Werk- und Montageplanung (LPH 8H) finden weiterhin in regelmäßigen Abständen technische Klärungsgespräche zwischen den ausführenden Firmen der Haustechnik, der Objektüberwachung, dem Planer sowie der Projektsteuerung statt. Die Werk- und Montagepläne aller Teilbereiche T1 – T8 befinden sich im Prüf- und Freigabeprozess. Ein Großteil der zur Prüfung eingereichten Pläne wurde den ausführenden Firmen freigegeben. Bei einzelnen Gewerken führen die technischen Klärungsgespräche zu einer abweichenden Bearbeitungsreihenfolge der Teilbereiche T1-T8 sowie zu einer Verlängerung der W+M Planungsphase ohne Auswirkungen auf die Terminziele des Bauablaufs. Dies betrifft insbesondere die Elektrogewerke der Schwachstromtechnik.

##### **Ausführung**

Die Arbeiten zur Mängelbeseitigung der bereits abgenommenen Gewerke sind kontinuierlich in der Abstimmung und Ausführung. Hierzu finden weiterhin 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. Die Gewerke Raumluftechnische Anlagen, Feuerlöschanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Druckluftanlagen, Sanitäranlagen, Elektrische Anlagen, Gebäudeautomation und Nachrichtentechnik befinden sich in der Ausführung der Hauptmaßnahmen. Darüber hinaus finden für weitere TA-Gewerke umfangreiche Zustandsfeststellungen zur Vorbereitung der Ausführung statt. 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. Zur Zeit werden umfangreiche Reinigungs- und Schutzmaßnahmen für fertiggestellte Anlagen und Bereiche abgestimmt.