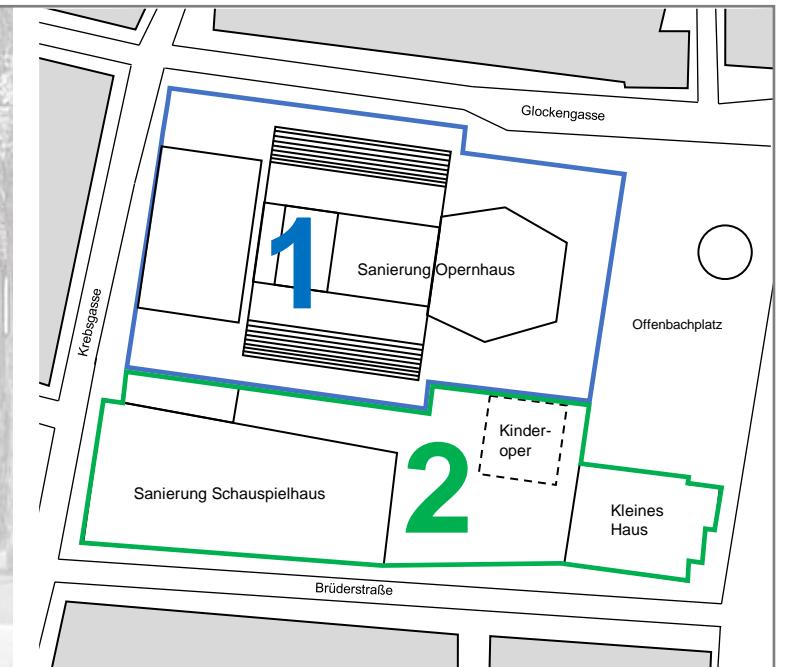


## 1. ProjektKENNDATEN



<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.

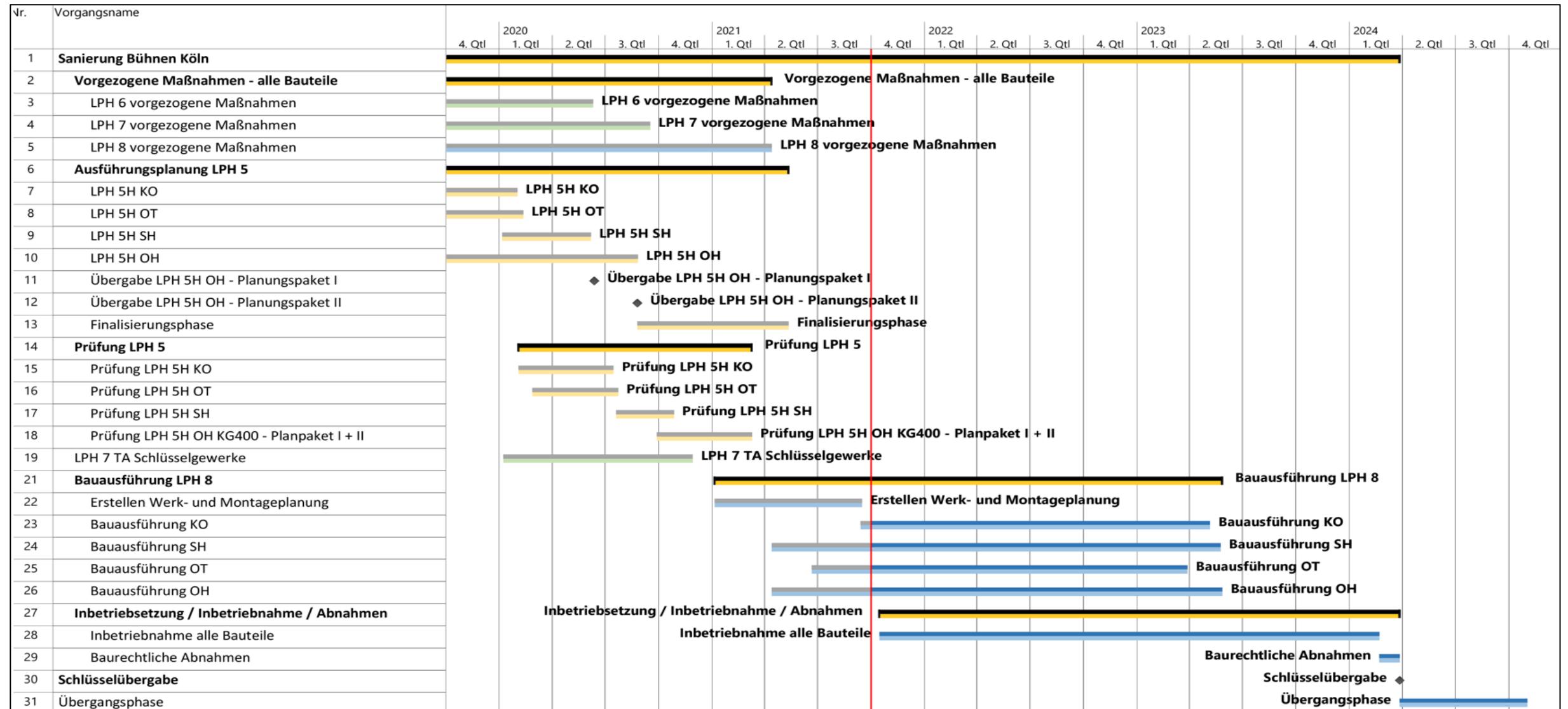
Nach der Einarbeitung und Grundlagenermittlung des neuen Planungsbüros für die technischen Anlagen, erfolgte im Juni 2017 eine erste Prognose zur Weiterentwicklung der Bühnensanierung. Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der Haustechnikplanung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Auf dieser Basis wurde 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. Der Rat der Stadt Köln hat in der Ratssitzung am 16.09.2021 das Projektbudget auf 642,70 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

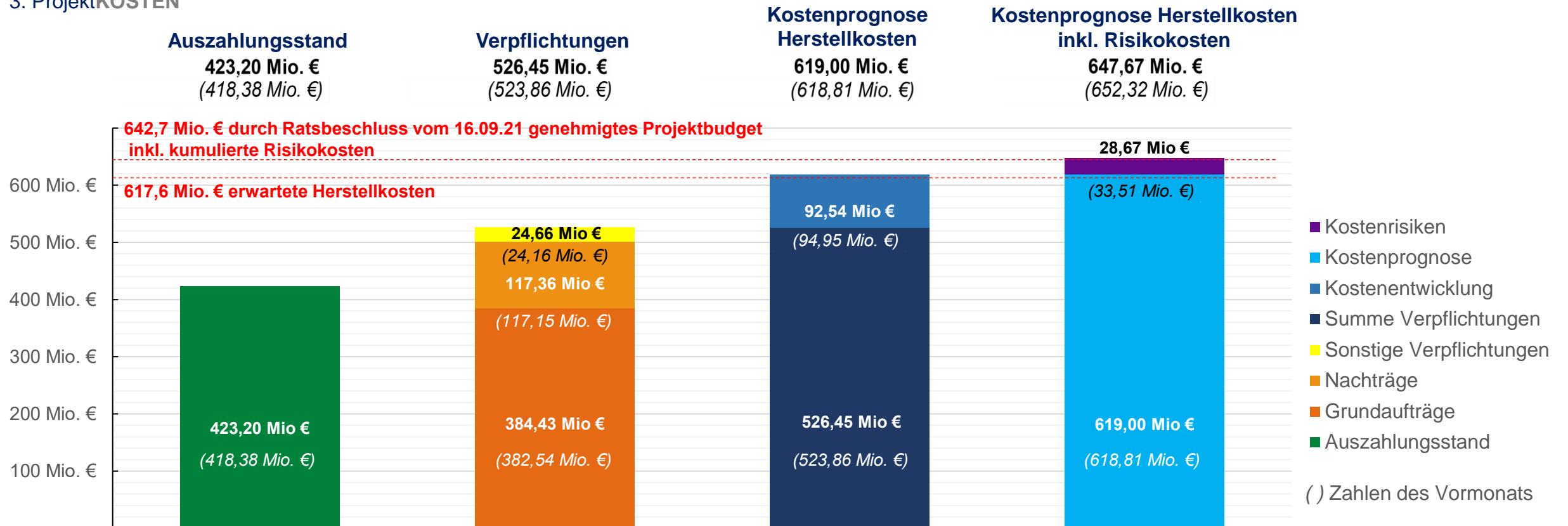


Erläuterung zum Sachstand Termine:

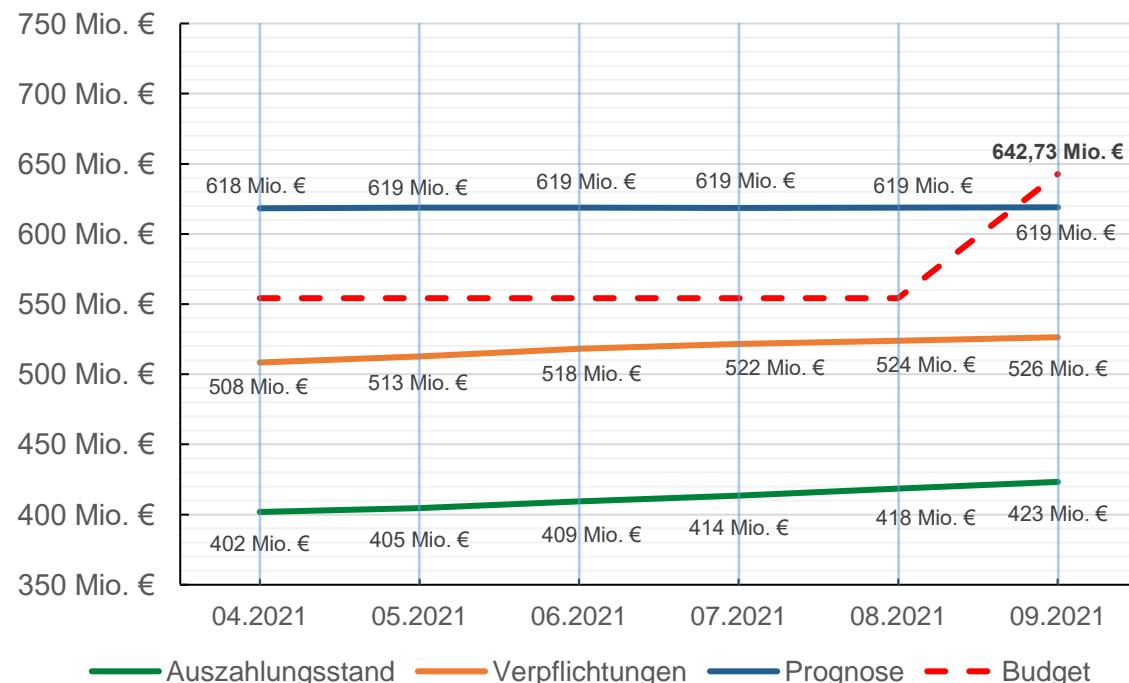
Der Regelprozess der Erstellung der Werk- und Montageplanung durch die ausführenden Firmen inklusive der Prüf- und Freigabeprozesse dieser Planungen ist weitgehend abgeschlossen. Die fertiggestellten Werk- und Montageplanungen wurden ebenfalls weitgehend in die Bauausführung überführt.

Die Demontearbeiten der TA Hauptgewerke in den Bauteilen KO und OT sind weit fortgeschritten und in den Haustechnikzentralen OH und SH abgeschlossen. In den Bauteilen OH und SH finden planmäßig die Grobmontagen der TA Hauptgewerke statt.

3. ProjektKOSTEN



KostenVERLAUF der letzten 6 Monate



Erläuterung zum Sachstand Kosten (alle Angaben in brutto):

Die Projektkosten wurden auf Grundlage der aktuellen Terminplanung und des aktuellen Projektfortschritts 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 27.09.2021.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus August 2021 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 4,83 Mio. €) sowie in den Verpflichtungen (+ 2,59 Mio. €) und der Kostenprognose der Herstellkosten (+ 0,19 Mio. €). Es ergibt sich somit eine Gesamtkostenprognose inklusive Risikokosten von 647,67 Mio. € (- 4,66 Mio. €).

Mit der Erhöhung des Projektbudgets vom 16.09.2021 auf 642,7 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 Herstellkosten in Höhe von 619,00 Mio. € liegen innerhalb des Projektbudgets von 642,7 Mio. €, allerdings oberhalb der angestrebten Herstellkosten von 617,6 Mio. €.

#### 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 erfolgte 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 Natur- und Betonwerksteinarbeiten sowie Wandverkleidungen wurden veröffentlicht.

Die Ausschreibungsunterlagen für Bodenbelags-, Maler-, Schlosser- sowie Schließanlage sind in Bearbeitung.

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen:

In der KG 400 sind keine weiteren Ausschreibungen geplant.

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

Die Werk- und Montageplanung ist für den Großteil der TA Gewerke abgeschlossen. Die zur Prüfung eingereichten Pläne wurden den ausführenden Firmen bis auf wenige Ausnahmen freigegeben. Bei einzelnen Gewerken wurde im Rahmen der technischen Klärungsgespräche eine abweichende Bearbeitungsreihenfolge der Teilbereiche T1-T8 sowie eine Verlängerung der W+M Planungsphase vereinbart, 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. In der KO muss ein mangelhaft verlegter Estrich ausgebaut und neu hergestellt werden. Der Bauablauf kann für diese Maßnahme ohne Terminauswirkungen umgestellt werden. Die Insolvenz einer Schlosser- und Metallbaufirma bleibt ebenfalls ohne Terminauswirkungen, da bereits planmäßig eine neue Schlosserausschreibung vorbereitet wurde. Die Gewerke Raumlufttechnische Anlagen, Feuerlöschanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Druckluftanlagen, Sanitäreanlagen, Elektrische Anlagen, Gebäudeautomation, Nachrichtentechnik und Brandschutz 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. In Bezug auf fertig gestellte Anlagen und Bereiche wurde im September entschieden, einen Mitarbeiter einzustellen, der die Vermeidung von Beschädigungen an den hochwertigen Anlagen sowie die Sauberkeit auf der Baustelle überwacht. Weiterhin wurde festgelegt, beide Bühnentürme reinigen zu lassen.

## 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 eventuell 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)	10 %	Verspätete Schlüsselübergabe	Termincontrolling Monitoring 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 Juni 2021 zeigt sich eine Verringerung der Risikokosten um 4,84 Mio. € auf 28,67 Mio. €. Der Grund für die Reduzierung der Risiken liegt im wesentlichen in nicht eingetretenen Risiken aus der Planungs- bzw. Planprüfungsphase sowie in der Neubewertung von Eintrittswahrscheinlichkeiten. 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 4. Quartals 2021.