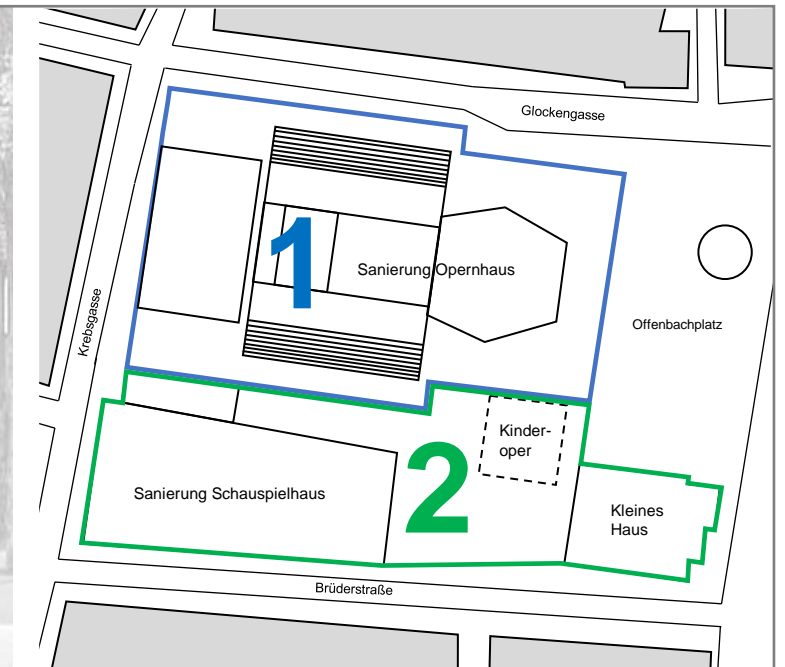


1. ProjektKENNDATEN



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.

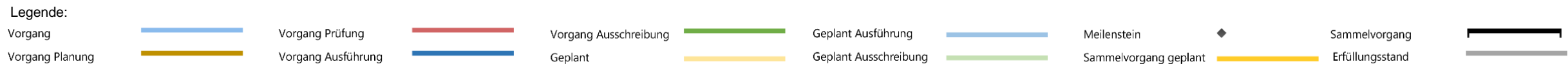
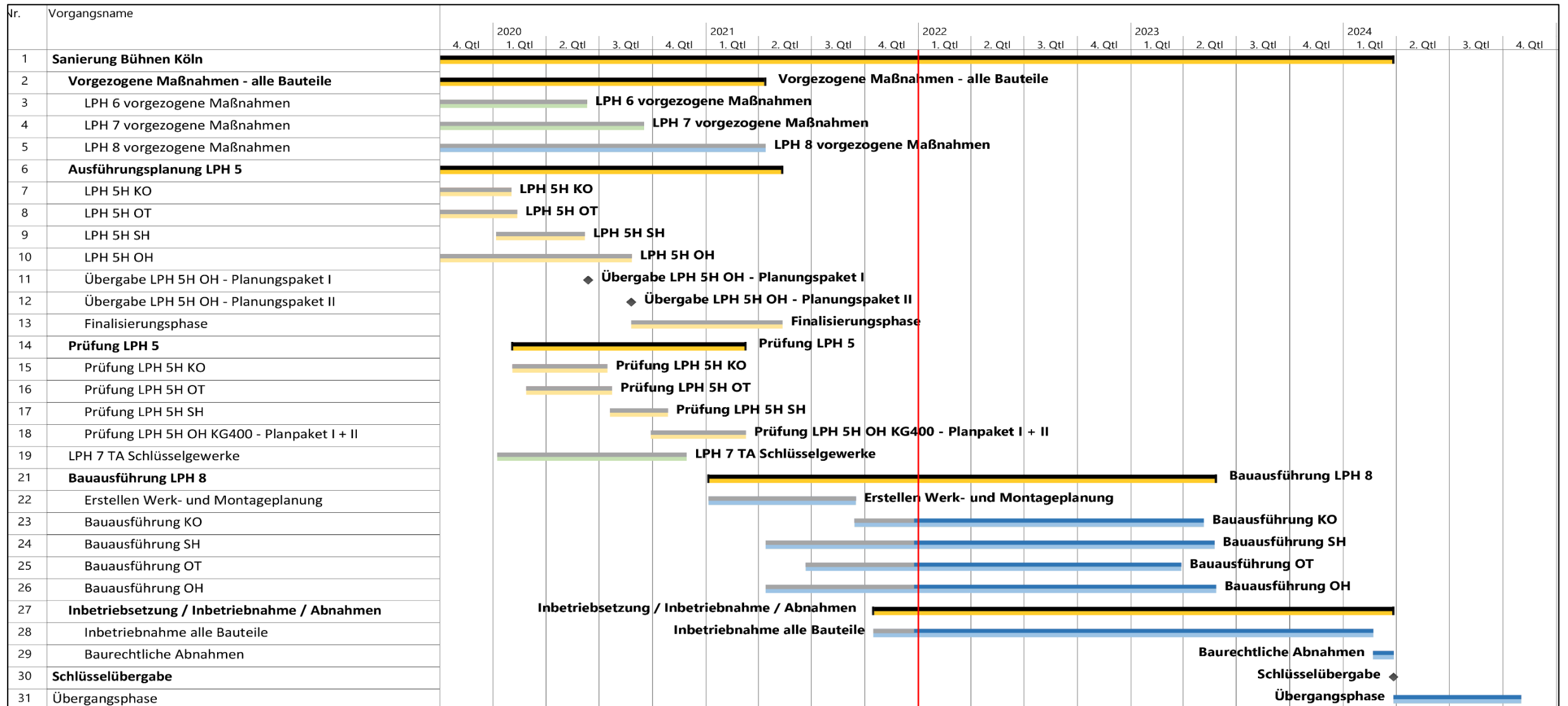
Nach der Einarbeitung und Grundlagenermittlung des neuen Planungsbüros für die technischen Anlagen, erfolgte im Juni 2017 eine erste Prognose zur Weiterentwicklung der Bühnensanierung. Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der Haustechnikplanung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Auf dieser Basis wurde 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. € brutto. Der Rat der Stadt Köln hat in der Ratssitzung am 16.09.2021 das Projektbudget einschließlich eines kumulierten Risikos auf 642,7 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

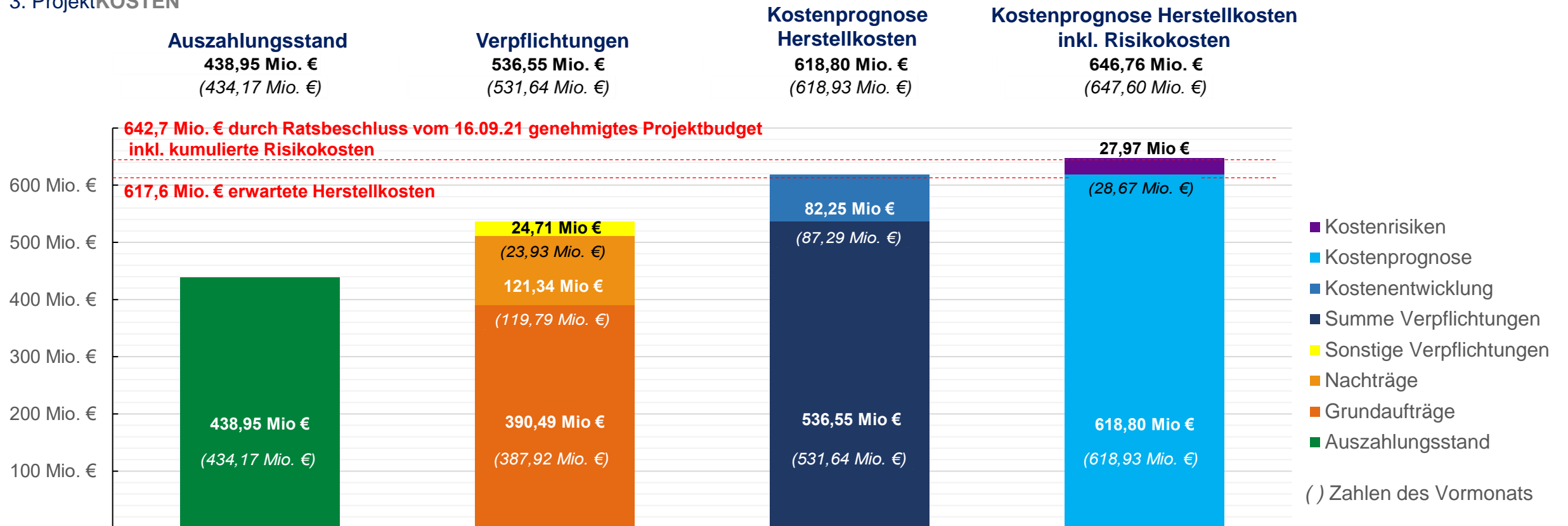


Erläuterung zum Sachstand Termine:

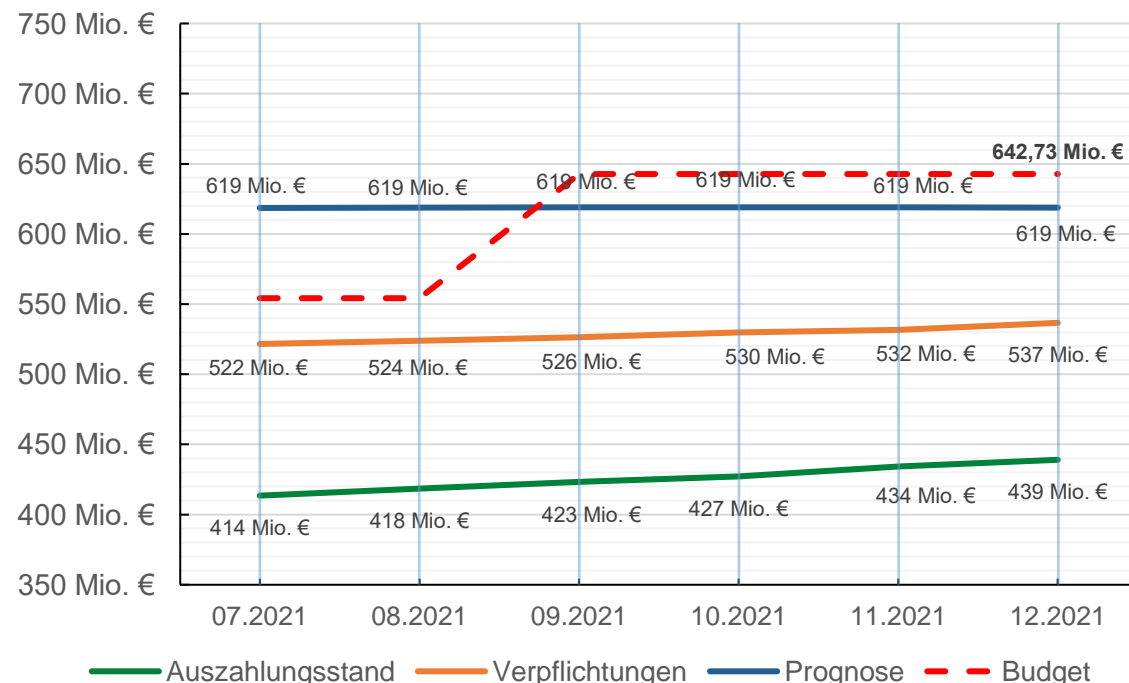
Der Regelprozess der Erstellung der Werk- und Montageplanung durch die ausführenden Firmen inklusive der Prüf- und Freigabeprozesse dieser Planungen ist weitgehend abgeschlossen. Die fertiggestellten Werk- und Montageplanungen wurden in die Bauausführung überführt.

Die Demontearbeiten der TA Hauptgewerke im Bauteil KO sind weit fortgeschritten und in den Bauteilen OH, SH und OT weitgehend abgeschlossen. In allen Bauteilen finden planmäßig Grobmontagen der TA Hauptgewerke sowie die nachfolgenden Arbeiten der Ausbaugewerke 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 23.12.2021.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus November 2021 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 4,78 Mio. €) sowie in den Verpflichtungen (+ 4,91 Mio. €) und der Kostenprognose der Herstellkosten (- 0,13 Mio. €). Es ergibt sich eine Gesamt-Kostenprognose inklusive Risikokosten von 647,60 Mio. € (- 0,84 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 618,80 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 wurden inklusive der Prüfprozesse für alle Kostengruppen abgeschlossen. Die Planer sind für technische Klärungen im Zusammenhang mit der Ausführung weiterhin in das Projekt eingebunden.

Für eventuell notwendige Planänderungen wurde ein Änderungsmanagement eingerichtet.

Ausschreibung und Vergabe

Die geplanten Ausschreibungen und Vergaben sind weitgehend erfolgt. Es sind noch die nachfolgend aufgeführten Ausschreibungen und Vergabeverfahren durchzuführen.

KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen:

Die Vergabeeinheit Natur- und Betonwerksteinarbeiten wurde beauftragt.

Die Ausschreibung für Bodenbelagsarbeiten wurde submittiert und befindet sich in der Angebotsprüfung.

Die Vergabeeinheit Malerarbeiten befindet sich weiterhin in der Angebotsprüfung und die Vergabeeinheit Schlosserarbeiten wurde beauftragt.

Die Ausschreibungsunterlagen für das Gewerk Schließanlage und Baulogistik sind in Bearbeitung.

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen:

Alle geplanten Ausschreibungen sind erfolgt.

KG 479 Theatertechnik

Die Ausschreibungsunterlagen für das Gewerk Reinigung Bühnenhäuser sind in Bearbeitung.

KG 600 Ausstattung

Für die Jahre 2022 und 2023 werden ca. 10 Ausschreibungen vorbereitet.

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 Verlängerung der W+M Planungsphase vereinbart, ohne Auswirkungen auf die Terminziele des Bauablaufs. Dies betrifft insbesondere die Elektrogewerke der Schwachstromtechnik.

Ausführung

Für das Gewerk Baulogistik läuft zum 30.09.2022 die vertragliche Bindung aus. Das Gewerk soll neu ausgeschrieben werden. Die Rohbauarbeiten werden sukzessive in allen Bauteilen ausgeführt. In vielen Bereichen finden Ausbauarbeiten wie Trockenbau-, Beschichtungs- und Putzarbeiten statt. Die Gewerke Raumluftechnische Anlagen, Feuerlöschanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Druckluftanlagen, Sanitäranlagen, Elektrische Anlagen, Gebäudeautomation, Nachrichtentechnik und Brandschutz befinden sich in der Ausführung der Hauptmaßnahmen. Die umfangreiche Zustandsfeststellungen für verschiedene TA Gewerke zur Vorbereitung der Ausführung sind weitgehend abgeschlossen. Bei 2 TA Gewerken sind noch nachlaufende Zustandsfeststellungen erforderlich. Bei Dichtigkeitsprüfungen von Lüftungstrassen in Schächten wurden Ausführungsmängel festgestellt. Zur Festlegung der Mängelbeseitigungsmaßnahmen finden z.Z. wöchentliche Begehungen statt. Die Umsetzung der Hygieneanforderungen in schwer zugänglichen Schächten und Kanälen bedarf weiterer Klärungen. Zu den regelmäßigen Ortsterminen werden Sachverständige hinzugezogen. Mögliche Auswirkungen dieser Problematik auf den Terminplan werden gegenwärtig untersucht. Einzelne TA Gewerke haben verlängerte Lieferzeiten bzw. Lieferprobleme bei Material und bei technischen Komponenten und Anlagenteilen angemeldet. Die verlängerten Lieferzeiten wurden, soweit diese bekannt sind, in der Bauablaufplanung berücksichtigt.

Die theatertechnischen Gewerke KG 479 befinden sich weiterhin in einer Optimierungsphase mit Funktionstests und Einregulierungen sowie Fortführung der Arbeiten und Abnahmen fertiggestellter Teilleistungen. Inbetriebnahmen von bühnentechnischen Anlagen werden sukzessive fortgeführt. Dies gilt auch für die übergeordnete Steuerung der theatertechnischen Anlagen.

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 September 2021 zeigt sich eine Verringerung der Risikokosten um 0,70 Mio. € auf 27,97 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 1. Quartals 2022.