

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.

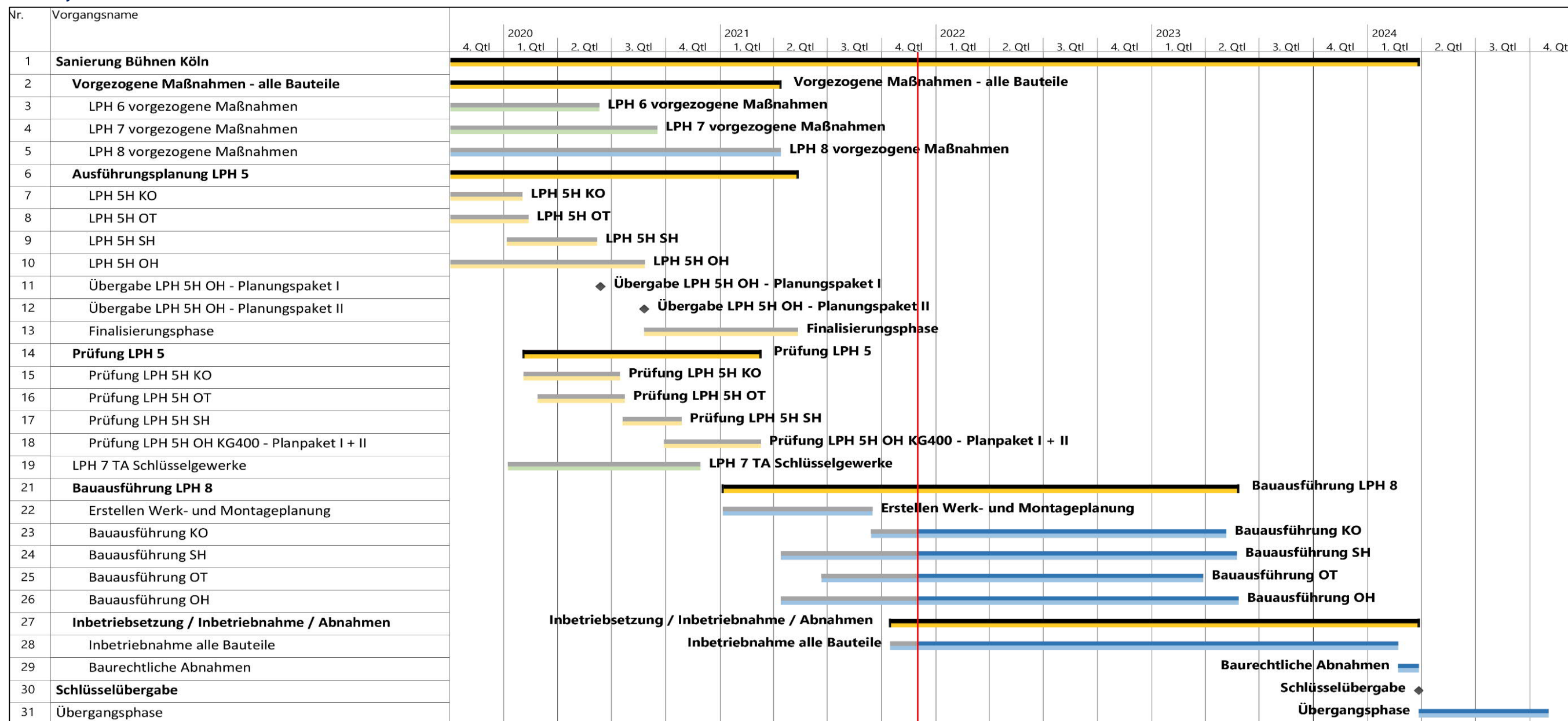
Nach der Einarbeitung und Grundlagenermittlung des neuen Planungsbüros für die technischen Anlagen, erfolgte im Juni 2017 eine erste Prognose zur Weiterentwicklung der Bühnensanierung. Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der Haustechnikplanung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Auf dieser Basis wurde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

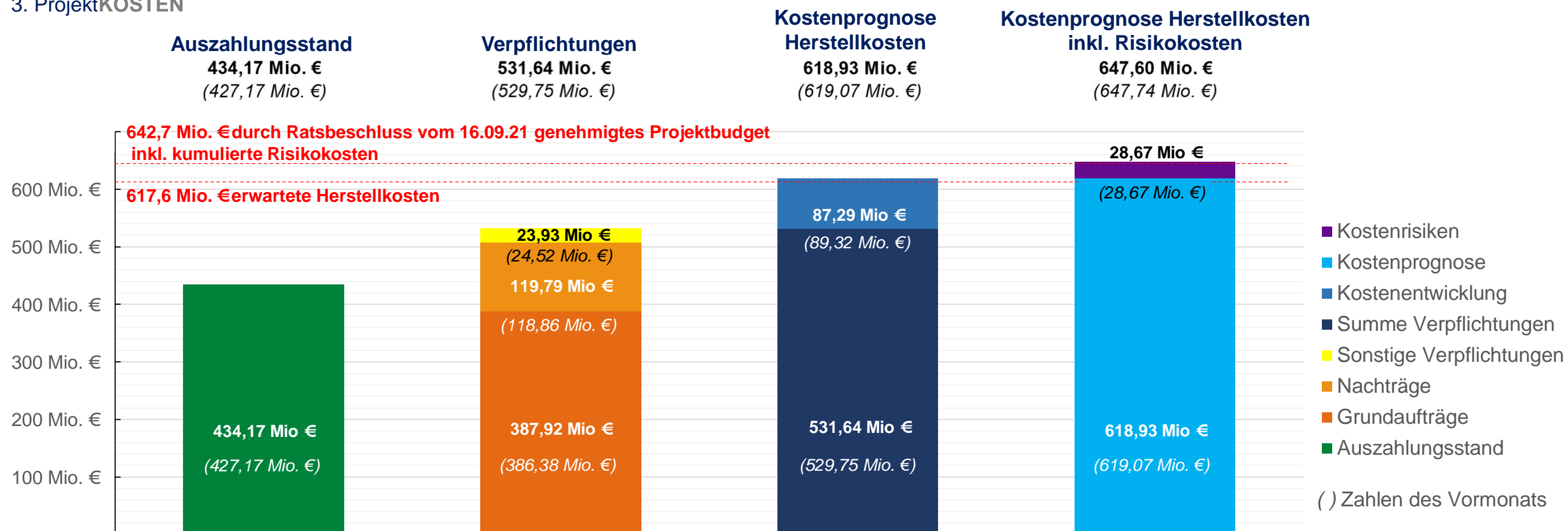


Erläuterung zum Sachstand Termine:

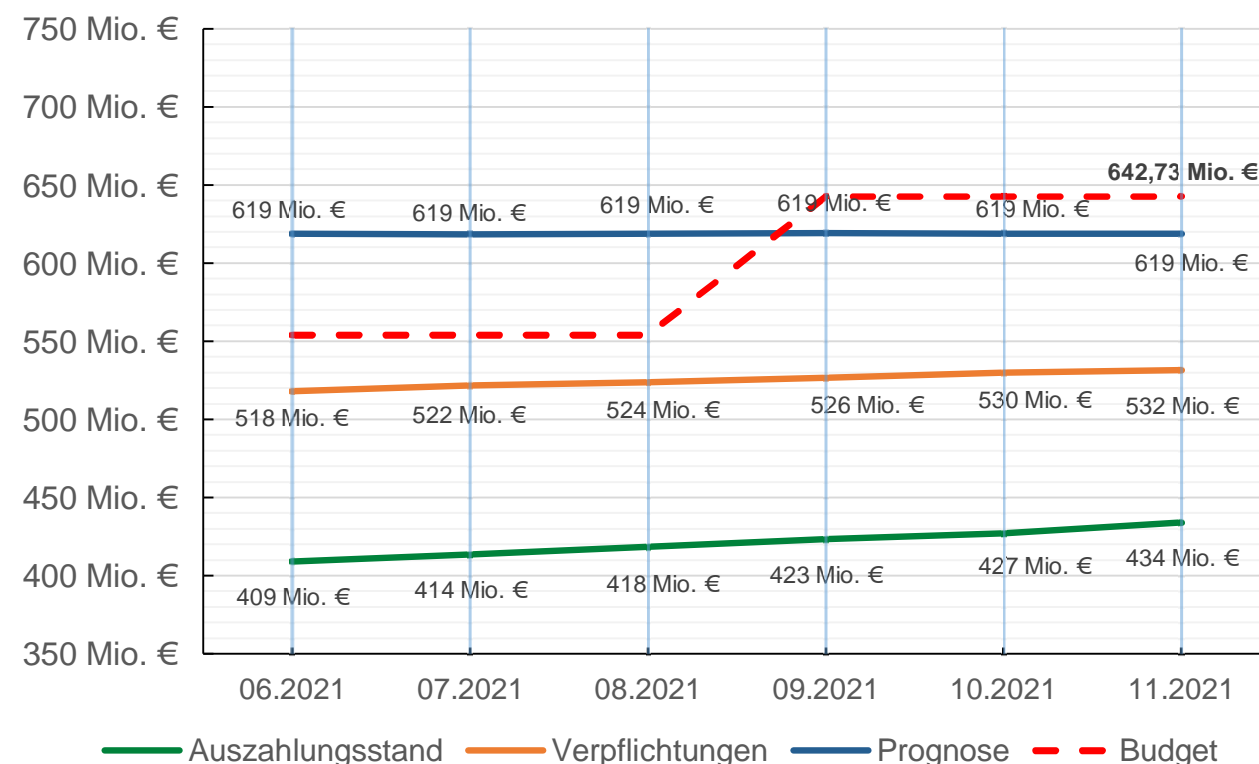
Der Regelprozess der Erstellung der Werk- und Montageplanung durch die ausführenden Firmen inklusive der Prüf- und Freigabeprozesse dieser Planungen ist weitgehend abgeschlossen. Die fertiggestellten Werk- und Montageplanungen wurden in die Bauausführung überführt.

Die Demontearbeiten der TA Hauptgewerke 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 sowie die nachfolgenden Arbeiten der Ausbaugewerke statt. In den Bauteilen KO und OT werden die Grobmontagen der TA Hauptgewerke fortgeführt.

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 06.12.2021.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus Oktober 2021 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 7,00 Mio. €) sowie in den Verpflichtungen (+ 1,89 Mio. €) und der Kostenprognose der Herstellkosten (- 0,14 Mio. €). Es ergibt sich somit eine Gesamt-Kostenprognose inklusive Risikokosten von 647,60 Mio. € (- 0,14 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 618,93 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 Vergabeeinheiten Natur- und Betonwerksteinarbeiten sowie Wandverkleidungen befinden sich in der Angebotsprüfung.

Die Ausschreibungsunterlagen für Bodenbelags-, Maler- und Schlosserarbeiten wurden submittiert und befinden sich in der Angebotsprüfung.

Die Ausschreibungsunterlagen für das Gewerk Schließanlage 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.

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

Die Rohbauarbeiten werden sukzessive in allen Bauteilen ausgeführt. In vielen Bereichen wurde mit Ausbauarbeiten wie Trockenbau-, Beschichtungs- und Putzarbeiten begonnen. Die Gewerke Raumluftechnische Anlagen, Feuerlöschanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Druckluftanlagen, Sanitäranlagen, Elektrische Anlagen, Gebäudeautomation, Nachrichtentechnik und Brandschutz befinden sich in der Ausführung der Hauptmaßnahmen. Darüber hinaus finden weiterhin bis zum Jahresende umfangreiche Zustandsfeststellungen für verschiedene TA Gewerke zur Vorbereitung der Ausführung statt. Bei Dichtigkeitsprüfungen von Lüftungstrassen in Schächten wurden Ausführungsmängel festgestellt. Zur Festlegung der Mängelbeseitigungsmaßnahmen finden z.Z. wöchentliche Begehungen statt. Insbesondere die Umsetzung der Hygieneanforderungen in schwer zugänglichen Schächten und Kanälen bedarf weiterer Klärungen. Zu den regelmäßigen Ortsterminen werden Sachverständige hinzugezogen. Möglich 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 verlängerte 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.