

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.

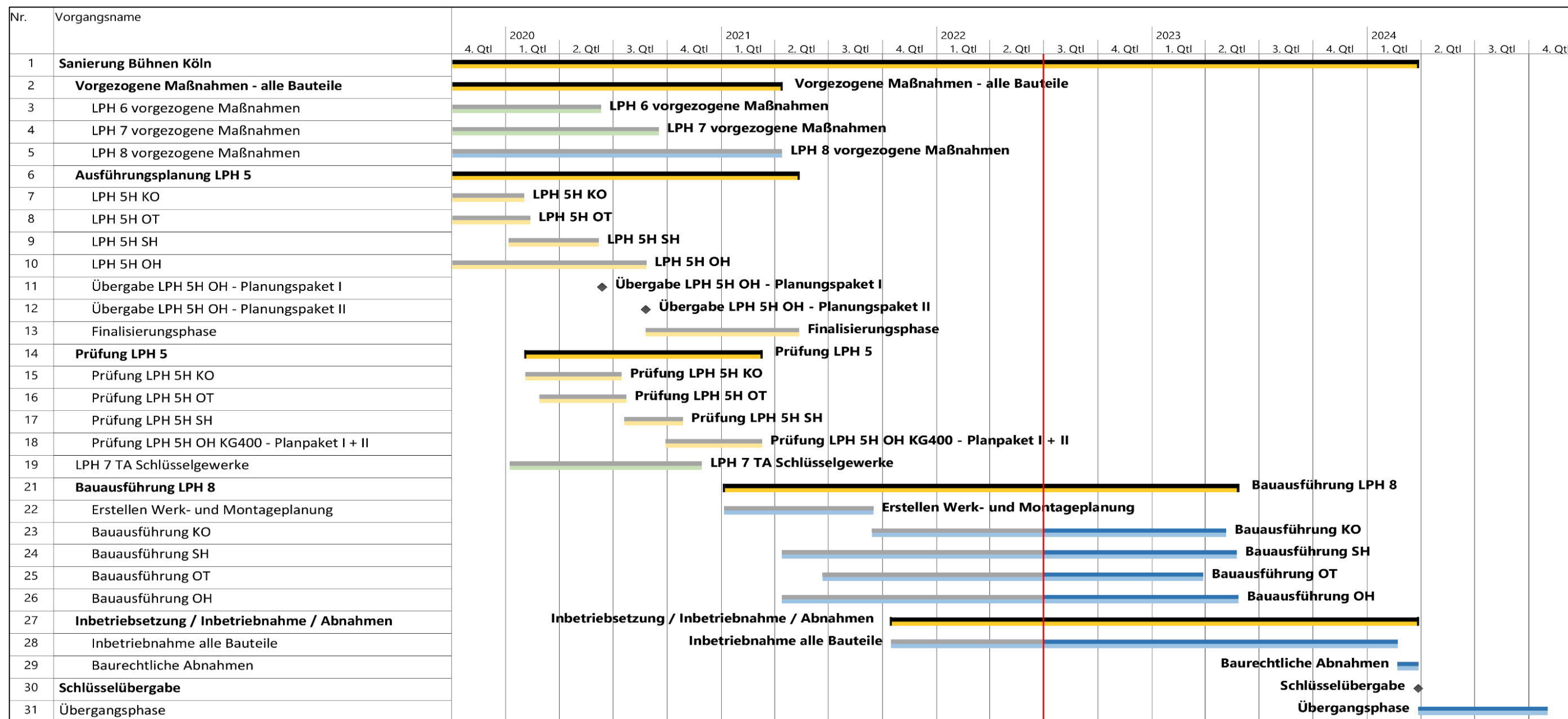
Nach der Einarbeitung und Grundlagenermittlung des neuen Planungsbüros für die technischen Anlagen, erfolgte im Juni 2017 eine erste Prognose zur Weiterentwicklung der Bühnensanierung. Die erweiterte Entwurfsplanung zur Heilung der Haustechnikplanung wurde am 31.05.2019 vorgelegt. Auf dieser Basis wurde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

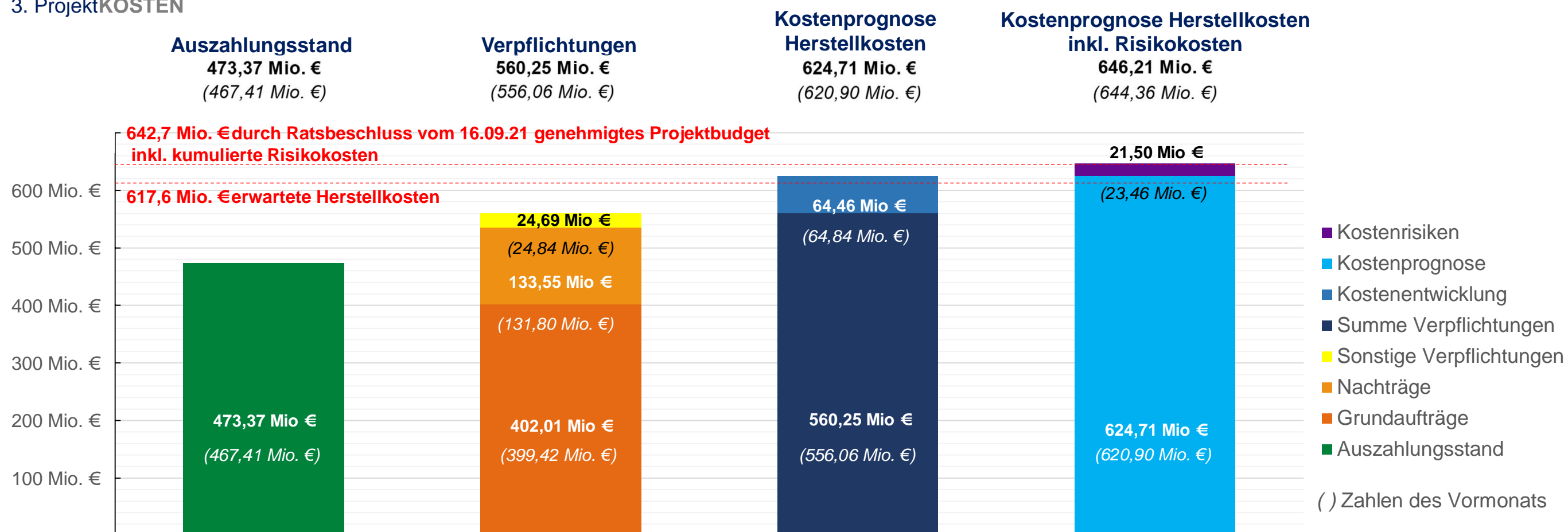


Erläuterung zum Sachstand Termine:

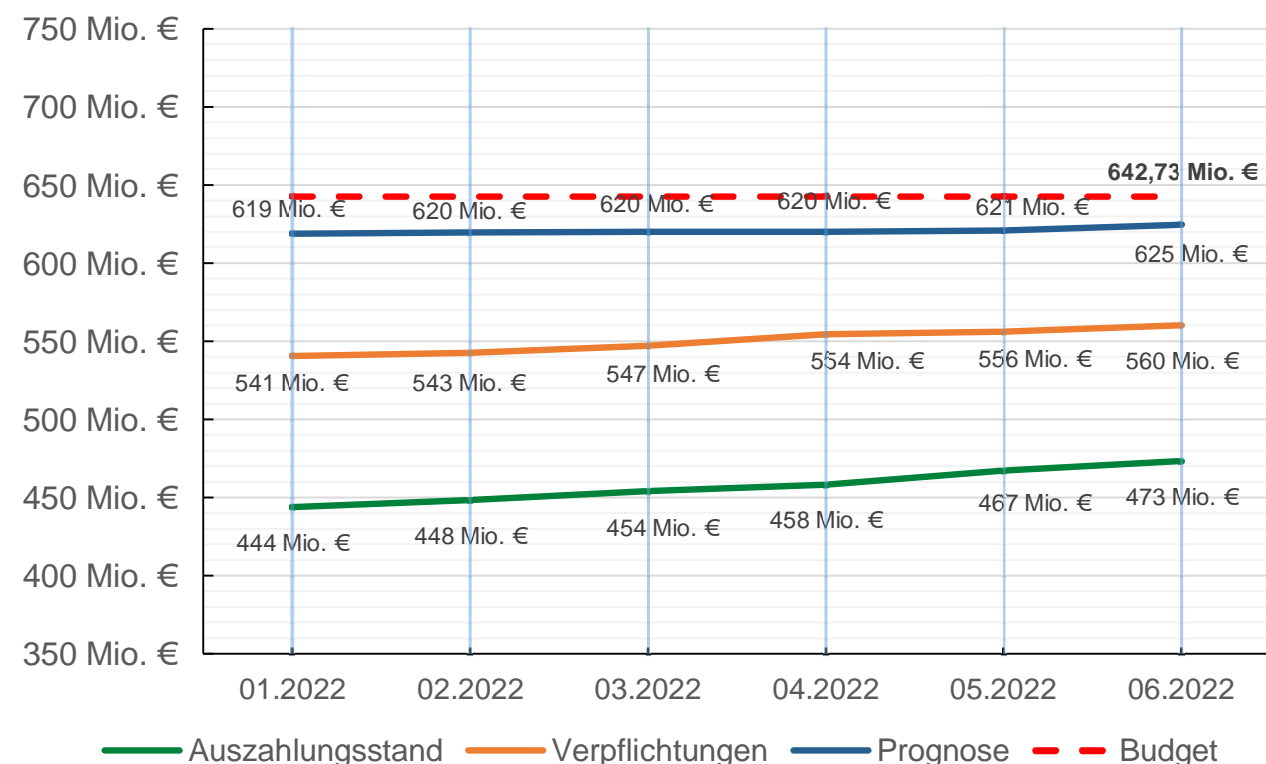
In allen Bauteilen finden planmäßig die Montagen der TA Hauptgewerke sowie die nachfolgenden Arbeiten der Ausbaugewerke statt. Die Inbetriebsetzungs- und Inbetriebnahme-prozesse der TA Hauptgewerke befinden sich in der Vorbereitung. Die Inbetriebnahmen der Theatertechnik werden kontinuierlich fortgeführt.

Im Mai 2022 hat ein detaillierter Abgleich der Bauablaufplanung mit der Inbetriebnahmeplanung stattgefunden. Durch eine anlagenweise Überprüfung des Übergangs von der baulichen Fertigstellung zu den Inbetriebnahmeprozessen kann eine erhöhte Terminalsicherheit für die Schlüsselübergabe festgestellt werden. Die Bühnen Köln planen auf dieser Basis die Schlüsselübergabe am 22.03.2024 .

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 25.06.2022.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus Mai 2022 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 5,96 Mio. €) sowie in den Verpflichtungen (+ 4,19 Mio. €) und der Kostenprognose der Herstellkosten (+ 3,81 Mio. €). Es ergibt sich eine Gesamt-Kostenprognose inklusive Risikokosten von 646,21 Mio. € (+ 1,85 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 624,71 Mio. € liegen innerhalb des Projektbudgets von 642,7 Mio. €. Die angestrebten Herstellkosten von 617,6 Mio. € werden aufgrund der eingetretenen Kostenerhöhungen voraussichtlich nicht erreicht und müssen neu bewertet werden. Die Aktualisierung der Kostenprognose der Herstellkosten erfolgt zum Stichtag 31.12.2022.

4. ProjektSCHWERPUNKTE

Planung

Die Planer sind für technische Klärungen im Zusammenhang mit der Ausführung weiterhin in das Projekt eingebunden.

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:

Im Zuge der Ausschreibung für Bodenbelagsarbeiten wurde durch einen Bieter eine Vergaberüge eingereicht und ein Nachprüfungsverfahren eingeleitet. Der Verhandlungstermin wurde durch die Vergabekammer auf Anfang August festgesetzt.

Die Ausschreibung für das Gewerk Grünbedachung muss wiederholt werden. Das einzige vorliegende Angebot konnte nicht gewertet werden. Die Ausschreibungsunterlagen werden gegenwärtig überarbeitet und die erneute Ausschreibung vorbereitet.

Im Zuge der Ausschreibung für das Gewerk Baulogistik wurde durch einen Bieter eine Vergaberüge eingereicht. Der Submissionstermin wurde verschoben. Unmittelbar vor dem neuen Submissionstermin wurde eine weitere Vergaberüge eingereicht. Ein erneuter Submissionstermin steht noch nicht fest.

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 die Gewerke Reinigung Bühnenhäuser, die Luftbefeuchtungsanlage der Bühnen und die Werkstatteinrichtung des Kostümlagers 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 die TA Gewerke abgeschlossen. Für einzelne Ausbaugewerke sind im weiteren Projektverlauf noch W+M Planungen erforderlich.

Ausführung

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, Sanitäreanlagen, Elektrische Anlagen, Gebäudeautomation, Nachrichtentechnik und Brandschutz befinden sich in der Ausführung der Hauptmaßnahmen. Bei Dichtigkeitsprüfungen von Lüftungstrassen in Schächten wurden Ausführungsmängel festgestellt. Die Mängelbeseitigungsmaßnahmen wurden durch die Objektüberwachung festgelegt und terminiert. Die Mängelbeseitigung findet kontinuierlich statt. Auch zur Umsetzung der Hygieneanforderungen in schwer zugänglichen Schächten und Kanälen finden Reinigungs- und Beschichtungsmaßnahmen statt. Alle Maßnahmen an Schächten und Kanälen können im Rahmen des bestehenden Terminplans durchgeführt werden.

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.

Zwei theatertechnische Gewerke sind von einer Insolvenz in Eigenverantwortung einer ausführenden Firma betroffen. Durch die zuständige Objektüberwachung wird eine Zustands- und Leistungsfeststellung für diese Gewerke erstellt. Eine weitere Leistungserbringung durch die ausführende Firma wurde nach eingehender Prüfung ausgeschlossen. Die verbleibenden Restleistungen werden in einem differenzierten Verfahren neu vergeben.

Die mit der Sanierung der Klinkerfassade beauftragte Firma hat Insolvenz angemeldet. Die Auswirkungen auf Kosten und Termine sowie die Neuvergabe der ausstehenden Leistungen werden gegenwärtig geprüft.

Inbetriebnahme

Die Inbetriebnahmeprozesse der TA Hauptgewerke wurden mit der Bauablaufplanung anlagenweise abgeglichen und zusammengeführt. Die Bauablaufplanung wurde durch diesen Abgleich bestätigt. Es finden weiterhin Funktionstest, Einregulierungen, Restarbeiten sowie Mängelbeseitigungen der theatertechnischen Gewerke der KG 479 statt.

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 bei Neuvergabe verkürzte Vergabeverfahren anwenden.
Probleme bei der Materialbeschaffung auf Grund Lieferkettenschwierigkeiten	70 %	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
Fehlende verbindliche Vereinbarungen zu Vertragsterminen mit den Altfirmen und Terminüberschreitung der Neufirmen	30 %	Verlängerung der Bauzeit	Möglichst zeitnahe Verhandlungen mit AN zur Vereinbarung verbindlicher Termine und kontinuierliches Monitoring des Prozesses
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 2022 zeigt sich eine Verringerung der Risikokosten um 1,96 Mio. € auf 21,50 Mio. €. Der Grund für die insgesamt festgestellte Reduzierung der Risiken liegt im Wesentlichen in nicht eingetretenen Risiken sowie in der Neubewertung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadenshöhen.

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 2022.