

1. ProjektKENNDATEN



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.

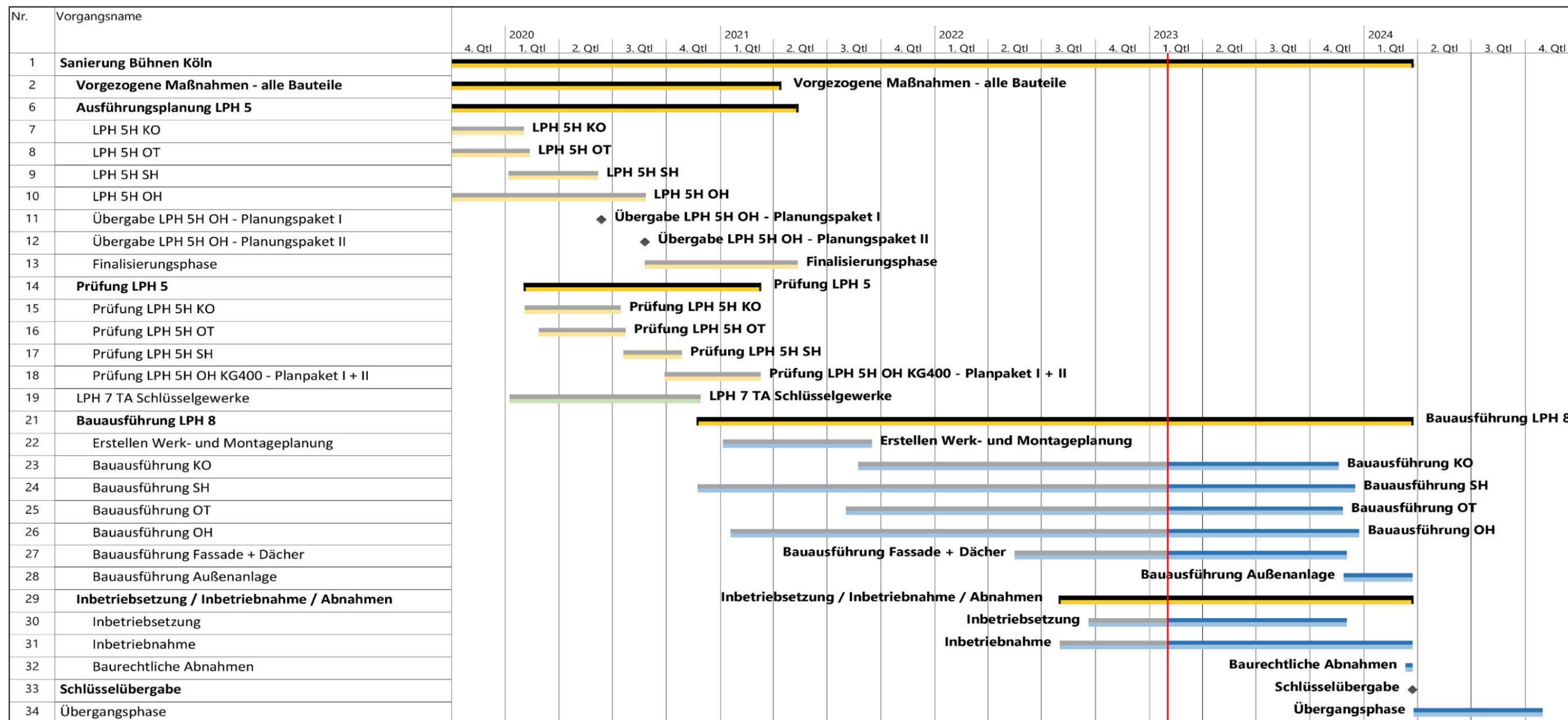
Der Stand der Prüfung der Ausführungsplanung (LPH 5H) und die Vergabe der Schlüsselgewerke der Haustechnik erforderten eine dritte Termin- und Kostenprognose mit Stand Dezember 2020. Aus dieser Prognose ergab sich eine Schlüsselübergabe im ersten Quartal 2024 und Projektkosten in Höhe von 617,6 Mio. € 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.

Die aktuelle Entwicklung der Baupreise erforderte eine vierte Kostenprognose mit Stand 31. Dezember 2022. Aus dieser Prognose ergeben sich Projektkosten in Höhe von 664,9 Mio. € Bei Eintritt aller Risiken ergeben sich Projektkosten in Höhe von 673,5 Mio. € Parallel zu dieser Kostenprognose wurden alle Termine im Projekt ebenfalls noch einmal überprüft, der Termin der Schlüsselübergabe am 22.03.2024 wurde dabei bestätigt.

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



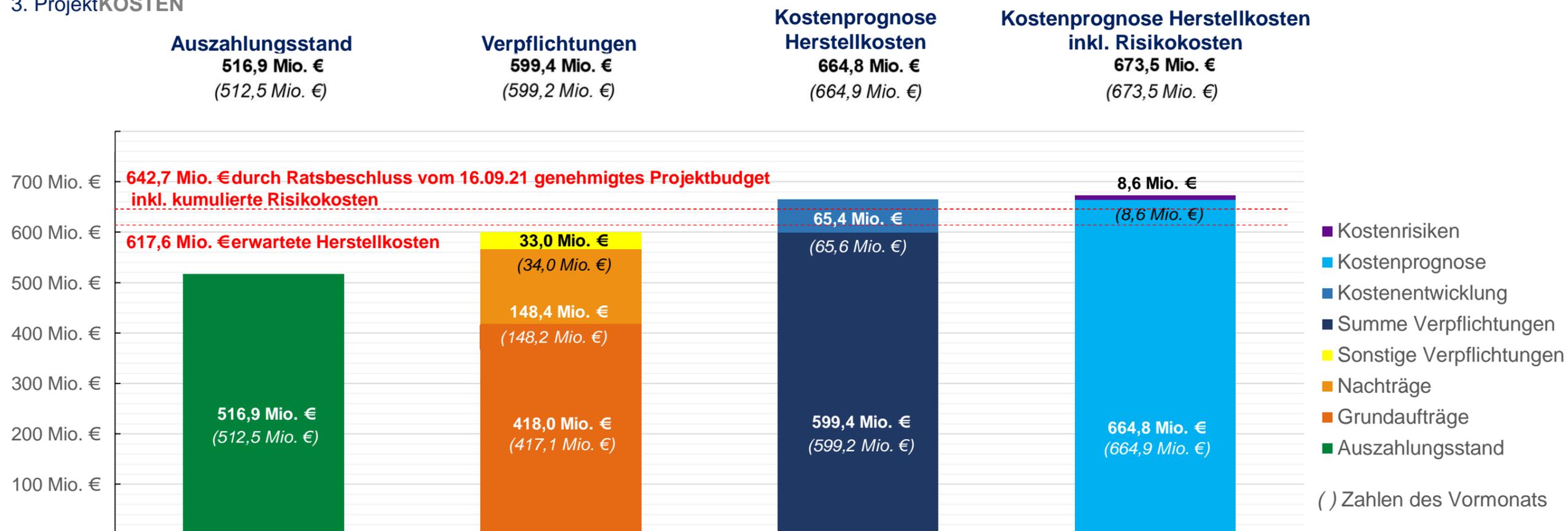
Erläuterung zum Sachstand Termine:

In allen Bauteilen finden planmäßig die Montagen der TA Hauptgewerke, die nachfolgenden Arbeiten der Ausbaugewerke sowie die ersten Inbetriebsetzungen von technischen Anlagen statt. Die Inbetriebnahmen sowie die Abnahmen der Theatertechnik werden fortgeführt. Die Inbetriebnahmeprozesse der TA Hauptgewerke befinden sich weiterhin in der Vorbereitung.

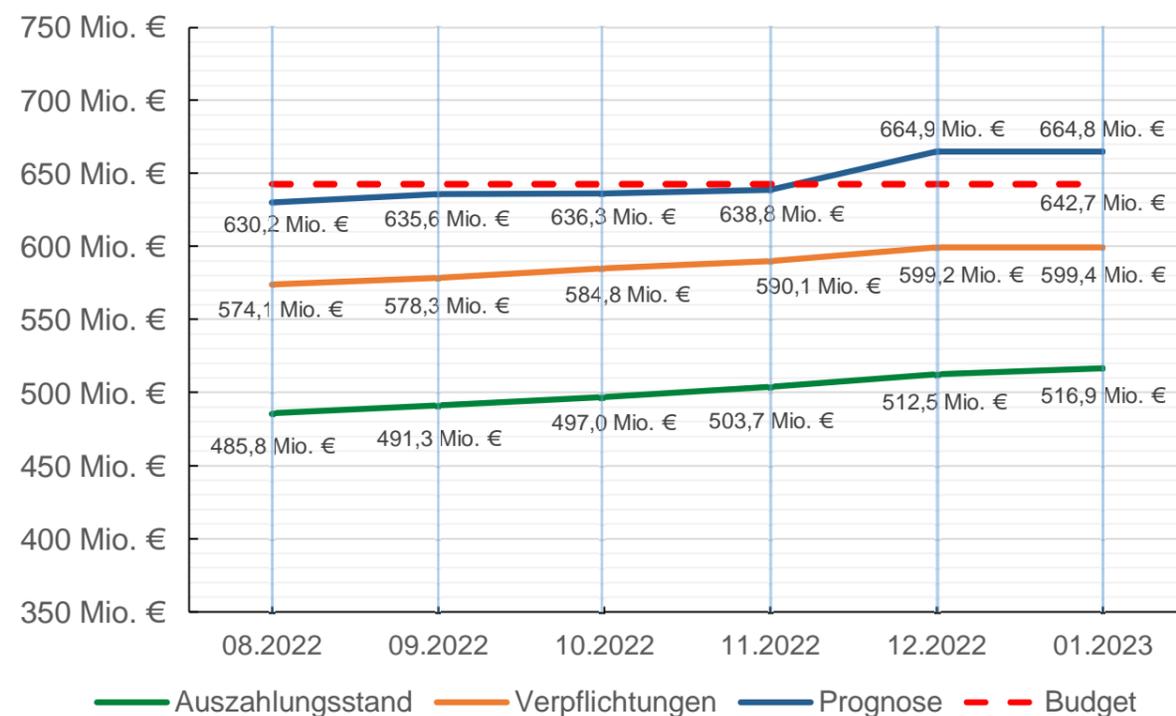
Die im 4. Quartal 2022 vorgenommene Umstellung des Bauablaufs sichert die Einhaltung der Terminziele. Für die Häuser SH, KO und OT wurden zur Umsetzung des neu geordneten Bauablaufs zusätzliche Kapazitäten mit ausführenden Firmen vereinbart.

Die Bühnen Köln planen 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 zum Stichtag 31.12.2022 für alle Kostengruppen aktualisiert. Die vorliegenden Zahlen basieren auf den von der Projektsteuerung überprüften Angaben der Objektüberwachungen mit Stand 25.01.2023.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus Dezember 2022 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 4,39 Mio. €) sowie in den Verpflichtungen (+ 0,15 Mio. €) und der Kostenprognose der Herstellkosten (- 0,07 Mio. €). Es ergibt sich eine Gesamt-Kostenprognose inklusive Risikokosten von 673,5 Mio. € (- 0,07 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.

Zum Stichtag 31.12.2022 ist eine Aktualisierung der Kostenprognose der Herstellkosten erfolgt. Die prognostizierten Herstellkosten in Höhe von 664,9 Mio. € liegen außerhalb des Projektbudgets von 642,7 Mio. €. Die Projektsteuerung empfiehlt eine zeitnahe Anpassung des Budgets.

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:

Die Submission der Ausschreibung zu Arbeiten an den Balkonen der Werkstatttürme sowie für das Gewerk Grünbedachung sind erfolgt. Die Angebote befinden sich in der Prüfung.

Die Ausschreibungsunterlagen für die Gewerke Schließanlage, Dachdeckerarbeiten, die Restaurierung der Steinfoyers, Restleistung Klinkerfassade, Blendschutz und Rammschutz sind in Bearbeitung.

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen:

Alle geplanten Ausschreibungen und Vergaben sind erfolgt.

KG 479 Theatertechnik

Die Vergabe der Reinigungsleistungen der Bühnenhäuser ist erfolgt.

Die Ausschreibung für das Gewerk Luftbefeuchtungsanlage der Bühnen wurde veröffentlicht,

Die Ausschreibungsunterlagen für die Gewerke Werkstatteinrichtung des Kostümlagers, Schwenkkräne sowie Ton- und Medientechnik sind in Bearbeitung.

KG 500 Außenanlagen und KG 600 Ausstattung

Für das Jahr 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

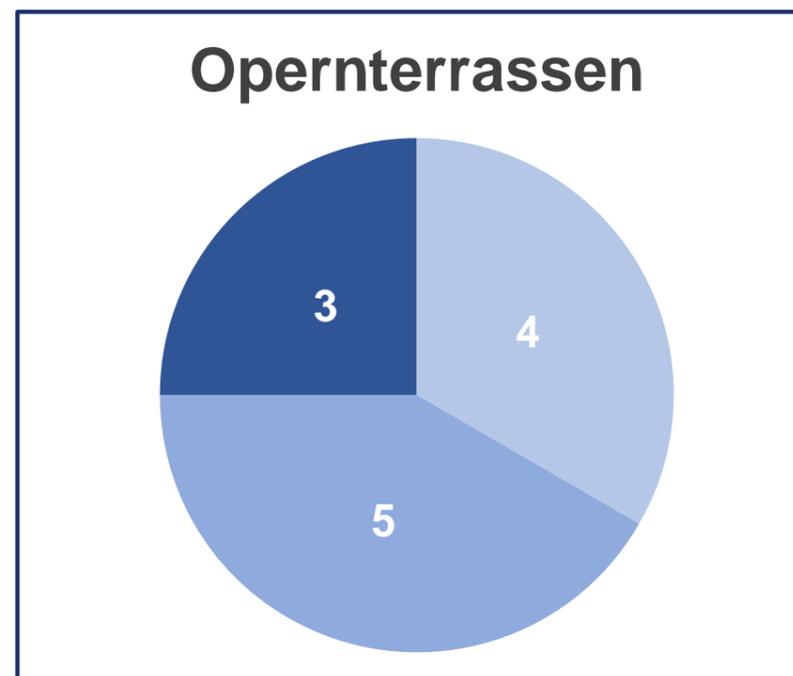
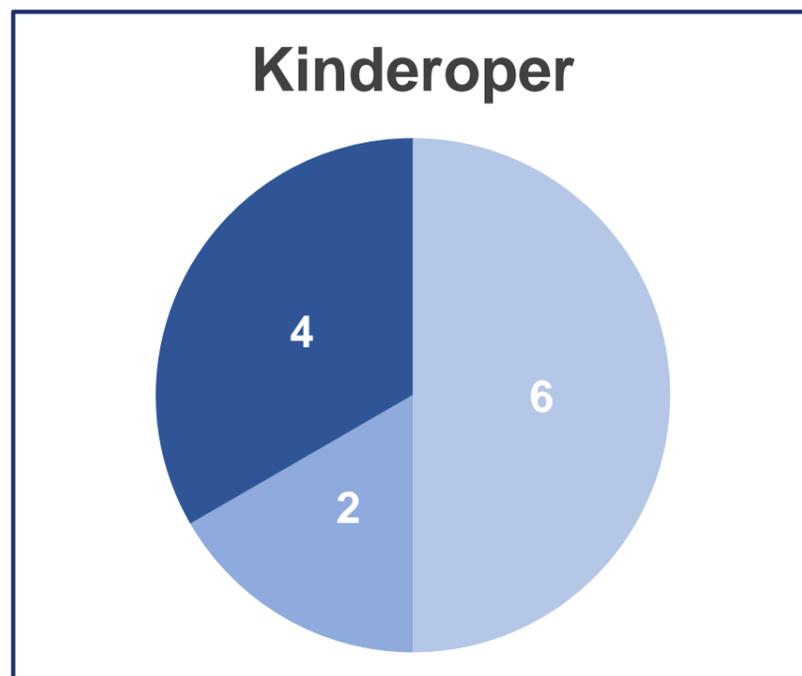
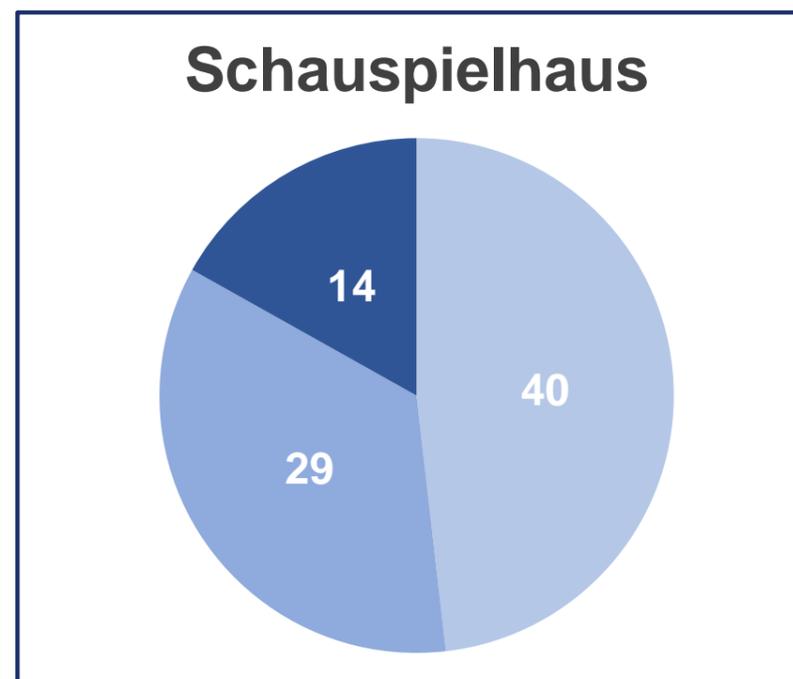
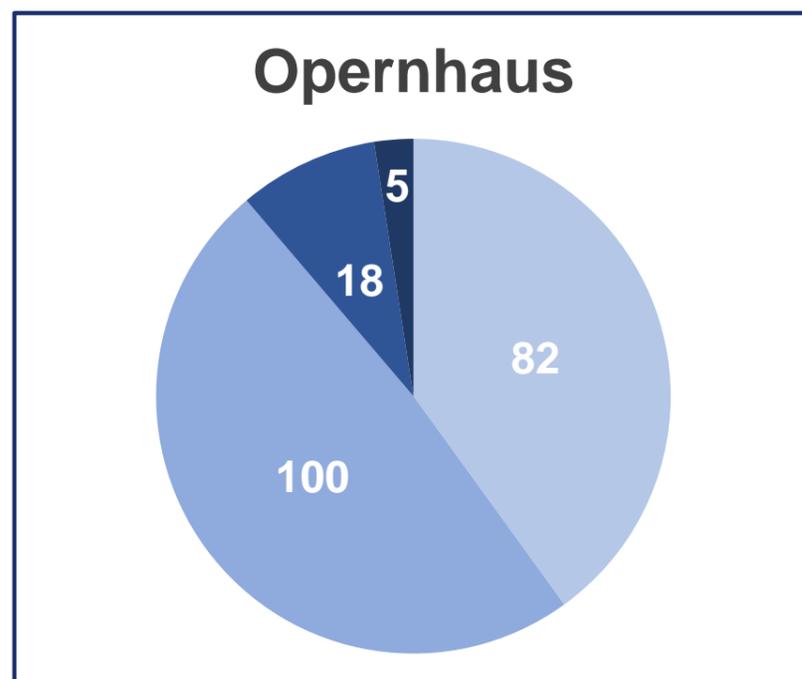
Im Gewerk Rohbauarbeiten werden sukzessive Anpassungs- und Restarbeiten in allen Bauteilen ausgeführt. In vielen Bereichen finden weiterhin Ausbauarbeiten wie Estrich-, Trockenbau-, Beschichtungs- und Putzarbeiten sowie Fliesenarbeiten statt. In mehreren Bereichen werden Schlosserarbeiten durchgeführt. Die Gewerke Raumluftechnische Anlagen, Feuerlöschanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Druckluftanlagen, Sanitäreanlagen, Elektrische Anlagen, Gebäudeautomation, Nachrichtentechnik und Brandschutz befinden sich in der Ausführung der Hauptmaßnahmen. Die Grobinstallationen der Leitungsanlagen sowohl für die Elektrotechnik als auch für die Versorgungstechnik sind in vielen Bereichen weit fortgeschritten. Die Brandschutztüren sind größtenteils eingebaut. Der Einbau von Brandschutzklappen und das Herstellen von Brandschutzschottungen steht in vielen Bereichen noch aus.

Die Mängelbeseitigungsmaßnahmen in Schächten im Zusammenhang mit Dichtigkeitsprüfungen von Lüftungstrassen sind noch nicht abgeschlossen und werden fortgeführt. Zur Umsetzung der Hygieneanforderungen in schwer zugänglichen Schächten und Kanälen finden weiterhin Reinigungs- und Beschichtungsmaßnahmen statt. Die Mängelbeseitigungsmaßnahmen und Beschichtungsarbeiten an Schächten und Kanälen können im Rahmen des bestehenden Terminplans durchgeführt werden. Darüber hinaus werden weitere Mängelbeseitigungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Druckbelastung von gemauerten Schachtwänden erforderlich. Das vor 2015 ausgeführte Mauerwerk erweist sich nach statischer Überprüfung als teilweise mangelhaft und bereichsweise als nicht ausreichend druckfest. Durch den Tragwerksplaner wurden Ertüchtigungsmaßnahmen definiert und beispielhaft in einer Ebene als Muster ausgeführt. Die Ausführung wird auf die anderen betroffenen Ebenen übertragen und schrittweise umgesetzt. Die Arbeiten können in einzelnen Bereichen zu Störungen des planmäßigen Bauablaufs führen. Unter Einbindung des Tragwerkplaners werden Sonderlösungen zur termingerechten Umsetzung entwickelt.

Inbetriebsetzung und Inbetriebnahme

Zu den Inbetriebsetzungsprozessen finden weiterhin intensive Abstimmungen mit den TA Firmen sowie den abnehmenden Sachverständigen statt. Mit der Inbetriebsetzung der ersten elektrotechnischen Anlagen wurde begonnen. Es finden weiterhin Mängelbeseitigungen der theatertechnischen Gewerke der KG 479 statt. Weitere Abnahmen befinden sich in der Vorbereitung.

5. ProjektFORTSCHRITT BAUAUSFÜHRUNG | Fertigstellungsgrad



Fertigstellungsgrad

Im Rahmen der Terminplanung wurde das Projekt in insgesamt 312 Bereiche unterteilt, die sich auf die vier Bauteile Opernhaus, Schauspielhaus, Kinderoper und Opernterrassen verteilen. Der Bauablauf der einzelnen Bereiche lässt sich vereinfacht in der Abfolge „Grobmontage Haustechnik“ → „Ausbau“ → „Feinmontage Haustechnik“ → „Fertig“ beschreiben. Die Tortendiagramme zeigen den baulichen Fertigstellungsgrad der Bereiche. In knapp 60% der gesamten Bereiche wurden die Grobmontagen der Haustechnik abgeschlossen. In einem Großteil dieser Bereiche erfolgen derzeit Ausbaurbeiten. Im Opernhaus wurden erste Bereiche fertiggestellt.