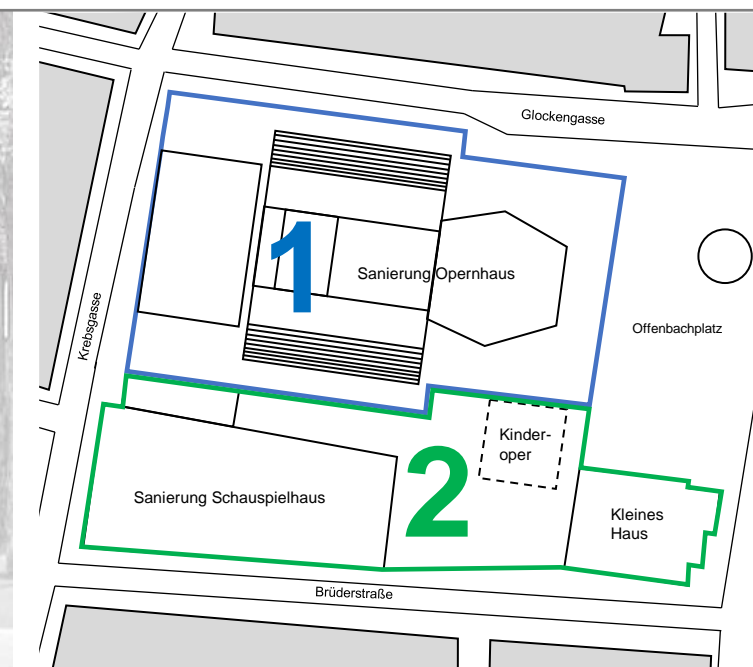


1. ProjektKENNDATEN



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.

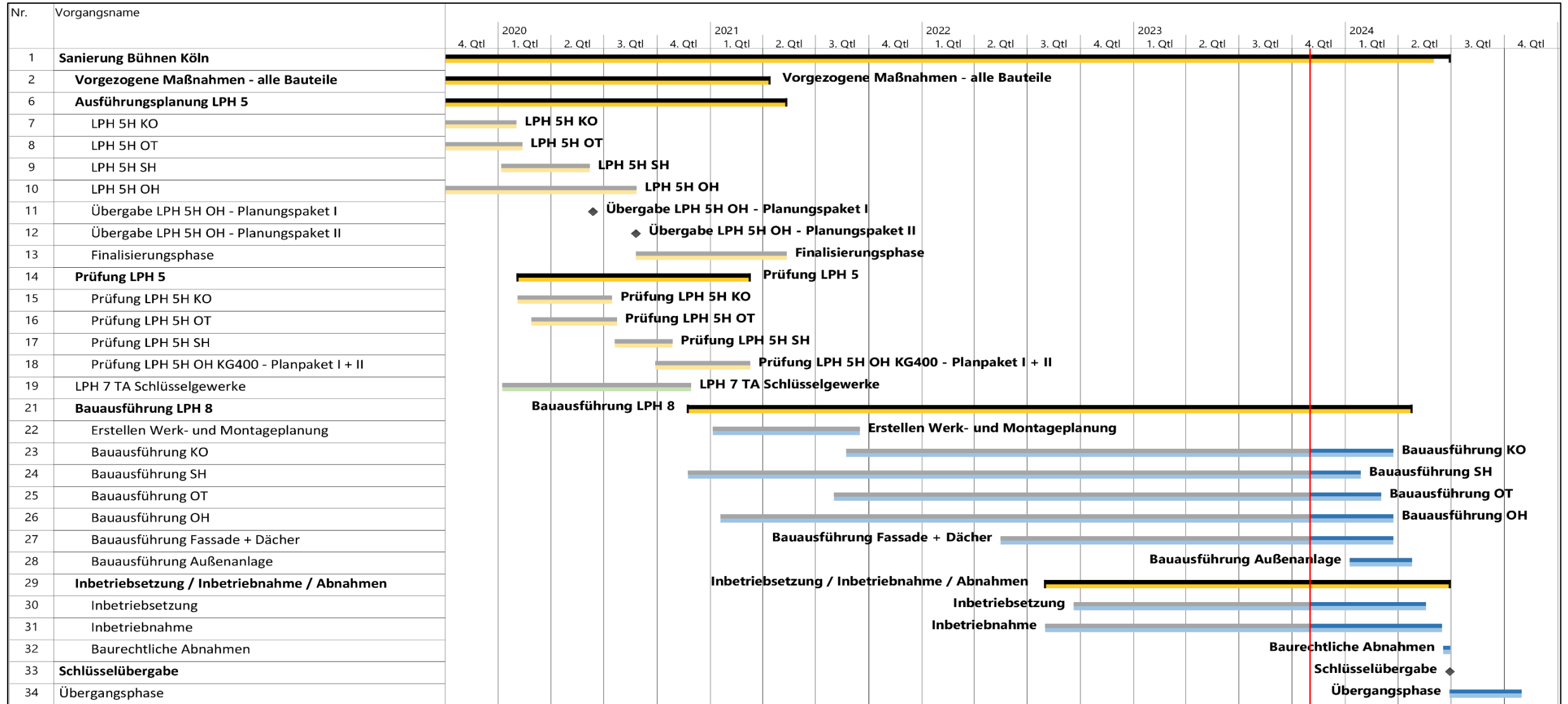
Der Stand der Prüfung der Ausführungsplanung (LPH 5H) und die Vergabe der Schlüsselgewerke der Haustechnik erforderten eine dritte Termin- und Kostenprognose mit Stand Dezember 2020. Aus dieser Prognose ergab sich eine Schlüsselübergabe im ersten Quartal 2024 und Projektkosten in Höhe von 617,6 Mio. € 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. Die Entwicklung der Baupreise erforderte eine vierte Kostenprognose mit Stand 31. Dezember 2022. Aus dieser Prognose ergeben sich Projektkosten in Höhe von 664,9 Mio. €. Der Rat der Stadt Köln hat deshalb in der Ratssitzung am 16.05.2023 das Projektbudget einschließlich eines kumulierten Risikos auf 672,2 Mio. € brutto erhöht. Zum Stand 31. Dezember 2022 wurden ebenfalls alle Termine im Projekt noch einmal überprüft. Der Termin der Schlüsselübergabe am 22.03.2024 wurde dabei bestätigt.

Aufgrund von zwischenzeitlich aufgetretenen Störungen im Bauablauf wurden die Terminziele Anfang Q4 2023 erneut überprüft. Das Terminziel einer Schlüsselübergabe am 22.03.2024 wird nicht mehr erreicht und muss auf den 28.06.2024 verlegt werden.

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 Bauablaufplan mußte aufgrund zahlreicher Störungen im Bauablauf angepasst und weitgehend neu getaktet werden. Die neue Taktung berücksichtigt die bisher aufgetretenen Bauablaufstörungen sowie weiterhin vorhandene Risiken. Der überarbeitete Bauablauf endet mit einer Schlüsselübergabe am 28.06.2024.

In allen Bauteilen finden die Montagen der TA Hauptgewerke, die nachfolgenden Arbeiten der Ausbaugewerke sowie 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.

3. ProjektKOSTEN

Auszahlungsstand

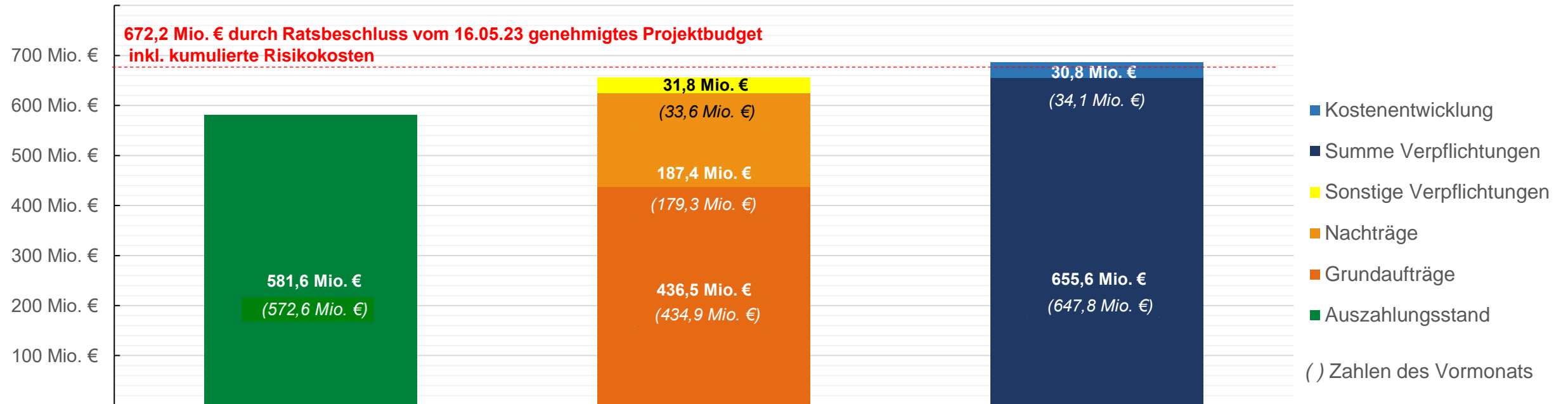
581,6 Mio. €
(572,6 Mio. €)

Verpflichtungen

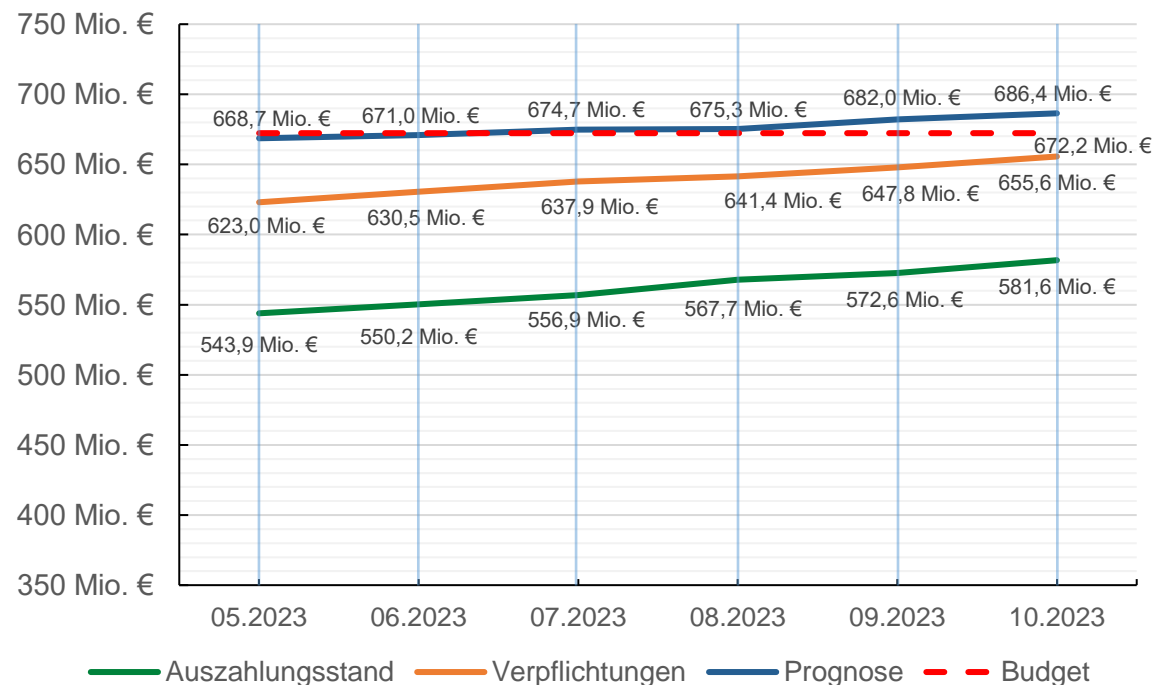
655,6 Mio. €
(647,8 Mio. €)

Kostenprognose

Herstellkosten
686,4 Mio. €
(682,0 Mio. €)



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.

Gegenüber dem letzten Monatsbericht aus September 2023 ergeben sich Änderungen im Auszahlungsstand (+ 9,0 Mio. €) sowie in den Verpflichtungen (+ 7,8 Mio. €) und der Kostenprognose der Herstellkosten (+ 4,4 Mio. €).

Mit der Erhöhung des Projektbudgets vom 16.05.2023 auf 672,2 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 686,4 Mio. € übersteigen das derzeitige Budget von 672,2 Mio. € um 14,2 Mio. €. Die Projektsteuerung empfiehlt eine zeitnahe Anpassung des Projektbudgets.

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 Ausschreibung für das Gewerk Gitterwände befindet sich in der Vorbereitung.

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen:

Alle geplanten Ausschreibungen und Vergaben sind erfolgt.

KG 479 Theatertechnik

Die Submission der Ausschreibung für das Gewerk Schwenkkräne ist erfolgt. Es wurden keine Angebote abgegeben. Die Ausschreibung soll erneut veröffentlicht werden.

Die Ausschreibungsunterlagen für das Gewerk mobiles Medientechnik-Equipment sind in Bearbeitung.

KG 500 Außenanlagen und KG 600 Ausstattung

Für die Ausschreibung des Gewerkes Möblierung der Außenanlagen wurden Teilnahmeanträge eingereicht. Die Angebotsaufforderungen wurden an die ausgewählten Bieter versendet.

Die Ausschreibungen für das Wegeleitsystem und die Restleistungen der Außenanlagen befinden sich in der Vorbereitung.

Die Ausschreibungen der Ausstattung, darunter die Vorderhausmöblierung, befinden sich ebenfalls in der Vorbereitung. Die Vorderhausmöblierung wurde mit den Intendanten bemustert.

Nachträge:

In allen Kostengruppen liegen Nachträge vor. Nach Prüfung durch die Objektüberwachungen wird im Zuge von Regelterminen über die Beauftragung entschieden.

Werk- und Montageplanung

Die Werk- und Montageplanung ist für die TA Gewerke abgeschlossen. Für einzelne Ausbaugewerke finden noch W+M Planungen statt.

Ausführung

In vielen Bereichen finden weiterhin Ausbaurbeiten wie Estrich-, Trockenbau-, Beschichtungs- und Putzarbeiten, Fliesenarbeiten sowie Malerarbeiten statt. In mehreren Bereichen werden Schlosserarbeiten durchgeführt. Im OH finden Bodenbelagsarbeiten statt. Im Gewerk Rohbauarbeiten werden noch Anpassungs- und Restarbeiten in allen Bauteilen ausgeführt. Darüber hinaus muss eine tragende Bestandsdecke im Foyer OH aufgrund versteckter Mängel nachträglich unter Anwendung eines Spezialverfahrens saniert werden.

Die Gewerke Raumluftechnische Anlagen, Feuerlöschanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Druckluftanlagen, Sanitäranlagen, Elektrische Anlagen, Gebäudeautomation, Nachrichtentechnik und Brandschutz befinden sich in der Ausführung der Hauptmaßnahmen. Die Grobinstallation der Leitungsanlagen sowohl für die Elektrotechnik als auch für die Versorgungstechnik sind in vielen Bereichen weit fortgeschritten und teilweise abgeschlossen. Insbesondere die Trassenführungen der Elektrotechnik erfordern in mehreren Bereichen Anpassungsarbeiten zur Vermeidung von Kollisionen. Dies führt in verschiedenen Bereichen zu Verzögerungen der nachfolgenden Arbeiten.

Viele Haustechnikzentralen sind baulich weit fortgeschritten. In diesen Bereichen finden Restarbeiten statt. Die Brandschutztüren sind größtenteils eingebaut. Der Einbau von Brandschutzklappen sowie die Herstellung von Brandschutzschottungen schreiten voran.

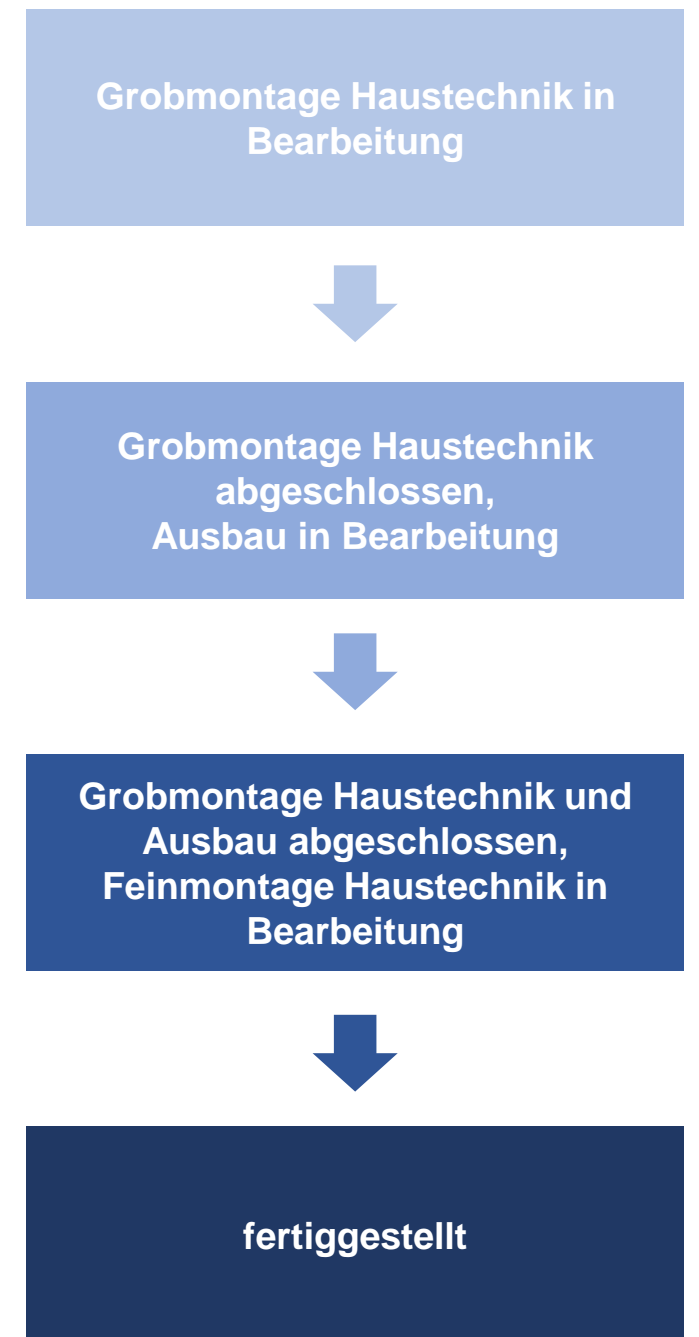
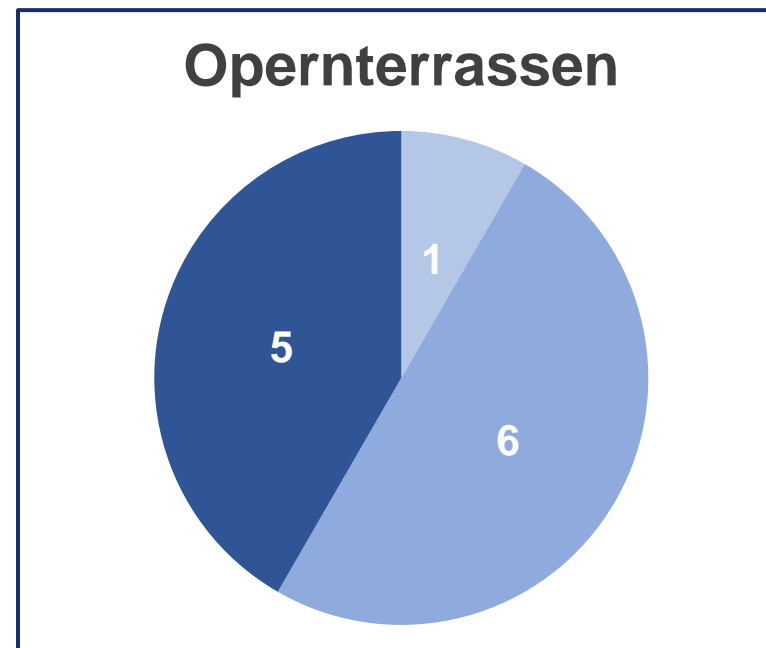
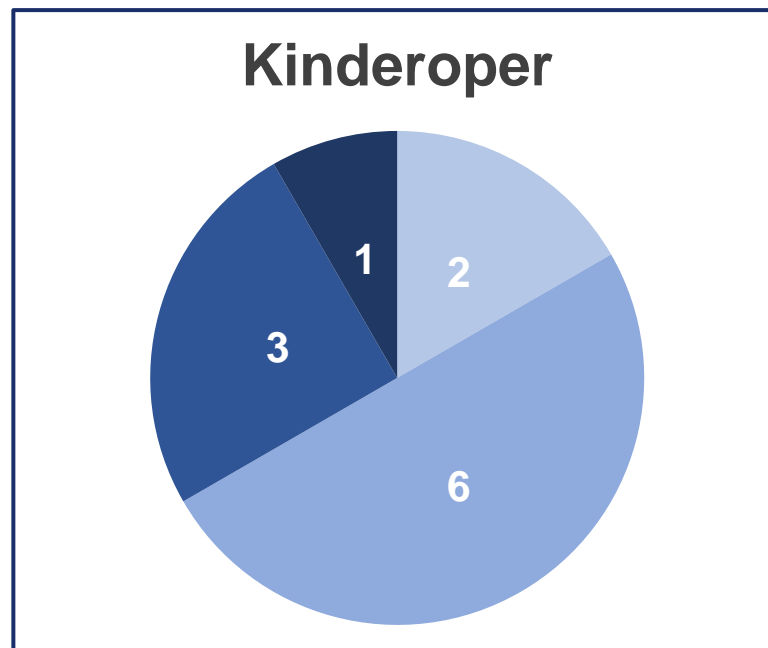
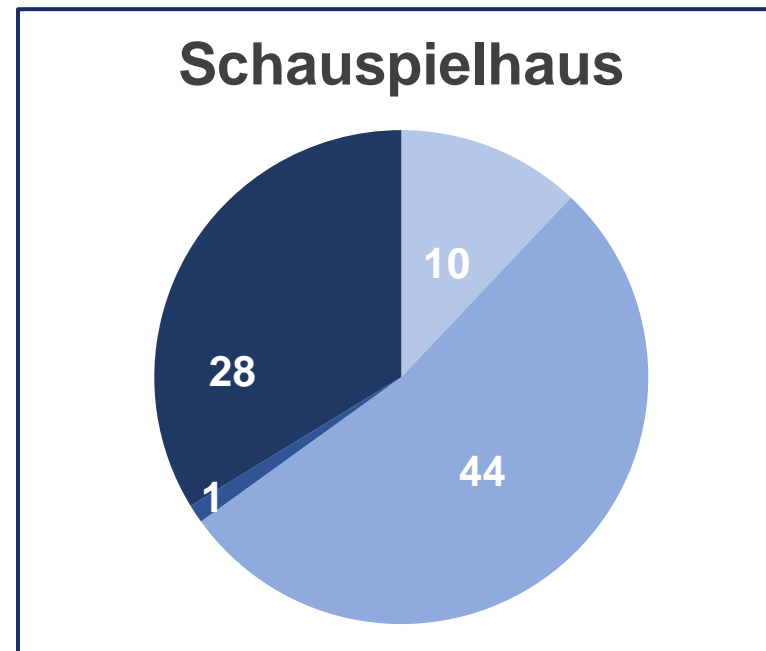
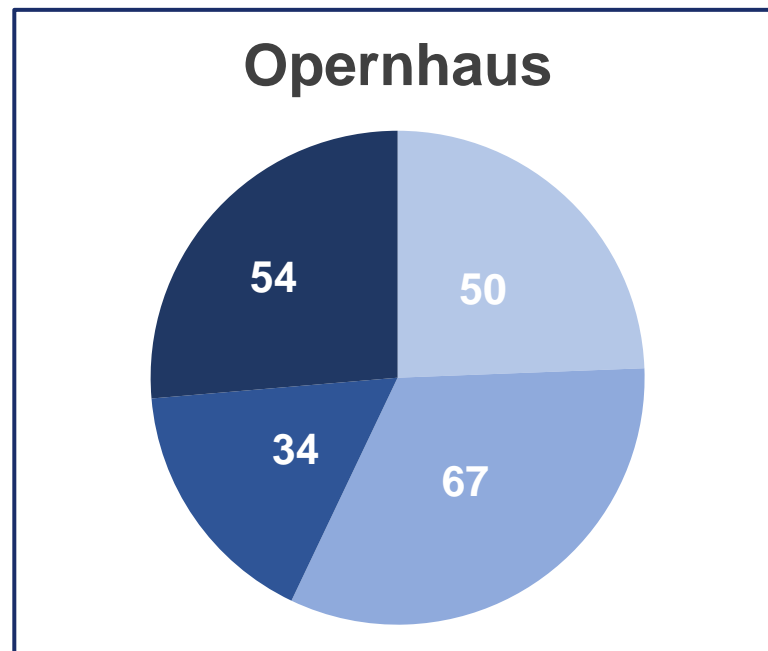
Inbetriebsetzung, Inbetriebnahme und Abnahmen

Zu den Inbetriebsetzungsprozessen finden fortlaufend intensive Abstimmungen mit den TA Firmen sowie den abnehmenden Sachverständigen statt.

Die Inbetriebsetzung der elektrotechnischen Anlagen wird fortgeführt, ist aber weiterhin von Bauablaufstörungen betroffen.

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 (ohne Außenanlagen) 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 der Mehrzahl der Bereiche wurden die Grobmontagen der Haustechnik abgeschlossen. In einem Großteil dieser Bereiche erfolgen derzeit Ausbaurbeiten. Es wird in allen vier Häusern parallel gearbeitet. In Opernhaus, Schauspielhaus sowie in der Kinderoper wurden erste Bereiche fertiggestellt.