

Halbjahresbericht Nr. 1 Sanierung Bühnen Köln

Berichtszeitraum: 01.04.2017 – 30.09.2017

Inhalt

1. Editorial des Technischen Betriebsleiters
2. Termine und Kosten
3. Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem Berichtszeitraum
4. Die Prioritäten der kommenden sechs Monate

1. Editorial Bernd Streitberger (Technischer Betriebsleiter)

In vielen Gesprächen mit Bürgerinnen und Bürgern werde ich oft gefragt, wie es um das Sanierungsprojekt am Offenbachplatz denn nun tatsächlich steht. Offensichtlich ist die kursierende Mischung aus Fakten, aber auch Missverständnissen und Zuspitzungen derartig unübersichtlich geworden, dass eine Orientierung für interessierte Bürger kaum mehr möglich ist. Wir haben mit der regelmäßigen Veröffentlichung unserer Monatsberichte, mit unserer aktiven Medienarbeit und mit unserer Website sanierung.buehnen.koeln bereits Maßnahmen ergriffen, um die Transparenz des Projekts zu erhöhen. Dieser Halbjahresbericht, der ganz bewusst nur die aktuell wichtigsten Punkte schlaglichtartig beleuchtet, soll unsere Informationsarbeit ab sofort regelmäßig ergänzen. So Sie dazu Rückfragen haben, freuen wir uns über eine E-Mail an sanierung@buehnen.koeln. Sie können sich übrigens neuerdings auch selbst einen Eindruck von der Baustelle verschaffen. Jeden zweiten Dienstag um 14.00 Uhr bieten wir kostenlose Führungen über die Baustelle an. Freie Termine und die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie auf unserer Homepage.

Herzliche Grüße

Bernd Streitberger

2. Termine und Kosten

Termine	
Abschluss der vertiefenden Grundlagenermittlung	4. Quartal 2017
Abschluss Entwurfsplanung und Überprüfung der Zeitprognose	1. Quartal 2019
Schlüsselübergabe an Oper und Schauspiel	4. Quartal 2022
Kosten	
Prognostizierte Kosten inkl. aller bisherigen Ausgaben	545 Mio. Euro
Prognostizierte Kosten inkl. aller bisherigen Ausgaben bei Eintritt aller bekannten Risiken	570 Mio. Euro

3. Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem Berichtszeitraum

Die Sanierung ist möglich und machbar, erfordert aber eine umfassende Neuplanung der Haustechnik. Ein erheblicher Rückbau in diesem Bereich ist wahrscheinlich. So lässt sich die **Projektprognose** zusammenfassen, die wir am 03.07.2017 auf einer Pressekonferenz gemeinsam mit Oberbürgermeisterin Henriette Reker vorgestellt haben. In Zahlen ausgedrückt bedeutet dies eine Schlüsselübergabe zu den dann fertiggestellten Gebäuden im 4. Quartal 2022 und Kosten in Höhe von 545 Mio. Euro bzw. 570 Mio. Euro (inkl. aller aktuell bekannten Risiken). Diese Zahlen werden nach Abschluss der Entwurfsplanung im 1. Quartal 2019 noch einmal präzisiert.

Die Erstellung dieser Prognose innerhalb von 13 Monaten nach Beginn der **Neuaufstellung des Projekts** erwies sich als höchst herausfordernd, da zunächst im Sanierungsteam selbst noch nicht alle Kräfte an Bord waren und auch die seit 2015 bestehenden Vakanzen auf der Planungsseite neu besetzt werden mussten. So hat INNIUS RR die Planung für die Haustechnik übernommen, das Ingenieurbüro Melenk fungiert für diese Kostengruppe als Objektüberwachung (Bauleitung). Diete + Siepman verstärkt seit dem 01.09.2017 die Bauleitung im Bereich Hochbau, sodass diese Bereiche wieder vollumfänglich arbeitsfähig sind. Die Arbeit an der Prognoseerstellung begann unmittelbar nach Komplettierung der jeweiligen Planungsteams. Das zentrale Ziel, dass die in der Prognose vorgestellten Daten von allen Beteiligten mitgetragen werden, konnte erreicht werden.

Nach Abschluss der Prognose erfolgte im Sommer dann der Übergang zur **vertieften Grundlagenermittlung**. Arbeitstechnisch entsprach dies einem Paradigmenwechsel, von der Helikopterperspektive der Gesamtprognose zur konkreten Beurteilung eines einzelnen Gewerks. Hier geht es darum, im Rahmen der **Zustandsfeststellungen** den Zustand jedes Gewerks gemeinsam mit den beteiligten Firmen zu analysieren, um die notwendigen Maßnahmen festzulegen. Das Ergebnis dieser Zustandsfeststellungen und ein 3D-Laserscan von Opernhaus und Schauspielhaus, in dem alle verbauten Komponenten der Haustechnik minutiös dokumentiert sind, bilden das datentechnische Rückgrat der Neuplanung, die im Dezember 2017 beginnen soll.

Für die Bühnenbaustelle sind 63 Firmen mit 93 Gewerken unter Vertrag. Alle Verträge waren auf den ursprünglich vorgesehenen Wiedereröffnungstermin 07.11.2015 ausgelegt. Zur weiteren Präzisierung von Zeiten und Kosten sowie zur Klärung der Beseitigung möglicher Mängel müssen mit den Firmen diese Verträge im Rahmen von **Firmengesprächen** neu verhandelt werden. Da es hier auch um mögliche Ansprüche seitens der Firmen aus dem gestörten Bauablauf geht, erweisen sich die Gespräche als überaus komplex und aufwendig. Wir werden bis Ende des Jahres die Gespräche mit den für den Weiterbau relevanten Firmen abgeschlossen haben. Es zeichnet sich allerdings bereits ab, dass im Bereich der Haustechnik mindestens zwei Gewerke neu ausgeschrieben werden müssen. Der erforderliche Zeitaufwand ist in der Prognose bereits enthalten.

In unserem **Gegenforderungsmanagement** analysieren wir alle Bauschäden mit entsprechenden Gutachtern und prüfen, ob Schadensersatz bei den entsprechenden Versicherungen geltend gemacht werden kann.

Durch klar geregelte Abläufe wurden nachvollziehbare und überprüfbare **Projektstrukturen** etabliert. So gibt es jetzt ein entsprechendes **Risikomanagement**, ein **Terminmanagement** und ein **Kostenmanagement**, zu denen in regelmäßig stattfindenden Sitzungen Bericht erstattet wird. Das Projektcontrolling und die Projektsteuerung wurden dadurch signifikant gestärkt. Auch die **Entscheidungswege** wurden in diesem Zusammenhang Schritt für Schritt neu definiert und gestrafft.

Auf der Grundlage dieser Strukturen erstellt der Projektsteuerer jeden Monat den **Monatsbericht**, den wir im Ratsinformationssystem bzw. auf unserer Website (als Pressemitteilung) veröffentlichen.

Große Fortschritte verzeichnen wir bei der **Bühnentechnik**. Wesentliche Elemente der neuen Opernbühne konnten wir im August 2017 bereits der Presse im Betrieb vorstellen. Nach aktuellem Stand erwarten wir, dass zu Beginn des neuen Jahres 2018 95% der Bühnentechnik aller vier Bühnen fertiggestellt sein wird. Der Anschluss der Antriebe an die Stromversorgung kann erst erfolgen, wenn die Haustechnik neu geplant und neu gebaut ist. Wir arbeiten gegenwärtig an einem Konzept, wie wir mit der gegebenen Stromversorgung die neue Bühnentechnik betreiben können, um uns mit ihr vertraut zu machen und Kinderkrankheiten und Mängel abzustellen. Damit gewinnen wir für die Phase der Inbetriebnahme Zeit und Sicherheit.

4. Die Prioritäten der kommenden sechs Monate

Oberste Priorität hat zweifelsohne der Übergang von der Grundlagenermittlung in die **Entwurfsplanung** der Haustechnik. Dazu müssen die Zustandsfeststellungen und die Firmengespräche schnellstmöglich abgeschlossen werden, um eine entsprechend fundierte Datengrundlage zu erhalten. Dieser Übergang ist auch für das Sanierungsprojekt insgesamt ein Meilenstein, da sich neue Planungsteams bilden, andere Arten des Controllings benötigt werden und neue Berichtsrunden entstehen. Selbstverständlich verfahren wir weiterhin nach dem Prinzip „Erst planen, dann bauen“.

Die Vergabe der bestehenden Vakanzen muss vorbereitet werden. Hier wollen wir eine 2016 erfolgte Novelle des Vergaberechts nutzen und mit dem Verhandlungsverfahren neue Wege gehen. Durch den vergleichsweise frühen Einbezug der Firmen ergeben sich signifikante Möglichkeiten der Zeitersparnis, was bei einer Baustelle immer auch eine Kostenersparnis bedeutet.

Die Möblierung des Offenbachplatzes und des sogenannten kleinen Offenbachplatzes ist noch nicht abschließend definiert. Hier erwarten wir aus einem Gestaltungswettbewerb dazu entsprechende Konzepte mit erheblichem Diskussionspotential.