

Telefon: 233-27969
Telefax: 233-21136

**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**
Beteiligungsmanagement
Weitere Beteiligungen

Olympiapark München GmbH;
Olympiastadionsanierung
Grundsatzentscheidung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02210

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 20.01.2015 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

| | |
|---|---|
| Anlass | Beschluss des Stadtrates vom 09./17.12.2014 |
| Inhalt | Die in der Ausschusssitzung am 09.12.2014 aufgeworfenen Fragen werden beantwortet. |
| Entscheidungsvorschlag | <p>Der Stadtrat befürwortet die Sanierung des Olympiastadions mit dem Szenario „Fokus“ mit bestandserhaltenden Sanierungen bei Betriebstechnik und Brandschutz, umfassenden Schönheitsreparaturen, Qualitätsverbesserungen sowie bedarfsweiser Instandsetzung auf Neubauniveau bei den Veranstaltungsflächen (Sanierung und Ergänzung) sowie geringfügige Reparaturen bei allen anderen Flächen in Absprache mit dem Denkmalschutz. Für dieses Szenario fallen laut Grobkostenschätzung Kosten i. H. v. 76 Mio. € und ein durchschnittlicher jährlicher Bauunterhalt von 539 T€ an.</p> <p>Die Olympiapark München GmbH wird beauftragt, eine Kostenberechnung mit Kosten i. H. v. 3 Mio. € für dieses Szenario zu erstellen.</p> <p>Nach Vorlage der Kostenberechnung wird der Stadtrat über die Sanierung des Olympiastadions endgültig entscheiden.</p> <p>Die Kosten werden in das Nachtragshaushaltsverfahren 2015 und in die Haushaltsverfahren 2016 ff. eingebracht.</p> |
| Gesucht werden kann im RIS auch nach | Brandschutz, Betriebstechnik, Sanierung, Gesamtsanierung |

Olympiapark München GmbH;
Olympiastadionsanierung
Grundsatzentscheidung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02210

2 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 20.01.2015 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Im Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft am 09.12.2014 wurde die Vorlage zur Olympiastadionsanierung behandelt.

Der Ausschuss hat unter Berücksichtigung des beigefügten Änderungs-/ Ergänzungsantrages der SPD-Fraktion (Anlage 1) die Abänderung des Referentenantrags wie folgt beschlossen:

1. ~~Der Stadtrat befürwortet die Sanierung des Olympiastadions mit dem Szenario „Fokus“ mit bestandserhaltenden Sanierungen bei Betriebstechnik und Brandschutz, umfassenden Schönheitsreparaturen, Qualitätsverbesserungen sowie bedarfsweiser Instandsetzung auf Neubauniveau bei den Veranstaltungsflächen (Sanierung und Ergänzung) sowie geringfügige Reparaturen bei allen anderen Flächen in Absprache mit dem Denkmalschutz.~~

~~Für dieses Szenario fallen laut Grobkostenschätzung Kosten i. H. v. 76 Mio. € und ein jährlicher Bauunterhalt von 530 T€ an.~~

~~Die Olympiapark München GmbH wird beauftragt, eine Kostenberechnung mit Kosten i. H. v. 3 Mio. € für dieses Szenario zu erstellen.~~

Der Stadtrat entscheidet in der nächsten Sitzung des Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft über das Szenario.

Bis dahin ist dem Stadtrat eine vergleichende Auflistung über die Variante „2 Bestandsorientierung - light“ sowie über das Szenario „C) Fokus“ vorzulegen.

Vor allem ist deutlich zu machen, wo die Vorteile des Modells „C) Fokus“ gegenüber dem Modell „2 Bestandsorientierung - light“ liegen.

Für die weitere Planung werden Kosten i. H. v. 3 Mio. € zur Verfügung gestellt.

Nach Vorlage der Kostenberechnung wird der Stadtrat über die Sanierung des Olympiastadiums endgültig entscheiden.

Die Kosten werden in das Nachtragshaushaltsverfahren 2015 und in die Haushaltsverfahren 2016 ff. eingebracht.

2. Die Ausführungen zum Zeltdach (Nr. 5 des Vortrags) werden zur Kenntnis genommen. Den Planungskosten der Voruntersuchungen und Leistungsphasen 1 bis 3 für die Sanierung des Zeltdaches von 5 Mio. € bis maximal 10 Mio. € wird zugestimmt. Die Kosten werden in das Nachtragshaushaltsverfahren 2015 und in die Haushaltsverfahren 2016 ff. eingebracht.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat diesen Beschluss am 17.12.2014 bestätigt.

Die erbetenen Informationen wurden mit Schreiben vom 09.01.2015 den Mitgliedern des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft übersandt (vgl. Anlage 2).

Fazit

- Vergleich der Szenarien „Bestandsorientierung – light“ und „Fokus“:
Laut Olympiapark München GmbH müssten bei der Umsetzung der Variante „Bestandsorientierung – light“ beispielsweise im Jahr 2015 an rund 116 Tagen im Jahr im Olympiapark Interimsbauten untergebracht werden, um den Flächenbedarf für Großveranstaltungen abdecken zu können. Hierfür würden Flächen von rund 4.500 m² benötigt. Die hiergegen aus stadtgestalterischer Sicht sprechenden Gründe sind in der Vorlage vom 09.12.2014 dargelegt. Kosten für die Interimsbauten sind in der Bestandsorientierung – light nicht enthalten.
- Vergleich der Szenarien „Maximal“ und „Fokus“:
Der Unterschied zwischen den Kosten dieser beiden Varianten ist nicht sehr groß. Basierend auf den vorliegenden Werten der Grobkostenschätzung, einem prognostizierten Baubeginn im Jahr 2020 und Zugrundelegung des städtischen kalkulatorischen Zinses von derzeit 3,85 % würden sich die höheren Investitionskosten des Szenarios „Maximal“ ab dem Jahr 2035 amortisieren. Zugrunde gelegt wurden bei der Barwertbetrachtung neben den Investitionskosten auch die Schätz- bzw. Erfahrungswerte des durchschnittlichen jährlichen Bauunterhalts der beiden Szenarien. Da in den ersten Jahren nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen zudem bei beiden Szenarien geringere Bauunterhaltsaufwendungen anfallen dürften als in den späteren Jahren (bei den in der Vorlage angegebenen Werten handelt es sich um die jährlichen Durchschnittswerte), würde sich die Vorteilhaftigkeit der Variante „Fokus“ sogar noch etwas erhöhen.

Die Nr. 1 des Antrags des Referenten der Vorlage vom 09.12.2014 wird daher nochmals beantragt.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Eine fristgerechte Vorlage war nicht möglich, da die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Die Behandlung in der heutigen Sitzung ist zwingend notwendig, um rechtzeitig die Kostenberechnungen beauftragen zu können.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, und der Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herr Stadtrat Horst Lischka, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat befürwortet die Sanierung des Olympiastadions mit dem Szenario „Fokus“ mit bestandserhaltenden Sanierungen bei Betriebstechnik und Brandschutz, umfassenden Schönheitsreparaturen, Qualitätsverbesserungen sowie bedarfsweiser Instandsetzung auf Neubauniveau bei den Veranstaltungsflächen (Sanierung und Ergänzung) sowie geringfügige Reparaturen bei allen anderen Flächen in Absprache mit dem Denkmalschutz.

Für dieses Szenario fallen laut Grobkostenschätzung Kosten i. H. v. 76 Mio. € und ein durchschnittlicher jährlicher Bauunterhalt von 539 T€ an.

Die Olympiapark München GmbH wird beauftragt, eine Kostenberechnung mit Kosten i. H. v. 3 Mio. € für dieses Szenario zu erstellen.

Nach Vorlage der Kostenberechnung wird der Stadtrat über die Sanierung des Olympiastadions endgültig entscheiden.

Die Kosten werden in das Nachtragshaushaltsverfahren 2015 und in die Haushaltsverfahren 2016 ff. eingebracht.

2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat/-rätin

Josef Schmid
2. Bürgermeister

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

V. Wv. RAW - FB V Netzlaufwerke/allgemein/FB_V/Olympiapark/3 Gremien/1 Stadt/1 Stadtrat/1 Beschlüsse/Zukunft mit SWM/2015/Stadion_GrdSatzBe-schl.odt

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An SWM Services GmbH

An Olympiapark München GmbH

z.K.

Am

SPD-STADTRATSFRAKTION

MünchenSPD Stadtratsfraktion · Rathaus · 80313 München

Herrn Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft
am 09.12.2014

öffentliche Sitzung
TOP 4

Olympiapark München GmbH
Olympiastadionsanierung
Grundsatzentscheidung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01547

Änderungsantrag

Der Antrag des Referenten wird wie folgt geändert:

| | |
|----------------------|---|
| 1. (geändert) | <p>Der Stadtrat befürwortet die Sanierung des Olympiastadions mit dem Szenario „Fokus“ mit bestandserhaltenden Sanierungen bei Betriebstechnik und Brandschutz, umfassenden Schönheitsreparaturen, Qualitätsverbesserungen sowie bedarfsweiser Instandsetzung auf Neubauniveau bei den Veranstaltungsflächen (Sanierung und Ergänzung) sowie geringfügige Reparaturen bei allen anderen Flächen in Absprache mit dem Denkmalschutz.</p> <p>Für dieses Szenario fallen laut Grobkostenschätzung Kosten i. H. v. 76 Mio. € und ein jährlicher Bauunterhalt von 530 T€ an.</p> <p>Die Olympiapark München GmbH wird beauftragt, eine Kostenberechnung mit Kosten i. H. v. 3 Mio. € für dieses Szenario zu erstellen.</p> <p>Der Stadtrat entscheidet in der nächsten Sitzung des Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft über das Szenario.</p> <p>Bis dahin ist dem Stadtrat eine vergleichende Auflistung über die Variante „2 Bestandsorientierung - light“ sowie über das Szenario „C) Fokus“ vorzulegen.</p> <p>Vor allem ist deutlich zu machen, wo die Vorteile des Modells „C) Fokus“ gegenüber dem Modell „2 Bestandsorientierung - light“ liegen.</p> |
|----------------------|---|

| | |
|----|--|
| | <p>Für die weitere Planung werden Kosten i. H. v. 3 Mio. € zur Verfügung gestellt.</p> <p>Nach Vorlage der Kostenberechnung wird der Stadtrat über die Sanierung des Olympiastadiums endgültig entscheiden.</p> <p>Die Kosten werden in das Nachtragshaushaltsverfahren 2015 und in die Haushaltsverfahren 2016 ff. eingebracht</p> |
| 2. | Wie im Antrag des Referenten |
| 3. | Wie im Antrag des Referenten |

gez.

Simone Burger
Alexander Reissl
Peter Rupp

Stadtratsmitglieder

Anlage 2



Landeshauptstadt
München
Referat für Arbeit
und Wirtschaft

Josef Schmid
2. Bürgermeister
Leiter des Referats für
Arbeit und Wirtschaft

An die Mitglieder des Ausschusses für Arbeit
und Wirtschaft

Datum
09.01.2015

Olympiapark München GmbH;
Olympiastadionsanierung
Grundsatzentscheidung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01547

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft am 09.12.2014 wurde die Vorlage zur Olympiastadionsanierung behandelt. Dabei wurde der Änderungsantrag beschlossen. Hiernach entscheidet der Stadtrat in der nächsten Sitzung des Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft über das Szenario. Bis dahin ist dem Stadtrat eine vergleichende Auflistung über die Variante „Bestandsorientierung - light“ sowie über das Szenario „Fokus“ vorzulegen. Vor allem soll deutlich gemacht werden, wo die Vorteile des Modells „Fokus“ gegenüber dem Modell „2 Bestandsorientierung - light“ liegen.

Ich habe die SWM Services GmbH und die Olympiapark München GmbH um Stellungnahme gebeten; die Stellungnahme habe ich als Anlage beigefügt. Sie beinhaltet die erbetene Auflistung und geht auf die Vorteile des Modells „Fokus“ ein. Darüber hinaus wurde von den beiden Gesellschaften auch eine Gegenüberstellung der Modelle „Fokus“ und „Maximal“ erstellt; diese liegt ebenso als Anlage bei.

Die Olympiapark München GmbH und die SWM Services GmbH sind gerne bereit, die Themen auch in den Fraktionen vorzutragen; bitte setzen Sie sich hierzu mit Herrn [] von der Olympiapark München GmbH bzw. Herrn [] von der SWM Services GmbH in Verbindung.

Herzog-Wilhelm-Str. 15
80331 München
Telefon: (089) 233-27969
Telefax: (089) 233-21136

Sofern Sie eine Beamer-Präsentation in der Sitzung des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 20.01.2015 wünschen, bitte ich, dies meinem Mitarbeiter Herrn . . . , im Referat für Arbeit und Wirtschaft unter . . . [@muenchen.de](mailto:) bis 16.01.2015 mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Josef Schmid

Anlagen

Vergleich der Variante 1 Bestandsorientierung Szenario C „Fokus“ mit Variante 1 Bestandsorientierung „light“

In der Sitzung am 09.12.14 des Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft wurde seitens der SPD-Fraktion nachfolgender Änderungsantrag gestellt und einstimmig beschlossen:

„Der Stadtrat entscheidet in der nächsten Sitzung des Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft über das Szenario.

- 1. Bis dahin ist dem Stadtrat eine vergleichende Auflistung über die Variante 2 „Bestandsorientierung – light“ sowie über das Szenario „C Fokus“ vorzulegen.*
- 2. Vor allem ist deutlich zu machen, wo die Vorteile des Modells „C Fokus“ gegenüber dem Modell „Bestandsorientierung – light“ liegen.“*

In der nachfolgenden Tabelle sind die beiden Varianten gegenübergestellt und die Unterschiede ausführlich erläutert.

Um zu veranschaulichen, welche Flächen derzeit im Olympiastadion sowie bei Veranstaltungen genutzt werden, sind in den Anlagen die derzeitige Nutzung, der Flächenbedarf bei einem Open-Air-Konzert sowie die Belegung des Stadions im Jahr 2014 grafisch dargestellt.

| | Variante 1 Bestandsorientierung Szenario C „Fokus“ | Variante 2 Bestandsorientierung „light“ | Erläuterungen |
|----------------------------|---|--|---|
| Vorgesehene Nutzung | <p>vollständige Nutzung aller vier Ebenen und des Arena-Innenraums wie bisher für Veranstaltungsbetrieb und Dauervermietung</p> <p>(grafische Darstellung der bestehenden Nutzung siehe Anlage 1)</p> | <p>ausschließliche Nutzung des Arena-Innenraums</p> <p>keine Nutzung der Ebenen 1, 2 und 4</p> <p>teilweise Nutzung der Technikräume sowie der gesamten Andienung (ab 2015) in der Ebene 3</p> <p>alternative Nutzungen sind bei dieser Variante nicht möglich</p> | <p>bei Variante 2 Bestandsorientierung „light“ Großveranstaltungen nur mit erheblichem Mehraufwand möglich</p> <p>zukünftige Gefahr des Wegfalls von großen Open-Air-Konzerten aufgrund fehlender Ausweichflächen für die Ebenen 1, 2, 3 und 4 im Außenbereich rund um das Olympiastadion (s. Punkt Flächenbedarf für Veranstaltungen am Beispiel des Konzertes U2)</p> <p>kleinere Firmenveranstaltungen, Messen etc. nicht mehr möglich</p> <p>Dauervermietung (u.a. gastronomische Grundversorgung des Olympiaparks) nur möglich bei einer Sanierung der technischen Anlagen (bisher nicht in den Kosten der Variante 2 Bestandsorientierung „light“ berücksichtigt)</p> <p>Nutzungsalternativen bei Bestandsorientierung „light“, z.B. als Lagerflächen kaum möglich, da u.a. die Zugangssituation für potentielle Mieter der Lagerflächen nur äußerst eingeschränkt möglich wäre</p> |

| | Variante 1 Bestandsorientierung Szenario C „Fokus“ | Variante 2 Bestandsorientierung „light“ | Erläuterungen |
|-------------------------|---|--|--|
| Sanierungsumfang | <ul style="list-style-type: none"> • Generalsanierung der Betriebstechnik und Erweiterung Brandschutz • Sanierung Ebene 1, 2, 3 und 4 (Bestandserhalt der vermieteten Flächen, Verbesserung der veranstaltungsbedingten Flächen) • Sanierung Gartenmannbelag • Rückbau Arena-Innenraum • Korrosionsschutz Regie • Austausch Polizeikameras • Austausch Anzeigetafeln | <ul style="list-style-type: none"> • Generalsanierung der Betriebstechnik und Erweiterung Brandschutz nur für die Nutzung Arena-Innenraum • Keine Sanierung der Ebene 1, 2 und 4, teilweise Sanierung der Ebene 3 • Sanierung Gartenmannbelag • Rückbau Arena-Innenraum • Korrosionsschutz Regie • Austausch Polizeikameras • Austausch Anzeigetafeln | <p>Sanierungsumfang bei Variante 2 Bestandsorientierung „light“ durch den Wegfall der Sanierung der Ebenen 1,2 und 4 wesentlich geringer</p> <p>Arena-Innenraum: Wiederherstellung des Rasens mit Laufbahn</p> |

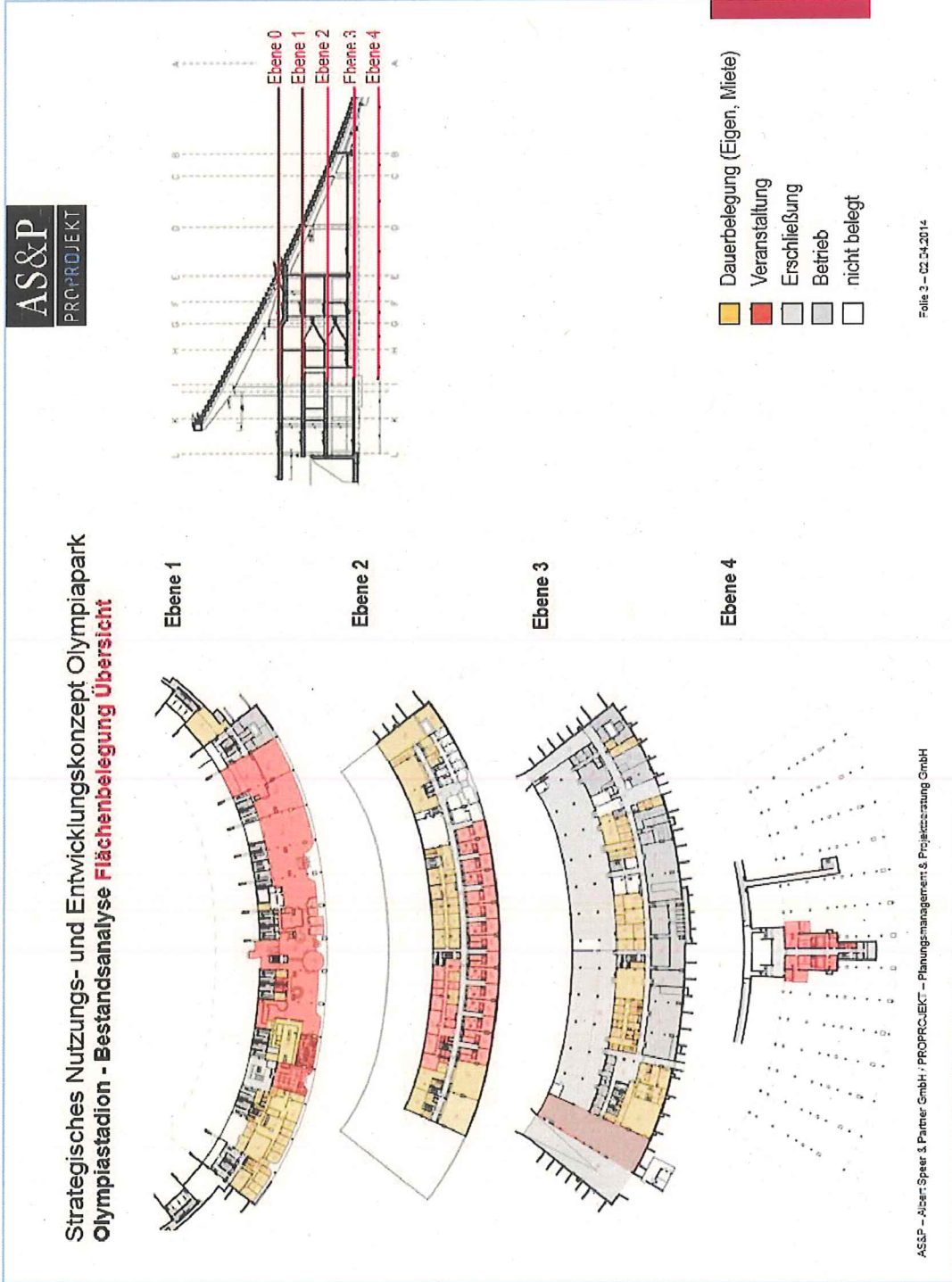
| | Variante 1 Bestandsorientierung Szenario C „Fokus“ | Variante 2 Bestandsorientierung „light“ | Erläuterungen |
|---|--|--|---|
| Grobe Kostenschätzung | | | Gründe für die Minderkosten in der Variante Bestandsorientierung „light“ |
| Sanierung der Betriebstechnik und Erweiterung Brandschutz | 34.298 T€ | 23.913 T€ | keine technische Sanierung in den Ebenen 1, 2 und 4 nur teilweise Sanierung der Technikräume sowie Brand- schutzerweiterung der Andienung in der Ebene 3 |
| Sanierung Ebene 1, 2, 3 und 4 | 20.728 T€ | 1.000 T€ | keine Sanierung in den Ebenen 1, 2 und 4; nur teilweise Sanierung der Ebene 3 |
| Gartenmannbelag | 9.664 T€ | 9.664 T€ | |
| Arenainnenraum | 2.829 T€ | 1.415 T€ | ohne Spartenertüchtigung |
| Korrosionsschutz Regie | 911 T€ | 911 T€ | |
| Polizeikameras | 1.457 T€ | 1.457 T€ | |
| Anzeigetafeln | 1.084 T€ | 1.084 T€ | |
| Unvorhergesehenes | 5.000 T€ | 2.500 T€ | anteilige pauschale Reduzierung |
| Gesamtbudget | 75.971 T€ | 41.944 T€ | |
| Kleiner Bauunterhalt | 539 T€ | 539 T€ | Ansatz 70 % aus dem Durch- schnitt der letzten drei Jahre |

| | Variante 1 Bestandsorientierung Szenario C „Fokus“ | Variante 2 Bestandsorientierung „light“ | Erläuterungen |
|---|--|--|---|
| Flächenbedarf für Veranstaltungen am Beispiel des Konzertes U2 | <p>Ebene 1 – 2.050 m² Lounges, Presse, Presse, Produktions-Catering, Promoter, Band-Hospitality</p> <p>Ebene 1 bietet insbesondere im Hinblick auf Großveranstaltungen ein attraktives Raum- und Flächenpotential, aber auch für die Durchführung kleinerer Veranstaltungen</p> <p>bei Großveranstaltungen wird die gesamte zur Verfügung stehende Fläche in der Regel benötigt.</p> <p>Ebene 2 – 1.290 m² Umkleiden, Garderobe, Entourage</p> <p>Ebene 2 wird ebenfalls für die Durchführung von Großveranstaltungen voll umfänglich benötigt, ist hinsichtlich kleinerer Veranstaltungsanlässe als Ergänzungsfläche (Umkleiden, operativer Betrieb, etc.) von besonderer Bedeutung, weist jedoch aufgrund der Belegungsintensität gemäß der aktuellen Veranstaltungsprofile in Teilen Entwicklungspotentiale für alternative Nutzungen auf</p> | <p>da die Ebenen 1, 2, 3 und 4 nicht saniert werden, müssen im Umfeld (Distanz von 150 m bis max. 300 m) Alternativstandorte für Zelte und Container für Flächen von rund 4.500 m² bestehen</p> <p>die alternativen Standorte im Umkreis bis 300 m sind alle durch Konkurrenznutzungen belegt oder werden bei Großveranstaltungen bereits anderweitig benötigt (siehe Anlage 3 und unten)</p> <p><u>Werner von Linde Halle:</u> Nutzungsvereinbarung für OSP Sanitätsnutzung und Versorgungsfläche im Katastrophenfall</p> <p><u>Aufwärmplatz:</u> Evakuierungsfläche</p> <p><u>Tennisplatz:</u> Tennisnutzung</p> <p><u>Parkharfe:</u> Parkplatznutzung</p> | <p>Nachteile bei Großveranstaltungen bei der Variante 2 Bestandsorientierung „light“:</p> <p>Auf- und Abbaueiten 4 - 7 zusätzliche Tage pro Veranstaltung für Container und Zelte und damit verbunden negativer optischer Eindruck</p> <p>Kosten für Auf- und Abbau, Anmietung Zelte im mittleren sechsstelligen Bereich, können nicht an den Veranstalter weiterverrechnet werden und mindern das direkte Ergebnis einer Veranstaltung in voller Höhe</p> <p>keine Ausweichflächen vorhanden bei Open-Air-Konzerten und sonstigen Großveranstaltungen → keine Großveranstaltungen im Olympiastadion mehr möglich</p> |

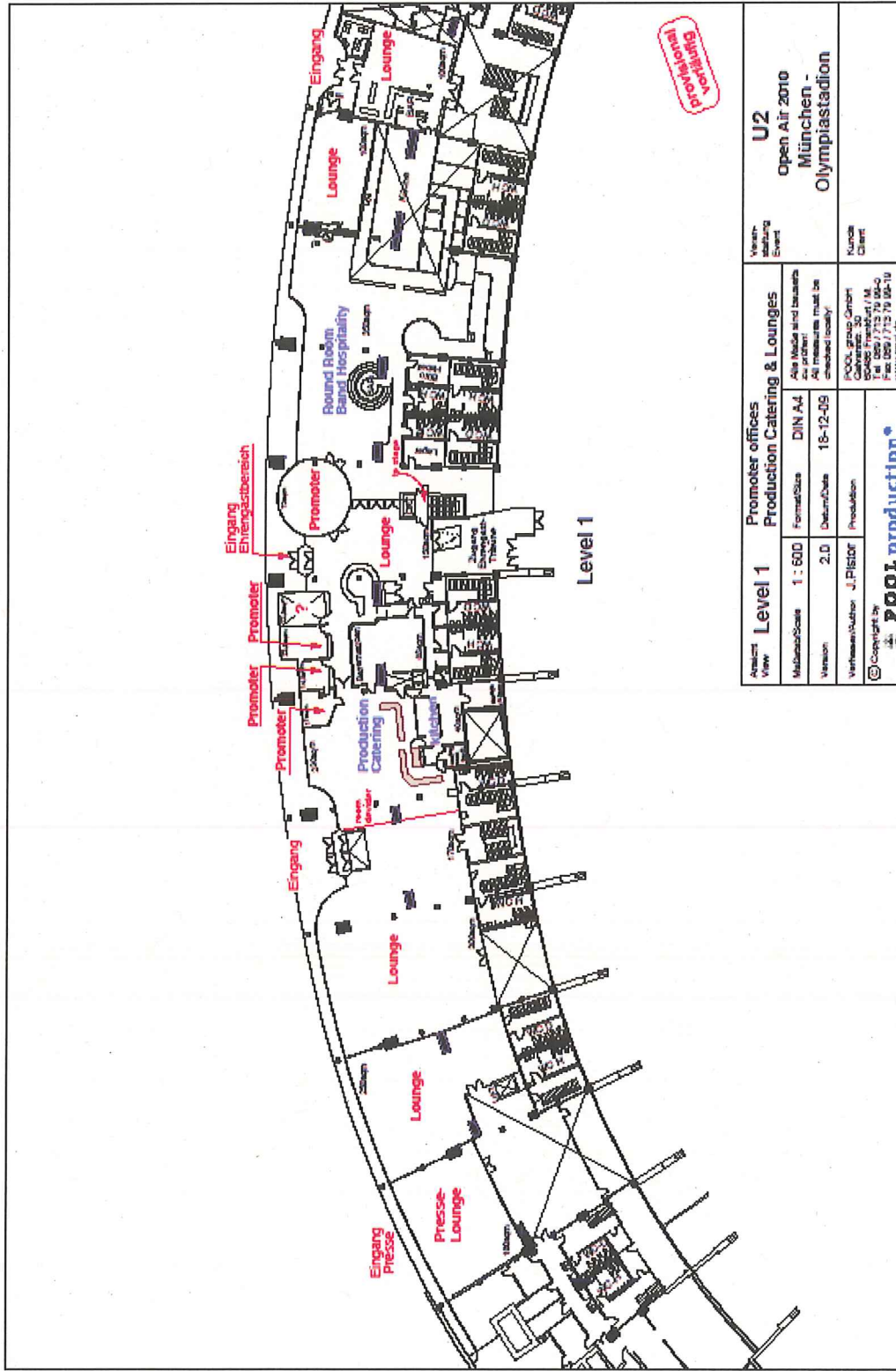
| Variante 1 Bestandsorientierung Szenario C „Fokus“ | Variante 2 Bestandsorientierung „light“ | Erläuterungen |
|--|--|---------------|
| <p>Ebene 3 – 500 m² Produktionsbüro und Behörden etc.</p> <p>die Flächen der Ebene 3 (ausgenommen der Andienung) dienen in großem Umfang der objektbezogenen Haustechnik (Betriebszentralen etc.)</p> <p>Ebene 4 – 570 m² Crew, Umkleide, Catering und Küche</p> <p>Ebene 4 wird ebenfalls vorwiegend im Zuge von Großveranstaltungen genutzt. Darüber hinaus befinden sich auf Ebene 4 objekt- und nutzungsrelevante Raumeinheiten im Zuge des Besucherverkehrs („Heim- und Gastkabinen FC Bayern“, Entmüdungsbecken, etc.)</p> <p>(vgl. Anlage 2a – 2d)</p> | | |

| | Variante 1 Bestandsorientierung Szenario C „Fokus“ | Variante 2 Bestandsorientierung „light“ | Erläuterungen |
|------------------------|---|--|---|
| Dauervermietung | weiterhin im bestehenden Umfang und ggf. darüber hinaus möglich | bestehende Dauervermietungen nur mehr möglich, solange die technischen Anlagen funktionstüchtig sind keine weiteren neuen Dauervermietungen möglich | bestehende Dauervermietungen mittel- bis langfristig nur möglich bei Sanierung der technischen Anlagen bei Variante 2 Bestands- orientierung „light“ ist die Sanierung der technischen Anlagen nicht berücksichtigt ein niedriger siebenstelliger Betrag würde für die bestehenden Dauervermietungen zusätzlich benötigt |

Anlage 1: Grafische Darstellung der bestehenden Nutzung

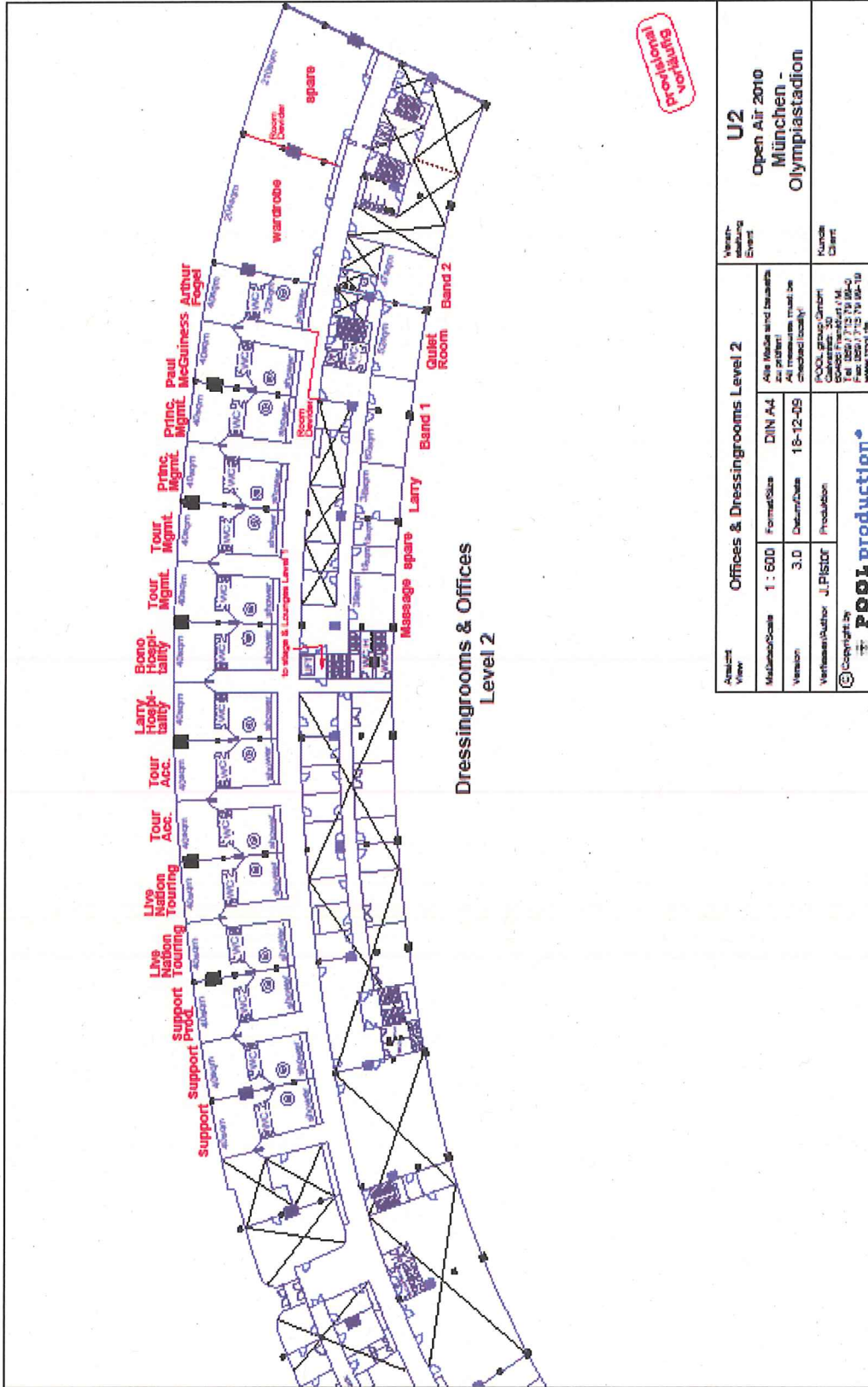


Anlage 2a: Flächenbedarf bei U2-Konzert / Belegung Ebene 1



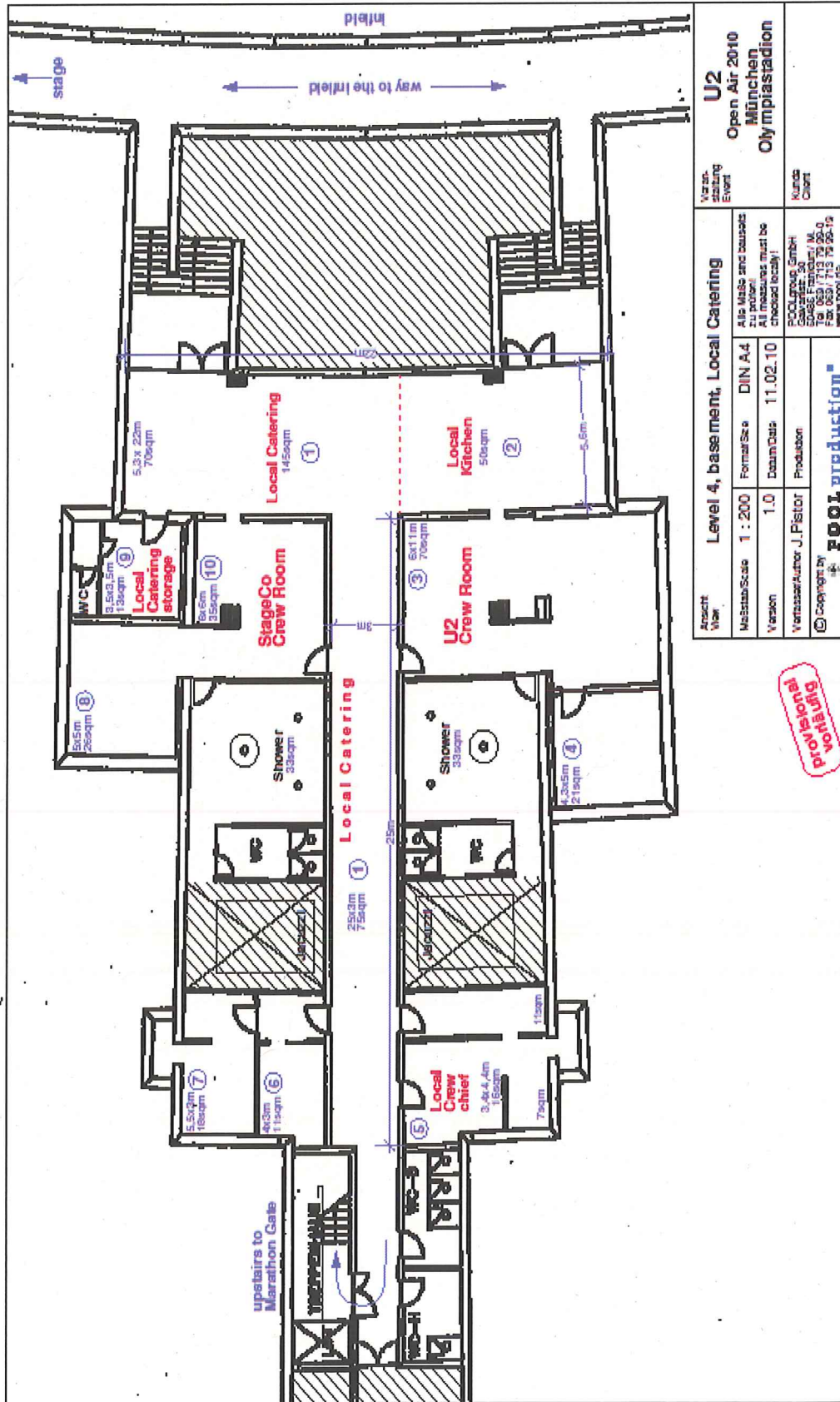
| | | | | |
|------------------|--------------------|-------------------------------|---|--|
| Anzahl Vorrat | Level 1 | Promoter offices | Veranstaltung Event | U2 open Air 2010 München - Olympiastadion |
| | Level 1 | Production Catering & Lounges | | |
| Maßstab/Scale | 1 : 600 | Format/Date | DIN A4 | All Maße sind lautwärts zu ziehen! |
| Version | 2.0 | Datum/Date | 18-12-09 | All measures must be checked locally! |
| Verfasser/Autor | J. Pistor | Produktion | POOL group GmbH Gehrenstr. 30 80339 München / M. Fon: 089 / 712 70 00-10 Fax: 089 / 712 70 00-10 www.pool.de | |
| Copyright by | © POOL production® | | | |

Anlage 2b: Flächenbedarf bei U2-Konzert / Belegung Ebene 2



| | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------|----------|---|---|--|
| Architect View | Offices & Dressingrooms Level 2 | | | Month Event | U2 Open Air 2010 München - Olympiastadion | |
| Module/Scale | 1 : 600 | Format/Size | DIN A4 | All walls and barriers to be added All measures must be checked locally! | | |
| Version | 3.0 | Date/Date | 18-12-09 | POOL office GmbH Gartenstr. 50 D-80699 München, M. Tel. (089) 7112 79 88-10 www.pool.de | | |
| Verfasser/Author | J. Pistor | Production | | | | |
| © Copyright by POOL production | | | | | | |

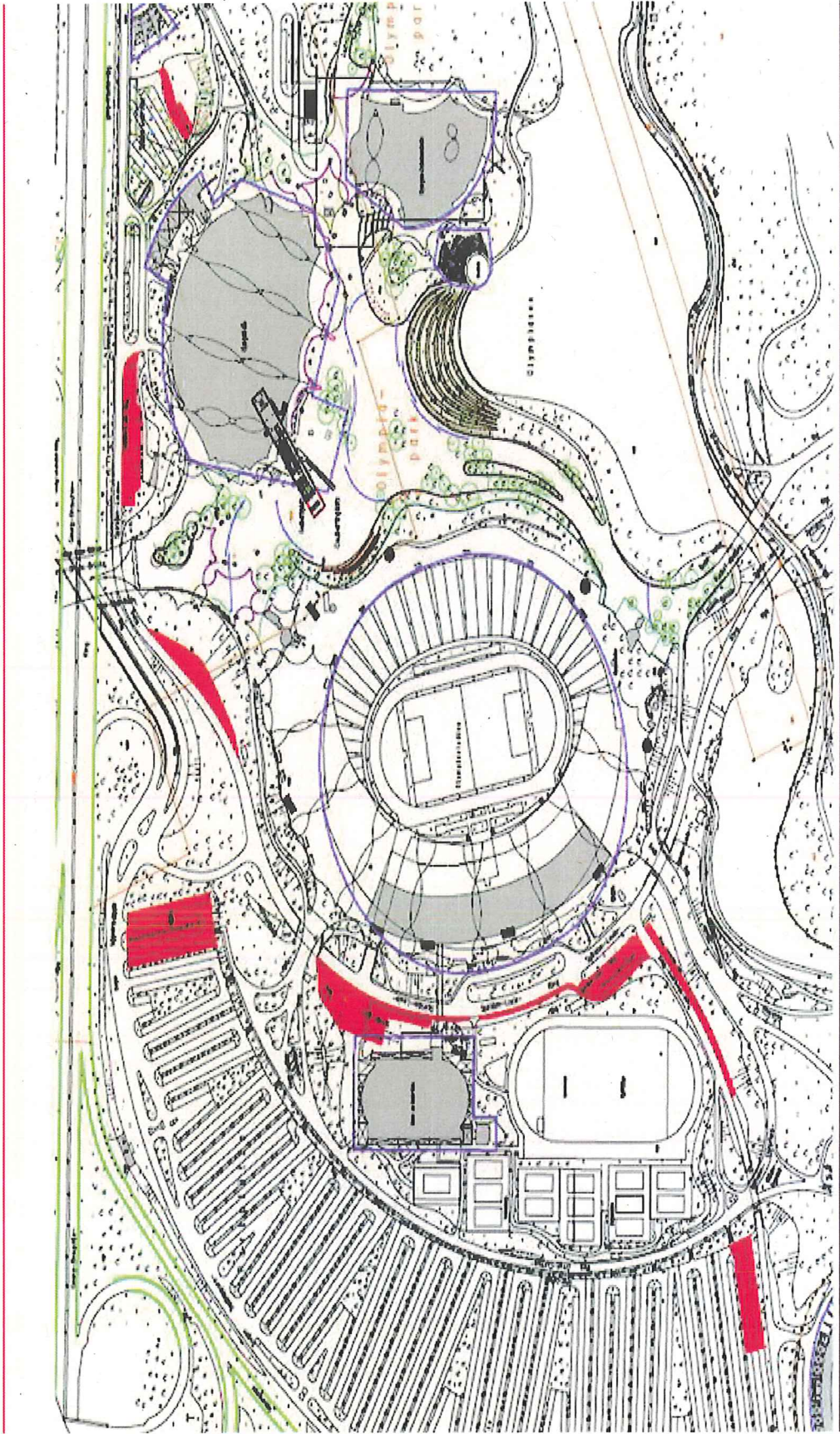
Anlage 2c: Flächenbedarf bei U2-Konzert / Belegung Ebene 4



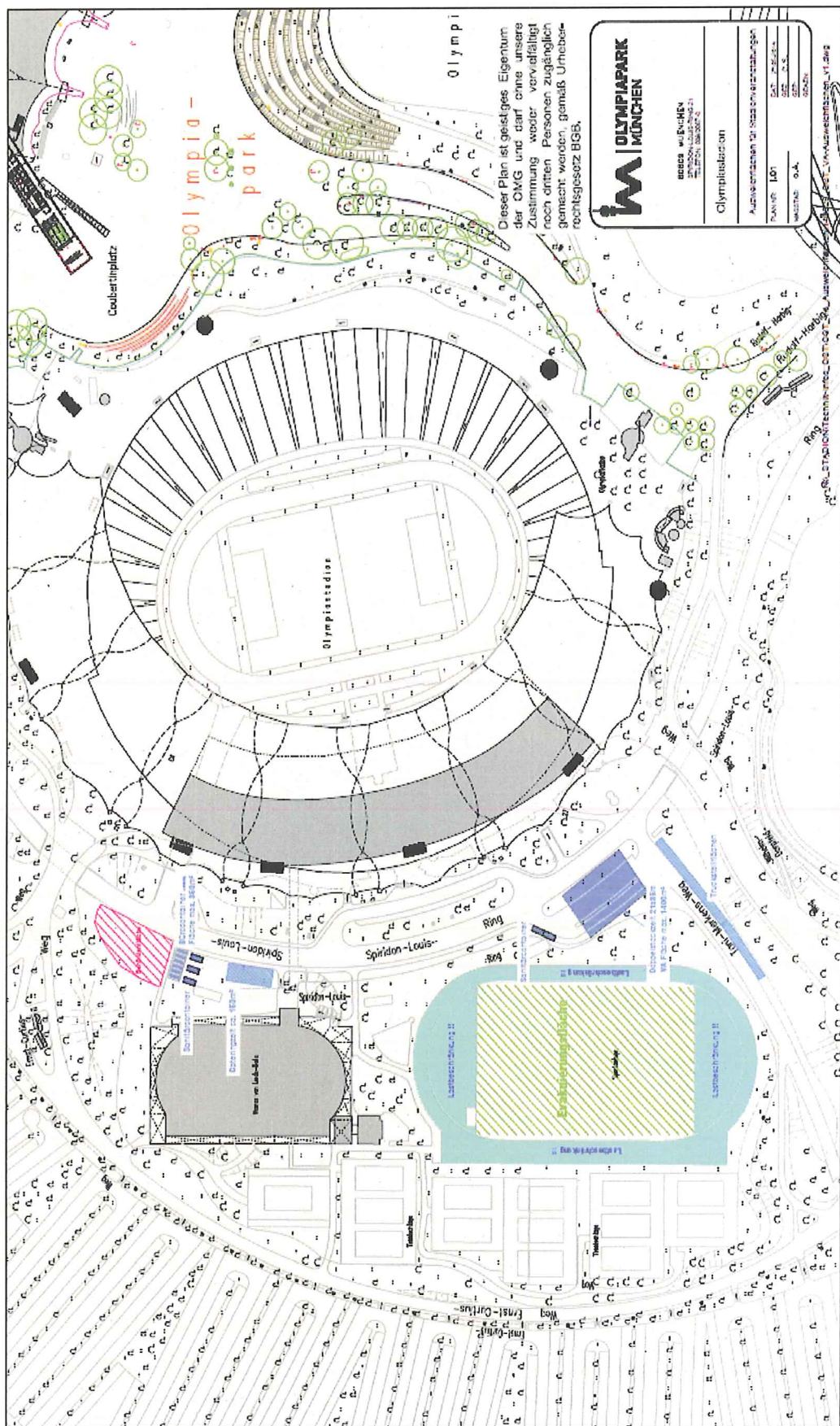
| | | | | | |
|---|--|--|--|----------------|--|
| Ansch. View | | Level 4, basement, Local Catering | | U2 | |
| Version | | 1.0 | | Open Air 2010 | |
| Maßstab/Scale | | 1 : 200 | | München | |
| Format/Size | | DIN A4 | | Olympiastadion | |
| Datum/Date | | 11.02.10 | | Kunde/Client | |
| Verfasser/Autor | | J. Pistor | | Produktion | |
| Copyright by | | FOOL production | | Kunde/Client | |
| Alle Maße sind basissetzt zu prüfen! Alle Maßstäbe müssen lokal sein! | | POOLgroup GmbH Sonderstraße 11 Tel: 089 713 79 99-0 Fax: 089 713 79 99-15 www.poolgroup.de | | | |

provisional
vorläufig

Anlage 2d: Flächenbedarf bei U2-Konzert / Außenbereich (rote Flächen = belegte Flächen = belegte Flächen durch Veranstaltungsnutzung)



Anlage 3: Übersichtsplan Olympiapark (blaue Flächen = einzig mögliche Nutzungsflächen in unmittelbarer Stadionnähe bei Variante Bestandsorientierung „light“)



Anlage 4: Übersichtsplan Belegung Olympiastadion 2015

| Januar | Februar | März | April | Mai | Juni | Juli | August | September | Oktober | November | Dezember |
|---------|---------|---------|----------|---------------|----------|---------------|---------------|-----------|----------|----------|------------------|
| Di 1.1 | So 1.2 | So 1.3 | Mi 1.4 | Fr 1.5 | Mi 1.6 | Mi 1.7 | So 1.8 | Di 1.9 | Do 1.10 | So 1.11 | Di 1.12 |
| Fr 2.1 | Mi 2.2 | Mi 2.3 | Do 2.4 | Sa 2.5 | Do 2.6 | Do 2.7 | Di 2.8 | Mi 2.9 | Fr 2.10 | Mo 2.11 | Mi 2.12 |
| Sa 3.1 | Di 3.2 | Di 3.3 | Fr 3.4 | So 3.5 | Fr 3.6 | Fr 3.7 | So 3.8 | Do 3.9 | Sa 3.10 | Di 3.11 | Do 3.12 |
| So 4.1 | Mi 4.2 | Mi 4.3 | Fr 4.4 | Mo 4.5 | Do 4.6 | Do 4.7 | Di 4.8 | Fr 4.9 | So 4.10 | Mi 4.11 | Fr 4.12 |
| Mi 5.1 | Do 5.2 | Do 5.3 | So 5.4 | Di 5.5 | Fr 5.6 | Fr 5.7 | Mi 5.8 | Sa 5.9 | Mo 5.10 | Do 5.11 | Sa 5.12 |
| Fr 6.1 | Fr 6.2 | Fr 6.3 | Mo 6.4 | Mi 6.5 | Sa 6.6 | So 6.7 | Do 6.8 | So 6.9 | Di 6.10 | Fr 6.11 | So 6.12 |
| Mi 7.1 | Sa 7.2 | Sa 7.3 | Di 7.4 | Do 7.5 | Sa 7.6 | Open Air | Fr 7.8 | Mo 7.9 | Mi 7.10 | Sa 7.11 | Mo 7.12 |
| Do 8.1 | So 8.2 | So 8.3 | Mi 8.4 | Fr 8.5 | Mo 8.6 | Mi 8.7 | So 8.8 | Di 8.9 | Do 8.10 | So 8.11 | Di 8.12 |
| Fr 9.1 | Mi 9.2 | Mi 9.3 | Do 9.4 | Fr 9.5 | Do 9.6 | Do 9.7 | So 9.8 | Mi 9.9 | Fr 9.10 | Mo 9.11 | Mi 9.12 |
| Sa 10.1 | Di 10.2 | Di 10.3 | Fr 10.4 | So 10.5 | Mi 10.6 | Fr 10.7 | Mo 10.8 | Do 10.9 | Sa 10.10 | Di 10.11 | Do 10.12 |
| Mo 11.1 | Mi 11.2 | Mi 11.3 | Fr 11.4 | So 11.5 | Do 11.6 | Do 11.7 | Di 11.8 | Fr 11.9 | So 11.10 | Mi 11.11 | Fr 11.12 |
| Di 12.1 | Do 12.2 | Do 12.3 | Sa 12.4 | Sportveranst. | So 12.6 | So 12.7 | Mi 12.8 | Fr 12.9 | Mo 12.10 | Do 12.11 | Sa 12.12 |
| Di 13.1 | Fr 13.2 | Fr 13.3 | Mi 13.4 | Mi 13.5 | Sa 13.6 | Mi 13.7 | Do 13.8 | So 13.9 | Di 13.10 | Fr 13.11 | So 13.12 |
| Mi 14.1 | Sa 14.2 | Sa 14.3 | Do 14.4 | Do 14.5 | Fr 14.6 | Do 14.7 | Fr 14.8 | So 14.9 | Mi 14.10 | Sa 14.11 | Mo 14.12 |
| Do 15.1 | So 15.2 | So 15.3 | Mi 15.4 | Fr 15.5 | Mo 15.6 | Mi 15.7 | So 15.8 | Di 15.9 | Do 15.10 | So 15.11 | Di 15.12 |
| Fr 16.1 | Mi 16.2 | Mi 16.3 | Do 16.4 | Sa 16.5 | Do 16.6 | Do 16.7 | Sportveranst. | Mi 16.9 | Fr 16.10 | Mo 16.11 | Mi 16.12 |
| Sa 17.1 | Di 17.2 | Di 17.3 | Fr 17.4 | Sa 17.5 | Mi 17.6 | Fr 17.7 | Mo 17.8 | Do 17.9 | Sa 17.10 | Di 17.11 | Do 17.12 |
| So 18.1 | Mi 18.2 | Mi 18.3 | Do 18.4 | Do 18.5 | Fr 18.6 | Fr 18.7 | So 18.8 | Fr 18.9 | So 18.10 | Mi 18.11 | Fr 18.12 |
| Mo 19.1 | Do 19.2 | Do 19.3 | Fr 19.4 | Sportveranst. | So 19.6 | So 19.7 | Di 19.8 | Fr 19.9 | Mo 19.10 | Do 19.11 | Fr 19.12 |
| Di 20.1 | Fr 20.2 | Fr 20.3 | So 20.4 | So 20.5 | Fr 20.6 | Fr 20.7 | Mo 20.8 | Sa 20.9 | Di 20.10 | Fr 20.11 | So 20.12 |
| Mi 21.1 | Sa 21.2 | Sa 21.3 | Do 21.4 | Do 21.5 | Fr 21.6 | Open Air | Fr 21.8 | So 20.9 | Mi 21.10 | Sa 21.11 | Mo 21.12 |
| Do 22.1 | So 22.2 | So 22.3 | Mi 22.4 | Fr 22.5 | Mo 22.6 | Di 22.7 | So 22.8 | Mo 21.9 | Do 22.10 | Di 22.11 | Do 22.12 |
| Fr 23.1 | Mi 23.2 | Mi 23.3 | Do 23.4 | Sa 23.5 | Do 23.6 | Do 23.7 | Fr 23.8 | Di 22.9 | Fr 23.10 | Mo 23.11 | Mi 23.12 |
| Sa 24.1 | Di 24.2 | Di 24.3 | Fr 24.4 | Sa 24.5 | Mi 24.6 | Fr 24.7 | Mo 24.8 | Mi 23.9 | So 24.10 | Di 24.11 | Do 24.12 |
| So 25.1 | Mi 25.2 | Mi 25.3 | Do 25.4 | Mi 25.5 | Do 25.6 | Fr 25.7 | So 25.8 | Do 24.9 | Sa 24.10 | Di 24.11 | Do 24.12 |
| Mo 26.1 | Do 26.2 | Do 26.3 | Fr 26.4 | Fr 26.5 | So 26.6 | So 26.7 | Mo 26.8 | Fr 26.9 | So 26.10 | Mi 26.11 | Fr 26.12 |
| Di 27.1 | Fr 27.2 | Fr 27.3 | Mi 27.4 | Mi 27.5 | Sa 27.6 | Open Air | Di 27.8 | Sa 26.9 | Mo 26.10 | Do 26.11 | So 26.12 |
| Mi 28.1 | So 28.2 | Sa 28.3 | Do 28.4 | Do 28.5 | Sa 28.6 | Sportveranst. | Do 27.8 | So 27.9 | Di 27.10 | Fr 27.11 | Sa 28.12 |
| Do 29.1 | Sa 29.2 | So 29.3 | Mi 29.4 | Fr 29.5 | Fr 29.6 | Sportveranst. | Fr 28.8 | Mo 28.9 | Mo 28.10 | So 28.11 | Mo 28.12 |
| Fr 30.1 | So 30.2 | Mi 30.3 | Do 30.4 | So 30.5 | Open Air | Di 30.7 | Sa 30.8 | Di 29.9 | Do 29.10 | So 29.11 | Di 29.12 |
| Sa 31.1 | Sa 31.2 | Di 31.3 | Open Air | Sa 31.5 | Open Air | Fr 31.7 | Mo 31.8 | Mi 30.9 | Fr 30.10 | Mo 30.11 | Do 30.12 |
| | | | | | | | | | Sa 31.10 | | Stand 12.11.2015 |

Aufbautage/Abbautage
 Veranstaltungstage
 Aufbauten im Außenbereich notwendig (bei Variante "light")

Anlage 5: Nutzung der Außenflächen bei Großveranstaltungen



Belegung Aufwärmplatz durch Rettungskräfte



Parkende LKWs im Außenbereich bei Open-Air Konzerten



Aufbau eines Gastronomiezeltes vor der Linde Halle bei Großveranstaltungen

1. Gegenüberstellung der Szenarien „Maximal“ und „Fokus“ in der Variante 1 Bestandsorientierung

Ein unterschiedlicher Kostenansatz besteht nur in den Hochbaukosten, auf Grund des Ausbaustandards

| Sanierung Ebenen | Szenario B "Maximal" | Szenario C "Fokus" |
|---|----------------------|---------------------|
| Gesamt-Baukosten Hochbau (Stand 2014) | 4.435.000 € | 2.934.000 € |
| Gesamt-Baukosten TGA (Stand 2014) | 8.162.000 € | 8.162.000 € |
| Preissteigerung 2,5% bis Vergabe 2019 (Ausf. 2020-25) | 1.655.000 € | 1.458.000 € |
| Baunebenkosten 25 % (mehrjährige Lph 8) | 3.149.000 € | 2.774.000 € |
| Risiko 40 % aus Baukosten | 3.779.000 € | 4.438.000 € |
| Risiko aus mehrjähriger Umsetzung 10 % | 982.000 € | 962.000 € |
| Budget | 22.162.000 € | 20.728.000 € |

| Sanierungsumfang | Szenario B "Maximal" | Szenario C "Fokus" |
|------------------|---|--|
| | <p>Im Rahmen einer „Bestandsorientierung“ handelt es sich bei oben stehendem Sanierungsansatz um einen maximalen Ausbau bzw. Modernisierung der bestehenden Situation. Dementsprechend sollen vermietete Flächen sowie Erschließungs- und Sanitärbereiche mit der Sanierungsstufe 1 ausgebaut bzw. modernisiert werden. Im Hinblick auf die Bestandsorientierung wurden technikk- und denkmalspezifische Bereiche mit Sanierungsstufe 0 belegt; der Schwerpunkt der Ausbau- und Modernisierungstätigkeit liegt in der Optimierung der Veranstaltungsflächen und entspricht gemäß der unten genannten Sanierungseinteilung der Sanierungsstufe 2 bzw. 3.</p> | <p>Szenario C „Fokus“ entspricht einer optimierten Lösung zwischen maximalem Veranstaltungskomfort und kostengünstigem Bestandserhalt. Dementsprechend würde es sich anbieten, lediglich Teile der Veranstaltungsflächen mit der Schwerpunktsetzung auf Ebene 1 gemäß der Sanierungsstufen 1-3 zu modernisieren bzw. auszubauen und alle sonstigen Flächen lediglich bestandsorientiert mit Sanierungsstufe 0 zu belegen und entsprechend auszuführen.</p> |

Definition von Sanierungsstufen

- Stufe 0: Bestandserhalt; geringfügige Reparaturen in Absprache mit Denkmalschutz
- Stufe 1: Umfassende Schönheitsreparaturen in Absprache mit Denkmalschutz
- Stufe 2: Qualitätsverbesserungen aufbauend auf Sanierungsstufe 1
- Stufe 3: Instandsetzung auf Neubauniveau, Neueinbauten

2a. Ermittlung Risikozuschläge

Sanierung Betriebstechnik und Erweiterung Brandschutz

| | | |
|---|--------------------|----------------------------|
| Baukosten: | | 26.239.294 € |
| Risiken (bezogen auf KG 300+400+700) | | |
| Änderungen Nutzer/Projekträger (*) | 262.393 € | 1% |
| Konjunktur | 2.623.929 € | 10% |
| Behördliche Auflagen | 0 € | 0% |
| Baugrund/Bausubstanz | 1.311.965 € | 5% |
| Wetter | 0 € | 0% |
| Planungsfortschreibung | 1.311.965 € | 5% |
| Firmen / Planer (Mehrkosten durch Bauzeitverlängerung, Nachtragsmanagement, Honorare) | 1.311.965 € | 5% |
| Summe Risiken | 6.822.216 € | Summe Risiken: 26 % |
| Gesamtkosten: | | 33.061.510 € |

(*): geringer Ansatz, da hierfür bereits eine Kostenberechnung vorliegt

2b. Ermittlung Risikozuschläge

Ebene 1, 2, 3 Szenario C "Fokus"

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Baukosten Hochbau und TGA: | 11.095.692 € |
|-----------------------------------|---------------------|

| Risiken | | |
|---|--------------------|-------------------------|
| Änderungen Nutzer/Projekträger (*) | 2.219.138 € | 20% |
| Konjunktur | 554.785 € | 5% |
| Behördliche Auflagen | 554.785 € | 5% |
| Baugrund/Bausubstanz | 0 € | 0% |
| Wetter | 0 € | 0% |
| Planungsfortschreibung | 554.785 € | 5% |
| Firmen / Planer (Mehrkosten durch Bauzeitverlängerung, Nachtragsmanagement, Honorare) | 554.785 € | 5% |
| Summe Risiken | 4.438.277 € | Summe Risiko 40% |

| | |
|----------------------|---------------------|
| Gesamtkosten: | 15.533.969 € |
|----------------------|---------------------|

(*): hoher Risikoansatz, da mit den geringeren Flächen (Fokus gegenüber Maximal) und dem reduzierten Ausbaustandard die "Gefahr" der nachträglichen Verbesserungen steigt

3. Ermittlung "kleiner Bauunterhalt"

- Durchschnitt der letzten 3 Jahre ca. 770 T€
- Grober prozentualer Ansatz je nach Sanierungsstandard
 - Bestandsorientierung Erhalt: 80 %
 - Bestandsorientierung Maximal: 50 % -> 385 T€
 - Bestandsorientierung Fokus: 70 % -> 539 T€
 - Bestandsorientierung light: 70 %
- Ein Großteil des „kleinen Bauunterhalts“ machen wiederkehrende Prüfungen und Wartungen aus, die unabhängig vom Ausbaustandard in etwa in gleicher Höhe anfallen (ca. 280 – 330 T€). Da bei „Maximal“ ein höherwertiger Ausbaustandard gegenüber „Fokus“ festgelegt wurde, wird davon ausgegangen, dass nach einer Generalsanierung mit dem Szenario „Fokus“ früher mit Schönheitsreparaturen begonnen werden muss. Dies macht in etwa die Differenz von 20% aus.
- Zieht man die Barwertmethode heran, könnten sich die höheren Kosten im „kleinen Bauunterhalt“ beim Szenario „Fokus“ gegenüber den ca. 1 Mio. € höheren Investitionskosten des Szenarios „Maximal“ je nach Zinssatz und Betrachtungszeitraum als wirtschaftlicher erweisen.