

Olympiapark München GmbH;
Stadionsanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12414

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 25.09.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Beschluss des Stadtrates vom 20./28.01.2015 (Nr. 14-20/V 02210)
Inhalt	In der Vorlage wird der Sachstand zur Stadionsanierung dargestellt.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Die Kosten dieser Maßnahme betragen insgesamt 106 Mio. € im Zeitraum 2019-2026. Die Gesamtkosten betragen 108 Mio. € netto, davon sind 3 Mio. € netto bereits vom Stadtrat genehmigt.
Entscheidungsvorschlag	Der Generalsanierung des Olympiastadions mit einem Sanierungsaufwand von insgesamt 108 Mio. € netto wird zugestimmt. Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die Leistungsphase 3 auf Basis der Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ mit Einsparpotenzialen sowie einer 20-monatigen Schließung fortzuführen. Bei absehbarer Nichteinhaltung des Kostenrahmens von 108 Mio. € bei Leistungsphase 3 für die Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ wird der Stadtrat erneut befasst, ansonsten werden Planung und Umsetzung des Projekts fortgeführt.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Stadion, Olympiastadion, Sanierung
Ortsangabe	Olympiapark

Olympiapark München GmbH;
Stadionsanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12414

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am
25.09.2018 (VB)**
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	1
1. Ausgangslage	1
2. Aktuelle Kostenentwicklung	2
3. Identifizierung von Einsparungen	3
4. Voraussetzungen für die Umsatzsteuerliche Organschaft	7
5. Empfehlung des Aufsichtsrates der Olympiapark München GmbH	8
6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung	9
7. Fazit	12
II. Antrag des Referenten	13
III. Beschluss	14

Olympiapark München GmbH;
Stadionsanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12414

1 Anlage

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 25.09.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 20./28.01.2015 (Nr. 14-20/V 02210) befürwortete der Stadtrat grundsätzlich 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.

Nach der damaligen Grobkostenschätzung für dieses Szenario fielen Kosten i. H. v. 76 Mio. € netto und ein durchschnittlicher jährlicher Bauunterhalt von 539 T€ netto an.

Die Olympiapark München GmbH wurde beauftragt, (über die SWM Services GmbH) eine Kostenberechnung (Leistungsphasen 1 mit 3) mit Kosten i. H. v. 3 Mio. € netto für dieses Szenario zu erstellen.

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

Dem Stadtrat lagen im Jahr 2015 folgende Varianten (mit den damaligen netto-Kosten) zur Sanierung des Olympiastadions als Entscheidungsgrundlage vor:

Variante	1 Bestandsorientierung			2 Bestandsorientierung - light		3 Nutzungsreduktion	
	A) Erhalt	B) Maximal	C) Fokus	D) Arena	E) Arena + Mieter E2+E1 anteilig	F) Besucher	G) Besucher + Mieter E2+E1 anteilig
Einmaliges Budget in T€	71.954	77.404	75.970	41.943	51.606	14.833	25.495
Jährlicher Kleiner Bauunterhalt in T€	616	385	539	539	616	385	462

Die Zeltdachkosten sind hier nicht enthalten, würden allerdings in jeder Variante (außer Abbruch) gleichermaßen anfallen.

2. Aktuelle Kostenentwicklung

Entsprechend dem o.g. Stadtratsauftrag wurde von der SWM Services GmbH die Vorplanung durchgeführt und die zugehörige Kostenschätzung vorgelegt.

2.1. Ergebnis aus Leistungsphase 2

Nach Beendigung der Leistungsphase 2 betrug die Kostenschätzung 144 Mio. € netto, was einer Steigerung von rund 89 % gegenüber der Grobkostenschätzung i.H.v. 76 Mio. € entspricht, die dem o. g. Stadtratsbeschluss zu Grunde lag. Im Wesentlichen sind hierfür folgende Gründe maßgeblich:

- Zusätzliche Projektbausteine (aufgrund neuer Anforderungen und durch Planungskenntnisse, z.B. Betonsanierung, Aufbereitung Stahlteile) i. H. v. ca. 19 Mio. €
- Anpassung des Rahmenterminplans (Verschiebung auf 2022, somit erneute Anpassung der Herstellkosten) und Planungsfortschreibung (Präzisierung der Planung und Anpassung des Risikoansatzes, Baukostenindex) i. H. v. ca. 20 Mio. €
- Bauen im laufenden Betrieb i. H. v. 20 Mio. €

Die Details zu den Kostensteigerungen sind Anlage 1 zu entnehmen.

Auf Grund dieser Steigerungen bei dem vom Stadtrat grundsätzlich genehmigten Szenario „Fokus“ wurde von der SWM Services GmbH unter Beteiligung der Olympiapark München GmbH ein Workshop zur Identifizierung von Einsparungen durchgeführt.

2.2. Auswirkungen auf die Leistungsphase 3

Die Planerhonorare bemessen sich gemäß HOAI an den geplanten Baukostenberechnungen und -schätzungen.

Auf Grund der Ergebnisse aus Leistungsphase (Lph) 2 hat die SWM Services GmbH zunächst die Lph 3 nicht beauftragt, da dadurch das für die Leistungsphasen 1 mit 3 vom Stadtrat genehmigte Budget von 3 Mio. € um 1,8 Mio. € überschritten worden wäre. Für die Lph 1+2 wurden von den genehmigten Mitteln ca. 2 Mio. € verwendet.

3. Identifizierung von Einsparungen

3.1. Einsparungspotenzial

Auf Basis der Ergebnisse des zur Ermittlung von Einsparungen durchgeführten Workshop hat der Aufsichtsrat die nachfolgenden Einsparungen empfohlen.

Die Geschäftsführung hat sich für die Sanierung im „laufenden Betrieb“ ausgesprochen, während die SWM Services GmbH die Sanierung mit einer Komplettschließung empfohlen hat. Der Aufsichtsrat hat sich für eine Kompromisslösung mit einer Schließung von 20 Monaten am Stück, d. h. nur 1 Open-Air-Saison, und anschließender Sanierung (Restarbeiten) im laufenden Betrieb ausgesprochen; im Übrigen wird auf Nr. 5. verwiesen.

Damit würde das Budget, aktuell berechnet auf Basis einer kompletten Schließung des Olympiastadions während der Sanierungsphase, „neu“ 108 Mio. € betragen.

Folgende Einsparungen wurden als Grundlage der weiteren Planung mit einem Kostenrahmen von 108 Mio.€ zwischen SWM und OMG abgestimmt:

Position	Maximales Einsparpotenzial	Aktiviertes Einsparpotenzial
Zwischendecke E1 – E2 (Luftraum „Tonstudio“, Einsparung der VIP-Toiletten)	180.000 €	100.000 €
Flutlicht (Leuchtstärkenreduzierung von 1.200 lx auf 500 lx; dadurch können insbesondere fernsehwirksame Sportereignisse nicht durchgeführt werden; die Erhöhung der Leuchtstärke ist nachrüstbar)	1.750.000 €	1.750.000 €
Neue Trennwände Ebene 2 (Verzicht auf Möglichkeit verschiedener Raumgrößen)	60.000 €	0 €
Lüftungszentrale Andienung E3 (Entfall Stahlbaugerüstfläche; neue Unterbringung in Bestandsflächen auf 125 qm)	160.000 €	160.000 €

Umfang Kühlung (Ausbau Rückkühler; es bleibt bei bisheriger Gesamtkühlleistung; Abdeckung von Spitzenlasten durch genauere Regelungsmöglichkeiten möglich)	180.000 €	180.000 €
Reduzierung Anzahl Duschen E2 (von 15 Duscheinheiten à 8 Duschplätzen auf 8 Duscheinheiten und veredelter Rohbau von 56 Duschplätzen)	380.000 €	380.000 €
Mobile Trennwände Ebene 1 (Verzicht auf Möglichkeit verschiedener Raumgrößen)	840.000 €	800.000 €
Anzeigentafel + Regietechnik inkl. LED-Tafel klein (die Technik der Anzeigentafel kann nach Installation der Sprachalarmierungsanlage entfallen; aus Denkmalschutzgründen muss die Anzeigentafel per se stehen bleiben, ggf. wird bei Bedarf angemietet)	5.240.000 €	5.240.000 €
Stahlbauteile Außenanlagen (Nur die jetzt dringlich zu sanierenden Stahlbauteile sollen im Zuge der Sanierung ausgetauscht werden; die Kosten werden jedoch teilweise in nachgelagerte Perioden verschoben, da späterer Erhaltungsaufwand; s. auch Erl. unten)	3.510.000 €	2.808.000 €
Kassenhäuschen im Vorfeld (3 Stück; nur die Bausubstanz wird erhalten; 1 Kassenhäuschen wird zwingend benötigt; dieses wird saniert; Sanitärstation wird saniert)	2.270.000 €	2.000.000 €
Kassenhaus Nord / Süd (2 Stück inkl. Garage, w. o.)		
Kioske (6 Stück, w. o.)		
Schließung für die komplette Bauzeit statt „Bauen im laufenden Betrieb“ (s. Nr. 3.3.)	20.460.000 €	20.460.000 €
Anforderungen DFL (Bundesligaspieltauglichkeit ist nicht erforderlich; weitere Maßnahmen, wie Flutlicht, (s. o.) sind bereits eingespart) ¹	580.000 €	580.000 €
Baupreissteigerung (2,5 % statt 3 %)	3.290.000 €	0 €
Nebenkosten Reduzierung von 28 % auf 26 % auf	1.620.000 €	1.620.000 €

1 Laut OMG sind Spielverlagerungen auf Ebene der 3. Liga grundsätzlich im Olympiastadion auch weiterhin möglich.

Grund fortgeschrittener Planung		
Summen (ohne Anpassung der Honorare nach HOAI)	40.520.000 €	36.078.000 €

Im Einzelnen wird auch auf Anlage 1 verwiesen.

In Abstimmung mit der OMG wurden mit Ausnahme der Schließung für die komplette Bauzeit nur solche Einsparpotentiale vorgesehen, die den Veranstaltungsbetrieb nicht beeinträchtigen (aktiviertes Einsparpotential).

Das Einsparungspotenzial i.H.v. ca. 20 Mio. € wurde auf Basis einer vollständigen Schließung des Olympiastadions während der Sanierungsphase berechnet, siehe hierzu auch Nr. 3.3..

Teilweise sind in den Einsparmaßnahmen lfd. Unterhaltsaufwendungen enthalten, die noch nicht zwingend erforderlich sind und bei einer späteren Durchführung zwar ggf. höhere Kosten erfordern, dafür dann aber insg. eine längere Frist zur Wiedererneuerung haben und den Schließungszeitraum (s. Nr. 3.3.) nicht unnötig verlängern, sondern später außerhalb der Open-Air-Saison durchgeführt werden könnten.

3.2. Ebene 2

Als Einsparmöglichkeit wurde auch der Entfall der Ebene 2 geprüft. Die mögliche Einsparung würde 5 Mio. € bis 10 Mio. € betragen (ohne Vorhaltung Haustechnik für evtl. späteren Ausbau), dem stünden jedoch zusätzliche Kosten (Wiederholung Lph 2 und zusätzliche Indizierung wegen verspätetem Baubeginn) gegenüber, so dass sich netto eine Einsparung von 1,2 Mio. € bis 6,3 Mio. € ergäbe. Im Verhältnis zu den auf Ebene 2 generierten Einnahmen und den auf dieser Ebene ohnehin technisch notwendigen Sanierungsmaßnahmen, z. B. in der Haustechnik und bei den Fluchtwegen, wäre dies eine relativ geringe Einsparsumme. Aus Sicht der OMG ist eine Renovierung der Ebene 2 zudem für eine weitere Nutzung des Olympiastadions notwendig, da die Räumlichkeiten bei Veranstaltungen und kleineren Kongressen genutzt werden. Diese Einsparung wurde daher aktuell nicht weiterverfolgt und ist im o. g. Einsparpotential von 36 Mio. € nicht enthalten.

3.3. Bauen im laufenden Betrieb

Von der SWM Services GmbH wurden die Varianten „Bauen während Komplettschließung“ und „Bauen im laufenden Betrieb“ untersucht. Bei der Variante „Bauen während Komplettschließung“ müsste das Stadion nach derzeitigem Stand mindestens während zwei Open-Air-Saisons geschlossen werden; die Kosteneinsparung bei dieser Variante beträgt ca. 20 Mio. €. Der Olympiapark München GmbH entstehen bei einer Schließung

von zwei Open-Air-Saisons jedoch Umsatzausfälle und die Gefahr, dass sich Veranstalter dauerhaft umorientieren könnten.

Die OMG wies auf die wirtschaftlichen Folgen hin, die zu einem Deckungsrückgang von ca. 2,6 Mio. € pro Saison durch Ausfall von Veranstaltungen führen; hinzu komme ein Deckungsrückgang von ca. 0,5 Mio. € beim Besucherservice, Personalaufwendungen für festangestelltes Personal sowie erhöhte Umlagen für andere Bereiche.

Nach Diskussion im Aufsichtsrat wurde daher eine Kompromisslösung vereinbart, wonach eine Sanierung zunächst über 20 Monate mit Schließung des Stadions geprüft werden soll, so dass nur 1 Open-Air-Saison entfällt. Die Restarbeiten würden im laufenden Betrieb erfolgen. Die Realisierbarkeit dieses Kompromisses sowie die tatsächliche Einsparhöhe ist jedoch noch abschließend bei Lph 3 zu prüfen, da die bisherigen Planungen in den Lph 1 und 2 nur Komplettschließung oder Bauen im lfd. Betrieb als Gegenstand der Untersuchung hatten; die Kompromisslösung muss daher noch mit Kosten versehen werden. Durch die Schließung des Olympiastadions über einen Zeitraum von 20 Monaten können sicher gegenüber einer Sanierung ausschließlich im laufenden Betrieb Kosten eingespart werden. Die Einsparung wird aber voraussichtlich nicht bei 20 Mio. € liegen. Die genaue Höhe muss deshalb in der Lph 3 ermittelt werden.

3.4. Wirtschaftlichkeit

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung der Sanierungsmaßnahmen im klassischen Sinne kann aufgrund der Höhe der geschätzten Sanierungskosten zu keinem positiven Ergebnis führen, da die Aufwendungen nicht erwirtschaftet werden können.

In der nachfolgenden Tabelle wird das direkte Ergebnis des Olympiastadions der letzten Jahre ohne Personalkosten, ohne sonstige Umlagen und ohne Pacht dargestellt:

Jahr	Ergebnis
2017	3.050.000 €
2016	2.739.717 €
2015	1.510.681 €
2014	236.539 €
2013	1.308.650 €
2012	510.711 €
2011	954.638 €
2010	678.722 €
2009	1.023.459 €
2008	311.517 €
2007	965.045 €

Der Trend, dass in den geraden Jahren die Umsätze und damit das Ergebnis aufgrund von stattfindenden Fußball-Europa- und -Weltmeisterschaften schlechter ausfallen besteht zwar weiterhin, aufgrund der Tatsache, dass die Künstler aber grundsätzlich vermehrt auf Tournee gehen, um schwindende Einnahmen aus dem Verkauf von Tonträgern zu kompensieren, steigen die Umsatzerlöse in allen Jahren an.

3.5. Durchschnittlicher jährlicher Bauunterhalt

Die zu erwartenden laufenden Kosten für den "kleinen Bauunterhalt" können nur als grober Schätzwert verstanden werden, da diese Kosten ebenfalls der allgemeinen Preissteigerung unterliegen, sowie vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme und der eingebauten Technik abhängig sein werden.

Mit Stadtratsbeschluss vom 20./28.01.2015 wurde für das Szenario „Fokus“ ein durchschnittlicher jährlicher Bauunterhalt von 539 T€ angegeben, der auf einem Ansatz von 70% der durchschnittlichen Unterhaltskosten der Jahre 2009-2013 i.H.v. 770 T€ netto beruht und noch nicht auf einen Inbetriebnahmezeitpunkt hochindiziert ist.

Je nach Inbetriebnahmezeitpunkt, derzeit im Jahr 2026 geplant, und angenommener Preissteigerungsrate erhöht sich der Wert entsprechend. Die entsprechenden Ansätze werden zu gegebener Zeit zum jeweiligen Haushalt angemeldet.

4. Voraussetzungen für die Umsatzsteuerliche Organschaft

Eine Fortführung der umsatzsteuerlichen Organschaft ist grundsätzlich nur dann möglich,

wenn ein entgeltliches Unterpachtverhältnis vorliegt, d.h. wenn das Pachtentgelt der OMG an die LHM auf Dauer den von der Stadt zu leistenden Verlustausgleich übersteigt.

Im Jahr 2017 erwirtschaftete die OMG einen Jahresüberschuss i. H. v. 2.716.069,75 €, der auf neue Rechnung vorgetragen wird. Die Olympiapark München GmbH hat darauf hingewiesen, dass eine Gefährdung der umsatzsteuerlichen Organschaft bei einer mehrjährigen Schließung des Olympiastadions nicht auszuschließen wäre, zumal im Jahre 2023 durch die geplante Schließung des Olympiaturms weitere Umsatzerlöse entfallen. Durch das weitere Ansammeln von Gewinnvorträgen in den kommenden Jahren könnte jedoch eine Reduzierung des zu leistenden Verlustausgleichs erfolgen.

Es wird zudem davon ausgegangen, dass das von der OMG an die LHM zu leistende Pachtentgelt die Zuschussleistung der LHM nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Stadion voraussichtlich dauerhaft übersteigt. (Anm.: Die Pachtaufwendungen für den Olympiapark werden von der Landeshauptstadt München an die SWM Services GmbH entrichtet.) Nach Auffassung des Finanzamts ist auf eine Gesamtprognose abzustellen. Insofern dürfte sich die Sanierung des Olympiastadions mit einer 20-monatigen Schließung grundsätzlich nicht negativ auf die Organschaft auswirken.

5. Empfehlung des Aufsichtsrates der Olympiapark München GmbH

Der Aufsichtsrat hat sich zuletzt in seiner 146. Sitzung am 29.06.2018 mit der Thematik der Stadionsanierung befasst und dabei einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Gesellschafterin wird empfohlen, die SWM Services GmbH zu beauftragen, die Leistungsphase 3 auf Basis der Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ unter den genannten Einsparpotenzialen fortzuführen. Zudem ist in Leistungsphase 3 die Möglichkeit einer 20-monatigen Schließung mit anschließender Sanierung im laufenden Betrieb zu prüfen und eine Kostenberechnung vorzulegen.
2. Der Gesellschafterin wird empfohlen, für die Leistungsphase 3 die benötigten Planungskosten i.H.v. 1,8 Mio. € zur Verfügung zu stellen.
3. Der Gesellschafterin wird empfohlen, grundsätzlich die Sanierung des Olympiastadions in der Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ unter den genannten Einsparpotenzialen gemäß Nr. 1 des Beschlusses durchzuführen. Es wird empfohlen, die benötigten Mittel für Maßnahmen im Jahr 2022 bzw. für die Leistungsphasen 4 bis 8 zum städtischen Haushalt anzumelden.

Die Beschlussfassung erfolgte vor dem Hintergrund, dass nach der vom Stadtrat beschlossenen Projektgenehmigung der Stadtrat nach der Leistungsphase 3 nicht nochmals mit einem Genehmigungsbeschluss befasst werden muss, es sei denn, es treten Kostensteigerungen auf.

6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

6.1. Zusammensetzung der Kosten (alle Angaben in netto)

Die Kosten für die Stadionsanierung setzen sich wie folgt zusammen:

Baukosten	64.410.000 €
Baunebenkosten	16.746.600 €
Zwischensumme	81.156.600 €
Risikozuschlag	16.230.000 €
Baukostenindex	10.220.000 €
Gesamtsumme	107.606.600 €

Die Landeshauptstadt München bekommt die Umsatzsteuer über den Vorsteuerabzug erstattet, so dass im Folgenden mit den Nettowerten gerechnet wird.

6.2. Finanzierung über die Pacht an die SWM Services GmbH

Im Stadtratsbeschluss vom 20./28.01.2015 wurde darauf hingewiesen, dass es für die SWM Services GmbH nicht mehr vertretbar ist, die Kosten für Neu-Investitionen im Olympiastadion vorzufinanzieren, sodass der jährliche Mittelabfluss für die Investitionen zu 100% in die jährliche Kostenpacht einfließen muss.

Dies führt in der Folge während der Bauzeit bzw. nach Rechnungseingängen bei der Landeshauptstadt München zu erhöhten Pachtaufwendungen.

6.3. Zuschüsse von Bundesrepublik Deutschland und Freistaat Bayern

Bei einer erfolgreichen Olympiabewerbung hätten sich Bund und Freistaat an den Sanierungskosten des Olympiastadions beteiligt. Bei einem Gespräch mit dem Freistaat wurde gegenüber der OMG zumindest die Möglichkeit geäußert, dass ggf. auch Fördermittel für notwendige Sanierungen im Rahmen von Veranstaltungen im Olympiastadion zur 50-Jahr-Feier möglich wären – analog einer Bezuschussung der Sanierungsmaßnahmen der Kanu-Slalom-Strecke in Augsburg zur geplanten WM im Jahre 2022. Die OMG verfolgt diese Möglichkeiten weiter.

6.4. Mittelbedarf

Nach derzeitigem Stand wird von einem Baubeginn im Jahr 2022 und einer Fertigstellung im Jahr 2026 ausgegangen.

Auf Basis der unter Nr. 6.1. genannten 1:1-Verrechnung der Sanierungskosten ergibt sich für die Jahre 2019 ff. folgender Mittelbedarf für die Stadionsanierung:

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Summe
Phase	Lph 3-7			Lph 8				Nachlauf	
Mittelabfluss	1.800.000 €	3.000.000 €	4.000.000 €	10.000.000 €	25.000.000 €	27.000.000 €	27.000.000 €	7.766.600 €	105.566.600 €

Die Gesamtkosten für die Stadionsanierung betragen 108 Mio. €; davon sind rund 2 Mio. € in den Leistungsphasen 1 und 2 bereits über die an die SWM Services GmbH zu leistenden Pachtzahlungen abgeflossen.

Jahr	2016	2017	2018	Zwischensumme	2019 bis 2026	Gesamtsumme
Phase	Lph 1 und 2				Lph 3 bis 8 (s. o.)	
Mittelabfluss	120.000 €	1.120.000 €	800.000 €	2.040.000 €	105.566.600 €	107.606.600 €

Die Mittel bis einschließlich 2018 konnten bzw. können aus dem genehmigten Budget finanziert werden (= 2.040.000 €). Ab dem Jahr 2019 - bis 2026 sind die Haushaltsansätze für die Pacht an die SWM Services GmbH auf Grund der Stadionsanierung um die o. g. Beträge zu erhöhen (= 105.566.000 €).

Die SWM Services GmbH weist bereits jetzt darauf hin, dass die Zuordnung zu den einzelnen Jahren noch auf Kostenschätzungen basiert; der genaue Abruf der Mittel erfolgt nach Rechnungseingang und Prüfung durch die SWM Services GmbH. Insofern werden sich voraussichtlich noch Verschiebungen in den Jahren ergeben.

Darüber hinaus fallen die bisherigen Pachtkosten (ohne Stadionsanierung) an, so dass sich für die Haushaltsjahre 2019 bis 2023 (Betrachtungszeitraum des Finanzplans) folgender Gesamtmittelbedarf netto für die Pacht des Olympiaparks ergibt:

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023
Pacht ohne Stadionsanierung	27.655.000 €	24.595.000 €	22.010.000 €	20.740.000 €	21.400.000 €
Stadionsanierung	1.800.000 €	3.000.000 €	4.000.000 €	10.000.000 €	25.000.000 €
Summe	29.455.000 €	27.595.000 €	26.010.000 €	30.740.000 €	46.400.000 €

Die Kosten für die Sanierung des Fernsehturms/Olympiaturms sind in diesen Kosten grundsätzlich nicht enthalten. Lediglich der bereits vom Aufsichtsrat der Olympiapark München GmbH genehmigte Anteil für die Planung im Jahr 2019 i. H. v. 520 T€ ist berücksichtigt. Nach Vorliegen der abschließenden Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für die Turmsanierung werden Aufsichtsrat der OMG und Stadtrat mit diesem Thema befasst.

6.5. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit beim Produkt 44111320 Beteiligungsmanagement, Finanzposition 5520.530.1000.5 „Pachtzahlung LHM an SWM für OMG“

	dauerhaft	einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten		,--	Summe Pacht 2019-2023: 116.400.000 € Summe Sanierung 2019 – 2026: 105.566.600 €
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*		,--	
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) – Pachtzahlungen vgl. obere jährliche Tabellen		,--	Summe Pacht 2019-2023: 116.400.000 € Summe Sanierung 2019 – 2026: 105.566.600 €
Transferauszahlungen (Zeile 12) (Gesamtbetrag)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)		,--	
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--	,--	,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Finanzierungsbeschluss

Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden, da die Beauftragung der Lph 3 der Stadionsanierung im Herbst 2018 erfolgen muss, um den Zeitplan einhalten zu können. Eine spätere Beauftragung führt – auch vor dem Hintergrund der zu beachtenden Open-Air-Saisons – zu einem späteren Baubeginn und voraussichtlich zu einer Erhöhung der Sanierungskosten auf Grund der Bauindexsteigerungen.

Die Maßnahme ist unabweisbar, da ohne eine Sanierung des Stadions die Gefahr besteht, dass der Veranstaltungsbetrieb eingeschränkt bzw. eingestellt werden muss.

Eine Anmeldung zum Eckdatenbeschluss 2019 war nicht möglich, da sich der Aufsichtsrat der Olympiapark München GmbH nach Durchführung des Workshops erst am 29.06.2018 abschließend mit der Stadionsanierung befassen konnte.

Die durch auf Grund der beantragten Stadionsanierung erhöhten Pachtaufwendungen an die SWM Services GmbH für den Olympiapark sind im Finanzplan bisher nicht enthalten. Die Maßnahme löst Gesamtkosten in Höhe von 106 Mio. € in den Jahren 2019 bis voraussichtlich zum Jahr 2026 aus.

Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan 2019

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel werden genehmigt und in die Haushaltspläne 2019 -2026 aufgenommen. Für die o.g. Finanzposition ist im Haushalt 2019 derzeit ein Ansatz von 24.900.000 € vorhanden. 2019 ist somit eine Erhöhung im Hinblick auf die aktuelle Pachtplanung der SWM Services GmbH sowie die Stadionsanierung um 4.555.000 € erforderlich.

7. Fazit

Von der OMG wurde dargestellt, dass eine Sanierung bei Schließung des Olympiastadions über mehr als eine Open-Air-Saison sowohl für den Veranstaltungsbetrieb als auch für die umsatzsteuerliche Organschaft negative Auswirkungen haben könnte. Der Aufsichtsrat der OMG hat nach Diskussion eine Sanierung bei 20-monatiger Schließung (Ausfall nur einer Open-Air-Saison) und weiterer Sanierung im laufenden Betrieb empfohlen. Die SWM Services GmbH wird diese Variante weiterplanen. Eine Kostenberechnung liegt erst nach der Lph 3 vor. Die aktuell geplanten Sanierungskosten i.H.v. 108 Mio.€ werden bereitgestellt. Sollte eine Mittelерhöhung erforderlich werden, müsste der Stadtrat erneut befasst werden.

Im Übrigen wären auch bei den anderen eingangs genannten Szenarien, z. B. „Bestandsorientierung light“, insbesondere wegen der Erhöhung des Baukostenindex Kostensteigerungen zu verzeichnen, die aber ohne detaillierte Vorplanung nicht genau beziffert werden könnten. Für die Variante „Museum“ hat die SWM Services GmbH als aktuelle Grobkostenschätzung einen Rahmen von nunmehr 23 Mio. € bis 36 Mio. € genannt.

Im Hinblick auf die Bedeutung des Olympiastadions für den Olympiapark und den Veranstaltungsbetrieb in der Stadt München werden diese Varianten bereits mit Stadtratsbeschluss vom 20./28.01.2015 nicht weiterverfolgt und auch vom Aufsichtsrat nicht empfohlen, sondern die Projektgenehmigung für die Szenario Fokus mit Sanierungskosten von 108 Mio. € beantragt.

[Aktuelle Anmerkung: Eine eventuelle Bewerbung Münchens bzw. der Olympiapark München GmbH für die European Championships 2022 in Leichtathletik hat nach Angaben der OMG zum derzeitigen Stand auf die dargestellten Maßnahmen keinen Einfluss. Für diese Meisterschaft müssten im Vorfeld der Stadionsanierung voraussichtlich Maßnahmen in folgenden Bereichen durchgeführt werden: Laufbahn zzgl. eventuell Laufbahn auf dem Aufwärmplatz, ggf. Flutlicht, Videowand sowie verschiedene Ausstattungen für die einzelnen Wettkämpfe, um das Stadion leichtathletik-tauglich zu machen. Die Kosten und Anforderungen (z. B. Barrierefreiheit) hierfür lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Be-

schlussvorlage jedoch noch nicht vor. Für die Finanzierung stehen möglicherweise Zuschüsse des Freistaates Bayern in Aussicht.]

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei abgestimmt.
Das Referat für Bildung und Sport sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben jeweils einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Eine fristgerechte Vorlage war nicht möglich, da die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Die Behandlung in der heutigen Sitzung ist zwingend notwendig, da die Beauftragung der Lph 3 der Stadionsanierung im Herbst erfolgen muss, um den Zeitplan einhalten zu können.

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

II. Antrag des Referenten

1. Der Generalsanierung des Olympiastadions mit einem Sanierungsaufwand von insgesamt 108 Mio. € netto wird zugestimmt.
Im Zeitraum 2019-2026 fallen hierfür 106 Mio. € netto an.
2. Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die Leistungsphase 3 auf Basis der Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ unter den in Nr. 1.3. genannten Einsparpotenzialen sowie einer 20-monatigen Schließung fortzuführen.
3. Bei absehbarer Nichteinhaltung des Kostenrahmens von 108 Mio. € bei Leistungsphase 3 für die Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ wird der Stadtrat erneut befasst, ansonsten werden Planung und Umsetzung des Projekts fortgeführt.
4. Den Ausführungen zur Dringlichkeit und Unabweisbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird daher beauftragt, die im Vortrag dargestellten Mittel i.H.v. ca. 106 Mio. € für die Stadionsanierung und die dargestellten Mittel i.H.v. ca. 116 Mio. € an Pachtzahlungen für den Zeitraum 2019 – 2026 im Rahmen der Haushaltsplanungen bei der Stadtkämmerei für das Produkt 44111320 Beteiligungsmanagement anzumelden. Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel für 2019 i. H. v. 4,555 Mio. € werden in die Haushaltsplanungen aufgenommen.

5. 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 Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. RAW - FB V Netzaufwerke/raw-ablage/FB5/Olympiapark/3 Gremien/1 Stadt/1 Stadtrat/1 Beschlüsse/Zukunft mit SWM/2018/StadionSanierg.odt
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

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

2.

An die Olympiapark München GmbH

An die SWM Services GmbH

An das RAW-GL 2

z.K.

Am