

Olympiapark München GmbH;
Stadionsanierung
Freigabe Leistungsphase 6
Kosten Flutlichtsanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02584

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 05.05.2021

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Beschluss des Stadtrates vom 22.07.2020
Inhalt	In der Vorlage wird der Sachstand zur Stadionsanierung dargestellt. Die Leistungsphase 6 der Stadionsanierung soll freigegeben werden; die vorzeitige Sanierung der Flutlichtanlage gem. „Flutlichtvariante LED“ soll bis zur EC2022 erfolgen.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Die Kosten dieser Maßnahme betragen rund 47,9 Mio. € im Zeitraum 2021 – 2026 zusätzlich zum bereits genehmigten Gesamtbudget (Stadionsanierung inkl. Pacht) i.H.v. ca. 192,2 Mio. €. Mittel für eine Kompensation aus dem konsolidierten Referatebudget stehen nicht zur Verfügung.
Entscheidungsvorschlag	Der Fortführung der Generalsanierung des Olympiastadions auf Basis der Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ bei einer 20-monatigen Schließung mit einem Sanierungsaufwand von insgesamt 130 Mio. € netto wird zugestimmt. Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die unterbrechungsfreie Planung bis zur Leistungsphase 6 des Hauptprojektes Sanierung des Olympiastadions mit weiteren Mitteln i. H. v. 2,7 Mio. € fortzuführen; diese Mittel werden freigegeben. Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die Sanierung der Flutlichtanlage gem. „Flutlichtvariante LED“ zu planen und bis zur EC2022 umzusetzen.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Stadion, Olympiastadion, Sanierung
Ortsangabe	Olympiapark

Olympiapark München GmbH;
Stadionsanierung
Freigabe Leistungsphase 6
Kosten Flutlichtsanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02584

Vorblatt zur Beschlussvorlage der Vollversammlung am 05.05.2021
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	1
1. Ausgangslage	1
2. Kostenentwicklung der Stadionsanierung	2
3. Flutlichtsanierung	4
4. Stufenträgersanierung	7
5. Empfehlungen des Aufsichtsrates der Olympiapark München GmbH	8
6. Voraussetzungen für die umsatzsteuerliche Organschaft	9
7. Risiken	10
8. Darstellung der Kosten und Finanzierung	10
II. Antrag des Referenten	16
III. Beschluss	17

Olympiapark München GmbH;
Stadionsanierung
Freigabe Leistungsphase 6
Kosten Flutlichtsanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02584

4 Anlagen

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 05.05.2021
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Eine Behandlung im vorberatenden Ausschuss war nicht möglich, weil die Abstimmungen und Beratungen noch nicht abgeschlossen waren.

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 25.09./04.10.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12414) stimmte der Stadtrat der Generalsanierung des Olympiastadions mit einem Sanierungsaufwand von insgesamt 108 Mio. € netto zu.

Die SWM Services GmbH wurde mit diesem Beschluss beauftragt, die Leistungsphase 3 auf Basis der Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ mit Einsparpotenzialen sowie einer 20-monatigen Schließung fortzuführen. Die Variante beinhaltet im Wesentlichen bestandserhaltende Sanierungen bei Betriebstechnik und Brandschutz, umfassende Schönheitsreparaturen, Qualitätsverbesserungen sowie bedarfsweise eine Instandsetzung auf Neubauniveau bei den Veranstaltungsflächen (Sanierung und Ergänzung) sowie geringfügige Reparaturen bei allen anderen Flächen in Absprache mit dem Denkmalschutz.

Bei absehbarer Nichteinhaltung des Kostenrahmens von 108 Mio. € bei Leistungsphase 3 für die Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ sollte der Stadtrat erneut befasst werden.

Am 22.07.2020 (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 00746) hat sich der Stadtrat mit vorgezogenen Maßnahmen der Stadionsanierung (WC-Satelliten und Flutlicht) befasst; das Vorziehen der Maßnahmen war insbesondere im Hinblick auf eine sich abzeichnende Erhöhung der Stadionsanierungskosten auf 130 Mio. € sowie im Hinblick auf die Durchführung der European Championships 2022 (EC 2022) erforderlich. Mit dieser Vorlage hat der Stadtrat der Fortführung der Generalsanierung des Olympiastadions auf Basis der Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ bei einer 20-monatigen Schließung zugestimmt und die SWM Services GmbH beauftragt, die unterbrechungsfreie Planung der Leistungs-

phasen 4 und 5 des Hauptprojektes Sanierung des Olympiastadions für 2020 mit Mitteln i. H. v. 2,0 Mio. € fortzuführen.

Die Sanierung der WC-Satelliten incl. Grundleitungen als vorgezogene Maßnahme werden auf Grundlage dieses Beschlusses geplant und bis zum Beginn der EC 2022 ausgeführt.

Die Planung der Sanierung der Flutlichtanlage gem. Variante „Sonderanfertigung Passpartout-Lösung“ und Alternativen wurde am 22.07.2020 mit o. g. Stadtratsbeschluss genehmigt.

Der Beschluss liegt als Anlage 1 bei. Mit diesem Beschluss sind für die Stadionsanierung 109,5 Mio. € angesetzt; als Berechnungsbasis für die Kosten der Leistungsphasen wurden und werden die sich abzeichnenden Stadionsanierungskosten i. H. v. 130 Mio. € verwendet.

2. Kostenentwicklung der Stadionsanierung

Die SWM hat bis Mitte Juni 2020 die Kostenberechnung bis Lph 3 durchgeführt und kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug):

Die Sanierung der Variante Bestandsorientierung Szenario Fokus mit Sanierung im laufenden Betrieb, d. h. jeweils in den Monaten Oktober bis April und einer durchgehend 20-monatigen Schließung (nur eine Open-Air-Saison), wird voraussichtlich 130 Mio. € kosten; der Beginn der Hauptarbeiten (Stadionschließung) ist nun im Zeitraum 10/2024 – 05/2026 vorgesehen; dies führt laut SWM Services GmbH zu Steigerungen auf Grund des Baukostenindex von rund 4 Mio. €.

Folgende Umstände tragen zur Kostensteigerung bei:

Position	Betrag in Mio. €
Angleichung Baukostenindex	4,0
Erkenntnisse aus der Vorplanung	14,5
Kosten für Provisorien für die Jahre 2024 bis 2025	3,5
Summe	22,0

2.1. Baukostenindex

Im Herbst 2018 war noch davon auszugehen, dass mit den Hauptarbeiten der Stadionsanierung im Jahr 2023 begonnen und im Jahr 2026 abgeschlossen werden kann.

Dieser Beginn kann jedoch nicht realisiert werden; der Beginn der Umsetzungsmaßnahmen ist nun für die Jahre 2025 ff. vorgesehen; dies führt laut SWM Services GmbH zu Steigerungen auf Grund des Baukostenindex von rund 4 Mio. €.

2.2. Erkenntnisse aus der Vorplanung

Die Kostensteigerungen gründen im Wesentlichen auf den Erkenntnissen aus der Vorplanung.

Alleine im Bereich der Sanierung der Betriebstechnik, der Erweiterung Brandschutz und der Modernisierung der Kommentatorenkanzel (Raumänderung von Regie- auf Kommentatorenkanzel) entstehen Mehrkosten von rund 13,8 Mio.€. Im Wesentlichen wird auf die Anlage zum Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020 verwiesen.

Der Stadtratsentscheidung vom 25.09./04.10.2018 lagen Einsparungsvorgaben zugrunde. Die Einsparvorgaben wurden von der SWM Services GmbH aufgegriffen; lediglich die Einsparungen zu Zwischendecke/Einsparungen VIP-Toiletten konnte nicht umgesetzt werden, da die WCs auf Grund von Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung (VStättV) notwendig sind.

2.3. Provisorien

Es sind insbesondere Provisorien für Gerüste und Abdeckungen, Raumabschlüsse, brandabschnittbedingte Wände, Bauzäune, Elektroinstallationen, sowie im Bereich von Heizung/Klima/Lüftung/Sanitär, inkl. Brandabschottung bei Durchdringung von Brandabschnitten erforderlich.

2.4. Zusammenfassung

Die sich abzeichnenden Stadionsanierungskosten betragen rd. 130 Mio. € (Berechnungsgrundlage); sie setzen sich folgendermaßen zusammen:

Maßnahme	Betrag (netto)
Sanierung Betriebstechnik, Erweiterung Brandschutz und Modernisierung + Kommentatorenkanzel (Raumänderung von Regie- auf Kommentatorenkanzel)	97.490.000 €
Gartenmannbelag	5.770.000 €
Korrosionsschutz Regie- u. Kommentatorenkanzel (inkl. Anzeigetafeln)	1.910.000 €
Polizeikameras	950.000 €
Anzeigetafeln	280.000 €
Betonsanierung	7.040.000 €
Kioske, Kassenhäuschen und Sanitäter Ebene 0 sowie Umfeld	2.030.000 €
Sanierung Küchen (inkl. Ausstattung) – „1:1-Austausch“ Einzelgeräte	6.460.000 €
Aufbereitung Stahlteile	770.000 €
Mehrkosten durch Bauen im laufenden Betrieb	3.460.000 €
Sonstiges (Rinnensanierung Rahmenbinder / Beschilderung)	3.740.000 €
Summe (einschließlich Risikoreserve von 20 %)	129.900.000 €

In den einzelnen Positionen sind jeweils Risikozuschläge von 20 % enthalten.

Vom Stadtrat am 22.07.2020 beschlossen sind Maßnahmen über 109,5 Mio. €, freigegeben sind die Leistungsphasen 1 bis 5 sowie die vorgezogenen Sanierungsmaßnahmen, somit insgesamt rund 18 Mio. € (vgl. hierzu Nr. 8.3.1.).

3. Flutlichtsanierung

3.1. Aufrüstung Flutlicht auf 800 lx

Die vom Stadtrat am 22.07.2020 beschlossene Aufrüstung der Flutlichtanlage auf 800 lx erfolgte bis zum 19.10.2020. Die fehlenden Scheinwerfer konnten durch LED-Leuchten ersetzt werden. Die für die Aufrüstung der Flutlichtanlage auf 800 lx eingesetzte LED-Lösung fand die Zustimmung des Denkmalschutzes.

Das Flutlicht kam erstmals am 24.11.2020 beim Spiel Türkgücü gegen den 1. FC Saarbrücken zum Einsatz und entsprach allen Regularien der 3. Bundesliga.

3.2. Aufrüstung Flutlicht auf 1600 lx

Entgegen der ursprünglichen Annahme konnte von der SWM Services GmbH ein Hersteller gefunden werden, der LED-Leuchten produziert, die die Denkmalschutzanforderungen erfüllen; die Kosten hierfür werden voraussichtlich unter der dem Aufsichtsrat in seiner 152. Sitzung am 03.07.2020 vorgelegten Summe von 7 Mio. € liegen.

Das Olympiastadion kann mit dieser Technologie mit den derzeit modernsten und energiesparendsten Leuchtkörpern aufrüstet werden. Der Leistungsbedarf einer LED-Leuchte liegt bei ca. 1 kW und somit bei der Hälfte des Bedarfs herkömmlicher Leuchtmittel bei gleicher Lichtausbeute. Weitere Vorteile neben dem niedrigeren Verbrauch sind laut SWM Services GmbH geringe bis keine Instandhaltungs- und Wartungskosten sowie die Langlebigkeit und Leistungsfähigkeit der LED-Leuchten; ein Vergleich des Verbrauches der bestehenden alten Leuchten zu der LED-Lösung ergibt eine Verbrauchsreduzierung von ca. 75%.

Zudem wäre das Olympiastadion hinsichtlich der Lichtanforderungen weitestgehend für alle kommenden Sportveranstaltungen (EC 2022, auch Fußball der 2. Bundesliga) gerüstet.

Auf die als Anlage 2 beigefügte Präsentation der SWM Services GmbH wird verwiesen.

Die Kosten stellen sich wie folgt dar:

- Kosten für die Sanierung der Flutlichtanlage gem. „Flutlichtvariante LED“ über insgesamt 3,8 Mio. €
- Erhöhung des Budgets der Stadionsanierung von 109,5 Mio. € um 2,3 Mio. € auf 111,8 Mio. € (siehe Nr. 3.4.)

3.3. EC 2022 – Flutlicht und Sport- und Showlicht

Die Umrüstung der Flutlichtanlage würde dazu führen, dass für die Lichtanlage der EC 2022 Kosten und auch Sichtbehinderungen durch das Aufstellen von Gerüsten für zusätzliches Flutlicht entfallen.

Nach aktuellen Erkenntnissen der SWM Services GmbH müssen temporär Sport- und Show-Licht für die EC 2022 nur noch für folgende lichtintensive Veranstaltungen eingebracht werden:

- Zusätzliches Sport-/Weißlicht und Stabhochsprung Sport-/Weißlicht: ca. 230.000 €
Es wird davon ausgegangen, dass sich, bedingt durch die vollflächige 1600 Lux-Ausleuchtung in 1,5 m Höhe im Norden sowie im Süden des Stadions Defizite in der Ausleuchtung ergeben. Daneben sind noch unbekannte Kamerapositionen berücksichtigt, welche zusätzliches Weißlicht verlangen, sowie Weißlichtsysteme, welches begrenztes Zoning¹ erlauben. Der angesetzte Betrag basiert auf Erfahrungswerten von RBS, OMG und SWM Services GmbH.

- Show-Licht (Farblicht): ca. 220.000 €
Für die Veranstaltung ist ein Show-Licht erforderlich. Die Kostenschätzung beruht auf der Annahme, dass das noch zu installierende 1600 Lux-Stadionlicht einzeln dimmbar und ansteuerbar ist und daher mit zur Inszenierung genutzt werden kann.

Die Kosten für die Herstellung der für das Show- und Sportlicht benötigten Elektroanschlüsse sind in den o.g. Kosten nicht enthalten und werden im Rahmen der gesamten Elektroplanung für den gesamten Event berücksichtigt. Diese Mittel für beide Kostengruppe (Elektroanschlüsse sowie Lichtinstallationen) sind laut SWM Services GmbH und RBS im EC-Budget enthalten.

Das RBS weist auf Folgendes hin:

„Sollte der Stadtrat die entsprechenden Mittel zur Sanierung nicht freigeben, ist die Bereitstellung entsprechender Flutlichttechnik wie im vorstehenden Punkt erläutert als mobile Anlage durch die OMG mit Mitteln aus dem EC-Budget erforderlich. Hierfür wurden durch die OMG zuletzt Mittel in Höhe von ca. 1,2 Mio. Euro geschätzt (Stand Juni 2020).

Gegen die Abwicklung als temporäre Lösung sprechen auch aus Sicht des Geschäftsbereichs Sport die Kosten für die vergleichsweise kurze Nutzungsdauer der mobilen Anlage (lt. OMG 7 Veranstaltungstage), die den stets beworbenen Nachhaltigkeitsgedanken der EC 2022 durch die Nachnutzung bestehender olympischer Stätten vermindern. Sichtbehinderungen durch temporäre Aufbauten können zu verminderten Einnahmen im Ticketing führen, die eine wichtige Säule bei der Finanzierung der Veranstaltung darstellen. Gleichzeitig beeinträchtigen erforderliche Aufbauten und Gerüste die Sichtachsen rund um das weltberühmte Olympiastadion, nicht nur für die Fernsehzuschauer*innen sondern auch live vor Ort. Eine solche optische Wirkung entspricht nicht der Inszenierung, die sich rund 70.000 Zuschauer*innen im Olympiastadion und viele Millionen am TV von der Veranstaltung erwarten, die im Olympiastadion mit der olympischen Kernsportart Leichtathletik ihre Höhepunkte erleben soll.

Die alternative Abwicklung über eine mobile Flutlichtanlage, finanziert aus dem EC-Budget, wird in der Beschlussvorlage bisher nicht dargestellt. Unter Pkt. 3.3 der Vorlage wird

1 Unterteilung in Zonen

lediglich erläutert, dass es in jedem Falle rund 450.000 Euro aus dem EC-Budget bedarf, um besonderes Sport- und Showlicht zu finanzieren, welches das Flutlicht auch bei Sanierung nicht leisten könnte. Entsprechende Mittel werden bereits über das EC-Budget abgedeckt. Die Mittel reduzieren aber weder die erforderlichen Mittel im Falle einer Sanierung noch für ein alternatives mobiles Flutlicht. In den zuletzt im Juni 2020 von der OMG geschätzten Kosten für eine temporäre Variante der Flutlichtanlage von ca. 1,2 Mio. Euro ist das Sport- und Showlicht bereits enthalten.“

3.4. Mehrkosten

Für die am 22.07.2020 vom Stadtrat für die EC 2022 genehmigte Sanierung der Flutlichtanlage gem. Variante „Sonderanfertigung Passpartout-Lösung“ und Alternativen ist bereits ein Kostenansatz über 1,5 Mio. € veranschlagt.

Die nunmehr empfohlene Variante stellt nach Ansicht von OMG und SWM Services GmbH aus folgenden Gründen die wirtschaftlichere und ökologischere Lösung dar:

- Für Bestandleuchten sind keine Ersatzteile und Leuchtmittel (Verbot aufgrund EU-Öko-Design-Richtlinie) mehr lieferbar. Bei der Fußball Beleuchtung von 800 Lux (3. Liga) handelt es sich um eine Mischlösung (72er-Leuchten + neue LED-Leuchten), so dass davon auszugehen ist, dass alleine für 3.Liga die alten Lampen nach und nach gegen LED ausgewechselt werden müssen.
- Der Verbrauch der Bestandleuchten beträgt 75% mehr als die LED-Lösung. Bei den neueren HQI-Lampen² liegt die Differenz bei ca. 50%.
- Selbst bei der neueren Generation der HQI-Technik ist die Lieferung von Ersatzteilen nicht mehr über die gesamtögliche Lebensdauer garantiert (Aussage SWM – lt. Angaben der Hersteller werden Produkte in den nächsten 5-10 Jahren vom Markt genommen – Produktion derzeit nur mehr für Region Afrika – in westlichen Ländern, Asien nur mehr LED), so dass in absehbarer Zeit nochmals über eine Erneuerung der Lichttechnik nachgedacht werden muss, bzw. ebenfalls keine Ersatzteile / Ersatzscheinwerfer verfügbar sein werden.
- Die Lebensdauer der HQI-Lampen ist im Vergleich zu der LED-Technik wesentlich geringer (ca. Faktor 5).
- Die Instandhaltungs- und Wartungskosten sind bei der LED-Technik nahe 0 (z. B. kein ständiger Leuchtmittelwechsel oder Vorschaltgeräte, etc.).
- Mit der geplanten Sanierung der Flutlichtanlage ist das Olympiastadion für zukünftige Veranstaltung gut ausgerüstet. So sind beispielsweise die Lichtenforderungen für 2. Liga erfüllt.
- Bedingt durch die LED-Technik können die Leuchten für Veranstaltungszwecke optimal eingesetzt werden, da keine Zeitintervalle für das Ein- und Ausschalten (Abkühlphasen vor Wiedereinschaltung) einzuhalten sind.

² Eine HQI-Lampe bezeichnet eine Halogen-Metaldampflampe. Eine HQI-Lampe ist ein Leuchtmittel mit Metaldampftechnologie – eine sogenannte Metaldampflampe. Derartige Lampen benötigen u. a. Vorschaltgeräte und Zündgeräte um den Strom auf einen konstanten Wert zu halten, wenn der Lichtbogen sich gebildet hat.

Die Gesamtkosten für die Flutlichtsanierung Variante LED über 3,8 Mio. € fallen in folgenden Jahren an; bezogen auf den bisherig eingeplanten Betrag ergeben sich Mehrkosten von 2,3 Mio. €:

Jahr	Betrag
2021	525.000 €
2022	3.275.000 €
Summe	3.800.000 €

Die Geschäftsführung der OMG weist auf Konsequenzen/Rückfalloption hin, wenn die Flutlichtanlage nicht saniert wird:

Die Kosten für eine temporäre Variante der Flutlichtanlage einschließlich Show- und Sportlicht belaufen sich nach einer groben Kosten Schätzung auf ca. 1,2 Mio. € (Stand Ende Juni 2020), seitdem wurde diese Variante nicht mehr weiter beplant und die Kosten nicht konkretisiert.

Folgende negative Konsequenzen würden sich ergeben, sollte die Flutlichtanlage nicht saniert werden:

- Keine Nutzung des aktuellen Bestandslichts möglich, es müsste mit einer komplett temporären Lichtvariante gearbeitet werden.
- Das komplette temporäre Licht würde für lediglich 7 Veranstaltungstage eingebaut werden – keine Nachnutzung möglich.
- Sämtliche Nachhaltigkeitsansätze der EC, die ja auch ausdrücklich von den Fördermittelgebern unterstützt werden, würden konterkariert.
- Erheblicher Eingriff in das Erscheinungsbild des Stadions (der Ikone des Olympiaparks) durch umfangreiche temporäre Bauwerke (hohe Gerüste) auf der Tribünenostseite.
- Damit verbunden negative Außenwirkung durch die europaweite Fernsehübertragung und dies bei der zuschauerstärksten Sportart, der Leichtathletik
- In Folge negative Auswirkungen auf das Ticketing (Reduzierung der Kapazität in attraktiven Bereichen)

4. Stufenträgersanierung

4.1. Ausgangslage

Der Aufsichtsrat wurde in der 152. Sitzung am 03.07.2020 über den Zustand der Stufenträger im Olympiastadion informiert; der Aufsichtsrat hat dabei die für die Untersuchungen zur Tragfähigkeit der Stufenträger erforderlichen Mittel in der Höhe von 50 T€ freigegeben. Der Stadtrat wurde in der Vollversammlung am 22.07.2020 über den Zustand der Stufenträger im Rahmen der Beschlussvorlage zur Stadionsanierung informiert.

Im Olympiastadion befinden sich unter der Tribüne 1.217 Stufenträger. Es wurde eine Bauwerksprüfung durchgeführt, bei der an 13 % der Stufenträger (entspricht 161 Stück) untersucht wurden. Ziel dieser Voruntersuchungen war es, ein Ergebnis zur Standsicherheit der Tribüne zu bekommen.

Von den untersuchten Stufenträgern erwiesen sich in einer Voruntersuchung 93,8% (151 Stück) als unauffällig; d. h. die Bewehrung ist ausreichend und unbedenklich im Auflagerbereich eingebunden. 6,2 % erwiesen sich als auffällig, dies bedeutet, dass die Bewehrung unvollständig (mit einer Länge über 6 m) im Auflagerbereich eingebunden ist.

Die SWM Services GmbH sowie die OMG ziehen folgendes Fazit:

- kein flächendeckendes Problem
- aktuell kein akutes Standsicherheitsproblem
- Sanierungsbedarf ist vorhanden und zu ermitteln

Im Jahr 2021 ist eine weitere Untersuchung erforderlich, um möglichst alle Stufen im kritischen Bereich zu ermitteln. Der erforderliche Sanierungszeitpunkt ist zu ermitteln.

Die detaillierten Ausführungen sind der als Anlage 3 erstellten Präsentation der SWM zu entnehmen.

4.2. Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten für die Untersuchung der Stufenträgersanierung über 1,7 Mio. € fallen in folgenden Jahren an:

Jahr	Betrag
2020	75.000 €
2021	225.000 €
2022	1.400.000 €
Summe	1.700.000 €

Die Kosten für die Untersuchungen in den Jahren 2020 und 2021 sind in den Pachtansätzen enthalten. Die Mittel für die Sanierungsmaßnahmen müssten im Jahr 2022 zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die spätere Stufenträgersanierung die Kosten der Stadiosanierung erhöhen können.

5. Empfehlungen des Aufsichtsrates der Olympiapark München GmbH

5.1. Leistungsphase 6

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner 153. Sitzung am 25.09.2020 folgenden Beschluss gefasst:

„Das Projekt Sanierung Olympiastadion mit der Variante „Bestandsorientierung, Szenario Fokus soll in die Detailplanung bis Leistungsphase 6 gehen. Die Mittel bis zur Leistungsphase 6 werden freigegeben. Vor einer Realisierungsbeauftragung von bis zu 130 Mio. € ist der Aufsichtsrat bis Ende 2021 zu befassen.“

Anmerkungen:

Leistungsphase 6 umfasst die Vorbereitung der Vergabe. Sie beinhaltet zunächst die Aufstellung eines Vergabeterminplans. Die Ermittlung von Mengen auf Basis der Ausführungspläne dient als Grundlage für das Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leis-

tungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen. Anhand der Leistungsverzeichnisse werden die Kosten ermittelt und durch einen Vergleich mit der Kostenberechnung die Kostenkontrolle durchgeführt. Alle Arbeiten erfordern dabei Abstimmung und Koordination der an der Planung beteiligten Fachbereiche. Die Zusammenstellung der Vergabeunterlagen schließt die Leistungsphase ab.

Nach abgeschlossener Leistungsphase 6 besteht laut SWM Services GmbH eine hohe Planungssicherheit, die sich voraussichtlich mindernd auf die Risikozuschläge auswirken dürfte.

5.2. Flutlichtsanierung

In der 154. Sitzung am 17.12.2020 hat der Aufsichtsrat die Gesellschafterin gebeten, die SWM Services GmbH zu beauftragen, die Sanierung der Flutlichtanlage gem. „Flutlichtvariante LED“ zu planen und bis zur EC2022 umzusetzen sowie die zusätzlichen Mittel über 2,3 Mio. € zur Verfügung zu stellen.

5.3. Stufenträgersanierung

Der Aufsichtsrat der Olympiapark München GmbH hat zudem den weiteren Untersuchungen zur Stufenträgersanierung zugestimmt und um Vorlage einer Kostenberechnung für die sanierungsbedürftigen Stufenträger in der Sommer-Sitzung 2021 gebeten.

6. Voraussetzungen für die umsatzsteuerliche Organschaft

Zwischen der OMG und der LHM besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft. Auf Basis der Organschaft sind Zuschussleistungen der LHM nicht umsatzsteuerpflichtig.

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 die Zuschussleistung der LHM an die OMG zur Überbrückung von finanziellen Engpässen bzw. für Verlustausgleiche übersteigt.

In den Jahren 2017 bis 2019 erwirtschaftete die OMG Jahresüberschüsse, die jeweils auf neue Rechnung vorgetragen wurden. Auf Grund der Corona-Krise müssen diese Überschüsse bzw. die damit zusammenhängenden finanziellen Mittel für die Finanzierung der Olympiapark München GmbH verwendet werden. Die Olympiapark München GmbH hat darauf hingewiesen, dass eine Gefährdung der umsatzsteuerlichen Organschaft bei einer mehrjährigen Schließung des Olympiastadions nicht auszuschließen ist, zumal in den Jahren 2023/2024 durch die geplante Schließung des Olympiaturms weitere Umsatzerlöse entfallen.

Die OMG geht davon aus, dass das von der OMG an die LHM zu leistende Pachtentgelt die Zuschussleistung der LHM nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Stadion dauerhaft übersteigt. (Anm.: Die Sanierungskosten für das Olympiastadion entrichtet die Landeshauptstadt München im Rahmen ihrer Pachtzahlungen für den Olympiapark an die SWM Services GmbH.) Nach Auffassung des Finanzamts ist auf eine Gesamtprognose

abzustellen, wobei nach bisheriger Rechtslage davon auszugehen ist, dass der Betrachtungszeitraum mit Einführung des § 2b UStG endet. Insofern dürften sich die Umsatzausfälle wegen Sanierung des Olympiastadions bei einer 20-monatigen Schließung grundsätzlich nicht negativ auf die Organschaft auswirken.

7. Risiken

Es bestehen Bestands- und Vermarktungsrisiken. Die Geschäftsführung der OMG weist vorsorglich darauf hin, dass es auf Grund der veralteten Technik jederzeit möglich ist, dass weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden; dies kann im Einzelfall zu verlorenen Kosten führen. Es wird ein Bestandsgebäude saniert. Ein gewisses Risiko liegt in der Bausubstanz z.B. der Stufenträger. Diesen Bestandsrisiken wird mit den geplanten Untersuchungen entgegen gewirkt.

8. Darstellung der Kosten und Finanzierung

8.1. Finanzierung über die Pacht an die SWM Services GmbH

Im Stadtratsbeschluss vom 20./28.01.2015 wurde bereits darauf hingewiesen, dass die SWM Services GmbH die Kosten für Neu-Investitionen im Olympiastadion nicht vorzufinanzieren kann, 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.

Die SWM Services GmbH hat zuletzt Mitte Juni 2020 mitgeteilt, dass sie nicht über die nötige Liquidität verfügt, um die Maßnahmen vorfinanzieren; eine projektbezogene Darlehensaufnahme der SWM Services GmbH für die Stadionsanierung würde, da die Kreditkosten dem Projekt zugerechnet werden müssten, die Stadionsanierung verteuern.

8.2. Zuschüsse von Bundesrepublik Deutschland und Freistaat Bayern

Derzeit wird von der Stadtkämmerei und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft in Zusammenarbeit mit der SWM Services GmbH geprüft, ob und in welchem Umfang Fördermittel insbesondere für die „Sanierung kommunaler Einrichtungen im Bereich Sport, Jugend und Kultur 2020“ generiert werden können.

Stadtkämmerei und Referat für Arbeit und Wirtschaft prüfen, ob auch für die mit diesem Beschluss beantragten Maßnahmen Fördermittel beantragt werden können.

8.3. Mittelbedarf

8.3.1. Stadionsanierung

Für die Stadionsanierung wurden vom Stadtrat bisher folgende Maßnahmen freigegeben:

Maßnahme	Betrag (netto)	Quelle
Leistungsphasen 1 bis 3	4.800.000 €	Stadtratsbeschluss vom 25.09./04.10.2018, Vorlagenr. 14-20 / V 12414, Antragsnr. 2
Leistungsphasen 4 bis 5	2.000.000 €	Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020, Vorlagenr. 20-26 / V 00746, Antragsnr. 1
Sanierung WC-Satelliten	9.700.000 €	Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020, Vorlagenr. 20-26 / V 00746, Antragsnr. 2
Sanierung Flutlichtanlage	1.500.000 €	Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020, Vorlagenr. 20-26 / V 00746, Antragsnr. 3
Summe	18.000.000 €	

8.3.2. Leistungsphase 6

Für die Leistungsphase 6 werden weitere Mittel i. H. v. 2,7 Mio. € benötigt.

Diese wirken sich folgendermaßen auf die kommenden Haushaltsjahre aus:

Jahr	bis einschl. 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Summe
Stadionsanierung über 109,5 Mio. € einschl. vorgezogener WC-Sanierung und neu Freigabe bis Lph 6	4.787.000 €	6.766.500 €	11.297.000 €	23.803.400 €	25.902.500 €	27.203.000 €	9.740.600 €	109.500.000 €
Nachrichtlich: Stadionsanierung über 130 Mio. €	4.787.000 €	6.766.500 €	11.297.000 €	23.803.400 €	25.902.500 €	37.454.500 €	19.989.100 €	130.000.000 €

Die Mittel i. H. v. 2,7 Mio. € für die Leistungsphase 6 sind in folgenden Jahren enthalten:

Jahr	Betrag
2021	750.000 €
2022	1.450.000 €
2023	500.000 €
Summe	2.700.000 €

Gegenüber dem im Stadtratsbeschluss zu den vorgezogenen Maßnahmen vom 22.07.2020 vorgelegten Zeitplan ergeben sich Verschiebungen bei der Stadionsanierung; dies wirkt sich in der Folge dahingehend auf die Mittelabflüsse in den kommenden Haushalten aus, so dass die Mittel grundsätzlich später benötigt werden.

Die Planungskosten für die Leistungsphase 6 waren bereits in den Planungen stets enthalten, jedoch nicht freigegeben; die Höhe von 2,7 Mio. € basiert auf der neuen Berechnungsgrundlage von 130 Mio. € für die Stadionsanierung. Insofern bleiben in den Jahren der Planungen die Jahresbeträge grundsätzlich gleich.

8.3.3. Flutlichtsanierung

Für diese Sanierung fallen in folgenden Jahren Mehrkosten über 2,3 Mio. € an.

Die Gesamtkosten betragen:

Jahr	Betrag
2021	525.000 €
2022	3.275.000 €
Summe	3.800.000 €

Bereits mit Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020 sind hierfür 1,5 Mio. € genehmigt.

8.3.4. Stufenträgersanierung

Der entsprechende Aufwand ist in der Pacht 2021 enthalten; lediglich um den Mehrbedarf über 1,4 Mio. € im Jahr 2022 ist die Pacht zu erhöhen.

Jahr	Betrag
2020	75.000 €
2021	225.000 €
2022	1.400.000 €
Summe	1.700.000 €

8.3.5. Pacht insgesamt

Neben der Kosten für die Stadionsanierung fallen die üblichen Pachtkosten (Kostenpacht) für die Anmietung des Olympiaparks an. Dies sind somit die bisherigen Pachtkosten (einschließlich Stadionsanierung über 108 Mio. € zuzüglich Flutlichtsanierung über 1,5 Mio. €, vgl. beiliegender Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020), so dass sich für die Haushaltsjahre 2021 bis 2026 (Betrachtungszeitraum des Finanzplans) folgender Gesamtmittelbedarf netto für die Pacht des Olympiaparks ergibt:

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Summe
Pacht mit Stadionsanierung über 109,5 Mio. € und vorgezogene Maßnahmen*	29.724.695 €	29.486.280 €	43.512.673 €	45.951.925 €	54.831.527 €	30.280.000 €	233.787.100 €
Zusätzliche Mittel bei Berücksichtigung von Lph 6 bei der Stadionsanierung	750.000 €	1.450.000 €	500.000 €	0 €	0 €	0 €	2.700.000 €
Mehraufwand Flutlichtsanierung	525.000 €	1.775.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.300.000 €
Stufenträgersanierung **	0 €	1.400.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.400.000 €
Summe	30.999.695 €	34.111.280 €	44.012.673 €	45.951.925 €	54.831.527 €	30.280.000 €	240.187.100 €

* Die Mittel für Lph 6 über 2,7 Mio. € sind hierin nicht enthalten.

** Die Mittel i. H. v. 225.000 € für das Jahr 2021 sind in der Pacht bereits enthalten (vgl. Nr. 8.3.4).

Es sind in der Pacht ebenso Mittel für die Leistungsphasen 1 bis 3 der Turmsanierung i. H. v. insgesamt 2,4 Mio. € in den Jahren 2021 bis 2022 enthalten.

Die Steigerung der Pacht im Jahr 2021 (ohne Stufenträgersanierung sowie Mehraufwand bei Flutlichtsanierung) gegenüber der bisherigen Planung der SWM Services GmbH für dasselbe Jahr (vgl. Stadtratsbeschluss vom 22.04.2020) resultiert im Wesentlichen aus folgenden Umständen:

- Zeitliche Verschiebungen sowie weitere Veränderungen in der Kostenpacht (Unterhalt oder Investition) machen sich auch hier bemerkbar.
- Der Pachtansatz für das Jahr 2020 wird nicht in voller Höhe benötigt; es ergeben sich Verschiebungen von rund 2,445 Mio. € auf das Jahr 2021.
- Erforderlich sind zusätzlich notwendige Leistungen im Rahmen des Projekts Sanierung Olympiahalle, wie z. B. Austausch Beamer gegen LED-Screens, Erneuerung Beleuchtung.
- Ebenso notwendig sind zusätzliche kleinere Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere in den Gewerken Elektrotechnik und Bauunterhalt in verschiedenen Objekten u. a. im Olympia-Eissportzentrum, Zeltdach und Olympiastadion.
- Es fallen erhöhte Instandhaltungs-, Reparatur- und Wartungskosten, insbesondere in den Gewerken Haustechnik, Elektrotechnik und Bauservice in verschiedenen Objekten sowie den Außenanlagen, Olympiastadion, Olympia-Eissportzentrum und der Olympiahalle an.
- Die Leistungen im laufenden Unterhalt und Instandhaltungsmaßnahmen durch den technischen Service mussten erhöht werden.
- Es erfolgten Mittelverschiebungen in bereits bekannten kleineren Maßnahmen.

8.4. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Zahlungswirksame Kosten i. H. v. 47.925.385 € fallen im Haushalt des Referats für Arbeit und Wirtschaft im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit beim Produkt 44111320 Beteiligungsmanagement, Finanzposition 5520.530.1000.5 „Pachtzahlung LHM an SWM für OMG“ als Erhöhungsbetrag zu den bereits vorhanden 26.007.004 € für das Haushaltsjahr 2021 respektive den für die Haushaltsjahre 2022-2026 bereits genehmigten Ansatz i. H. v. insgesamt 166.254.711 € an.

Übersicht der einzelnen Finanzierungsbedarfe nach Jahresraten im städtischen Haushalt:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Summe
Genehmigter Anteil Sanierung	9.580.000 €	15.323.000 €	25.000.000 €	24.912.000 €	19.635.000 €	8.900.000 €	103.350.000 €
Genehmigter Anteil Pacht	16.427.004 €	17.032.074 €	18.280.979 €	18.201.549 €	18.970.109 €		88.911.713 €
Summe bereits genehmigter Ansatz im HH:	26.007.004 €	32.355.074 €	43.280.979 €	43.113.549 €	38.605.109 €	8.900.000 €	192.261.715 €
Bedarf Sanierung Lph 6	750.000 €	1.450.000 €	500.000 €				2.700.000 €
Bedarf Flutlichtsanierung	525.000 €	1.775.000 €					2.300.000 €
Bedarf Stufen-trägersanierung	1.400.000 €						1.400.000 €
Bedarf Pacht	2.317.691 €	-1.468.794 €	231.694 €	2.838.376 €	16.226.418 €	21.380.000 €	41.525.385 €
Summe Bedarfe:	4.992.691 €	1.756.206 €	731.694 €	2.838.376 €	16.226.418 €	21.380.000 €	47.925.385 €
Ansatz Gesamt nach Beschlussfassung im HH:	30.999.695 €	34.111.280 €	44.012.673 €	45.951.925 €	54.831.527 €	30.280.000 €	240.187.100 €

	dauerhaft	einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten			Summe Pacht (einschl. Stadionsanierung) 2021 -2026: 47.925.385 €
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) – Pachtzahlungen (einschl. Stadionsanierung)			2021: 4.992.691 € 2022: 1.756.206 € 2023: 731.694 € 2024: 2.838.376 € 2025: 16.226.418 € 2026: 21.380.000 €
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.

Der Mehrbedarf i. H. v. insgesamt 47.925.385 € gemäß voranstehender Finanzierungstabelle wird genehmigt und im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2021 - 2026 bei der Stadtkämmerei einmalig angemeldet. Für das Jahr 2021 werden die zusätzlichen Mittel i. H. v. 4.992.691 € zum Nachtragshaushalt 2021 als Erhöhungsbetrag zu den bereits im Haushalt vorhandenen Mitteln i. H. v. 26.007.000 € bei der Stadtkämmerei entsprechend angemeldet. Der Stadtrat stimmt zu, dass die oben genannten Beträge von künftigen Konsolidierungen ausgenommen werden.

Eine Kompensation für diese Gelder aus dem bereits konsolidierten Referatebudget ist nicht möglich, da die Mittel überwiegend gebunden sind für Verträge mit den betreuten Beteiligungsgesellschaften oder für Verträge mit den sozialen Trägern aus dem Mü. Beschäftigungs- und Qualifizierungsprogramm.

Die Stadtkämmerei führt zur Vorlage insbesondere Folgendes aus (vgl. auch Anlage 4): „Für das Jahr 2021 wurde die Haushaltskonsolidierung bereits vom Stadtrat festgelegt und beschlossen. Für künftige Konsolidierungen kann keine Ausnahme gewährt werden, weil der städtische Haushalt jährlich beschlossen wird. Im Haushalts- oder Nachtragshaushaltsplan wird dann auch konkret bestimmt, ob, in welcher Höhe und bei welchen Haushaltspositionen Reduzierungen für eine Konsolidierung vorgenommen werden.“

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat jedoch keine freien Budgetmittel, welche für die geplanten Maßnahmen eingesetzt werden können; sollten unterjährig dennoch Mittel frei werden, werden diese beispielsweise im Wege des Nachtrags der Kämmerei selbstverständlich angeboten.

Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden, da die Beauftragung der Lph 6 der Stadionsanierung, die Flutlichtsanierung sowie die Stufenträgersanierung vorbereitet werden muss, um den Zeitplan einhalten zu können. Eine spätere Beauftragung führt zu einem späteren Baubeginn und voraussichtlich zu verlorenen Kosten, insbesondere durch Baukostenindexsteigerungen und voraussichtlich weitere Provisorien.

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

Eine Anmeldung zum Haushalt 2021 war nicht möglich, da sich der Aufsichtsrat der Olympiapark München GmbH zuletzt am 17.12.2020 mit den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen befassen konnte und die Pachtangaben erst Ende November aktualisiert werden konnten. (Aufgrund der finanziell äußerst angespannten Finanzsituation der Stadt gab es keinen Eckdatenbeschluss 2021) Die aktualisierten erhöhten Pachtaufwendungen an die SWM Services GmbH für den Olympiapark sind im Finanzplan bisher nicht enthalten. Die Maßnahme einschließlich Pacht für den Olympiapark löst Gesamtkosten in Höhe von 240 Mio. € in den Jahren 2021 bis voraussichtlich zum Jahr 2026 aus.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei sowie dem Referat für Bildung und Sport abgestimmt.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei liegt als Anlage 4 bei.

Eine fristgerechte Vorlage war nicht möglich, da die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Die Behandlung in der heutigen Sitzung ist zwingend notwendig, weil die Maßnahmen dringlich sind, um sie noch vor Beginn der EC 2022 abgeschlossen zu haben (Flutlicht) bzw. weitere Sanierungsschritte im Terminplan auszulösen, so dass insbesondere möglichst keine bauindexbezogenen Steigerungen eintreten.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, und der Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herr Stadtrat Sebastian Weißbürger, das Referat für Bildung und Sport sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Der Fortführung der Generalsanierung des Olympiastadions auf Basis der Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ bei einer 20-monatigen Schließung mit einem Sanierungsaufwand von insgesamt 130 Mio. € netto wird zugestimmt.
2. Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die unterbrechungsfreie Planung bis zur Leistungsphase 6 des Hauptprojektes Sanierung des Olympiastadions mit weiteren Mitteln i. H. v. 2,7 Mio. € fortzuführen; diese Mittel werden freigegeben.
3. Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die Sanierung der Flutlichtanlage gem. „Flutlichtvariante LED“ zu planen und bis zur EC2022 umzusetzen.
4. Den Ausführungen zur Dringlichkeit, Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Eine Kompensation des zusätzlichen Bedarfes aus dem konsolidierten Budget des Referates kann nicht erfolgen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird daher beauftragt, die im Vortrag dargestellten zusätzlichen Mittel i. H. v. insgesamt 47.925.385 € für den Zeitraum 2021 – 2026 im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanungen bei der Stadtkämmerei für das Produkt 44111320 „Beteiligungsmanagement“; Finanzposition 5520.530.1000.5 „Pachtzahlung LHM an SWM für OMG“ einmalig anzumelden. Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel für 2021 i. H. v. 4.992.691 € werden als Erhöhungsbetrag zu den bereits im Haushalt vorhandenen Mitteln i.H.v. 26.007.000 € zum Nachtragshaushalt entsprechend angemeldet.

5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

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

Clemens Baumgärtner
Berufsm. StR

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** S:\FB5\Olympiapark\3 Gremien\1 Stadt\1 Stadtrat\1 Beschlüsse\Zukunft mit SWM\2021\StadionSaniergLph 6 VV 2021-04-29.odt
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An Olympiapark München GmbH
An SWM Services GmbH
An Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An Referat für Bildung und Sport
z.K.

Am

I. A.