

Telefon: 233-24144
Telefax: 233-21136

3
Anlage 1
Zweitschrift

✓ 170
Referat für Arbeit
und Wirtschaft
Beteiligungsmanagement
Weitere Beteiligungen
Übereinstimmung mit
Original geprüft

22. Juli 2020
Am
D-II-V
Stadtratsprotokoll

Ergänzung vom 22.07.2020

Olympiapark München GmbH
Stadionsanierung
Kostenerhöhung / Flutlicht
Vorgezogene Maßnahmen / Toilettenanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00746

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 22.07.2020
Öffentliche Sitzung

1 Anlage

I. Vortrag des Referenten

Die am 21.07.2020 eingegangene Stellungnahme der Stadtkämmerei wird hiermit nachgereicht.

II. Abdruck von I.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

III. Wv. RAW - FB 5 Netzlaufwerke/raw-ablage/FB5/Olympiapark/3 Gremien/1 Stadt/1 Stadtrat/1 Beschlüsse/Zukunft
mit SWM/2020/StadionSaniergVorgezogenMaßn Ergänzung.odt
zur weiteren Veranlassung.

Zu III.

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

An das RAW-GL 2

gefertigt	
versandt am	<i>7.8.</i>

07.08.11

Anlage

Datum: 21.07.2020
Telefon: 0 233-92791
Telefax: 0 233-25911

Stadtkämmerei
Jahreshaushaltswirtschaft
Haushalt
SKA-2-12

...@muenchen.de

Olympiapark München GmbH;
Stadionsanierung
Kostenerhöhung / Fluchtlicht
Vorgezogene Maßnahmen / Toilettensanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00746

Beschlussvorlage für die Vollversammlung am 22.07.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

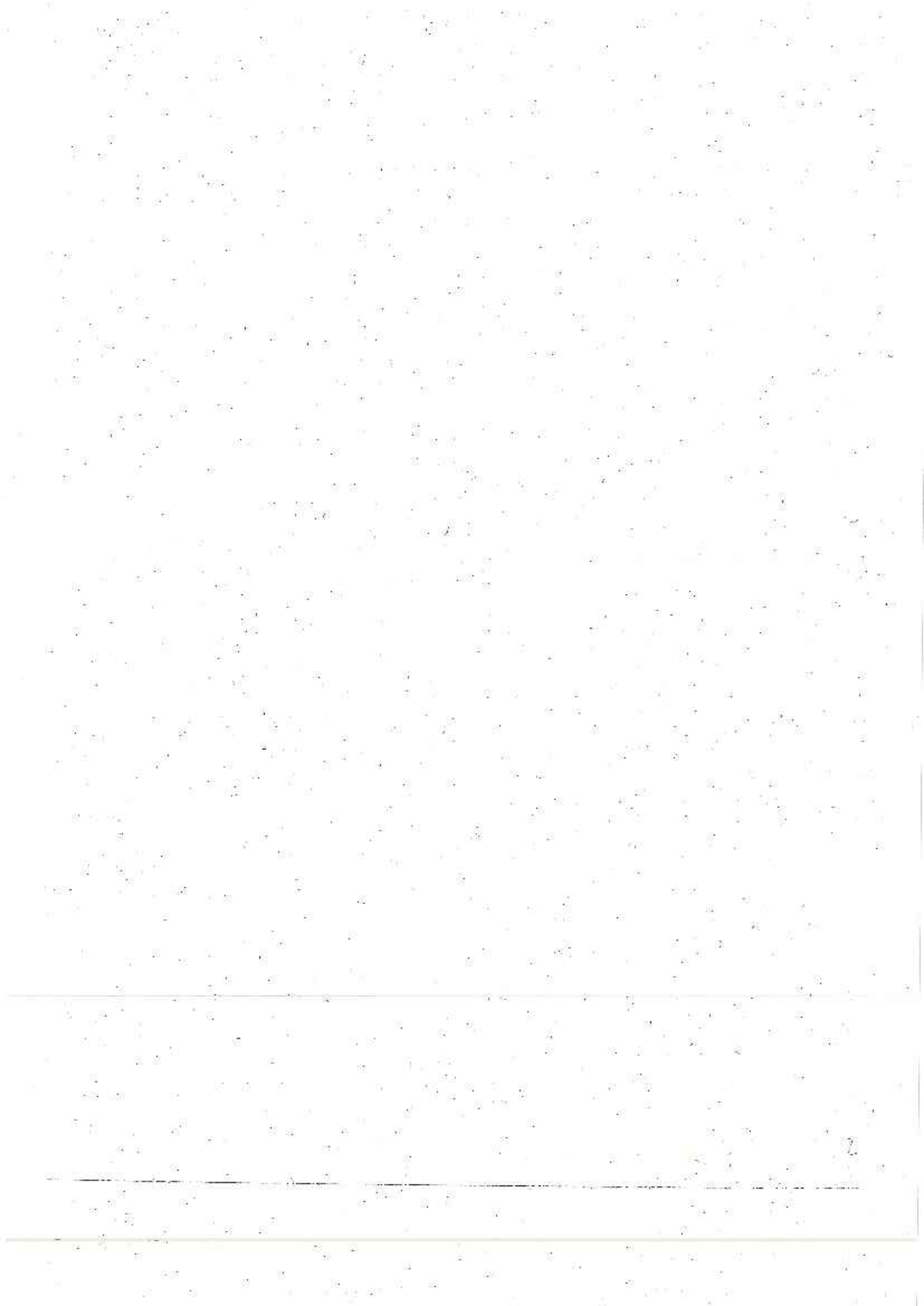
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft

Die Stadtkämmerei stimmt der Beschlussvorlage zu.

Allerdings sollte vor der dem Hintergrund der derzeitigen finanziellen Entwicklung geprüft werden, ob die Kosten der Gesamtstadionsanierung reduziert werden können.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage beizufügen.

gez.



Telefon: 233-27969
Telefax: 233-21136

Zweitschrift

Referat für Arbeit
und Wirtschaft
Beteiligungsmanagement
Weitere Beteiligungen

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am 22. Juli 2020
D-II-V
Stadtratsprotokoll

Olympiapark München GmbH;
Stadionsanierung
Kostenerhöhung / Flutlicht
Vorgezogene Maßnahmen / Toilettensanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00746

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 22.07.2020
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Beschluss des Stadtrates vom 25.09./04.10.2018
Inhalt	Mit der Vorlage wird vorgeschlagen, die Maßnahme Toilettensanierung vorzuziehen und die Flutlichtanlagen zu ertüchtigen. Vorab wird zum Sachstand Kosten Stadionsanierung informiert.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Die Kosten dieser Maßnahme betragen 1,5 Mio. € im Zeitraum 2020 – 2022 zusätzlich zum bereits genehmigten Budget von 108 Mio. €.
Entscheidungsvorschlag	<p>Der Fortführung der Generalsanierung des Olympiastadions auf Basis der Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ bei einer 20-monatigen Schließung wird zugestimmt. Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die unterbrechungsfreie Planung der Leistungsphasen 4 und 5 für 2020 mit Mitteln i. H. v. 2,0 Mio. € fortzuführen; diese Mittel werden freigegeben.</p> <p>Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die Sanierung der WC-Satelliten incl. Grundleitungen als vorgezogene Maßnahme zu planen und bis zum Beginn der European Championships 2022 auszuführen. Die geplanten Kosten hierfür betragen 9,7 Mio. €; diese Mittel werden freigegeben.</p> <p>Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die Sanierung der Flutlichtanlage gem. Variante „Sonderanfertigung Passpartout-Lösung“ und Alternativen zu planen und bis zum Beginn der European Championships 2022 auszuführen. Die geplanten Kosten hierfür betragen 1,5 Mio. €.</p> <p>Es wird eine Erhöhung von 1,5 Mio. € benötigt; darüber hinaus sollen die Pachtkosten inkl. Stadionsanierung an den tatsächlichen Mittelbedarf angepasst werden.</p>

Gesucht werden kann im RIS auch nach Ortsangabe	Stadion, Olympiastadion, Sanierung Olympiapark
--	---

Telefon: 233-27969
Telefax: 233-21136

Referat für Arbeit
und Wirtschaft
Beteiligungsmanagement
Weitere Beteiligungen

Olympiapark München GmbH
Stadionsanierung
Kostenerhöhung / Flutlicht
Vorgezogene Maßnahmen / Toilettensanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00746

Vorblatt zur Beschlussvorlage der Vollversammlung am 22.07.2020
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	1
1. Ausgangslage	1
2. Baubeginn und Baukostenindex	2
3. Kostenentwicklung	2
4. Sanierungsmaßnahmen	3
4.1 Neue Maßnahme - Flutlicht	4
4.2 Sanierung der WC-Satelliten	5
5. Hinweis Kosten Sanierung Stufenträger	5
6. Empfehlung des Aufsichtsrates der OMG	6
7. Turmsanierung	7
8. Voraussetzungen für die umsatzsteuerliche Organschaft	7
9. Darstellung der Kosten und der Finanzierung	7
II. Antrag des Referenten	10
III. Beschluss	11



Telefon: 233-27969
Telefax: 233-21136

Referat für Arbeit
und Wirtschaft
Beteiligungsmanagement
Weitere Beteiligungen

Olympiapark München GmbH
Stadionsanierung
Kostenerhöhung / Flutlicht
Vorgezogene Maßnahmen / Toilettensanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00746

3 Anlagen

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 22.07.2020
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Eine Behandlung im vorbereitenden Ausschuss war nicht möglich, weil die erforderlichen Informationen erst Mitte Juli vorgelegt werden konnten. Insbesondere im Hinblick auf die European Championships 2022 bitten Olympiapark München GmbH und SWM Services GmbH um Entscheidungen über Vorabmaßnahmen, um die Funktionstüchtigkeit des sanierungsbedürftigen Stadions sicherzustellen; das Vergabeverfahren bedingt derartige Vorlaufzeiten.

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 beauftragt, die Leistungsphase 3 auf Basis der Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ mit Einsparpotenzialen sowie einer 20-monatigen Schließung fortzuführen. Die Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ mit Einsparpotenzialen beinhaltet im Wesentlichen bestandserhaltende Sanierungen bei Betriebs-technik und Brandschutz, umfassende Schönheitsreparaturen, Qualitätsverbesserungen sowie bedarfsweise 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.

Im Folgenden informiert das Referat für Arbeit und Wirtschaft vorab zum Stand der Sanierung (Ziffer 2 und 3). Der Stadtrat wird hierzu in einer gesonderten Beschlussvorlage befasst.

2. Baubeginn und Baukostenindex

Im Herbst 2018 war noch davon auszugehen, dass mit den Hauptarbeiten der Stadionsanierung im Jahr 2023 begonnen wird und diese im Jahr 2026 abgeschlossen sind. Voraussetzung hierfür war eine durchgehende Baumaßnahme mit der Schließung über 2 Spielzeiten, die eine umfassende Beauftragung der Bauleistungen bis ca. 2022 erfordert hätte.

Der Beginn der Bauhauptmaßnahme ist nun für Oktober 2024 vorgesehen. Im Vorfeld werden jedoch Maßnahmen im laufenden Betrieb umgesetzt (ab Oktober 2022), die ca. 40% der Bauleistung beinhalten.

Die Verschiebung eines Teils der Vergaben nach hinten sowie die Anpassung des in 2018 angenommenen Preisindex nach oben auf die real eingetretene Preisentwicklung führt zu einer Kostensteigerung durch den Parameter Baukostenindex von rund 4 Mio. €.

3. Kostenentwicklung

Die SWM hat bis Mitte Juni 2020 die Kostenberechnung bis Leistungsphase 3 durchgeführt und kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Sanierung der Variante Bestandsorientierung Szenario Fokus mit Sanierung im laufenden Betrieb, wird voraussichtlich 130 Mio.€ kosten. Die Schließung für 20 Monate hat den Vorteil, dass nur eine Open-Air-Saison entfallen muss.

Es wird vorgeschlagen, die Sanierung wie folgt zu terminieren:

- während des laufenden Betriebes von 10/2022 – 10/2024
- Komplettschließung von 10/24 – 03/2026

Die Kostenmehrung i.H.v. 22,3 Mio.€ gegenüber der Kostenschätzung von 108 Mio.€ entsteht zum einen durch Kostensteigerungen, die den bisher vorgesehenen Sanierungsumfang betreffen i.H.v. ca. 14 Mio.€, zum anderen durch zusätzliche Maßnahmen i.H.v. ca. 8,4 Mio.€, die aufgrund der fortgeschrittenen Planung erkannt wurden. Die Konzentration der Bauarbeiten um nur eine Spielzeit zu verlieren, führt zu Mehrkosten von 3,456 Mio. Ursprünglich wurden diese Mehrkosten auf 20 Mio.€ geschätzt.

Projektbaustein	Änderung in Projektbaustein	Kostenberechnung 2020	Veränderung zu KoSch
Maßnahmen "Umfang Sanierung Focus"			
Sanierung Betriebstechnik, Erweiterung Brandschutz und Modernisierung + Kommentatorenkanzel (Raumänderung von Regie- auf Kommentatorenkanzel)	Erkenntnisse aus vertieften Bauwerksuntersuchungen/ Preisindexierung	97.490.000	13.820.000
Gärtnermannbeleg		5.770.000	410.000
Arenainnenraum (entfällt)			
Korrosionsschutz Regie- u. Kommentatorenkanzel (inkl. Anzeigetafel)		1.910.000	-130.000
Polizei-Kameras		950.000	-310.000
Anzeigetafel (stillgelegt)		280.000	140.000
Unvorhergesehenes			
Maßnahmen 8 - 17 "Zusatzbaustein"			
Betonsanierung	Bauzustand erfordert größere Maßnahmen	7.040.000	400.000
Kioske, Kassenhäuschen und Sanitärer Ebene 0 sowie Umfeld	Bauzustand erfordert größere Maßnahmen	2.030.000	1.030.000
Anforderungen DFL		0	0
Anforderungen Barrierefreiheit	Kostenverlagerung zur Betriebstechnik	0	-450.000
Sanierung Köchen (inkl. Ausstattung)	Umfassende Sanierung für Genehmigungsfähigkeit	6.480.000	3.740.000
Aufbereitung Stahlteile		770.000	80.000
Mehrkosten durch Bauen im laufenden Betrieb	Provisionen Betrieb 2023-2024	3.480.000	3.480.000
Sonstiges (Rinnensanierung Rahmenbinder / Beschilderung)		3.740.000	50.000
		129.900.000	22.300.000

Quelle: OMG

In Anlage 1, Seite 13 sind die Zahlen von der SWM Services GmbH und der OMG detailliert dargestellt. Größter Projektbaustein mit einer Erhöhung der Kosten ist die „Sanierung Betriebstechnik, Erweiterung Brandschutz und Modernisierung + Kommentatorenkanzel“, die Erhöhung um 13,8 Mio. € ist laut SWM Services GmbH auf Erkenntnisse aus vertieften Bauwerksuntersuchungen/Preisindexsteigerungen zurückzuführen.

Der Stadtratsentscheidung vom 25.09./04.10.2018 lag die Zielsetzung zugrunde, die Sanierung zu fokussieren, um Einsparungen zu erreichen. Die Einsparvorgaben wurden von der SWM Services GmbH aufgegriffen. Die Stadtratsvorgaben wurden grundsätzlich berücksichtigt. Die Kostensteigerungen gründen im Wesentlichen auf den Erkenntnissen aus vertiefenden Bestandsuntersuchungen in Verbindung mit der Entwurfsplanung.

Eine abschließende Entscheidung über den endgültigen Umgang mit den Kostensteigerungen ist noch nicht gefasst worden und soll auch mit dieser Vorlage nicht gefasst werden; auf die entsprechende Empfehlung des Aufsichtsrates (s.u. Ziff. 6) wird verwiesen.

4. Sanierungsmaßnahmen

Die Olympiapark München GmbH und die SWM Services GmbH schlagen vor, Maßnahmen aus Gründen des Betriebs umzusetzen:

4.1 Neue Maßnahme - Flutlicht

Die SWM Services GmbH hat mitgeteilt, dass das Flutlicht nicht den heutigen Anforderungen genügt. Zudem seien keine Ersatzteile mehr verfügbar; es besteht eine hohe Ausfallwahrscheinlichkeit. Im Übrigen wird auf die detaillierte Information in Anlage 1 verwiesen.

Der Bewerbung um die EC 2022 wurde im Stadtrat zugestimmt. Die Olympiapark München GmbH weist auf Folgendes hin:

Für die EC 2022 werden gemäß der Anforderungen an die TV-Übertragung vom Europäischen Leichtathletikverband (EA) und der European Broadcast Union (EBU) als Minimum eine Lichtleistung von 1500 lx gefordert. Für den Einsatz von SuperSlowMo Kameras werden 1800 lx benötigt.

Hinzu kommen folgende Anforderungen an die Lichtqualität:

- Mind. 1.800 lx flächendeckend im gesamten Innenraum
- Flickerfreies und blendfreies Licht (Super SloMo)
- 4-Punkt Beleuchtung
- Show-Licht

Drei Versionen einer Lösung werden diskutiert:

- Miete, temporäre Lösung
- Sanierung Flutlicht
- Vorabertüchtigung der Bestandsanlage

Da derzeit nicht abschließend geklärt ist, ob diese Anforderungen über den Einsatz von Metaldampf-Leuchtmitteln erfüllt werden können und ob eine rechtzeitige Fertigstellung bis zu den EC 2022 gewährleistet ist, plant die OMG weiterhin eine mobile temporäre Lösung für die komplette Beleuchtung der EC 2022. Diese alternative Lösung beinhaltet das komplette geforderte TV-Licht und zusätzliches, umfangreiches Show-Licht, das für eine moderne Inszenierung von Sportgroßveranstaltungen erforderlich ist.

Die erste Kostenschätzung hierfür beläuft sich auf 1,2 Mio.€ und müsste über das Budget der EC 2022 finanziert werden.

Die SWM Services GmbH hat parallel hierzu Varianten zur Flutlichtsanierung entwickelt; im Detail vgl. Anlage 2.

Für die Ertüchtigung des Flutlichts auf mindestens 1.500 lx sind im Haushalt der Landeshauptstadt München zusätzlichen Mittel über 1,5 Mio. € erforderlich; das Pachtbudget ist um diesen Betrag zu erhöhen. Im Übrigen wird auf Anlagen 1 und 2 verwiesen.

Die teilweise Vorabertüchtigung der Flutlichtanlage auf eine Leistung von 800 lx mit Kosten von 110 T€ soll im Hinblick auf Ausweichspiele der 3. Fußball-Bundesliga schon zum

September 2020 vorgezogen werden.

Die OMG weist darauf hin, dass auch für die Durchführung weiterer Sportveranstaltungen, wie z.B. Rugby, ein gleichmäßiges Flutlicht in etwa der o.g. Stärke benötigt wird. Für die Vorabertüchtigung der Flutlichtanlage auf 800 lx fallen im Haushalt der Landeshauptstadt München keine zusätzlichen Kosten an; die Mittel werden aus dem Budget für dringliche ungeplante Maßnahmen (Teil des Gesamtpachtbudget für 2020) der OMG entnommen.

Unter dem Aspekt der nachhaltigen Mittelverwendung wird empfohlen, die Sanierung der Flutlichtanlage gem. Variante „Sonderanfertigung Passpartout-Lösung“ und Alternativen zu planen und der Gesellschaft den Umfang der Umsetzung von Maßnahmen unter der Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitskriterien zu überlassen. Die geplanten maximalen Kosten hierfür betragen 1,5 Mio. €; diese Mittel erhöhen den Pächtaufwand der Landeshauptstadt München für den Olympiapark.

4.2 Sanierung der WC-Satelliten

Die Durchführung der EC 2022 setzt voraus, dass die Toilettenanlagen funktionstüchtig sind und die Ausfallwahrscheinlichkeit gering ist.

Die SWM Services GmbH hat Undichtigkeiten bei den Grundleitungen festgestellt; demnach ein betriebsfähiger Zustand nicht mehr gewährleistet. Auch ist eine funktionale und optische Aufwertung der Toiletten selbst erforderlich. Ohne Sanierung müssten die Toiletten bei den EC 2022 geschlossen werden. Durch das Anmieten von Behelfsanlagen entstünden verlorene Mehrkosten. Zudem besteht ein logistisches Problem: Das Aufstellen von WC-Containern verringert die Flächen zu Lasten der gastronomischen Versorgung. Die angesprochenen Flächenverluste erachtet die OMG zumindest im Bereich der Haupttribüne als sehr problematisch, weil dann alle oder zumindest ein Großteil der üblichen Stellflächen für die Gastronomie wegfallen würden. Das würde die reibungslose Versorgung der Zuschauer mehr als einschränken. Zudem sind laut OMG mobile WC-Container nicht im Budget EC 2022 enthalten.

Die Kosten von 9,7 Mio.€ sind in den (bisherigen) Gesamtsanierungskosten von 108 Mio.€ enthalten. Auf die Anlage 1 wird verwiesen.

5. Hinweis Kosten Sanierung Stufenträger

Die SWM Services GmbH teilte mit, dass einzelne Stufenträger eine nicht ordnungsgemäße Ausführung zeigen. Demnach empfehlen Bauwerksuntersuchungen aus dem Jahr 2019 eine statische Bewertung; grundsätzliche Aussagen sind laut SWM Services GmbH erst in drei bis vier Monaten zu erwarten. Ziel ist der Nachweis der Tragfähigkeit und Verkehrssicherheit der Tribünenkonstruktion.

Es besteht laut SWM Services GmbH das Risiko, dass der nicht zu führende statische Nachweis der Sofort- oder Sanierungsmaßnahmen erfordert.

Die SWM Services GmbH weist auf Folgendes hin: „Sollte der statische Nachweis nicht zu führen sein, könnten Sofort- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, die die Frage nach der Aufwand-Nutzen-Relation stellen würden. Die Stufenträger waren bisher kein Projektbaustein der Basis Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“, sind jedoch aufgrund ihrer Wertigkeit in die Gesamtbetrachtung zwingend mit einzubeziehen.“

Die Kosten für die Untersuchung betragen rund 50 T€. Für die Sanierung der Stufenträger selbst kann die SWM Services GmbH noch keine Kosten benennen. Sobald genaue Zahlen vorliegen, werden diese dem Stadtrat vorgelegt. Im Übrigen wird auf Anlagen 1 und 2 verwiesen.

Für die Untersuchung fallen im Haushalt der Landeshauptstadt München keine zusätzlichen Kosten an; die Mittel sind laut SWM Services GmbH vom Pachtbudget für 2020 gedeckt.

6. Empfehlung des Aufsichtsrates der OMG

Auf Grund der finanziellen Situation der Landeshauptstadt München auf Grund der Corona-Krise sowie auf Grund der noch offenen Ergebnisse aus der Untersuchung der Stufenträger hat der Aufsichtsrat der Olympiapark München GmbH in seiner 152. Sitzung am 03.07.2020 der Landeshauptstadt München als Gesellschafterin sowie Verpächterin des Olympiaparks Folgende empfohlen, die für eine unterbrechungsfreie Planung der Leistungsphasen 4 und 5 des Hauptprojektes Sanierung des Olympiastadions für 2020 benötigten Mittel i. H. v. 2,0 Mio. € zu Verfügung zu stellen und Mittel für eine Sanierung der Flutlichtanlage gem. Variante „Sonderanfertigung Passpartout Lösung“ zur alternativen Planung und Ausführung in Höhe von 1,5 Mio. € zur Verfügung zu stellen. Diese Mittel erhöhen den Pachtaufwand der Landeshauptstadt München für den Olympiapark. Die WC-Satelliten incl. Grundleitungen sollen als vorgezogene Maßnahme bis zu Beginn der European Championships 2022 geplant und ausgeführt werden. Die geplanten Kosten hierfür betragen 9,7 Mio. €. Diese Kosten sind Teil des ursprünglichen Budgets der Generalsanierung.

Bei Umsetzung dieser Empfehlung kann die Stadionsanierung auf Grundlage eines Budgets von 108 Mio. € fortgeführt werden. Der Aufsichtsrat wird sich noch im Detail mit den Kostenerhöhungen befassen. Anschließend ist eine weitere Stadtratsvorlage geplant.

Lediglich die Sanierung der Flutlichtanlage für die EC 2022 erhöht den Pachtaufwand um 1,5 Mio. €. Die restlichen Maßnahmen sind in der Pachtplanung 2020 enthalten.

Die Mittel für das Flutlicht verteilen sich folgendermaßen:

Jahr	Betrag
2020	50.000,00 €
2021	1.350.000,00 €
2022	100.000,00 €

7. Turmsanierung

Vorsorglich wird bereits darauf hingewiesen, dass dem Stadtrat im 2. Halbjahr 2020 ein Beschluss zur Sanierung des Olympiaturms vorgelegt wird.

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

In den Jahren 2017 bis 2019 erwirtschaftete die OMG jeweils Jahresüberschüsse, die jeweils auf neue Rechnung vorgefragt 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 wäre, zumal im Jahre 2024 durch die geplante Schließung des Olympiaturms weitere Umsatzerlöse entfallen.

Es wird von der OMG 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 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 Umsatzauffälle wegen Sanierung des Olympiastadions bei einer 20-monatigen Schließung grundsätzlich nicht negativ auf die Organschaft auswirken.

9. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Auf Grund des Vorziehens der Sanierung der WC-Satelliten verschieben sich die Pacht- aufwendungen in den einzelnen Jahren; die Gesamtsumme bleibt dabei gleich.

Hinsichtlich der Stadionsanierung ergibt sich folgendes Bild:

Jahr	bis einschl. 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Summe
Stadionsanierung über 108 Mio. € (bisher)	2.856.338 €	2.819.389 €	4.000.000 €	10.000.000 €	25.000.000 €	27.000.000 €	27.000.000 €	8.900.000 €	107.575.727
Stadionsanierung über 108 Mio. € mit vorgezogener WC-Sanierung	2.856.338 €	2.819.389 €	6.230.000 €	15.223.000 €	25.000.000 €	24.912.000 €	19.635.000 €	8.900.000 €	107.575.727

Es fallen die bisherigen Pachtkosten (einschließlich Stadionsanierung über 108 Mio. €) an, so dass sich für die Haushaltsjahre 2020 bis 2025 (Betrachtungszeitraum des Finanzplans) folgender neuer Gesamtmittelbedarf netto für die Pacht des Olympiaparks ergibt:

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Summe
Pacht mit Stadionsanierung über 108 Mio. € und vorgezogener WC-Sanierung	27.637.242 €	24.657.004 €	32.256.074 €	43.280.979 €	43.113.549 €	38.605.109 €	209.540.957 €
Mehrkosten auf Grund Flutlichtsanierung	50.000 €	1.350.000 €	100.000 €	0 €	0 €	0 €	1.500.000 €
Summe	27.687.242 €	26.007.004 €	32.356.074 €	43.280.979 €	43.113.549 €	38.605.109 €	211.040.957 €

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit beim Produkt 4411320 Beteiligungsmanagement, Finanzposition 5520.530.1000.5 „Pachtzahlung LHM an SWM für OMG“ als Erhöhungsbeträge für 2020-2022. Im Haushalt 2020 ist derzeit ein Ansatz von 27.825.000 € und im Haushalt 2021 von 25.100.000 € vorhanden; der Haushaltsansatz 2020 entspricht der Hochrechnung und muss daher nicht mehr angepasst werden.

	dauerhaft	einmalig	Betrifft von 2020 - 2022
Summe zahlungswirksame Kosten			1.007.004 €
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) – Pachtzahlungen vgl. obere jährliche Tabellen -Anpassungen bei der Pacht+Erhöhung Flutlichtsanierung			907.004 € in 2021 100.000 € in 2022
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
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.

Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden, da die Fortführung der Stadionsanierung im Hinblick auf die Vergaben, insbesondere der zu Gunsten der EC 2022 vorgezogenen Maßnahmen erfolgen muss, um den Zeitplan einhalten zu können. Eine spätere Beauftragung führt – auch vor dem Hintergrund der EC 2022 – zu einem späteren Baubeginn und voraussichtlich zu verlorenen Kosten, da die vorgezogenen Maßnahmen für die EC 2022 anderenfalls temporär z. B. mittels Anmietungen erfolgen müssen.

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

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 13.05.2020 zum Sicherheitskonzept Haushalt muss auch geprüft werden, ob der beantragte Bedarf durch ein Darlehen oder eigene Mittel der Gesellschaft finanziert werden kann.

Im Stadtratsbeschluss vom 20./28.01.2015 wurde bereits 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.

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

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel werden genehmigt und alle angepasst für die Sanierung und Pacht benötigten Haushaltsmittel in die Haushaltsplanungen 2020-2026 aufgenommen; im Übrigen wird auf die obigen Tabellen verwiesen.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei lag zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vor und wird nachgereicht.

Eine fristgerechte Vorlage war nicht möglich, da die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Die Behandlung in der heutigen Sitzung ist zwingend notwendig, weil Vergaben eingeleitet werden müssen; auf die Einleitung der Vorlage wird verwiesen.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, und

der Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herr Stadtrat Sebastian Weisenburger, 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 wird zugestimmt.
Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die unterbrechungsfreie Planung der Leistungsphasen 4 und 5 des Hauptprojektes Sanierung des Olympiastadions für 2020 mit Mitteln i.H.v. 2,0 Mio. € fortzuführen; diese Mittel werden freigegeben.
2. Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die Sanierung der WC-Satelliten incl. Grundleitungen als vorgezogene Maßnahme zu planen und bis zum Beginn der European Championships 2022 auszuführen. Die geplanten Kosten hierfür betragen 9,7 Mio. €; diese Mittel werden freigegeben.
3. Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die Sanierung der Flutlichtanlage gem. Variante „Sonderanfertigung Passpartout-Lösung“ und Alternativen zu planen. Die geplanten Kosten hierfür betragen 1,5 Mio. €; diese Mittel erhöhen den Pachtaufwand der Landeshauptstadt München für den Olympiapark.
4. Die zusätzlich benötigten Mittel für die Mehrkosten aufgrund der Flutlichtsanierung von 1,5 Mio. € zu dem bereits genehmigten Budget für die Stadionsanierung von 108 Mio. € werden genehmigt.
5. Den Ausführungen zur Dringlichkeit und Unabweisbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird daher beauftragt, die in der Tabelle dargestellten Mittel an Pachtzahlungen inkl. Stadion- und Flutlichtsanierung für den Zeitraum 2020 – 2026 im Rahmen der Haushaltsplanungen bei der Stadtkämmerei für das Produkt 44111320 Beteiligungsmanagement anzumelden. Für 2020 ergibt sich aufgrund des bereits vorhandenen Planansatzes kein Mehrbedarf für den städt. Haushalt, sondern erst für die Jahre 2021 ff.

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Summe
Pacht mit Stadionsanierung über 108 Mio. € und vorgezogener WC-Sanierung	27.637.242 €	24.657.004 €	32.255.074 €	43.280.979 €	43.113.549 €	38.605.109 €	209.548.957 €
Mehrkosten auf Grund Flutlichtsanierung	50.000 €	1.350.000 €	100.000 €	0 €	0 €	0 €	1.500.000 €
Summe	27.687.242 €	26.007.004 €	32.355.074 €	43.280.979 €	43.113.549 €	38.605.109 €	211.048.957 €

6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

gez. Habenschaden

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

Der Referent

gez. Baumgärtner

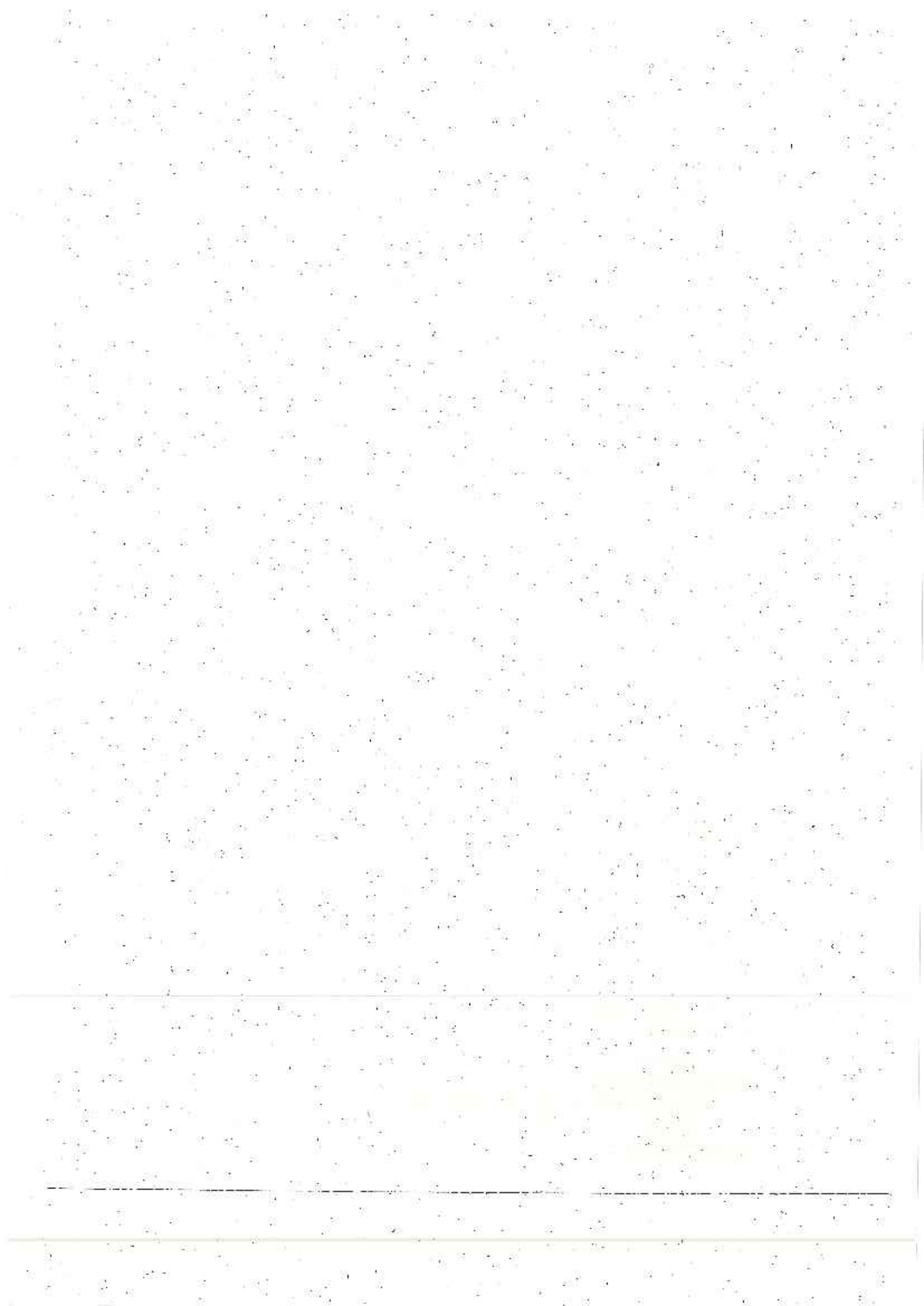
Clemens Baumgärtner
Berufsm. StR

- 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 5** Netzlaufwerk\raw_sblsge\FB5\Olympiapark\3 Gremien\1 Stadt\1 Stadtrat\1 Beschlüsse\Zukunft mit SWM\2020\2020-07-22 OMO-
StadionSanierungVorgezogenMaßn_Verlor\2020-07-15_mitGL.pdf
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
An das RAW-GL 2
z.K.
Am
I.A.



Telefon: 233-27969
Telefax: 233-21136

Zweitschrift

Anlage

B 26

Referat für Arbeit
und Wirtschaft
Beteiligungsmanagement
Weitere Beteiligungen ✓

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am 04. Okt. 2018
D-II-V
Stadtratsprotokolle

Olympiapark München GmbH;
Stadionsanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12414

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 04.10.2018
Öffentliche Sitzung:

I. Vortrag und Antrag des Referenten

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 25.09.2018.
Der Ausschuss hat die Annahme des Referentenantrages empfohlen.

II. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

gez. Reiter

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

Der Referent

gez. J. Schmid

Josef Schmid
2. Bürgermeister

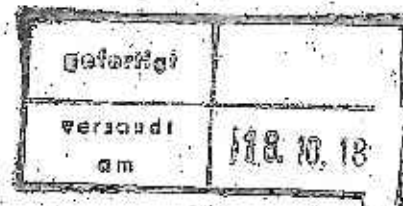
- III. Abdruck von I. mit II.
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

IV. Wv. RAW - FB 5 Netzlaufwerke/raw-abfrage/FB5/Olympiapark/3 Grenler/1 Stadt/1 Stadtra/1 Bosch/Usse/Zukunft.mit
SWM/2018/Deckblatt-VV.pdf
zur weiteren Veranlassung.

Zu IV:

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 18.10.18



Telefon: 233-27989
Telefax: 233-21186

Zweitschrift

Referat für Arbeit
und Wirtschaft
Beteiligungsmanagement
Weitere Beteiligungen

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am 25. Sep. 2016
D.H.V.
Stadtratsprotokoll

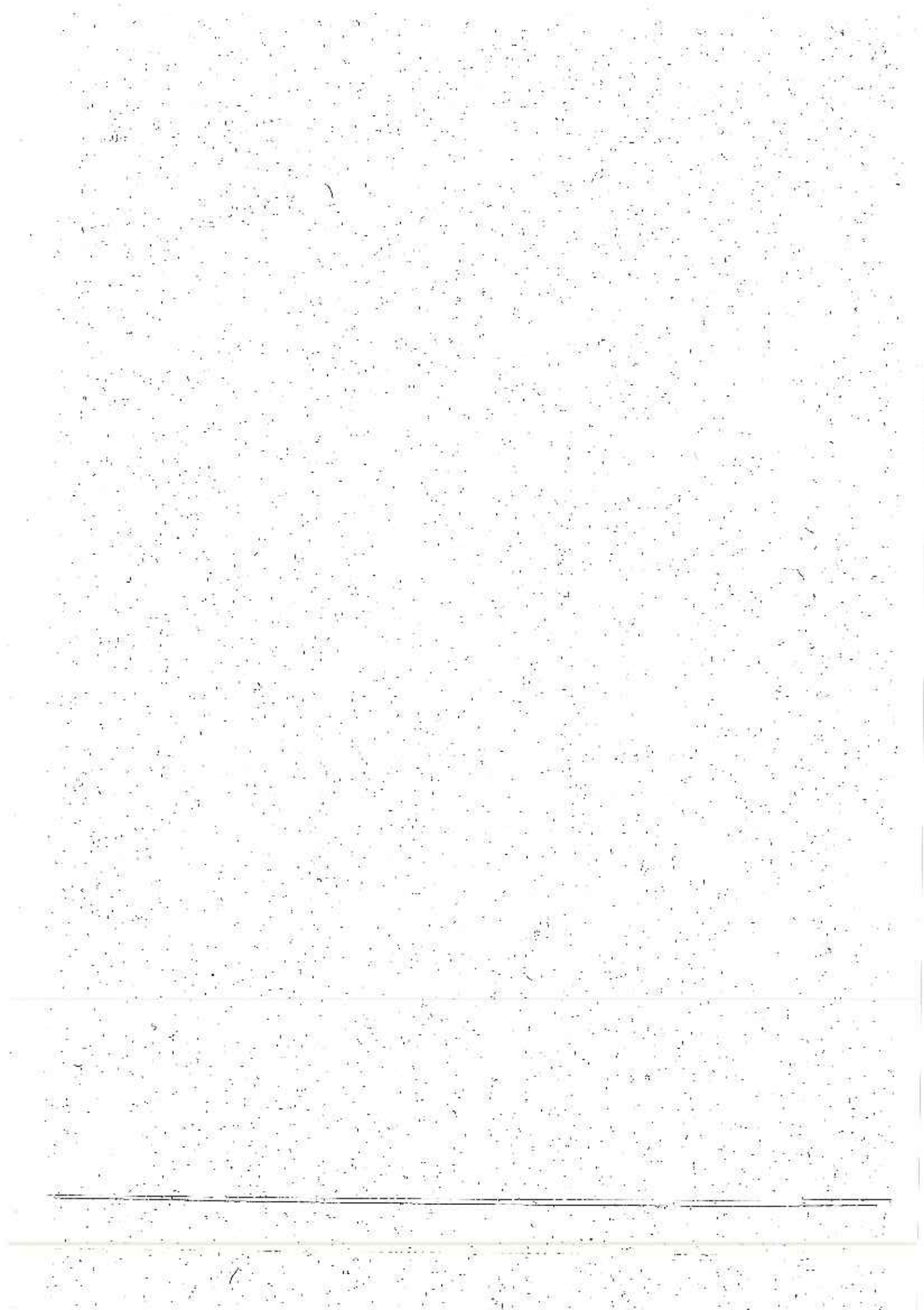
Olympiapark München GmbH;
Stadionsanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12414

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 25.09.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzüberblick
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 108 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



Telefon: 233-27969
Telefax: 233-21136

Referat für Arbeit
und Wirtschaft
Beteiligungsmanagement
Weitere Beteiligungen

Olympiapark München GmbH;
Stadionsanfertigung
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

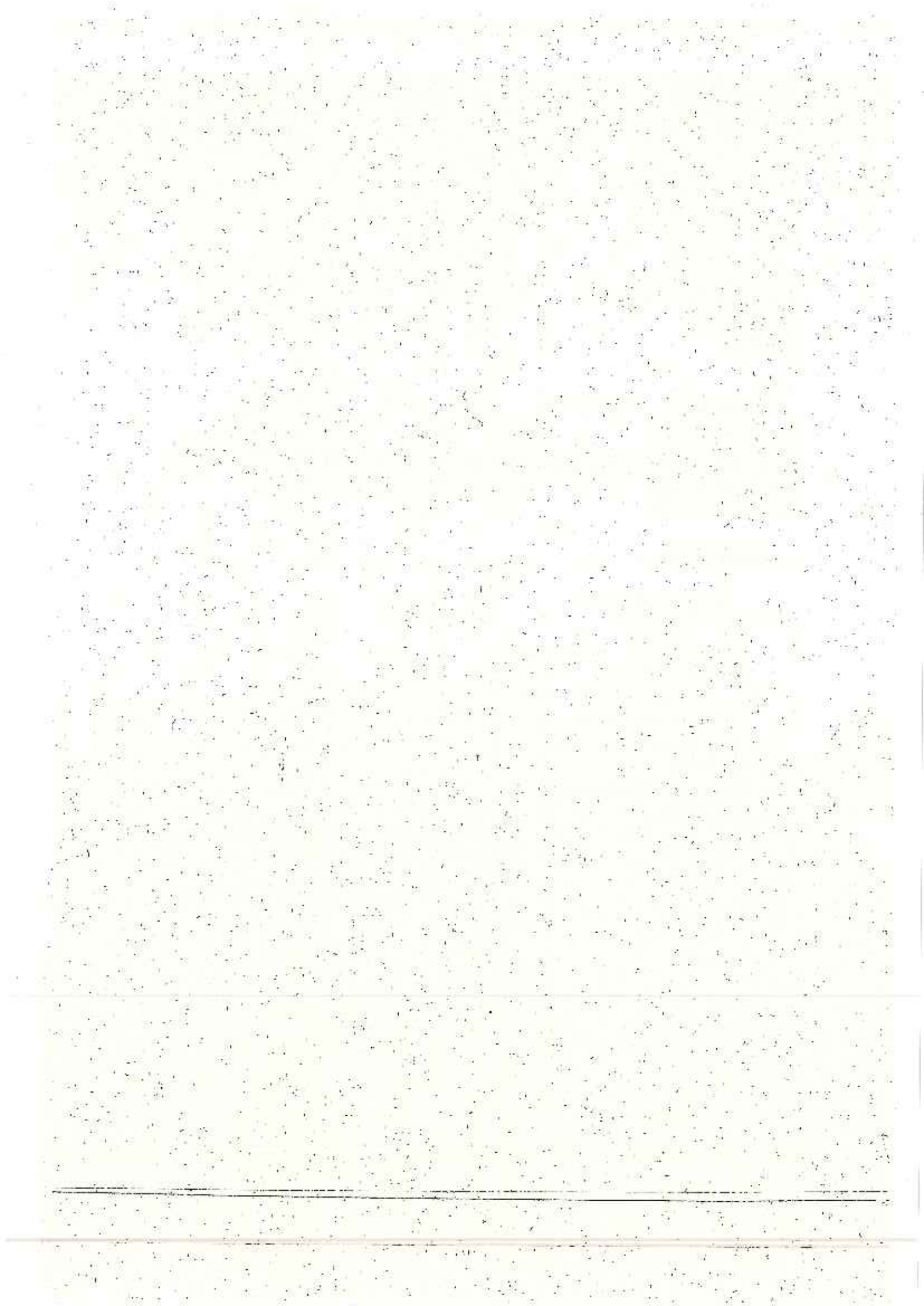
I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage
2. Aktuelle Kostenentwicklung
3. Identifizierung von Einsparungen
4. Voraussetzungen für die Umsatzsteuerliche Organschaft
5. Empfehlung des Aufsichtsrates der Olympiapark München GmbH
6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung
7. Fazit

II. Antrag des Referenten

III. Beschluss

1
1
2
3
7
8
9
12
13
14



Telefon: 233-27989
Telefax: 233-21136

Referat für Arbeit
und Wirtschaft
Beteiligungsmanagement
Weitere Beteiligungen

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, umfassender 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 Szenario	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)	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 iFd. 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.

3.6: 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 vorträgen 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	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Summe	
Phase	Lph 3-7			Lph 8						Nachauf	
Mittelabfluss	1.800.000 €	3.000.000 €	4.000.000 €	10.000.000 €	25.000.000 €	27.000.000 €	27.000.000 €	27.000.000 €	7.755.000 €	105.566.000 €	

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: 105.666.600 €
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: 105.666.600 €
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 unabwendbar, 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 Zahlungsmittel 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 Mittelerhöhung 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

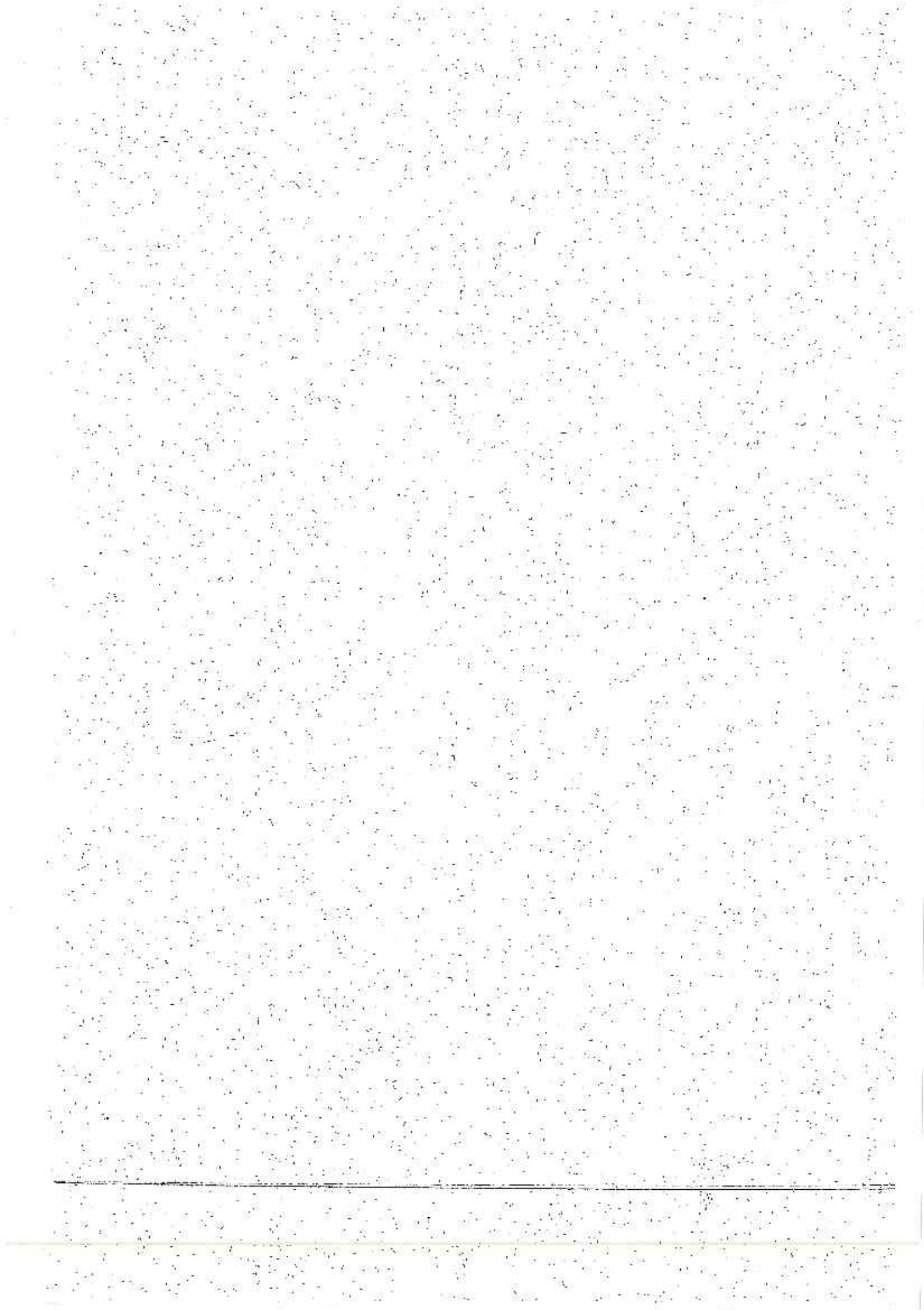
gez. Reiter

gez. J. Schmid

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.



Kostenhistorie

Variante 1 - Restrukturierung - Szenario C "Fokus"
alle Kostenangaben in € netto

Maßnahmen	Beschlossene Baukosten 01.2015	Kostenobergrenzung 03.2015 KfM, Kostenschlüsselung	Kostenobergrenzung 04.2015 inkl. Einsparpotentiale
1. + 2. Sanierung Betriebsstätte, Erweiterung Kasinobereich und Vollständigung Basis-RSPP (Ebenen 1-4 + Reglerhaus)	59.122.000,00 €	60.250.000,00 €	63.070.000,00 €
3. Gebäudesanierung	2.035.000,00 €	5.275.000,00 €	5.275.000,00 €
4. Außenanlagen	2.650.000,00 €	- €	- €
5. Sanierungsarbeiten (Ebene 1: Kommunikationstechnik)	500.000,00 €	2.075.000,00 €	2.210.000,00 €
6. Außenbeleuchtung	1.355.000,00 €	1.750.000,00 €	1.950.000,00 €
7. Außenanlagen	1.050.000,00 €	5.290.000,00 €	1.000.000,00 €
8. Wirtschaftshaus	5.170.000,00 €	- €	- €
Zwischensumme 1 "Umfang Sanierung Fokus"	75.973.000,00 €	102.510.000,00 €	92.470.000,00 €
Summe Gesamt-Baukosten	49.221.000,00 €	80.410.000,00 €	55.250.000,00 €
zzgl. Baunebenkosten	19,3% 9.486.000,00 €	28,0% 16.010.000,00 €	26,0% 14.390.000,00 €
Zwischensumme	58.707.000,00 €	77.320.000,00 €	69.740.000,00 €
zzgl. Risiko Allgemein aus Baukosten und Baunebenkosten	29,4% 17.266.000,00 €	20,0% 15.450.000,00 €	20,0% 13.950.000,00 €
zzgl. Risiko Baukostensteigerung	- €	12,6% 9.740.000,00 €	12,6% 8.780.000,00 €
Gesamtsumme	75.973.000,00 €	102.510.000,00 €	92.470.000,00 €
Zusammenfassung	- €	8.740.000,00 €	8.740.000,00 €
10. Inne- / Massenaustreten und Sanierung Ebene 1 sowie in	- €	2.200.000,00 €	2.200.000,00 €
11. Anlageneinbauten	- €	500.000,00 €	- €
12. Einbauten im Betriebsbereich	- €	450.000,00 €	450.000,00 €
13. Sanierung (Wohn- und Ausbauten)	- €	5.700.000,00 €	2.200.000,00 €
14. Außenanlagen (Sportplätze)	- €	5.500.000,00 €	5.500.000,00 €
15. Wirtschaftshaus (Sanierung) (Wohnen Betrieb)	- €	20.200.000,00 €	- €
16. Sanierung (Sanierung) (Wohn- und Ausbauten)	- €	9.180.000,00 €	3.500.000,00 €
Zwischensumme 2 "Zusatzbausteine"	- €	41.240.000,00 €	15.150.000,00 €
Summe Gesamt-Baukosten	- €	20.570.000,00 €	9.060.000,00 €
zzgl. Baunebenkosten	- €	28,0% 5.780.000,00 €	26,0% 2.360.000,00 €
Zwischensumme	- €	26.350.000,00 €	11.420.000,00 €
zzgl. Risiko Allgemein aus Baukosten und Baunebenkosten	- €	20,1% 5.280.000,00 €	20,0% 2.280.000,00 €
zzgl. Risiko Baukostensteigerung	- €	38,6% 9.820.000,00 €	12,6% 1.440.000,00 €
Gesamtsumme	- €	41.290.000,00 €	15.140.000,00 €
Zusammenfassung	75.973.000,00 €	143.760.000,00 €	107.610.000,00 €
Summe Gesamt-Baukosten	49.221.000,00 €	80.980.000,00 €	64.410.000,00 €
zzgl. Baunebenkosten	19,3% 9.486.000,00 €	28,0% 22.674.400,00 €	26,0% 16.748.800,00 €
Zwischensumme	58.707.000,00 €	103.654.400,00 €	81.158.800,00 €
zzgl. Risiko Allgemein aus Baukosten und Baunebenkosten	29,4% 17.266.000,00 €	20,0% 20.730.000,00 €	20,0% 16.230.000,00 €
zzgl. Risiko Baukostensteigerung	- €	18,7% 19.890.000,00 €	12,6% 10.220.000,00 €
Gesamtsumme (inkl. Risiko)	75.973.000,00 €	143.740.000,00 €	107.510.000,00 €
			38.130.000,00 €

addierte Einsparpotentiale



Kontext:
Vertrieb - Buchverlagsgesellschaft
W. K. Verlagsgesellschaft

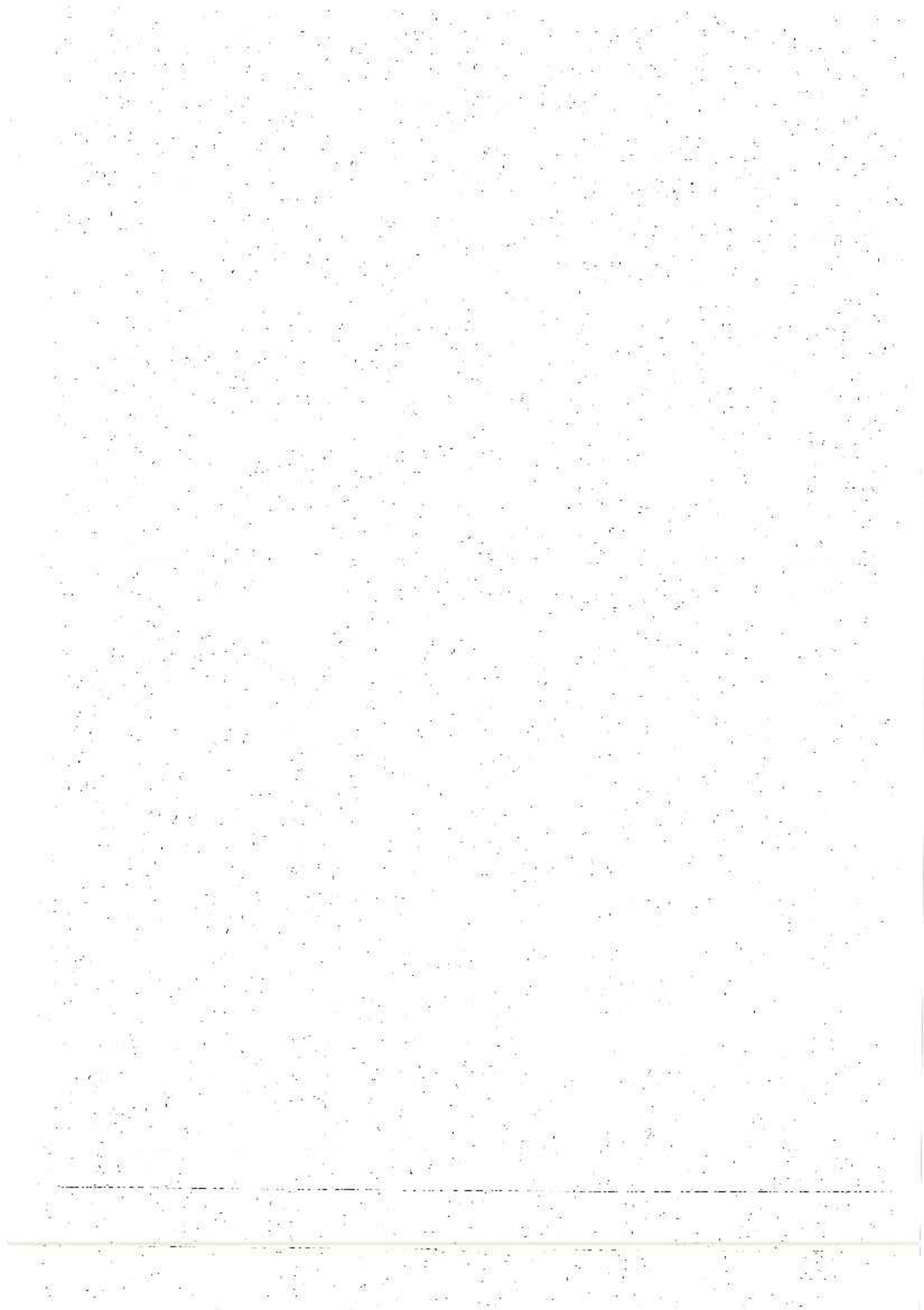
Main data table with columns: Kenngröße, Wirtschaftswert (Mio. €), Rechtsnachweise (TJ, B, G, V, A, S, K, W, Z), Kenngröße (Mio. €), and Datenlage (TJ, B, G, V, A, S, K, W, Z). Rows include categories like 'Gesamt', 'Bücher', 'Zeitschriften', 'E-Books', etc.



Rechtsform:
Version 1 - Einheitsabrechnung - jeweils 1/1/2017
als Anrechnung in C&D

Main table with columns: Abrechnungsart, Einheitsabrechnung, Einheitsabrechnung, Einheitsabrechnung, Einheitsabrechnung. Rows include various pension types like 'Risiko Absichern des Rentenrisikos', 'Risiko Absichern des Kapitalrisikos', etc.

Wichtige Ergänzungen
(1) Anpassung der Honorare nach HGB





Anlage 2

ANLAGE

Sanierung Olympiastadion München - Entwurfsergebnis

152 Aufsichtsratsitzung OMG / 03.07.2020

SWM Immobilien Bauprojektmanagement |



Anlage 2

AUFTRAG

- Zielvorgabe SR-Beschluss 09.2018: MEUR 108 mit Schließung 1 Spielzeit
- Entwurfsplanung auf Basis Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ (keine Generalsanierung)

KERNAUSSAGEN

- Kompromisslösung mit Schließung 1 Spielzeit ist die wirtschaftlichere Lösung im Vergleich zu Schließung 2 Spielzeiten
- Kostenentwicklung/-steigerung von MEUR 108 auf MEUR 130 insbesondere aufgrund des größeren Kenntnisstands zur Bausubstanz sowie durch Berücksichtigung von Provisorien für Ausführungen im laufenden Betrieb und die Fortschreibung des Baupreisindex
- Bei Beauftragung bis Ende Juli 2020 WC-Sanierung vor EC 2022 möglich
- Neue Untersuchungserfordernis „Stufenträger Stadion“

AGENDA

- **Ausgangslage**
für den Entwurf und die weitere Betrachtung
- **Planungsergebnisse und Handlungsbedarf** – Erfordernis EC 2022 – Sanierungsprojekt gesamt
- **Kostenentwicklung**
Umsetzung des Einsparungspotentials – Kostenberechnung - Baupreisindexierung
- **Umsetzungsstrategie**
Schließung 1 Spielzeit – Schließung 2 Spielzeiten – vorgezogene Maßnahmen EC 2022
- **Entscheidungsbedarfe**
Vorgehensvorschlag SWM

Prämissen für den Entwurf sowie für die weitere Betrachtung

Stadtratsbeschluss vom 25.09.2018

- Im **Stadtratsbeschluss vom 25.09.2018/ 04.10.2018** wurde der Generalsanierung des Olympiastadions mit einem Sanierungsaufwand von insgesamt **MEUR 108 netto** zugestimmt und die SWM beauftragt, die Leistungsphase 3 auf Basis der Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ mit den vorgeschlagenen Einsparungen sowie einer **20-monatigen Schließung (1 Spielzeit)** fortzuführen.
- Die Basis der Kostenschätzung über **MEUR 108 Mio.** war eine **durchgehende Schließung** des Stadions über **zwei Spielzeiten ohne notwendige Baueitunterbrechung und ohne Provisorien**. Der hierzu mögliche Baubeginn wäre nach Abstimmung OMG nach EC2022 und EM2024 erst ab 2025 möglich.
- Bei absehbarer **Nichteinhaltung des Kostenrahmens von MEUR 108** nach Leistungsphase 3 für die Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ **ist der Stadtrat erneut zu befassen**.

Koalitionsvertrag Mai 2020

- Aus dem **Koalitionsvertrag Mai 2020** des Stadtrats: „Für die umfangreichere (breiten-) sportliche Nutzung des Olympiastadions wird ein Konzept erstellt.“

Die Entwurfsergebnisse lassen sich in 3 Handlungsfelder kategorisieren

1) Erhalt der aktuellen Betriebsfähigkeit

- WC-Satelliten und undichte Grundleitungen sind jetzt zu sanieren
- „neues“ Risiko des Nachweises der Standsicherheit und der Dauerhaftigkeit der Stufenträger ist zu lösen

2) Maßnahmen für die European Championships 2022

- Modernisierung Flutlicht – alternativ mobile Lösung
- Verbesserung des Zustands der Duschen/ Umkleiden

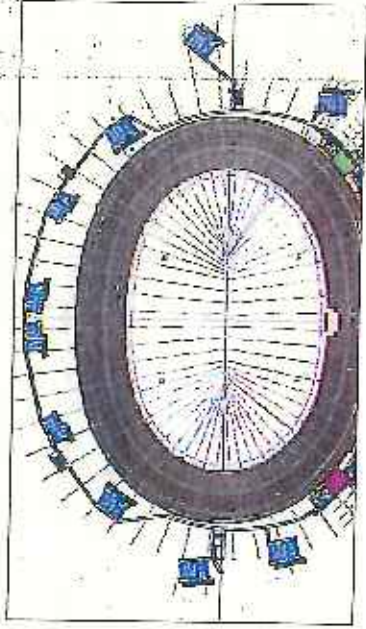
3) Umsetzung der Planungsanforderungen

- Vorgaben aus der Kompromissvariante „Fokus“ mit den dort festgelegten Einsparpotenzialen
- Berücksichtigung der neuen Erkenntnisse aus der Entwurfsplanung, basierend insbesondere auf vertiefenden Bauteiluntersuchungen und den daraus abgeleiteten Entwurfsergebnisse

Planungsergebnisse – Betriebsfähigkeit

WC-Satelliten – Grundleitungen undicht und in direkter Abhängigkeit zur Sanierung

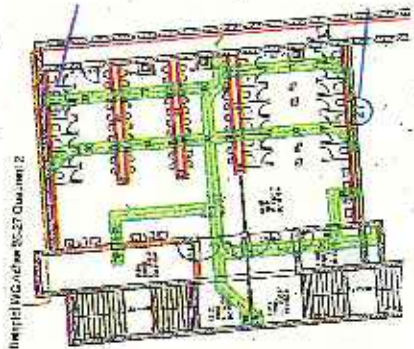
- Kamerabefahrung der Entwässerungsanlage im Rahmen der Planungen SOST
- Entwässerungssatzung § 8 (3): Die Grundstücksentwässerungsanlage muss stets in baulich gutem Zustand und vollkommen betriebsfähig, insbesondere wasserdicht, ... sein.
- § 12 (3) Der Grundstückseigentümer hat Störungen und Schäden an der Grundstücksentwässerungsanlage unverzüglich der MSE anzuzeigen.



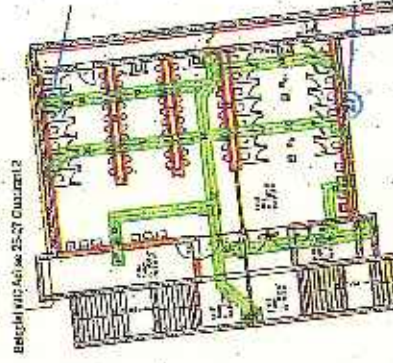
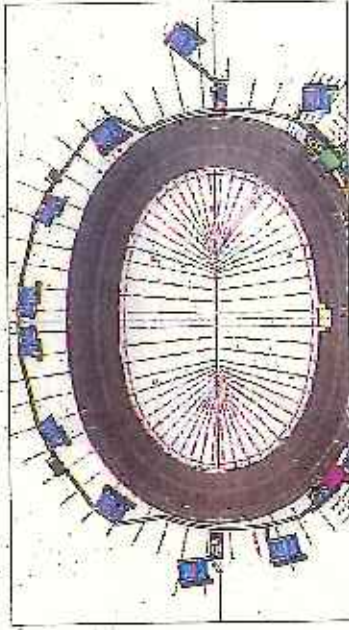
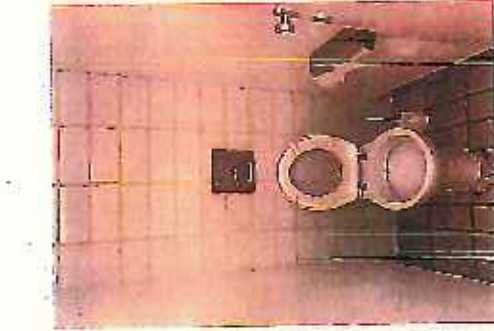
Rissel, Bohrtrox, verschleißtäre Breiten: 3.0 bis 10.3 mm



Verrohrte Vorbindung – die Rohre sind in der Längsrichtung der Rohrlängsachse verschoben

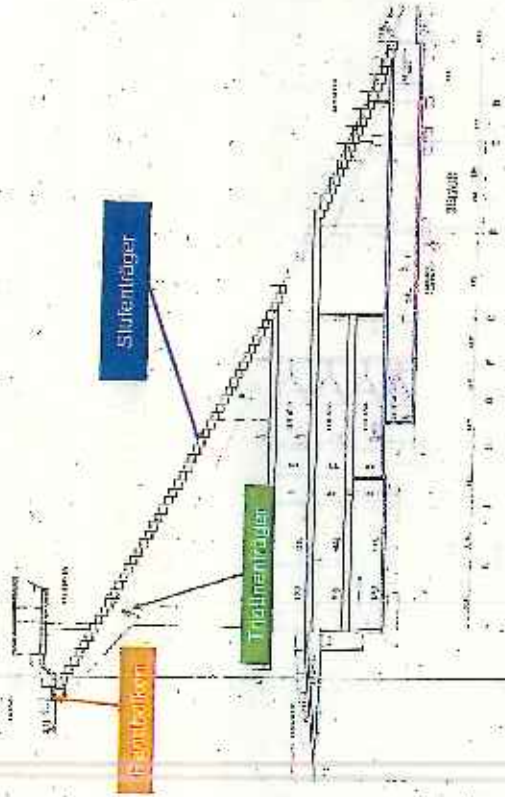


WC-Satelliten – Erscheinungsbild nicht mehr tragbar

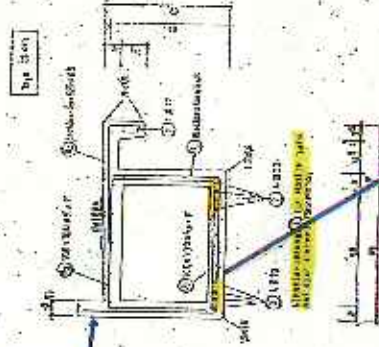


- Die Sanierung der Grundleitungen führt zum Verlust der Nutzungsfähigkeit der WC-Satelliten
- Das Budget von MEUR 9,7 für die Sanierung der WC-Satelliten mit den zugehörigen Grundleitungen ist in der Maßnahmenübersicht separat ausgewiesen.
- Bei einer Mittelfreigabe bis Juli 2020 ist eine Realisierung bis zu den EC 2022 möglich.

Stufenträger zeigen eine nicht ordnungsgemäße Ausführung.



Schnitt B-B M 1:10

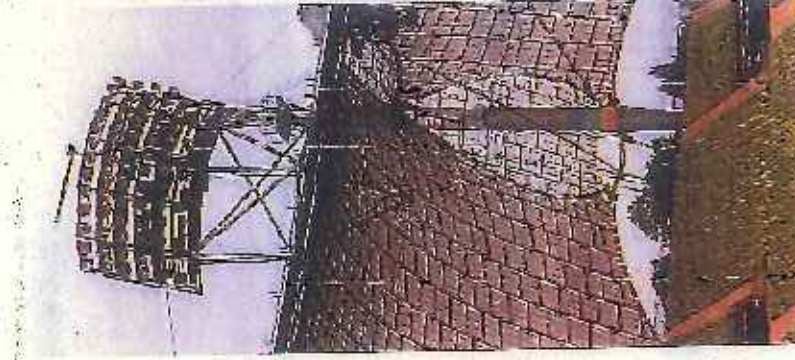
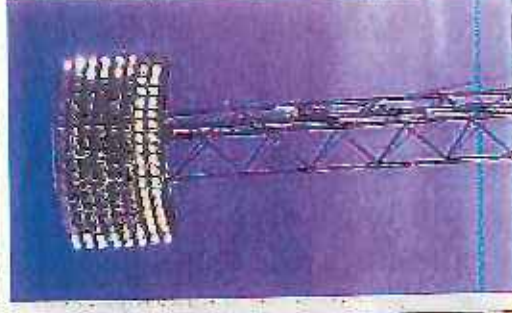


- Bauwerksuntersuchungen aus 2019 empfehlen eine statische Bewertung
- Grundsätzliche Aussagen sind in 3-4 Monaten zu erwarten
- Ziel ist der Nachweis der Tragfähigkeit und Verkehrssicherheit der Tribünenkonstruktion
- Risiko ist der nicht zu führende statische Nachweis der Sofort- oder Sanierungsmaßnahmen erfordert
- in diesem Fall würde sich die Frage nach der Aufwand-Nutzen-Relation stellen



Flutlicht genügt bei Weitem nicht den heutigen Anforderungen

- Keine Ersatzteile mehr verfügbar
- Hohe Ausfallquote
- Zur Zeit ca. 250 von 550 Scheinwerfern betriebsbereit
- Reicht für Ausleuchtung Laufbahn und Bühnenauf-/abbau
- Erfüllt bei Weitem nicht die heutigen Anforderungen Licht und HD-Fernsehtauglichkeit (hier: IAAF-International Association of Athletics Federations) z. B. 1000-2000 lx
- Sanierung mit 500 lx geplant gem. SR-Beschluss (Arbeitslicht lt. ArbStättV Bühnenaufbau) – Breitensporttauglichkeit gem. Koalitionsvertrag nicht gegeben
- Kosten bis 8.000 € pro Scheinwerfer x 550 = MEUR 3,9 mit Planung/Montagen bis MEUR 7,0
- Alternative Lösungen in Abstimmung mit der Denkmalpflege
- Modifiz. Lösung für EC 2022 mit Kosten von ca. MEUR 4,0



Flutlicht – Lösungsmöglichkeiten über den SR-Beschluss 500 lx hinaus: Vorgaben Denkmalschutz erfordert Sonderlösungen, die nicht am Markt vorhanden/ „erprobt“ sind

- Variante C: komplett „mobile Lösung“
- Kosten bis MEUR 4,0
- Erscheinungsbild fraglich
- **Variante 1: „Retrofit“ der bestehenden Scheinwerfer**
- Realisierbar bis EC 2022, abhängig von Hersteller (Normenkonformität)
- Kosten ca. MEUR 1,0 (sehr grobe Schätzung)
- **Variante 2: Sonderanfertigung „Passepartout“ um konventionellen Scheinwerfer (Metaldampf Lampe)**
- Wahrung optisches Erscheinungsbild; aus Sicht Denkmalschutz möglich, endgültige Zustimmung steht noch aus
- Realisierbar bis EC 2022, abhängig von Herstellern (Normenkonformität)
- Kosten MEUR 1,0 bis 1,5
- **Variante 3: LED-Scheinwerfer (Sonderanfertigung)**
- Entwicklung LED-Scheinwerfer der im Erscheinungsbild bisherigem Scheinwerfer entspricht
- Bis EC 2022 nicht/kaum realisierbar; Sonderanfertigung, d. h. Hersteller müsste Scheinwerfer entwickeln und liefern
- Betriebskostensparnis abhängig von Benutzungsstunden, d. h. bei bisheriger geringer Nutzung nur bei Großveranstaltungen nicht ausschlaggebend, bei ggf. zukünftiger anderer Nutzung, Breitensport/Fußball etc., schon zukunftsfähige Lösung, die viele Nutzungen des Stadions zulässt (Umsetzung ggf. erst bei Gesamtsanierung)
- Kosten MEUR 7,0

Duschen und Umkleiden auf Ebene 1 und 2 nicht zeitgemäß



- Funktionale und teilweise optische Aufbereitung (Schönheitsreparaturen) erforderlich
- „Verlorene Kosten“ in Höhe von TEUR 200 in Maßnahmenübersicht enthalten

Kostenentwicklung

Einsparungsvorgaben SR-Beschluss weitgehend umgesetzt

realisiert

nicht realisiert
realisiert

Einsparungsposition nach SR-Beschluss	Gem. SR aktiviertes Einsparpotential	Anmerkung zu Entwurfsplanung / In den Kosten enthalten
Zwischendecke E1 - E2 (Luftheum, Tonstudio", Einsparung der VIP-Toiletten)	100.000 €	Keine Einsparung möglich; Anzahl der WCs nach VStATVO notwendig;
Fluorlicht (Leuchtdichte/Produktion von 1.200 lx auf 500 lx; dadurch können insbesondere formelwirksame Sponsoreigenschaften nicht durchgeführt werden; die Erhaltung der Leuchtdichte ist nachrüstbar)	1.750.000 €	Maßnahme ist ortspezifisch Vormahlung für spätere Nachrüstung (z.B. Leuchte) ist in KoBe aufgenommen
Neue Trennwände Ebene 2 (Verzicht auf Möglichkeit verschiedener Raumgrößen)	0 €	Maßnahme wird umgesetzt
Leuchtungszeitliche Änderung E3 (Einfall Stahlbaukörperfläche; neue Unterverteilung in Bestandsflächen auf 225 cm)	150.000 €	Einsparung in KoBe übernommen; Maßnahme zur Umsetzung im Bestand; Planung und bauliche Abtrennung Raum
Umfang Kühlung (Ausbau Rückkühler; es bleibt bei bisheriger Gesamtkühlleistung; Abdeckung von Spitzenlasten durch genaue Regelungsmaßnahmen möglich)	180.000 €	Einsparung komplett in KoBe übernommen; Planung geändert
Reduzierung Anzahl Duschen E2 (von 75 Duschseinheiten auf 8 Duschplätze auf 8 Duschseinheiten und veredelter Rohbau von 56 Duschplätzen)	580.000 €	Einsparung komplett in KoBe übernommen; Planung geändert
Mobils Trennwände Ebene 1 (Verzicht auf Möglichkeit verschiedener Raumgrößen)	550.000 €	Einsparung komplett in KoBe übernommen; Planung geändert
Anzeigenfolien + Regletechnik inkl. LED-Folien klein (die Technik der Anzeigenfolien kann nach Installation der Sprachplanierung entfallen; aus Denkmalschutzgründen muss die Anzeigenfolie per se stehen bleiben, ggf. wird bei Bedarf angepasst)	6.240.000 €	Einsparung komplett in KoBe übernommen; Planung geändert
Stahlbauter 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 Erhaltungsbedarf; s. auch Erl. Unten)	2.000.000 €	Einsparung in KoBe übernommen; ca. 80% der Stahlteile werden in laufenden Betrieb saniert; 20% durch Projekt; Hinweis: Mehrkosten durch erhöhten Aufwand
Kassenaushäuschen im Vorfeld (3 Stück; nur die Bausubstanz wird erhalten; 1 Kassenaushäuschen wird zwingend benötigt; dieses wird saniert; Sanitätsstation wird saniert)	2.000.000 €	Einsparung in KoBe übernommen; Notwendige neue Zulieferung für Kassenaushäuschen Nord/Süd in KoBe
Kioske (6 Stück, w. o.)		
Schlückling für die komplette Bauzeit statt „Bauen im laufenden Betrieb“ (s. Nr. 3.3.)	20.450.000 €	Keine vollständige Schließung möglich; Terminplan sieht Schließung der Saison 2025 vor; Mehrkosten Provisoren
Anforderungen DFL (Burdiesigspiegelbarkeit ist nicht erforderlich; weitere Maßnahmen, wie Fluorlicht (s. o.) sind bereits eingepreist)	580.000 €	Einsparung in KoBe übernommen; Planung geändert
Baupreissteigerung (2,5 % statt 3 %)	0 €	
Nebenkosten Reduzierung von 28 % auf 26 % auf Grund fortgeschrittener Planung	1.620.000 €	Hinweis Mehrkosten durch Korrekturfaktor und spätere Bauzeit in Kostenberechnung übernommen in KoBe aufgenommen

12

03.07.2020 17:51 Aufsichtsratsitzung OMG – TOP Olympiastadion, Sanierung

Kostenentwicklung

Kostenberechnung in Abgleich Kostenschätzung (Herstellkosten in EUR netto inkl. NK, Risiko, Preisindexierung Kompromissvariante Schließung 1 Spielzeit)

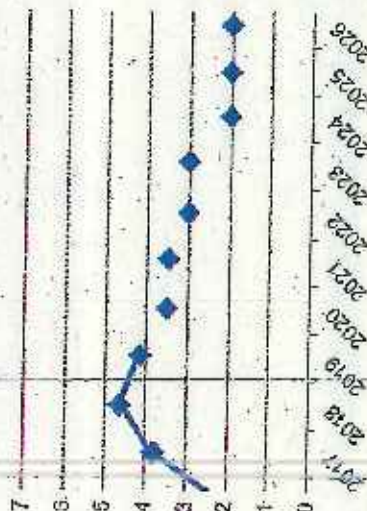
Projektbaustein	Beschluss Stadtrat 2018	Änderung in Projektbaustein	Kostenberechnung 2020	Veränderung zu KoSch
Maßnahmen "Umfang Sanierung Focus"				
Sanierung Betriebstechnik, Erweiterung Brandschutz und Modernisierung + Kommentatorenkanzle (Raumänderung von Regie- auf Kommentatorenkanzle)	83.670.000	Erkenntnisse aus vertieften Bauwerksuntersuchungen/ Preisindexierung	97.490.000	13.820.000
Gartenschmiedelag	5.360.000		5.770.000	410.000
Konzertsaalraum (entfällt)	2.040.000		1.410.000	-120.000
Konzertsaalraum (inkl. Anzeigetafel)	1.260.000		960.000	-310.000
Polizei-Kameras	140.000		280.000	140.000
Anzeigetafel (ist/geleg)				
Unvorhergesehenes				
Maßnahmen 9 - 17 "Zusatzbausteine"				
Betonisierung	6.640.000	Bauzustand erfordert größere Maßn.	7.040.000	400.000
Klosse, Kassenhäuschen und Sanitär Ebene 0 sowie Umfeld	940.000	Bauzustand erfordert größere Maßn.	2.030.000	1.090.000
Anforderungen DFL	450.000		0	0
Anforderungen Barrierefreiheit		Kostenverlagerung zur Betriebstechn.	0	-450.000
Sanierung Küchen (inkl. Ausstattung) – „1:1-Austausch“ Einzelgeräte	2.720.000	Umfassende Sanierung für Genehmigungsfähigkeit	6.460.000	3.740.000
Aufbereitung Stahlteile	690.000		770.000	80.000
Mehrkosten durch Bauen im laufenden Betrieb		Provisorien Betrieb 2023-2024	3.460.000	3.460.000
Sonstiges (Rümmelsanierung Rahmenbinder / Beschilderung)	3.690.000		3.740.000	50.000
Summe Gesamtumfang	107.600.000		129.990.000	22.390.000



Kostenentwicklung

Betrachtung Baupreissteigerung in Szenarien

Entwicklung Index



Anm.: Statistik umgestellt, seit 2015 wird der Index bezogen auf 100 Prozentpunkte (2015) veröffentlicht. Werte wurden umgerechnet. Ab 2019 Schätzung SWM.

Prinzip/ Abschätzung aus Erfahrung SWM: Index nach Statistik greift zu Zeitpunkt ca. 1/3 der Bauzeit (Stichtag), bzw. ca. 1/2 bei langer Bauzeit (Kompromisslösung)

*) Annahme durchgängiger Index ab 2021 von 3,5% führt zu einer Kostensteigerung von 2,4 Mio.€ netto.

Spielzeit ÖMG



VARIANTE GESAMTSCHLIESSUNG (2018: Kosten 108 Mio. aus Stadtratsbeschluss)

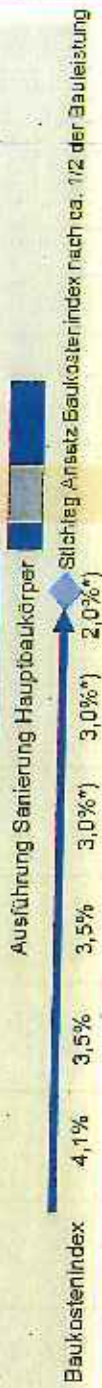
◆ Kostenschätzung / Beschlussfassung Stadtrat 2018)



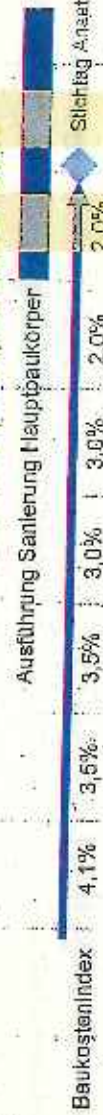
KOMPROMISSLÖSUNG ENTWURF (2020) Schließung 1 Spielzeit

Ausführung Sanierung Hauptbaukörper im laufenden Betrieb

Vorschlag SWM

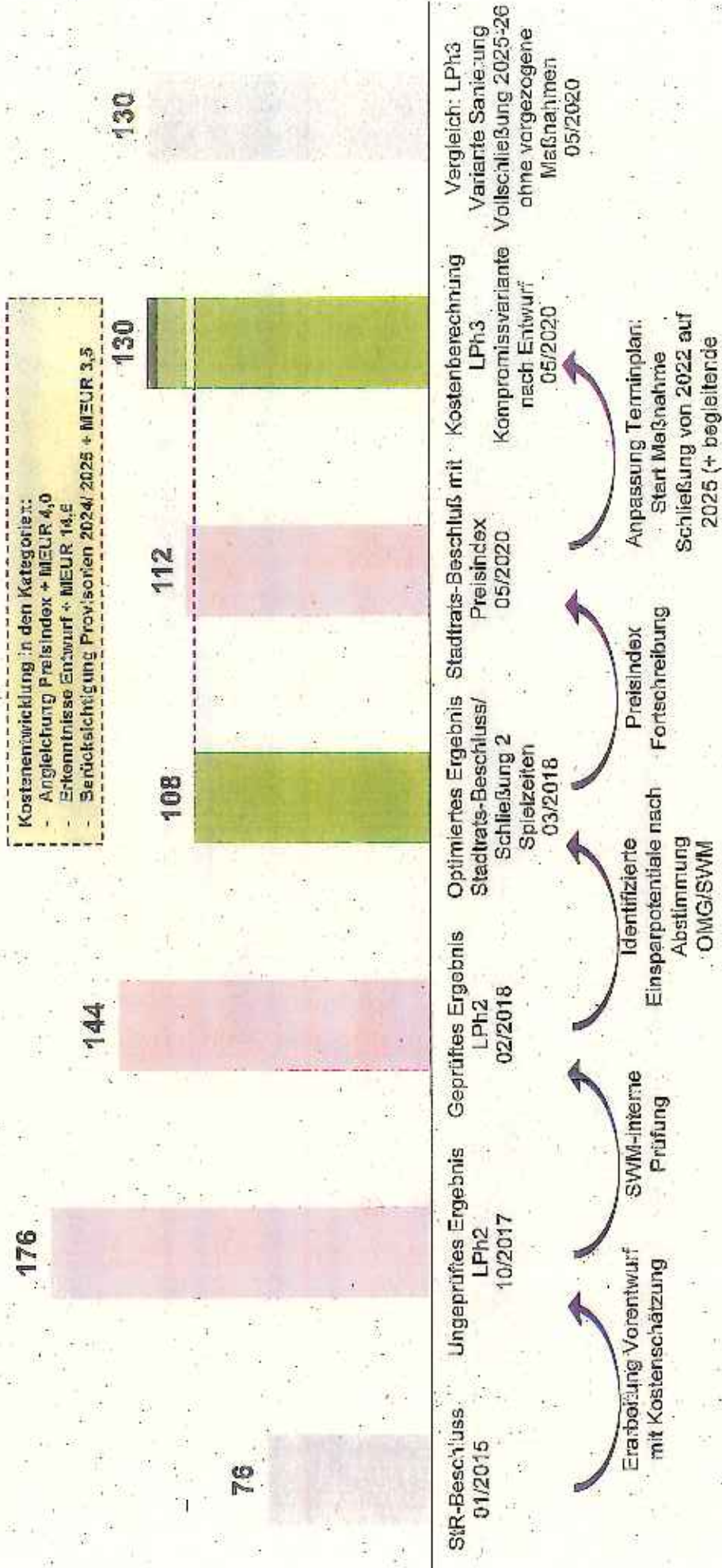


AKTUALISIERTE VARIANTE GESAMTSCHLIESSUNG (2020) IN 2025 / 2026



Kostenentwicklung

Kostenentwicklung Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ (Gesamtkosten in MEUR netto)



Umsetzungsstrategie

Realisierungszeitraum Kompromissvariante berücksichtigt die Spielzeiten bestmöglich und realisiert die Satelliten-WCs bis EC 2022



Kompromissvariante SANIERUNG IM LAUFENDEN BETRIEB, BAUHAUPTMASSNAHME GESAMTSCHLIESSUNG IN SAISON 2025



Vorschlag SWM

Beschlussvariante BAUHAUPTMASSNAHME GESAMTSCHLIESSUNG SAISON 2025 + 2026



Hinweis zu Sanierung Olympiaturm (Baublauf Best Case) 01/2023 – 03/2025

03.07.2020 / 151. Aufsichtsratssitzung DMG – TOP Olympiastadion Sanierung



Vorgehensvorschlag SWM

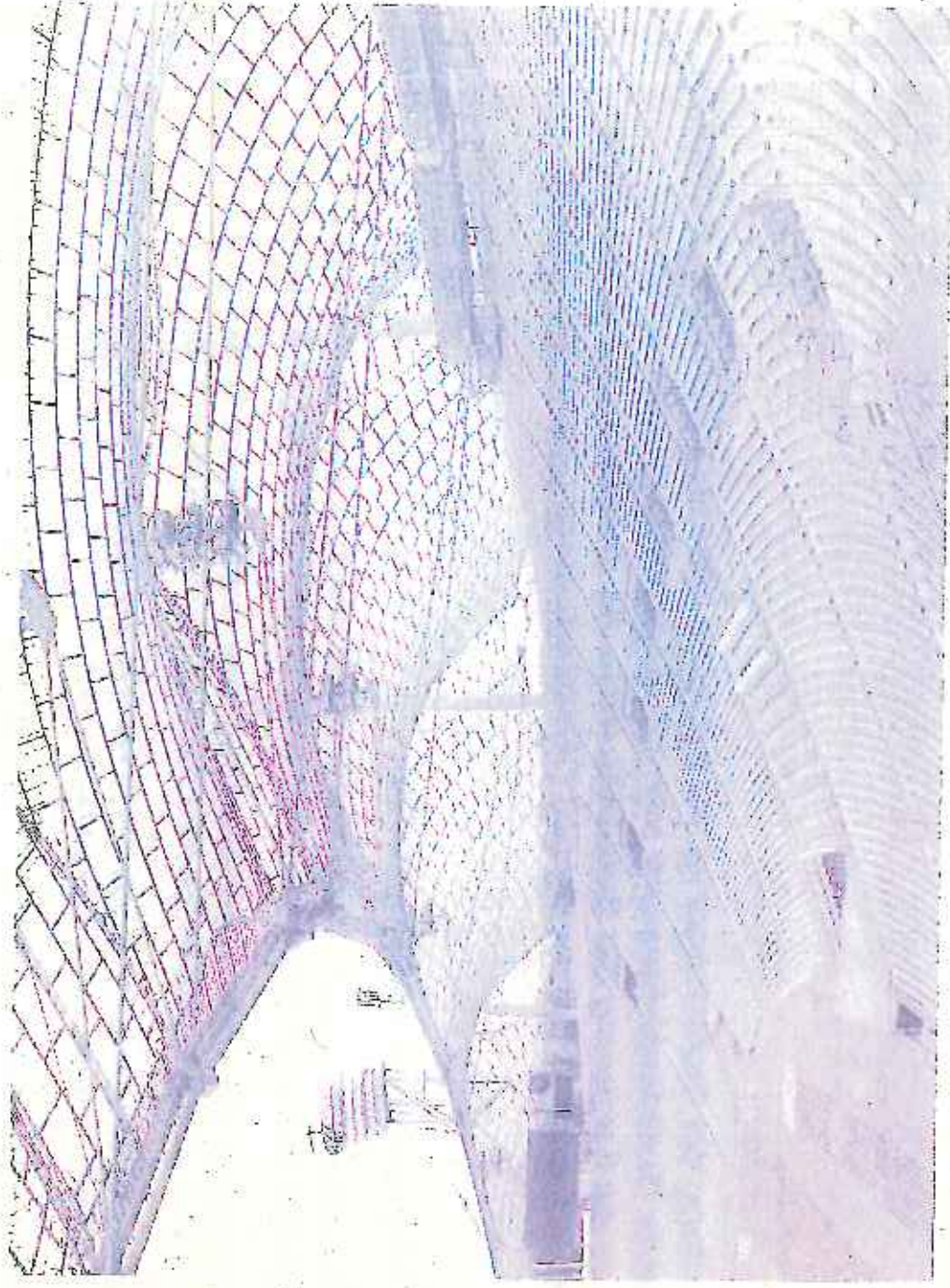
Aufgrund der notwendigen statischen Bewertung der Stufenträger ist vor Freigabe des Gesamtprojekts „Sanierung Olympiastadion“ zur Realisierung eine **erneute Gremienbefassung** sinnvoll. Ungeachtet dessen sollen zur **Sicherstellung der Zeitschienen gem. Vortrag die Sanierung der Satelliten-WCs als vorgezogene Maßnahme** umgesetzt und die Planung für die avisierte umfassende Sanierung des Olympiastadions unterbrechungsfrei weitergeführt werden.

Dies vorausgesetzt werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

- Der Weiterführung des Projektes Sanierung Olympiastadion (SOST) in der Kompromissvariante „Bestandsorientierung, Szenario Fokus“ mit Schließung in der Spielzeit 2025 sowie mit Vorabmaßnahmen im laufenden Betrieb“ wird zugestimmt.
- Die SWM wird für die Untersuchungen zur Tragfähigkeit der Stufenträger beauftragt. Die hierfür erforderlichen Mittel in der Höhe von TEUR 50 werden freigegeben. Die Wiedervorlage erfolgt in der AR-/ SR-Sitzung im Dezember 2020.
- Die für eine unterbrechungsfreie Planung mit den Leistungsphasen 4 und 5 des Hauptprojekts SOST benötigten Mittel für 2020 in der Höhe von MEUR 2,0 werden freigegeben (Teilbudget der Leistungsphasen 4 und 5)
- Die Sanierung der Fluchtanlage wird gem. Variante 1 oder 2 bestätigt und zur alternativen Planung und Ausführung freigegeben.
- Die Entscheidung zur Realisierung der Gesamtmaßnahme wird auf die nächste AR-/ SR-Sitzung vertagt.

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit.**

SW//M



SOST Sanierung Olympiastadion

Ergebnis Entwurfsplanung LPh 3 mit Kostenberechnung

Aufsichtsratssitzung der OMG am 03.07.2020



Inhalt

Management Summary	2
Ausgangslage	2
Planungsergebnisse Entwurf LPh 3.....	2
Erhalt der aktuellen Betriebsfähigkeit	3
Maßnahmen im Hinblick auf die European Championships 2022	3
Fortschreibung Projektanforderungen	5
Kostenentwicklung	5
Einsparungsvorgaben SR-Beschluss	5
Kostenentwicklung in Bezug auf die Projektbausteine	7
Kosten für Variante „Schließung 2 Spielzeiten“	8
Mittelabfluss	8
Termine	8
Entscheidungsbedarfe	9

Management Summary

Auftrag

- ▶ Stadtratsbeschluss vom 25.09.2018 mit der Zielvorgabe für den Entwurf, die Sanierung mit einer Obergrenze von MEUR 108 und der Schließung von 1 Spielzeit (20 Monate für die Bauhauptmaßnahme) weiter zu planen.
- ▶ Durchführung der Entwurfsplanung auf Basis Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ (keine Generalsanierung)

Kernaussagen

- ▶ Obergrenze von MEUR 108 wird überschritten
- ▶ Kostenentwicklung/ -steigerung von MEUR 108 auf MEUR 130 ist zurückzuführen insbesondere auf den größeren Kenntnisstand zur Bausubstanz sowie durch die Berücksichtigung der Provisorien für die Ausführung im laufenden Betrieb und die Fortschreibung des Baupreisindex
- ▶ Kompromisslösung mit Schließung 1 Spielzeit ist die wirtschaftlichere Lösung im Vergleich zu Schließung 2 Spielzeiten
- ▶ WC-Sanierung vor EC 2022 bei Beauftragung bis Ende Juli 2020 möglich
- ▶ Neue Untersuchungserfordernis „Stufenträger Stadion“

Empfehlung

- ▶ Unterbrechungsfreie Weiterführung der Planung
- ▶ Freigabe der vorgezogenen Maßnahme Sanierung WC-Satelliten mit Grundleitungen der Entwässerungsanlage zur Sicherstellung der Betriebsfähigkeit aktuell und zu EC 2022
- ▶ Freigabe zur Ertüchtigung ggf. Erneuerung des Flutlichtes mit Erhöhung der Anforderungen im Hinblick auf EC 2022 (Auftrag SOST bisher 500 lx Arbeitslicht Bühnenaufbau vs. 1000-2000 lx mit HD-Fernsehtauglichkeit für EC 2022)

Ausgangslage

Mit Stadtratsbeschluss vom 25.09.2018 wurde der Sanierung des Olympiastadions mit einem Sanierungsaufwand von insgesamt MEUR 108 netto zugestimmt und die SWM beauftragt, die Entwurfsplanung LPh 3 unter der Maßgabe

- Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“
- Berücksichtigung der „aktivierten“ Einsparpotenziale
- 20-monatige Schließung (dies entspricht der Schließung einer Spielzeit)

fortzuführen. Bei absehbarer Nichteinhaltung dieses Kostenrahmens ist der Stadtrat erneut zu befassen, ansonsten werden Planung und Umsetzung des Projekts fortgeführt.

Im Koalitionsvertrag von Mai 2020 wurde der Auftrag formuliert: „Für die umfangreichere (breiten-) sportliche Nutzung des Olympiastadions wird ein Konzept erstellt.“ Die hieraus ggf. abzuleitenden Maßnahmen wurden im vorliegenden Entwurf nicht betrachtet.

Planungsergebnisse Entwurf LPh 3

Das Stadion befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die vorliegende Bausubstanz und insbesondere die zum größten Teil noch aus dem Erstellungsjahr vorhandene Betriebstechnik entspricht in Teilen nicht mehr dem Stand der Technik und ist mit einem hohen Ausfallrisiko behaftet (z.B. Mittelspannung/Netzersatzanlage). Aus Kostengründen und im Hinblick auf die umfassende Stadionsanierung in 2025/ 2026 wurden keine größeren Sanierungen mehr durchgeführt. Der Zustand ist als gerade noch ausreichend für eine geringe Veranstaltungsdichte zu bezeichnen.

Erhalt der aktuellen Betriebsfähigkeit

Jedoch verlangen im Hinblick auf die aktuelle Betriebsfähigkeit insbesondere 2 Sachverhalte Beachtung:

1. Eine umfassende Sanierung der undichten Grundleitungen der Entwässerungsanlage ist im Hinblick auf die Vorschriftenlage (Entwässerungssatzung) jetzt und zwingend erforderlich. Mit Sanierung der Grundleitungen ist aufgrund des nicht trennbaren baulichen Zusammenhangs die Nutzungsfähigkeit der WC-Satelliten nicht mehr gegeben.
Die für die Sanierung der WC-Satelliten und der undichten Grundleitungen veranschlagten Kosten in Höhe von MEUR 9,7 sind in der Maßnahmenübersicht separat ausgewiesen, jedoch in den Gesamtkosten von MEUR 130 enthalten.
2. Bauwerksuntersuchungen aus 2019 zu den Stufenträgern des Stadions (Tribünen) lassen ein „neues“ Risiko im Hinblick auf deren Standsicherheit erkennen. Es handelt sich hierbei um fehlende Betonüberdeckungen in den Betontrögen, die auf eine nicht ordnungsgemäße Ausführung in der Erstellungszeit des Stadions zurückzuführen sind. Hier ist umgehend eine statische Bewertung durchzuführen mit dem Ziel des statischen Nachweises zur Tragfähigkeit und Verkehrssicherheit der Stufenträger. Die hierfür notwendigen Beauftragungen sind bereits erfolgt. Die ersten Ergebnisse werden bis September 2020 erwartet und können mit den Hinweisen auf ggf. erforderliche Maßnahmen in der AR-Sitzung im Dezember 2020 vorgestellt werden:
 - ▶ Sollte der statische Nachweis nicht zu führen sein, könnten Sofort- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, die die Frage nach der Aufwand-Nutzen-Relation stellen würden.

Die Stufenträger waren bisher kein Projektbaustein der *Basis Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“*, sind jedoch aufgrund Ihrer Wertigkeit in die Gesamtbetrachtung zwingend mit einzubeziehen.

Maßnahmen im Hinblick auf die European Championships 2022

Ergänzend zu der aus unserer Sicht erforderlichen Sanierung der WC-Satelliten sehen wir eine Thematisierung des Flutlichts wichtig.

1. Entsprechend des SR-Beschlusses berücksichtigt der Entwurf die Maßnahmen zur Sanierung des Flutlichts mit der Anforderung 500 lx an die Ausleuchtung. Im Hinblick auf die Betriebssicherheit und den heutigen Anforderungen einer Fernsehtauglichkeit ist darauf hinzuweisen, dass
 - mit einer hohen Ausfallquote zu rechnen ist bei gleichzeitig geringster Verfügbarkeit der Ersatzteile
 - zurzeit nur noch ca. 250 von 550 Scheinwerfern betriebsbereit sind
 - die Ausleuchtung nur für die Laufbahn und den Bühnenauf-/abbau ausreichend ist
 - bei Weitem nicht die heutigen Anforderungen an Licht und HD-Fernsehtauglichkeit (hier: IAAF-International Association of Athletics Federations) z. B. 1000-2000 lx zu erfüllen sind

Folgende Varianten stehen in Abhängigkeit zu den Anforderungen der OMG zur Bewertung:

- a) Auftrag SR: Bestandssanierung 500 lx
 - ▶ Nicht für Breitensport tauglich/ nicht für Fußball tauglich
 - ▶ Kosten als Teil des Projekts in Maßnahmenübersicht enthalten
 - b) „Retrofit“: Ertüchtigung der bestehenden Scheinwerfer mit neuer konventioneller Technik
 - ▶ Für Breitensport und Fußball tauglich – weitestgehende Fernsehtauglichkeit
 - ▶ Kosten MEUR 1,0 (sehr grobe Schätzung)
 - ▶ Umsetzung bis EC 2022 erscheint möglich, ist aber aufgrund des erforderlichen Nachweises für Normenkonformität auch abhängig von der Bereitschaft von Leuchtenherstellern eine Lösung zu entwickeln und zu liefern
 - c) Sonderanfertigung „Passpartout“-Lösung: Konventioneller HQI-Scheinwerfer in handelsüblicher Ausführung mit Anpassung an runde denkmalgerechte Ausgestaltung (eckiges Erscheinungsbild ist „no-go“)
 - ▶ Für Denkmalschutz möglich – endgültige Zustimmung steht noch aus.
 - ▶ Fernsehtauglichkeit gegeben
 - ▶ Kosten MEUR 1,0 – 1,5 (sehr grobe Schätzung)
 - ▶ Aufgrund des erforderlichen Nachweises für Normenkonformität sowie des Ausschreibungs- und Realisierungszeitraums Umsetzung bis EC 2022 möglich in Abhängigkeit von der Bereitschaft von Leuchtenherstellern zur Entwicklung und Lieferung
 - d) Sonderanfertigung LED-Scheinwerfer: neue Entwicklung in denkmalgerechter Ausgestaltung
 - ▶ Fernsehtauglichkeit gegeben
 - ▶ Kosten bis EUR 8.000 pro Scheinwerfer x 550 = MEUR 3,9/ mit Planung/Montagen bis MEUR 7,0
 - ▶ Betriebskostensparnis zu konventionellen Scheinwerfern aufgrund ggf. kurzer Betriebszeiten für Nutzung nur bei Großveranstaltungen nicht ausschlaggebend. Bei zukünftig neuen Anforderungen (z. B. Breitensport, Fußball etc.) können LED-Scheinwerfer zu einer Betriebskostensparnis führen.
 - ▶ bis EC 2022 nicht/kaum realisierbar, da bisher standardmäßig am Markt nicht verfügbar, d. h. wäre abhängig von Herstellern für sehr schnelle Entwicklung und Lieferung eines speziell konstruierten Scheinwerfers.
 - ▶ zukunftsfähige Lösung, die viele Nutzungen des Stadions zulässt (Umsetzung ggf. erst bei Gesamtanierung)
 - e) Mobile Lösung
 - ▶ Fernsehtauglichkeit gegeben
 - ▶ Mietmodell mit „verlorenen“ Kosten von ca. MEUR 4,0
 - ▶ Umsetzung OMG
- ▶ Für keine der Varianten a) bis d) sind Mittel als vorgezogene Maßnahme für EC 2022 eingestellt.
2. Um die Duschen und Umkleiden der Ebene 1/2 für EC 2022 nutzbar zu machen ist eine funktionale und teilweise optische Aufbereitung (Schönheitsreparaturen) erforderlich. Hierfür sind TEUR 200 angesetzt und in der Maßnahmenübersicht separat ausgewiesen. Aufgrund der im Weiteren avisierten umfassenden Sanierung sind diese Kosten als „verlorene Kosten“ zu anzusehen.

Fortschreibung Projektanforderungen

Basierend insbesondere auf den vertiefenden Bauteiluntersuchungen, der sich weiterentwickelnden Vorschriftenlage und in diesem Zusammenhang den Anforderungen an die Genehmigungsfähigkeit wird eine Fortschreibung der Projekthalte notwendig. Hierbei sind exemplarisch zu nennen:

- Grundleitungen WC-Satelliten (wie auch oben beschrieben): Behördliche Auflagen werden nicht mehr erfüllt. Eine Auskleidung mit „Inliner“ ist nicht ausreichend. Erschwerte Bedingungen aufgrund der Lage unter den Bestandsbauteilen
 - dringender Handlungsbedarf
- Regenwasser-Druckleitungen: Dichtigkeit der Anlage ist nicht mehr nachweisbar. Dauerhafte Betriebssicherheit ist nicht gewährleistet.
 - Handlungsbedarf
- Fundamentierung Regiekanzel: Auflager und die Unterkonstruktion mit umfassenden Maßnahmen zum Korrosionsschutz zum Erhalt der Tragfähigkeit
 - Handlungsbedarf
- Flutlichtmasten: Stahlkonstruktion mit umfassenden Maßnahmen zum Korrosionsschutz incl. Austausch von konstruktiven Elementen zum Erhalt der Tragfähigkeit und statischen Erfüchtigung
 - Handlungsbedarf
- Umbau Küche incl. Anlieferung: Ursprünglicher Ansatz mit Austausch der Geräte ist nicht genehmigungsfähig, dies insbesondere aufgrund der hygienischen Anforderungen in der Küche als auch bei Anlieferung, Lagerung und Entsorgung.
 - Handlungsbedarf

Kostenentwicklung

Einsparungsvorgaben SR-Beschluss

Provisorien:

Der SR-Beschluss formuliert eine Kostenvorgabe von max. MEUR 108 bei der Schließung von 1 Spielzeit. Das direkt in diesem Zusammenhang stehende „aktivierte“ Einsparungspotential beinhaltet jedoch den Verzicht auf Provisorien in der Höhe von MEUR 20,5, die für die Schließung von nur 1 Spielzeit angesetzt waren.

Diese Situation hat sich im Planungsprozess dergestalt aufgelöst, dass der ursprünglich als pauschaler Prozentsatz zu den Baukosten angesetzte Betrag für die Provisorien durch detaillierte Betrachtungen des Bauablaufs auf MEUR 3,5 gesenkt werden konnte.

Weiteres „aktiviertes“ Einsparungspotential

Die Vorgaben konnten wie in nachstehender Tabelle beschrieben berücksichtigt werden.

Einsparungsposition nach SR-Beschluss	„Aktiviertes“ Einsparungspotential	Ergebnis Entwurfsplanung/ Kostenberechnung
Zwischendecke E1 – E2 (Luftaum „Tonstudio“, Einsparung der VIP-Toiletten)	100.000 €	Nein: Anzahl der WCs nach VStättVO notwendig
Flutlicht (Leuchtstärkenreduzierung von 1.200 lx auf 500 lx; dadurch können insbesondere fernsehwirksame Sportereignisse nicht durchgeführt werden;	1.750.000 €	Ja: Nachrüstungsmöglichkeit ist gegeben

die Erhöhung der Leuchtstärke ist nachrüstbar)		
Neue Trennwände Ebene 2 (Verzicht auf Möglichkeit verschiedener Raumgrößen)	0 €	keine Relevanz
Lüftungszentrale Anfrischung E3 (Entfall Stahlbaugerüstfläche; neue Unterbringung in Bestandsflächen auf 125 qm)	160.000 €	Ja
Umfang Kühlung (Ausbau Rückkühler; es bleibt bei bisheriger Gesamtkühlleistung; Abdeckung von Spitzenlasten durch genauere Regelungsmöglichkeiten möglich)	180.000 €	Ja
Reduzierung Anzahl Duschen E2 (von 15 Duscheinheiten à 8 Duschplätzen auf 8 Duscheinheiten und veredelter Rohbau von 56 Duschplätzen)	380.000 €	Ja
Mobile Trennwände Ebene 1 (Verzicht auf Möglichkeit verschiedener Raumgrößen)	800.000 €	Ja
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 €	Ja
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)	2.808.000 €	Ja: ca. 80% der Stahlteile werden im laufenden Betrieb saniert, 20% durch Projekt. Hinweis: Mehrkosten durch erhöhten Aufwand
Kassenhäuschen im Vorfeld (3 Stück; nur die Bausubstanz wird erhalten; 1 Kassenhäuschen wird zwingend benötigt; dieses wird saniert; Sanitärstation wird saniert)	2.000.000 €	Ja
Kassenhaus Nord / Süd (2 Stück inkl. Garage, w. o.)		keine Relevanz
Kioske (6 Stück, w. o.)		keine Relevanz
Schließung für die komplette Bauzeit statt „Bauen im laufenden Betrieb“ (s. Nr. 3.3.)	20.460.000 €	Ja mit Einschränkung: s. separate Darstellung
Anforderungen DFL (Bundesligaspieltauglichkeit ist nicht erforderlich; weitere Maßnahmen, wie Flutlicht, (s. o.) sind bereits eingespart)	580.000 €	Ja
Baupreissteigerung (2,5 % statt 3 %)	0 €	keine Relevanz
Nebenkosten Reduzierung von 28 % auf 26 % auf Grund fortgeschrittener Planung	1.620.000 €	Ja

Kostenentwicklung In Bezug auf die Projektbausteine

In nachstehender Tabelle dargestellt ist die Entwicklung von MEUR 108 gem. SR-Beschluss (basierend auf der Kostenschätzung) zu MEUR 130 als Ergebnis der Kostenberechnung. Diese berücksichtigt die Fortschreibung der Projektanforderungen gem. Vortrag unter dem „Planungsergebnisse Entwurf LPh 3“.

Ansätze für ggf. erforderlichen Maßnahmen zu den Stufenträgern sind nicht enthalten.

In den Kosten enthalten sind Nebenkosten in der Höhe von 21%, Risiken in der Höhe von 20% und eine Preisindexierung mit 3,5% in 2020 und 2021/ 3,0% in 2022 und 2023/ 2,0% in 2024. Eine Betrachtung über diesen Zeitpunkt hinaus ist aufgrund des dann beauftragten Bauvolumens nicht mehr relevant.

Projektbaustein	Beschluss SR 2018	Fortschreibung Projektbaustein	Kostenberechnung 2020	Veränderung zu KoSch
Maßnahmen "Umfang Sanierung Focus"				
Sanierung Betriebstechnik, Erweiterung Brandschutz und Modernisierung * Kommentatorenkanzlei	83.670.000	Erkenntnisse aus vertieften Bauwerksuntersuchungen/ Preisindexierung	97.490.000	13.820.000
Gartenmannbeleg	5.360.000		5.770.000	410.000
Korrosionsschutz Regie- u. Kommentatorenkanzlei (inkl. Anzeigetafeln)	2.040.000		1.910.000	-130.000
Polizeikameras	1.260.000		950.000	-310.000
Anzeigetafeln (stillgelegt)	140.000		280.000	140.000
Maßnahmen 9 - 17 "Zusatzbausteine"				
Betonsanierung	6.640.000	Bauzustand erfordert größere Maßnahmen	7.040.000	400.000
Kioske, Kassenhäuschen und Sanitärer Ebene 0 sowie Umfeld	940.000	Bauzustand erfordert größere Maßnahmen	2.030.000	1.090.000
Anforderungen Barrierefreiheit	450.000	Kostenverlagerung in Betriebstechnik	0	-450.000
Sanierung Küchen (inkl. Ausstattung)	2.720.000	Umfassende Sanierung für Genehmigungsfähigkeit	6.460.000	3.740.000
Aufbereitung Stahlteile	690.000		770.000	80.000
Mehrkosten durch Bauen im laufenden Betrieb		Provisorien Betrieb 2023-2024	3.460.000	3.460.000
Sonstiges (Rinnensanierung Rahmenbinder / Beschilderung)	3.690.000		3.740.000	50.000

Summe	107.600.000		129.900.000	22.300.000
Gesamtumfang				

Kosten für Variante „Schließung 2 Spielzeiten“

Die Variante mit Schließung von 2 Spielzeiten ist in Bezug zu den absoluten Kosten durch den Verzicht auf Provisorien die günstigere Lösung. Jedoch ist durch den späteren Ausführungszeitraum und einer entsprechend späteren Beauftragung der Bauleistungen mit einem höheren Kostenanteil durch die Preisindexierung zu rechnen. Beide Faktoren werden sich unserer Einschätzung nach in etwa kompensieren.

Unter Einbeziehung der Belange der OMG wird diese Variante jedoch die wirtschaftlich schlechtere Lösung darstellen.

Mittelabfluss

Mittelabfluss Sanierung nach Kompromissvariante Schließung 1 Spielzeit (ohne WC-Satelliten)

SOST Sanierung Olympiastadion	Kalenderjahr	Mittelabfluss/ Jahr
Planung/ Vergabe	2020	2.000.000 €
	2021	3.735.000 €
	2022	3.760.000 €
Planung/ Objektüberwachung	2023	24.730.000 €
Ausführung im laufenden Betrieb 40%	2024	27.980.000 €
Objektüberwachung	2025	37.100.000 €
Ausführung bei Schließung 60%	2026	18.860.000 €
Summe		118.165.000 €

Mittelabfluss Sanierung WC-Satelliten mit Grundleitungen

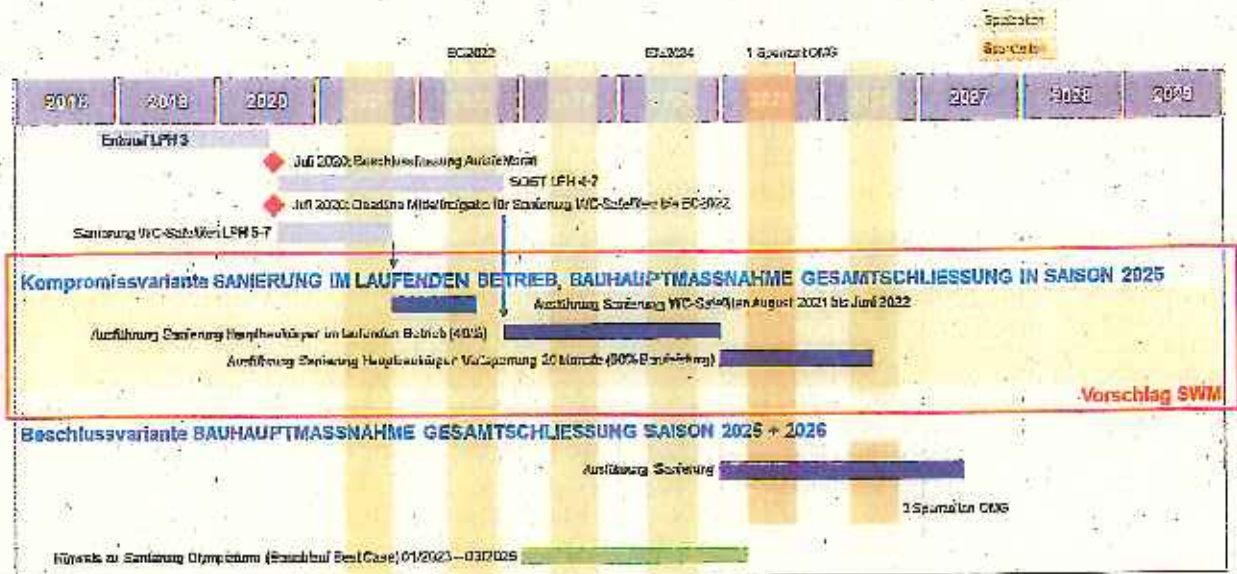
WOST Sanierung WC-Satelliten (als vorgezogene Maßnahme)	Kalenderjahr	Mittelabfluss/ Jahr
Planung ab LPh 5 und Ausführung	2020	562.000 €
	2021	3.975.000 €
	2022	5.186.000 €
Summe		9.723.000 €

Termine

Als beste Umsetzungsstrategie in Verbindung der betrieblichen und baulichen Abläufe mit den Interessen des Nutzers OMG ist die Kompromissvariante mit der Schließung von einer Spielzeit sowie den davor ablaufenden Maßnahmen im laufenden Betrieb (Gartenmannbelag, Netzersatzanlage, Grundleitungen, diverse Ausführungen in Quadrant IV) und der vorgezogenen Maßnahme zur Sanierung der WC-Satelliten mit Grundleitungen zu empfehlen. Sie berücksichtigt die Spielzeiten und so die wirtschaftlichen Interessen der OMG bestmöglich und realisiert die WC-Satelliten bis zu den EC 2022.

Es wird von einer unterbrechungsfreien Planung ausgegangen.

Alternativ dargestellt ist die Variante „Schließung 2 Spielzeiten“ in 2025 und 2026, die eine Übergabe an den Nutzer OMG erst mit Juli 2027 ermöglichen würde.



Entscheidungsbedarfe

Aufgrund der notwendigen statischen Bewertung der Stufenträger ist vor Freigabe des Gesamtprojekts „Sanierung Olympiastadion“ zur Realisierung eine erneute Gremienbefassung sinnvoll. Ungeachtet dessen sollen zur Sicherstellung der Zeitschienen gem. Vortrag die Sanierung der Satelliten-WCs als vorgezogene Maßnahme umgesetzt und die Planung für die avisierte umfassende Sanierung des Olympiastadions unterbrechungsfrei weitergeführt werden.

Dies vorausgesetzt werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

1. Der Weiterführung des Projektes Sanierung Olympiastadion (SOST) in der Kompromissvariante „Bestandsorientierung, Szenario Fokus mit Schließung in der Spielzeit 2025 sowie mit Vorabmaßnahmen im laufenden Betrieb“ wird zugestimmt.
2. Es werden die erforderlichen Mittel für die Untersuchungen zur Tragfähigkeit der Stufenträger in der Höhe von TEUR 50 freigegeben. Die Vorlage der Ergebnisse erfolgt in der AR-Sitzung im Dezember 2020.
3. Die für eine unterbrechungsfreie Planung der Leistungsphasen 4 und 5 des Hauptprojekts SOST für 2020 benötigten Mittel in der Höhe von MEUR 2,0 werden freigegeben.
4. Die Sanierung der Flutlichtanlage wird gem. Variante 1b) oder 1c) bestätigt und zur alternativen Planung und Ausführung freigegeben.

