

SWM

Sanierung Olympiastadion München – Einzelmaßnahme: Sanierung Gartenanbelag (SOST-GART)

Sonderaufsichtsrat OMG am 29.07.2022 – Update 09.08.2022 für Beschlussvorlage StR

SWM Immobilien | Dr.

Anlage 1

SOST-GART - Optimierter Bauablauf versus maximale Optionsfreiheit Events

Bei Freigabe AR/ StR im Frühsommer 2023 startet SOST-HAUPT mit Maßnahmen im laufenden Betrieb ab 10.2023 d.h. 1/3 des Hauptbaukörpers in allen Ebenen steht nicht mehr zur Verfügung!

Ausgangslage SWM - OMG

Bauablauf gem. LPH 3 (06.2020)

- Fertigstellung innerhalb von 2 Jahren
- Ausführung in spielfreien Zeiten
- Ausführung im laufenden Betrieb

Spielzeit
 Vor- und Nachbereitungszeit
 Spielfreie Zeit

- 1. BA Quadrant I
- 2. BA Quadrant I

Rot > Bauablauf eingeschränkt durch Spielbetrieb
 Gelb > Bauablauf teilweise, aber nicht maßgeblich durch Spielbetrieb eingeschränkt
 Grün > Maßn. im lauf. Betrieb – i.d.R. keine Einschränkung durch Spielbetrieb

Bauablauf gem. Vorstellung 23.06.2022

- Seitens OMG freigegebene Grundstruktur aus 2020 berücksichtigt
- Verschiebung um 1 Jahr
- Detaillierung der Bauabläufe

SOST-GART

Präsentation Baustellenkonzept am 23.06.2022

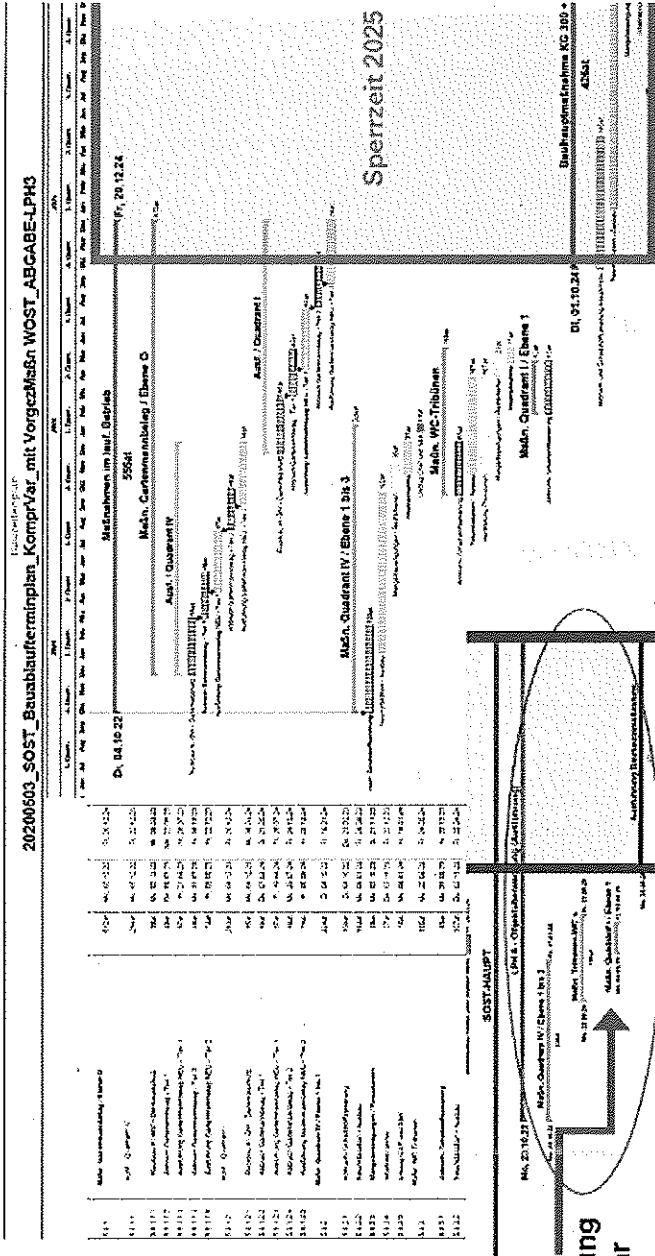
Übersicht Bauphasen – thematisch inhaltliche, örtliche und zeitliche Einordnung

zeitliche Einordnung:

Stand FREIGABE LPH 03 (06.2020):

- Ausführung der Maßnahme SOST-GART von Dez. 2022 bis Dez. 2024
- Ausführung in 2 Großbauabschnitten (QIV und QII), sowie jeweils je Großbauabschnitt in 2 getrennt
- Ausführung im laufenden Betrieb nach zu definierenden Parametern gem. weiterer Planungsschritte

KÖ
+38



12.07.2022 / Aufsichtsrat OMG



Ausgangslage nach AR-Sitzung am 12.07.2022

AR OMG 12.07.2022

- ▶ Es wurde seitens SWM eine Umsetzungsstrategie vorgestellt, die die aktuellen Rahmenbedingungen einer bautechnisch sinnvollen Umsetzung im zeitlich abgestimmten Rahmen berücksichtigt (s.a. anhängende Vorlage zum AR am 12.07.2022).
- ▶ Ersichtlich wurde eine Unverträglichkeit zwischen dem optimierten Bauablauf und der maximalen Optionsfreiheit für Veranstaltungen.
- ▶ Für eine Verschiebung des Baubeginns um 9 Monate in Verbindung mit einer Erhöhung der Flexibilität für Veranstaltungen wird eine Kostenerhöhung von ca. 2,5 Mio. € geschätzt.
- ▶ Eine Beschlussfassung konnte nicht herbeigeführt werden. Die Diskussion wurde auf den Sonderaufsichtsrat am 29.07.2022 vertagt.

Zur Auflösung des Dilemmas
„Optimierter Bauablauf“ versus „Maximale Optionsfreiheit Events“
bestehen 3 grundsätzliche Handlungsoptionen

A) Optimierter Bauablauf gem. Darstellung im AR 12.07.2022

Rahmensetzung SWM

- ▶ Wintermonate 2022 auf 2023, 2023 auf 2024, 2024 auf 2025 jeweils vom 15.10. bis 30.04. (2025 bis 31.03.) mit umfassender Baufreiheit
- ▶ Sommermonate im laufenden Betrieb - hervorzuheben sind Prämissen 6a + 8:

Prämisse 6a:
zur Durchführung SOST-GART
Um die temporären Fluchtwege für
Veranstaltungen während dem Baustellen-
betrieb QIV Abschnitt A zu realisieren sind:
1. TA1 und TA2 vollständig fertigzustellen
2. bis mind. 18.Juni.2023 keine Veranstal-
tungen für den Bereich QIV möglich!

Prämisse 8:
zur Durchführung SOST-GART
Für Umbauarbeiten von Baubetrieb zu
Veranstaltung gilt:
- Umbaudauer = 1 Tag
(Bauzurückbau + Abgrenzung)
- Beginn Umbau = 1 Tag vor Veranstaltung
- Abstand der Veranstaltungen mind. 2 Wochen

!
Zusammenfassung verbindliche
Prämissen s. Backup Folie 16

- ▶ Möglich sind unter Einhaltung u.a. dieser Prämissen max. 8 Veranstaltungen (mit Vollbesetzung Stadion) im jeweiligen Sommer
- ▶ Realisierungsbudget 8 Mio. €
- ▶ Ausschreibung Anfang 08.2022 und Umsetzung von 12.2022 bis 03.2025
- ▶ Der Bauablauf ermöglicht Konzerte in den Sommermonaten ab Mitte Juni 2023 bzw. 2024 unter den o.g. Prämissen

Konsequenzen für OMG

- ▶ Bereits vertraglich vereinbarten 8 Konzerte im Mai/ Juni 2023 (3x1 + 1x4 Konzerte je Künstler) werden abgesagt
- ▶ Aus aktueller Sicht ca. 20 Optionen für 2023 können nur zum Teil gezogen werden
- ▶ Vorgabe der max. 8 Veranstaltungen engt die Möglichkeiten für Konzerte auch für 2024 ein
- ▶ Genereller 2-Wochen-Abstand zwischen den Events schränkt für 2023 und 2024 ein
- ▶ Kurzfristige Flexibilität für weitere Optionen ist nicht gegeben

SWM:

- ▶ Budget in Höhe von 8,0 Mio.€ wird bestätigt

OMG:

- ▶ Vertraglich vereinbarte Konzerte im Mai/ Juni 2023 können nicht stattfinden
- ▶ Reduzierung bei den weiteren Optionen auf Anzahl und zeitlichen Abstand

B) Verschiebung Bauablauf gem. A) um 10,5 Monate unter Beibehaltung der Prämissen

Rahmensetzung SWM

Konsequenzen für OMG

▶ Wintermonate 2023 auf 2024, 2024 auf 2025, 2025 auf 2026 jeweils vom 15.10. bis 30.04. (2026 bis 31.01.) mit umfassender Baufreiheit

▶ Sommermonate 2024/ 2025 im laufenden Betrieb - hervorzuheben ist Prämisse 8:

Prämisse 8:
auf Durchführung 2023 über
Für Umbauarbeiten von Baubetrieb zu
Veranstaltung gilt:
- Umbaudauer = 1 Tag
(Baubauückbau + Abgrenzung)
- Beginn Umbau = 1 Tag vor Veranstaltung
- Abstand der Veranstaltungen mind. 2 Wochen

! Zusammenfassung verbindliche
Prämissen s. Backup Folie 16

▶ Möglich sind unter Einhaltung u.a. dieser Prämisse 8 max. 8 Veranstaltungen (mit Vollbesetzung Stadion) im jeweiligen Sommer

▶ Realisierungsbudget 8 Mio. € erhöht sich um ca. 1,5 Mio. € (Umplanung des Bauablaufs durch Verschiebung um ca. 10,5 Monate 0,2 Mio. €/ Preisindexierung 0,8 Mio. €/ Winterbaumaßnahmen 0,5 Mio. €)

! AR 12.07.2022: + 2,5 Mio. € mit Anteil 1,0 Mio. € für Einplanung von Provisorien für eine größere Anzahl von Veranstaltungen
Variante B: Reduzierung um diesen Anteil aufgrund unumstößlicher Vereinbarung zu den Prämissen – s.a. Backup Folie 19

▶ Bereits vertraglich vereinbarten 8 Konzerte im Mai/ Juni 2023 (3x1 + 1x4 Konzerte je Künstler) können stattfinden

▶ Aus aktueller Sicht ca. 20 Optionen für 2023 können umfassend gezogen werden

▶ Vorgabe der max. 8 Veranstaltungen engt die Möglichkeiten für Konzerte für 2024 und 2025 ein

▶ Genereller 2-Wochen-Abstand zwischen den Events schränkt für 2024 und 2025 ein

▶ Kurzfristige Flexibilität für weitere Optionen ist nicht gegeben

▶ Ausschreibung Anfang 01.2023 und Umsetzung von Mitte 10.2023 bis 01.2026

▶ Rückbau Kioske ab Anfang 09.2023

SWM:

▶ Budget erhöht sich um ca. 1,5 Mio. € auf 9,5 Mio.€

▶ Abhängigkeiten zur Bauhauptmaßnahme Olympiastadion sind nicht auszuschließen. Die daraus entstehenden potentiellen Risiken sind im Zuge der Umplanung noch zu bewerten.

OMG:

▶ Vertraglich fest vereinbarte Konzerte im Mai/ Juni 2023 können stattfinden

▶ Optionen in den Sommermonaten 2024 und 2025 unterliegen weiterhin den Prämissen des Bauablaufs

C) Anpassung Umsetzungsstrategie mit Verzicht auf Bauen im laufenden Betrieb

Rahmensetzung SWM

- ▶ Wintermonate 2023 auf 2024, 2024 auf 2025, 2025 auf 2026 jeweils vom 15.10. bis 30.04. mit umfassender Baufreiheit
- ▶ Baustelle ruht in den Sommermonaten von Mai bis Mitte Oktober
- ▶ Realisierungsbudget 8 Mio. € erhöht sich um ca. 2,5 Mio. € (Umplanung des Bauablaufs durch Verschiebung um ca. 10,5 Monate und Anpassung der Umsetzungsstrategie 0,5 Mio. € / Preisindexierung 0,8 Mio. € / Beschleunigungsmaßnahmen 0,5 Mio. € / Winterbaumaßnahmen 1,0 Mio. € / abzgl. reduziertes Risiko durch höhere Planungssicherheit Bauabläufe 0,3 Mio. €)
- ▶ Ausschreibung Anfang 01.2023 und Umsetzung von Mitte 10.2023 bis 07.2026 (Sperrzeit Bauhauptmaßnahme ab 10.2025)
- ▶ Kontinuität in der Bauabwicklung ist reduziert und erhöht die Risiken bei baulich sensiblen Schnittstellen wie z.B. der Abdichtung
- ▶ insbes. Dachabdichtung problematisch und risikobehaftet im Hinblick auf Qualitäten und Termine bei Ausführung nur in den Wintermonaten
- ▶ Überlagerung mit Maßnahmen SOST-HAUPT erschwert Bauabläufe ab Start Hauptbaumaßnahme ab 10.2025 (Beginn Sperrzeit)

Konsequenzen für OMG

- ▶ Bereits vertraglich vereinbarten 8 Konzerte im Mai/ Juni 2023 (3x1 + 1x4 Konzerte je Künstler) können stattfinden
- ▶ Aus aktueller Sicht ca. 20 Optionen für 2023 können umfassend gezogen werden, entsprechend auch für 2024 und 2025 möglich
- ▶ Kurzfristige Flexibilität für weitere Optionen ist gegeben

SWM:

- ▶ Budget erhöht sich um ca. 2,5 Mio. € auf 10,5 Mio.€
- ▶ Verbindlichkeit in der Planung der Bauabschnitte führt zu höherer Kosten- und Terminsicherheit bei SOST-GART
- ▶ Abhängigkeiten zur Bauhauptmaßnahme Olympiastadion ist gegeben. Eine Synchronisation von SOST-HAUPT mit SOST-GART muss im Zuge der Neuplanung der beiden Bauabläufe neu bewertet werden auch im Hinblick auf die Gesamtfertigstellung SOST

OMG:

- ▶ Vertraglich vereinbarte Konzerte im Mai/ Juni 2023 können stattfinden
- ▶ Die Optionsfreiheit für Events in den Sommermonaten 2023 ist umfassend gegeben, für 2024/ 2025 unter Hinweis auf die Einschränkungen von SOST-HAUPT eingeschränkt



Backup



SWM

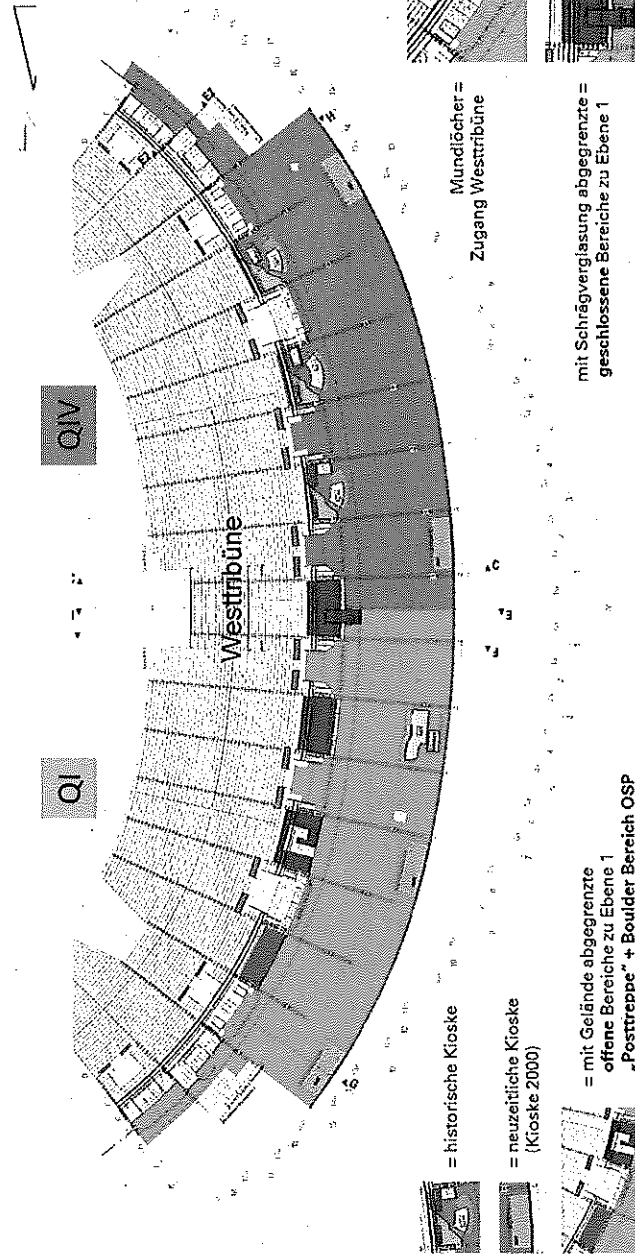
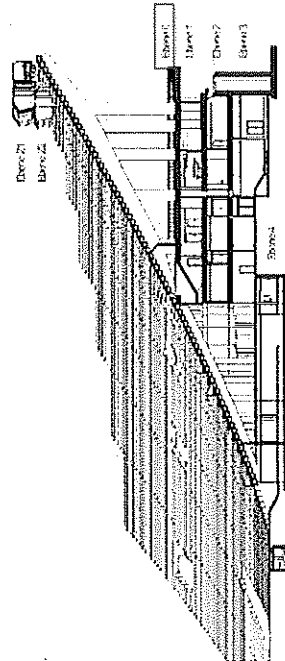
Sanierung Olympiastadion München – Einzelmaßnahme: Sanierung Gartenmannbelag (SOST-GART)

Aufsichtsrat OMG am 12.07.2022

SWM Immobilien | Dr.

Eckdaten Einzelmaßnahme Sanierung Gartenmannbelag

- ▶ „Gartenmann-Belag“ = Bodenbelagssystem mit Dehn- und Scheinfugen in Optik eines Betonstein-Belags, jedoch handwerklich in Ortbeton hergestellt auf Dämm- und Abdichtungslagen; Ausführung erfolgt wie der bauzeitliche Bestand nach Denkmalschutzvorgaben.
- ▶ Einbau im Außenbereich als Dachbelag des Olympiastadions, Hauptflächen in Ebene 0 sowie Kleinflächen in Ebene 1, gesamt ca. 6.650m².
- ▶ Sanierungsmaßnahme (zwei Großbauabschnitten in QI und IV) erfolgt im laufenden Betrieb (= definierte Zeitabschnitte mit Veranstaltungen)



SOST: PROJEKTAUFTRAG

AUFTRAG AR OMG vom 24.09.2020

- ▶ Das Projekt Sanierung Olympiastadion (SOST) in der Variante „Bestandsorientierung, Szenario „Fokus“ mit Schließung in der Spielzeit 2025 sowie Maßnahmen im laufenden Betrieb“ wird bis zur Leistungsphase 6 weitergeführt. Die Mittel bis zur Leistungsphase 6 (i.H.v. 2,7 Mio. €) werden freigegeben. Vor einer Realisierungsbeauftragung von bis zu 130 Mio. € ist der Aufsichtsrat bis Ende 2021 zu befassen.“

AUFTRAG VV StR vom 05.05.2021

- ▶ Der Fortführung der Generalsanierung des Olympiastadions auf Basis der Variante Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ bis zunächst zur Leistungsphase 6 wird zugestimmt.
- ▶ Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die unterbrechungsfreie Planung bis zur Leistungsphase 6 des Hauptprojektes Sanierung des Olympiastadions fortzuführen. Hierfür werden Mittel i.H.v maximal 2,7 Mio. € aus den bislang für die Stadionsanierung angesetzten Finanzmitteln i.H.v. 109,5 Mio. € freigegeben. Bei Vorlage belastbarer Kostenprognosen ist der StR spätestens im Frühjahr 2022 erneut zu befassen.

SOST- GART: KERNAUSSAGEN

- ▶ Die Verschiebung der Hauptmaßnahme SOST um ein Jahr wurde erforderlich (siehe SWM Schreiben an das RAW vom 07.04.2022)
- ▶ Im Bereich des „Gartenmannbelags“ als bewitterte Dachfläche des Bauwerks besteht dringender Sanierungsbedarf aufgrund mehrfach aufgetretener Feuchteschäden; eine Verschiebung der Sanierung GART erhöht daher deutlich weitere kostenintensive Schadensfälle
- ▶ Die bisher im Rahmen der Hauptmaßnahme eingegebundene Sanierung des Gartenmannbelags ist daher aufgrund terminlicher und bautechnischer Vorgaben als gesonderte Einzelmaßnahme SOST-GART im laufenden Betrieb erforderlich, zeitlich vorlaufend vor der Hauptmaßnahme – dadurch ist auch die Dichtigkeit der Dachfläche Quadrant IV zur nachfolgenden Hauptmaßnahme in den darunter liegenden Ebenen 1- 3 gewährleistet
- ▶ Gremienkaskade GART-SOST: eine bis Ende Juli'22 abgeschlossene Gremienbefassung (OMG- Aufsichtsrat, VV Stadtrat) ist notwendig, damit es nicht zu witterungsbedingten verlängerten Bauzeitverzögerungen kommt
- ▶ Teilbudget GART-SOST: Mittelfreigabe für LPH 7+8 ist in Höhe von 8 Mio € netto erforderlich.
Fortsetzung der Planungsphasen LPH 5 und 6 des Hauptprojektes erfolgt innerhalb des freigegebenen Planungsbudgets.

Abdichtung Gartenmannbelag schadhft - Risiko weiterer Feuchteschäden

- ▶ Erneuerung gesamter Dachschichtenaufbau inkl. Abdichtungslage, Betonsanierung STB- Decke
- ▶ Erneuerung umlaufender STB- Dachrand in Fortführung Gartenmannbelag Ebene 0, Anschluss an Abdichtung
- ▶ Demontage der festinstallierten Kioskanlagen (historische und neuzeitliche „Kioske 2000“) auf dem Gartenmannbelag und Remontage nach Fertigstellung Sanierungsarbeiten.
- ▶ Risiken: Umfang Betonsanierungsmaßnahme der unter dem Gartenmannbelag vorhandenen StB-Decke (Planungsbasis Erkenntnisse aus stichprobenartige Bauteilöffnungen); Herstellungskompetenz Gartenmannbelag ist bei nur bei 2 Firmen aus den 1970er Jahren vorhanden



Sanierung bautechnisch zusammenhängender Bauteile erforderlich

- ▶ Stahl- bzw. Metallbauarbeiten von Bauteilen, die in den Dachaufbau/ Gartenmannbelag einbinden wie z.B. Fußpunkt- Unterkonstruktionen für Geländer, Schrägfassade, etc.
- ▶ Demontage, Überarbeitung/ Teileerneuerung und Wiedermontage der Stahlbauteile wie z.B. Blockzugangsbretternungen zu den „Mundlöchern“ (Tribünenzugänge)
- ▶ Sonstige erforderliche haustechnische Installationen einschl. aller erforderlichen Anschlussarbeiten an bestehende Versorgungseinrichtungen



Rahmentermine SOST- GART

Stand 05/2022

2021				2022				2023				2024				2025			
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4

EM 2024 (14.06.-14.07.2024)

SOST-GART gesamt
05/2021-03/2025

- ◆ 12.07.2022 OMG AR (geplant)
- ◆ 19.07.2022 geplante Beschlussfassung SWM GF (vorbehaltlich positiver StR Entscheid)
- ◆ 27.07.2022 Beschlussfassung Stadtrat (geplant)
- ◆ 02.08.2022_Veröffentlichung 1. LV-Paket = Mittelfreigabe LPH 7+8 erforderlich

SOST-GART LPH 6
05-08/2022
SOST-GART LPH 7
08/2022-01/2023

SOST-GART LPH 8
12/2022- inkl. 03/2025

SOST-GART Q IV
12/2022-03/2024

SOST-GART Q I
12/2023-03/2025

SOST- Hauptmaßnahme (vorgez. Maßnahme lauf. Betrieb)
10/2023-05/2025

SOST- Hauptmaßnahme ab 10/2025

Haupt-
Spielzeit

12.07.2022 / Aufsichtsrat OMG



Umsetzungsstrategie, Empfehlung der SWM

- ▶ Die bisher im Rahmen der Hauptmaßnahme geplante Sanierung des Gartenmannbelags erfolgt aufgrund der dringenden Erfordernis zur Vermeidung einer weiteren Schädigung der Bausubstanz als gesonderter Projektbaustein SOST-GART
- ▶ Die Fortführung der Planung und Ausführung der Einzelmaßnahme „SOST-GART: Sanierung Gartenmannbelag“ erfolgt unterbrechungsfrei und zeitlich vorlaufend zu den um 1 Jahr verschobenen Maßnahmen des Hauptprojektes SOST-HAUPT
- ▶ Die für die unterbrechungsfreie Planung und Realisierung benötigten Mittel für die LPH 7 + LPH 8 in Höhe von 8 Mio. € netto werden freigegeben.
Die Fortsetzung der Planungsphasen LPH 5 und 6 erfolgt innerhalb des freigegebenen Planungsbudgets des Hauptprojektes.
- ▶ Abschließende Umsetzung der Gremienbefassungen im Frühsommer/ Sommer 2022 (OMG- Aufsichtsrat, WV Stadtrat) bis Ende Juli '22



Auszug Baustellenkonzept SOST-GART v. 23.06.2022
Zusammenfassung Prämissen

Zusammenfassung Prämissen

<p>Prämisse 1:</p>	<p>Jeder Großbauabschnitt muss im „Normalbetrieb“ zwingend dauerhaft mit Bauzaun abgegrenzt sein.</p>	<p>Prämisse 7a/b:</p>	<p>Um die temporären Fluchtwege für Veranstaltungen während dem Baustellenbetrieb in den Abschnitten A und B eines Großbauabschnitts zu realisieren, sind die Zugangselemente zu den Mundlöchern als jeweils letzte bauliche Maßnahme nach Fertigstellung aller Teilabschnitte (=TA1 bis TA7) auszuführen</p>
<p>Prämisse 2:</p>	<p>Die Lokale BE (Baustelleneinrichtung) muss dauerhaft über die gesamte Bauzeit des jeweiligen Großbauabschnitts und während Veranstaltungen eingerichtet bleiben.</p>	<p>Prämisse 8:</p>	<p>Für die Umbauarbeiten in den Großbauabschnitten von Baubetrieb zu Veranstaltung gilt: Umbaudauer (Bauzaunrückbau + Herstellung Abgrenzung Veranstaltung = 1 Tag</p>
<p>Prämisse 3a/b:</p>	<p>Das Fassadengerüst muss einschl. Bauzaunanlage vor Ebene 1 aufgestellt werden: 3a: für QIV im Zeitraum von Mitte 07-2023 bis Ende 02-2024 3b: für QI im Zeitraum von Mitte 07-2024 bis Ende 02-2025</p>	<p>Beginn Umbau (Herstellung Veranstaltungsbetrieb) = 1 Tag vor Veranstaltung</p>	<p>Zeitlicher Abstand von Veranstaltungen: = mind. 2 Wochen</p>
<p>Prämisse 4a/b:</p>	<p>Die zweite Silo-Anlage für den Gartenmann-Belag muss einschl. Bauzaunanlage vor Ebene 1 aufgestellt werden. 4a: für QIV im Zeitraum von Anfang 05-2023 bis Ende 12-2023 4b: für QI im Zeitraum von Anfang 05-2024 bis Ende 12-2024</p>	<p>Beginn Umbau (Wiederherstellung Baubetrieb und Großbauabschnitt) = 1 Tag nach Veranstaltung</p>	<p>Optimiert auf 8 Veranstaltungen</p>
<p>Prämisse 5a/b:</p>	<p>Im Bereich der Vorfahrt WEST und des Spiridon-Louis-Rings im Bereich der Vorfahrt WEST, einschl. den Bereichen des großen und kleinen Marathon-Tores, sind temporäre Aufstell- und Standflächen für mobile Krane + LKW notwendig. 5a: für QIV im Zeitraum von Mitte 07-2023 bis Ende 12-2023 5b: für QI im Zeitraum von Mitte 07-2024 bis Ende 12-2024</p>	<p>Je Großbauabschnitte darf es nicht mehr als 5 Veranstaltungen geben, die die Baustelle unterbrechen.</p>	<p>Nur bei Handlungsoption A)</p>
<p>Prämisse 6a/b:</p>	<p>Um die temporären Fluchtwege für Veranstaltungen während des Baustellenbetriebs für den Abschnitt A zu realisieren, sind in den Großbauabschnitten 1 und 2 jeweils die Teilabschnitte TA1 und TA2 zwingend fertigzustellen – vorher ist eine Bereitstellung von temporären Fluchtwegen NICHT möglich. Des Weiteren gilt: 6a: für QIV sind bis mind. 16 Juni 2023 keine Veranstaltungen für den Bereich QIV möglich! 6b: für QI sind bis mind. 14 Juni 2024 keine Veranstaltungen für den Bereich QIV möglich!</p>	<p></p>	<p></p>





Optimierter Bauablauf versus maximale Optionsfreiheit Events Argumentationsführung SWM

Vorbesprechung SWM-OMG zum AR am 11.07.2022

Planungsgrundlagen Bauablauf

SOST-GART

Präsentation Baustellenkonzept am 23.06.2022

Übersicht Bauphasen – thematisch inhaltliche, örtliche und zeitliche Einordnung

zeitliche Einordnung:

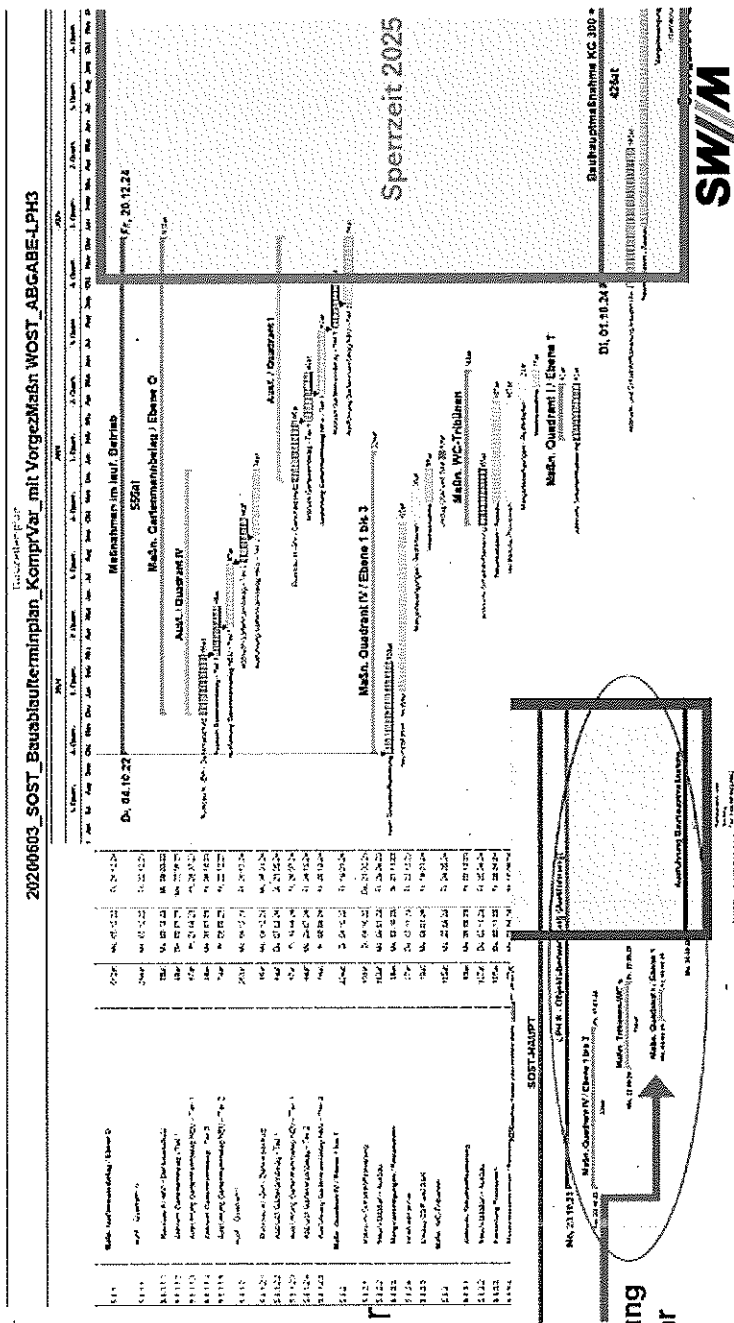
Stand FREIGABE LPH 03 (06-2020):

- ▶ Bauablauf gem. LPH 3 (06.2020)
- ▶ Fertigstellung innerhalb von 2 Jahren
- ▶ Ausführung in spielfreien Zeiten
- ▶ Ausführung im laufenden Betrieb

- ▶ 1. BA Quadrant IV
- ▶ 2. BA Quadrant I

Bauablauf gem. Vorstellung 23.06.2022

- ▶ Seitens OMG freigegebene Grundstruktur aus 2020 berücksichtigt
- ▶ Verschiebung um 1 Jahr
- ▶ Detaillierung der Bauabläufe



A) Optimierter Bauablauf gem. Darstellung im AR 12.07.2022

Optimierter Bauablauf

Rahmensetzung SWM

- ▶ Wintermonate von 15.10.20xx bis 30.04.20xx mit umfassender Baufreiheit
- ▶ Sommermonate im laufenden Betrieb insbes. unter den Prämissen 6a +8:

Prämisse 6a:
zur Durchführung SOST-GART
Um die temporären Fluchtwege für
Veranstaltungen während dem Baustellen-
betrieb QIV Abschnitt A zu realisieren sind:
1. TA1 und TA2 vollständig fertigzustellen
2. bis mind. 16.Juni.2022 keine Veranstal-
tungen für den Bereich QIV möglich!

Prämisse 8:
auf Durchführung SOST-GART
Für Umbauarbeiten von Baubetrieb zu
Veranstaltung gilt:
- Umbaudauer = 1 Tag
(Bauzustückbau + Abgrenzung)
- Beginn Umbau = 1 Tag vor Veranstaltung
- Abstand der Veranstaltungen mind. 2 Wochen.

- ▶ Möglich sind unter Einhaltung u.a. dieser Prämissen max. 8 Veranstaltungen im jeweiligen Sommer

Anpassung auf Rahmensetzung OMG steht entgegen

1. Erhöhung der Baukosten um ca. MEUR 2,5

- aufgrund erforderlicher Umplanung des Bauablaufs und der somit weiteren Verschiebung um ca. 1 Jahr > ca. MEUR 0,2
- durch Preisindexierung ca. MEUR 0,8

- durch Einplanung von Provisorien für eine größere Anzahl von Veranstaltungen und eine große Flexibilität im Bauablauf > MEUR 1,0

- durch die zu erwartende längere Bauzeit > MEUR 0,5

2. Erhöhung des Betreiberrisikos

- durch weitere Schädigung der Bausubstanz und somit Erhöhung der Folgekosten
- mit möglichen ungeplanten Nutzungseinschränkungen und Betriebsaufwänden

3. Signalwirkung

- 19 - eine Verschiebung des Starts könnte eine negative Signalwirkung auf die in 2023 anstehende Befassung zur Bauhauptaßnahme SOST implizieren

Maximale Optionsfreiheit Events

Rahmensetzung OMG

- ▶ Aus aktueller Sicht ca. 20 Optionen für 2023
- ▶ Kurzfristige Flexibilität für weitere Optionen bzw. Streichungen
- ▶ Ein genereller 2-Wochen-Abstand zwischen den Events ist nicht akzeptabel
- ▶ Ein Verzicht auf die bereits vertraglich vereinbarten 8 Konzerte im Mai/ Juni 2023 (3x1 + 1x4 Konzerte je Künstler) ist nicht möglich

Anpassung auf Rahmensetzung SWM steht entgegen

1. Reduzierung der Erlöse

- durch nicht durchführbare Veranstaltungen

Das Dilemma zwischen Bauablauf und Veranstaltungsbetrieb ist zwischen SWM und OMG nicht aufzulösen.
Die Entscheidung ist an übergeordneter Stelle zu treffen.

Eine fehlende Entscheidung im Juli 2022 führt zur Unmöglichkeit der beabsichtigten bestmöglichen Harmonisierung von Bauablauf und Veranstaltungsbetrieb in 2023.

Sanierungsvarianten	Variante A	Variante B	Variante C
Zeitraum	<ul style="list-style-type: none"> Wintermonate von 15.10.20xx bis 30.04.20xx mit umfassender Baufreiheit. Sommermonate im laufenden Betrieb. Ausschreibung Anfang 08.2022 und Umsetzung von 12.2022 bis 03.2025. 	<ul style="list-style-type: none"> Wintermonate von 15.10.20xx bis 30.04.20xx mit umfassender Baufreiheit. Sommermonate im laufenden Betrieb. Ausschreibung Anfang 01.2023 und Umsetzung von Mitte 10.2023 bis 01.2026. 	<ul style="list-style-type: none"> Wintermonate von 15.10.20xx bis 30.04.20xx mit umfassender Baufreiheit. Baustelle ruht in den Sommermonaten von Mai bis Mitte Oktober. Ausschreibung Anfang 01.2023 und Umsetzung von Mitte 10.2023 bis 07.2026 (Sperrzeit Bauhauptmaßnahme ab 10.2025).
Prämissen	<p>Betrieb mit den Prämissen</p> <p>1-8, wobei - die Prämissen 6a/b + 8: hervorzuheben sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bis mind. 16. Juni 2023/14. Juni 2024 keine Veranstaltungen für den Bereich QIV/QI möglich! Abstand der Veranstaltungen mind. 2 Wochen. Max. acht Veranstaltungen im Jahr. 	<p>Sommermonate im laufenden Betrieb: Mit den Prämissen 1-5, 7 und 8, wobei - die Prämisse 8: hervorzuheben ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> Abstand der Veranstaltungen mind. 2 Wochen. Max. 8 Veranstaltungen in den Jahren 2024 und 2025. Keine Einschränkungen im Jahr 2023 (Ausnahme: Kioske werden ab Sept.2023 rückgebaut) 	<p>entfallen</p>

<p>Kostenrahmen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 8 Mio. € zzgl. Handlingfee und Gewinnzuschlag. 	<ul style="list-style-type: none"> • 9,5 Mio. € zzgl. Handlingfee und Gewinnzuschlag. • Kostenerhöhung von 1,5 Mio. € zu Variante A • Umplanung des Bauablaufs durch Verschiebung um ca. 10,5 Monate 0,2 Mio. € • Preisindexierung 0,8 Mio. € • Winterbaumaßnahmen 0,5 Mio. €) 	<ul style="list-style-type: none"> • 10,5 Mio.€ zzgl. Handlingfee und Gewinnzuschlag. • Kostenerhöhung um 2,5 Mio. € zu Variante A • Umplanung des Bauablaufs durch Verschiebung um ca. 10,5 Monate und Anpassung der Umsetzungsstrategie 0,5 Mio. € • Preisindexierung 0,8 Mio. € • Beschleunigungsmaßnahmen 0,5 Mio. € • Winterbaumaßnahmen 1 Mio. € abzgl. reduziertes Risiko durch höhere Planungssicherheit Bauabläufe 0,3 Mio. €)
<p>Konsequenzen für OMG</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bereits bestätigten sieben Konzerte im Mai/ Juni 2023 müssten abgesagt werden. • Weitere neun Optionen für 2023 können nur zum Teil gezogen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bereits bestätigten sieben Konzerte im Mai/ Juni 2023 können stattfinden und ggf. die weiteren neun Operationen für 2023. • Vorgabe der max. 8 Veranstaltungen engt die Möglichkeiten für Konzerte für 2024 und 2025 ein. 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Einschränkungen in den Jahren 2023-2025. • Kurzfristige Flexibilität für kurzfristige Optionen ist gegeben.

	<ul style="list-style-type: none">• Vorgabe der max. acht Veranstaltungen engt die Möglichkeiten für Konzerte auch für 2024 ein.• Genereller 2-Wochen-Abstand zwischen den Events schränkt für 2023 und 2024 ein.• Kurzfristige Flexibilität für weitere Optionen ist nicht gegeben.	<ul style="list-style-type: none">• Genereller 2-Wochen-Abstand zwischen den Events schränkt für 2024 und 2025 ein.• Kurzfristige Flexibilität für weitere Optionen ist nicht gegeben.	
--	--	---	--

