

Telefon: 233-27969
Telefax: 233-21136

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

Olympiapark München GmbH;
Olympiastadionsanierung
Grundsatzentscheidung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01547

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 09.12.2014 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Empfehlung des Aufsichtsrates in seiner Sitzung am 26.06.2014 Beschluss des Stadtrates vom 16.04./02.05.2013 Beschluss des Stadtrates vom 08.07.2014
Inhalt	In der Vorlage wird der Sachstand zur Sanierung des Olympiastadions dargestellt.
Entscheidungsvorschlag	<p>Der Stadtrat befürwortet die Sanierung des Olympiastadions mit dem Szenario „Fokus“ mit bestandserhaltenden Sanierungen bei Betriebstechnik und Brandschutz, umfassenden Schönheitsreparaturen, Qualitätsverbesserungen sowie bedarfsweiser Instandsetzung auf Neubauniveau bei den Veranstaltungsflächen (Sanierung und Ergänzung) sowie geringfügige Reparaturen bei allen anderen Flächen in Absprache mit dem Denkmalschutz. Für dieses Szenario fallen laut Grobkostenschätzung Kosten i. H. v. 76 Mio. € und ein jährlicher Bauunterhalt von 539 T€ an. Die Olympiapark München GmbH wird beauftragt, eine Kostenberechnung zu erstellen.</p> <p>Nach Vorlage der Kostenberechnung wird der Stadtrat über die Sanierung des Olympiastadions entscheiden.</p> <p>Die Ausführungen zum Zeltdach werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Planungskosten für die Sanierung des Zeltdaches von 5 Mio. € bis maximal 10 Mio. € wird zugestimmt.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Brandschutz, Betriebstechnik, Sanierung, Gesamtsanierung Olympiazeltdach

Telefon: 233-27969
Telefax: 233-21136

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

Olympiapark München GmbH;
Olympiastadionsanierung
Grundsatzentscheidung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01547

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am
09.12.2014 (VB)
Öffentliche Sitzung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	1
1. Ausgangslage	1
2. Varianten	2
3. Finanzierung	10
4. Beihilferecht	12
5. Zeltdach	12
II. Antrag des Referenten	15
III. Beschluss	15

Olympiapark München GmbH;
Olympiastadionsanierung
Grundsatzentscheidung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01547

4 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 09.12.2014 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Das Olympiastadion ist nach über 40 Nutzungsjahren generalsanierungsbedürftig; darüber hinaus führen neue Anforderungen u. a. zu notwendigen zusätzlichen Brandschutzmaßnahmen.

Im Folgenden wird die aktuelle Beschlusslage dargestellt:

- Mit Beschluss des Stadtrats vom 16.04./02.05.2013 wurde u. a. die grundsätzliche Genehmigung von Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen für Olympiastadion, Eishockeyhalle und die Event-Arena erteilt.
Darin enthalten war unter anderem ein Ausschnitt aus dem gesamten Sanierungspaket Betriebstechnik und Brandschutz für das Olympiastadion für Maßnahmen, die für einen Weiterbetrieb bei derzeitiger Nutzung zwingend notwendig sind.
- Am 08.07.2014 stimmte der Stadtrat den durch Kostenberechnung konkretisierten Brandschutzmaßnahmen im Olympiastadion mit einem Volumen i. H. v. insgesamt 5,4 Mio. € zu.
Die Maßnahmen wurden beschlossen, da - unabhängig von der weiteren Diskussion um die Generalsanierung des Stadions - mit Durchführung dieser Maßnahmen der Veranstaltungsbetrieb noch bis zum Ablauf der Lebensdauer der technischen Anlagen aufrecht erhalten werden kann. Die OMG kann somit weiter für das Jahr 2015 und die Folgejahre das Olympiastadion vermarkten. Für eine langfristige Vermarktung muss die Betriebstechnik saniert werden, da der Ausfall der zum größten Teil olympischen Anlagen immer wahrscheinlicher wird. Zudem ist eine Brandschutzerweiterung unabdingbar.
Laut SWM Services GmbH wären im Falle einer Generalsanierung des Olympiastadions höchstens ein Teil von ca. 5 % der o. g. Kosten von 5,4 Mio. €, also maximal 0,3 Mio. €, verloren.

- Der Aufsichtsrat der Olympiapark München GmbH hat in seiner 131. Sitzung am

26.06.2014 die Grobkostenschätzung der Sanierung Betriebstechnik und Erweiterung Brandschutz beraten und sich dabei für eine Grundsatzentscheidung durch den Stadtrat ausgesprochen.

Nach den von der Olympiapark München GmbH in Auftrag gegebenen Untersuchungen im Zusammenhang mit den Sanierungsvarianten fanden im Olympiastadion in den Jahren 2011 bis 2013 58 Veranstaltungen statt. 27 % dieser Veranstaltungen nutzten die gesamte Fläche einschließlich aller Ebenen. 30 % der Veranstaltungen nutzten nur ca. 25 % der Flächen. Im Übrigen wird auf die als Anlage 1 beigefügte Unterlage, dort Folie 5, verwiesen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Erträge des Stadions von einem zweijährigen Turnus geprägt sind: In den „geraden Jahren“ finden Fußball-Welt- bzw. Europa-Meisterschaften statt. In diesen Jahren sind für die Olympiapark München GmbH keine bzw. nur wenige Künstler zu akquirieren, die ertragbringende „Open-Air-Konzerte“ im Stadion ausrichten. In diesen Jahren findet i. d. R. „Public Viewing“ statt, das die Ertragsausfälle bei den Konzerten allerdings nicht kompensieren kann.

2. Varianten

2.1. Übersicht

Die Olympiapark München GmbH hat in Zusammenarbeit mit SWM Services GmbH und AS&P – Albert Speer & Partner GmbH verschiedene Varianten für die weitere Nutzung des Stadions und die damit notwendigen Sanierungen erarbeitet. Im Auftrag des Aufsichtsrates wurden dabei auch alle Möglichkeiten zur Kostenreduzierung der Variante Bestandsorientierung untersucht. Insbesondere auf Grund anderer Risikoansätze kommt AS&P zu niedrigeren Gesamtkosten (z. B. rd. 7 Mio. € weniger in der Variante Bestandsorientierung). Die SWM Services GmbH hat jedoch auf Grund der bereits durchgeführten Baumaßnahmen nach Ansicht des RAW die fundierteren Erfahrungswerte hinsichtlich des Olympiaparks, so dass in dieser Vorlage deren Kostangaben herangezogen werden.

Zusammenfassend werden die Varianten und Szenarien mit den jeweiligen Grobkosten (Quelle: SWM Services GmbH) dargestellt; im Übrigen wird auf die Anlagen (insbesondere Anlage 2, dort Seite 11) verwiesen.

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
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

Alle Beträge sind netto ohne eventuell anfallende Umsatzsteuer.

Die **Zeltdachkosten** sind hier **nicht enthalten**, würden allerdings in jeder Variante (außer Abbruch) gleichermaßen anfallen. Im Übrigen wird zum Zeltdach auf die Ausführungen unter Nr. 5 verwiesen.

Auch eine (teilweise) Fußballnutzung des Stadions ist nicht in die Kosten aufgenommen.

Die Kosten der oben aufgezeigten Varianten basieren auf den im Folgenden definierten „Sanierungsstufen“, die je nach Nutzung und aktuellem Zustand der Flächen angesetzt wurden. Diese Bezeichnungen sind teilweise in den Anlagen zum Beschluss verwendet:

- Sanierungsstufe 0: Hier werden auf allen Ebenen ausschließlich Reparaturen und Ausbesserungen vorgenommen, um die Bestandssituation zu sichern und zu erhalten. Eine Verbesserung der Veranstaltungssituation in diesem Szenario ist somit ausgeschlossen.
- Sanierungsstufe 1: Hier erfolgen lediglich Schönheitsreparaturen.
- Sanierungsstufe 2: Hier erfolgen erhebliche Qualitätsverbesserungen, defekte Technik wird ausgetauscht.
- Sanierungsstufe 3: Hier handelt es sich um einen maximalen Ausbau bzw. eine Modernisierung auf Neubaulniveau.

In der 131. Aufsichtsratssitzung der Olympiapark München GmbH am 26.06.2014 haben sich die Vertreter der SWM Services GmbH aus wirtschaftlichen Gründen für die Variante Nutzungsreduktion mit Besuchertouren und Vermietung (25,5 Mio. €) ausgesprochen. Die Olympiapark München GmbH präferiert die Variante Bestandsorientierung Fokus (76,0 Mio. €), um den bestehenden Veranstaltungsbetrieb aufrecht erhalten zu können.

Die Mittelabflüsse nach Varianten aufgegliedert ist als Anlage 4 beigelegt.

2.2. Variante Bestandsorientierung

Diese Variante gliedert sich in die Szenarien Erhalt, Maximal und Fokus.

Basis für den Weiterbetrieb des Stadions ist dabei die Beibehaltung der derzeitigen Nutzung:

- durchschnittlich 3 Veranstaltungen mit Vollauslastung des Stadions p. a.
- durchschnittlich 7 Veranstaltungen mit Teilauslastung des Stadions p. a.
- durchschnittlich 30 Veranstaltungen auf Ebene 2 p. a.
- Besuchertouren u. Stadionbesichtigungen
- Dauervermietung von Teilflächen

Die Szenarien sind im Folgenden beschrieben:

2.2.1. Szenario A „Erhalt“ (72,0 Mio. €)

Bei Bestandsorientierung Erhalt würden in erster Linie die für einen Veranstaltungsbetrieb notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu Betriebstechnik und Brandschutz umgesetzt (34,3 Mio. €), jedoch keine Qualitätsverbesserungen für den Veranstaltungsbetrieb. Daneben erfolgen bestandserhaltende Reparaturen in Absprache mit dem Denkmalschutz über alle Ebenen, ebenfalls ohne Qualitätsverbesserungen. Die Investitionen zum Erhalt des Stadions wären obligatorisch.

2.2.2. Szenario B „Maximal“ (77,4 Mio. €)

Zusätzlich zu den für das Szenario „Erhalt“ geschilderten Maßnahmen erfolgen auch umfassende Schönheitsreparaturen in Absprache mit dem Denkmalschutz bei den vermieteten Flächen ebenso bei Erschließung und Sanitär. Vorgesehen sind auch bestandserhaltende Reparaturen in Absprache mit dem Denkmalschutz bei der Technik. Geplant sind auch Qualitätsverbesserungen aufbauend auf bestandserhaltenden Reparaturen und eine insgesamte Instandsetzung auf Neubauniveau zur Optimierung der Veranstaltungsflächen.

2.2.3. Szenario C „Fokus“ (76,0 Mio. €)

Beim Szenario Fokus sind neben den für das Szenario A „Erhalt“ geschilderten Maßnahmen auch Schönheitsreparaturen in Absprache mit dem Denkmalschutz, Qualitätsverbesserungen sowie bedarfsweise Instandsetzung auf Neubauniveau bei den Veranstaltungsflächen (Sanierung und Ergänzung) vorgesehen. Bei allen anderen Flächen sind geringfügige bestandserhaltende Reparaturen in Absprache mit dem Denkmalschutz geplant.

2.3. Variante Bestandsorientierung - light

Die „Bestandsorientierung - light“ geht davon aus, dass das Stadion weiter für Großveranstaltungen (Open-Air-Konzerte, „Public Viewing“, religiöse Kongresse etc.) genutzt wird, die Bestandsnutzung in den Ebenen 1, 2 und 3 aber entfallen und durch

temporäre Bauten auf dem Olympiagelände ersetzt werden soll. Kosten für diese temporären Bauten sind in der Kostenübersicht nicht enthalten. Die Olympiapark München GmbH rechnet mit c. 300 T€ zusätzlichen Kosten für die Anmietung von Zelten und Containern pro „Open-Air-Konzert“. Ein Aufbau von temporären Bauten ist im Umgriff des Olympiastadions nicht möglich, da die notwendigen Flächen dort nicht zur Verfügung stehen.

Auch bei dieser Variante wurden zwei Szenarien untersucht:

2.3.1. Szenario D „Arena“ (41,9 Mio. €)

Die „Bestandsorientierung – light/Arena“ (Szenario D) geht davon aus, dass das Stadion weiter für Großveranstaltungen (Open-Air-Konzerte, „Public Viewing“, religiöse Kongresse etc.) genutzt wird, die Bestandsnutzung in den Ebenen 1, 2 und 3 aber entfallen soll (siehe Nr. 2.3.).

2.3.2. Szenario E „light & Miete“ (51,6 Mio. €)

Vor dem Hintergrund des Stadtratsbeschlusses vom 04./19.02.2014 zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft wurde von der SWM Services GmbH zusätzlich untersucht, welcher Aufwand notwendig ist, um Mietern die Flächen der Ebene 2 und anteilig der Ebene 1 zur Verfügung zu stellen; siehe hierzu die Darstellung der SWM Services GmbH (Anlage 2 Seiten 9 f.).

2.4. Variante Nutzungsreduktion

Die Variante „Nutzungsreduktion“ geht davon aus, dass keine Veranstaltungen mehr im Innenbereich des Stadions sowie im Ehrengastbereich stattfinden. Es würde lediglich das Denkmal Olympiastadion erhalten bleiben.

Auch bei dieser Variante wurden zwei Szenarien untersucht:

2.4.1. Szenario F „Besucher“ (14,8 Mio. €)

In diesem Szenario entfällt neben der Sanierung des Innenbereichs auch die Sanierung der Ebenen 1, 2 und 3, diese werden stillgelegt.

2.4.2. Szenario G „Besucher & Miete“ (25,5 Mio. €)

Wie bereits bei Szenario E hat die SWM Services GmbH ergänzend untersucht, welcher Aufwand zusätzlich notwendig ist, um Mietern die Flächen der Ebene 2 und anteilig der Ebene 1 zur Verfügung zu stellen; siehe hierzu auch w. o. die Darstellung der SWM (Anlage 2 Seiten 9 f.).

2.5. Wirtschaftlichkeit

Die Olympiapark München GmbH wird durch ihre operative Tätigkeit die Investitionskosten nicht erwirtschaften können; in den Jahren 2009 bis 2013 betrug laut Finanzdaten- und Beteiligungsbericht 2013 der Finanzhilfekoeffizient zwischen 36 % und 67

%. Dieser gibt an, welcher prozentuale Anteil der Aufwendungen durch Finanzhilfen insgesamt gedeckt wird. Der Finanzhilfekoeffizient gibt den prozentualen Betrag vor, um den sich das Betriebsergebnis verbessern müsste, um den gemeinderechtlichen Vorgaben (z. B. Kostendeckung, Gewinnabführung) zu entsprechen.

Derzeit erwirtschaftet das Olympiastadion folgende Deckungsbeiträge:

Deckungsbeitrag	Höhe
Deckungsbeitrag I (Erträge ./ direkte Kosten)	1.206 T€
Deckungsbeitrag II (Erträge ./ direkte Kosten ./ Fixkosten)	830 T€

Die größten Deckungsbeiträge der vergangenen Jahre lieferten die „Open-Air-Konzerte“.

Von höheren Deckungsbeiträgen ist auch nach der Sanierung kaum auszugehen.

Die Olympiapark München GmbH verweist darauf, dass eine Wirtschaftlichkeitsberechnung der Sanierungsmaßnahmen zu keinem positiven Ergebnis führt. Allerdings hätten große „Open-Air-Konzerte“ hohe Umwegrentabilitäten; laut OMG liegt z. B. eine Untersuchung vor, demnach das U2-Konzert im Jahr 2005 in München eine Umwegrentabilität i. H. v. 8,7 Mio. € im Bereich der Hotellerie, Gastronomie etc. erbrachte.

2.6. Bewertung der Szenarien

- Bewertung durch Olympiapark München GmbH
 - Von der Olympiapark München GmbH wird das **Szenario C „Fokus“** (76,0 Mio. €) präferiert. Es entspricht laut OMG einer optimierten Lösung zwischen maximalem Veranstaltungskomfort (Szenario B) und Bestandserhalt (Szenario A). Dementsprechend würde es sich laut OMG anbieten, lediglich Teile der Veranstaltungsflächen mit der Schwerpunktsetzung auf Ebene 1 zu modernisieren bzw. auszubauen und alle sonstigen Flächen lediglich bestandsorientiert mit geringfügigen Reparaturen in Absprache mit dem Denkmalschutz zu belegen und entsprechend auszuführen.

Die Variante Bestandsorientierung ist aus Sicht der OMG aus folgenden Gründen sinnvoll:

- die langfristige Vermarktung des Olympiastadions und die
- Fortführung von Münchens einziger und weltweit bekannter Veranstaltungsstätte für „Open-Air-Konzerte“ mit einer Kapazität von bis zu 75.000 Zuschauern ist gesichert
- die 115 attraktiven Arbeitsplätze der OMG wären gesichert (bei Schließung des Olympiastadions müssten vier Arbeitsplätze abgebaut werden, die di-

rekt dem Olympiastadion zugeordnet werden können. Die Personalumlage, die auf das Stadion entfällt, entspricht in Stellen umgerechnet rund 13 Stellen.

- die Sponsoreneinnahmen von jährlich rund 650 T€ sind bei Wegfall des Olympiastadions als Veranstaltungsstätte gefährdet, da das Olympiastadion den Kern des Olympiaparks darstellt, wie auch in der Marktanalyse durch das Institut dwif festgestellt wurde.
- des Weiteren weist die OMG ausdrücklich darauf hin, dass das im Rahmen der steuerlichen Umgestaltung geplante Betriebsmodell (Betriebsverpachtung mit umsatzsteuerlicher Organschaft) voraussetzt, dass eine Betriebspacht an die LHM zu zahlen wäre, dies sei ohne die Erträge im Olympiastadion nicht möglich.

Daneben wird von der OMG auf den voraussichtlichen Wegfall der Event-Arena verwiesen, der sich bereits nachhaltig auf den Veranstaltungsbereich auswirkt. Im Rahmen eines Workshops an dem Vertreter von OMG, SWM, LHM und AS&P teilnahmen, wurde untersucht, ob die Stilllegung einer Ebene zu größeren Kostenreduzierungen der Variante Bestandsorientierung führen könnte, was aber nicht der Fall ist, da insbesondere Technikbereiche in den verschiedenen Ebenen zusammenhängen und somit ein komplettes Schließen einer Ebene nicht möglich wäre.

- Die Variante Bestandsorientierung – light, **Szenario D**, ist nach Ansicht von AS&P und OMG nicht weiter zu verfolgen, da die Durchführung von sportlichen und sonstigen Großveranstaltungen trotz relativ hoher Sanierungsaufwendungen zukünftig kaum mehr möglich wäre. Es ist der OMG insbesondere nicht möglich, ausreichend Flächen für veranstaltungsbezogene Nutzungen (VIP-Bereiche, Produktionsbereiche, etc.) zur Verfügung zu stellen, da ein Großteil der Flächen für Notfallhilfe und als Evakuierungsbereiche (Aufwärmplatz) etc. im unmittelbaren Umfeld des Stadions vorhanden sein muss. Eine Auslagerung dieser veranstaltungsbezogenen Nutzungen in temporäre Bauten (Zelte und Container) würde laut OMG zudem in nicht vertretbarer Weise in das visuelle Erscheinungsbild des Olympiaparks eingreifen. Auch entstünden nach Angaben der OMG hierfür Kosten für Montage, Miete und Demontage, die das direkte Ergebnis der Veranstaltungen erheblich verschlechtern würden.
- Das **Szenario E** erachtet die Olympiapark München GmbH ebenso für nicht sinnvoll, da, wie bei Szenario D dargestellt, die „Bestandsorientierung-light“ gleichzusetzen ist mit dem Verlust fast sämtlicher Großveranstaltungen. Die Durchführung von Großveranstaltungen ist nur mit einer voll funktionalen Ebene 3 (Technikebene) sowie frei verfügbaren Räumlichkeiten in den Ebenen 1 und 2 realistisch. Ein weiteres wesentliches Hindernis ist die Tatsache, dass bei den bereits erwähnten Großveranstaltungen die Ebenen uneingeschränkt zur Verfügung gestellt werden müssten. Dies setzt voraus, dass die potentiell

len Mieter eine Mietnutzungsminderung bedingungslos (d. h. ohne Abschlag bei der Miete) akzeptieren. In veranstaltungsstarken Jahren kann dies bedeuten, dass dem Mieter die Räumlichkeiten für bis zu 3 Monate nicht zur Verfügung gestellt werden könnten.

- Das **Szenario F** „Besucher“ ist laut OMG gleichzusetzen mit dem kompletten Verlust des Olympiastadions als Veranstaltungsstätte und damit seiner eigentlichen Identität. Auch in dieser Variante fallen jährliche Bauunterhaltskosten sowie Bereichsfixkosten (z. B. Energie, Personal, Reinigung) an.
 - Auch das **Szenario G** „Besucher & Miete“ ist laut OMG gleichzusetzen mit dem kompletten Verlust des Olympiastadions als Veranstaltungsstätte, also Szenario F. Hier tritt die OMG nur zusätzlich als Vermieter von Räumlichkeiten auf.
- Bewertung durch SWM Services GmbH
Die SWM Services GmbH bevorzugt aus wirtschaftlichen Gründen das Szenario G „Besucher & Miete“ (25,5 Mio. €).
 - Bewertung durch Stadtkämmerei
„Die Stadtkämmerei stimmt der übermittelten Beschlussvorlage in o.g. Angelegenheit für den Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft am 11.11.2014 dem Grunde nach zu. Ergänzend ist aus Sicht der Stadtkämmerei jedoch auf Folgendes hinzuweisen:
Die Vermieterin **SWM Services GmbH** hat sich aus wirtschaftlichen Gründen für eine **Nutzungsreduktion** ausgesprochen. Auch die LHM hat ihre Haushaltswirtschaft sparsam und wirtschaftlich zu führen. Aufgaben sollen in geeigneten Fällen daraufhin untersucht werden, ob und in welchem Umfang sie durch nichtkommunale Stellen, mindestens ebenso gut erledigt werden können (Art. 61 Abs. 2 GO). Die Sanierung des Olympiastadions mit dem Szenario „Fokus“ verursacht lt. Grobkostenschätzung Kosten von **76,0 Mio. €**. Der jährliche kleine Bauunterhalt beläuft sich auf **539 T€**. Aus Sicht der Stadtkämmerei muss der Stadtrat bei seiner Entscheidung diese hohen Sanierungs- und Folgekosten in Relation setzen zur Nutzung des Stadions. Lt. Vorlage nutzten nur 27 % der Veranstaltungen in den letzten Jahren die gesamte Fläche des Stadions und dürften damit nicht problemlos an einem anderen Standort durchgeführt werden können. Dies entspricht lediglich ca. fünf Veranstaltungen pro Jahr. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind vorrangig die Open-Air-Konzerte zu nennen, deren Zahl sich sogar durchschnittlich nur auf **drei Konzerte pro Jahr** belief. Unterstellt man eine Nutzungsdauer der anstehenden Sanierungsmaßnahmen von 20 Jahren, so läge die jährliche Belastung bei linearer Verteilung bei 3,8 Mio. € p.a. und dem kleinen Bauunterhalt von 539 T€. Dem steht ein Deckungsbeitrag I des Olympiastadions von derzeit 1,2 Mio. € p.a. gegenüber.

Aus Sicht der Stadtkämmerei wird ein saniertes Olympiastadion die Investitions- und Unterhaltskosten deutlich nicht erwirtschaften können.

Die Stadtkämmerei hat angesichts der hohen Sanierungskosten die Variante **Bestandsorientierung light** eingebracht. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Betreibergesellschaft Olympiapark München GmbH bei dieser Variante die Durchführung sportlicher und sonstiger Großveranstaltungen zukünftig für „kaum“ mehr möglich hält. Dies wird von der Betreibergesellschaft damit begründet, dass ausreichend Flächen für veranstaltungsbezogene Nutzungen, insbesondere VIP-Bereiche, nicht zur Verfügung stünden und temporäre Bauten in unvertretbarer Weise in das visuelle Erscheinungsbild des Olympiaparks eingreifen würden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Stadtkämmerei eine Überprüfung dieser Feststellungen nicht möglich ist. Das einbringende Fachreferat übernimmt in seiner Bewertung die Argumentation. Nachdem die Gesamtkosten dieser Variante um **34 Mio. € unter der nunmehr vorgeschlagenen Variante** liegen, geht die Stadtkämmerei davon aus, dass eine Verifizierung erfolgt ist.“

- **Bewertung durch Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vgl. Anl. 4)**
 Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung spricht sich für Szenario C „Fokus“ aus, da hiermit neben dem wirtschaftlichen Aspekt eine Bewahrung und Verbesserung des Olympiastadions als „lebendiges“ Denkmal gewährleistet werden kann. Bei einer Sanierung ist darauf zu achten, dass die Wirkung des historischen äußeren Erscheinungsbildes des Olympiastadions, insbesondere auch auf der Westseite (Tribünenuntersicht mit Ebenen; keine Fassadenwirkung...) nicht verändert / beeinträchtigt wird. Darüber hinaus ist Rücksicht auf die historische Innenausstattung von 1972 zu nehmen. Eine Abstimmung der Sanierungsmaßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde ist sicherzustellen.
 Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung lehnt alle Varianten ab, die eine Nutzung des Olympiastadions zukünftig aufgeben bzw. massiv einschränken, da hierdurch ein wesentlicher Identitätsverlust innerhalb des Ensembles Olympiapark mit entsprechenden Auswirkungen auf die LHM einhergehen würde.
 Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung lehnt insbesondere die Variante „Bestandsorientierung – light“, bzw. jegliche Planungen ab, die temporäre Einbauten im Olympiapark zur Folge hätten. Dies würde zu massiven optischen Beeinträchtigungen und Behinderungen (öffentliche Zugänglichkeit, Blickbeziehungen, Erscheinungsbild...) im Park führen und damit gravierend dem Ensemblestatus des Olympiaparks, den Zielen der vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplanung Olympiapark sowie dem Gutachten zum Visuellen Gesamterscheinungsbild Olympiapark widersprechen.
- **Bewertung durch Referat für Arbeit und Wirtschaft**
 Das Referat für Arbeit und Wirtschaft schlägt dem Stadtrat die Weiterverfolgung

des Szenarios C „Fokus“ vor. Eine Sanierung ohne Qualitätsverbesserungen (Szenario A) sowie ein maximaler Ausbau (Szenario B) erscheinen jeweils nicht sinnvoll: Die Qualitätsverbesserungen erhöhen die Baukosten zwar um rund 4 Mio. €, versetzen die Anlage aber für die nächsten Jahre in einen den aktuellen Standards entsprechenden Zustand. Ein maximaler Ausbau dagegen ist nicht in allen Bereichen erforderlich.

Die von der Stadtkämmerei eingebrachte Variante „Bestandsorientierung light“ führt nach Ansicht von AS&P und Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu großen optischen Beeinträchtigungen im Olympiapark und stünde insbesondere nicht im Einklang mit dem dem Bauausschuss des Stadtrates am 18.06.2013 und dem Aufsichtsrat der Olympiapark München GmbH am 25.06.2013 vorgestellten Parkpflegewerk.

Die museale Nutzung des Olympiastadions (Szenarien F und G) würde zu einem Imageverlust und langfristig zu Ertragsausfällen bei der Olympiapark München GmbH führen. Die Kosten für das Zeltdach würden, wie auch in jedem anderen Szenario, auch in dieser Variante unverändert anfallen. Die Szenarien D und E erscheinen auf Grund der erheblichen Eingriffe in das Erscheinungsbild des Parks (temporäre Bauten) nicht sinnvoll.

Durch das Szenario „Fokus“ bleibt die Nutzung des Stadions insbesondere für sportliche und kulturelle Zwecke sowie die Attraktivität des Standortes für die Münchner Bevölkerung sowie für Touristen erhalten. In München existiert keine andere Veranstaltungsfläche, auf welcher „Open-Air-Konzerte“ mit internationalem Format stattfinden können. Massenveranstaltungen, wie „Public-Viewings“, sind im Stadion möglich. Auch aus sicherheitsrechtlichen Gründen sollte das Stadion als Veranstaltungsstätte erhalten bleiben. Daneben ermöglicht das Olympiastadion, auch künftig internationale Leichtathletik-Wettkämpfe in München auszurichten; zuletzt fand im August 2002 die Leichtathletik-Europameisterschaft im Stadion statt.

Für das vorgeschlagene Szenario C wäre jedoch zunächst eine belastbare Kostenschätzung zu erstellen, die dem Stadtrat dann zur endgültigen Projektgenehmigung vorzulegen wäre.

3. Finanzierung

3.1. Status quo

Auf Grund des derzeit gültigen Pachtvertrages zwischen SWM Services GmbH und Olympiapark München GmbH fließen in den Pachtzins die Investitionen für Erneuerungen und Erweiterungen in Höhe der jeweiligen Abschreibungen ein, im Gegensatz zu den Kosten für die laufende Instandhaltung, die unmittelbar im Jahr der Entstehung in die Pacht einfließen.

3.2. Zwischenzeitliche Entwicklung

Die SWM Services GmbH hat mitgeteilt, dass es für sie 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 zu den auf Seite 13 der Anlage 2 dargestellten Mittelabflüssen bei Projektgenehmigung.

Wie oben unter Nr. 2.5. dargestellt, kann nur ein sehr geringer Teil der Investitionskosten über zusätzliche Einnahmen gedeckt werden, so dass sich der Zuschussbedarf der OMG entsprechend erhöhen wird.

3.3. Gesamtübersicht der Baumaßnahmen Olympiapark

Die Übersicht (Stand: 02.06.2014) liegt als Anlage 3 bei.

In den Jahren 2014 bis 2018 sind Maßnahmen i. H. v. 85,072 Mio. € geplant. Hiervon betreffen ca. 52 Mio. € die bereits genehmigte Sanierung der Olympiahalle.

In den Folgejahren bis zum Jahr 2033 sind in den Planungen hauptsächlich die noch nicht genehmigten Maßnahmen „Sanierung des Olympiastadions“ sowie „Sanierung Zeltdach“ angegeben.

Bei der Sanierung des Olympiastadions ist auf Grund der Worst-Case-Betrachtung die Variante Bestandsorientierung Szenario B „Maximal“ enthalten.

Die SWM Services GmbH weist neben der unten unter Nr. 5 genannten Zeltdachs-anierung auf die Fernsehturmsanierung und das sanierungsbedürftige Eissportzentrum hin.

3.4. Haushalt 2014

Da die Planungskosten für die Erstellung der Kostenberechnung der Vorzugsvariante (Szenario C) im Jahr 2014 über den bestehenden Pachtansatz finanziert werden können, ist hierfür keine zusätzliche Erhöhung des Ansatzes erforderlich.

Die über die von der Olympiapark München GmbH an die SWM Services GmbH über die Pacht zu leistenden Beträge für die Folgejahre werden in das Nachtragshaushaltsverfahren 2015 und die Haushaltsverfahren 2016 ff. eingebracht.

Derzeit ist von der SWM Services GmbH folgender Mittelabfluss für die Kostenberechnung vorgesehen:

Mittelabflüsse SWM und Pacht OMG

Sanierung Olympiastadion				
Lph 1-3 (KoBe)	2015	2016	2017	Summen
Mittelabfluss SWM = Pacht OMG	300	1.500	1.200	3.000

INVEST-Anteile werden ab Aktivierung von abgeschlossenen Teilen pachtwirksam

4. Beihilferecht

Die Olympiapark München GmbH erbringt Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse im Sinne des europäischen Wettbewerbsrechts. Aus diesem Grund muss darauf geachtet werden, dass Finanzierungsentscheidungen im Einklang mit dem Europäischen Wettbewerbsrecht stehen.

Gemäß Beschluss der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, beträgt die maximal zulässige Ausgleichsleistung für auferlegte Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse 15 Mio. € p.a.. Ausgleichsleistungen, die diesen Betrag überschreiten, sind grundsätzlich nach der Mitteilung der Europäischen Kommission "Rahmen der Europäischen Union für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen" (2012 / C 08 / 03) bei der Europäischen Kommission anzumelden. In der Mitteilung ist festgelegt, unter welchen Voraussetzungen die Ausgleichszahlung genehmigt wird.

Der jährliche Zuschussbedarf für die Sparte „Stadion“ dürfte bei einer Sanierung des Olympiastadions künftig über 15 Mio. € liegen, so dass nach derzeitigem Stand eine Anmeldung der beabsichtigten Ausgleichsleistung erforderlich wäre.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft befindet sich diesbezüglich in Kontakt mit der Stadtkämmerei. Da auch im Hinblick auf die Umsatzsteuerproblematik Konstruktionsänderungen im Gespräch sind, die zu einer erheblichen Reduzierung des Zuschusses an die Olympiapark München GmbH führen würden, kann die oben dargestellte Problematik gegebenenfalls in diesem Zuge mit gelöst werden.

Daneben wird geprüft, inwieweit die Regelung in o. g. Beschluss greift, wonach eine Ausnahme für den Fall vorgesehen ist, dass der Betrauungszeitraum die Dauer von zehn Jahren übersteigt und eine erhebliche Investition seitens des Dienstleistungserbringers erforderlich ist, die nach allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden muss.

5. Zeltdach

5.1. Ausgangslage

Das Olympiazeltdach wurde für die olympischen Sommerspiele 1972 erbaut. Es überdeckt die drei Hauptsportstätten Olympiastadion, Olympiahalle, Olympiaschwimmhalle und Zwischendächer mit einer Gesamtfläche von ca. 75.000 m². Bei der Errichtung gingen die Planer und der Bauherr nur von einer Lebensdauer von 15 Jahren aus. Mitte der 90-er Jahre wurde das Zeltdach erstmalig vollständig saniert. Die Kosten be-

trugen 60 Mio. €. Im Zuge dieser ersten Generalsanierung wurde nicht nur die Plexiglaseindeckung mit ihren Neoprenverbindungen und Auflagern ausgetauscht, sondern es wurde auch der Brandschutz an den Seilen erneuert bzw. erweitert. Weiterhin erhielten die Randseile und die Gusskörper, die die Seile umlenken, einen Korrosionsanstrich. Das Seilnetz, das die Plexiglaseindeckung trägt, wurde nicht saniert. Weitergehende Untersuchungen der SWM Services GmbH werden zeigen, ob die noch bestehende Verzinkung langfristig Schutz gewähren kann oder ob es eventuell sogar zu einem Austausch kommen muss.

Bereits bei der ersten Sanierung wurde deutlich gemacht, dass aufgrund der nur ca. 25-jährigen Haltbarkeit des Plexiglasses, die nächste Sanierung ab ca. 2022 anstehen wird.

Seit 2004 sind wieder die ersten Mängel bei der Eindeckung aufgetreten, die im Rahmen des laufenden Bauunterhalts behoben werden (rd. 0,5 Mio. € bis 1,0 Mio. € netto p. a.).

5.2. Maßnahmen- und Projektbeschreibung

Um die nächste Generalsanierung, die laut SWM Services GmbH voraussichtlich deutlich über den Austausch der Eindeckung hinausgehen wird, langfristig und fundiert vorzubereiten, ist es notwendig, bereits in 2015 mit vorbereitenden Voruntersuchungen zu beginnen. Die wesentlichen notwendigen Voruntersuchungen, die Basis für das Sanierungskonzept sein werden, sehen folgendermaßen aus:

- Weitergehende Untersuchungen, die über die üblichen turnusgemäßen Bauwerksprüfungen hinausgehen.
- Erstellen eines Bauwerkskatalogs, an Hand dessen die Bewertungen erfolgen.
- Die Statik von 1972 soll in digitale Form transformiert werden und die Abweichungen zu den heute geltenden Vorgaben wiedergeben.
- Alternativmaterialien zu Plexiglas sollen untersucht werden, mit dem Ziel die eingeschränkte Lebensdauer deutlich zu verlängern, die Kosten für den Austausch zu reduzieren und den Forderungen des Denkmalschutzes nachzukommen.
- Erstellen eines Sanierungskonzeptes mit Kostenberechnung.

5.3. Kosten

Die voraussichtlichen Planungskosten, die in den Jahren 2015 – 2019 anfallen werden, können nur für 2015 mit 300 T€ netto realistisch angenommen werden. Genauere Kosten wird man für die Jahre 2016 bis 2019 erst nach den VOF-Ausschreibungen Mitte 2015 erhalten. Jedoch kann man davon ausgehen, dass die Planungskosten zwischen 5 Mio. € und 10 Mio. € netto liegen werden.

Die Kosten für die eigentliche Generalsanierung können derzeit seriös nicht angegeben werden. Die aktuell angegebene Grobkostenschätzung von rd. 73 Mio. € netto basiert noch nicht auf konkreten Planungen.

5.4.Chancen und Risiken

Durch den frühzeitigen Beginn der weitergehenden Untersuchungen und Planungen kann der Entscheidungsprozess ohne Zeitdruck vorbereitet werden. Weiterhin könnten sich, sofern ein Alternativmaterial zum Plexiglas gefunden wird, ggf. deutliche Kosteneinsparungen realisieren lassen.

5.5.Finanzierung

Die Leistungsphasen 1 bis 3 und die Voruntersuchungen können als Aufwand eingestuft werden. Ab Lph 4 ist je nach Variante/Umfang über Aufwand oder Investition zu entscheiden. Die SWM Services GmbH als Bauherr werden die Kosten an die OMG lt. Pachtvertrag verrechnen.

Die Planungskosten von 5 bis zu 10 Mio. € netto werden, um den unter Nr. 5.4 aufgezeigten Planungsvorsprung durch den frühzeitigen Beginn ausschöpfen zu können, in das Nachtragshaushaltsverfahren 2015 und die Haushaltsverfahren 2016 ff. eingebracht.

Derzeit ist für die Voruntersuchung und Leistungsphasen 1 bis 3 nach Angaben der SWM Services GmbH folgender Mittelabfluss geplant:

Sanierung Zeltdach	2015	2016	2017	2018	2019	Summen
VU und Lph 1-3						
Mittelabfluss SWM = Pacht OMG	300	1.500	2.000	2.000	2.000	7.800

VU= Voruntersuchungen

Auch hinsichtlich des weiteren Vorgehens bei der Finanzierung wird das Referat für Arbeit und Wirtschaft das Beihilferecht prüfen und das Ergebnis bei der Projektgenehmigung vorlegen. Im Übrigen wird entsprechend auf Nr. 4 verwiesen.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie der Olympiapark München GmbH und der SWM Services GmbH abgestimmt.

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

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

II. Antrag des Referenten

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

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

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

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

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

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

3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

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

Josef Schmid
2. Bürgermeister

- IV. Abdruck von I. mit III.**
über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

- V. Wv. RAW - FB V** Netzlaufwerke/allgemein/FB_V/Olympiapark/3 Gremien/1 Stadt/1 Stadtrat/1 Beschlüsse/Zukunft mit SWM/2014/Stadion_GrdSatzBe-schl.odt
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

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

An SWM Services GmbH
An Olympiapark München GmbH

z.K.

Am