

Olympiapark München GmbH

Turmsanierung

Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03864

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat am 24.08.2022

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Beschluss des Stadtrates vom 05.05.2021
Inhalt	In der Vorlage wird der Sachstand zur Sanierung des Fernsehturms/Olympiaturms dargestellt.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Die Gesamtkosten dieser Maßnahme betragen 49.539.978 € im Zeitraum 2022 – 2061 (davon 2.536.600 in 2028-2061) zusätzlich zum bereits genehmigten Gesamtbudget (Stadionsanierung inkl. Pacht) i.H.v. 206.850.805 € im Zeitraum 2022 - 2026
Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none">1. Der Sanierung des Olympiaturms/Fernsehturms mit einem Sanierungsaufwand von insgesamt 45,46 Mio. € netto zuzüglich Handling Fee und Gewinnzuschlag (Gesamtsumme rd. 3,05 Mio. €), in Form der Sanierungsvariante 1a gemäß Nr. 1.2. mit geplantem Baubeginn im Jahr 2023 und Fertigstellung im Mai 2026 wird zugestimmt.2. Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die Turmsanierung unter den in Nr. 1. genannten Prämissen sowie einer Schließung von Mitte 2024 bis Mitte 2026 fortzuführen.3. Bei absehbarer Nichteinhaltung des Kostenrahmens gemäß Nr. 2 bis Leistungsphase 8 für die Sanierung des Olympiaturms/Fernsehturms wird der Stadtrat erneut befasst, ansonsten werden Planung und Umsetzung des Projekts fortgeführt.4. Den Ausführungen zur Dringlichkeit, Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Eine Kompensation des zusätzlichen Bedarfs aus dem bereits konsolidierten Budget des Referats kann nicht erfolgen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird daher beauftragt, die im Vortrag dargestellten zusätzlichen Mittel i.H.v. insgesamt und einmalig 49.539.978 € für den Zeitraum 2022 – 2061 im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanungen bei der Stadtkämmerei für das Produkt 44111320 „Beteiligungsmanage-

	ment“; Finanzposition 5520.530.1000.5 „Pachtzahlung LHM an SWM für OMG“ einmalig anzumelden.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Stadion, Olympiastadion, Sanierung, Fernsehturm, Olympiaturm
Ortsangabe	Olympiapark

Olympiapark München GmbH

Turmsanierung

Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03864

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Verwaltungs- und Personalausschusses als Fe-
riensenat am 24.08.2022**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag des Referenten.....	1
1. Ausgangslage.....	1
1.1 Historie.....	1
1.2 Wirtschaftliche Bedeutung des Turms - Deckungsbeiträge.....	2
2. Sanierungsvarianten.....	2
2.1 Umsetzung der Sanierungsvariante 1a.....	4
2.2 Projektrisiken.....	5
2.3 Zuschüsse der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaats Bayern.....	5
2.4 Amortisationsrechnung aus Konzernsicht (LHM als Konzern).....	6
2.5 Mittelbedarf.....	6
2.6 Mittel für die Leistungsphasen bis LP 8.....	6
3. Empfehlung des Aufsichtsrates.....	7
4. Finanzierung über die Pacht der SWMS.....	7
5. Darstellung der Kosten und der Finanzierung.....	8
II. Antrag des Referenten.....	11
III. Beschluss.....	12

Olympiapark München GmbH

Turmsanierung

Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03864

2 Anlagen

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat am 24.08.2022

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Der Fernsehturm/Olympiaturm ist sanierungsbedürftig. Die vorliegend vorgeschlagene Sanierungsvariante berücksichtigt organisatorische und finanzielle Aspekte der Baumaßnahme, betriebliche Anforderungen der Olympiapark München GmbH und Finanzierungsanforderungen im Interesse der LHM.

Eine Behandlung vor der Sommerpause des Stadtrates war nicht möglich, weil Finanzierungsthemen abgestimmt werden mussten. Eine spätere Befassung des Stadtrates gefährdet die Planungssicherheit der Sanierungsmaßnahmen und erhöht das Ausfallrisiko für eine Nutzung des Turms.

1. Ausgangslage

1.1 Historie

Der Fernsehturm, später erst Olympiaturm, wurde Ende der 1960er Jahre erbaut und dient Besuchern auch als Aussichtsturm. Er ist mit seinen 291,28 Metern Höhe Münchens höchstes Gebäude. Der Olympiaturm ist neben dem Olympia-Eissportzentrum das zweite vorolympische Gebäude im Olympiapark. Am 22.02.1968 wurde der Olympiaturm mit der Inbetriebnahme des Drehrestaurants eröffnet.

Im Jahr 1999 wurde der Turm für Sanierungen zeitweise geschlossen. Unter anderem wurde das Drehrestaurant neu gestaltet, die Aufzugskabinen und die Steuerung modernisiert, neue Sprinkleranlagen eingebaut und in den Folgejahren auch Brandschutzoptimierungen im Treppenhaus und Turmschaft durchgeführt.

Rund 43,5 Millionen Besucher*innen kamen laut Olympiapark München GmbH (OMG) seit 1968 auf den Olympiaturm, machten in 52 Minuten eine außergewöhnliche und beeindruckende "Stadtrundfahrt" im Drehrestaurant. In den Jahren 2016 - 2019 nutzten über 2,1 Millionen Besucher*innen das Angebot einer Turmauffahrt.

Die Geschosse unterhalb von Restaurant und Besucher*innen*plattform, d. h. die Geschosse des sog. „Postkorbs“ (Antennenplattform und Antennenanlagen) sowie Teile des Betriebsgebäudes am Fuße des Turms, werden gemäß Dauernutzungsvertrag zwischen der SWM Services GmbH (SWMS) und der Deutsche Funkturm München GmbH (DFMG) (heute: DeTeImmobilien Deutsche Telekom Immobilien und Services GmbH) von der DFMG dauerhaft genutzt.

Die Gastbereiche im Drehrestaurant des Turms und im Atriumgebäude sowie Teile des Betriebsgebäudes am Fuße des Turms sind von der OMG an den Betreiber Do&Co verpachtet.

Zwischenzeitlich sind weitere umfangreiche Sanierungen erforderlich.

Der Aufsichtsrat der OMG hat daher insbesondere in seinen Sitzungen am 07.12.2017, 12.12.2019 und 03.07.2020 beschlossen, dass die SWMS die Leistungsphasen 3+ und 4 für die Sanierung des Olympiaturms planen soll.

Für diese Planungsaufgaben in den Leistungsphasen 1 bis 3+/4 hat der Aufsichtsrat der OMG zusätzliche Mittel i. H. v. 400 T€ freigegeben; insgesamt betragen die Mittel für diese Leistungsphasen 2.400 T€. (Die Mittel sind in der Pacht an die SWMS enthalten.)

Die ursprünglichen Berechnungen der SWMS basierten auf einem Sanierungsaufwand von rund 32,3 Mio. € für definierte Teilbereiche des Turms und seiner Technischen Gebäudeausrüstung.

Der Stadtrat wurde in den Beschlüssen zur Stadionsanierung, zuletzt am 05.05.2021 sowie im Julibericht am 20./28.07.2021 auf die anstehende Turmsanierung hingewiesen.

1.2 Wirtschaftliche Bedeutung des Turms - Deckungsbeiträge

Die OMG hat mitgeteilt, dass sie in den vergangenen Jahren mit dem Olympiaturm folgende Ergebnisse (abzüglich aller der OMG entstehenden Kosten) erwirtschaftete:

Jahr	Deckungsbeitrag
2017	1.601.530 €
2018	1.688.686 €
2019	1.763.854 €
2020	-489.364 €

Quelle: OMG

Ab dem Jahr 2017 greift die umsatzsteuerliche Organschaft mit der LHM. Im Jahr 2020 machen sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie bemerkbar.

2. Sanierungsvarianten

Auf Grund der bisher aus der überarbeiteten Entwurfsplanung gewonnenen Erkenntnisse ergeben sich laut SWMS für den zeitlichen Ablauf der Sanierungsmaßnahmen folgende Sanierungsvarianten:

Variante 1a: Olympiaturm gesamt

Diese Variante beinhaltet im Wesentlichen folgende Schritte:

- Freigabe der Mittel für die Gesamtmaßnahme: 08/22
- Vorgezogene Maßnahme Austausch und Betonsanierung Aufzug C: 12/23-6/24
- Schließung Turm: 6/24-5/26
- Ausführung Hauptmaßnahme Atrium: 6/24-12/25
- Ausführung Hauptmaßnahme Turm: 6/24-5/26
- Fertigstellung: Ende Mai 2026
- Gesamtkosten 45,46 Mio. € zuzüglich Handling Fee und Gewinnzuschlag

Diese Variante wird von OMG und SWMS präferiert.

Variante 2: Aufzugsanierung vorgezogen

Diese Variante beinhaltet im Wesentlichen folgende Schritte:

- Freigabe der Mittel für die Aufzugsanierung: 08/22
- Vorgezogene Maßnahmen Austausch und Betonsanierung Aufzug C: 7 Monate
- Schließung Turm: gem. alternativer Umsetzungsstrategie neu mit der OMG abzustimmen
- Austausch Aufzüge und Betonsanierung: 14 Monate
- Freigabe der restlichen Mittel für die Gesamtmaßnahme: 3/24
- Fertigstellung: Dezember 2026 möglich
- Gesamtkosten 46,40 Mio. € zuzüglich Handling Fee und Gewinnzuschlag

Variante 3: Planungen LPH 5/6

Diese Variante beinhaltet im Wesentlichen folgende Schritte:

- Freigabe der Mittel für die Planung der Leistungsphasen 5 und 6: 08/22
- Planung der Leistungsphasen 5 und 6: 11/22-10/23
- Freigabe der restlichen Mittel für die Gesamtmaßnahme: 3/24
- Die weiteren Maßnahmen sind abhängig von weiteren Stadtratsentscheidungen
- Fertigstellung: Ende 3. Quartal 2027 möglich
- Gesamtkosten 47,55 Mio. € zuzüglich Handling Fee und Gewinnzuschlag

Im Detail wird auf Anlage 1 verwiesen.

Anm.:

Leistungsphase 8 ist die „Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation“ nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in den Leistungsbildern der Objekt- und Fachplanung und die achte von neun Leistungsphasen. Sie ist als Realisierungsphase der baulichen Maßnahme zu verstehen.

Die anschließende Leistungsphase 9 ist die Gewährleistungsphase.

2.1 Umsetzung der Sanierungsvariante 1a

Aus Sicht von OMG und SWMS ist die Sanierungsvariante 1a weiterzuverfolgen. Es handelt sich um die wirtschaftlichste Variante betreffend die Gesamtkosten. Betrieblichen Interessen der OMG sind berücksichtigt. Im Folgenden wird ausschließlich auf diese Variante eingegangen.

Die Erkenntnisse aus den bisher von der SWMS abgeschlossenen Leistungsphasen sowie veränderte Normanforderungen, Erkenntnisse aus dem Betrieb bzw. der Nutzung und der Fortschreibung der Ergebnisse haben ergeben, dass die bisher angestrebte Teilsanierung mit abgegrenzten Einzelmaßnahmen weder sinnvoll noch durchführbar ist, vielmehr nur eine umfassende Generalsanierung als zielführend erachtet wird. Somit vergrößert sich der Projektumfang sowohl in Planung und Ausführung. Weiterhin ist die Erfordernis einer neuen Baugenehmigung mit Brandschutznachweis gegeben.

Der Bedarf nach Abstimmung mit Nutzer und Betrieb umfasst als Schwerpunkt die Erneuerung der Installationstechnik wie Lüftungsanlagen, Kältetechnik, Elektroinstallation, Trinkwasser- und Abwasserleitungen in Bereichen, die im bisherigen Sanierungsumfang nicht beplant/enthalten waren. Dies betrifft auch die Räumlichkeiten des Atriums mit der Küche und den Kühlräumen. In diesem Zuge ist die Küchentechnik zu erneuern, die das Ende der Lebensdauer erreicht hat.

Weiter wird ein Zählkonzept für die Besucherzahlen als Voraussetzung für das neue Brandschutzkonzept umgesetzt sowie eine Verbrauchszählung Heizung/Kälte/Wasser/Strom als belastbare Abrechnungsgrundlage im weiteren Unterhalt ergänzt.

Dieser Maßnahmenumfang für die aus betrieblicher, sicherheitstechnischer und nutzungsspezifischer Sicht zwingend umfassende Sanierung führt zu der festgestellten Kostenerhöhung von 13,12 Mio. € (gegenüber den am 05.05.2021 zugrunde gelegten Kosten aus 2019 von rund 32,3 Mio. €), so dass sich die Gesamtprojektkosten unter Berücksichtigung der neuen Planungsergebnisse auf 45,46 Mio. € belaufen; zwingend hinzu kommen zur Herstellung marktüblicher Verhältnisse „Handling Fee“ und Gewinnzuschlag.

Die kostenerhöhenden Faktoren für die o.g. Gesamtkosten im Vergleich zu den bisherigen Kosten von rund 32,3 Mio. € stellen sich laut SWMS wie folgt dar:

Kostenverändernde Faktoren	Betrag in € netto
Bedarf nach Abstimmung Nutzer/Bauunterhalt	920.000 €
Anforderung normativ/Brandschutz	990.000 €
Zusätzliche Maßnahmen	5.100.000 €
Baunebenkosten (Vorbereitung der Objektplanung, Architekten- und Ingenieurleistungen, Fachplanung)	4.070.000 €
Baukostenindex	2.560.000 €
Risiko (Abschmelzung von 20 % auf 17 %)	-520.000 €
Gesamtsumme der Erhöhungen	13.120.000 €

Ein Teil des Turms wird von der DFMG gemäß Dauernutzungsvertrag dauerhaft genutzt (s. o.); da diese Gesellschaft von der Turmsanierung profitiert, wird die DFMG an

den Kosten beteiligt werden. Die SWMS schätzen die Kostenbeteiligung auf ca. 1,9 Mio. €. Die genaue Höhe der Kostenbeteiligung kann erst nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme und Schlussrechnung richtig beziffert werden. Daher wird die Kostenbeteiligung erst nachgelagert pachtmindernd in der Pacht berücksichtigt. Da es sich wie bereits erläutert um eine Schätzung handelt, sind aktuell keine Beteiligungserlöse in den Übersichten unter den Nrn. 2.5 und 2.6 enthalten.

Aus steuerlichen Gründen kommen bei den Kosten Handling Fee und Gewinnzuschlag i. H. v. ca. 3.052.200 € hinzu. Die bereinigten Gesamtkosten inkl. Handling Fee und Gewinnzuschlag für die Turmsanierung betragen somit 48.512.200 Mio. €.

Kosten	Betrag
Turmsanierung	45.460.000 €
Handling Fee + Gewinnzuschlag	3.052.200 €
Summe	48.512.200 €

Eventuelle Fördermittel (vgl. Nr. 2.3) können aktuell weder beziffert noch seriös in Abzug gebracht werden.

2.2 Projektrisiken

Die SWMS konnten im Zuge der Erkenntnisse aus den bisherigen Leistungsphasen viele Risiken des Bestandes planerisch und monetär bewerten. Aufgrund der Besonderheit des Objektes und des Planungsstandes verbleiben verschiedene Risiken. Diese sind insbesondere laut SWM Services GmbH:

- Änderungen in DFMG-Geschossen
- Umfang der erforderlichen Betonsanierung
- Bausubstanz (baukonstruktiv und haustechnisch)
- Altlasten (Schadstoffe)
- Baukonjunktur
- Pandemische Einflüsse
- Baulogistik, Ausfallrisiko Aufzugsanlagen

Die Risiken sind von der SWMS mit einer Risikoreserve von insgesamt 17 % eingepreist.

2.3 Zuschüsse der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaats Bayern

Derzeit wird bereits von der Stadtkämmerei und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft in Zusammenarbeit mit der SWMS geprüft, ob und in welchem Umfang Fördermittel generiert werden können.

Stadtkämmerei und SWMS beantragten bereits im August 2022 Fördermittel bei der Bundesrepublik für die Turmsanierung.

Für die Akquise von Fördermitteln ist auch der engagierte Einsatz von politischen Mandatsträgern erforderlich, um die knapp vorhandenen Mittel überhaupt verfügbar zu machen.

Das 50. Jubiläum des Olympiageländes stellt eine bundesweite Besonderheit dar. Auf Grund der laufenden Bewerbung als Welterbe erlangt das Olympiagelände über die Bundesrepublik Deutschland hinaus noch einmal an außergewöhnlicher Bedeutung.

2.4 Amortisationsrechnung aus Konzernsicht (LHM als Konzern)

Um die Amortisation der Turmsanierung zu berechnen, ist insbesondere wegen des mehrstufigen Vertragskonstruktes auf Grund der umsatzsteuerlichen Organshaft eine Amortisationsrechnung aus Konzernsicht (SWMS – LHM – OMG) erforderlich.

Hierbei wurde von der OMG insbesondere berücksichtigt (Quelle OMG):

- Die Unterhaltskosten der SWM wurden von der OMG zu 100% angesetzt, da hier gemäß Erkenntnissen aus der Sanierung der Olympiahalle nicht mit Einsparungen zu rechnen ist.
- Mehreinnahmen (reine Deckung i. S. eines Gewinns) der OMG durch Eintrittspreiserhöhungen alle zwei bis drei Jahre sind berücksichtigt.
- Die Pachtbestandteile Handling Fee und Gewinnzuschlag der SWM, welche Bestandteil der Pacht der LHM an die SWM sind, sind in der Amortisationsrechnung berücksichtigt.
- Die OMG setzt Einzahlungsüberschüsse von 2,758 Mio. € im Jahr 2023, 1,379 Mio. € im Jahr 2024 und 1,379 Mio. € im Jahr 2026, gefolgt von 2,758 Mio. € im Jahr 2027 und 3,303 Mio. € im Jahr 2028, mit sukzessiven Steigerungen gemäß Berechnung um 545 T€ im Abstand von zunächst 2 und dann 3 Jahren an.
- Der Gewinn des letzten Jahres mit regulärer Turmöffnung (2019) betrug ca. 1,7 Mio. €.
- Die Turmsanierung wird sich im Jahr 2041 rechnerisch amortisiert haben. Über den in der Amortisationsrechnung betrachteten Zeitraum ergibt sich ein positiver Barwert i. H. v. 2.477 T€.

Die Amortisationsrechnung wurde mit der Stadtkämmerei hinsichtlich der Methodik abgestimmt; die Zahlen liegen in der Verantwortung der OMG. Die Rechnung liegt als Anlage 2 dieser Vorlage bei.

2.5 Mittelbedarf

Für die Turmsanierung wurden vom Stadtrat über die von der LHM an die SWM Services GmbH Mittel i. H. v. 2,4 Mio. € mit Stadtratsbeschluss (zur Stadionsanierung) vom 05.05.2021 Vorlagenr. 20-26 / V 02584 für die Leistungsphasen 1 bis 3 freigegeben.

2.6 Mittel für die Leistungsphasen bis LP 8

Für die Leistungsphasen bis LP 8 werden Mittel i. H. v. Rund 48,512 Mio. € benötigt. Diese wirken sich folgendermaßen auf die kommenden Haushaltsjahre aus:

Jahr	bis einschl. 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 bis 2061	Summe
Turmsanierung	2.900.000 €	0 €	4.790.000 €	12.150.000 €	18.340.000 €	7.280.000 €	0 €	0 €	45.460.000 €
Handling Fee	23.300 €	0 €	13.000 €	35.500 €	54.100 €	21.100 €	0 €		147.000 €
Gewinnzuschlag	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	187.400 €	181.200 €	2.536.600 €	2.905.200 €
Summe	2.923.300 €	0 €	4.803.000 €	12.185.500 €	18.394.100 €	7.488.500 €	181.200 €	2.536.600 €	48.512.200 €

3. Empfehlung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Olympiapark München GmbH hat in seiner 156. Sitzung am 08.10.2021 der Gesellschafterin empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Das Projekt Sanierung Olympiaturm in der Variante 1a mit Fertigstellung im Mai 2025 wird durchgeführt.
2. Die Mittel i. H. v. 43,8 Mio. € zur weiteren Planung und Realisierung bis einschließlich der LPH 8 werden zur Verfügung gestellt.

Der Aufsichtsrat der Olympiapark München GmbH hat in seiner 158. Sitzung am 12.07.2022 in Kenntnis der baukostenindexbezogenen Kostensteigerungen der Gesellschafterin empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die SWMS wird beauftragt, das Projekt Sanierung Olympiaturm in der aktualisierten Variante 1a mit Fertigstellung im Mai 2026 durchzuführen.
2. Die Mittel i. H. v. 45,46 Mio. € zuzüglich Handling Fee und Gewinnzuschlag zur weiteren Planung und Realisierung bis einschließlich der LPH 8 werden zur Verfügung gestellt.

In seiner 159. Sitzung am 29.07.2022 bat der Aufsichtsrat, die Turmsanierung im Ferienrat zu behandeln.

4. Finanzierung über die Pacht der SWMS

Im Stadtratsbeschluss vom 20./28.01.2015 wurde bereits darauf hingewiesen, dass die SWM Services GmbH generell die Kosten für Neu-Investitionen im Olympiastadion nicht vorfinanzieren kann, sodass der jährliche Mittelabfluss für die Investitionen grundsätzlich 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen dazu beitragen, die Vermarktung des Parks im Interesse der OMG weiterhin zu ermöglichen.

Die Sanierung ist allerdings nicht aus dem Budget der OMG, sondern aus dem Budget der Landeshauptstadt (über die Pacht an die SWMS) zu finanzieren.

5. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Im Haushalt sind aktuell Mittel i. H. v. rund 31,774 Mio. € im Jahr 2022 angesetzt; nach Prognosen hinsichtlich des Mittelverbrauchs soll davon jedoch nur ein Betrag von 30,8 Mio. € abfließen.

Weitere Mittel müssen für die Folgejahre beantragt werden.

Zahlungswirksame Kosten i. H. v. insgesamt 49.539.978 € fallen im Haushalt des Referats für Arbeit und Wirtschaft im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit beim Produkt 44111320 „Beteiligungsmanagement“, Finanzposition 5520.530.1000.5 „Pachtzahlung LHM an SWM für OMG“ als Erhöhungsbetrag zu den bereits vorhandenen respektive genehmigten Mittel i. H. v. insgesamt 206.850.805 € für die Haushaltsjahre 2022-2026 gemäß nachstehender Kostentransparenztabelle an.

Übersicht zum Mittelabfluss auf Basis des städtischen Haushalts (ohne die Jahre 2028-2061 i.H.v. 2.536.600 € gemäß 2.6):

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Summe
Bisher genehmigter Anteil Sanierung	16.211.400 €	25.500.000 €	24.912.000 €	19.635.000 €	8.900.000 €	0 €	95.158.400 €
Summe bereits genehmigter Ansatz im HH:	31.774.680 €	44.012.673 €	45.951.925 €	54.831.527 €	30.280.000 €	€	206.850.805 €
Pachtbedarf (ohne Turmsanierung, einschl. Gewinnzuschl. u. Handlung Fee) auf Basis der Planschätzung Q 1	31.774.680 €	65.191.163 €	44.861.706 €	40.849.302 €	28.119.032 €	€	210.795.883 €
Auszahlung Turmsanierung bis Lph 8 einschl. Handlung-Fee und Gewinnzuschlag	0 €	4.803.000 €	12.185.500 €	18.394.100 €	7.488.500 €	187.200 €	43.058.300 €
Summe Bedarfe:	31.774.680 €	69.994.163 €	57.047.206 €	59.243.402 €	35.607.532 €	187.200 €	253.854.183 €
Summe Haushaltsausweitung LHM:	0 €	25.981.490 €	11.095.281 €	4.411.875 €	5.327.532 €	187.200 €	47.003.378 €
Ansatz Gesamt nach Beschlussfassung im HH:	31.774.680 €	69.994.163 €	57.047.206 €	59.243.402 €	35.607.532 €	187.200 €	253.854.183 €

	dauerhaft	einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten			Summe Pacht (einschl. Turmsanierung) 2022 -2061: 49.539.978 €
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) – Pachtzahlungen (einschl. Sanierung)			2022: 0 € 2023: 25.981.490 € 2024: 11.095.281 € 2025: 4.411.875 € 2026: 5.327.532 € 2027: 187.200 € 2028-2061: 2.536.600 €
Transferauszahlungen (Zeile 12) (Gesamtbetrag)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

Die Gesamtkosten der Maßnahmen (Stadionsanierung und Turmsanierung) werden ab dem Jahr 2023 im Rahmen der Pachtabrechnung finanziert.

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Eine Kompensation für diese Gelder aus dem bereits konsolidierten Referatsbudget ist nicht möglich.

Der Mehrbedarf i. H. v. Insgesamt 49.539.978 € gemäß voranstehender Finanzierungstabelle wird genehmigt und im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2022 - 2061 bei der Stadtkämmerei einmalig für das Produkt 44111320 „Beteiligungsmanagement“, Finanzposition 5520.530.1000.5 „Pachtzahlung LHM an SWM für OMG“ angemeldet.

Der Mehrbedarf entsprechend der Finanzierungstabelle i.H.v. rund 49,53 Mio € setzt sich aus dem Bedarf für die Turmsanierung i.H.v. rund 48,51 Mio. € (dieser beinhaltet jedoch auch bis 2021 finanzierte Maßnahmen i.H.v. rund 2,92 Mio €, welcher von den Kosten der

Turmsanierung abzuziehen) und einer Anpassung der Pachtposition i.H.v. rund 3,94 Mio €.

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

Der Bedarf ist unabweisbar, da das Schadensbild eindeutig ist. Die Sanierung ist eilbedürftig, um Folgeschäden zu vermeiden. Der Bedarf in konkreten Fall war nicht vorhersehbar/planbar, da die Schäden in dieser Form nicht vorhersehbar waren.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei abgestimmt; die Stellungnahme 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 ohne die Sanierungen Folgeschäden entstehen.

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

II. Antrag des Referenten

1. Der Sanierung des Olympiaturms/Fernsehturms mit einem Sanierungsaufwand von insgesamt 45,46 Mio. € netto zuzüglich Handling Fee und Gewinnzuschlag (Gesamtsumme rd. 3,05 Mio. €), in Form der Sanierungsvariante 1a gemäß Nr. 1.2. mit geplantem Baubeginn im Jahr 2023 und Fertigstellung im Mai 2026 wird zugestimmt.
2. Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die Turmsanierung unter den in Nr. 1. genannten Prämissen sowie einer Schließung von Mitte 2024 bis Mitte 2026 fortzuführen.
3. Bei absehbarer Nichteinhaltung des Kostenrahmens gemäß Nr. 2 bis Leistungsphase 8 für die Sanierung des Olympiaturms/Fernsehturms wird der Stadtrat erneut befasst, ansonsten werden Planung und Umsetzung des Projekts fortgeführt.

4. Den Ausführungen zur Dringlichkeit, Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Eine Kompensation des zusätzlichen Bedarfs aus dem bereits konsolidierten Budget des Referats kann nicht erfolgen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird daher beauftragt, die im Vortrag dargestellten zusätzlichen Mittel i.H.v. insgesamt und einmalig 49.539.978 € für den Zeitraum 2022 – 2061 im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanungen bei der Stadtkämmerei für das Produkt 44111320 „Beteiligungsmanagement“; Finanzposition 5520.530.1000.5 „Pachtzahlung LHM an SWM für OMG“ einmalig anzumelden.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

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

Clemens Baumgärtner
Berufsm. StR

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

V. Wv. RAW - FB V S:\FB5\Olympiapark\3 Gremien\1 Stadt\1 Stadtrat\1 Beschlüsse\Zukunft mit SWM\2022\2022-08-12 Tumsanierg.odt
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An Olympiapark München GmbH
An SWM Services GmbH
z.K.

Am