

Olympiapark München GmbH
Stadionsanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10051

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 26.07.2023

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Beschluss des Stadtrates vom 26.04.2023
Inhalt	Es wird zum Sachstand der Stadionsanierung auf Grundlage der bereits getroffenen Entscheidungen informiert. Maßnahmen, Kosten und Termine werden vorgestellt; die Finanzierung durch die Stadt und die Rahmenbedingungen der Finanzierung werden erörtert. Da die Sanierung die Vermarktung des Stadions einschränkt, werden betriebliche Erfordernisse der Betreiberin Olympiapark München GmbH berücksichtigt.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Die Gesamtkosten dieser Maßnahme betragen einmalig 222.904.188 € im Zeitraum 2023 – 2030 zusätzlich zum bereits genehmigten Gesamtbudget i.H.v. 222.655.812 €.
Entscheidungsvorschlag	Der Stadionsanierung mit einem Aufwand von insgesamt 194 Mio. € netto zuzüglich Handling Fee und Gewinnzuschlag, mit Fertigstellung im Jahr 2027 wird zugestimmt. Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die Stadionsanierung unter den in Nr. 1 genannten Prämissen fortzuführen. Bei absehbarer Nichteinhaltung des Kostenrahmens bis Leistungsphase 8 für die Stadionsanierung 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

Olympiapark München GmbH
Stadionsanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10051

Vorblatt zur Beschlussvorlage der Vollversammlung des Stadtrates am 26.07.2023
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten.....	1
1. Ausgangslage.....	1
2. Stadionsanierung.....	2
2.1 Szenario „Fokus“ - Bestandsorientierung.....	2
2.2 Übersicht zu Entscheidungen zu Teilmaßnahmen und Vorbereitungen.....	2
3. Kostenentwicklung der Stadionsanierung.....	3
3.1 Bisherige Beschlusslage.....	3
3.2 Baukostenentwicklung.....	4
3.3 Rahmenbedingungen der umsatzsteuerlichen Organschaft.....	4
4. Erforderliche Maßnahmen der Stadionsanierung.....	5
4.1 Maßnahmen und Dringlichkeit.....	5
4.2 Terminplan für die Stadionsanierung.....	6
4.3 Wirtschaftlichkeit - Handlungsvarianten.....	7
4.4 Projektrisiken und Gegenmaßnahmen.....	7
4.5 Kosten und Zeitplan.....	7
5. Mittel für die Stadionsanierung.....	8
6. Empfehlung des Aufsichtsrates der OMG.....	9
7. Finanzierung über die Pacht der SWMS.....	9
8. Darstellung der Kosten und der Finanzierung.....	10
9. Stadtratsauftrag vom 26.04.2023.....	13
9.1 Darstellung Gesamtübersicht der Kosten.....	13
9.2 Finanzierungsbeiträge.....	13
9.3 Weitere Aufträge.....	14
10. BgA Betriebsaufspaltung - Olympiapark Zuführungsbedarf EK infolge Sanie- rungskosten.....	16
II. Antrag des Referenten.....	16
III. Beschluss.....	17

Olympiapark München GmbH
Stadionsanierung
Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10051

5 Anlagen

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 26.07.2023 Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Eine Behandlung im vorberatenden Ausschuss war nicht möglich, weil die Abstimmung der komplexen Vorlage mit den verschiedenen Stellen lange Zeit beanspruchte. Eine zeitliche Verschiebung würde zu einem späteren Sanierungsbeginn mit womöglich höheren Kosten führen.

Mit vorliegendem Beschluss wird beantragt, das Projekt Sanierung Olympiastadion (SOST) in der Variante „Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ mit Schließung in der Spielzeit 2026 (in Summe 20 Monate von Oktober 2025 bis Anfang Juni 2027) sowie Maßnahmen im laufenden Betrieb bis zur Leistungsphase 8 zu realisieren. Daneben werden soweit möglich auch die Aufträge aus der Vollversammlung vom 26.04.2023 abgearbeitet.

1. Ausgangslage

Mit Beschlussfassung zur Zeltdachsanieierung am 26.04.2023 (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V06183) hat der Stadtrat dem RAW Folgendes in Auftrag gegeben:

- Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, in Abstimmung mit den Stadtwerken, dem Stadtrat eine Gesamtübersicht aller voraussichtlich anfallenden Kosten für die erforderlichen Sanierungen im Olympiapark vorzulegen. Noch nicht absehbare Kostensteigerungen und Risiken sind im Rahmen dieser Übersicht zu benennen.
- Zudem ist ein Zeitplan für alle Sanierungsmaßnahmen und erforderlichen Finanzierungsbeiträge aus dem Städtischen Haushalt aufzustellen.
- Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, gemeinsam mit der OMG Perspektiven für mittel- und langfristige Einnahmeerhöhungen zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen.

- Die Olympiapark München GmbH wird weiterhin gebeten, zu prüfen, ob und wie ihre Gebäude und Flächen im Olympiagelände mit PV-Modulen ausgestattet werden können. Zudem ist zu prüfen, ob eine Ausstattung der Plexiglas-Dachmodule des Zeltdaches mit Solarfolien unter Aspekten des Denkmalschutzes möglich und unter ökologischen und ökonomischen Aspekten sinnvoll ist. Darzulegen ist auch, ob eine solche Ausstattung nur im Rahmen der Sanierungsarbeiten oder auch nachträglich möglich ist. Sollte die Prüfung positiv ausfallen ist der Stadtrat bezüglich der Verfügungsstellung zusätzlicher finanzieller Mittel zu befassen.

Die Aufträge aus dem Beschluss vom 26.04.2023, die sich auf die Stadionsanierung und nicht auf das Zeltdach beziehen, werden in dieser Vorlage behandelt. Die Themen, die sich auf das Zeltdach beziehen, werden in einer separaten Vorlage zum Zeltdach zur Entscheidung vorgelegt. Dies betrifft insbesondere den Auftrag, zu prüfen, ob und wie ihre Gebäude und Flächen im Olympiagelände mit PV-Modulen ausgestattet werden können, sowie den Auftrag, Perspektiven für mittel- und langfristige Einnahmeerhöhungen zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen. Die Vorlage ist für Anfang 2024 geplant.

2. Stadionsanierung

2.1 Szenario „Fokus“ - Bestandsorientierung

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

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

2.2 Übersicht zu Entscheidungen zu Teilmaßnahmen und Vorbereitungen

Da die Mittelfreigabe diesen Kostendeckel berücksichtigte, hat das RAW dem Stadtrat folgende Teilmaßnahmen zur Entscheidung vorgelegt:

Datum	Sitzungsvorlagenr.	Wesentliche Inhalte
22.07.2020	20-26 / V 00746	vorgezogene Maßnahmen der Stadionsanierung (WC-Satelliten und Flutlicht) <ul style="list-style-type: none"> insbesondere im Hinblick auf eine sich abzeichnende Erhöhung der Stadionsanierungskosten auf 130 Mio. € sowie im Hinblick auf die Durchführung der European Championships 2022 (EC 2022) SWM Services GmbH 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.
05.05.2021	20-26 / V 02584	Fortsetzung Szenario „Fokus“ <ul style="list-style-type: none"> Fortführung der Generalsanierung des Olympiastadions auf Basis des Szenarios „Fokus“ bis zunächst zur Leistungsphase 6 SWM Services GmbH 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.
31.05./ 29.06.2022	20-26 / V 06304	Informationen über: <ul style="list-style-type: none"> Bauhauptmaßnahme erfolgt von Oktober 2024 bis Juni 2026; Stadionsanierung verschiebt sich um 1 Jahr SWMS arbeitet daran, die späteren Betriebskosten (z.B. durch spätere Energieeinsparungen) zu reduzieren. Die Entscheidung für die Realisierung des Gesamtprojektes wird nunmehr auf voraussichtlich Frühsommer 2023 terminiert. Hinweis des RAW, dass Verschiebung voraussichtlich zu einer Kostensteigerung des Gesamtprojektes (Baukostenindex) führt
27.09./ 05.10.2022	20-26 / V 06887	<ul style="list-style-type: none"> Der Sanierung des Gartenmannbelages als vorgezogene Einzelmaßnahme der Stadionsanierung mit einem Aufwand von insgesamt 9,5 Mio. € netto zuzüglich Handling Fee und Gewinnzuschlag mit Sanierungsbeginn im Jahr 2022 und Fertigstellung im März 2026 wird zugestimmt.

3. Kostenentwicklung der Stadionsanierung

3.1 Bisherige Beschlusslage

Für die Stadionsanierung wurden zunächst Mittel i. H. v. 109,5 Mio. € einschließlich der vorgezogenen Maßnahmen insbesondere für die EC 2022 angesetzt (vgl. Stadtratsbe-

schluss vom 05.05.2021). Dies setzte einen Sanierungszeitraum von Ende 2023 bis Mitte 2026 voraus.

3.2 Baukostenentwicklung

Zwischenzeitlich teilte die SWMS mit, dass die Sanierung ca. 1 Jahr später, somit von Oktober 2025 bis Juni 2027, erfolgen kann.

Mit Stadtratsvorlage Nr. 20-26 / V06887 vom 27.09./05.10.2022 wurde der Bedarf bereits auf Basis des damals vorliegenden Baukostenindices hochgerechnet; ermittelt wurde auf Grundlage der ursprünglich angesetzten Gesamtkosten von 130,0 Mio. € ein Betrag i. H. v. mindestens 155,2 Mio. €. Hinzu kommen Kosten für Handling Fee und ein Gewinnzuschlag; beides ist aus rechtlichen Gründen insbesondere wegen des Drittvergleichs erforderlich. Die Handling Fee beträgt 2 % der in die Pachtabrechnung eingehenden Beträge für die Positionen Fremdleistungen, Materialbezug und sonstige Fremdleistungen. Der Gewinnzuschlag basiert auf den steuerbilanziellen Ansätzen des verpachteten Anlagevermögens und orientiert sich am Zinssatz einer Zeitreihe von 30-jährigen Bundesanleihen.

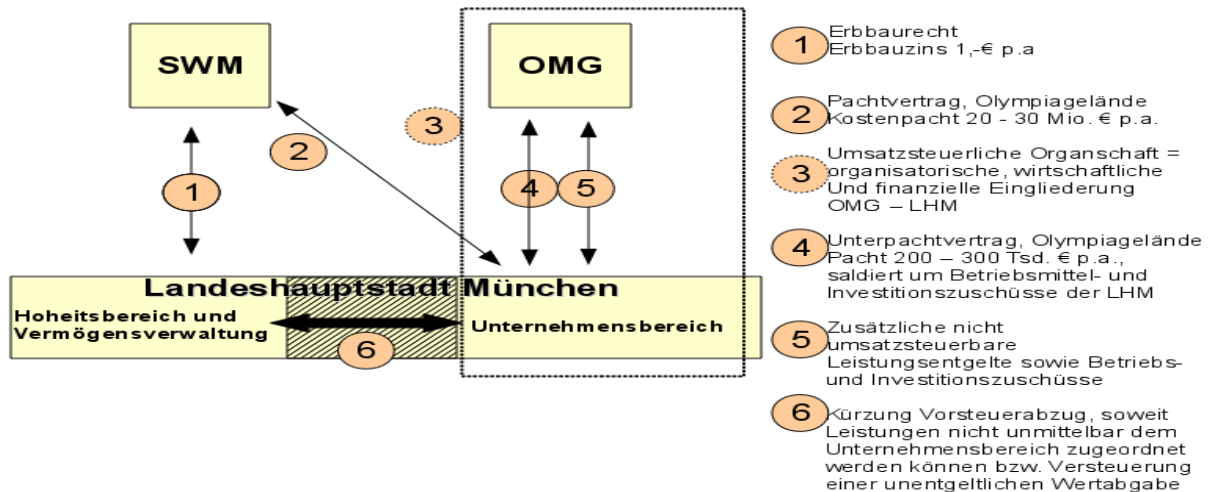
3.3 Rahmenbedingungen der umsatzsteuerlichen Organschaft

Die Vorgehensweise berücksichtigt Rahmenbedingungen, die zum Erhalt der umsatzsteuerlichen Organschaft notwendig sind, vgl. StR-Beschluss vom 06./14.12.2016 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V07406). Kurz zusammengefasst ist der Olympiapark seit 01.01.2017 von der SWMS an die Landeshauptstadt München (LHM) verpachtet, die hierfür eine Kostenpacht leistet. Die LHM unterverpachtet den Olympiapark gegen eine Umsatzpacht mit Mindestpacht an die OMG. Die OMG betreibt den Park.

Die nichtkostendeckenden Bereiche (insbesondere Instandhaltung, Parkpflege und Eislauf) werden auf dieser Grundlage von der Landeshauptstadt München direkt finanziert. Die Landeshauptstadt München unterverpachtet die Veranstaltungsstätten des Parks als „spielfertiges Haus“ an die OMG, die eine Umsatzpacht (verbunden mit einer Mindestpacht) zahlt. Diese Umsatzpacht muss grundsätzlich die von der LHM ggf. zu leistenden Zuschüsse an die OMG per Saldo übersteigen.

Kurzform: „Pacht größer Zuschuss“

Schaubild zur Organschaft:



4. Erforderliche Maßnahmen der Stadionsanierung

4.1 Maßnahmen und Dringlichkeit

Das Olympiastadion wurde 1972, anlässlich der Olympischen Sommerspiele in München, in Betrieb genommen und seither als Veranstaltungsstätte intensiv genutzt. In dieser nunmehr über fünfzigjährigen Nutzungszeit wurde das Olympiastadion zur Aufrechterhaltung des Betriebes in geringem Umfang Instand gehalten bzw. teilsaniert. Zum Zeitpunkt der Übernahme der Verantwortung für den Olympiapark durch die SWM Services GmbH im Jahre 2007 wies das Olympiastadion dementsprechend technisch und optisch einen Zustand auf, der bereits Sanierungsmaßnahmen erforderte. Zur Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit im Sinne des „spielfertigen Hauses“ müssen laut OMG mittlerweile dringend entsprechend der Betriebsart notwendige, nicht mehr verschiebbare Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergriffen werden. Die Lebensdauer der Bausubstanz, insbesondere der technischen Gebäudeausrüstung samt der für den Veranstaltungsbetrieb erforderlichen, sicherheitstechnischen Anlagen wurde laut SWMS mittlerweile deutlich überschritten. Um den Sanierungsumfang auch unter Kostenaspekten zu bewerten, wurden Handlungsvarianten gebildet und bewertet.

Die vom StR genehmigte Variante „Fokus“ samt der bisher gefassten Beschlüsse ermöglicht:

- die vollständige Nutzung des Arena-Innenraums
- die vollständige Nutzung aller vier Ebenen für Veranstaltungen und zur Dauervermietung

Folgende genehmigte Maßnahmen im Zusammenhang mit der Stadionsanierung wurden bereits durchgeführt:

- Sanierung WC-Satelliten
- LED-Ertüchtigung Flutlicht

Folgende Maßnahmen im Zusammenhang mit der Stadionsanierung sind erforderlich:

- die Generalsanierung der Betriebstechnik und die Erweiterung des Brandschutzes
- die Sanierung der Ebenen 1, 2, 3, 4 (im Sinne eines Bestandserhalts der vermieteten Flächen sowie der Verbesserung der veranstaltungsbedingten Flächen)
- der Korrosionsschutz der Stahlbauteile
- die umfassende Sanierung der Küchen inkl. deren Ausstattung (Geräte)
- die Sanierung des Gartenmannbelags
- der Austausch der Polizeikameras

Nicht enthalten ist laut SWMS eine umfassende energetische Sanierung, insbesondere auch der denkmalgeschützten Fassade.

Ohne Bewilligung der Sanierungsmaßnahme müsste nach Auskunft der OMG und der SWMS der Veranstaltungsbetrieb im Stadion (Großveranstaltungen, wie Open-Air-Konzerte und Sport-Events sowie Fußball) aus Sicherheitsgründen (Brandschutz, Asbest, Grundleitungen, Videotechnik, Notstromanlage, Elektrische Anlagen, etc.) voraussichtlich ab dem Jahreswechsel 2025/2026 eingestellt werden, bzw. könnten nur noch unter erheblichen Risiken und Einschränkungen (z. B. kurzfristige Absagen oder Räumung aufgrund technischer Ausfälle, Teilsperren, keine Nutzung von Umkleiden oder Duschen) aufrechterhalten werden.

Schadstoffhaltige Bausubstanz macht aufgrund der Vorschriftenlage eine laufende Instandhaltung laut SWMS kaum mehr möglich; dies betrifft auch die asbesthaltigen Brandschutzklappen.

Die Korrosionsschäden an konstruktiven Stahlbauteilen müssen zur Erhaltung der Standicherheit beseitigt werden.

Die Sanierung der Grundleitungen ist zur Aufrechterhaltung der Nutzungserlaubnis (Münchner Stadtentwässerung) zwingend erforderlich.

Der Austausch der Regenwasserdruckleitungen ist unbedingt erforderlich (Wassereintritt in Mittelspannungsraum, bereits erfolgte Unterspülungen des Bodens ist anzunehmen).

4.2 Terminplan für die Stadionsanierung

Bei einer Genehmigung Ursprungs bis Juni 2023 kann nach Informationen der SWMS der aktuelle Projektzeitplan mit Bauen im laufenden Betrieb ab Okt. 2023 sowie gemäß dem zwischen SWMS und OMG abgestimmten Veranstaltungsbetrieb mit einer 20-monatigen Sperrzeit von Okt. 2025 bis Anfang Juni 2027 eingehalten werden. Die aktuell eingetretene Verschiebung einer Genehmigung im Juli 2023 erfordert bereits jetzt laut SWMS terminoptimierende Steuerungsmaßnahmen.

In der als Anlage 1 beigefügten Präsentation der SWMS wurde auf Wunsch des RAW ein Terminplan aufgenommen; vgl. dort Seite 10.

Während der Sperrzeit beabsichtigt die OMG eine Ersatzspielstätte zu betreiben; aktuell werden von der OMG Verhandlungen mit der Allianz-Arena geführt.
(Ergänzend wird angemerkt, dass eine Terminübersicht über die Sanierungsprojekte unter Nr. 9.2 behandelt wird.)

4.3 Wirtschaftlichkeit - Handlungsvarianten

Zur Stadionsanierung hat die SWMS Handlungsvarianten und Optimierungen geprüft, vgl. Seite 11 der Anlage 1:

- Vollumfängliche Sanierung
- Variante Fokus
- Verschiebung der Sanierung

Auf Grundlage der Vergabestrategie der SWMS und der vergaberechtlichen Vorschriften ist sicher gestellt, dass der Zuschlag an den wirtschaftlichsten Anbieter ergeht.

4.4 Projektrisiken und Gegenmaßnahmen

Auch auf Wunsch des RAW als Betreuungsreferat wurden von der SWMS die Risiken und Gegenmaßnahmen dargestellt; im Einzelnen wird auf Seite 15 der Anlage 1 sowie die Fortschreibungen zur Risikoanalyse als Anlage der Präsentation der SWMS verwiesen. Die SWMS weist darauf hin, dass trotz langjähriger Planungszeit Projektrisiken in diesem technisch hochkomplexen und denkmalgeschützten Sanierungsprojekt verbleiben.

Im Einzelnen benennt die SWMS folgende Risiken:

- Unvorhergesehene Schadensbilder
- Terminplan ohne Puffer zum Bauzeitende
- Änderungen
- Konjunktur
- Firmenrisiken
- Schlechtwetter
- Sonstige Risiken

4.5 Kosten und Zeitplan

Die Gesamtkosten für die Stadionsanierung mit einer Sperrzeit von 20 Monaten belaufen sich nach neusten Erkenntnissen auf 194 Mio. € ohne Gewinnzuschlag und Handling Fee.

Die Kostensteigerungen ohne Gewinnzuschlag und Handling Fee seit Juli 2020 (Basis der Berechnung im Aufsichtsrat: 130 Mio. €) werden wie folgt begründet:

II Grund	Steigerung in Mio. €
Baupreissteigerung	34,30
Planungsfortführung	12,72
Änderungen bzw. neue Anforderungen	6,95
Einbau der Rasenheizung sowie Stufenträgersanierung	2,70
Flutlichterneuerung	3,40
Risikoreserve	3,76
Sonstiges	1,19
Summe	65,01

Eine detailliertere Aufstellung findet sich auf Seite 9 der Anlage 1.

Es wird von der SWMS darauf hingewiesen, dass weder die Stufenträgersanierung noch der Einbau der Rasenheizung Teil des Projektumfangs SOST mit Bestandsorientierung Szenario „Fokus“ sind. Die Rasenheizung ist nicht Teil des Pachtgegenstandes.

Anm. zu den Leistungsphasen:

- LP 1: Grundlagenermittlung
- LP 2: Vorplanung
- LP 3: Entwurfsplanung
- LP 4: Genehmigungsplanung
- LP 5: Ausführungsplanung
- LP 6: Vorbereitung der Vergabe
- LP 7: Mitwirkung bei der Vergabe
- LP 8: Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation
- LP 9: Objektbetreuung

5. Mittel für die Stadionsanierung

Für die gesamte Stadionsanierung einschließlich Gewinnzuschlag und Handling Fee (Ausweisung von Gewinnzuschlag und Handling Fee bis 2030) werden laut SWMS Mittel i. H. v. 204,5 Mio. € benötigt, wobei bereits 20,07 Mio. € durch bisherige genehmigte Maßnahmen verausgabt wurden.

In der folgenden Tabelle werden die in Stadtratsbeschlüssen genehmigten Finanzierungen nach Jahresscheiben dargestellt. Die ersten drei Zeilen zeigen die nicht mehr aktuellen Planzahlen vorangegangener Beschlüsse. Der aktuelle Vorschlag ist fett markiert. Die Gegenüberstellung verdeutlicht insbesondere die finanziellen Auswirkung der Verschiebung des Maßnahmebeginns.

Jahr / Kosten in Mio. €	nachrichtl.: bis einschl. 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Summen
Stadionsanierung über 108 Mio. € StR-Beschluss vom 25.09./04.10.2018, BV-Nr. 14-20/V12414	20,84	25,00	27,00	27,00	7,76					107,60
Stadionsanierung über 108 Mio. € StR-Beschluss vom 22.07.2020, BV-Nr.20-26/V00746	29,13	25,00	24,91	19,64	8,90					107,58
Stadionsanierung über 109,5 Mio. € einschl. vorgezogener WC-Sanierung StR-Beschluss vom 05.05.2021, BV-Nr.20-26/V02584	22,85	23,80	25,90	27,20	9,75					109,50
Vorschlag dieser Vorlage: Stadionsanierung über 194 Mio. € Gesamtmaßnahme	19,98	4,83	6,87	32,37	38,61	55,82	35,22	0,00	0,00	193,70
Handling Fee	0,09	0,01	0,03	0,14	0,17	0,25	0,16	0,00	0,00	0,85
Gewinnzuschlag	0,00	0,33	0,26	0,25	0,39	0,37	2,89	2,79	2,69	9,97
Summe (aktueller Bedarf)	20,07	5,17	7,16	32,76	39,17	56,44	38,27	2,79	2,69	204,52

Anm.:

- In der Vorlage werden die Kosten der Stadionsanierung mit gerundet 194 Mio. € beziffert; die Kostenberechnung der SWMS ergibt einen Wert i. H. v. 193,7 Mio. €.
- In den Zahlenreihen der Beschlüsse vom 25.09./04.10.2018 und 22.07.2020 sind Gewinnzuschlag und Handling Fee nicht enthalten.
- Mit Beschluss vom 05.05.2021 wurde die Fortsetzung Szenario „Fokus“ mit einer Fortführung der Generalsanierung des Olympiastadions auf Basis des Szenarios „Fokus“ bis zunächst zur Leistungsphase 6 genehmigt. Die SWMS wurde 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.

6. Empfehlung des Aufsichtsrates der OMG

Die Vorgehensweise wurde dem Aufsichtsrat der OMG vorgestellt. In seiner 161. Sitzung am 21.04.2023 hat der Aufsichtsrat einstimmig der LHM die Durchführung der Maßnahme empfohlen.

7. Finanzierung über die Pacht der SWMS

Im Stadtratsbeschluss vom 20./28.01.2015 wurde bereits darauf hingewiesen, dass die SWMS die Kosten für Neu-Investitionen im Olympiastadion nicht vorfinanzieren kann, sondern dass 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.

Diesem Modell folgend, strebt die SWMS auch für die Stadionsanierungen die Direktverrechnung des Investitionsanteils an.

Eine Alternative einer Vorfinanzierung durch die SWMS über eine projektbezogene Darlehensaufnahme würde über die Kreditkosten zu einer Erhöhung der Projektkosten und in Folge zu einer Pachterhöhung führen.

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.

In der folgenden Tabelle sind aus Sicht der Stadt alle Kosten in Jahresscheiben dargestellt, die im Rahmen von Pachtzahlungen von der Stadt vom Jahr 2023 bis zum Jahr 2030 zu leisten sind. In den ersten drei Zeilen werden die Kosten der Stadionsanierung dargestellt; die regulären Kosten (Sanierung und Unterhalt im Übrigen) nachfolgend.

Jahr / Kosten in Mio. €	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Summen
Stadionsanierung über 194 Mio. €									
Gesamtmaßnahme	4,83	6,87	32,37	38,61	55,82	35,22	0	0	173,72
Handling Fee (Stadionsanierung)	0,01	0,03	0,14	0,17	0,25	0,16	0	0	0,76
Gewinnzuschlag (Stadionsanierung)	0,33	0,26	0,25	0,39	0,37	2,89	2,79	2,69	9,97
Summe Stadionsanierung über 194 Mio. €									
Gesamtmaßnahme	5,17	7,16	32,76	39,17	56,44	38,27	2,79	2,69	184,45
sonstige Pacht	39,71	44,26	43,81	28,26	20,67	22,01	22,12	22,29	243,13
Handling Fee (sonst. Pacht)	0,49	0,52	0,46	0,36	0,16	0,21	0,21	0,21	2,62
Gewinnzuschlag (sonst. Pacht)	1,92	1,92	1,92	1,92	1,92	1,92	1,92	1,92	15,36
Summe (aktueller Bedarf)	47,29	53,86	78,95	69,71	79,19	62,41	27,04	27,11	445,56

Die Differenz zwischen der nun beantragten Stadionsanierung i. H. v. 194 Mio. € zu dem in der Tabelle aufgezeigten Betrag ü. H. v. 184,45 Mio. € kommt dadurch zustande, dass bereits in den Jahren bis 2022 eine Finanzierung beschlossen wurde (vgl. nachrichtlich Nennung in der Tabelle unter Nr. 5).

8. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Im Haushalt sind aktuell Mittel i. H. v. rund 62,64 Mio. € im Jahr 2023 angesetzt; benötigt werden in diesem Jahr jedoch nur 47,29 Mio. €.

Weitere Mittel müssen für die Folgejahre beantragt werden.

Zahlungswirksame Kosten i. H. v. insgesamt 222.904.643 € 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 222.655.357 € für die Haushaltsjahre 2023-2030 gemäß nachstehender Kostentransparenztabelle an.

Die folgende Tabelle stellt die Finanzierung bis zum Jahr 2030 dar. Das Referat macht darauf aufmerksam, dass einige der Maßnahmen bereits bis zum Jahr 2061 zu finanzieren sind, weshalb in der Tabelle nur ein Teil dieser Verpflichtungen enthalten ist. Übersicht zum Mittelabfluss auf Basis des städtischen Haushalts:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Summe
Summe bereits genehmigter Ansatz im HH gemäß BV 20-26/V 06887*	62.643.442€	60.461.306€**	62.657.502€	36.396.845€	222.202€	91.505€	91.505€	91.505€	222.655.812€
Bedarf: Stadionsanierung (Vgl. Tabelle Nr. 7)	5.170.000€	7.160.000€	32.760.000€	39.170.000€	56.440.000€	38.270.000€	2.790.000€	2.690.000€	184.450.000€
Bedarf: Sonstiger Pachtansatz einschl. HandlingFee und Gewinnzuschlag (Vgl. Tabelle Nr. 7)	42.120.000€	46.700.000€	46.190.000€	30.540.000€	22.750.000€	24.140.000€	24.250.000€	24.420.000€	261.110.000€
Summe Haushaltsausweitung /-reduzierung LHM (= Differenz Bedarfe - Ansatz):	-15.353.442€	-6.601.306€	+16.692.498€	+33.313.155€	+78.967.798€	+62.318.495€	+26.948.495€	+27.018.495€	+222.904.188 €
Ansatz Gesamt nach Beschlussfassung im HH (= Bedarfe):	47.290.000€	53.860.000€	78.950.000€	69.710.000€	79.190.000 €	62.410.000€	62.410.000€	27.110.000€	445.560.000€

* Aufgrund der Darstellungsproblematik ohne die Jahre 2031-2061 gemäß den bereits genehmigten Mitteln für die Turmsanierung i.H.v. 2.312.782 € (genehmigte HH-Mittel 2.536.600 € abzgl. 2028-2030 respektive 74.606 € p.a.) gemäß BV 20-26 / 03864 vom 24.08.2022; sowie ohne die Jahre 2031-2056 gemäß den bereits genehmigten Mitteln für die Gartenmannbelagsanierung i.H.v. 439.379 € (genehmigte HH-Mittel 490.076 € abzgl. 2028-2030 respektive 16.899 € p.a.) gemäß BV 20-26 / V 06887 vom 27.09.2022.

** Nachrichtlich: Bei Berücksichtigung der seitens der Stadtkämmerei (jedoch noch nicht vom Stadtrat) zum Zeitpunkt dieser Beschlussausarbeitung genehmigten Anmeldung Nr. 004 „Zeltdachsanierung“ zum Eckdatenbeschluss 2024 entsteht neuer Ansatz i.H.v. 66.490.000 €.

Im sonstigen Pachtansatz sind u. a. für folgende Maßnahmen Mittel enthalten: Zeltdachsanierung Teil 2, Turmsanierung und Sanierung des Gärtnerhofs (keine Veranstaltungsstätte der OMG)

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten			222.904.188 € Summe Pacht (einschl. Stadionsanierung) im Zeitraum 2023 -2030:
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) – Pachtzahlungen (einschl. Sanierung)			2023: -15.353.442 € 2024: - 6.601.306€ 2025: +16.292.498 € 2026: +33.313.155 € 2027: +78.967.798 € 2028: +62.318.495 € 2029: +26.948.495 € 2030: +27.018.495 €
Transferauszahlungen (Zeile 12) (Gesamtbetrag)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

Die Gesamtkosten der Maßnahme Stadionsanierung werden ab dem Jahr 2023 im Rahmen der Pachtabrechnung finanziert.

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

Der Mehrbedarf i. H. v. insgesamt 222.904.188 € gemäß voranstehender Finanzierungstabelle wird genehmigt und im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2023 – 2030 bei der Stadtkämmerei einmalig angemeldet. (Darüber hinaus bestehen die bereits genehmigten Mittel der Jahre 2031 – 2061 für die Turmsanierung/Gartenmannbelag mit einem Gesamtvolumen i.H.v. 2.752.161 €.)

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 im konkreten Fall war nicht vorhersehbar/planbar, da die Schäden in dieser Form nicht vorhersehbar waren.

9. Stadtratsauftrag vom 26.04.2023

Im Folgenden wird zum Sachstand der Stadtratsaufträge informiert:

9.1 Darstellung Gesamtübersicht der Kosten

Auftrag aus dem StR: Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, in Abstimmung mit den Stadtwerken, dem Stadtrat eine Gesamtübersicht aller voraussichtlich anfallenden Kosten für die erforderlichen Sanierungen im Olympiapark vorzulegen. Noch nicht absehbare Kostensteigerungen und Risiken sind im Rahmen dieser Übersicht zu benennen.

Die SWMS hat hierzu eine Übersicht erarbeitet; diese liegt als Anlage 2 der Vorlage bei. Hierzu ist Folgendes anzumerken:

- Teilweise sind die hierin aufgelisteten Sanierungen noch nicht genehmigt.
- Die Sanierung des Gärtnerhofs (keine Veranstaltungsstätte der OMG) ist in den sog. „Kleinprojekten“ berücksichtigt.
- Die Stufenträger 1,7 Mio € [lt. BV. 02584 Nr. I.8.3.4] und die Rasenheizung max. 1,3 Mio. € [lt. BV. 02584 Nr. Antragsnr. 3. neu] mit in Summe ca. 3 Mio. € sind nicht dargestellt, da sie nicht im definierten Projektumfang Stadionsanierung enthalten sind.
- Die aufsummierten Projektkosten bis 2022 sowie die Gesamtkosten pro Sanierungsprojekt sind ohne Handling Fee und Gewinnzuschlag dargestellt.

9.2 Finanzierungsbeiträge

Auftrag aus dem StR: Zudem ist ein Zeitplan für alle Sanierungsmaßnahmen und erforderlichen Finanzierungsbeiträge aus dem Städtischen Haushalt aufzustellen.

Der Zeitplan liegt als Anlage 3, die Übersicht über sämtliche, auch noch nicht genehmigte, Finanzierungsbeiträge ergibt sich aus Anlage 2 der Vorlage.

Ebenso legt die SWMS dem Aufsichtsrat der OMG jährlich zum Jahresende das Diagramm Pachtentwicklung vor; das Diagramm für den Zeitraum Olympiapark 2023 – 2042

mit Stand 22.11.2022 ist ergänzend als Anlage 4 beigefügt; auf Grund neuer Erkenntnisse (Baufortschritt weitergehende Untersuchungen etc.) weichen die Pachtansätze der Jahre 2023 bis 2030 von den zum Haushalt unter Nr. 8. angemeldeten Beträgen ab, wobei die Haushaltsanmeldungen einschlägig sind.

9.3 Weitere Aufträge

Wie oben unter Nr. 1. erwähnt, werden die restlichen Aufträge derzeit erarbeitet. Eine Vorlage ist für Anfang 2024 vorgesehen.

Im Hinblick auf die Stadionsanierung hat die OMG mitgeteilt, dass seit dem Auszug des Fußballs im Jahre 2005 immer wieder versucht wurde, neue Veranstaltungsformate im Olympiastadion zu etablieren, die wirtschaftlich erfolgreich sind. Die OMG informiert, dass weltweit große Stadien nur wirtschaftlich betrieben werden können, wenn dort regelmäßig Spiele eines erfolgreichen Home-Teams stattfinden. In Deutschland ist dies die Sportart Fußball. So war das Olympiastadion bis zur Fertigstellung der Allianz-Arena im Jahre 2005 auch das Heim-Spielstadion des FCB München und des TSV 1860 München. Den Auszug zweier Fußball-Teams durch andere regelmäßige Veranstaltungen im Olympiastadion wirtschaftlich zu ersetzen, ist nicht möglich. Außer den wirtschaftlich erfolgreichen Open-Airs gibt es keine Veranstaltungen, die ohne wirtschaftliches Risiko für die OMG sind und relevante Ergebnisbeiträge leisten. Einige solitäre Veranstaltungen waren durchaus wirtschaftlich erfolgreich, wie z. B. 100 Jahre BMW oder der Neu-Apostolische Kirchentag.

Event-Formate:

- Nokia Air&Style (2006, 2007, 2011) -> war schwierig zu finanzieren / Trend ist vorbei
- Cirque Du Soleil (2010 – Zeltbau im Stadion mit Asphaltierung - Zeitraum 22. Februar bis 2. Mai)
- DTM (2011, 2012) -> per Stadtratsbeschluss abgelehnt – kein Motorsport mehr im Olympiastadion München
- Public Viewing (EM, WM – 2006 bis 2018) -> Kosten können nur mit Weiterkommen der Deutschen Mannschaft bis mind. Halbfinale gedeckt werden. Publikumsnachfrage hat abgenommen.
- Red Bull X Fighters 2012
- Red Bull Crashed Ice 2011
- X Games 2013
- Tour de Ski 2007
- Weinwelt 2005, 2006
- Turandot 2005

Firmenveranstaltungen:

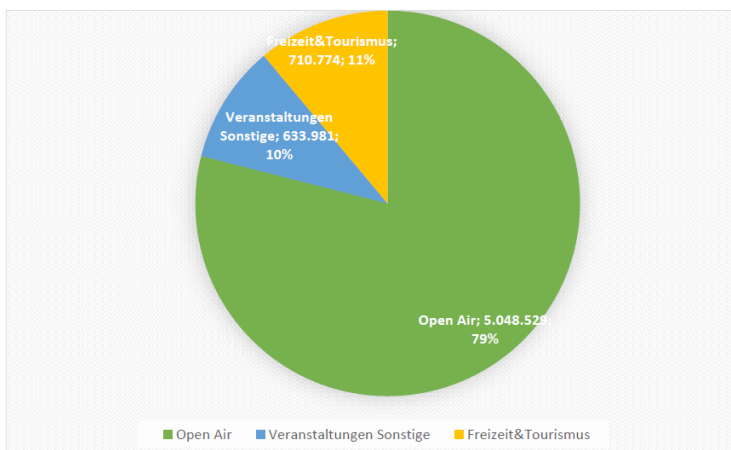
- Allianz Sports 2018
- 100 Jahre BMW 2016
- Neuapostolischer Kirchentag 2012

- Kongress Jehovas Zeugen 2008 bis 2012
- T-Mobile Street Gig 2008
- Nike Human Race 2008
- E.ON Olympics 2007
- Sparkassenmarathon 2007
- Zahlreiche Firmenfußballturniere

Sportveranstaltungen:

- European Championships 2022
- FCB Youth Cup 2022
- Rugby Oktoberfest 7s 2017, 2019
- Boulder Weltcup 2011 bis 2019
- Speedman Triathlon 2011
- Leichtathletik Bayern Cup 2006/2007
- SPAR European CUP 2007

Aus der nachfolgenden Grafik wird ersichtlich, welchen Anteil im Jahr 2022 (anfangs noch Beschränkungen auf Grund der Pandemielage) die Open-Airs am Gesamtumsatz des Stadions haben.



- Open Air: 79 %
- Veranstaltungen Sonstige: 10 %
- Freizeit & Tourismus: 11 %

➤ 89 % Umsatz aus Veranstaltungssegment.

➤ Anteil aus Open Air Geschäft mehr als $\frac{3}{4}$ des Gesamtumsatzes.

Das Olympiastadion weist in den Jahren 2016 – 2023 (ohne die Pandemiejahre 2020/2021) bereits eine durchschnittliche Belegung von 143 Tagen auf. Nach der Sanierung werden sich die Belegungszahlen weiter erhöhen, da dann auch der Ehrengastbereich (vornehmlich von Oktober bis April) wieder für kleinere Tagungen und Kongresse vermietet werden kann.

Neben den Erträgen, die direkt den Veranstaltungen zugeordnet werden können, weist die OMG darauf hin, dass bei den Großveranstaltungen, wie Open-Air-Konzerten, mit einem mittleren Umwegrentabilitätsfaktor von 5 für die LHM gerechnet werden kann, d. h. der jeweilige beim Stadion generierte Umsatz wird insgesamt fünfmal ausgegeben (Anreise, Hotel, Gastronomie etc.) und wirkt somit wirtschaftlich zugunsten der LHM.

10. BgA Betriebsaufspaltung - Olympiapark Zuführungsbedarf EK infolge Sanierungskosten

Um steuerliche Nachteile zu vermeiden, wird die Stadtkämmerei für eine ausreichende Deckung des Einlagekontos der BgA „Betriebsaufspaltung OMG“ und „Eishallen“ sorgen. In diesem Zusammenhang wird auf den Stadtratsbeschluss vom 13./21.12.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07452, verwiesen; damit wurde bereits der Stadtrat informiert, dass eine weitere Zuführung von Eigenkapital zur Abdeckung des zu erwartenden Verlustes aus steuerlichen Gründen benötigt wird. Die entsprechende Einlage in Höhe der Unterdeckung wird die SKA leisten.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Dabei teilte die Stadtkämmerei mit, dass in der Beschlussvorlage eine Amortisationsrechnung der Maßnahme fehlt. Nach erfolgreicher Beschlussfassung solle diese dem Stadtrat und dem Aufsichtsrat vorgelegt werden. Entsprechend einem Hinweis der SKA wird zudem nach der Beschlussfassung geprüft, ob statt einer Pachterhöhung eine Auszahlung als Investitionskostenzuschuss erfolgen kann, da so der Haushalt der Stadt bei der laufenden Verwaltungstätigkeit nicht belastet wird.

Im Übrigen wird auf die als Anlage 5 beigefügte Stellungnahme verwiesen. Der Antrag des Referenten wurde entsprechend ergänzt.

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 Stadionsanierung mit einem Aufwand von insgesamt 194 Mio. € netto zuzüglich Handling Fee und Gewinnzuschlag, mit Fertigstellung im Jahr 2027 wird zugestimmt.
2. Die SWM Services GmbH wird beauftragt, die Stadionsanierung unter den in Nr. 1 genannten Prämissen fortzuführen.

3. Bei absehbarer Nichteinhaltung des Kostenrahmens gemäß Nr. 1 bis Leistungsphase 8 für die Stadionsanierung wird der Stadtrat erneut befasst, ansonsten werden Planung und Umsetzung des Projekts fortgeführt.
4. Das RAW wird aufgefordert, mit der OMG und der Stadtkämmerei zu prüfen, ob eine Finanzierung der Stadionsanierung alternativ durch einen Investitionskostenzuschuss erfolgen kann.
5. 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 222.904.643 € für den Zeitraum 2023 – 2030 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.
6. 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\2023\2023-

07-19Stadionsanierg final DRUCKFASSG.odt

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

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

2. An Olympiapark München GmbH

An SWM Services GmbH

An RAW-GL2

z.K.

Am