

Sanierung Olympiaturm und Atriumgebäude München (SOT) Budgetanpassung

167. Aufsichtsratssitzung OMG / 25.06.2024 | SWM Immobilien | [REDACTED]



Agenda

- ▶ Ausgangslage: zuletzt gefasste Gremienbeschlüsse im AR OMG und StR
- ▶ Management Summary
- ▶ Zusammensetzung aggregierte Positionen der Budgetanpassung ggü. Aug.2022 & aktualisierter Mittelabflussplan
- ▶ Rahmenterminplan
- ▶ Analyse der verbleibenden Risiken
- ▶ Handlungsempfehlung

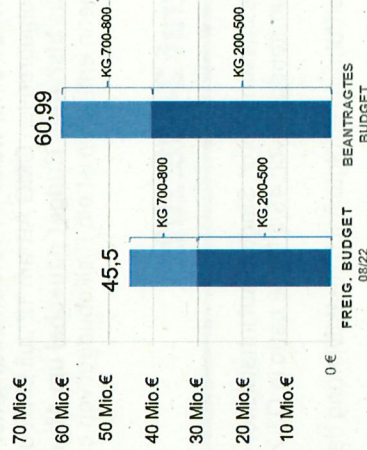
- ▶ Backup
- ▶ Maßnahmen im Projekt zur Einhaltung der Kosteneffizienz
- ▶ Mittelabfluss Projekt Sanierung Olympiaturm & Atrium und zugehörige Pachtplanung – Stand 1.FC 2024
- ▶ Gesamtbudget nach Kostengruppen

Management Summary

- ▶ **Ausgangslage:** Beschluss Stadtrat vom 24.08.2022 mit Freigabe Gesamtbudget LPH 1 - 8 und zweijähriger Sperrzeit Turm bzw. eineinhalbjähriger Sperrzeit Atriumgebäude liegt vor aufgrund zwingender Sanierungserfordernisse zur Umsetzung sicherheitskritischer Themen wie Brandschutz-, Beton-, Aufzugs- und TGA-Sanierung, da ein Weiterbetrieb ansonsten nicht mehr hätte gewährleistet werden können.
- ▶ **Projektfortschritt – Stand Mai 2024:**
 - ▶ Planungsleistung: Die LPH 5 – 7 sind überwiegend abgeschlossen und laufen nur noch für erst im späteren Bauverlauf benötigte Ausbaugewerke.
 - ▶ Bis Ende April 2024 war ein Vergabestand von 81% der Bauleistungen erreicht.
 - ▶ Die Bauleistungen im Rahmen der vorgezogenen Maßnahme mit Erneuerung des Aufzugs C sowie Betonsanierungsmaßnahmen seit November 2023 und die weiteren vorbereitenden Maßnahmen für die Sperrzeit ab Juni 2024 verlaufen plangemäß.
 - ▶ Gemäß derzeitigem Stand wird die Sperrzeit ab 01.06.2024 sowie die fristgerechte Inbetriebnahme der Gebäude (Atrium 12/2025, Turm 06/2026) eingehalten.
- ▶ Wie im OMG AR am 13.12.2023 angekündigt wird eine **Erhöhung des Projektbudgets auf 60,99 Mio.€ netto notwendig**.
 - ▶ Die Erhöhung von 45,5 Mio.€ netto um 15,49 Mio.€ netto auf 60,99 Mio.€ netto setzt sich wie folgt zusammen*:
 - ▶ 7,54 Mio.€ netto aus Preissteigerungen bei bereits realisierten Vergaben sowie aus Mehrkosten aus Entwicklung Baukostenindex bei noch nicht getätigten Vergaben
 - ▶ 2,77 Mio.€ netto aus Mehrkosten Planungsfortschreibung zwingend notwendiger Änderungen
 - ▶ 2,75 Mio.€ netto aus Fortschreibung der Projektnebenkosten (Leistungen Projektmanagement und Planung)
 - ▶ 2,38 Mio.€ netto aus Fortschreibung des Risikoansatzes

*Hinweis: die Abweichung aus der Aufsummierung der Einzelposten zum Gesamtbudget im Bereich der 2. Nachkommastelle resultiert aus Rundungseffekten.

- ▶ Die SWM empfiehlt dem zuständigen Gremium OMG AR die **Freigabe des Gesamtbudgets bis einschließlich LPH 8 in Höhe von MEUR 60,99 netto** (zuzüglich Handling Fee und Gewinnzuschlag) dem Stadtrat vorzuschlagen.



Ausgangslage: zuletzt gefasste Gremienbeschlüsse im AR OMG und Stadtrat

AR OMG vom 25.06.2021 und 08.10.2021

- Die Lph 3+ mit zugehöriger KoBe wurde im Mai 2021 abgeschlossen und am 25.06.2021 im OMG AR vorgestellt (Gesamtbudget **42,7 Mio.€ netto**).
- Nachdem es nicht zum avisierten StR-Beschluss am 28. Juli 2021 kam, wurden verschiedene Varianten einer Projektförderung bewertet und dann das Gesamt-Projektbudget zum Stand OMG AR 08.10.2021 auf **43,8 Mio.€ netto** fortgeschrieben. Zugehöriger avisierter StR-Beschluss am 15. Dez. '21 erfolgte nicht u.a. aufgrund notwendiger Klärungen zum Modell der umsatzsteuerlichen Organschaft Olympiapark.

AR OMG vom 12.07.2022

- Dies führte zu einer weiteren **Verschiebung der Umsetzungszeiträume (+1 Jahr)** in den Folgegremien OMG AR am 12. Juli 2022 und dem geplanten StR-Beschluss wurde das **bisherige Budget pauschal um 4% erhöht (Gesamtbudget 45,5 Mio.€ netto** - hierin enthalten ist ein Risikobudget von ca. 5 Mio.€)

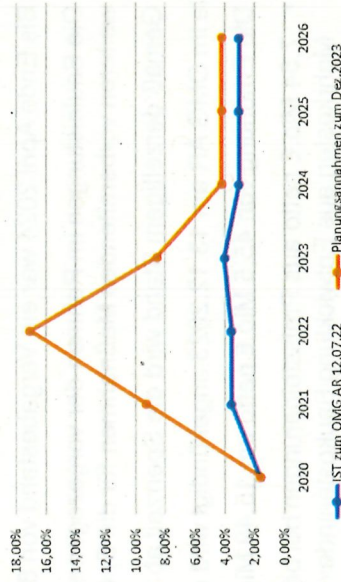
Stadtrat 24.08.2022

- Beschlussfassung durch Stadtrat auf inhaltlicher Basis AR OMG mit Freigabe des Gesamtbudgets von 45,5 Mio.€ netto in Q3 2022
- Projektförderung erfolgte nach Reaktivierung der beteiligten Planer Ende 2022

Entwicklung seit letztem Gremienbeschluss

- In der Zwischenzeit haben sich Baukosten aufgrund aktueller **Krisen wie Ukrainekrieg, Materialengpässen, Inflation**, etc. massiv verteuert. Das Integral zwischen den nachfolgend dargestellten Graphen zeigt die noch nicht im Gesamtbudget enthaltene Entwicklung & Prognose aus dem **verteuerten Baukostenindex** seit der Gremienbeschlussfassung.

Entwicklung Baukostenindex



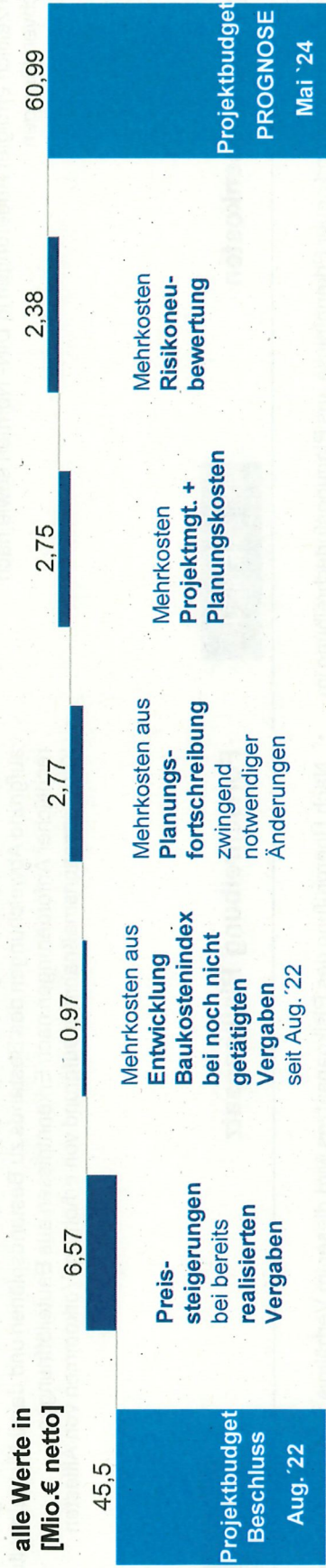
AR OMG 13.12.2023

- Informative Vorstellung der Kostenentwicklung seit dem StR-Beschluss vom 24.08.2022.
- Festlegung der nächsten Gremien Befassung im Sommer '24**, da dort ca. **80% der Vergaben getätigt** sind und eine genauere Kostensicherheit zur Bestimmung des Gesamtbudgets zu erwarten ist.

Das neue Projektbudget basiert auf bereits realisierten Vergaben sowie der Abschätzung der noch zu erwartenden Mehrkosten

- Die aktuelle Prognose basiert auf den bereits zu 81% realisierten Vergaben sowie der Prognose des verbleibenden Gesamtbudgets. Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Vergaben ist mit einer adäquaten Forecast-Qualität in Bezug auf die Baukostenindizierung auszugehen.

Die Kostensteigerung des neuen Projektbudgets gegenüber der Beschlussfassung im Aug.2022 errechnet sich wie folgt:
 Hinweis: die Abweichung aus der Aufsummierung der Einzelposten zum Gesamtbudget im Bereich der 2. Nachkommastelle resultiert aus Rundungseffekten.



Aktueller erforderlicher Mittelabflussplan Projekt Sanierung Olympiatrium & Atriumgebäude (ohne Handling Fee und Gewinnzuschlag)	Mittelabfluss 2023	Mittelabfluss 2024	Mittel-abfluss 2025	Mittel-abfluss 2026	Mittelabfluss 2027	Mittelabfluss 2028	Budget gesamt erf.
Mio.€ netto	5,34	17,24	26,08	9,44	2,90	-	60,99

Hinweis: Die durch die LHM genehmigte Pachtplanung der kommenden Jahre enthält für das Projekt Sanierung Olympiatrium & Atriumgebäude die bisher im Jahr 2022 genehmigten Mittel in Höhe von MEUR 45,5 netto (= Projektbudget, ohne Handlings Fee und Gewinnzuschlag). Die im Rahmen der 1. Pachtprognose 2024 dem RAW kommunizierte Gesamtpacht Olympiapark ist weiterhin maßgebend. Das erhöhte Projektbudget für 2024 soll im Gesamtmittelabfluss Olympiapark ausgerechnet werden.

Kostenerhöhung aus Planungsfortschritt und notwendiger Änderungen seit Aug.2022

Änderungen aus baurechtlichen Gründen

ca. 0,5 MEUR

- Auflagen zu brandschutzrechtlichen Anforderungen in der finalen Umsetzung der Sanierungsmaßnahme sowie für Kompensationsmaßnahmen während der Bauzeit
- Erforderliche Änderungen in der technischen Umsetzung der TGA- Technik aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Änderungen in DIN- Normen sowie nach Vorgaben der Sachverständigen

Planungsfortschreibung

ca. 2,27 MEUR

- Zusätzliche Sanierungserfordernisse der Installationstechnik nach zwischenzeitlich im laufenden Betrieb erfolgten Schadensfällen und festgestellter Mängel inkl. infolge erforderlicher Erneuerung Bausubstanz
- Zusätzliche Erneuerung/ Ertüchtigung der Tragstruktur/ statische Abstützungsmaßnahmen aufgrund Abweichungen des Bestands zu Bestandsplänen und damit Nichteinhaltung rechtlicher Anforderungen nach Erkenntnissen aus Bauteilöffnungen
- Kompensationsmaßnahmen aufgrund von erhöhtem Vorkommen von Altlasten

Fortschreibung Projektnebenkosten

ca. 2,75 MEUR

- Planungs- Mehrleistungen aufgrund neuer Erkenntnisse aus Planungsfortschreibung im Rahmen LPH5 sowie aufgrund festgestellter Abweichungen Bestand zu Bestandsplänen nach erfolgten Bauteilöffnungen
- Erhöhter interner Steuerungsbedarf und Unterstützungsleistungen durch SWM Bauprojektmanagement Immobilien und Technischen Service zur Überprüfung der Planungs- und Umsetzungsqualität externer Planer sowie Berücksichtigung des angepassten internen Stundensatzes
- Erhöhter Bedarf an Gutachterleistungen bzw. planungsbegleitenden Prüfungen zur Sicherstellung der Ausschreibungs- und Ausführungsqualität

Fortschreibung Risikoansatz

Ca. 2,38 MEUR

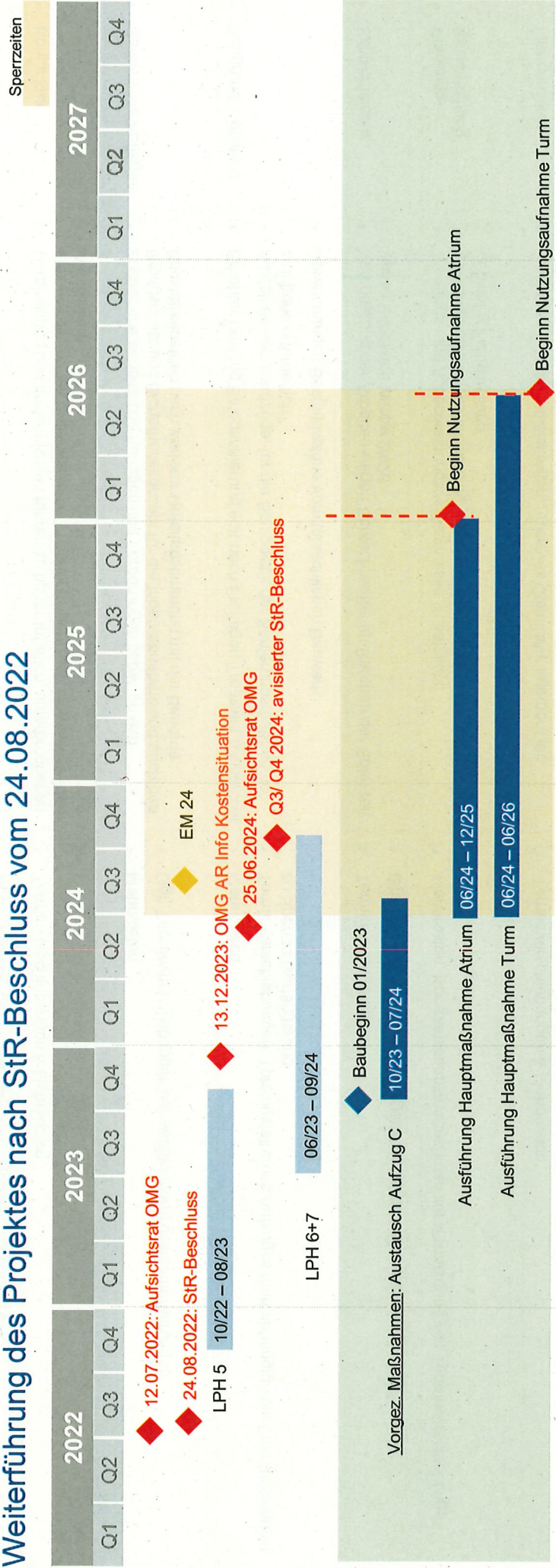
- Nach Überprüfung des Risikoansatzes wird dieser im Verhältnis zu dem gestiegenen Gesamtbudget annähernd gleich bewertet
- In den erfolgten Bauteilöffnungen wurden Abweichungen der Bestandssituation zu den vorliegenden Bestandsunterlagen (Werkpläne, Statikpläne) festgestellt. Dadurch bedingte Mehrkosten im Zuge der Ausführungsleistungen wurden im Risiko abgebildet
- Die laufenden Abstimmungsrunden mit der Branddirektion bedingen ggfs. zusätzliche Anforderungen im Baubetrieb im Rahmen des Brandschutz- und Sicherheitskonzeptes der Baustelle

Umsetzungstermine und Sperrzeiten

Aktuell gültiger Rahmenterminplan bestätigt den Stand vom 24.08.2022

- Der Rahmenterminplan vom StR-Beschluss vom 24.08.2022 hat weiterhin Bestand. Die Sperrzeit ab 01.06.2024 sowie die fristgerechte Inbetriebnahme der Gebäude (Atrium 12/2025, Turm 06/2026) wird nach Sachstand Mai 2024 eingehalten.

Weiterführung des Projektes nach StR-Beschluss vom 24.08.2022



Analyse der verbleibenden Risiken

Die Projektrisiken wurden nach Projekterkenntnissen bewertet

Risiko	Risikobeschreibung	Folge bei Risikoeintritt
▶ Änderungen	▶ Neue Anforderungen vom Betrieb, Forderungen Nutzer nach Änderungen Innenraum- und Gestaltungskonzept sowie zusätzliche Forderungen für Interimsmaßnahmen während Sperrzeit	▶ Terminverschiebungen ▶ Ggf. Mehrkosten durch etwaige notwendige Beschleunigungsmaßnahmen, da fixes Sperrzeitende, Behinderungsforderungen der Baufirmen, etc.
▶ Konjunktur	▶ Ukrainekrieg und andere Krisen führen zu hoher Inflation, unterbrochenen Lieferketten, hohen Einkaufspreisen, hochpreisigem, ggf. eingeschränktem Wettbewerb	▶ Terminverschiebungen & Mehrkosten
▶ Behördliche Auflagen	▶ Zusätzliche behördliche Auflagen und Forderungen bspw. an den Brandschutz und Sicherheitskonzept für die Inbetriebnahme und auch den Baustellenbetrieb nach weiterer Detailabstimmung mit der Behörde	▶ Mehrkosten ▶ Ggf. Terminverschiebungen bei weitläufigen Zusatzanforderungen
▶ Baugrund, Substanz	▶ Erhöhter Umfang Betonsanierung erst nach Freilegen Tragwerk feststellbar ▶ Ausfall Bestandsaufzüge, für die Baulogistik der Sanierungsmaßnahme zwingend erforderlich ▶ Abweichungen Bestandspläne vom tatsächlichen Bauwerk	▶ Mehrkosten ▶ Terminverschiebungen, Totalausfall eines Aufzuges führt abhängig vom Eintrittszeitpunkt zu Sperrzeitverlängerung
▶ Schlechtwetter	▶ Verzögerung der Arbeiten wegen Schlechtwetter im Rahmen der Sperrzeit Winter 24/25 und Winter 25/26	▶ Terminverlängerungen ▶ Ggf. Mehrkosten durch verlängerte Winterbaumaßnahmen
▶ Planungsfortschreibung	▶ Planungs- und Ausschreibungsversäumnisse, zusätzliche Planungsthemen, Mehrkosten aufgrund von Änderungen von Normen vor geplanter Fertigstellung	▶ Mehrkosten, Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung von Terminverschiebungen
▶ Firmenrisiken	▶ Insolvenzen, Schlechtleistungen, massives Claim-Management etc.	▶ Terminverschiebungen & Mehrkosten

Empfehlung an den AR OMG

- ▶ Dem Stadtrat wird die **Freigabe des Gesamtbudgets bis einschließlich LPH8 in Höhe von MEUR 60,99 netto** (zuzüglich Handling Fee und Gewinnzuschlag) vorgeschlagen.

Hierbei bleiben die übrigen Vorgaben vom StR-Beschluss vom 22.08.2022 unberührt.

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit.**

SW/M



Back Up

Wichtiges Wissen: Datenverluste vermeiden

Die Sicherung von Daten ist eine der wichtigsten Aufgaben eines IT-Administrators. Ein Datenverlust kann katastrophale Folgen haben. Daher ist es wichtig, eine robuste Backup-Strategie zu implementieren. Dies umfasst die Auswahl der richtigen Backup-Software, die Festlegung von Backup-Richtlinien und die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Backups.

Beispiel: Verwendung von Backup-Software

Ein Beispiel für die Verwendung von Backup-Software ist die Verwendung von Veeam Backup & Replication. Diese Software ermöglicht die Sicherung von Daten auf verschiedenen Speichermedien, wie z.B. Festplatten, Bandgeräten oder in der Cloud. Veeam bietet auch Funktionen für die Wiederherstellung von Daten und die Überwachung der Backup-Prozesse.

Maßnahmen im Projekt zur Einhaltung der Kosteneffizienz

Welche Handlungsalternativen wurden untersucht ?

- ▶ Aufstellung und Bewertung von drei Varianten einer Projektfortführung zum OMG AR am 08.10.2021, z.B. vorgezogene Sanierung aller Aufzüge, ist erfolgt.
- ▶ Unter Berücksichtigung von Ausführungsrisiken, Terminschiene und Dauer der Sperrzeit, wirtschaftlichen Gesichtspunkten wie Sanierungskosten/Amortisation, Betreiberisiken sowie Umsatzverluste OMG erfolgte die Entscheidung für die Gesamtsanierung durch die befassten Gremien.

Kann eine Verschiebung schadlos erfolgen ?

- ▶ Nein – Für die Sicherung eines Weiterbetriebs (Besucherverkehr, Gastronomie, Sende- und Fernsehfunk) müssen die Gebäude insbesondere bezüglich Brandschutz- und Sicherheitstechnik, jedoch auch aufgrund der veralteten TGA- Technik ertüchtigt werden.
- ▶ Die bisher erfolgten Projekt- Stopps haben bereits zu einer massiven Erhöhung der Gesamtkosten durch Baupreisindexierung, in der Zwischenzeit zusätzlich entstandener Schäden sowie Umplanungen aufgrund Änderungen von DIN- Vorschriften geführt.
Ein weiterer Verzug ist zwingend zu vermeiden.

Welche weiteren Optimierungen wurden untersucht ?

- ▶ Oberste Prämisse ist die Einhaltung einer möglichst kurzen Sperrzeit bis Nutzungsaufnahme nach Sanierungsmaßnahme. Hierdurch sollen Umsatzeinbußen der Nutzer OMG minimiert werden.
- ▶ Zur Einhaltung einer 2-jährigen Sperrzeit wurde daher die Sanierung Aufzugsschacht C (nicht öffentlicher Feuerwehraufzug) mit Austausch der Aufzugsanlage und Durchführung der Betonsanierung Schachtwände bereits im laufenden Betrieb ohne Einschränkung des Besucherverkehrs durchgeführt. Für die vorgezogene Maßnahme war auch entsprechend Nacharbeit erforderlich.
- ▶ Wahl der jeweils wirtschaftlichsten Lösung bei den einzelnen Planungsthemen.

Erfolgt Ausführung durch den wirtschaftlichsten AN ?

- ▶ Vergabestrategie: Vergaben der Bauleistungen in Einzelvergaben als VOB- Verträge; zur Gewährleistung des wirtschaftlich besten Ergebnisses keine Vergabe an einen GU
- ▶ Vergabeverfahren zu einem überwiegenden Teil öffentlich als EU- weite Ausschreibungen zur Einbindung eines möglichst umfassenden Bieterkreises; lediglich 10% (zulässig bis 20%) der Bauleistungen mit beschränktem Bieterkreis ausgeschrieben bei termin- oder leistungskritischen Gewerken

Benötigter Mittelabfluss für die Jahre 2023 bis 2027/ 2028

Mittelabfluss Projekt Sanierung Olympiaturm & Atrium: Pacht – Stand 1.FC 2024

Mittelabfluss Pachtplanung	Mittel-abfluss bis Ende 2023	Mittel-abfluss 2024	Mittel-abfluss 2025	Mittel-abfluss 2026	Mittel-abfluss 2027	Mittel-abfluss 2028	Budget gesamt bis 2028	Darstellung in MEUR
Aktualisierter Mittelabfluss	5,34	17,24	26,08	9,44	2,90	-	60,99	
Handling Fee und Gewinnzuschlag bis 2028	0,02	0,03	0,02	0,00	1,42	1,38	2,87	
Mittelabfluss inkl. Handling Fee und Gewinnzuschlag bis 2028	5,36	17,27	26,10	9,44	4,32	1,38	63,87	

Zusätzliche Mittelbedarfe Pacht (ohne Handling Fee und Gewinnzuschlag)

Mittelabfluss SOT gemäß bisheriger Pachtberechnung für 2024ff [Stand 10.11.2023]		14,29	18,34	7,29	-	-		
Handling Fee und Gewinnzuschlag Anteil SOT gemäß bisheriger Pachtberechnung 2024ff. [Stand 10.11.2023]		0,05	0,06	1,10	1,04	1,00		
Nach Gremienfreigabe SOT zusätzlich in Pachtplanung aufzunehmen		2,95	7,74	2,15	2,90	-		
Zusätzliche Mittel für Handling Fee und Gewinnzuschlag bis 2028		-0,02	-0,04	-1,10	0,38	0,38		
Mittelabfluss SOT (ohne Handling Fee und Gewinnzuschlag) nach zusätzlicher Aufnahme weiterer Mittel in PP		17,24	26,08	9,44	2,90	-		
Mittelabfluss SOT inkl. Handling Fee und Gewinnzuschlag nach zusätzlicher Aufnahme weiterer Mittel in PP		17,27	26,10	9,44	4,32	1,38		

