

# Sanierung Olympiaturm und Atriumgebäude München (SOT) Anlage zum Umlaufabschluss Finanzierung Erneuerung Fassade E11-E14

Aufsichtsrat OMG / 19.05.2025 | SWM Immobilien | [REDACTED]



Anlagen

# Ausgangslage: zuletzt gefasste Gremienbeschlüsse und Management Summary

## Stadtrat 18.12.2024

- Freigabe zur Erhöhung des Gesamtbudgets von 45,5 Mio.€ netto auf 60,99 Mio.€ (zzgl. Handling Fee und Gewinnzuschlag) erfolgt.

## AR OMG vom 08.04.2025

- Mündlicher Bericht wurde vom AR OMG zur Kenntnis genommen, u.a. Anündigung Bauzeitenverlängerung Atrium bis 30.04.2026, sowie Turm bis 30.09.2026, sowie Verweis auf kurzfristig eingerichtete Task Force zur Fassadenuntersuchung aufgrund neuer Korrosionsfunde im Bereich der bisher nicht einsehbaren Turm Fassade.

## Avisierter StR-Beschluss im Juli 2025

- Ziel ist eine Beschlussfassung im Stadtrat im Juli 2025 zur Erweiterung des Projektscope mit der Erneuerung der Fassade E11- E14 inkl. Bauzeitenverlängerung im Turm um weitere 4 Monate zum 31.01.2027, sowie einer Budgeterhöhung um 4,42 Mio.€ netto auf 65,41 Mio.€ netto (zzgl. Handling Fee und Gewinnzuschlag).

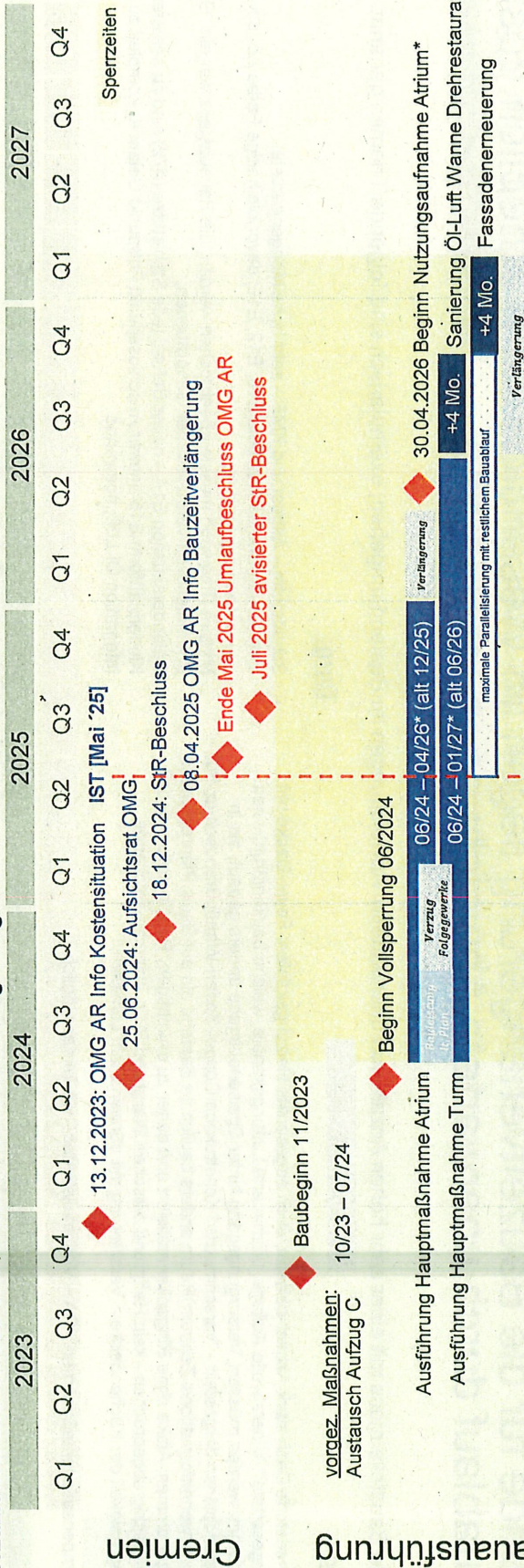
## Management Summary

- ▶ Die **Einhaltung des Rahmenterminplans** vom StR-Beschluss vom 24.08.2022 und OMG AR 25.06.2024/ StR-Beschluss vom 18.12.2024 ist aufgrund des Bausubstanz-bedingten erheblich gestörten Bauablaufes und der zusätzlichen Leistung Sanierung der Öl-Luftwanne im Drehrestaurant (siehe OMG AR vom 17.12.2024 + 08.04.2025) **nicht mehr möglich**.
- ▶ **Neue Korrosionsfunde** im Bereich der bisher nicht einsehbaren Fassadenbefestigung erforderten kurzfristig die Bildung einer Task Force „Fassade Turm“, welche den notwendigen Handlungsbedarf ingenieurmäßig untersucht und belastbar bewertet hat – die **Ergebnisse liegen seit Anfang Mai '25** vor.
- ▶ Beide Untersuchungsvarianten „Sicherung“ und „Erneuerung der Fassade“ sind realisierbar und mit einer weiteren **Bauzeitverlängerung von 3 bzw. 4 Monaten**, sowie Mehrkosten verbunden.
- ▶ Die **Lösungsvariante Fassadenerneuerung ist sowohl aus technischen, wirtschaftlichen und betrieblichen** Aspekten eindeutig der Sicherungsvariante vorzuziehen. Hiermit verbunden sind **Mehrkosten von 3,82 Mio.€ netto** (zzgl. Handling Fee und Gewinnzuschlag), welche zusammen mit den Kosten der Lph9 in Höhe von **0,60 Mio.€ netto** (zzgl. Handling Fee und Gewinnzuschlag) beantragt werden.
- ▶ Um eine weitere Bauzeitenverlängerung zu verhindern, wurden **notwendige Planungsleistungen** für die Variante Fassadenerneuerung im Projekt bereits veranlasst.
- ▶ Empfehlung SWMS an den OMG AR: Der Erweiterung des Projektscope um die Erneuerung der Fassade mit **Finanzierung** (Budgeterhöhung inkl. Lph 9) für das Projekt Sanierung Olympiaturm von bisher 60,99 Mio.€ auf ein Gesamtbudget von **65,41 Mio.€** zzgl. Handling Fee (HF) und Gewinnzuschlag (GZ) und den aktualisierten **Fertigstellungsterminen** für das Atrium **zum 30.04.2026**, sowie dem **Olympiaturm zum 31.01.2027** wird zugestimmt.

Umsetzungstermine und Sperrzeiten – aktualisiert zum 19.05.2025

## Der massiv gestörte Bauablauf und die Fassadenerneuerung führen trotz Steuerungsmaßnahmen zu verzögerten Nutzungsaufnahmen im Atrium und im Turm

- Die Einhaltung des Rahmenterminplans vom StR-Beschluss vom 24.08.2022 und OMG AR 25.06.2024/ StR-Beschluss vom 18.12.2024 ist aufgrund des Bausubstanzbedingten erheblich gestörten Bauablaufes (siehe OMG AR vom 17.12.2024 08.04.2025) **nicht mehr möglich**. Trotz Steuerungsmaßnahmen verzögert sich die Nutzungsaufnahme im Atrium auf den 30.04.2026 und im Turm (ohne Fassadenerneuerung) auf den 30.09.2026.
- Die Lösungsvariante Fassadenerneuerung ist sowohl aus technischen, wirtschaftlichen und betrieblichen Aspekten eindeutig der Sicherungsvariante vorzuziehen und führt zu einer weiteren **Bauzeitverlängerung im Turm von 4 Monaten auf den 31.01.2027**.



Trotz Steuerungsmaßnahmen verzögert sich die Nutzungsaufnahme im Atrium auf den 30.04.2026 und im Turm (ohne Fassadenerneuerung) auf den 30.09.2026

# Gründe für die Bauzeitverlängerung liegen im Wesentlichen im erheblich gestörten Bauablauf durch unerwartete Abweichungen im Bestand

Folie aus Bericht im OMG AR vom 08.04.2025

Die Baustelle muss mit einer sehr hohen Anzahl von unerwarteten Abweichungen im Bestand umgehen, exemplarisch sind folgende Themen genannt:

## Atrium:

- Schadstoffe Dach stark Asbest-belastet, auch abgesenkte Heizungskästen; Foyer-Decke mit „eingesotteter“ Mineralwolle Auflage, ummauerte Lüftungskanäle, welche baukonstruktiv neu gedämmt werden müssen; Versorgungsgang hinter Speisenausgabe anders gebaut, als in Bestandsplänen dargestellt - "verschmutzte" Konstruktion Doppel-Boden-Wand; Brandschutz FIZ (Feuerwehrintormations-Zentrum)Raum anders baulich im Bestand als auf Basis Planrecherche angenommen; Attika ohne Ringanker realisiert und daher zu erdächtigen, Putz in Kellerwänden großflächig abgebrochen - kein Haftgrund zwischen Wand und Putz, keine ausreichende Tragfähigkeit der Küchendecke > Verstärkung mit dünnen Stahl Lamellen.

## Turm:

- Schadstoffe – Asbest und KMF – sehr hohe Mengengerüste; Erneuerung Brandschutzputz E10, E12, E13; davor bleibnaltige Farbe Ab- bzw. Anschleifen und neuer Korrosionsschutz; Mittlere Ringwand musste abgebrochen werden, die Bausubstanz war ein "Gemisch" aus Baumaterialien verschiedener Generationen; Geländersituation E14 – neuer Befund jede Stahlstütze (#72) sind zu sanieren; Kinderplattform E15 unterer Anschlusspunkt Fußpunkt Geländer komplett zu sanieren; Integration Öl-Luftungswanne

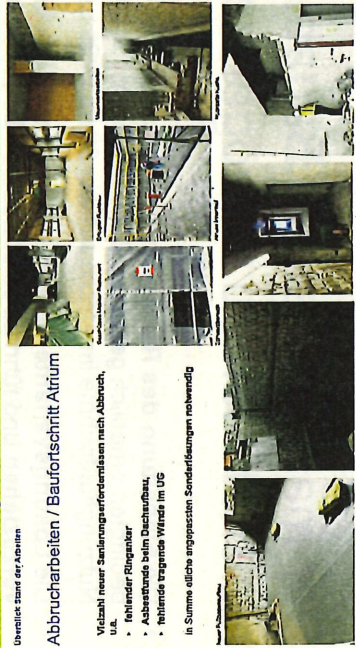
Kompensationsmaßnahmen TGA – Vorinstallationen - wo immer möglich

## Foliensätze aus OMG AR vom 17.12.2024

Übersicht starr der Arbeiten

### Abbrucharbeiten / Baufortschritt Atrium

- Vielzahl neuer Sanierungsverfahrungen nach Abbruch, u.a.
  - Behälter Blöckchen
  - Achtwände beim Dachaufbau
  - Belastete separate Wände im OG
- In Summe alle angepassten Sonderlösungen notwendig



Übersicht starr der Arbeiten

### Abbrucharbeiten Turm

- Trotz umfangreicher Baueingriffe in der Planungsphase sind im Zuge der Abbrucharbeiten eine Vielzahl von Risiken hauptsächlich resultierend aus Bausubstanz eingetreten, welche zu einem bisher erheblich gestörten Bauablauf geführt haben, u.a.
- u.a. viele Schadstoffmengen (Asbest, KMF, PCB, u.a.) mit Aufbau von schwerreichen, korrodierten Stahlträger und Geländer in den Ebenen E14/ E15, mangelhafte Bewehrungsüberdeckung Social E14, bröckelnder Brandschutzputz Stahlträger Ebenen 10/12, 13 machten die Einbettung eisbetzgi. Sanierungskonzepte und Bewehrung Kosten für eine Notwendig.



Übersicht starr der Arbeiten

### Aktuell kritischer Vorgang: Erneuerung Brandschutzputz in E10, E12, E13

- Gestörter Baubetrieb insbesondere für Ausbauphase von TGA durch abbrechenden Brandschutzputz
- grundsätzlich Baueingriffe: kein Handlungsbedarf – somit keine dringl. UV-Peak-Vorgaben
- erste Erkennung während Abbruch: einzelne Bruchstellen mit Ziel einhüllender Sanierung bei genauer Untersuchung: keine Haftung – Erfordernis Brandschutzputz komplett abzuschieben
- Spezielle, die so genannte Lagerung Stahl im Keller korrodiert ist
- danach Aufbringen Korrosionsschutz / Isolier – sowie Brandschutzputz
- Ad-hoc Organisation ist notwendig, falls über Nacht, falls über neue Firmenzuschreibungen





SOT-Fassade/ Fortschreibung Variantenvergleich AR-Vorlage Mai 2025 auf die aktuelle Situation Februar 2026/Anlage StR-Befassung 04.03.2026

Die SWMS empfiehlt, weiterhin an der Umsetzung der Lösungsvariante Fassadenerneuerung festzuhalten, aufgrund der eindeutigen Vorteile in technischer, wirtschaftlicher und betrieblicher Hinsicht

	AR-Vorlage Mai 2025 – unverändert aktuell	AR-Vorlage Mai 2025 – angepasst 18.02.2026
▶ Gesamtkosten	<p><b>Lösungsvariante Fassadenerneuerung</b> <b>Empfehlung SWMS</b></p> <p>▶ <b>3.820 TEUR</b> Machbarkeitsstudie + Planung (440 TEUR); Gerüst (650 TEUR); Neubau mit Demontage (1.980 TEUR); Sonstige Baukosten (140 TEUR); Risiko (610 TEUR)</p>	<p><b>Lösungsvariante Sicherung Fassade</b></p> <p>▶ <b>4.497 TEUR + X, davon 2.237 TEUR kurzfristig erforderlich</b> Die Maßnahmen zur Sicherung erfordern kurzfristig Mittel in Höhe von 2.237 TEUR (verlorene Planung 487 TEUR, bauliche Umsetzung 550 TEUR, bauzeitverlängerungsbedingte Planungsnachträge 450 TEUR und Firmennachträge 750 TEUR) und mittel- bis langfristig Mittel für Folgekosten in Höhe von ca. 2.260 TEUR, z.B. für Monitoring und Scheibenaustausch - wobei nach 25 Jahren mit einer erneuten Investition gemäß der Lösungsvariante Fassadenerneuerung zu rechnen ist.</p>
▶ Terminauswirkungen	<p>▶ Die Erneuerung der Fassade erfordert eine Bauzeitverlängerung von ca. <b>4 Monaten</b></p>	<p>▶ Die Sicherung der Fassade führt bei einer Entscheidung Anfang März 2026 zu einer gegenüber dem bereits berücksichtigten Zeitraum von 4 Monaten für die Erneuerung der Fassade (Fertigstellung Q1.2027) eine <b>weitere Bauzeitverlängerung von 15 Monaten</b> (Fertigstellung Q2.2028).</p>
▶ Vorteile	<p>▶ <b>Lebensdauer von etwa 50 Jahren - gilt als wartungsfrei</b></p> <p>▶ Erneuerung nach aktuellem Stand der Technik führt zu erheblichen Verbesserungen (u.a. hinterlüftete Fassade &gt; Beschlagen ausgeschlossen, Vermeidung bisher hoher Wärmeverluste)</p> <p>▶ Im Betrachtungszeitraum von 50 Jahren aus wirtschaftlichen und betrieblichen Aspekten eindeutig vorteilhaft</p>	<p>▶ größtmöglicher Substanzerhalt perspektivisch für weitere 25 Jahre</p> <p>▶ <b>kurzfristig leicht geringere Haushaltsbelastung in Höhe von 1.583 TEUR</b> (3.820 TEUR Erneuerung abzgl. 2.237 TEUR kurzfristig für Sicherung)</p> <p>▶ es wird aktuell kein Außengerüst benötigt</p>
▶ Nachteile	<p>▶ Mittelabfluss für Investition Erneuerung i.W. im Jahr 2026 erforderlich</p> <p>▶ Kein Substanzerhalt der Fassade</p>	<p>▶ Folgekosten und regelmäßige vmtl. mehrtägige Betriebsunterbrechungen aufgrund von Monitoring und Wartung in den nächsten 25 Jahren zu erwarten</p> <p>▶ Bausubstanz bleibt schadhaft – <b>Folgeinvestition und erneute mehrmonatige Sperrzeit in 25 Jahren notwendig</b></p> <p>▶ Keine Verbesserung der Konstruktion, Fassade weiterhin nicht hinterlüftet, beschlägt</p> <p>▶ <b>Eriösausfälle auf Seiten der OMG für weitere 15 Monate</b></p>
▶ Risiken	<p>▶ In Machbarkeitsstudie wurde keine Zustimmung des Denkmalschutzes abgefragt (<b>Hinweis 18.02.2026: Abstimmungen wurden positiv abgeschlossen</b>)</p>	<p>▶ Unerwartet mehr Korrosion in nicht einsehbaren Bereichen</p> <p>▶ In Machbarkeitsstudie wurde keine Zustimmungsfähigkeit durch Prüfstatiker abgefragt</p> <p>▶ Wiederholte Betriebsunterbrechungen Drehrestaurant aufgrund von Wartungsarbeiten</p>

Kostenbudget und Mittelabfluss – aktualisiert zum 19.05.2025

## Kosten und geplanter Mittelabfluss

Mittelabfluss ohne Handling und Gewinnzuschlag	2014-2024	2025	2026	2027	2028	Gesamt
<b>in [Mio. € netto]</b>						
<b>Aufwand</b>	2,63	1,18	0,23	0	0	4,04
Pachtplanung 2025ff. vom 22.11.2024						
<b>Investition</b>	11,98	23,27	15,93	5,34	0,43	56,95
Pachtplanung 2025ff. vom 22.11.2024						
<b>Gesamt</b>	<b>14,61</b>	<b>24,45</b>	<b>16,16</b>	<b>5,34</b>	<b>0,43</b>	<b>60,99</b>
Pachtplanung 2025ff. vom 22.11.2024						
<b>Aufwand</b>	3,08	0,8	0,12	0,00	0,00	4,00
<b>Investition</b>	12,14	19,49	25,70	3,63	0,45	61,41
<b>Gesamt</b>	<b>15,22</b>	<b>20,29</b>	<b>25,82</b>	<b>3,63</b>	<b>0,45</b>	<b>65,41</b>

- ▶ Befassung Gremienkaskade Budgeterhöhung auf 65,41 Mio.€ in Arbeit
- ▶ das im aktuellen Gremienlauf eingestellte Risikobudget ist – trotz des gestörten Bauablaufes – nach aktueller Kenntnis **ausreichend**
- ▶ Investitionen werden in den Jahren 2025 und 2026 durch die SWMS vorfinanziert – siehe hierzu StR-Beschluss vom 18.12.2024. Investitionen für 2025 und 2026 werden dann im Jahr 2027 durch die LHM beglichen.

## Empfehlung an den AR OMG

Die SWMS empfiehlt dem OMG AR den städtischen Gremien zur Entscheidung bis spätestens Juli 2025 folgendes vorzuschlagen:

Der Erweiterung des Projektsopes um die Erneuerung der Fassade mit **Finanzierung** (Budgeterhöhung inkl. Lph 9) für das Projekt Sanierung Olympiaturm von bisher 60,99 Mio.€ auf ein Gesamtbudget von **65,41 Mio.€** zzgl. Handling Fee (HF) und Gewinnzuschlag (GZ) und den aktualisierten **Fertigstellungsterminen** für das **Atrium zum 30.04.2026**, sowie dem **Olympiaturm zum 31.01.2027** wird **zugestimmt**.