

**Wirtschaftsplan 2021 für das Sondervermögen
Anwesen Schloss Kempfenhausen**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01238

1 Anlage

**Beschluss des Gesundheitsausschusses
vom 10.12.2020 (VB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Im Sondervermögen des Referates für Gesundheit und Umwelt (RGU) befindet sich das 8,7815 ha große Anwesen Schloss Kempfenhausen, das die Landeshauptstadt München (LHM) im Jahre 1973 für den Betrieb des Städtischen Krankenhauses Kempfenhausen erwarb. 1984 wurde das Krankenhaus aufgelöst und die medizinischen Abteilungen im neu eröffneten Städtischen Krankenhaus München-Bogenhausen integriert.

Im Jahre 1985 wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der Behandlungszentrum Kempfenhausen für Multiple Sklerose Kranke gemeinnützige GmbH ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Danach wird der Behandlungszentrum Kempfenhausen für Multiple Sklerose Kranke gemeinnützige GmbH bis zum Jahre 2034 eine Teilfläche von 6,3000 ha einschließlich der Krankenhausgebäude zur Nutzung überlassen.

Die restliche, nicht mit dem Erbbaurecht belastete, Teilfläche von 2,4815 ha verblieb der Landeshauptstadt München zur eigenen Nutzung. Auf diesem Grundstücksareal befindet sich das Sondervermögen Anwesen Schloss Kempfenhausen einschließlich der Nebengebäude sowie eine Kapelle. Die im Nebengebäude befindliche Wohnung ist vermietet. Das Anwesen Schloss Kempfenhausen wurde nach einer zweijährigen Schließung für die Sanierung des Anwesens im Juli 2012 wieder eröffnet. Das Schloss wurde energetisch im Rahmen der Abstimmungen mit dem Denkmalschutz saniert. Hierzu konnten auch Mittel aus dem Konjunkturpaket 2 gewonnen werden.

Das Anwesen bietet nun im Einzelnen:

- 5 Seminarräume (2 im Erdgeschoss und 3 im 1. Obergeschoss)
- einen Rittersaal (für standesamtliche Trauungen (als Trausaal gewidmet), Hochzeits- oder auch Familienfeiern im gediegenen Rahmen und kulturelle Veranstaltungen)
- einen kleinen Saal (als Vorraum zum Rittersaal)
- eine Bürofläche im 3. Obergeschoss
- das Schloss ist barrierefrei vom Erdgeschoss bis in den 2. Stock zugänglich
- insgesamt 18 PKW-Stellplätze (davon zwei behindertengerecht)

1. Wirtschaftsplan-Erfolgsplan

Für das Schloss Kempfenhausen wird für die Buchungen der „Standardkontenrahmen 04“ (SKR04) für kommunale Unternehmen genutzt.

1.1. Erlöse

Die geplanten Gesamterlöse belaufen sich auf € 320.010,- (siehe Anlage, Position 1). Die Erlöse setzen sich hauptsächlich aus den Erträgen aus Erbpachtzinsen sowie aus der Vermietung der Gewerbe- / Wohnräume und der Veranstaltungsräume zusammen.

Die Erlöse aus der Vermietung der Veranstaltungsräume wurden für 2021 geringer geplant, da aufgrund der derzeit geltenden Regelungen aus der Infektionsschutzmaßnahmenverordnung der Bayerischen Staatsregierung nur von einer maximalen Nutzeranzahl von 20 Personen im Rittersaal ausgegangen werden kann. Aktuell ist zudem noch nicht absehbar, wie lange diese pandemiebedingten Regelungen noch notwendig sind bzw. bestehen bleiben.

1.2. Aufwendungen

Im Erfolgsplan 2021 sind geplante Aufwendungen in Höhe von € 618.395,- (siehe Anlage, Positionen 2, 3, 4, 5 und 8) veranschlagt.

Die Aufwendungen setzen sich aus den Verwaltungs- und Betriebskosten sowie Abschreibungen zusammen.

In 2018 wurde ein Gutachten über die noch nicht sanierten Gebäude (St. Anna Kapelle, Nebengebäude / Wohngebäude, ehemalige Werkstatt) erstellt.

Nach erfolgter konkreter Kostenermittlung durch einen durch das Baureferat beauftragten Architekten ergaben sich Kosten für die Maßnahme „Instandhaltung nicht sanierte Gebäudeteile“ i. H. v. € 433.105,-.

Dies umfasst im Einzelnen die Instandsetzung von Fassade und Dach der Kapelle, die arbeitssicherheitstechnische Aufrüstung des Turmaufstiegs der Kapelle sowie eine Standsicherheitsprüfung des Deckengewölbes der Kapelle (zusammen € 318.778,-), die Instandsetzung von Fassaden und Dach der Nebengebäude (€ 99.052,-) und mehrere weitere Kleinmaßnahmen (zusammen € 15.275,-).

Im Nachgang zum Gutachten wurde aufgrund bereits bestehender Feuchteschäden am Mauerwerk der Kirche eine Bestandsaufnahme mit Kamerabefahrung durchgeführt. Hier wurden Mängel festgestellt, die weitere Instandhaltungsmaßnahmen für die Entwässerung notwendig machen. Für die dazu nötigen Vorplanungskosten wird im Wirtschaftsplan 2021 daher zusätzlich ein Betrag in Höhe von € 20.000,- angesetzt.

Von den Gesamtkosten der dargestellten Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 453.105,- werden bereits im Geschäftsjahr 2020 € 26.800,- fällig.

Die restlichen Instandhaltungskosten in Höhe von € 426.305,- werden im Wirtschaftsplan 2021 eingeplant.

Die geplanten Kosten beinhalten bereits die bei der Landeshauptstadt München vorgegebene 17,5%-ige Budgetreserve.

Aufgrund der Entwicklung des Zinsmarktes sind auch im Geschäftsjahr 2021 für das auf einem Verrechnungskonto bei der Stadtkasse liegende Guthaben negative Einlagezinsen in einer Höhe von 0,3 Prozent (€ 5.600,-) einzuplanen, die nach Einschätzung des Bundesministeriums der Finanzen als Betriebsausgaben zu behandeln sind und deshalb im Wirtschaftsplan berücksichtigt wurden.

1.3. Jahresergebnis

Der Erfolgsplan für das Anwesen Schloss Kempfenhausen weist aufgrund der 2021 notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ein einmaliges Jahresdefizit von € 298.385,- aus (siehe Anlage). Dieses Defizit wird durch den aus den Vorjahren vorhandenen Gewinnvortrag i. H. v. € 3,9 Mio. ausgeglichen. Liquiditätsseitig sind die Ausgaben durch das vorhandene Guthaben i. H. v. € 1,9 Mio. auf dem Verrechnungskonto beim Kassen- und Steueramt gedeckt.

2. Wirtschaftsplan-Vermögensplan

Im Wirtschaftsjahr 2021 sind für das Anwesen Schloss Kempfenhausen Kosten für „Einrichtung und Ausstattung“ in Höhe von € 10.000,- eingeplant und € 21.600,- für die Erneuerung der Brandmeldeanlage veranschlagt und somit insgesamt € 31.600,- vorgesehen (siehe Anlage).

Grundsätzlich müssen Brandmelder alle 8 Jahre ausgetauscht werden. Nach Prüfung durch das Baureferat ist es aufgrund der technisch veralteten Brandmelder sinnvoll, die gesamte Anlage auszutauschen. Diese Maßnahme wird auf 8 Jahre abgeschrieben.

3. Finanzplan

Dem Haushaltsplan der Landeshauptstadt München ist neben dem Wirtschaftsplan-Erfolgsplan und dem Wirtschaftsplan-Vermögensplan ein fünfjähriger Finanzplan beizulegen (siehe Anlage).

Der Finanzplan besteht aus einer fünfjährigen Übersicht über die Entwicklung der Ausgaben und der Deckungsmittel des Vermögensplanes und einer Übersicht der Jahresüberschüsse und Jahresfehlbeträge.

Der Finanzplan für das Anwesen Schloss Kempfenhausen enthält ausschließlich die Fortschreibung von Investitionen.

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Korreferent des Referates für Gesundheit und Umwelt, Herr Stadtrat Stefan Jagel sowie die Stadtkämmerei haben einen Abdruck der Vorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Im Wirtschaftsplan 2021 für das Anwesen Schloss Kempfenhausen werden im Erfolgsplan die Erträge auf € 320.010,- und die Aufwendungen auf € 618.395,- sowie im Vermögensplan die Einnahmen und Ausgaben auf € 31.600,- festgesetzt.

2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Die endgültige Entscheidung in dieser Angelegenheit bleibt der Vollversammlung des Stadtrates vorbehalten.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die / Der Vorsitzende

Die Referentin

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

Beatrix Zurek
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III. (Beglaubigungen)
über das Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Referat für Gesundheit und Umwelt RGU-RL-RB-SB
- V. Wv Referat für Gesundheit und Umwelt RGU-RL-RB-SB
zur weiteren Veranlassung (Archivierung, Hinweis-Mail).