

Telefon: 0 233-24899
Telefax: 0 233-21238
Az.: GV/S/21

Kommunalreferat
Immobilienervice

**Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals
durch die Markthallen München
Mittelbereitstellung für das Haushaltsjahr 2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04539

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.10.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals durch die Markthallen München (MHM)
Inhalt	Mittelbereitstellung im Hoheitshaushalt für die Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Gesamtkosten: 3,854 Mio. €
Entscheidungs- vorschlag	Die Landeshauptstadt München (LHM) stellt den MHM für die Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals die erforderlichen Mittel zur Verfügung.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Schlacht- und Viehhof, Markthallen München
Ortsangabe	Schlacht- und Viehhofareal, 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

I. Vortrag der Referentin	1
1. Mittelmehrbedarf	1
2. Entscheidungsvorschlag	3
3. Finanzielle Abwicklung	3
4. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	4
5. Beteiligung anderer Referate	4
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	4
7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	4
8. Beschlussvollzugskontrolle	4
II. Antrag der Referentin	5
III. Beschluss	5

Telefon: 0 233-24899
Telefax: 0 233-21238
Az.: GV/S/21

Kommunalreferat
Immobilienervice

**Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals
durch die Markthallen München
Mittelbereitstellung für das Haushaltsjahr 2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04539

Anlage:

Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 27.09.2021

Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.10.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Mittelmehrbedarf

Die MHM bewirtschaften und verwalten den städtischen Grundbesitz am Schlacht- und Viehhof im Rahmen einer Geschäftsbesorgungsvereinbarung im Auftrag der LHM.

Die Ermittlung der Planansätze für 2022 erfolgt auf Basis der Jahresergebnisse 2019 und 2020. Für das Haushaltsjahr 2022 wurden im Eckdatenbeschluss 2022 folgende Planansätze angesetzt:

	Plan 2022
	in Mio. €
Umsatzerlöse	4,685
Sonstige betriebl. Erträge	0,420

	Plan 2022
Summe Erlöse	5,105
Betriebskosten	1,100
Instandhaltung/Bauunterhalt	4,400
Sonstige betriebl. Aufwendungen	1,459
Verwalterentgelt	1,900
Summe Aufwendungen	8,959
Ergebnis (Mittelmehrbedarf)	-3,854

Für das **Haushaltsjahr 2022** werden für die Bewirtschaftung einschließlich Bauunterhalt **3,854 Mio. €** benötigt, die nicht durch Einnahmen gedeckt werden können.

Umsätze und sonstige betriebliche Erträge entsprechen den Planansätzen der Vorjahre. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen haben Weiterberechnungen an Dritte einen großen Anteil.

In den **Betriebskosten** spiegeln sich im wesentlichen der Strom- und Frischwasserbezug, sowie Ab- und Niederschlagswasser und Straßenreinigung, Grundsteuer und Heizkosten wider.

Im Bereich **Instandhaltung/ Bauunterhalt** wurden Maßnahmen durch die MHM (Fachbereich Bauunterhalt in Absprache mit dem Immobilienmanagement der MHM) auf 4,400 Mio. € kalkuliert. Für 2022 sind folgende größere Maßnahmen geplant:

Gebäude	Maßnahme	Geplante Kosten in 2022 in €
Zenettistr. 2	Dachinstandsetzungen	250.000,00
Zenettistr. 2	Elektro-Verteilung, Nutzer-Zähler, Planung u. Ausführung	200.000,00
Zenettistr. 10 d	Amtl. Tierarzt, Ertüchtigung Decken	1.500.000,00
Zenettistr. 10 d	Elektro-Verteilung, Nutzer-Zähler, Planung u. Ausführung	260.000,00
Thalkirchner Str. 106-104/104a	Elektro-Verteilung, Nutzer-Zähler, Planung u. Ausführung	200.000,00
Tumblinger Str. 45	Fassadensanierung Nord	320.000,00
Freiflächen Viehhof	Sanierung Umfassungsmauer	887.000,00
Gesamtes Areal	Kleinere Maßnahmen unter 100.000,00 €	783.000,00

Gebäude	Maßnahme	Geplante Kosten in 2022 in €
	Summe:	4.400.000,00

Die in der Tabelle genannten Richtwerte sind konservativ geschätzt. Verlässliche Aussagen zu den tatsächlich zu erwartenden Kosten der Planung und der Ausführung können erst mit Beauftragung der Planungsleistungen getroffen werden. Die Ausführungskosten können unter Umständen auch höher als die angesetzten Plan-
kosten sein.

Um die Sicherheit und Aufrechterhaltung des Betriebs zu gewährleisten, müssen die vorstehenden Maßnahmen durchgeführt werden. **Aufgrund der schlechten Bau-
substanz, teilweise durch externe Sachverständige belegt, können jederzeit un-
vorhergesehene weitere Dringlichkeitsmaßnahmen zur raschen Behebung auf-
tauchen. Dies kann dazu führen, dass Baumaßnahmen, die zur Behebung für
einen späteren Zeitpunkt vorgesehen sind, mit der unvorhergesehenen Dring-
lichkeitsmaßnahme mit behoben werden. Für das Jahr 2022 geplante, noch
nicht begonnene Baumaßnahmen werden, da die finanziellen Mittel knapp be-
messen sind, in künftige Haushaltsjahre erneut zur Durchführung angemeldet.**

**Werden die vorgenannten Baumaßnahmen und die unvorhergesehenen Dring-
lichkeitsmaßnahmen nicht behoben droht der Verlust der Betriebserlaubnis
und somit die Schließung von Betriebsbereichen des Schlacht- und Viehhofa-
reals. Dadurch ist eine Unabweisbarkeit gegeben.**

Durch die massive Mehrung von Aufgaben steigt auch der Zeitaufwand für die Auf-
rechterhaltung der Standsicherheit und somit das **Verwalterentgelt**.

2. Entscheidungsvorschlag

Die LHM stellt den MHM für die Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals für
das Haushaltsjahr 2022 Mittel i.H.v. 3,854 Mio. € zur Verfügung.

3. Finanzielle Abwicklung

Vorsorglich wurden pauschal geschätzte Kosten i. H. v. 3,854 Mio. € zum Eckda-
tenbeschluss 2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03492) angemeldet, über die der
Stadtrat in der Sitzungsvorlage der Stadtkämmerei (SKA) lediglich informiert wurde,
da das Kommunalreferat (KR) keine Möglichkeit für eine Kompensation bzw. Refinan-
zierung aufzeigen konnte (KOMZ - 18).

In seiner Beschlussfassung über den Eckdatenbeschluss 2022 hat der Stadtrat aller-
dings folgendes entschieden:

„Alle Referate, bei denen sich unabweisbare oder vertragliche Verpflichtungen erge-
ben, sollen diese im Herbst mit Einzelbeschlüssen einbringen. Entschieden wird über
diese Bedarfe im Rahmen des Haushaltsbeschlusses im Dezember.“

Eine unabweisbare oder vertragliche Verpflichtung der LHM liegt in diesem Fall vor, weil der Großteil der Flächen und Objekte des Schlacht- und Viehhofs mittels Verträgen / Zuweisungen bzw. über Erbbaurechtsverträge an Dritte überlassen wurde. Darüber hinaus handelt es sich beim Schlachthof wie auch beim Viehhof satzungsgemäß um Betriebsgelände, die als solche zu betreiben sind. Der Eigentümer bzw. Vermieter ist verpflichtet, das Betriebsgelände als solches wie auch die Gewerbeobjekte in einem Zustand zu halten, der dem vertraglichen Nutzungszweck entspricht. Wird dies versäumt, drohen Kürzungen der Miet- und Zuweisungsgebühren sowie des Erbbauzinses.

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem Budget des KR erfolgen.

4. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft	Einmalig in2022	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten		3,854 Mio €	
davon:			
Transferauszahlungen (Zeile 12)		3,854 Mio. €	

5. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) abgestimmt.
Die Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 27.09.2021 wird als Anlage beigefügt.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Mittelverwendung im Rahmen des Vollzugs des städtischen Haushalts überwacht wird.

II. Antrag der Referentin

1. Für die Erfüllung der Aufgaben wird das Kommunalreferat beauftragt, die im Haushaltsjahr 2022 erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 3,854 Mio. € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 anzumelden und den Markthallen München zur Verfügung zu stellen.
2. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit des Mittelmehrbedarfs wird zugestimmt.
3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice - KD-GV-S

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An
KR-IS-ZA
KR-GL2
Markthallen München
z.K.

Am _____