Märkte München (MM); Wirtschaftsplan der Märkte München für das Wirtschaftsjahr 2025 Beantragung eines investiven Baukostenzuschusses Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024 - 2028

Konzept zur finanziellen Existenzsicherung der Märkte München vorlegen! Antrag Nr. 20-26 / A 05064 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Andreas Babor vom 12.08,2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14813

Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Märkte München vom 05.12.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Im Zusammenhang mit der Haushaltsplanung Stadtrat der Wirtschaftsplan 2025 der Märkte Beschlussfassung vorgelegt.			
Inhalt	Nach den Bestimmungen der Eigenbetriebsverordnung (§ 13 EBV) und der Betriebssatzung für die MM besteht der Wirtschaftsplan aus dem Erfolgsplan (§ 14 EBV), dem Vermögensplan (§ 15 EBV), dem Stellenplan für Beamte und der Stellenübersicht für Tarifbeschäftigte (§ 16 EBV) sowie der fünfjährigen Finanzplanung 2024 bis 2028 (§ 17 EBV). Zudem beantragen die MM einen Betriebskostenzuschuss aus den zentralen Mitteln der Landeshauptstadt München (LHM).			
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Einnahmen Ausgaben	58,500 Mio. EUR 36,710 Mio. EUR		
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein Laut Leitfaden Vorauswahl Klimarelevanz ist das Thema dieser Sitzungsvorlage nicht klimarelevant. Eine Einbindung des Refe- rats für Klima- und Umweltschutz (RKU) ist nicht erforderlich.			
Entscheidungsvor- schlag	Der Stadtrat genehmigt den Wirtschaftsplan 2	025.		
Gesucht werden kann im RIS auch unter	MM, Wirtschaftsplan 2025, Erfolgsplan, Vermo	ogensplan, Stellen-		
Ortsangabe	-/-			

Telefon: +49 (89) 233-722290

Märkte München (MM); Wirtschaftsplan der Märkte München für das Wirtschaftsjahr 2025 Beantragung eines investiven Baukostenzuschusses Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024 - 2028

Konzept zur finanziellen Existenzsicherung der Märkte München vorlegen! Antrag Nr. 20-26 / A 05064 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Andreas Babor vom 12.08.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14813

6 Anlagen

- 1. Erfolgsplan
- 2. Vermögensplan
- 3. Stellenplan und Stellenübersicht
- 4. Finanzplan 2024-2028
- 5. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 04.11.2024
- 6. Antrag Nr. 20-26 / A 05064 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Andreas Babor vom 12.08.2024

Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Märkte München vom 05.12.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

	Inhaltsverzeichnis	Seite
١.	Vortrag der Referentin	3
	1. Wirtschaftsplan	3
	1.1. Erfolgsplan 2025 (Anlage 1)	3
	1.1.1 Erträge und Erlöse	3
	1.1.2 Aufwendungen	3
	1.1.2.1 Materialaufwendungen	3
	1.1.2.2 Personalkosten	5
	1.1.2.3 Abschreibung	5
	1.1.2.4 sonstige betriebliche Aufwendungen	6
	1.1.2.5 Zinserträge und -aufwendungen	6
	1.1.3 Zusammenfassung	6
	1.2 Vermögensplan (Anlage 2)	6
	 Stellenplan für Beamtinnen und Beamte, Stellübersicht für Tarifbeschäftigt (Anlage 3) 	e 7
	1.4 Finanzplanung (Anlage 4)	7
	1.5 Liquiditätssicherung	7
	2.Sanierung der Lebensmittelmärkte (LMM)	8
	2.1 Pasinger Viktualienmarkt	8
	2.2 Viktualienmarkt	9
	2.3 Markt am Wiener Platz	9
	2.4 Zusammenfassung	11
	3. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten	11
	4. Beteiligung des Beirats der Märkte München	12
	5. Antrag Nr. 20-26 / A 05064 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike I Herrn Andreas Babor vom 12.08.2024 (Anlage 5)	Kainz und 12
	6. Klimaprüfung	12
	7. Anhörung des Bezirksausschusses	12
	8. Unterrichtung der Korreferentin und Verwaltungsbeirätin	12
	9. Beschlussvollzugskontrolle	12
II.	Antrag der Referentin	12
III.	Beschluss	14

I. Vortrag der Referentin

Im Zusammenhang mit der Haushaltsplanaufstellung für das Haushaltsjahr 2025 und gemäß den Bestimmungen der Eigenbetriebsverordnung (§ 13 EBV) sowie der Betriebssatzung der Märkte München (MM) wird dem Stadtrat der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 bestehend aus

- Erfolgsplan (§ 14 EBV),
- Vermögensplan (§ 15 EBV),
- Stellenplan und Stellenübersicht (§ 16 EBV) sowie
- dem fünfjährigen Finanzplan (§ 17 EBV)

zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der vorliegende Wirtschaftsplanentwurf mit Erfolgs- und Vermögensplan (Anlagen 1 und 2) enthält alle zum Zeitpunkt der Planaufstellung erkennbaren Entwicklungen für das Wirtschaftsjahr 2025. Die Anlage 3 enthält Stellenplan und -übersicht. In der Anlage 4 wird der Finanzplan für die Jahre 2024 bis 2028 dargestellt.

1. Wirtschaftsplan

1.1. Erfolgsplan 2025 (Anlage 1)

Die Ermittlung der Planansätze für 2025 erfolgt auf Basis des Jahresergebnisses 2023 sowie der Einschätzung der Gesamtsituation für 2024.

Um die in der Betriebssatzung der MM beschriebenen Aufgaben im gewohnten Umfang zu erfüllen und damit den laufenden Betrieb zu gewährleisten, müssen die hierfür zwingend zu tätigenden Ausgaben durch entsprechende Einnahmen gedeckt werden.

1.1.1 Erträge und Erlöse

Die geplanten **Umsatzerlöse** 2025 werden mit 17,6 Mio. EUR angesetzt. Der Planwert für 2024 betrug 16,400 Mio. EUR, das Ergebnis 2023 belief sich auf 17,809 Mio. EUR. Die Entwicklung in den Bereichen mit umsatzbezogenen Komponenten wurde mit einbezogen.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden Einnahmen aus Sachverhalten gewürdigt, die nicht der Zweckbestimmung des Unternehmens entspringen, wie z. B. Grundstücksverkäufe, außerordentliche und periodenfremde Erträge, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionen u.a. Im Jahr 2025 sollen der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten aus dem Verkauf des Königsdorfer Parkplatzes an das Kommunalreferat (KR) vollzogen werden. Durch den Übergang werden stille Reserven i. H. v. ca. 40 Mio. EUR aufgedeckt, die sich in dieser GuV-Position niederschlagen. Der Großteil des Kaufpreises ist bereits in 2023 geflossen.

1.1.2. Aufwendungen

1.1.2.1. Materialaufwendungen

Der Ansatz für Materialaufwendungen für 2025 beträgt 18,263 Mio. EUR (Plan 2024: 23,045 Mio. EUR, Ergebnis 2023: 13,081 Mio. EUR). Der Materialaufwand setzt sich aus unterschiedlichen Positionen, wie folgt, zusammen:

Bezeichnung	Betrag in TEUR
Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	50
Mietaufwendungen	370
Instandhaltungsaufwendungen	11.777
Betriebskosten	5.786
Summe:	17.983

Die gesamten Instandhaltungsmaßnahmen (Bauunterhalt) der MM werden auf 11,777 Mio. EUR kalkuliert. Grund hierfür ist im Wesentlichen die schlechte Bausubstanz der Gebäude auf dem Großmarktareal. Die Kalkulation erfolgt durch die Fachabteilung Technischer Betrieb in Absprache mit dem Immobilienmanagement.

Die MM sollen laut Stadtratsbeschluss Nr. 14-20 / V 09332 vom 26.07.2017 den Betrieb der Großmarkthalle München (GMH) gewährleisten. Die Baumaßnahmen sind für einen weiteren Betrieb des Großmarktes aus Verkehrssicherheitsgründen zwingend.

Folgende konsumtive Instandhaltungsmaßnahmen werden für 2025 zur Umsetzung geplant:

Nr.	Maßnahme	Kostenan- nahme (TEUR)
1.	Halle 10, Heizungsumrüstung	100
2.	Kontorhaus 2, Sanierung Büroräume	200
3.	Kontorhaus 2, allgemeine Instandhaltung	100
4.	Gaststätte, Sanierung Fassade Ostseite	200
5.	Gaststätte, allgemeine Instandhaltung	90
6.	Postgebäude, Sanierung Fassade	280
7.	Verwaltungsgebäude, allgemeine Instandhaltung	80
8.	Verwaltungsgebäude, Flur/Treppenhaus streichen	80
9.	Verwaltungsgebäude, Elektroarbeiten	80
10.	GMH, Instandsetzung seitlicher Halleneingänge	175
11.	GMH, jährliche Bauwerksüberwachung	130
12.	GMH, kontinuierlich wiederkehrende statische Maßnahmen	660
13.	GMH, statische Sicherungsmaßnahmen im Keller	2.157
14.	GMH, Taubenvergrämung	120
15.	GMH, allgemeine Instandhaltung	175
16.	GMH, TD-Leistungen Instandhaltung	120
17.	Halle 23, Erneuerung Heizungsanlage	100
18.	LKW-Zeile, Instandhaltung Duschen und WC-Anlagen	250
19.	LKW-Zeile, Dachsanierung	150
20.	Neue Entsorgungsstation, Erd- und Straßenbau	125

21.	Freifläche, Straßenbau	100
22.	Freifläche, Markierung MM-Gelände	100
23.	Freifläche, Tausch Bodenbelag Sortieranlage	150
24.	Freifläche, Prüfung Fernwärmeanschluss	150
25.	Freifläche, Rückbau Todwasserleitung (Hygiene)	175
26.	Freifläche, Asbestuntersuchung ggf. Entsorgung	100
27.	Freifläche, Instandsetzung Bodenbelag vor Halle 10	200
28.	Freifläche Erneuerung Bodenbelag Tunnel	400
29.	Freifläche, Schadenbeseitigung aus Sicherheitsberichten	100
30.	Freifläche, Ausfräsung Wasserleitungen	300
31.	Freifläche, Austausch Datensammler	90
32.	Ingenieurbauten, Instandhaltung	200
33	Instandhaltungen ≤ 80 TEUR je Maßnahme	4.340
	Summe:	11.777

Grundsätzlich ist das Baureferat (BAU) nach der derzeit gültigen Verwaltungsvereinbarung für die Durchführung ab einem Betrag von 1,0 Mio. EUR pro Maßnahme als städtischer Baudienstleister zuständig.

Die in der Tabelle genannten Richtwerte sind geschätzt. Verlässliche Aussagen zu den tatsächlich zu erwartenden Kosten der Planung und der Ausführung können erst mit Beauftragung der Planungsleistungen getroffen werden. Da die Kapazität aller Projektbeteiligten zudem begrenzt ist, kann auch der Fall eintreten, dass nicht alle aufgeführten Maßnahmen in 2025 durchgeführt und damit kostenwirksam werden. Gleichwohl ist die Finanzierung sämtlicher notwendiger Maßnahmen über den jeweiligen Wirtschaftsplan sicherzustellen.

1.1.2.2. Personalkosten

Der Personalaufwand wird mit 10,924 Mio. EUR kalkuliert. Das Ergebnis 2023 betrug 8,719 Mio. EUR. Der Planansatz 2024 beläuft sich auf 11,25 Mio. EUR. Die höheren Planansätze für 2024 und 2025 für die Personalkosten sind darauf zurückzuführen, dass jede Planstelle mit Finanzmitteln unterlegt wurde, um bei Besetzungsmöglichkeit handlungsfähig zu sein. Anstehende Tarif- und Besoldungserhöhungen wurden ebenfalls berücksichtigt. Die Anzahl der Mitarbeiter*innen unterliegt der üblichen Fluktuation. Es ist vor allem im Bereich des Handwerks nach wie vor notwendig, auf Zeitarbeitskräfte (siehe Ziff. 1.1.2.4 sonstige betriebliche Aufwendungen) zurückzugreifen.

1.1.2.3. Abschreibung

Es werden für 2025 Abschreibungen i. H. v. 2,0 Mio. EUR angesetzt (Ergebnis 2023: 1,970 Mio. EUR, Ansatz 2024: 1,9 Mio. EUR).

1.1.2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bilden unterschiedliche Geschäftsvorfälle auf

mehreren Dutzenden Aufwandskonten ab, so z. B. Marketing, IT- und Telekommunikationsleistungen, Rechts- und Beratungskosten, Gutachten, Arbeitsschutzausrüstungen, Büromaterial, KFZ-Kosten, Fortbildungen, an Dritte weiterberechnete Kosten, Zeitarbeitskräfte.

Auf Basis der geplanten Leistungsinanspruchnahme wird mit Aufwendungen i. H. v. 5,602 Mio. EUR gerechnet (Ansatz 2024: 4,731 Mio. EUR). Das Ergebnis 2023 betrug 8,360 Mio. EUR.

Die Organisation der Veranstaltungen des Faschings "Tanzende Marktweiber" wie auch der Unsinnige Donnerstag am Viktualienmarkt sind freiwillige Leistungen der MM und sind mit einem Betrag in Höhe von 0,5 Mio. EUR in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen berücksichtigt. Dieser Veranstaltung stehen keine adäquaten Gebühren gegenüber. Mit der Durchführung des Faschings können die MM für sich keinen vertretbaren Mehrwert generieren.

Die durch den Verkauf von Grundstücken (siehe 1.5. Liquiditätssicherung) geschaffene Liquidität wird primär für die Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs benötigt. Daher ist die Finanzierung des Faschings für die Jahre 2026 und weitere Jahre nicht gesichert, zumal der Fasching keinen Betriebszweck gemäß Betriebssatzung der MM erfüllt.

1.1.2.5 Zinserträge und -aufwendungen

Lange wurde von der Europäischen Zentralbank eine Niedrigzinspolitik verfolgt. Seit einigen Monaten bewegen sich die Zinsen wieder konstant im Bereich von 2-3 Prozent. Die MM planen daher mit Guthabenzinsen i. H. v. 0,4 Mio. EUR.

Die Darlehenszinsen sind dagegen über die Laufzeit des Darlehens festgeschrieben. Daher kann der Zinsaufwand mit einem Wert von 0,6 Mio. EUR kalkuliert werden.

1.1.3 Zusammenfassung Erfolgsplan

Buchst.	Ziffern It. Anlage 1	Kennzahl	Mio. EUR
А	17.,11.	Betriebsergebnis inkl. KFZ-Steuer	21,990
В	8. und 9.	Finanzergebnis	-0,200
A+B	10. und 11.	Jahresergebnis	21,790

Dem Stadtrat wird vorgeschlagen, mit dem positiven Ergebnis die aufgelaufenen Verlustvorträge auszugleichen und den Rest auf das Jahr 2026 vorzutragen.

1.2 Vermögensplan (Anlage 2)

Finanzbedarf:

Für das Jahr 2025 errechnet sich ein Finanzbedarf von insgesamt 5,489 Mio. EUR. Für die drei noch sanierungsbedürftigen ständigen Lebensmittelmärkte (LMM) Viktualienmarkt (VM), Pasinger Viktualienmarkt (PVM) und Markt am Wiener Platz (WM) wird ein Mittelabfluss von 3,389 Mio. EUR erwartet.

Weiterer Finanzierungsbedarf besteht zur Kredittilgung (1,900 Mio. EUR). Für Maschinen und Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung sind insgesamt 0,200 Mio. EUR vorgesehen.

Finanzdeckung:

Die Deckung des Finanzbedarfs von insgesamt 5,489 Mio. EUR wird durch Abschreibung (2,0 Mio. EUR) und durch eigene Mittel von 3,489 Mio. EUR dargestellt.

Des Weiteren soll die aus 2024 nicht beanspruchte Kreditermächtigung i. H. v. 12,953 Mio. EUR auf das Wirtschaftsjahr 2025 vorgetragen werden.

1.3 Stellenplan für Beamtinnen und Beamte, Stellenübersicht für Tarifbeschäftigte (Anlage 3)

In 2025 ist geplant, in Absprache mit dem Personal- und Organisationsreferat (POR), neun Stellen durch Stellenwertänderungen in deren Eingruppierungen zu heben und eine Stelle zu senken. Diese Änderungen sind in Anlage 3 "Stellenplan" abgebildet. Die dadurch entstehenden Mehrkosten sind in den konsumtiven Personalkosten berücksichtigt.

1.4 Finanzplanung (Anlage 4)

Die investiven Planungen und deren Umsetzung werden für die weiteren LMM fortgeführt. Höhe und Zeitpunkt der in den Jahren 2025 bis 2028 erforderlichen Geldmittel für die Planung bzw. Bauausführungen der LMM sind derzeit nicht hinreichend konkret. Der im Finanzplan hinterlegte Geldmittelbedarf für Investitionen ist daher insoweit unverbindlich.

Unter diesen Prämissen rechnen die MM mit einem voraussichtlichen Finanzvolumen 2024 – 2028 i. H. v. 48,502 Mio. EUR für alle Aufgaben der MM (Sanierung der LMM, Tilgung von Krediten, Investition in notwendiges Betriebsvermögen etc.). Der tatsächliche Finanzbedarf in den kommenden Jahren kann hiervon abweichen. Im Rahmen künftiger Wirtschaftspläne sind entsprechende Konkretisierungen vorzunehmen, die die jeweils dann vorliegenden Zahlen und Stadtratsbeschlüsse widerspiegeln.

Nach derzeitiger Planung wird der Finanzbedarf 2024 – 2028 erwirtschaftet durch 10,1 Mio. EUR Abschreibung, eigene Finanzmittel 1 TEUR, Zufluss aus Anlagenverkauf von 33,24 Mio. EUR sowie städtische Investitionszuschüsse i. H. v. 30,801 Mio. EUR. Hierin sind im Wesentlichen Zuschüsse für die Sanierung der ständigen LMM berücksichtigt.

1.5 Liquiditätssicherung

Zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben (kurzfristig) nach dem Wirtschaftsplan soll, wie auch in den Vorjahren, ein Kassenkredit i. H. v. 3,0 Mio. EUR veranschlagt werden. Der Liquiditätsplanung nach heutigen Erkenntnissen folgend ist eine Inanspruchnahme 2024 voraussichtlich nicht notwendig. Der Kassenkredit bleibt im Rahmen des Art. 73 Abs. 2 GO, wonach ein Sechstel der im Erfolgsplan vorgesehenen Erträge nicht überstiegen werden soll.

Zur mittelfristigen Liquiditätssicherung bereiten die MM den Verkauf eines weiteren Grundstücks vor. Hierfür stehen die Finanzierungsbeschlüsse 20-26 / V14848 und 20-26 / V 14855 im engen Zusammenhang mit dieser Vorlage. Die MM erwarten hieraus in den Jahren 2025 und 2026 einen Mittelzufluss in Form von Zahlungen aus Grundstücksverkäufen i. H. v. insgesamt 33,24 Mio. EUR, die im Wesentlichen zur Aufrechterhaltung des Betriebs verwendet werden.

Die Eröffnung des Elisabethmarktes hat am 13.09.2024 stattgefunden. Um die Schlusszahlungen der beauftragten Firmen zeit- und fristgerecht leisten zu können, ist die MIP-Tabelle für den Baukostenzuschuss Neuer Elisabethmarkt anzupassen:

MIP alt:

Baukostenzuschuss Neuer Elisabethmarkt, Maßnahmennummer: 0350.1010, Kommunalreferat

(EURO in 1.000)

	Gesamt- kosten	Finanzg bis 2023	Programm- zeitraum 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Restfinan- zierung 2030 ff.
B 985 Bxxx	33.348	14.375	18.973	5.550	7.197	0	5.989	237	0	0
S	33.348	14.375	18.973	5.550	7.197		5.989	237		
Z 352	2.420	0	2.420	2.420	0	0	0	0	0	0
St. A.	30.928	14.375	16.553	3.130	7.197		5.989	237		

MIP neu:

Baukostenzuschuss Neuer Elisabethmarkt, Maßnahmennummer: 0350.1010, Kommunalreferat

(EURO in 1.000)

	Gesamt- kosten	Finanzg bis 2023	Programm- zeitraum 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Restfinan- zierung 2030 ff.
B 985 Bxxx	33.348	14.375.	18.973	5.550	13.423	0	0	0	0	0
S	33.348	14.375	18.973	5.550	13.423					
Z 352	2.420	0	2.420	2.420	0	0	0	0	0	0
St. A.	30.928	14.375	16.553	3.130	13.423					

2. Sanierung der ständigen Lebensmittelmärkte (LMM)

Die LMM dienen der Versorgung der Bevölkerung mit frischen Lebensmitteln und gehören zur Stadtkultur. Sie bedürfen der Sanierung. Hierfür wurden in den vergangenen Jahren Beschlüsse vom Stadtrat gefasst, die Sanierung der LMM VM (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11709), PVM (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11411) und WM (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10931) umzusetzen.

Nachdem die investiven Baukostenzuschüsse im Eckdatenbeschluss für 2025 nicht berücksichtigt wurden, verschieben sich die Zeitpläne der drei Zukunftsprojekte. Aufgrund des Einspargebots haben die MM sämtliche Planungen für die Sanierungen der ständigen Märkte noch einmal sorgfältig nach finanziellen Optimierungsmöglichkeiten durchgeprüft.

2.1 Pasinger Viktualienmarkt

Die Sanierung des PVM könnte trotz fortlaufender Planungen und Abstimmungen, bspw. Zum Interimsmarkt, derzeit zurückgestellt werden. Die MM schlagen vor, die Sanierung erst in 2028 zu beginnen. Dies würde der Händlerschaft Planungssicherheit bis dahin ermöglichen.

Die Variantenentscheidung für den Umgang mit dem Gewölbekeller steht aus und ist rechtzeitig vor einer Weiterführung der Planung zu treffen. Stadtratsentscheidungen stehen ab 2026 an.

Angemeldeter Bedarf PVM EDB 2025: 3,48 Mio. EUR
Angepasster Bedarf: 0 EUR
Einsparung: 3,48 Mio. EUR

2.2 Viktualienmarkt

Am VM wurde die Verlegung der Fernwärmetrasse, die sich mit der Sanierung des VM bedingt, in Abstimmung mit den SWM - verschoben. Das Projekt wurde auf Einsparmöglichkeiten geprüft. Der Interimsmarkt wurde konzeptionell neu entwickelt und auf die Versetzung der Zelt- und Schirmstände, die Errichtung von drei festen Modulen und ein Gastromodul für den ersten Neubauabschnitt der Abteilung II (Umgebung des Café Nymphenburg) reduziert. Der erste Sanierungsabschnitt in der Abteilung II beinhaltet die Erstellung eines Kellerbauwerkes, in dem Technikräume für die Erschließung des Marktes mit Fernwärme, Fernkälte und Stromversorgung verortet werden. Dazu werden weitere Lagerkeller für die gesamte Händlerschaft sowie dringend benötigte Sozialräume und Toiletten für das Personal und die Kund*innen errichtet. Die MM empfehlen, den Sanierungsstart mit der Verlegung der SWM-Fernwärmetrasse für den ersten Sanierungsabschnitt auf 2027 zu verschieben. Dies gibt der Händlerschaft Planungssicherheit und ermöglicht die Umsetzung von Einsparmöglichkeiten. Die Sanierungsmaßnahme wird weiterhin auf Einsparpotenzial geprüft, gleichzeitig brauchen die MM weiterhin finanzielle Mittel, um die Sanierung weiter zu planen. Für den VM wurde im o. g. Beschluss die Vorplanung in Auftrag gegeben. Die Vorplanung beinhaltet die gualifizierte Kostenschätzung für das gesamte Projekt. Die Leistungsphase ist noch nicht abgeschlossen. Zum vertraglichen Abschluss dieser Leistungsphase werden diese Mittel benötigt, weshalb der angepasste Bedarf für 2025 nicht komplett gestrichen werden kann. Stadtratsentscheidungen stehen ab 2026 an.

Angemeldeter Bedarf VM EDB 25: 12,843 Mio. EUR
Angepasster Bedarf: 1,843 Mio. EUR
Einsparung: 11,000 Mio. EUR

2.3 Markt am Wiener Platz

Die Sanierung des WM wird aufgrund der schlechten Bausubstanz weiterhin dringend empfohlen.

Im Rahmen der Vorplanung wurden die bekannten Defizite, bezogen auf die heute geltenden Anforderungen, erneut offensichtlich. Die aufgezeigten Probleme u. a. in den Bereichen

- Brandschutz,
- Hygiene,
- Arbeits- und Gesundheitsschutz,
- Warenschutz und -präsentation sowie
- Logistik und Infrastruktur

sind umfassend. Hinzuweisen ist darauf, dass sich die angeführten Hygieneprobleme nicht auf einen Mangel an individueller Personal- und Warenhygiene beziehen, sondern auf die baulichen und räumlichen Defizite, welche Risiken bergen. Die Stände verfügen zudem über zu wenige Personaltoiletten. Gleichzeitig herrscht ein erheblicher Mangel an Toiletten für die Kundschaft auf dem Markt. Barrierefreie Toiletten sind ebenfalls nicht vorhanden.

Um den Markt am Wiener Platz zu erhalten, bedarf es einer sanften, denkmalgerechten Erweiterung und grundlegenden, umfassenden baulichen sowie technischen Sanierungen innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur. Sanft, behutsam und liebevoll ist das Motto.

Es ist eine Generalsanierung erforderlich. Die Händlerschaft muss während der Sanierung in Interimsstände ausgelagert werden, die auf dem Wiener Platz errichtet werden sollen.

Die Module sollen vom fertiggestellten Elisabethmarkt kommen. Der Interimsmarkt wird als vorgezogene Maßnahme von den MM errichtet. Die Bauabwicklung erfolgt in einem Bauabschnitt. Die MM schätzen die **Kosten für den Interimsmarkt auf rd. 876 TEUR,** inkl. Risikoreserve. Diese sind in dem für 2025 geplanten Bedarf enthalten.

Im Bedarf für 2025 sind außerdem **Planungskosten von rd. 670 TEUR** enthalten, für die Überarbeitung und Fortführung der Planung bis zur Genehmigungsplanung.

Das Baureferat hat die Vorplanung mit **Kostenschätzung** für die Sanierung des festen Marktes erarbeitet und die Projektkosten (Index Stand August 2023) wie folgt ermittelt:

Sanierung Markt: rd. 6,950 Mio. EUR netto
 Neubau Stand rd. 1,010 Mio. EUR netto

Im Einvernehmen mit dem Baureferat (BAU) wird diese Sanierungsmaßnahme derzeit auf weiteres Einsparpotenzial geprüft, das im Folgenden dargestellt wird. Da die Finanzierung durch Eigenmittel, ohne Zuschuss vom Hoheitshaushalt, getragen werden, werden die MM jede mögliche und sinnvolle Einsparmöglichkeit umsetzen (siehe auch Ziffer 3 dieser Beschlussvorlage, Punkt 2).

Entfall Neubau Satellitenstand

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde der Neubau eines Standes vorgesehen.

Dieser Neubau (Stand 10) befindet sich außerhalb des Kernbereichs des Marktes. An dieser Stelle befinden sich heute zwei sogenannte Ganserlstände. Diese sollten von den MM vor Beginn der Baumaßnahme entfernt werden.

Im Planungsverlauf hat sich herausgestellt, dass einige Annahmen in der Machbarkeitsstudie nicht haltbar waren und der Neubaustand eine komplexe Gebäudegeometrie benötigt, die nicht wirtschaftlich zu errichten ist.

Die MM schlagen daher vor, **auf den Neubau dieses komplexen Standes zu verzichten** und die beiden vorhandenen Ganserlstände sinnvoll weiter zu nutzen. Diese sind in relativ gutem Zustand und bedürfen nur kleinerer Sanierungsmaßnahmen.

Technische Änderungen

Im Planungsverlauf hat sich herausgestellt, dass die Errichtung einer Grundwasser- Wärmepumpe technisch doch nicht umsetzbar ist. Daher wird auf eine günstigere Luft- Wärmepumpe umgestellt.

Die PV- Flächen werden unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nochmals überprüft. Es soll eine Konzentration auf die etwas größeren Dachflächen entlang der Wiener Straße erfolgen.

Die städtischen Vorgaben hinsichtlich technischer Gebäudeautomatisierung sind für einen kleinen Lebensmittelmarkt mit seinen kleinen Marktständen viel zu umfangreich. Diese können reduziert werden.

Die Höhe der Einsparungen sind noch nicht genau beziffert, die MM gehen von mindestens einem deutlich sechsstelligen Betrag aus.

Durchführung in Eigenregie MM

Die MM haben die personellen Ressourcen, um die Sanierung des Wiener Marktes in Eigenregie durchzuführen. Auch das Projekt Elisabethmarkt wurde in Eigenregie erfolgreich umgesetzt. So können die MM weiter Kosten sparen, da die Dienstleistungen des BAU aufgrund der Stellung des Eigenbetriebs bezahlt werden müssten. Hier ist von einem sechsstelligen Einsparbetrag auszugehen. Mit dem BAU ist dieses Vorgehen abgestimmt.

Der Projektauftrag soll dem Stadtrat im 1.Halbjahr 2025 zur Entscheidung vorgelegt werden. In diesem werden die überarbeiteten Gesamtprojektkosten vorgestellt.

Angemeldeter Bedarf WM EDB 25: 3,046 Mio. EUR
Angepasster Bedarf: 1,546 Mio. EUR
Einsparung: 1,500 Mio. EUR

2.4 Zusammenfassung

Für die drei noch zu sanierenden ständigen LMM können in 2025 somit Ausgaben für die Sanierung i. H. v. **15,980 Mio. EUR (82,5 %) entfallen**.

Angemeldeter Bedarf LMM EDB 25: 19,369 Mio. EUR
Angepasster Bedarf: 3,389 Mio. EUR
Einsparung: 15,980 Mio. EUR

Die Mittel in Höhe von 3,389 Mio. EUR werden mit den liquiden Mitteln aus den Grundstücksverkäufen bestritten.

3. Antrag Nr. 20-26 / A 05064 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Andreas Babor vom 12.08.2024 (Anlage 6)

Die CSU-FW-Fraktion im Münchner Stadtrat beauftragen im Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 05064 die SKA und das KR bis zum Haushaltsbeschluss im Dezember 2024 ein tragfähiges Finanzierungskonzept zur Bezuschussung des Eigenbetriebs "Märkte München" zur Beschlussfassung vorzulegen. Es soll den MM ermöglicht werden, einen tragfähigen Wirtschaftsplan für die kommenden Wirtschaftsjahre aufzustellen.

Hierzu fanden Abstimmungen zwischen der SKA und dem KR statt. Das Ergebnis wird hier wiedergegeben:

- 1. Die MM übertragen zur Sicherung ihres Finanzbedarfs ein Grundstück/Gebäude gegen Entgelt an das Kommunalreferat (siehe 1.1.1 sonstige betriebliche Erträge).
- 2. Mit der gewonnenen Liquidität wird sparsam umgegangen, um die kommenden Jahre bestreiten zu können.
- 3. Die MM prüfen, ob unter den gegebenen Umständen eine Gebührenanpassung mittelfristig tragbar ist, da bspw. die letzte Gebührenanpassung in der GMH von 2011 datiert.

Der Antrag ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

4. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) zur Stellungnahme vorgelegt. Die Stellungnahme mit Datum 04.11.2024 ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 5 angehängt.

Die SKA erhebt lediglich gegen den investiven Betriebskostenzuschuss Einwände, daher werden die Antragspunkte gemäß der Stellungnahme der SKA geändert.

Jedoch ist die Anpassung des MIP 0350.1010 für die Restabwicklung Neubau Elisabethmarkt zwingend erforderlich, da hier vertragliche Verpflichtungen eingegangen wurden, die nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu erfüllen sind. Die Mittel sind bereits über den Projektauftrag (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16590) und dem Nachtrag (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09982) vom Stadtrat genehmigt. Vertragliche Verpflichtungen wurden eingegangen.

5. Beteiligung des Beirats der Märkte München

Der Beirat der Märkte München wurde gemäß § 9 der Betriebssatzung der MM bei der Erstellung dieser Sitzungsvorlage mit der Möglichkeit zur Stellungnahme eingebunden. Eine eventuelle Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

6. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Laut Leitfaden Vorauswahl Klimarelevanz ist das Thema dieser Sitzungsvorlage nicht klimarelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz (RKU) ist nicht erforderlich

7. Anhörung des Bezirksausschusses

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

8. Unterrichtung der Korreferentin und Verwaltungsbeirätin

Die Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und die Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Heike Kainz, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im Rahmen eines standardisierten Verfahrens mittels Zwischenberichts und dem Jahresabschluss / Lagebericht über die Entwicklung des Wirtschaftsjahres unterrichtet wird.

II. Antrag der Referentin

1. Der Wirtschaftsplan der Märkte München für das Wirtschaftsjahr 2025 wird

1.1. im Erfolgsplan in den Erträgen mit 58,500 Mio. EUR und in den Aufwendungen mit 36,710 Mio. EUR (Ergebnis: 21,790 Mio. EUR)

1.2. und im Vermögensplan in den Einnahmen und Ausgaben mit 5,489 Mio. EUR festgesetzt.

- Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Wirtschaftsplan 2025 wird auf 3,000 Mio. EUR festgelegt.
- 1.4. Die in 2024 nicht beanspruchte Kreditermächtigung i. H. v. 12,953 Mio. EUR soll auf das Wirtschaftsjahr 2025 vorgetragen werden.
- 2. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 2028 wird wie folgt geändert:

MIP alt:

Baukostenzuschuss Neuer Elisabethmarkt, Maßnahmennummer: 0350.1010, Kommunalreferat

(EURO in 1.000)

	Gesamt- kosten	Finanzg bis 2023	Programm- zeitraum 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Restfinan- zierung 2030 ff.
B 985 Bxxx	33.348	14.375	18.973	5.550	7.197	0	5.989	237	0	0
S	33.348	14.375	18.973	5.550	7.197		5.989	237		
Z 352	2.420	0	2.420	2.420	0	0	0	0	0	0
St. A.	30.928	14.375	16.553	3.130	7.197		5.989	237		

MIP neu:

Baukostenzuschuss Neuer Elisabethmarkt, Maßnahmennummer: 0350.1010, Kommunalreferat

(EURO in 1.000)

	Gesamt- kosten	Finanzg bis 2023	Programm- zeitraum 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Restfinan- zierung 2030 ff.
B 985 Bxxx	33.348	14.375.	18.973	5.550	13.423	0	0	0	0	0
S	33.348	14.375	18.973	5.550	13.423					
Z 352	2.420	0	2.420	2.420	0	0	0	0	0	0
St. A.	30.928	14.375	16.553	3.130	13.423					

- 3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05064 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Andreas Babor vom 12.08.2024 ist geschäftsordnungsgemäß erledigt.
- 4. Die Planungen für die Sanierung des Wiener Marktes werden fortgeführt und Einsparmöglichkeiten umgesetzt. Das Projekt wird von den Märkten München in Eigenregie weitergeführt.
- 5. 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	Jacqueline Charlier						
	3. Bürgermeisterin	Berufsmäßige Stadträtin						

IV. Abdruck von I. mit III. <u>über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)</u> <u>an das Direktorium – Dokumentationsstelle</u> <u>an das Revisionsamt</u>

z.K.

V. Wv. Kommunalreferat MM-GS RW/CO

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

KR-SB

KR-GL2

z.K.

Am