

**Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals  
durch die Märkte München  
Mittelbereitstellung für das Haushaltsjahr 2025**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14864**

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.12.2024 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals durch die Märkte München Der Finanzierungsbedarf wurde zum Eckdatenbeschluss Haushalt 2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13530) angemeldet und vom Stadtrat nicht anerkannt Eine Ausweitung des Haushalts ist mit dieser Vorlage nicht verbunden.
<b>Inhalt</b>	Mittelbereitstellung im Hoheitshaushalt für die Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	Gesamtkosten: 10.461.000,00 € Gesamterlöse: 6.055.000,00 €
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Die Landeshauptstadt München – Kommunalreferat stellt den Märkten München für die Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals die erforderlichen Mittel zur Verfügung
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Schlacht- und Viehhof, Märkte München, Geschäftsbesorgungsvereinbarung
<b>Ortsangabe</b>	Schlacht- und Viehhofareal, 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Telefon: 0 233-724009

**Kommunalreferat**  
Immobilienervice

**Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals  
durch die Märkte München  
Mittelbereitstellung für das Haushaltsjahr 2025**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14864**

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.12.2024 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	3
1. Mittelbedarf .....	3
2. Entscheidungsvorschlag .....	5
3. Finanzielle Abwicklung .....	5
3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit .....	5
3.2 Zahlungswirksame Erlöse im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit .....	5
3.3 Finanzierung .....	5
4. Klimaprüfung .....	6
5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten .....	6
6. Anhörung des Bezirksausschusses .....	6
7. Unterrichtung der Korreferentin und Verwaltungsbeirätin .....	6
8. Termine und Fristen .....	6
9. Beschlussvollzugskontrolle .....	6
II. Antrag der Referentin .....	7
III. Beschluss .....	7

## I. Vortrag der Referentin

### 1. Mittelbedarf

#### 1.1. Konsumtiver Mittelbedarf

Die Märkte München (MM) bewirtschaften und verwalten den städtischen Grundbesitz am Schlacht- und Viehhof im Rahmen einer Geschäftsbesorgungsvereinbarung im Auftrag des Kommunalreferats (KR) der Landeshauptstadt München (LHM).

Für die Bewirtschaftung wurden für den Eckdatenbeschluss (EDB) folgende Zahlen gemeldet:

	in Mio. €
Einzahlungen	5,055
Auszahlungen	15,073
Mittelmehrbedarf	10,018

Mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13530 „Haushaltsplan 2025, Eckdatenbeschluss“ wurde dieser Mittelbedarf jedoch vom Stadtrat nicht genehmigt.

Aufgrund der Nichtberücksichtigung im EDB 2025 wurden die Erhaltungsaufwendungen in ihrer Dringlichkeit der Umsetzung neu bewertet. Das Ergebnis ist, dass Maßnahmen im geschätzten Auftragsvolumen von 4,612 Mio. € in Folgejahre geschoben werden können.

Die Ermittlung der Planansätze für 2025 erfolgt auf Basis der Jahresergebnisse 2022 und 2023 und aufgrund der Neubewertung der Instandhaltungsmaßnahmen.

	Plan 2025 (in Mio. €)
Umsatzerlöse	6,000
Sonstige betriebliche Erträge	0,055
<b>Summe Einnahmen (konsumtiv)</b>	<b>6,055</b>
Betriebskosten	2,071
Instandhaltung/Bauunterhalt	5,704
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,186
Verwalterentgelt	2,500
<b>Summe Ausgaben (konsumtiv)</b>	<b>10,461</b>
<b>Saldo (Mittelmehrbedarf)</b>	<b>-4,406</b>

Für das Haushaltsjahr 2025 werden für die Bewirtschaftung einschließlich Bauunterhalt 4,406 Mio. € benötigt, die nicht durch Einnahmen gedeckt werden können.

Durch Neubewertung der Dringlichkeit in der Umsetzung von Erhaltungsmaßnahmen ergaben sich Verschiebungen i. H. v. 4,612 Mio. € in Folgejahre. Dadurch wird für 2025 nun nur noch ein Mittelbedarf von 4,406 Mio. € benötigt, was **einer Reduktion der benötigten Ausgabemittel um 56,02 % entspricht**.

**Umsätze und sonstige betriebliche Erträge** entsprechen den Planansätzen der

Vorjahre mit einer kleinen Steigerung. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen haben Weiterberechnungen an Dritte einen großen Anteil. Durch die Schaffung von zusätzlichen Vermietungsflächen (Einzäunung von Freiflächen) wird im Jahr 2025 mit Mehreinnahmen von ca. 1 Mio. € ggü. der Anmeldung zum EDB 2025 gerechnet.

Für 2025 sind im Bereich **Instandhaltung /Bauunterhalt** folgende große Maßnahmen geplant:

<b>Gebäude</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Geplante Kosten in 2025, in €</b>
Zenettistr. 10d	Statik Planung	150.000
Zenettistr. 10d	Brandschutz Statik, Umsetzung	600.000
Thalkirchner Str. 106	Erneuerung Wasserleitung	100.000
Thalkirchner Str. 96	Tröpferlbad, Fluchtturm, Sicherungsmaßnahme Dach	250.000
Freifläche SVM	Allg. Instandhaltung bei Mieterwechsel	150.000
Freifläche SVM	Schadensbeseitigung aus Sicherheitsberichten	100.000
Freifläche SVM	Statische Überwachung	100.000
Freifläche SVM	Behebung Rohrleitungsschäden	80.000
Tumblingerstr. 45	TGA-Versorgung	350.000
Zenettistr. 11	Dachsanierung/Statik	200.000
Zenettistr. 15/17/19	Sanierungsmaßnahmen Dach/Fassade	200.000
Zenettistr. 7	Allg. Instandhaltung	75.000
Zenettistr. 7	Sanierung Aufzugssteuerung und Antrieb	75.000
Thalkirchner Str. 108	Austausch Oberlichter	80.000
Thalkirchner Str. 108	Sanierung gewerblicher Einheiten	750.000
Tumblingerstr. 21/23	Allg. Instandhaltung	300.000
Tumblingerstr. 21/23	Brandschutz und Lüftung	200.000
	Instandhaltungen < 75 T€	1.944.000
	<b>Summe:</b>	<b>5.704.000</b>

Die in der Tabelle genannten Kosten sind Richtwerte und konservativ geschätzt. Verlässliche Aussagen zu den tatsächlich zu erwartenden Kosten der Planung und der Ausführung können erst mit Beauftragung der Planungsleistung getroffen werden. Die Ausführungskosten können insofern ggf. höher als die angesetzten Plankosten sein. Weiter weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass mit der Verschiebung einzelner Maßnahmen und der Kürzung des Budgets das Risiko einer Verschlechterung der Bausubstanz und einer mittelfristigen Kostensteigerung einher geht. Ggf. müssen Maßnahmen dennoch 2025 veranlasst werden, wenn sich kurzfristig Handlungsnotwendigkeiten ergeben. Dann muss dem Stadtrat ggf. ein gesonderter Finanzierungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

## 1.2. Unabweisbarkeit des konsumtiven Mittelbedarfs

Um die Sicherheit und Aufrechterhaltung des Betriebs zu gewährleisten, müssen die vorstehenden Maßnahmen durchgeführt werden. Sie sind unabweisbar.

Aufgrund der schlechten Bausubstanz können jederzeit **unvorhergesehene weitere Dringlichkeitsmaßnahmen** erforderlich werden, die unverzüglich umzusetzen wären. Dies könnte dazu führen, dass Baumaßnahmen, die zur Durchführung für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen wären, vorgezogen und gleichzeitig mit der unvorhergesehenen Dringlichkeitsmaßnahme durchgeführt werden sollten.

Das Schlacht- und Viehhofareal hat zum 30.06.2024 eine Vermietungsauslastung von 92,31 %. **Werden die vorgenannten Baumaßnahmen und ggf. unvorhergesehene Dringlichkeitsmaßnahmen nicht durchgeführt, können Gefahrenquellen für Leib und Leben entstehen (Brandschutzproblematiken, bauliche Hygieneprobleme, Deckeneinbruch, Stromschäden, Kabelbrand, Wasserschäden u. a.). Dies führt zu Nichtnutzbarkeiten von Flächen. Folglich müssen die Flächen entmietet werden, was zu Leerständen führt und zu wirtschaftlichen Einbußen durch Mindereinnahmen. Beispielsweise ist der Fluchttreppenturm des Jugendtreffs im Tröpferlbad zu sanieren, um die Nutzung aufrecht halten zu können. Auch besteht dort durch lose Dachziegel die Gefahr von Personenschäden und Wassereintritt in die Mietsache.**

## 2. Entscheidungsvorschlag

Die LHM stellt den MM für die Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals für das Haushaltsjahr 2025 konsumtive Mittel i. H. v. 10,461 Mio. € zur Verfügung und plant Einnahmen i. H. v. 6,055 € ein.

## 3. Finanzielle Abwicklung

### 3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Auszahlungen		10.461.000 € 2025	
davon:			
Sonstige Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)		10.461.000 € 2025	

### 3.2 Zahlungswirksame Erlöse im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Einzahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Einzahlungen		6.055.000 € 2025	
davon:			
Sonstige Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 7)		6.055.000 € 2025	

### 3.3 Finanzierung

Die Finanzierung des konsumtiven Mittelbedarfs ist i. H. v. 6,055 Mio. € durch Einnahmen gedeckt. Davon sind bereits 5,1 Mio. € im Haushaltsplanentwurf 2025 eingestellt.

Der verbleibende Mittelbedarf i. H. v. 4,406 Mio. € kann i. H. v. 3,2 Mio. € aus den für die

Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals im Haushaltsplanentwurf für 2025 bereits vorhandenen Mitteln sichergestellt werden. Darüber hinaus kann aus den im Haushaltsplanentwurf 2025 bereits veranschlagten Mitteln bei den Zentralen Ansätzen ein weiterer Anteil i. H. v. 1,206 Mio. € finanziert werden.

#### **4. 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.

#### **5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten**

Die Beschlussvorlage wurde der Stadtkämmerei zur Stellungnahme vorgelegt. Zum Zeitpunkt des Drucks lag noch keine Stellungnahme vor. Die Stellungnahme wird schnellstmöglich nachgereicht.

#### **6. Anhörung des Bezirksausschusses**

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

#### **7. Unterrichtung der Korreferentin und Verwaltungsbeirätin**

Die Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und die Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Nicola Holtmann, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

#### **8. Termine und Fristen**

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die endgültige Abstimmung des Finanzbedarfs und der Kompensation der nicht freigegebenen Mittel erst Ende November bekannt war und die Abstimmung mit der Stadtkämmerei andauerte.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil die Gelder von den MM für Ihre Aufgabenerfüllung benötigt werden und deshalb in den Haushalt eingestellt werden müssen.

#### **9. 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 Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals wird das Kommunalreferat beauftragt, die im Haushaltsjahr 2025 zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel i. H. v. 6.055.000 € und die konsumtiven Einnahmen i. H. v. 955.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2025 anzumelden.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 1.206.000 € durch Umschichtung aus eigenen Mitteln zu finanzieren.
3. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit im Vortrag wird zugestimmt.
4. 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

Jacqueline Charlier  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. **Abdruck von I. mit III.**  
**über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)**  
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an das Revisionsamt**  
**an die Stadtkämmerei**  
z. K.

V. **Wv. Kommunalreferat KR-GL-GL1-BW (Beschlusswesen)**

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

2. An  
KR-IS-ZA  
KR-GL2  
MM  
z. K.

Am