

**Markthallen München (MHM);  
Wirtschaftsplan der Markthallen München  
für das Wirtschaftsjahr 2016**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04223**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss  
für die Markthallen München vom 12.11.2015 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Markthallen München – Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2016
<b>Anlass</b>	Im Zusammenhang mit der Haushaltsplanaufstellung 2016 wird dem Stadtrat der Wirtschaftsplan 2016 der Markthallen München zur Beschlussfassung vorgelegt.
<b>Inhalt</b>	Nach den Bestimmungen der Eigenbetriebsverordnung (§ 13 EBV) und der Betriebssatzung für die MHM 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 2015 – 2019 (§ 17 EBV). Erstattung der bisherigen Planungsaufwendungen für die beiden großen Zukunftsprojekte durch den Stadthaushalt.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Der Stadtrat genehmigt den Wirtschaftsplan 2016 der Markthallen München. Die bisherigen Planungsaufwendungen werden den MHM erstattet, die künftigen Planungsaufwendungen im Haushaltsplan der Stadt veranschlagt.
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Erfolgsplan, Vermögensplan, Stellenplan, Stellenübersicht, Finanzplanung

<b>I. Vortrag des Referenten</b>	<b>1</b>
1. Aktuelle finanzielle Situation	2
1.1 Ausgestaltung und wirtschaftliche Zukunft des Betriebes MHM	2
1.2 Ursachen der aktuellen wirtschaftlichen Situation	3
1.2.1 Übernahme stark renovierungsbedürftiger Flächen im Zuge der Eigenbetriebsgründung	3
1.2.2 Kapitalausstattung	3
1.2.3 Belastungen aus den beiden Zukunftsprojekten	5
1.2.3.1 Vorlaufende nicht investive Projektentwicklungskosten	5
1.2.3.2 Projektinvestitionen	6
1.2.4 Belastungen durch innerstädtische Abhängigkeiten	7
1.3 Bereits ergriffene Maßnahmen zur Verbesserung der operativen wirtschaftlichen Situation und Struktur	7
1.3.1 Beendigung der Pacht des Schlacht- und Viehhofs	7
1.3.2 Strukturelle Maßnahmen	8
1.3.3 Verbesserung der Einnahmensituation	8
1.4 Handlungsempfehlungen	9
1.4.1 Übernahme der Kosten für die Grundlagenermittlungen der Zukunftsprojekte	9
1.4.2 Vorstellung europarechtskonformer Wege zur Übernahme bzw. Beteiligung an Investitionen für die neue GMH sowie die vier festen Lebensmittelmärkte	10
1.4.3 Finanzkonzept MHM ab 2017	10
2. Erfolgsplan 2016 (Anlage 1)	11
2.1 Erträge und Erlöse	11
2.1.1 Ordentliche Erträge	11
2.1.2 Außerordentliche Erträge	12
2.2 Aufwendungen	12
2.2.1 Materialaufwand	12
2.2.2 Personalaufwand	13
2.2.3 Abschreibungen	13
2.2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen	13
2.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14
2.3 Zusammenfassung Erfolgsplan	14

3.	Vermögensplan 2016 (Anlage 2)	15
4.	Stellenplan für Beamtinnen/Beamte, Stellenübersicht für Tarifbeschäftigte (Anlage 3)	16
5.	Finanzplanung 2015 - 2019 (Anlage 4)	16
6.	Liquiditätssicherung	16
7.	Finanzierung	17
8.	Begründung für die verspätete Abgabe	17
9.	Beteiligung des Markthallenbeirates	18
10.	Abstimmung mit der Stadtkämmerei	18
11.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	18
12.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	18
13.	Beschlussvollzugskontrolle	18
<b>II.</b>	<b>Antrag des Referenten</b>	<b>19</b>
<b>III.</b>	<b>Beschluss</b>	<b>20</b>

**Markthallen München (MHM);  
Wirtschaftsplan der Markthallen München  
für das Wirtschaftsjahr 2016**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04223**

5 Anlagen:

1. Erfolgsplan
2. Vermögensplan
3. Stellenplan und Stellenübersicht
4. Finanzplan 2015 - 2019
5. Stellungnahme der Stadtkämmerei

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss  
für die Markthallen München vom 12.11.2015 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

Im Zusammenhang mit der Haushaltsplanaufstellung für das Haushaltsjahr 2016 und gemäß den Bestimmungen der Eigenbetriebsverordnung (§13 EBV) sowie der seit 01.01.2007 geltenden Betriebssatzung der Markthallen München (MHM) wird dem Stadtrat der Wirtschaftsplan für das Jahr 2016, bestehend aus

- Erfolgsplan (§ 14 EBV)
- Vermögensplan (§ 15 EBV)
- Stellenplan und Stellenübersicht (§ 16 EBV) sowie
- der fünfjährigen Finanzplanung (§ 17 EBV)

zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der vorliegende Wirtschaftsplanentwurf mit Erfolgs- und Vermögensplan (Anlagen 1 u. 2) enthält alle zum Zeitpunkt der Planaufstellung erkennbaren Entwicklungen für das Wirt-

schaftsjahr 2016. Die Anlage 3 enthält den Stellenplan und die Stellenübersicht; in der Anlage 4 wird die Finanzplanung für die Jahre 2015 - 2019 dargestellt.

## **1. Aktuelle finanzielle Situation und Maßnahmen**

### **1.1 Ausgestaltung und wirtschaftliche Zukunft des Betriebes MHM**

Die heutigen MHM werden in der Rechtsform eines Eigenbetriebes nach Art. 88 der Gemeindeordnung (GO) geführt. Sie gingen hervor aus der zum 01.01.2007 vollzogenen Fusion der beiden Eigenbetriebe Großmarkthalle München (GMH) und Schlachthof München (SHM). Vor deren organisatorischer Ausgliederung aus der Hoheitsverwaltung 1998 (Städtische Lebensmittelmärkte / Großmarkthalle) bzw. 2005 (Schlacht- und Viehhof) wurden beide Einrichtungen als Regiebetriebe geführt.

Der seit jeher im Vermögen der LHM stehende Bereich Schlacht- und Viehhof wird seit 01.01.2014 gemäß der Entscheidung des Stadtrates vom 18.12.2013 nicht mehr vom Hoheitshaushalt gepachtet, sondern im Rahmen einer Vereinbarung von den MHM verwaltet. Die für dieses Areal anfallenden Aufwendungen und Erträge werden im Teilhaushalt des Kommunalreferates dargestellt.

Steuerrechtlich handelt es sich bei den MHM um einen Betrieb gewerblicher Art (BgA). Eine Gewinnerzielungsabsicht besteht nach § 1 der Betriebssatzung nicht. Die Markthallen München sollen gemäß ihrem Betriebszweck das Betriebsgebäude der Großmarkthalle, die ständigen Lebensmittelmärkte, die ständigen Wochen- und Bauernmärkte, sowie das Schlacht- und Viehhofareal betreiben, die zur Verfügung stehenden Flächen einer gewerblichen Nutzung zuführen und zur Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigen, gesunden und frischen Lebensmitteln beitragen.

Dabei stehen die MHM mit ihren angebotenen Leistungen voll im freien Wettbewerb. Anschluss- und Benutzungszwänge für die Marktteilnehmer bestehen nicht.

Die Erzielung eines positiven Jahresergebnisses gelingt seit dem Jahr 2012 nicht mehr. Ab dem Jahr 2013 konnte die jährliche Stammkapitalverzinsung i. H. v. 0,128 Mio. € nicht mehr an die Stadt abgeführt werden (vgl. VV 08.07.2014).

Nach den negativen Jahresergebnissen der Jahre 2012 (-4,224 Mio. €), 2013 (-0,961 Mio. €) und 2014 (-2,576 Mio. €) wird für 2015 mit einem Ergebnis von -2,779 Mio. € (Prognose laut zweitem Zwischenbericht) gerechnet.

Durch Neukredite (2014: 1,660 Mio. € und 2015: 0,787 Mio. €) und die erfolgte Verrechnung der Jahresverluste mit den vorhandenen Gewinnvorräten war der Betrieb bislang handlungsfähig.

Durch den sukzessiven Einsatz der verfügbaren liquiden Mittel seit 2011 und die zunehmenden Mittelbedarfe aus den sich auch kostenmäßig deutlich entwickelnden Neubauprojekten (Planung GMH und Projekt feste Lebensmittelmärkte) kann ein ausgeglichener Wirtschafts-

plan 2016, der die Finanzierung der Zukunftsprojekte beinhaltet, nicht mehr dargestellt werden.

## **1.2 Ursachen der aktuellen wirtschaftlichen Situation**

Im Folgenden werden die Ursachen der aktuellen wirtschaftlichen Schieflage der Markthallen München dargestellt und Maßnahmen beschrieben, die eine Verbesserung der aktuellen Finanzsituation erreichen könnten.

### **1.2.1 Übernahme stark renovierungsbedürftiger Flächen im Zuge der Eigenbetriebsgründung**

Die im Rahmen der Eigenbetriebsgründung an die MHM überlassenen Flächen und Gebäude sind zum allergrößten Teil stark renovierungsbedürftig, oft denkmalgeschützt und nur unter erheblichem wirtschaftlichen Aufwand in einem Zustand zu erhalten bzw. zu versetzen, der einen weiteren Betrieb ermöglicht.

Diverse Gebäude, u. a. die Großmarkthalle von 1912, die immer noch im Betrieb ist, sind baulich und wirtschaftlich nicht mehr zu ertüchtigen, sodass der Stadtrat die Beauftragung der Vorplanung für einen Neubau beschlossen hat.

Auch die von den Markthallen betriebenen ständigen vier Lebensmittelmärkte müssen grundlegend saniert werden, was ebenfalls bereits durch den Stadtrat beschlossen wurde.

Allein diese beiden Projekte werden - obgleich noch keine Kostenschätzungen vorliegen - voraussichtlich Ausgaben im dreistelligen Millionenbereich verursachen. Zwischenzeitlich sind dafür teure Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich, die in der Vergangenheit unterlassen worden sind, aber zur nötigen Aufrechterhaltung des Betriebes dennoch ergriffen werden müssen.

### **1.2.2 Kapitalausstattung**

Bei Eigenbetriebsgründung der Großmarkthalle mit den festen Lebensmittelmärkten im Jahr 1998 wurde die Einrichtung mit einem Eigenkapital i. H. v. 2,556 Mio. € ausgestattet. Es hat sich nunmehr gezeigt, dass mit den regelmäßig bis 2011 erwirtschafteten Jahresüberschüssen, den vorhandenen Gewinnvorträgen und den jetzt erzielten Verlusten eine Finanzierung der notwendigen Baumaßnahmen nicht möglich ist.

Die MHM erzielen vorwiegend durch Vermietung und Verpachtung von Handelsflächen an die Markthändler einen **Jahresumsatz** von ca. 15 Mio. €. Aus diesen laufenden Einnahmen können die erforderlichen Planungs- und Projektkosten nicht finanziert werden, weil allein für die Instandhaltung und die laufenden Betriebs- und Personalkosten insgesamt Aufwendungen i. H. v. rd. 14 Mio. € erbracht werden müssen.

Neben den großen anstehenden Investitionen belasten eine ganze Reihe „kleinerer“ Maßnahmen die MHM, wie das nachfolgende Beispiel verdeutlicht.

Zur Aufrechterhaltung der gastronomischen Angebote in der **Sortieranlage** muss die Gewerbeeinheit 1 unter einem enormen Aufwand mit Baukosten von bis zu 0,350 Mio. € saniert werden. Für die Markthallen ist diese Maßnahme unwirtschaftlich, da sich die aufgebrachten Kosten erst sehr langfristig über die nach Fertigstellung erzielbaren Pachtentgelte amortisieren werden.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche GmbH führte in der Konzeptstudie zur Zukunftssicherung der MHM vom Januar 2010 zum bestehenden Instandhaltungsstau aus:

*„Der in den Maßnahmen aufgezeigte Investitionsbedarf in den Immobilien resultiert maßgeblich aus einem über die Jahre hinweg angesammelten Instandhaltungsstau. Für dessen Beseitigung steht keine Bauerhaltungsrücklage zur Verfügung, weil diese aufgrund kommunalrechtlicher Einschränkungen nicht gebildet wurde. Daraus resultierende Einsparungen sind der LHM zugeflossen. Erst seit 1998 wird der Großmarkt München als Eigenbetrieb mit einem eigenen Wirtschaftsplan und Kostenrechnungen geführt. Aber auch während dieses Zeitraumes wurden keine Bauerhaltungsrücklagen gebildet.“*

Das Beratungsunternehmen kommt zu dem Schluss, dass die heute anstehenden Investitionen durch die konsequente Bildung einer Bauerhaltungsrücklage hätten gedeckt werden können.

Es führt ferner aus:

*„Die bis 1998 ausgebliebene Rücklagenbildung wird der LHM zugerechnet, da sie während dieses Zeitraumes hierfür aufkommen musste. Aufgrund der bis dahin unterbliebenen Rücklagenbildung ist nun ein entsprechender Investitionszuschuss durch die Stadt München erforderlich. Den MHM wird der seit 1998 in eigener Verantwortung angelaufene Instandhaltungsstau zugerechnet. Der daraus resultierende Investitionsanteil muss durch die MHM und den Rückflüssen aus dem Projekt getragen werden.“*

Faktisch werden diese Kosten aber derzeit allein von den MHM getragen. Die auf Vorschlag und Betreiben der MHM aufgebaute betriebseigene Bauabteilung wickelt seit 2014 alle Baumaßnahmen im Bereich des Großmarkthallenareals, der vier festen Lebensmittelmärkte und des Schlacht- und Viehhofes bis zu einem Volumen von 0,5 Mio. € eigenverantwortlich ab. Angesichts des Rückzugs des Baureferates sowie des bestehenden Flächen- und Gebäudezustandes ist es zur Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit und Betriebssicherheit dringend erforderlich, die Instandhaltungs- und Instandsetzungs- sowie sonstigen Baumaßnahmen rasch und gemäß den Prioritäten des Betriebes durchzuführen.

Alleine in den Jahren 2013 und 2014 wurden beim Großmarkt und bei den Lebensmittelmärkten Bauunterhaltungsmittel i. H. v. rd. 1,889 Mio. € bzw. 2,210 Mio. € (insgesamt 4,099 Mio. €) benötigt.

Zusätzlich zur kleinen Bauabteilung der MHM unterhält der Technische Dienst der MHM mit ca. 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Betriebsimmobilien bei den vielen kleineren Instandhaltungen im Bereich Elektrik, Malerei, Schlosserei und Heizung, Lüftung, Sanitär. Be-

dingt durch die Vielzahl der Objekte und deren schlechten Zustand sind auch hier die Instandhaltungs- und Personalaufwendungen entsprechend hoch.

### 1.2.3 Belastungen aus den beiden Zukunftsprojekten

Eine betriebliche Zukunft der Markthallen als städtischer Eigenbetrieb ist nur gewährleistet, wenn die heutigen Anforderungen an Lebensmittelsicherheit, Baurecht und Brandschutz erfüllt sind. Dabei müssen die für den Handel und Verkauf bereit gestellten Flächen qualitativ so gestaltet sein, dass sie für Händler und die Bevölkerung attraktiv und modern sind. Die Logistik und Verkehrsführung sind auf die zeitgemäßen Anforderungen abzustellen, von den Märkten ausgehende Lärmemissionen sind dabei auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die beiden Zukunftsprojekte (Neubau der Großmarkthalle und Sanierung der vier festen Lebensmittelmärkte) werden vom Kommunalreferat mit unverminderter Kraft und unter intensivster Beteiligung aller betroffenen Interessensgruppen vorangetrieben. Die städtischen Qualitätsanforderungen (z.B. Baustandards) sind hierbei entsprechend hoch, die notwendigen Abstimmungen zwischen den städtischen Referaten und den betroffenen Interessensgruppen sind zeitaufwändig, funktionieren aber gut.

Dennoch dienen die zahlreichen Gutachten und Untersuchungsaufträge bei weitem nicht allein einer Neuschaffung von modernen Betriebsflächen, sondern erstrecken sich stets über das gesamte bebaute und unbebaute Areal. Vorallem **städtebauliche** und **quartiersbezogene** Aspekte (siehe Verkehrsuntersuchung und Lärmgutachten) stehen im Fokus der gesamten Voruntersuchung.

#### 1.2.3.1 Vorlaufende nicht investive Projektentwicklungskosten

In den Jahren 2007 bis 2015 sind vorlaufende, nicht investive, betriebsexterne Kosten i. H. v. 3,395 Mio. € netto angefallen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Maßnahme	Summe 2007-2010	2011	2012	2013	2014	2015	Summe 2007-2015
MHM, Zukunftssicherung Konzepterstellung	215.485,20	551.714,03	771.876,79	197.230,43	16.150,48		1.752.456,93
Parkhaus Königsdorfer Parkplatz	662.071,15	7.869,78	2.398,64				672.339,57
Viktualienmarkt, Überplanung	24.452,14	68.462,49			7.210,00	100.328,86	200.453,49
Pasinger Viktualienmarkt, Überplanung	18.359,80	55.192,98			55.950,36	132.356,54	261.859,68
Wiener Markt, Überplanung	16.547,00	57.712,98			29.710,18	80.081,38	184.051,54
Markt am Elisabethplatz, Überplanung	17.530,68	54.562,98			92.018,13	160.096,53	324.208,32
<b>Summe konsumtiv:</b>	<b>954.445,97</b>	<b>795.515,24</b>	<b>774.275,43</b>	<b>197.230,43</b>	<b>201.039,15</b>	<b>472.863,31</b>	<b>3.395.369,53</b>

Für die Jahre 2007 bis 2010 schlug vor allem der verworfene Parkhausbau am Königsdorfer Parkplatz mit 0,672 Mio. € netto zu Buche. Die Entwicklung von Konzepten für die neue Großmarkthalle kostete bisher bereits 1,752 Mio. € netto.



2014 und 2015 verursachten vor allem die Konzepterstellung für die vier Lebensmittelmärkte Kosten.

2016 fallen für die drei kleinen Lebensmittelmärkte in dieser Projektphase abschließend nochmals etwa 0,165 Mio. € brutto an, beim Viktualienmarkt wird nach erfolgter Ausschreibung des externen Projektsteuerers mit Ausgaben von etwa 0,595 Mio. € brutto gerechnet.

Desweiteren müssen 2016 im Vorgriff auf die Herstellung der neuen Großmarkthalle verschiedene Abriss- und Verlagerungsmaßnahmen im Südraum des Großmarktgeländes erfolgen. Betroffen sind hierbei u.a. der Funkmast, die Entsorgungsstation Hammermühle sowie die in der Schäftlarnstr. 32 situierte Halle für die Reinigungs- und Winterdienstfahrzeuge. Hierfür fallen voraussichtlich Kosten i. H. v. rd. 0,400 Mio. € brutto an.

Insgesamt muss daher für das Jahr 2016 nochmals mit 1,160 Mio. € brutto an externen Projektvorbereitungskosten gerechnet werden.

### 1.2.3.2 Projektinvestitionen

Seit 2013 wurden für die Zukunftsprojekte auch schon echte Investitionen getätigt. Zum einen sind das konkrete Baumaßnahmen (Gleisrückbau und Errichtung des ersten Bauabschnitts des Eidechsenhabitats) und zum anderen Vorplanungsmaßnahmen (vor allem die Planung der neuen Großmarkthalle).

Alleine für die am VOF-Verfahren für die neue Großmarkthalle beteiligten 8 Planungsbüros mussten bislang Honorare von über 0,605 Mio. € aufgewendet werden.

Nachfolgende Übersicht zeigt die investiven projektbezogenen Ausgaben:

	Summe 2007-2010	2011	2012	2013	2014	1. HJ 2015	Summe
Viktualienmarkt, Überplanung							0,00
Pasinger Viktualienmarkt, Überplanung							0,00
Wiener Markt, Überplanung							0,00
Markt am Elisabethplatz, Überplanung							0,00
Gleisrückbau/Eidechsenhabitat				27.818,85	425.317,66	4.016,95	457.153,46
Planung neue Großmarkthalle					292.816,54	587.935,77	880.752,31
GMH, Entsorgungsstation						4.139,20	4.139,20
GMH, Fahrzeughalle						1.851,86	1.851,86
<b>Projektentwicklung investiv:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27.818,85</b>	<b>718.134,20</b>	<b>597.943,78</b>	<b>1.343.896,83</b>

Nach Beauftragung des Generalplaners für die Erstellung der Vorplanung der neuen Großmarkthalle hat dieser seine Tätigkeit im 3. Quartal 2015 aufgenommen.

Diese Vorplanung wird über das ganze Jahr 2016 fortgeführt, wofür rund 1,900 Mio. € im

Vermögensplan 2016 der MHM angesetzt werden müssen. Insgesamt steigen die Ausgaben für die Zukunftsprojekte mit zunehmendem Fortgang entsprechend stetig an.

Im Vermögensplan 2016 entfallen bereits 87,34 % der insgesamt angesetzten Investitionen von 2,290 Mio. € auf Maßnahmen, die nicht mit dem laufenden Betrieb, sondern mit der zukünftigen Neuausrichtung der Märkte zusammenhängen. Im Jahr 2015 betrug dieser Anteil inklusive Kontorhaus 2 - Sanierungsplanung 90,48 % des Ansatzes von 1,050 Mio. €.

Die finanziell nur für das **operative** Geschäft ausgestatteten Markthallen sind nicht in der Lage, diese stetig steigenden Belastungen alleine zu stemmen.

#### **1.2.4 Belastungen durch innerstädtische Abhängigkeiten**

Für die sog. städt. Steuerungsumlage, Leitungsumlage und innerstädt. Serviceleistungen (Direktorium, POR, [it@m](#), u. a.) sind hohe Beträge fällig.

Auf das Jahr 2014 entfielen im Rahmen der Internen Leistungsverrechnung insgesamt rd. 1,354 Mio. €. Dies sind 8,76 % der 2014 realisierten Umsatzerlöse und Sonstigen betrieblichen Erträge.

### **1.3 Bereits ergriffene Maßnahmen zur Verbesserung der operativen wirtschaftlichen Situation und Struktur**

Die unter den vorgenannten Punkten angesprochenen Themen sind struktureller Natur und bilden den vorgegebenen Rahmen zur Tätigkeit des Betriebs. Sie können durch die MHM nicht verändert werden.

Gleichwohl wurden von den MHM bereits zahlreiche Optimierungen angestoßen, von denen nachfolgend einige genannt werden.

#### **1.3.1 Beendigung der Pacht des Schlacht- und Viehhofs**

Seit 2014 wird das Areal des ehemaligen Schlacht- und Viehhofs nur noch von den MHM bewirtschaftet (siehe VV 18.12.2013). Die Erträge und Aufwendungen werden im Allgemeinen Grundvermögen dargestellt. Die MHM erhalten für die Verwaltung ein Verwalterentgelt auf Basis einer Vereinbarung.

Die Verwaltung des Schlacht- und Viehhofs verursachte aber 2014 höhere Verwaltungskosten als durch das Verwalterentgelt gedeckt waren, sodass die MHM mit dieser Leistung aktuell wirtschaftlich defizitär sind. Der Verwaltungsaufwand für den SVH wird dabei durch Zeitaufschreibung der operativ tätigen Dienstkräfte ermittelt. Das Verwalterentgelt des Hoheitshaushalts an die MHM muss daher ab 2016 auf ein aufwandsgerechtes Niveau angehoben werden. Die Erlöse aus Geschäftsbesorgung, sonstige betriebliche Erlöse (siehe Anlage 1, Erfolgsplan, Nr. 1g) steigen danach vom Ergebnis 2014 i.H.v. 1,301 Mio. € auf 1,986 Mio. € im Wirtschaftsplan 2016. Die Entwicklung der wirtschaftlichen Situation des SVH-Areals wird dem Stadtrat im Frühjahr 2016 in einer gesonderten Beschlussvorlage dargestellt.

### **1.3.2 Strukturelle Maßnahmen**

Seit der zweiten Jahreshälfte 2014 befasst sich der Betrieb intensiv mit seiner internen Struktur.

Zur Verbesserung der Abläufe und zur Überwindung von Schnittstellen im Arbeitsalltag werden alle Kern-, Führungs- und Unterstützungsprozesse in einem noch länger andauernden Prozess systematisch betrachtet. Ziel ist eine optimierte Prozesslandkarte und das Herausarbeiten von eventuellen Defiziten in der Aufbau- und Ablauforganisation.

Desweiteren wird seit einigen Monaten weiter an der Professionalisierung des Immobilienmanagements gearbeitet. Ziele hierbei sind klare Rollendefinitionen, eine standardisierte Mitarbeiterqualifizierung, die Stärkung von Verantwortlichkeiten und die Steigerung der Attraktivität der Arbeitsplätze.

In Verbindung mit der Optimierung der Prozessabläufe erwartet sich die Werkleitung der MHM durch diese Maßnahmen allem voran eine beschleunigte Wiederbelegung frei gewordener Immobilienobjekte und eine verbesserte Kundenorientierung.

Mit Unterstützung durch ein Beratungsunternehmen sollen zudem Potenziale für eine bessere wirtschaftliche Aufstellung der Markthallen aufgedeckt werden. Derzeit können hierzu noch keine Aussagen getroffen werden, da die Beratungstätigkeit noch nicht abgeschlossen ist.

### **1.3.3 Verbesserung der Einnahmensituation**

Die im Rahmen der Zukunftssicherung erforderliche vertragliche Neuordnung des Südraumes des Großmarkthallenareals wird eine Verbesserung der Einnahmensituation erbringen.

Durch die in den nächsten Jahren im Zuge der Umsetzung der Zukunftsprojekte verstärkt wegbrechenden Einnahmen aus der Flächenvermarktung wird sich die Ertragssituation der Markthallen aber zunächst schrittweise verschlechtern.

Ende 2014 erfolgte zudem die Rücknahme der Gebührenanpassung auf den festen Lebensmittelmärkten aus dem Jahr 2011. Seitens der MHM bestanden an deren uneingeschränkter Rechtmäßigkeit soweit Zweifel, dass an der getroffenen Gebührenfestsetzung nicht festgehalten werden konnte. Hierdurch entgingen dem Betrieb ab 2014 jährlich zusätzliche Gebühreneinnahmen von ca. 0,765 Mio. €.

Die Werkleitung der MHM hat sich intensiv mit Kompensationsmöglichkeiten für die genannten Einnahmeausfälle und der Realisierung neuer Einnahmen auseinander gesetzt.

Auf Grund fehlender Einnahmen sind aus Sicht der Werkleitung Entgelt- und Gebührenanpassungen notwendig. Wegen der starken betrieblichen Belastungen vor allem durch den Bauunterhalt und die Projektkosten wären zur Kompensation deutliche Gebührenerhöhungen, allen voran auf dem Großmarktgelände bei den Einfahrtsgebühren und in den Hallenflächen, erforderlich.

Auf der Basis des Jahresergebnisses 2014 mit einem Defizit von rund 2,576 Mio. € wären zusätzliche Erträge in dieser Größenordnung erforderlich, um ein ausgeglichenes Ergebnis erzielen zu können. Eine fiktiv angenommene pauschale Erhöhung aller Erträge von 15,465 Mio. € um 2,576 Mio. € auf 18,041 Mio. € entspräche einem notwendigen Anstieg von 16,66 %. Da in den privatrechtlich geregelten Bereichen derartige einseitige Vertragsanpassungen grundsätzlich nicht möglich sind, müsste sich die Erhöhung auf den öffentlich-rechtlichen Gebührenbereich beschränken. Dies würde hier zu Erhöhungen in der Größenordnung von über 30 % führen, die so nicht durchführbar sind, weil sie für die Nutzer der Einrichtung mit keinen adäquaten Verbesserungen verbunden wären.

Nach dem erfolgten Neubau der Großmarkthalle wird es zu heute noch nicht bezifferbaren Gebühren- bzw. Entgelterhöhungen durch die Bereitstellung zeitgemäßer Handelsflächen mit zahlreichen Vorteilen für die Händlerinnen und Händler in Bezug auf Logistik, Ausstattung, Hygiene- und Warenpräsentation kommen. Diese grundlegenden Leistungssteigerungen sind in den jetzigen Handelsflächen auch durch die fortschreitenden Projekte und die getätigten Bauunterhaltungen leider noch nicht gegeben.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Qualität der überlassenen Flächen und damit deren Wert für die Kundinnen und Kunden bei der Durchführung erster Bau- und Umzugsmaßnahmen sicher nicht zunehmen wird.

#### **1.4 Handlungsempfehlungen**

Zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Markthallen München schlägt die Werkleitung dem Stadtrat nachfolgende Maßnahmen vor:

##### **1.4.1 Übernahme der Kosten für die Grundlagenermittlungen der Zukunftsprojekte**

Wie unter 1.2 und 1.3 ausführlich dargestellt, befinden sich die Markthallen München in einer finanziellen Schieflage, der vor allem folgende Ursachen zugrundeliegen:

- Hohe Belastungen für Grundlagenermittlungen für die Zukunftsprojekte (seit 2007: 3,395 Mio. €)
- Hohe Bauunterhaltungsaufwendungen (2014: 2,210 Mio. €) bei gleichzeitig fehlender Bauinstandhaltungsrücklage
- Ausbleibende Gebührenanpassungen wegen fehlender Leistungssteigerungen auf den Handelsflächen.

Der Wirtschaftsplan 2016 kann daher nur unter der Voraussetzung aufgestellt werden, dass die vorhandenen Planungskosten für die beiden Zukunftsprojekte rückwirkend vom Hoheitshaushalt an die MHM erstattet werden.

Die unter Ziffer 1.2.3.1 aufgeführten konsumptiven Projektuntersuchungen i. H. v. bisher 3,395 Mio. € können von den MHM nicht gestemmt werden. Diese Planungskosten dienen nicht nur der Planung einer neuen Markthalle oder der Sanierung der festen Lebensmittel-

märkte sondern auch - und überwiegend - der Überplanung und Neugestaltung des kompletten Stadtquartiers. Es sind daher vor allem auch Kosten der Stadtplanung.

Die MHM sind durch diese enormen Kosten an die Grenze ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit gekommen. Noch 2011 hatten die MHM u. a. durch die vermögensrechtliche Übertragung des Moscheegrundstücks an das allg. Grundvermögen (VV 22.06.2005) Kassenmittel i. H. v. insgesamt 7,089 Mio. €. Doch wurden auch diese Mittel nun fast vollständig aufgezehrt, weil neben den vielen Untersuchungsaufträgen und Gutachten zum Gesamtareal auch schon 1,344 Mio. € Investitionskosten für den Hallenneubau ausgegeben wurden.

Ohne die, bereits im Jahr 2013 zum Teilhaushaltsplan des Kommunalreferates (vgl. VV vom 18.12.2013) schon einmal dargestellte und beantragte Erstattung durch den Stadthaushalt sind die MHM im Wirtschaftsjahr 2016 nicht mehr bestandsfähig. Auch 2013 wurde bereits auf die prekäre Finanzsituation des Betriebes durch die Belastungen der Zukunftsprojekte hingewiesen. Dem seinerzeitigen Entscheidungsvorschlag des Kommunalreferates zur Erstattung dieser Planungsleistungen an die MHM war der Stadtrat leider nicht gefolgt.

Wie ebenfalls unter 1.2.3.1 beschrieben, fallen für 2016 voraussichtlich für die Projektgrundlagenermittlungen Kosten von ca. 0,760 Mio. € (Viktualienmarkt: 0,595 Mio. €, drei kleine Lebensmittelmärkte: 0,165 Mio. €) an. Unter Einbeziehung von Kosten für weitere Posten (z.B. Gutachten, Baufelduntersuchungen) wird vorgeschlagen, einen Ansatz von 1,160 Mio. € im städtischen Haushalt vorzusehen und die entsprechenden Rechnungen mit Nachweisen über die geleisteten Projektaktivitäten in 2016 zu übernehmen.

#### **1.4.2 Vorstellung europarechtskonformer Wege zur Übernahme bzw. Beteiligung an den Investitionen für die neue Großmarkthalle sowie die vier festen Lebensmittelmärkte**

Die MHM sind wie beschrieben selbst nicht in der Lage, die anstehenden Zukunftsprojekte mit einem geschätzten Umfang von über 100 Mio. € alleine finanziell zu bewerkstelligen.

In Zusammenarbeit mit der Stadtkämmerei und unter Begleitung durch ein externes Beratungsunternehmen sollen daher europarechtskonforme Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie den MHM für die anstehenden Investitionen Geldmittel durch die LHM zur Verfügung gestellt werden können.

Dem Stadtrat soll hierüber im 1. Halbjahr 2016 berichtet werden.

#### **1.4.3 Finanzkonzept MHM ab 2017**

Mit der dargestellten und erbetenen Erstattung der Untersuchungskosten für die beiden Zukunftsprojekte wäre eine Finanzierung des Betriebes nur bis 2017 sichergestellt. Für den Zeitraum von 2017 bis zur Fertigstellung der neuen Halle (voraussichtlich 2022) muss dem Stadtrat vorgestellt werden, wie die MHM nach 2016 wirtschaftlich handlungsfähig bleiben können. Es ist daher erforderlich, unter Einbeziehung der Ergebnisse des aktuell beauftragten Private Investortests (PIT) ein Konzept zu erstellen, das realistische, umsetzbare und zielführende Maßnahmen für einen Betrieb der MHM ab 2017 sowie einen dauerhaften wirt-

schaftlichen Betrieb nach Fertigstellung der neuen Halle enthält. Dieses Konzept ist dem Stadtrat bis spätestens zum 1. Zwischenbericht 2016 vorzustellen.

## 2. Erfolgsplan 2016 (Anlage 1)

Die Ermittlung der Planansätze für 2016 erfolgte auf Basis des Jahresergebnisses 2014, des Halbjahresergebnisses 2015 und der Einschätzung der Gesamtsituation für 2016.

### 2.1 Erträge und Erlöse

#### 2.1.1 Ordentliche Erträge

Zwischen dem Istergebnis 2014 (15,465 Mio. €), Plan 2015 (14,869 Mio. €) und Plan 2016 (15,910 Mio. €) gibt es Differenzen, die sich wie nachfolgend dargestellt erklären:

Der Planwert 2015 basierte unter anderem auf dem Ergebnis 2013 und den absehbaren Entwicklungen des Jahres 2014.

Die Höhe der **umsatzbezogenen Pachten und Gebühren** auf den festen Lebensmittelmärkten, allen voran in den Imbiss- und Gaststättenbetrieben, unterliegen nicht vorhersehbaren Außeneinflüssen (Witterung, Konsumverhalten der Gäste, unternehmerisches Geschick der Standbetreiber). Sie sind somit nicht jedes Jahr konstant.

Desweiteren werden die Umsatzmeldungen nicht immer von allen Händlerinnen und Händlern in den vorgegebenen Fristen bei den Markthallen zur Abrechnung eingereicht. Infolge kann es dann zu nicht unerheblichen Schwankungen zwischen einzelnen Jahren, wie hier im Vergleich 2013/2014, kommen.

Die **Erlöse aus Geschäftsbesorgung** steigen im Wirtschaftsplan 2016 vom Ergebnis 2014 (1,301 Mio. €) und dem Plan 2015 (1,203 Mio. €) auf nunmehr 1,986 Mio. €. Grund ist das höhere Entgelt für die Verwaltung und Betreuung des Schlacht- und Viehhofareals (vgl. Ziffer 1.3.1).

Nach Durchführung des Jahresabschlusses 2014 und der innerbetrieblichen Zuordnungen der angefallenen Gemeinkosten wurde die Höhe und Berechnung des Verwalterentgeltes 2014 nach deren erstmaliger Abrechnung im Jahr 2015 validiert.

Dabei stellte sich heraus, dass angesichts der umfangreichen Veränderungen auf dem SVH-Areal, auch hoher Instandhaltungsaufwendungen und aufwändiger Verwaltungsarbeiten durch Stadtrats- und BA-Anträge sowie verwaltungsinterne Prüfungen, der tatsächliche Aufwand gegenüber den ursprünglichen Annahmen deutlich höher ist.

Da die MHM ihr Ergebnis durch die Bewirtschaftung des SVH nicht weiter verschlechtern können, müssen die tatsächlich angefallenen Kosten für die Bewirtschaftung des SVH mit dem Verwalterentgelt erstattet werden.

Im übrigen kommt es 2016 durch das Projekt Zukunftssicherung neue Großmarkthalle noch nicht zu entscheidenden Einnahmerückgängen. Zwar wird das Kontorhaus 2 renovierungsbedingt für die nächste Zeit keine Mieterträge abwerfen und es entfallen kleinere Mieterträge (z.B. Tankstelle, Arbeitsamt, Funkturm). Dies kann aber voraussichtlich durch Ertragssteigerungen für die noch in Abstimmung befindliche Neuordnung des Südraums des GMH-Areals kompensiert werden.

Auch die Zukunftsprojekte für die festen Lebensmittelmärkte sind noch nicht soweit fortgeschritten, dass entsprechende Markt- und Handelsflächen durch zukünftige Baumaßnahmen nicht mehr zu vermarkten sind.

Insgesamt wird es somit 2016 voraussichtlich zu einer leichten Verbesserung der Ertragssituation der MHM kommen.

### 2.1.2 Außerordentliche Erträge

Durch die unter 1.4.1 beschriebene **Übernahme der Kosten für die Grundlagenermittlungen der Zukunftsprojekte** käme es zu einer Erstattung der getätigten Ausgaben. Hierfür ist ein Betrag von 3,395 Mio. € anzusetzen.

## 2.2 Aufwendungen

### 2.2.1 Materialaufwand

Die Materialaufwendungen (6,505 Mio. €), die gegenüber dem Ergebnis 2014 (6,251 Mio. €) eine Steigerung um 4,06 % aufweisen, beinhalten als größte Posten vor allem die **Instandhaltung** (2,365 Mio. €) und die **Betriebskosten** (3,720 Mio. €). Es zeichnet sich ab, dass der relativ niedrig angesetzte Planwert 2015 (5,600 Mio. €) leicht überschritten werden wird, was sich in der angepassten Prognose für 2015 (5,825 Mio. €) im zweiten Zwischenbericht widerspiegelt. Es wäre durchaus möglich auch noch höhere Instandhaltungsaufwendungen einzusetzen, um die Nutzungsbedingungen in einem verträglichen Zustand zu erhalten. Diese können jedoch vom Betrieb nicht finanziert werden.

Folgende große Instandhaltungsmaßnahmen werden vor allem für 2016 eingeplant:

- Neuinstallation einer Sprinkleranlage im gesamten Kellerbereich der Großmarkthalle: 0,400 Mio. €
- Fortsetzung der Grundleitungssanierung und grundlegenden Renovierung der Gaststätte in der Sortieranlage: 0,150 Mio. €, in 2015 wurden zusätzlich 0,100 Mio. € ein geplant.

Zu den weiteren Materialaufwendungen zählen die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren, der Mietaufwand sowie weiterzuberechnende Leistungen. Diese bleiben in der Höhe stabil.

### 2.2.2 Personalaufwand

Der gesamte Personalaufwand 2016 (7,910 Mio. €) steigt im Vergleich zum Ergebnis 2014 (7,700 Mio. €) um ca. 2,73 % leicht an.

Erfreulicherweise gelang es dem Betrieb im laufenden Jahr, die im Stellenplan 2015 vorhandenen Stellen mit dringend benötigten Kapazitäten vor allem im zweiten Halbjahr 2015 durch entsprechende Neueinstellungen bzw. Umsetzungen aus der Stadtverwaltung weitestgehend zu besetzen.

Die etwas zurückhaltende Planung 2015 mit einem Personalaufwand von 7,115 Mio. € wurde im zweiten Zwischenbericht 2015 auf 7,490 Mio. € korrigiert.

Die erfolgten Stellenbesetzungen erhöhen den Ansatz der **Löhne und Gehälter**, die von 4,482 Mio. € in 2014 um 7,10 % auf 4,800 Mio. € in 2016 ansteigen.

Die personalwirtschaftlichen Veränderungen des Stellenplans (Anlage 3) sowie übliche tarifliche bzw. besoldungsgesetzliche Steigerungen sind hierbei abgedeckt. Fluktuationsbedingte Stellenvakanzen, Teilzeittätigkeit, langfristiger krankheitsbedingter Ausfall und ähnliche Sachverhalte wurden pauschal nach vorhandenen Erfahrungswerten berücksichtigt.

Zuführungsbeträge zu den **Pensionsrückstellungen** sind in den Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung mit 0,900 Mio. € (28,94 % von 3,110 Mio. €) pauschal berücksichtigt. 2014 mussten hierfür 0,961 Mio. € aufgewandt werden.

Siehe auch die weiteren Ausführungen unter 4. Stellenplan und Stellenübersicht.

Aufwendungen für **Zeitarbeitskräfte** wurden pauschal mit 0,040 Mio. € angesetzt. Sie sind in den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ (2.2.4) enthalten. Für 2015 sind im ersten Halbjahr noch keine diesbezüglichen Aufwendungen angefallen. Im Bereich Marketing wird es fluktuationsbedingt bis zu einer entsprechenden Stellennachbesetzung in den ersten Monaten 2016 voraussichtlich noch zu einem Einsatz einer Zeitarbeitskraft kommen, die bereits im 2. Halbjahr 2015 ihren Dienst aufgenommen hat.

### 2.2.3 Abschreibungen

Die Abschreibungen werden mit 1,340 Mio. € in den Wirtschaftsplan 2016 eingestellt. Eine Steigerung gegenüber 2014 i. H. v. rd. 1,143 Mio. € (+17,24 %) und dem Plan 2015 i. H. v. rd. 1,313 Mio. € (+ 2,06 %) resultiert aus den in den letzten Jahren getätigten Investitionen, z.B. auf dem Viktualienmarkt und in der Großmarkthalle, deren Abschluss nun in den Jahren 2015 ff. zu höheren Abschreibungsbeträgen führt.

### 2.2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen bilden unterschiedliche Geschäftsvorfälle auf mehreren Dutzend Aufwandskonten ab, z.B. Marketing, IT- und Telekommunikationsleistun-



gen, Rechtsberatung, Gutachten, Büromaterial, Kfz-Kosten, Fortbildung, Reisekosten, Bewirtung, Schutzkleidung, etc.

Auf Basis der geplanten Leistungsanspruchnahmen wird mit Aufwendungen von 2,115 Mio. € (Ergebnis 2014: 1,651 Mio. €, Ansatz 2015: 2,604 Mio. €) gerechnet.

Nicht enthalten hierin sind Projektkosten für die weitere Grundlagenermittlung im Bereich der drei kleinen Lebensmittelmärkte (0,140 Mio. €) sowie des Viktualienmarktes (0,500 Mio. €), siehe jeweils oben unter 1.2.3.1, die gemäß dem unter 1.4 beschriebenen Handlungsvorschlag von der LHM übernommen werden sollten.

Die größten Posten innerhalb der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die **Internen Leistungsverrechnungen der LHM inkl. IT-Leistungen** durch **IT@M**, siehe auch allgemein oben unter 1.2.4, wofür 1,086 Mio. € veranschlagt werden. Für **Werbung, Marketing und Veranstaltungen** (beispielsweise der Faschingsdienstag auf dem Viktualienmarkt) in allen Betriebsbereichen wurden 0,303 Mio. € angesetzt.

### 2.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die notwendigen Kreditneuaufnahmen in Höhe von 0,787 Mio. € (Herbst 2015) und 1,675 Mio. € (Vermögensplan 2016, siehe unter 3.) führen zu neuen Zinsbelastungen. Durch zwei Umschuldungen 2015 und eine geplante Umschuldung 2016 rechnen die MHM trotzdem insgesamt auf Grund der aktuellen Zinsentwicklungen mit einem leichten Rückgang der Kreditzinsbelastung von 1,302 Mio. € (2014) auf 1,300 Mio. € (2016).

In den Zinsaufwendungen 2016 von 1,300 Mio. € sind neben Zinsaufwendungen für aufgenommene **Darlehen** (0,700 Mio. €) geschätzte 0,600 Mio. € Zinsen für **Pensionsrückstellungen** enthalten. Sie stellen die Abzinsung der in der Zukunft fälligen Pensionsverpflichtungen auf den Pensionsrückstellungsbetrag (siehe 2.2.2) zum Bilanzstichtag dar.

### 2.3 Zusammenfassung Erfolgsplan

Bei einer weiteren Tragung der nicht investiven Kostenanteile der Zukunftsprojekte wäre mit einem Jahresverlust von 4,261 Mio. € zu rechnen. Der zum 31.12.2014 noch vorhandene Gewinnvortrag von 1,401 Mio. € wird mit dem Jahresabschluss 2015 komplett aufgebraucht sein. Mit der Stadtkämmerei als Vertreterin der Eigentümerin LHM sind alsbald Gespräche darüber zu führen, ob ggf. eine Inanspruchnahme des Stammkapitals (2,556 Mio. €) bzw. der Allgemeinen Rücklage (0,552 Mio. €) grundsätzlich in Betracht kommt.

Nur durch die oben unter 1.4.1 beschriebene Übernahme der nicht investiven Projektentwicklungskosten von 3,395 Mio. € bis zum Jahr 2015 und der direkten Übernahme der entsprechenden Kosten für das Jahr 2016 (bis zu 1,000 Mio. €) ergibt sich unter Ansetzung eines Zinsertrages von 3.000 € ein positives Ergebnis von 0,137 Mio. €.

### 3. Vermögensplan 2016 (Anlage 2)

Für das Jahr 2016 errechnet sich ein Finanzbedarf von insgesamt 3,480 Mio. €. Neben der Kredittilgung mit 1,100 Mio. € sind für Baumaßnahmen bzw. Projektplanungen im investiven Bereich 2,290 Mio. € und für Maschinen und Anlagen sowie für Betriebs- und Geschäftsausstattung insgesamt 0,090 Mio. € vorgesehen.

Von den Investitionen i. H. v. insgesamt 2,290 Mio. € (ohne Maschinen und Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung) werden angesetzt:

#### a) für zukunftssichernde Maßnahmen:

- Planung neue Großmarkthalle:	1,900 Mio. €
- Fahrzeughalle:	0,050 Mio. €
- Entsorgungsstation:	<u>0,050 Mio. €</u>
<b>Summe:</b>	<b>2,000 Mio. €</b>

Für die Errichtung der neuen Fahrzeughalle und der Entsorgungsstation werden die in 2015 bereitgestellten Mittel in 2016 sicherheitshalber um jeweils 0,050 Mio. € erhöht.

#### b) für Maßnahmen des laufenden Betriebs:

- Statische Ertüchtigung Keller Halle 1-6:	0,200 Mio. €
- Kopfbau Nord, Umbau/Sanierung Wohnungen in Büros:	<u>0,090 Mio. €</u>
<b>Summe:</b>	<b>0,290 Mio. €</b>

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2015 sind diese beiden Maßnahmen neu aufgenommen worden.

Die zukunftssichernden Maßnahmen stellen mit 87,34 % den Löwenanteil dar, während Investitionen des laufenden Betriebs nur 12,66 % betragen.

Die Deckung des Finanzbedarfs wird im Vermögensplan durch erwirtschaftete Abschreibungen (1,340 Mio. €), Kredite (1,675 Mio. €) sowie eigene Finanzmittel (0,465 Mio. €) dargestellt. Kreditaufnahmen erfolgen wie auch in der Vergangenheit nur dann, wenn die Finanz- und Liquiditätsslage dies erfordert.

Die für die Kredite anfallenden Zins- und Tilgungsleistungen werden durch laufende Einnahmen bzw. erwirtschaftete Abschreibungen gedeckt.

Die einzelnen geplanten Investitionen ergeben sich aus der Übersicht in Anlage 2.

#### **4. Stellenplan für Beamtinnen und Beamte und Stellenübersicht für Tarifbeschäftigte (Anlage 3)**

Im Vergleich zum Vorjahr weist der Stellenplan 2016 keine neuen Stellen aus. Geplante und in der Anlage 3 dargestellte Veränderungen ergeben sich aus natürlicher Fluktuation und personalwirtschaftlichen Maßnahmen.

Von den im nächsten Jahr benötigten 112 Stellen waren zum 30.06.2015 108 Stellen besetzt.

Durch vier weitere Personalzugänge in der zweiten Jahreshälfte 2015 sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes alle Stellen besetzt. Wegen Teilzeitarbeitsmodellen weicht der Stellenbesetzungsgrad von der Summe der beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ab.

Die Entwicklung der Personalaufwendungen ist oben unter 2.2.2 näher beschrieben.

#### **5. Finanzplanung 2015 - 2019 (Anlage 4)**

Die bis Ende 2016 zu erstellende Vorplanung für die neue Großmarkthalle wird dem Stadtrat voraussichtlich im 1. Quartal 2017 vorgelegt. Angaben zu den voraussichtlichen Baukosten können daher heute noch nicht getroffen werden. Gleiches gilt für die Zukunftsprojekte für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte, für die die Vorplanung voraussichtlich im 1. Quartal 2016 begonnen werden kann, für den Viktualienmarkt können die Machbarkeitsstudien und die Nutzerbedarfsprogramme erst Ende 2017 vorgelegt werden. Die Sanierungsplanung für das Kontorhaus 2 wird ebenfalls erst 2016 begonnen.

Unter diesen Prämissen rechnet der Betrieb mit einem voraussichtlichen Finanzvolumen 2015 - 2019 von 12,600 Mio. €. Der tatsächliche Finanzbedarf in den kommenden Jahren kann hiervon aber abweichen. Im Rahmen zukünftiger Wirtschaftspläne sind entsprechende Konkretisierungen vorzunehmen, die die jeweils dann vorliegenden belastbaren Zahlen und Stadtratsbeschlüsse widerspiegeln.

Nach derzeitiger Planung werden für die Deckung des Finanzbedarfs 2015 - 2019 von 12,600 Mio. € Eigenmittel von 0,465 Mio. € eingesetzt und 6,673 Mio. € durch Abschreibungen erwirtschaftet. Für den Restbetrag (5,462 Mio. €) ist eine Finanzierung durch Kreditaufnahmen vorgesehen.

#### **6. Liquiditätssicherung**

Zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Wirtschaftsplan ist ein Kassenkredit in Höhe von 2,650 Mio. € vorgesehen.

Dieser bleibt im Rahmen des Art. 73 Abs. 2 Gemeindeordnung (GO), wonach der Kassenkredit ein Sechstel der im Erfolgsplan vorgesehenen Erträge nicht übersteigen soll.

## 7. Finanzierung

Die zum Fortbestand des Betriebes notwendige Erstattung der Planungskosten für die beiden Zukunftsprojekte i. H. v. 3,395 Mio. € muss im Haushaltsplan der Landeshauptstadt München veranschlagt werden.

Dazu sind im Teilhaushaltsplan 2016 des Kommunalreferates im Buchungskreis 0175 bei Finanzposition 0350.675.0000.5 „Erstattungen an Eigenbetriebe“, Sachkonto 679149, einmalig Haushaltsmittel i. H. v. 3,395 Mio. € zu veranschlagen.

Für die Gutachterkosten in 2016 sind bei Finanzposition 0350.650.0000.8 „Geschäftsausgaben“, Sachkonto 651122, einmalig Sachkosten i. H. v. 1,160 Mio. € zu veranschlagen.

Die Kosten im Produkt „Beteiligungsmanagement des Kommunalreferates“ erhöhen sich entsprechend.

	dauerhaft	einmalig	einmalig
		Erstattung an die MHM	Projektkosten
	2016	2016	2016
<b>Personalkosten</b>			
• Jahresmittelbetrag	0 €	0 €	0 €
• Rückstellungen	0 €	0 €	0 €
<b>Sachkosten</b>	0 €	3.395.000 €	1.160.000 €
<b>Summe Kosten</b>	0 €	3.395.000 €	1.160.000 €
<b>Gesamt</b>		<b>4.555.000 €</b>	

## 8. Begründung für die verspätete Abgabe

Eine rechtzeitige Zuleitung der Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, weil zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen stadtinternen Abstimmungen zu dieser Vorlage noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil in der Haushaltssatzung der Landeshauptstadt München auch die Festsetzungen der Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe enthalten sein müssen und die Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe Anlage zum Haushaltsplan sind. Die Beschlussfassung über die Haushaltssatzung 2016 ist in der Vollversammlung des Stadtrates am 16.12.2015 vorgesehen. Danach muss die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2016 der Markthallen München der Beschlussfassung über die Haushaltssatzung 2016 vorausgehen.

### **9. Beteiligung des Markthallenbeirats**

Mit dem Markthallenbeirat wurde diese Beschlussvorlage am 29.10.2015 erörtert. Eine eventuelle Stellungnahme wird nachgereicht.

### **10. Abstimmung mit der Stadtkämmerei**

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage 5 beigefügt.

### **11. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

### **12. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Georg Schlagbauer, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

### **13. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Werkausschuss im Rahmen eines standardisierten Verfahrens über die Einhaltung des Wirtschaftsplanes unterrichtet wird.

## II. Antrag des Referenten

1. Der Wirtschaftsplan der Markthallen München für das Wirtschaftsjahr 2016 wird im

1.1 Erfolgsplan in den Erträgen mit	19,308 Mio. €
und in den Aufwendungen mit	19,171 Mio. €
	(= Differenz 0,137 Mio. €)

und im

1.2 Vermögensplan in den Einnahmen und Ausgaben mit	3,480 Mio. €
---	--------------

festgesetzt.

2. Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen nach dem Vermögensplan wird auf festgesetzt.	1,675 Mio. €
--	--------------

3. Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Wirtschaftsplan 2016 wird auf festgesetzt.	2,650 Mio. €
---	--------------

4. Die bisher angefallenen und künftigen Aufwendungen für externe vorlaufende Planungs- und Untersuchungskosten für die beiden Zukunftsprojekte „Neubau der Großmarkthalle“ und „Sanierung der festen Lebensmittelmärkte“ trägt der Hoheitshaushalt. Dies beinhaltet nicht die investiven Ausgaben für diese Projekte.

5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für die Erstattung der Aufwendungen für diese unter Ziffer 4 des Referentenantrages genannten Planungs- und Untersuchungskosten die erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 3,395 Mio. € zum Schlussabgleich zum Haushaltsplan 2016 anzumelden.

6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel für die noch anfallenden Untersuchungskosten für die beiden Zukunftsprojekte für das Haushaltsjahr 2016 i. H. v. 1,160 Mio. € zum Schlussabgleich zum Haushaltsplan 2016 anzumelden.

7. Die Markthallen München werden beauftragt, dem Stadtrat bis 30.06.2016 Vorschläge für eine vorübergehende wirtschaftliche Führung des Betriebes ab 2017 so wie einer dauerhaften Wirtschaftlichkeit ohne laufenden Zuschussbedarf nach Fertigstellung der neuen Großmarkthalle zu unterbreiten.

8. 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

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei - HA I/3  
z.K.

V. Wv. Kommunalreferat - Steuerung und Betriebe (SB)

### Kommunalreferat

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

II. An  
Markthallen München (2-fach)  
KR-GL2  
z.K.

Am \_\_\_\_\_