

Datum: 28.06.2017
Telefon: 0 233-92129
Telefax: 0 233-989 92129

@muenchen.de

Stadtkämmerei
Hauptabteilung I
Abteilung 3 Beteiligungen,
Wirtschaftlichkeitsrechnung
SKA-HAI-3

Markthallen München (MHM)
Zukunftssicherung der Markthallen München
Neubau der Großmarkthalle im 6. Stadtbezirk

Beschluss des Kommunalausschusses als Werksausschuss
für die Markthallen München vom 06.07.2017 (VB)

I. An das Kommunalreferat - Markthallen München

Die Stadtkämmerei hält die Vorlage noch nicht für entscheidungsreif und nimmt zu den finanzrelevanten Themen in der Beschlussvorlage – soweit möglich - wie folgt Stellung:

Es werden vom Baureferat geprüfte Investitionskosten netto ohne Risikoreserve i.H.v. 134.740.000 € genannt. Üblicherweise werden bei städtischen Bauvorhaben zu diesem frühen Projektstand 17,5 % Risikoreserve aufgeschlagen. Demnach würden sich die Projektkosten um 23.579.500 € auf 158.319.500 € erhöhen.

Seltens des Kommunalreferates wird eine Risikoreserve i.H.v. 10 % der Investitionskosten als ausreichend betrachtet und es errechnet Projektkosten i.H.v. 148.214.000 € netto. Es fehlt eine Bestätigung des Baureferates.

Es wird darauf hingewiesen, dass die genannten Investitionskosten sich auf den Stand Mitte 2016 beziehen, als die ersten Entwürfe mit Kosten vorgestellt wurden. Indiziert man die Investitionskosten auf den Stand Anfang 2017 mit 2,3 % entsprechend der Steigerung des Baupreisindex, betragen die Investitionskosten heute schon 137.839.020 € netto ohne Risikoreserve.

Auf Grund der florierenden Bauwirtschaft in München ist mit weiter steigenden Baukosten bis zu dem geplanten Baubeginn 2020 und der Fertigstellung im Jahr 2024 / 2025 mit den jeweiligen Ausschreibungszeitpunkten zu rechnen. Insofern hält die Stadtkämmerei zum Stand Projektauftrag eine Risikoreserve von 17,5 % für sinnvoll.

Die neuen Markthallen sollen durch einen Generalunternehmer errichtet werden. Ein Generalunternehmer trägt jedoch nur Kostensteigerungen, die er selbst zu verantworten hat. Nachträge etc. gehen zu Lasten des Auftraggebers. Können diese Kostensteigerungen über höhere Mieten an die Händler weitergegeben werden?

Die Stadtkämmerei weist ausdrücklich darauf hin, dass der unter der Vortragsziffer 10.2.2.1. angeführte Mittelbedarf für den Neubau und die notwendige Entschuldung des Eigenbetriebes i.H.v. 200.000.000 € im Endeffekt durch den Finanzhaushalt der Landeshauptstadt München durch den „Ankauf“ von Grundstücken i.H.v. 160 Mio. € und einen Investitionskostenzuschuss i.H.v. 40 Mio. € getragen werden muss.

Der „Erwerb“ der Grundstücke von den Markthallen München i.H.v. 160.000.000 € soll lt. Kommunalreferat über die Grunderwerbpauschale Finanzposition 8800.932.8300.5 abgewickelt. Auf dieser stehen ab 2018 jährliche Finanzmittel in Höhe von 37.000.000 € für

den Erwerb von Vorratsvermögen zur Verfügung. Sollten die vorhandenen Mittel in den einzelnen Transferjahren nicht ausreichend sein, wäre die Bereitstellung zusätzlicher Zahlungsmittel erforderlich. Dies ist sehr wahrscheinlich, da die genannte Pauschale für eine Vielzahl von Sachverhalten herangezogen wurde und wird (u.a. Vorkaufsrechte, Erbbaurechtsablösungen, etc.). Im Schnitt der vergangenen 5 Jahre beliefen sich die Auszahlungen auf dieser Position - unter Korrektur von Sondereffekten - immer auf mindestens 50 Mio. €. Auch für das Jahr 2017 wird diese Pauschale im Nachtragshaushalt signifikant angehoben werden müssen.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass die vom Allgemeinen Grundvermögen übernommenen Grundstücke und Gebäude im Wert von 160.000.000. € den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Wege einer Sacheinlage zur Verfügung gestellt werden. Dies bedeutet, dass die Übernahme der Grundstücke durch die Hoheit rein fiskalisch betrachtet keinesfalls rentierlich sein wird. An dieser Stelle möchten wir auch deutlich auf den Umstand hinweisen, dass in der Beschlussvorlage auch nicht ansatzweise eine Darstellung enthalten ist, welche potentiellen Nachnutzungen auf den angebotenen Grundstücken denkbar und planungsrechtlich möglich sind. Kein privater Investor würde ohne derartige Informationen über ein 160-Mio.-€-Grundstücksgeschäft auch nur nachdenken!

Auf Grund dieser Investitionskosten leitet das Kommunalreferat eine künftige Miete für die Händler ab. Basis dieser Miete sind 16 €/ m², plus

- Betriebsnebenkosten der Händler (ca. 2 €/ m²)
- jährliche Mietsteigerung um 1,7 %
- notwendige individuelle Einbauten der Händler für ihre Laden- und Lagereinrichtung.

Der Stadtkämmerei ist klar, dass rechtlich bindende Vorverträge mit den Händlern zu diesem frühen Zeitpunkt nicht abgeschlossen werden können. Dennoch hätte die Stadtkämmerei erwartet, dass bereits zu dieser Vorlagen Abstimmungen mit den Händlern erfolgt sind und Aussagen vorliegen, ob sie auf Grund ihrer Kalkulationen zu diesen Bedingungen weiter in der neuen Großmarkthalle bleiben wollen.

Aus Sicht der Stadtkämmerei sollte nun das Kommunalreferat beauftragt werden, die notwendige Abstimmung mit den Händlern herbeizuführen und in Kenntnis der Aussagen der Händler den Projektbeschluss erst im Herbst 2017 zu fassen. (Diese Einschätzung wird auch vom Referat für Arbeit und Wirtschaft - siehe Beschlussvorlage Ziffer 12.2 - geteilt)

Weitere Kosten werden zu den in der Vorlage genannten Investitionskosten kommen. Seitens der Gewofag wird in deren Stellungnahme schon angekündigt, dass sie auf Grund des schwierigen Grundrisses des Grundstücks für ihren Wohnriegel mit 96 Wohneinheiten einen Baukostenzuschuss von mindestens 2,9 Mio. € erwartet. Anpassungen im öffentlichen Straßenraum werden im Ein- und Ausfahrtbereich erforderlich sein.

Das Kontorhaus 2 soll künftig die Verwaltung der Markthallen als Mieter und Händler mit ihren Büros aufnehmen. Nach Kenntnisstand der Stadtkämmerei sind hierzu voraussichtlich 15 Mio. € Sanierungskosten zu veranschlagen (die Stadtkämmerei greift hier einem Beschluss

zur Sanierung des Kontorhauses im Herbst 2017 vor). Ausführungen zur Höhe und der Art und Weise der Finanzierung finden sich in der vorliegenden Beschlussvorlage nicht und verunklaren dadurch das für den Stadtrat entscheidungsnötige wirtschaftliche Gesamtbild.

Das Baureferat erwartet eine Verlängerung der Befristung von Stellen um weitere sieben Jahre. Dies führt zu Personalkosten in Summe von rd. 1,9 Mio. €. Die Verlängerung der Befristungen wäre noch durch das Personal- und Organisationsreferat zu bestätigen.

Der notwendige, dem Standort geschuldete Lärmschutz nach Süden soll nach den Planungen durch den privaten Betreiber der sog. UGM-Hallen im Rahmen seines Neubaus miterfolgen. Falls dies so nicht erfolgt, werden weitere Kosten durch Lärmschutz anfallen. Auch bei dieser Thematik fehlen Ausführungen zur Höhe und der Art und Weise der Finanzierung in der vorliegenden Beschlussvorlage. Auch dies verunklart das für den Stadtrat entscheidungsnötige wirtschaftliche Gesamtbild.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Stellungnahme wurde durch das Kommunalreferat der endgültige PIT von Deloitte der Stadtkämmerei noch nicht vorgelegt und konnte deswegen nicht beurteilt werden.

In der Beschlussvorlage wird dargelegt (S. 49 f), dass ein positiver PIT nur dann darstellbar ist, wenn

- die Instandhaltungskosten um 40 % reduziert werden
 - dies provoziert künftigen Instandhaltungsstau, der durch den Betrieb zu beheben und finanzieren ist, aber aus welchen Erträgen?
 - ist mit dieser Reduzierung um fast die Hälfte die mit 50 Jahren lange Laufzeit der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung überhaupt noch gerechtfertigt?
- die Betriebskosten der Markthallen um weitere 10 % gesenkt werden,
- weitere Anpassungen der Mietinnahmen um zusätzliche 10-11 % erfolgen. Dann läge die Kaltmiete jedoch schon bei fast 18 €/m²,
- „die Baukosten um die Risikoreserve von 17,5 % reduziert werden“. Dies lässt sich sogar so, als ob auch schon 10 % Risikoreserve für einen positiven PIT zu viel seien.

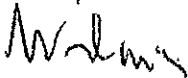
Fazit:

- Eine Vielzahl an Kostenrisiken (s.o.) für den Hoheitshaushalt wird in dieser Vorlage nicht ausreichend gewürdigt bzw. von der Stadtkämmerei grundlegend anders beurteilt (z.B. Baupreisentwicklung, Risikoreserve).
- Informationen über mögliche Nachnutzungen der angebotenen Grundstücke und sich daraus ergebende finanzielle Auswirkungen auf den Hoheitshaushalt werden in der vorliegenden Beschlussvorlage nicht gegeben.
- Ebenso fehlen in der Vorlage konkrete Aussagen, ob sich die derzeit rd. 400 Unternehmen vorstellen können, mit den in der Vorlage kalkulierten Mietkosten (incl. Regelmässigen Steigerungen etc.) am jetzigen Standort zu verbleiben.

Vor diesem Hintergrund ist die Stadtkämmerei der Meinung, dass die Vorlage noch kein ausreichendes Gesamtbild darstellt und daher derzeit nicht entscheidungsfähig ist.

Die Stellungnahme geht in Abdruck an das Kommunalreferat Referatsleitung, das Baureferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Ernst Wolowicz