

**Markthallen München (MHM);  
Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2019**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16588**

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für  
die Markthallen München am 07.11.2019**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Markthallen München (MHM) dem Werkausschuss mit dem Zweiten Zwischenbericht 2019 über die Abwicklung des Erfolgs- und Vermögensplanes 2019 (§ 19 EBV).
<b>Inhalt</b>	Die MHM berichten im Rahmen dieser Vorlage über die Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	bekannt gegeben
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Erfolgsplan, Vermögensplan, Erträge, Erlöse, Aufwendungen
<b>Ortsangabe</b>	-/-

<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2019	1
2. Datenbasis	2
3. Entwicklung des Erfolgsplanes für das Wirtschaftsjahr 2019	2
4. Bauunterhalt MHM	3
4.1 Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln	3
4.2 Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz	4
4.3 Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Haus- technik und Brandschutz	4
5. Bauunterhalt für das Kommunalreferat auf dem Schlacht- und Viehhofareal	7
5.1 Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln	7
5.2 Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz	7
5.3 Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Haus- technik und Brandschutz	8
6. Bericht über fortlaufende Projekte	8
6.1 Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)	8
6.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte	8
6.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt (VM)	9
6.4 Kosten der städtebaulichen Grundlagenermittlungen für die Zukunftsprojekte	9
7. Entwicklung des Vermögensplans für das Wirtschaftsjahr 2019	10
8. Zusammenfassung und Ausblick für 2019	11
9. Beteiligung des Markthallenbeirates	11
10. Information der Stadtkämmerei	11
11. Beteiligung der Bezirksausschüsse	11
12. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats	12
<b>II. Bekanntgegeben</b>	<b>12</b>

**Markthallen München (MHM);  
Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2019**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16588**

2 Anlagen:

1. Darstellung der Entwicklung des Erfolgsplans 2009-2019 (Tabelle)
2. Darstellung der Entwicklung des Erfolgsplans 2009-2019 (Grafik)

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen  
München am 07.11.2019**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2019 informiert.

**1. Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2019**

Gemäß § 19 Eigenbetriebsverordnung (EBV) und der Betriebssatzung der MHM ist der Stadtrat halbjährlich über die Entwicklung des Vermögens- und des Erfolgsplans zu unterrichten.

Der erste Zwischenbericht 2019 (Stichtag 31.03.2019) wurde dem Kommunalausschuss als Werkausschuss für die MHM in seiner Sitzung am 04.07.2019 bekanntgegeben (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15204).

Durch die in dieser Bekanntgabe dargelegten Finanzdaten erhält der Stadtrat die Möglichkeit, noch im laufenden Jahr steuernd auf die Geschäftstätigkeit des Betriebes einzuwirken.

## 2. Datenbasis

Die mit dem zweiten Zwischenbericht vorgelegten Zahlen basieren auf dem Abschluss des 1. Halbjahres 2019 (Stichtag 30.06.2019). Sie lassen nur vorsichtige Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung des Jahres zu.

Die Zahlen des 1. Halbjahres 2019 verstehen sich als tatsächlich gebuchte Zahlen. Daneben werden auch bei einzelnen, nicht kontinuierlich anfallenden Aufwendungen (z.B. Grundsteuer, Zinsen) unterjährige Rückstellungen dargestellt, um einzelne Monate besser miteinander vergleichen zu können. Eine einfache Hochrechnung auf das Jahr auf Basis der Halbjahreszahlen ist dennoch nicht möglich.

## 3. Entwicklung des Erfolgsplanes für das Wirtschaftsjahr 2019

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.11.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13127) wurde der Wirtschaftsplan 2019 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 2,517 Mio. € genehmigt.

Im ersten Zwischenbericht (Stand 31.03.2019) wurde dieses Ergebnis in der Prognose bestätigt.

Die folgende Grobgliederung des Erfolgsplans ermöglicht einen Einblick in die Entwicklung der wichtigsten Positionen. Die Tabelle enthält das Ergebnis des Vorjahres, die gebuchten Zahlen des 1. Halbjahres 2019, den Wirtschaftsplan 2019 und die Prognose des Jahresergebnisses 2019 auf Basis des 1. Halbjahres.

<b>Erfolgsplan Erträge / Aufwendungen in T€</b>	<b>Ergebnis 2018</b>	<b>Ist-Zahlen 1. Halbjahr 2019</b>	<b>Plan 2019</b>	<b>Prognose 2019</b>
Umsatzerlöse	16.185	7.760	15.655	15.655
Sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	328	153	266	266
<b>Summe Erträge</b>	<b>16.513</b>	<b>7.913</b>	<b>15.921</b>	<b>15.921</b>
Materialaufwand	5.878	2.877	6.095	6.300
Personalaufwand	6.648	3.512	7.840	7.500
Abschreibungen	1.276	615	1.310	1.250
Sonstige betriebliche Aufwendungen / Sonstige Steuern	2.598	976	2.193	2.193
Saldo Zinsaufwand – Ertrag	1.107	499	1.000	1.000
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>17.507</b>	<b>8.479</b>	<b>18.438</b>	<b>18.243</b>
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>-993</b>	<b>-566</b>	<b>-2.517</b>	<b>-2.322</b>

Bei den **Erlösen** wird derzeit damit gerechnet, dass der Wirtschaftsplanansatz von ca. 15,921 Mio. € voraussichtlich erreicht werden kann. Nicht enthalten in den Zahlen des 1. Halbjahres sind einige Fakturierungen für Flächen, die im Zuge der Räumung des Großmarkthallenkellers auf dem Großmarkt neu zugewiesen und bezogen wurden. Des Weiteren wird mit dem Eingang einiger Umsatzabrechnungen zur Bearbeitung im 2. Halbjahr gerechnet.

Der **Materialaufwand**, der v.a. den Bauunterhalt und die Betriebskosten enthält, wurde in der Prognose um 205 T€ auf nunmehr 6,300 Mio. € erhöht. Hintergrund sind die stetig steigenden Kosten für die bauliche Erhaltung des Marktbetriebes und die deutliche Zunahme der als dringlich eingestuften Unterhaltungsmaßnahmen und deren Auswirkungen. Im Folgejahr werden mit Unterstützung durch das Baureferat (BAU) einige sehr kostspielige Maßnahmen einzuleiten sein, die zu einer noch viel eklatanteren Ausweitung des Materialaufwandes führen werden. Siehe hierzu die gesonderte Vorlage zum Wirtschaftsplan 2020.

Wegen der weiterhin unbefriedigenden Stellenbesetzungsquote von 82 % ist für 2019 nicht damit zu rechnen, dass der gesamte angesetzte **Personalaufwand** zu Buche schlagen wird. Diese Position wurde daher in der Prognose von 7,840 Mio. € auf 7,500 Mio. € reduziert. Die **Abschreibungen** wurden um 60 T€ nach unten angepasst.

In Summe ergibt sich in der Prognose 2019 eine **Ergebnisverbesserung** um 195 T€ auf -2,322 Mio. €.

#### **4. Bauunterhalt MHM**

Neben den Betriebskosten bestimmt der Bauunterhalt die Höhe des Materialaufwandes maßgeblich. Üblicherweise ist im weiteren Jahresverlauf bis zum Buchungsschluss 2019 im Februar 2020 mit einem überproportionalen Anstieg zu rechnen, weil Bauleistungen in diesem Zeitraum noch in einem erheblichen Umfang erbracht und abgerechnet werden.

Folgende Unterhaltsmaßnahmen wurden im 2. Quartal 2019 durchgeführt:

##### **4.1 Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln**

###### **Viktualienmarkt, Abt. III – Renovierung Stand 20/21 (Nr. 172547)**

Aufgrund der Bausubstanz und bedingt durch einen Mieterwechsel muss der Stand saniert werden. Im 1. Halbjahr 2019 wurde der Nutzerbedarf ermittelt. Bauausführung und Fertigstellung sollen noch im laufenden Jahr erfolgen.

###### **Kontorhaus 2 – Umbau Umkleideräume für das Infrastrukturelle Immobilienmanagement IIM (Nr. 172625)**

Weil in der Ladenreihe im dortigen Kopfbau Süd weitere Mitarbeiterbüros u.a. für den Bereich Bauunterhalt benötigt wurden, mussten die bislang v.a. als Umkleiden genutzten Räumlichkeiten vom IIM geräumt werden. Die Räume wurden zu Büros umgebaut und entsprechend ausgestattet. Gleichzeitig und als Ersatz wurden im Kontorhaus 2 für das

IIM Räume hergerichtet. Die Leistungen wurden im 2. Quartal 2019 fertiggestellt.

#### **4.2 Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz**

##### **Großmarkthalle (GMH) – Instandsetzungskonzept südliche Kellerstraße, Unterführung zur denkmalgeschützten Halle 1 (Ohne Nummer)**

Aufgrund der Ergebnisse der Bauwerksprüfung und der dabei festgestellten Mängel wurde die Erstellung eines Instandsetzungskonzeptes mit möglichen Varianten und entsprechenden Grobkostenschätzungen Ende 2017 beauftragt. Nach einer durch die Notmaßnahme im Keller der Hallen 1-6 bedingten Unterbrechung wurden die Planungen fortgesetzt. Auf Grund der Komplexität der Maßnahme und deren weitreichenden Auswirkungen wurde der voraussichtliche Abschluss der Planungsphase vom Ende des 2. Quartals auf das Ende des 4. Quartals 2019 verschoben.

##### **Ladenreihe auf dem Großmarktareal (frühere unter Denkmalschutz stehende Kartoffelhalle) – Sanierung Vordach (Nr. 172500)**

Das stark beschädigte und denkmalgeschützte Vordach der Ladenreihe wurde seit Herbst 2018 saniert. Auf Grund von während der Bauausführungen zutage getretenen Konstruktionsmängeln verschiebt sich der geplante Fertigstellungstermin um ein Quartal auf das Ende des 3. Quartals 2019.

##### **Viktualienmarkt – Sanitär-Container (Nr. 172602)**

Die voraussichtlich zum Jahresende 2019 abgeschlossene Errichtung eines Sanitär-Containers für einen Teil der Händlerschaft wurde im 2. Quartal weiter bearbeitet.

#### **4.3 Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Haustechnik und Brandschutz**

##### **Hallen 1-6 – Sprinkleranlage Keller (Nr. 171973)**

Der für 30.06.2019 anvisierte Termin zur Fertigstellung der umfassenden Sanierung der Sprinkleranlage im Keller der Großmarkthallen 1-6 konnte nicht gehalten werden. Planmäßiger Abschluss der Komplettfertigung: nun Ende des 3. Quartals 2019.

##### **Hallen 1-6, Keller – Notmaßnahme Elektro (Nr. 172481)**

Die Maßnahme (Sicherheitstechnische Prüfung der Stromversorgung des gesamten und sehr weitläufigen Kellerbereichs) dauert im 2. Quartal 2019 noch an. Die Arbeiten sollen im Dezember 2019 abgeschlossen werden.

##### **GMH-Areal – Schaffung von Ersatzflächen für die ehemaligen Kellernutzer der Hallen 1-6, Bauabschnitt 1 (Nr. 172505)**

Im laufenden Jahr sollen allen ehemaligen Nutzern aus den gefährdeten Kellerbereichen die benötigten Flächen bereitgestellt und die von den MHM koordinierten Baugenehmigungsverfahren für die von Händlerseite zu errichtenden Bauwerke eingeleitet sein. Im abgelaufenen Quartal wurde weiterhin intensiv an diesem Projekt gearbeitet. Auch wegen teilweise nicht termingerechter Einreichung der für eine Genehmigung erforderlichen Unterlagen kann die Maßnahme voraussichtlich nicht vor Ende des 2. Quartals 2020 abgeschlossen werden.

**GMH-Areal – Schaffung von Ersatzflächen für die ehemaligen Kellernutzer der Hallen 1-6, Bauabschnitt 2 (Ohne Nr.)**

Einige wenige Kellernutzer aus den z.T. nicht gefährdeten Kellerbereichen unter der Halle 1 und der Verwaltung verlassen das Untergeschoß im Laufe des Jahres 2019.

Die MHM bieten auch diesem Personenkreis Freiflächen auf dem Areal zur Errichtung von Lagerhallen, Kühlzellen u.ä. an. Im 1. Quartal 2019 wurde der Bedarf ermittelt. Die laufende Maßnahme (Schaffung und Bereitstellen von Flächen sowie Koordination des Baugenehmigungsprozesses) kann nicht vor Ende des 2. Quartals 2020 abgeschlossen werden. Siehe hierzu auch oben Nr. 172505 (Bauabschnitt 1).

**Halle 1-6, Keller – Rückbau der bestehenden Einbauten (Nr. 172530)**

Im Vorfeld der durch das BAU durchzuführenden Bestandssicherungsmaßnahmen der Großmarkthallen (siehe unten Nrn. 172631 und 172529) müssen die bestehenden Einbauten in den Kellern (Kühlzellen, Lagereinbauten und -unterteilungen u.ä.) zurückgebaut werden. Mit der Bedarfsermittlung wurde im 1. Halbjahr 2019 begonnen. Die Maßnahme soll voraussichtlich im 3. Quartal 2020 abgeschlossen werden.

**Hallen 1-6, Keller – statische, brandschutz- und elektrotechnische Bestands-sicherungsmaßnahme der Hallenkeller sowie Dachsanierung der Hallen 1-4 zur Aufrechterhaltung des Betriebes bis zur Nutzungsaufgabe (Nrn. 172631, 172529)**

Im Anschluss an die Notmaßnahme Elektro in den Kellern (siehe oben Nr. 172481) sollen die hier beschriebenen Baumaßnahmen erfolgen. Die Brandschutzmaßnahme umfasst neben der Errichtung von Brandabschnitten in den Kellern und zur darüber liegenden Verkaufshalle die Schaffung von Rauchabzügen in den Kellern und Verkaufshallen und den Einbau einer Brandalarmierung für das Verwaltungsgebäude. Dabei müssen die durch den laufenden Wassereintritt aufgetretenen Schäden an der Tragstruktur des Hallenkellers weiter saniert werden. Vor dem Hintergrund der akuten Sicherheitsprobleme mit der Elektroverteilung muss eine neue Elektroverteilung einschließlich eines Potentialausgleichs aufgebaut werden. Bestandsuntersuchungen und Zustandsanalysen sind größtenteils erbracht worden. Das Brandschutzkonzept befindet sich im Abstimmungsprozess mit der Branddirektion. Im Zuge dieser Maßnahmen ist auch eine Sanierung des Dachs der Verkaufshallen 1-4 notwendig.

Das BAU übernahm Anfang 2019 die Projektleitung. Die Machbarkeitsstudie soll Ende 2019 abgeschlossen werden. Das BAU beginnt mit den Bauarbeiten, sobald das Untergeschoß von Einbauten etc. befreit ist (siehe oben Nr. 172530) und die erforderlichen Gebäude- und Tragwerksuntersuchungen seitens der MHM abgeschlossen sind. Zum Tragwerk der oberirdischen Bereiche der Hallen 5 und 6 gibt es bislang keinerlei Erkenntnisse. Zu den durch die MHM im Vorfeld durchzuführenden Maßnahmen zählt auch eine Grundleitungsuntersuchung. Diese wird voraussichtlich im 1. Quartal 2020 durchgeführt.

**Halle 3 – statische Ertüchtigung Dachtragwerk und Eindeckung (Ohne Nr.)**

Im Dach der GMH 3 wurden erhebliche Baumängel festgestellt. Das BAU wurde mittlerweile mit der Mängelbehebung beauftragt. Nach Einschaltung eines Planungsbüros sollen die Bauleistungen ausgeschrieben und noch vor dem Winter 2020/2021 abgeschlossen werden.

**Halle 1-6 UG – Pilzbörse (Nr. 172301, 172642) / überfahrene Bereiche zwischen Hallen 4 und 5 bzw. 5 und 6**

Im Zuge von Bauwerksprüfungen der GMH wurde festgestellt, dass insbesondere im Untergeschoss erhebliche statische Probleme vorherrschen.

Ein Bereich von ca. 400 m<sup>2</sup> über der sogenannten Pilzbörse musste daher für den Verkehr temporär gesperrt werden. Um dennoch eine Durchfahrt für Kfz bis 7,5 t zulässiges Gesamtgewicht sicherzustellen, wird der Verkehr derzeit umgelenkt. Durch diese Verkehrslenkung entfallen für die Zeit der Sperrung einige der Kfz-Kundenparkplätze über der Pilzbörse. Um die Sperrung aufheben zu können und den Betrieb für 7,5 t wieder freizugeben, wird der betroffene Kellerbereich verfüllt.

Des Weiteren besteht explizit im Bereich der Überfahrten zwischen den Hallen 4 und 5 sowie 5 und 6 dringender Handlungsbedarf. Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 16 t dürfen in diesen Bereichen künftig nicht mehr verkehren. Die bereits durchgeführten statischen Ertüchtigungen im UG erlauben zwischen den Hallen 4/5 sowie 5/6 ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t. Gleichzeitig wird eine Verkehrsführung ohne Gegenverkehr, d.h. eine Einbahnstraßenregelung, eingeführt. Außerdem wird künftig im nordwestlichen Bereich des GMH-Areals über die Brücke der Thalkirchner Straße keine Durchfahrt zu den Firmen außerhalb des GMH-Areals mehr möglich sein. Das MHM-Gelände wird entlang des Brückenverlaufs geschlossen. Lediglich für Stapler wird eine Durchfahrt möglich sein. Kfz wird das Erreichen der Firmen außerhalb des Areals über die Westausfahrt (Westtor) ermöglicht. Die Maßnahmen sollen voraussichtlich im 3. Quartal 2019 umgesetzt sein.

**Gaststätte und Postgebäude – Erneuerung der Heizungsanlage und des Fernwärmanschlusses (Nr. 171675)**

Die Planungen dauern im 2. Quartal 2019 wie vorgesehen an. Die Umsetzung der Maßnahme soll weiterhin 2020 erfolgen.

**Hammermühle – Notmaßnahme Ausweichlagerflächen für Kellermieter (Nr. 172520)**

Die Maßnahme (Sanierung zur Nutzung als Lagerfläche) konnte im 2. Quartal 2019 wie geplant abgeschlossen werden.

**Hallen 10 und 23 – Elektroanschlüsse an Rampe für LKW-Aggregate (Nrn. 180470, 180471)**

Die Maßnahme (Schaffung von Anschlüssen auf der GMH-Freifläche nahe der Hallen 10 und 23 für einen elektrischen und emissionsarmen Betrieb von LKW-Kühlaggregaten) wurde wie geplant fristgerecht im 2. Quartal 2019 abgeschlossen.

**Viktualienmarkt – Kanalsanierung im Petersbergl und der Abteilung 5 (Nr. 172632)**

Die Planungen für die notwendigen Kanalsanierungen in den beiden Abteilungen wurden im abgelaufenen Quartal fortgesetzt. Demnach sollen beide Maßnahmen spätestens zum Jahresende 2020 umgesetzt sein.

## **5. Bauunterhalt für das Kommunalreferat auf dem Schlacht- und Viehhofareal**

Durch die Übernahme der Verwaltung des Schlacht- und Viehhofs für das Kommunalreferat (KR) wurden durch die MHM einige Maßnahmen auch in diesem Bereich durchgeführt. Sie wirken sich nicht auf die Ergebnisse der MHM aus, da die Aufwendungen im Teilhaushalt des KR enthalten sind. Sie sollen an dieser Stelle erwähnt werden, da sie zur Geschäftsbesorgung des Areals zählen und den Betreuungsumfang der Bestandsimmobilien veranschaulichen:

### **5.1 Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln**

#### **Thalkirchner Str. 110 – Ausführung der Freiflächenplanung (Nr. 270375)**

Die im Zuge der Nutzungsänderung (Wohnen) erstellte Freiflächenplanung sollte zur Ausführung (geplanter Fertigstellungstermin: im 2. Halbjahr 2019) kommen. Nach Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgt einstweilen keine Umsetzung, um keine Tatsachen zu schaffen, die den Masterplanungen auf dem Viehhofareal zuwiderlaufen könnten.

#### **Ehemalige Viehhofbank – Aufmaß Bestandsgebäude (Nr. 270549)**

Ein potenzieller Mieter bekundete Interesse an der Nutzung des Gebäudes. In diesem Zuge ist eine aktuelle Vermessung des Bauwerks erforderlich. Das Gebäude wurde im 2. Quartal weitestgehend vermessen. Geplante Fertigstellung: 3. Quartal 2019.

### **5.2 Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz**

#### **Viehhofmauer – Sanierung (Nr. 270184)**

Die im 1. Quartal 2018 aufgenommenen Ausführungsarbeiten dauern weiterhin an. Sie sollen voraussichtlich in diesem Jahr beendet werden.

#### **Frischeparadies – Dachsanierung (Nr. 270522)**

Die Maßnahme (Sanierung beider Dächer auf Grund von Undichtigkeiten) wird derzeit ausgeführt. Als voraussichtlicher Zeitpunkt für die Fertigstellung der Arbeiten ist nun das 2. Quartal 2020 vorgesehen.

#### **Schlacht- und Viehhof – Markierungsarbeiten Feuerwehrumfahrung und Stellplätze (Nr. 270027 und Nr. 270542)**

Gemäß der Anfang 2019 fertiggestellten Planung sollen die Feuerwehrumfahrung und die Stellplätze auf dem Gelände des Schlacht- und Viehhofs markiert werden. Aus Kapazitätsgründen verschiebt sich die Fertigstellung der Arbeiten voraussichtlich in das 2. Quartal 2020.

#### **Tumblinger Str. 29 – Fassadenrekonstruktion (Nr. 270517)**

Die bestehende Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes soll fachgerecht wieder hergerichtet werden. Am Fertigstellungstermin Ende 2020 wird bei der Maßnahme, die vom BAU durchgeführt wird, weiterhin festgehalten.

**Zenettistraße 10 / Thalkirchner Straße 106 – Fassadensanierung (Nr. 270543)**

Die Fassade des Gebäudes sollte fachgerecht saniert werden. Im April 2019 wurde mit der Ausführung begonnen, Fertigstellung war im Juli 2019.

**Viehhoframpe – Betonausbesserungsarbeiten (Nr. 270534)**

Die stark beschädigte Rampe musste dringend ausgebessert werden. Mit der Planung wurde Anfang des Jahres begonnen. Die Arbeiten konnten bereits ein Quartal früher als zunächst geplant im 2. Quartal 2019 beendet werden.

**5.3 Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Haustechnik und Brandschutz****Zenettistraße 2 / 10d / Thalkirchner Straße 104-106 / 104a – Nutzungsänderung und Brandschutzsanierung (Nrn. 270297-270299)**

Die Maßnahme dauert an. Auf Grund des großen inhaltlichen Umfangs verzögert sich die Fertigstellung voraussichtlich bis ins 4. Quartal 2020.

**Bürocenter Kapuzinerplatz – Erneuerung Zugangskontrollsystem (Nr. 270492)**

Das bestehende veraltete bzw. nicht mehr funktionsfähige Zugangskontrollsystem muss erneuert werden. Die Fertigstellung wurde für das 3. Quartal 2019 anvisiert.

Die Maßnahme ist Teil eines notwendigen Brandschutzkonzeptes, das im 1. Quartal 2019 beauftragt wurde. Die noch andauernde Gesamtmaßnahme soll voraussichtlich im 1. Quartal 2020 fertiggestellt sein.

**6. Bericht über fortlaufende Projekte****6.1 Neue GMH (Investorenmodell)**

Die Maßnahme ist nicht investiv. Am 13.02.2019 beschloss der Stadtrat, Verhandlungen zur Ausgestaltung eines Erbbaurechtsvertrages für die zum Betrieb der neuen GMH erforderlichen Flächen aufzunehmen und das Ergebnis hieraus zur Abstimmung vorzulegen. Im abgelaufenen Quartal fanden mehrere Termine statt, in denen die Verhandlungen begonnen und grundlegende vertragliche Inhalte besprochen wurden.

**6.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte**

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind für die investiven Maßnahmen im 2. Quartal 2019 zu verzeichnen gewesen. Auf Grund eines Wechsels innerhalb der Markthallen ist die Stelle der Projektsachbearbeitung bis zu einer Neubesetzung vakant.

Elisabethmarkt (EM):

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung befasste sich am 22.05.2019 mit drei Bürgerversammlungsempfehlungen zur Bebauung des Sparkassengeländes bzw. des Marktareals. Es ergaben sich hieraus keine Auswirkungen für die MHM-Projekte. Mit dem BA 4 wurden die Erkenntnisse aus dem Bürgerworkshop (Kleinteiligkeit der Gebäude,

Dachterrassen, Sortimentverteilung über dem Markt, Plätze und Durchwegung) besprochen.

Wiener Markt (WM) und Pasinger Viktualienmarkt (PVM):

Im abgelaufenen Quartal fanden entsprechend dem Zeitplan keine nennenswerten Aktivitäten statt.

### 6.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt (VM)

Auf Grund eines Wechsels innerhalb der MHM ist die Stelle der Projektsachbearbeitung bis zu einer Neubesetzung vakant. Im Rahmen der investiven Vorplanungsphase fanden folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten im 2. Quartal 2019 statt:

Das abgelaufene Quartal diente v.a. dazu, dem BAU sämtliche Unterlagen der Grundlagenermittlungen, der vertraglichen Bindungen an Planungs- bzw. Projektsteuerungsbüros, bekannter Mängel und künftiger Anforderungen zu übergeben und dabei aufkommende Fragen zu klären.

### 6.4 Kosten der städtebaulichen Grundlagenermittlungen für die Zukunftsprojekte

Mit der Vorlage des Wirtschaftsplans 2016 wurde beschlossen, dass die Kosten sämtlicher (konsumtiver) Projektgrundlagenermittlungen für den (verworfenen) Neubau der GMH im Eigentümermodell und der Zukunftsplanungen für die vier Lebensmittelmärkte von der LHM getragen werden.

Ausgaben, die die investiv zu betrachtenden Leistungsphasen der Projekte (Vor-, Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung, vgl. § 34 Abs. 3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)) betreffen, werden nach den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften in der Bilanz des Eigenbetriebs ausgewiesen werden. (Siehe hierzu unter Ziff. 7).

Nr.	Maßnahme	Brutto 2007-2018 €	Brutto 1. Halbjahr 2019 €	Brutto Gesamt- Summe €
1	Großmarkthalle, Zukunftssicherung Konzepterstellung	2.886.544,69		2.886.544,69
2	Großmarkthalle, Übernahme der getätigten (ehemaligen) Investitionen	6.188.052,25		6.188.052,25
3	Gleisrückbau GMH, Übernahme der getätigten (ehemaligen) Investitionen	745.016,21		745.016,21
4	Parkhaus Königsdorfer Parkplatz	748.368,18		748.368,18
5	Viktualienmarkt, Überplanung	2.378.038,56	31.437,42	2.409.475,98
6	Pasinger Viktualienmarkt, Überplanung	531.057,05	23.434,90	554.491,95
7	Wiener Markt, Überplanung	453.507,24	6.967,13	460.474,37
8	Markt am Elisabethplatz, Überplanung	740.001,69	32.935,54	772.937,23
	<b>Summen:</b>	<b>14.670.585,87</b>	<b>94.774,99</b>	<b>14.765.360,86</b>

Im 2. Quartal 2019 fielen keine weiteren Kosten an, so dass die in der Tabelle enthaltenen Summen gegenüber dem ersten Zwischenbericht unverändert sind.

## 7. Entwicklung des Vermögensplans für das Wirtschaftsjahr 2019

Der Vermögensplan der MHM für das Wirtschaftsjahr 2019 umfasst auf der Finanzdeckungsseite 7,280 Mio. € (1,310 Mio. € Abschreibungen, 1,000 Mio. € Kredite, 0,502 Mio. € eigene Finanzmittel und 4,468 Mio. € Zuschüsse). Davon sind 1,000 Mio. € für die Schuldentilgung, 6,110 Mio. € für Investitionsmaßnahmen, 0,070 Mio. € für Maschinen und Anlagen und 0,100 Mio. € für Betriebs- und Geschäftsausstattung vorgesehen.

Die Liquidität zum 30.06.2019 (2,755 Mio. €) ist noch gut. Für das Geschäftsjahr stehen dem Betrieb Kreditermächtigungen aus 2018 (1,000 Mio. €) und 2019 (1,000 Mio. €) zur Verfügung, die 2019 nicht in Anspruch genommen werden sollen. Bis zum Jahresende ist mit einem deutlichen Rückgang der liquiden Mittel zu rechnen. Die Zahlungsfähigkeit ist nach heutiger Einschätzung in 2019 noch gewährleistet.

Derzeit sind keine Anzeichen erkennbar, die auf Grund ihrer Bedeutung Änderungen im Vermögensplan 2019 zur Folge hätten.

Der Ausgabenstand für Investitionsmaßnahmen stellt sich zum 30.06.2019 wie folgt dar:

Maßnahmen / Investitionen	Geplante Kosten	Ansatz 2019	Ausgaben 1. Halbjahr 2019	Gesamtausgaben bisher (Stand: 30.06.2019)
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
<b>1. Großmarktbereich</b>				
GMH inkl. Kellergeschoß, Brandschutzmaßnahmen	2,000	0,000	-0,101①	2,099
Elektroanschlüsse für LKW-Kühlaggregate	0,035	0,000	0,021	0,021
<b>Zwischensumme:</b>	<b>2,035</b>	<b>0,000</b>	<b>-0,080</b>	<b>2,120</b>
<b>2. Lebensmittelmärkte</b>				
Vorplanung Elisabethmarkt bis einschl. Leistungsphase 4 (Neubau) bzw. Gesamtplanung und Ausführung (Interimsmarkt)	5,950	2,650	0,209②	0,557
<b>Zwischensumme:</b>	<b>5,950</b>	<b>2,650</b>	<b>0,209</b>	<b>0,557</b>
<b>3. Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung der Verwaltung</b>				
<b>Zwischensumme:</b>	<b>0,170</b>	<b>0,170</b>	<b>0,021</b>	<b>0,021</b>
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>8,155</b>	<b>2,820</b>	<b>0,150</b>	<b>2,698</b>

Anmerkungen zur voranstehenden Tabelle:

- ① Hierbei handelt es sich um eine nachträgliche Korrektur zu einer bereits länger abgeschlossenen Maßnahme.
- ② Auf Grund von Lieferengpässen verzögert sich die Bereitstellung der Interimsmarktstände für den Elisabethmarkt um voraussichtlich wenige Monate. Die bisher abgeflossenen Mittel bewegen sich daher noch weit unter den Ansätzen.

## **8. Zusammenfassung und Ausblick für 2019**

Die Werkleitung der MHM erwartet auf Basis der Ergebnisse des 1. Halbjahres und der Einschätzung des weiteren Jahresverlaufes für 2019 ein wie in der Prognose veranschlagtes negatives Jahresergebnis von bis zu -2,322 Mio. € (siehe Ziff. 3).

Durch das erwartete negative Jahresergebnis wird der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag (Stand zum 31.12.2018: 1,749 Mio. €) weiter deutlich ansteigen. 2019 wäre dann das dritte Jahr in Folge mit einem negativen Eigenkapital.

Nach § 8 Abs. 2 der Eigenbetriebsverordnung Bayern (EBV) kann ein entstandener Jahresverlust eines Eigenbetriebs von der Gemeinde ausgeglichen werden. Sofern der Verlust auf neue Rechnung vorgetragen und nach fünf Jahren nicht vom Betrieb getilgt bzw. durch Rücklagen ausgeglichen werden konnte, ist ein Ausgleich durch die LHM gesetzlich vorgeschrieben.

Es wird damit gerechnet, dass die betriebliche Liquidität bis zum Jahresende noch ausreichen wird. Falls erforderlich, besteht darüber hinaus eine Kassenkreditlinie nach Art. 73 GO in Höhe von 2,500 Mio. €.

Die Entwicklung des Erfolgsplanes in den Jahren 2009 bis 2019 ist den Anlagen 2 und 3 zu entnehmen.

## **9. Beteiligung des Markthallenbeirates**

Der Markthallenbeirat wurde gemäß § 9 der Betriebssatzung der Markthallen München bei der Erstellung dieser Bekanntgabe mit der Möglichkeit zur Stellungnahme eingebunden. Eine eventuelle Stellungnahme wird nachgereicht.

## **10. Information der Stadtkämmerei**

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## **11. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## 12. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

### II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Manuel Pretzl  
2. Bürgermeister

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

III. Abdruck von I. und II.  
über das Direktorium HAII/IV- Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.

IV. Wv. Kommunalreferat - Markthallen München - GS-RW&Co

### Kommunalreferat

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

II. An  
KR-SB  
KR-GL 2  
z.K.

Am \_\_\_\_\_