

Telefon: 0 233-38539
Telefax: 0 233-38595

Kommunalreferat
Markthallen München

<p>Neufassung vom 30.11.2020 Ergänzung zu Ziff. 5 des Antrags der Referentin fett/kursiv</p>

**Markthallen München (MHM);
Wirtschaftsplan der Markthallen München für das Wirtschaftsjahr 2021
Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2020 - 2024**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01603

2 Anlagen:

1. Sitzungsvorlage für die Vollversammlung vom 19.11.2020
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 25.11.2020

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen
München vom 03.12.2020 (VB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie in der Sitzung der Vollversammlung des Stadtrats vom 19.11.2020 (s. Anlage 1). Die Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 01603 wurde qualifiziert in den Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen München am 03.12.2020 vertagt, da bei den Fraktionen noch Klärungsbedarf bestand.

1. Fragen der Fraktion FDP - Bayernpartei

Kann der Mehrbedarf von 5 VZÄ durch die 21 unbesetzten VZÄ finanziert werden?

Eine Finanzierung der fünf neu zu schaffenden Stellen ist über die zum 30.06.2020 unbesetzten Stellen nicht möglich, weil mittlerweile (Stand: 01.12.2020) 15 Stellen besetzt sind bzw. sich im Stellenbesetzungsverfahren befinden. Durch das bereits stattgefundene Besetzen der Stellen sind im Stellenplan keine freien adäquat eingewerteten Stellen vorhanden.

2. Fragen der Fraktion SPD/Volt

Wann ist mit einem Abschluss der Investorengespräche hinsichtlich der neuen Großmarkthalle zu rechnen?

Nachdem der Investor nach Beginn der Pandemie seine Projektplanungen noch einmal einer präzisen Prüfung, insbesondere hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, unterzogen hat und Ende Oktober mitgeteilt hat, weiter an dem Projekt festzuhalten, laufen aktuell die Verhandlungen zum Erbbaurechtsvertrag weiter. Ziel ist es, so schnell wie möglich dem Stadtrat ein Verhandlungsergebnis vorzulegen.

Mit welchem Ergebnis rechnet das Kommunalreferat?

Das Kommunalreferat geht davon aus, dass es weiterhin sowohl im Interesse der Landeshauptstadt München (LHM) als auch des Investors liegt, eine Großmarkthalle (GMH) in Sendling zu realisieren.

Mit welchem Inbetriebnahme-Datum der neuen Großmarkthalle plant das Kommunalreferat?

Die MHM haben auf Grundlage der bisherigen Planungen mit einem Betrieb der jetzigen GMH bis spätestens 2027 kalkuliert. Der Investor hat Ende Oktober mitgeteilt, dass er nun von einer Inbetriebnahme im Jahr 2030 ausgeht.

Wie hoch sind die Instandhaltungskosten für die bestehende Großmarkthalle, mit denen das Kommunalreferat bis zur Inbetriebnahme der neuen Großmarkthalle rechnet?

Bislang wurde davon ausgegangen, dass bis 2027 die neue GMH in Betrieb geht. Daher prognostizierte der Fachbereich Bauunterhalt, einschließlich der vom Baureferat (BAU) durchzuführenden Maßnahmen, einen Erhaltungsaufwand für Standsicherheit (Statik- und Brandschutzmaßnahmen) von rund 30 Mio. €, um die Betriebserlaubnis der jetzigen GMH zu sichern. Das Verlieren der Betriebserlaubnis würde die sofortige Schließung der Hallen 1-6 nach sich ziehen. Eine Aussage, ob und in welcher Höhe über 2027 hinaus Erhaltungsaufwendungen an der GMH anfallen, kann derzeit nicht getroffen werden.

Kontorhaus:

- **Aus Sicht der Stadtkämmerei ist es erforderlich, dass die MHM zunächst klären, ob andere städtische Töchter oder ggf. die Eigenbetriebe das vorgeschlagene Grundstück erwerben wollen/können. Wie ist der Status dieser Sondierung? Wann ist mit einem Abschluss der Sondierung zu rechnen?**
- **Sollte der Erwerb durch Töchter/Eigenbetriebe nicht möglich sein, wie beabsichtigt das Kommunalreferat das Grundstück wirtschaftlich zu nutzen?**
- **In der Beschlussvorlage heißt es: „Die Übertragung der Grundstücke samt Gebäude soll noch 2020 gegen Zahlung einer Ablösesumme erfolgen. Besitz, Nutzen und Lasten verbleiben aus steuerrechtlichen Gründen (Vorsteuerabzug) bis zum 31.12.2022 bei den MHM und gehen erst zum 01.01.2023 auf die LHM über. Die MHM übernehmen bis dahin die Verwaltung und den Bauunterhalt.“ Sollte das Grundstück übertragen werden, welche Sanierungs- bzw. Instandhaltungskosten würden bis zum 31.12.2022 voraussichtlich anfallen?**

Die der Sitzungsvorlage beigelegte Stellungnahme der Stadtkämmerei (SKA) bezieht sich auf den Verkauf des Kontorhauses II (KH II). Ursprünglich verfolgten die MHM die Absicht, zur Deckung der Ausgaben und des dadurch entstehenden Verlustes in 2021 das KH II gegen Entgeltzahlung an das KR zu überführen. Der Verkauf des KH II ist aufgrund des Wertgutachtens über das Kontorhaus I (KH I) vom Oktober 2020 nicht mehr erforderlich, da aus der Veräußerung des KH I in 2020 an das KR die notwendigen Mittel zur Deckung der Liquidität sicher gestellt werden. Die Übertragung des KH I wurde bereits für den Wirtschaftsplan 2020 vom Stadtrat beschlossen und ist auch zur Erreichung des geplanten Ergebnisses erforderlich.

Da der Verkauf des KH II daher nicht mehr Gegenstand des Wirtschaftsplans 2021 sein muss, wird das KH II anderen städtischen Töchtern und Eigenbetrieben der LHM nicht mehr zum Erwerb angeboten.

Für das KH I fallen bis zum Übergang zum 01.01.2023 Instandhaltungsaufwendungen i.H.v. 2,310 Mio. € für Dach und Teile der Fassade an. Die Kosten der Instandhaltung sind im Kaufpreis berücksichtigt. Hierfür werden keine weitere Mittel benötigt bzw. angefordert.

3. Fragen der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Wie sehen die Mietverhältnisse im Kontorhaus 1 aus? Gibt es dort noch alte unbefristete Mietverträge und wenn ja, wie viele? Wenn ja, wie will man zukünftig mit diesen Mieter_innen umgehen, welche Vereinbarungen sollen getroffen werden bzgl. eines eventuellen Auszugs, wenn das Gebäude Kontorhaus 1 für die Bedarfe der Münchner Stadtverwaltung zukünftig vorgesehen ist?

Das KH I verfügt über insgesamt 162 Büros und ist zum jetzigen Zeitpunkt zu 100 % vermietet bzw. zugewiesen. Neue Mietverträge oder Zuweisungen werden nur befristet ausgeben.

Von den 162 Büros sind 67 Büros unbefristet, 95 Büros bis Ende 2022 befristet zugewiesen oder vermietet.

Ferner gibt es elf vermietete bzw. zugewiesene Kellerabteile im UG des KH I, von denen zwei unbefristet vermietet/zugewiesen sind.

Da nach Ablauf der Befristung die Zuweisung/der Mietvertrag verlängert werden kann, ist es angedacht, bis die neue GMH ihren Betrieb aufnimmt und/oder die Flächen für die Stadtverwaltung benötigt werden, die Befristung fortlaufend zu verlängern. Bei den unbefristeten privatrechtlichen Verträgen müsste den Mietern ordentlich gekündigt bzw. bei Zuweisungsnehmern die Zuweisung widerrufen werden.

Gibt es aktuell noch einen weiteren Bedarf an Sanierungsmaßnahmen im Kontorhaus 1, z.B. Fenster? Wie wird die Situation für die Mieter_innen während der laufenden 10 Instandhaltungsmaßnahmen aussehen?

1. Komplettsanierung des Dachs:
Erneuerung oder statische Verstärkung des Dachtragwerks, Neuaufbau der Dach-eindeckung geplant für 2021 (2020 erfolgten Sicherungsmaßnahmen).
2. Sanierung der denkmalgeschützten Fassade (Originalputz aus der Errichtungszeit) mit Sanierung der Kunststeinfriese (Nagelfluhimitat). Das 5. OG der Fassade geht mit der Sanierung des Daches bis 2021 einher. Das EG bis 4. OG der Fassade muss separat saniert werden.
3. Restaurierung aller Fenster vom EG bis 4. OG (Kastenfenster) und Erneuerung der Fenster im 5. OG.
Die Maßnahme muss mit der Fassadensanierung zeitlich koordiniert sein.
4. Vollständige Erneuerung der Leitungen und Steigtrassen für Wasser, Abwasser, Heizung inkl. Einbau geeigneter Brandschotts in den Deckendurchdringungen vom EG bis 5. OG.
5. Dämmung der Fassade:
Ohne Dämmung besteht die Gefahr der Schimmelbildung. Eine mechanische Lüftung wurde aus Platzgründen (Deckenhöhe in den Fluren) in der Vergangenheit verworfen. Da die Außenfassade mit Putz unter Denkmalschutz steht, kann nur eine Dämmung von Innen erfolgen, was sehr komplex ist.
6. Sanierung der Treppe
7. Generalüberholung der Aufzuganlage

Weitere Maßnahmen stehen derzeit nicht an.

Die Maßnahmen gem. Ziff. 2 bis 5 sind nur realisierbar, wenn keine Mieter im Gebäude sind.

Die Umsetzung der Maßnahme Ziff. 6 wäre im genutzten Zustand sehr aufwendig und sollte daher auch im mieterfreien Zustand erfolgen.

Für die Maßnahmen wurde im Wertgutachten ein Betrag für Sanierungsstau i.H.v. 4,5 Mio. € berücksichtigt. Dieser Wert ist vor der Realisierung der Maßnahmen planerisch zu präzisieren und zu vertiefen.

4. Beteiligung anderer Referate

Die Stadtkämmerei hat mit Schreiben vom 25.11.2020 zu der neu gefassten Sitzungsvorlage Stellung genommen (s. Anlage 2). Dem Änderungswunsch zu Antragsziffer 5 wird mit nachstehender Anpassung des Antrags der Referentin Rechnung getragen.

Die von der Stadtkämmerei erbetene Änderung der Ausführungen unter Ziffer 11 des Vortrags der Referentin bezieht sich auf die ursprünglich für die Befassung der Vollversammlung am 19.11.2020 erstellte Sitzungsvorlage und ist daher für die aktuelle Sitzungsvorlage nicht mehr einschlägig.

5. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung der Sitzungsvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die von den Stadtratsfraktionen gestellten Fragen den MHM erst in der 48. KW vollständig vorlagen. Aufgrund der qualifizierten Vertagung in der Vollversammlung am 19.11.2020 ist eine Behandlung in dieser Sitzung des Kommunalausschusses erforderlich.

Der Antrag der Referentin wurde entsprechend dem Wunsch der Stadtkämmerei angepasst (Änderungen fett und kursiv).

II. Antrag der Referentin

1. Der Wirtschaftsplan der Markthallen München für das Wirtschaftsjahr 2021 wird

1.1 im Erfolgsplan in den Erträgen mit	16,505 Mio. €
und in den Aufwendungen mit	36,544 Mio. €
	(Ergebnis: -20,039 Mio. €)

1.2 und im Vermögensplan in den Einnahmen und Ausgaben mit festgesetzt.	13,595 Mio. €
---	---------------

2. Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen nach dem Vermögensplan wird auf festgesetzt.	0,000 Mio. €
--	--------------

3. Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Wirtschaftsplan 2021 wird auf festgesetzt.	2,500 Mio. €
---	--------------

4. Den Ausführungen zur Dringlichkeit und Unabweisbarkeit wird zugestimmt.

5. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2020 - 2024 des Kommunalreferats wird wie folgt geändert:

MIP alt:

Erwerb von Grundvermögen, Maßnahmen-Nr. 8800.8300

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2019	Programmzeitraum 2020 bis 2024 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2020 - 2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Finanz. 2026 ff.
932	1.092.164	590.738	448.540	256.650	76.670	41.220	37.000	37.000	52.886	
Summe	1.092.164	590.738	448.540	256.650	76.670	41.220	37.000	37.000	52.886	

MIP neu:

Erwerb von Grundvermögen, Maßnahmen-Nr. 8800.8300

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2019	Programmzeitraum 2020 bis 2024 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2020 - 2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Finanz. 2026 ff.
932	1.116.274	590.738	472.650	280.760	76.670	41.220	37.000	37.000	52.886	
Summe	1.116.274	590.738	472.650	280.760	76.670	41.220	37.000	37.000	52.886	

Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Mittelbereitstellung für die zusätzlichen Bedarfe in Höhe von 24,11 Mio. € im Jahr 2020 bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

6. 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

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Markthallen München - GS - RW/Co

Kommunalreferat

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

II. An

KR-SB

KR-GL2

z.K.

Am _____