

## **Wirtschaftsplan 2022 für das Sondervermögen Anwesen Schloss Kempfenhausen**

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04209**

1 Anlage

#### **Beschluss des Gesundheitsausschusses vom 14.10.2021 (VB) Öffentliche Sitzung**

#### **I. Vortrag der Referentin**

Im Sondervermögen des Gesundheitsreferats (GSR) befindet sich das 8,7815 ha große Anwesen Schloss Kempfenhausen, das die Landeshauptstadt München (LHM) im Jahre 1973 für den Betrieb des Städtischen Krankenhauses Kempfenhausen erwarb. 1984 wurde das Krankenhaus aufgelöst und die medizinischen Abteilungen im neu eröffneten Städtischen Krankenhaus München-Bogenhausen integriert.

Im Jahre 1985 wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der Behandlungszentrum Kempfenhausen für Multiple Sklerose Kranke gemeinnützige GmbH ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Danach wird der Behandlungszentrum Kempfenhausen für Multiple Sklerose Kranke gemeinnützige GmbH bis zum Jahre 2034 eine Teilfläche von 6,3000 ha einschließlich der Krankenhausgebäude zur Nutzung überlassen.

Die restliche, nicht mit dem Erbbaurecht belastete, Teilfläche von 2,4815 ha verblieb der Landeshauptstadt München zur eigenen Nutzung. Auf diesem Grundstücksareal befindet sich das Sondervermögen Anwesen Schloss Kempfenhausen (konstituierter Regiebetrieb nach Art. 88 Abs. 6 GO) einschließlich der Nebengebäude sowie eine Kapelle. Die im Nebengebäude befindliche Wohnung ist vermietet.

Das Anwesen Schloss Kempfenhausen wurde nach einer zweijährigen Schließung für die Sanierung des Anwesens im Juli 2012 wieder eröffnet. Das Schloss wurde energetisch im Rahmen der Abstimmungen mit dem Denkmalschutz saniert. Hierzu konnten auch Mittel aus dem Konjunkturpaket 2 gewonnen werden.

Das Anwesen bietet nun im Einzelnen:

- 5 Seminarräume (2 im Erdgeschoss und 3 im 1. Obergeschoss)
- einen Rittersaal (für standesamtliche Trauungen (als Trausaal gewidmet), Hochzeits- oder auch Familienfeiern im gediegenen Rahmen und kulturelle Veranstaltungen)
- einen kleinen Saal (als Vorraum zum Rittersaal)
- eine Bürofläche im 3. Obergeschoss
- das Schloss ist barrierefrei vom Erdgeschoss bis in den 2. Stock zugänglich
- insgesamt 18 PKW-Stellplätze (davon zwei behindertengerecht)

## **1. Wirtschaftsplan-Erfolgsplan**

Für das Schloss Kempfenhausen wird für die Buchungen der „Standardkontenrahmen 04“ (SKR04) für kommunale Unternehmen genutzt.

### **1.1. Erlöse**

Die geplanten Gesamterlöse belaufen sich auf € 324.360 (siehe Anlage, Position 1). Die Erlöse setzen sich hauptsächlich aus den Erträgen aus Erbpachtzinsen sowie aus der Vermietung der Gewerbe- / Wohnräume und der Veranstaltungsräume zusammen.

Die Erlöse aus der Vermietung der Veranstaltungsräume wurden für 2022 geringer geplant, da aufgrund der derzeit geltenden Regelungen aus der Infektionsschutzmaßnahmenverordnung der Bayerischen Staatsregierung nur von einer maximalen Nutzeranzahl von 20 Personen im Rittersaal ausgegangen werden kann. Aktuell ist zudem noch nicht absehbar, wie lange diese pandemiebedingten Regelungen noch notwendig sind bzw. bestehen bleiben.

### **1.2. Aufwendungen**

Im Erfolgsplan 2022 sind geplante Aufwendungen in Höhe von € 633.605 (siehe Anlage, Positionen 2, 3, 4, 5 und 8) veranschlagt.

Die Aufwendungen setzen sich aus den Verwaltungs- und Betriebskosten sowie Abschreibungen zusammen. Die Abschreibungen erhöhen sich um die in 2021 erneuerte Brandmeldeanlage, welche auf 8 Jahre abgeschrieben wird.

In 2018 wurde ein Gutachten über die noch nicht sanierten Gebäude (St. Anna Kapelle, Nebengebäude / Wohngebäude, ehemalige Werkstatt) erstellt.

Nach erfolgter konkreter Kostenermittlung durch einen durch das Baureferat beauftragten Architekten ergaben sich Kosten für die Maßnahme „Instandhaltung nicht sanierte Gebäudeteile“ i. H. v. € 433.105 und Vorplanungskosten für Entwässerung i. H. v. € 20.000.

Die Instandhaltung nicht sanierter Gebäudeteile umfasst im Einzelnen die Instandsetzung von Fassade und Dach der Kapelle, die arbeitssicherheitstechnische Aufrüstung des Turmaufstiegs der Kapelle sowie eine Standsicherheitsprüfung des Deckengewölbes der Kapelle (zusammen € 318.778), die Instandsetzung von Fassaden und Dach der Nebengebäude (€ 99.052) und mehrere weitere Kleinmaßnahmen (zusammen € 15.275).

Im Nachgang zum Gutachten wurde aufgrund bereits bestehender Feuchteschäden am Mauerwerk der Kirche eine Bestandsaufnahme mit Kamerabefahrung durchgeführt. Hier wurden Mängel festgestellt, die weitere Instandhaltungsmaßnahmen für die Entwässerung notwendig machen. Für die dazu nötigen Vorplanungskosten wurde im Wirtschaftsplan 2021 daher zusätzlich ein Betrag in Höhe von € 20.000 angesetzt.

Von den Gesamtkosten der dargestellten Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von € 453.105 wurden bereits im Geschäftsjahr 2020 € 26.800 fällig.

Die restlichen Instandhaltungskosten in Höhe von € 426.305 wurden bereits im Wirtschaftsplan 2021 eingeplant. Die Maßnahme konnte im Geschäftsjahr 2021 nicht umgesetzt werden. Deswegen wird der Ansatz im Wirtschaftsplan 2022 wiederholt angesetzt.

Aufgrund energetischen Einsparungen ist für das Geschäftsjahr 2022 die Umrüstung der Leuchtmittel auf LED in Höhe von 10.000 € eingeplant.

Die geplanten Kosten beinhalten bereits die bei der Landeshauptstadt München vorgegebene 17,5 %-ige Budgetreserve.

Aufgrund der Entwicklung des Zinsmarktes sind auch im Geschäftsjahr 2022 für das auf einem Verrechnungskonto bei der Stadtkasse liegende Guthaben negative Einlagezinsen in einer Höhe von 0,3 Prozent (€ 6.000) einzuplanen, die nach Einschätzung des Bundesministeriums der Finanzen als Betriebsausgaben zu behandeln sind und deshalb im Wirtschaftsplan berücksichtigt wurden.

### **1.3. Jahresergebnis**

Der Erfolgsplan für das Anwesen Schloss Kempfenhausen weist aufgrund der im WiPI 2021 bereits geplanten notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ein einmaliges Jahresdefizit von € 309.245 aus (siehe Anlage). Dieses Defizit wird durch den aus den Vorjahren vorhandenen Gewinnvortrag i. H. v. € 4,1 Mio. ausgeglichen.

Liquiditätsseitig sind die Ausgaben durch das vorhandene Guthaben i. H. v. € 2 Mio. auf dem Verrechnungskonto bei der Stadtkasse gedeckt.

## 2. Wirtschaftsplan-Vermögensplan

Im Wirtschaftsjahr 2022 sind für das Anwesen Schloss Kempfenhausen Kosten für „Einrichtung und Ausstattung“ in Höhe von € 15.000,- eingeplant.

## 3. Finanzplan

Dem Haushaltsplan der Landeshauptstadt München ist neben dem Wirtschaftsplan-Erfolgsplan und dem Wirtschaftsplan-Vermögensplan ein fünfjähriger Finanzplan beizulegen (siehe Anlage).

Der Finanzplan besteht aus einer fünfjährigen Übersicht über die Entwicklung der Ausgaben und der Deckungsmittel des Vermögensplanes und einer Übersicht der Jahresüberschüsse und Jahresfehlbeträge.

Der Finanzplan für das Anwesen Schloss Kempfenhausen enthält ausschließlich die Fortschreibung von Investitionen.

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

### Anhörung des Bezirksausschusses

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

Der Korreferent des Gesundheitsreferats, Herr Stadtrat Stefan Jagel, sowie die Stadtkämmerei haben einen Abdruck der Vorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentin

1. Im Wirtschaftsplan 2022 für das Anwesen Schloss Kempfenhausen werden im Erfolgsplan die Erträge auf € 324.360 und die Aufwendungen auf € 633.605 sowie im Vermögensplan die Einnahmen und Ausgaben auf € 15.000 festgesetzt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Die endgültige Entscheidung in dieser Angelegenheit bleibt der Vollversammlung des Stadtrates vorbehalten.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Beatrix Zurek  
berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III. (Beglaubigungen)  
über das Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Gesundheitsreferat, Beschlusswesen GSR-RB-SB
- V. Wv Gesundheitsreferat, Beschlusswesen GSR-RB-SB  
zur weiteren Veranlassung (Archivierung, Hinweis-Mail).