

Telefon: 0 233-38504
Telefax: 0 233-38595

Kommunalreferat
Markthallen München

Neufassung vom
19.12.2022

Markthallen München (MHM)
Wirtschaftsplan der Markthallen München für das Wirtschaftsjahr 2023
Beantragung eines Betriebskostenzuschusses
Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-66)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07478

Anlage:

Sitzungsvorlage für den Kommunalausschuss vom 08.12.2022

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen München (MHM) am 08.12.2022. Die Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand wurde qualifiziert in die Vollversammlung am 21.12.2022 vertagt, da bei den Fraktionen noch Klärungsbedarf bestand.

Ein Fragenkatalog der SPD/Volt-Fraktion und der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste mit folgenden Fragen gilt als eingebracht:

Zu Punkt 1.1 des Vortrags der Referentin

Aufgrund der Homeoffice-Entwicklung kann eine spätere Nutzung des Kontorhauses 2 (KH2) aktuell nicht abgesehen und der geplante Verkauf an die LHM daher zurückgestellt werden.

Frage: Wäre ein Verkauf in 2023 zeitlich möglich und welchen Betrag würden die Markthallen hierfür einstellen?

Eine Übertragung des KH2 ist theoretisch in 2023 möglich, wenn das Kommunalreferat beauftragt wird, die erforderlichen Haushaltsmittel für den Kaufpreis zum Haushalt 2023 anzumelden. Die MIP-Tabelle wäre dementsprechend zu ändern.

Für die Ermittlung des Kaufpreises wurde das Bewertungsamt (BewA) um Stellungnahme auf Basis des Wertgutachtens aus 2020 gebeten. Das BewA ermittelt aktuell als **Kaufpreis** einen angemessenen Wert des KH2 von rund **11,5 Mio. €**. In diesem Betrag ist ein **Sanierungsbedarf i. H. v. 23,5 Mio. €** netto berücksichtigt. Der Kaufpreis wurde in 2020 noch mit 13 Mio. € ermittelt, da aufgrund der Baupreisentwicklung die Sanierungskosten zwischenzeitlich gestiegen sein dürften, ist der Kaufpreis aktuell aber geringer anzusetzen.

Aufgrund der Entscheidung der Stadtkämmerei (SKA), die Umsetzung der Umsatzsteuerreform um weitere zwei Jahre zu verschieben, besitzt die LHM keine Unternehmereigenschaft im umsatzsteuerlichen Sinn. Durch die Unternehmereigenschaft hätte die LHM die Möglichkeit, sich aus den Kosten des Sanierungsbedarfs die Vorsteuer von der Finanzverwaltung erstatten zu lassen. Die Vorsteuer läge bei 4,465 Mio. €. Diese wäre aber derzeit aufgrund der fehlenden Unternehmereigenschaft der LHM zusätzlich als Aufwand zu berücksichtigen. Die MHM haben demgegenüber als Betrieb gewerblicher Art (BgA) diese Unternehmereigenschaft, was für eine Sanierung derzeit einen erheblichen Preisvorteil brächte.

Da sich das KH2 inmitten des Großmarktgeländes befindet und ein Zugang/Zutritt derzeit nur über das Gelände des Großmarkts möglich ist, könnte geprüft werden, ob bei Bedarf einer Querfinanzierung andere Grundstücke der MHM, wie z. B. der Fruchthof, der sich außerhalb des Geländes befindet, übertragen werden können.

Zu Punkt 1.1.1 des Vortrags der Referentin

Die geplanten Umsatzerlöse 2023 werden mit 16,0 Mio. € angesetzt.

Frage: Wie setzen sich diese zusammen und welche Einnahmen werden durch die Markthallen selbst sowie die einzelnen Lebensmittelmärkte erzielt?

Die geplanten Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	MHM	LMM	gesamt
Mieterlöse	10 Mio. €	3 Mio. €	13 Mio. €
Verwalterentgelt	2,2 Mio. €		2,2 Mio. €
Sonstige Umsatzerlöse (z. B. Anfallsgebühr, Abfallgebühr, Marktbenutzungsgebühr)	0,7 Mio. €	0,1 Mio. €	0,8 Mio. €
Summe:	12,9 Mio. €	3,1 Mio. €	16 Mio. €

Zu Punkt 1.1.2.1 des Vortrags der Referentin

Teil 1

Die gesamten Instandhaltungsaufwendungen (Bauunterhalt) der MHM werden auf 15,0 Mio. € kalkuliert. Ein nicht unerheblicher Teil i. H. v. 6,5 Mio. € sind „übrige Instandhaltungsmaßnahmen unter 0,5 Mio. €.“

Frage: Wir bitten um detailliertere Darstellung dieser „übrigen“ Maßnahmen.

Die Instandhaltungsaufwendungen zwischen $\geq 0,1$ Mio. € und $\leq 0,5$ Mio. € setzen sich wie folgt zusammen:

Nr.	Maßnahme	Betrag in T€
1.	Halle 10, Heizungsumrüstung, Einrichtung eines eigenständigen Fernwärmeanschlusses Hinweis: Muss vor Sanierung KH2 ausgeführt sein, um Betrieb Halle 10 während der Sanierung aufrecht zu erhalten.	100
2.	Gärtnerhalle, Erneuerung Fenster, Lichtbänder	400
3.	Gärtnerhalle, Ausführung Trennung Lösch-/ Trinkwasserleitung	200
4.	Gaststätte, Statische Probleme Durchfahrt / überfahrbare Bereich zwischen Post- und Gaststättengebäude	200
5.	Werkstatt, Fassadenausbesserungen	100
6.	GMH, Halle 5/6 Fugensanierung der Straße	400
7.	ZEF, Sanierung Zentraleinfahrt + Tunnelschranke	160
8.	KH 2, Heizungsumrüstung, Einrichtung der eigenständigen Fernwärmemessung	200
9.	Ladenreihe, Instandsetzung von Mietobjekten für künftige Nutzung	300
10.	VM, Instandhaltung/ Beseitigung von BI-Mängel	200
11.	Fruchthof, Fenster überarbeiten	250
12.	Freifläche, Straßenunterhalt Verkehrsfläche GMH	100
13.	Freifläche, Geländebeleuchtung	100
	Summe:	2.710

Einsparungen sind nicht möglich, da die Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs dienen bzw. bestehende Einnahmen sichern.

Es wurden Kosten für Maßnahmen angesetzt, die sicherheitsrelevant, werterhaltend für das denkmalgeschützte Objekt oder unvorhergesehene Maßnahmen aufgrund der alten Bausubstanz sind. Sollten Maßnahmen länger geschoben werden, werden diese u. a. wegen der jetzigen Baupreisentwicklung von bis zu 33 % p.a. umso teurer.

Zudem sind eine Vielzahl weiterer Maßnahmen $< 0,1$ Mio. € angezeigt, die sich insgesamt auf einen Betrag von 3,79 Mio. € belaufen. Hierzu erfolgt in der Vollversammlung ein mündlicher Bericht.

Teil 2

Zudem wird der Anteil (aus den gesamten Instandhaltungsaufwendungen im Jahr 2023) zur Aufrechterhaltung des Betriebs der Hallen 1 – 6 mit 8,735 Mio. € veranschlagt, „ohne dass daraus Rückschlüsse für andere Jahre ableitbar wären“.

Frage: Sind dies Maßnahmen zum dauerhaften/langfristigen Erhalt oder nur kurzfristiger Natur, so dass ähnliche Beträge in kommenden Jahren (auch 2024) zu erwarten wären? Was ist in den Maßnahmen genau enthalten?

Bezüglich der Langfristigkeit muss für die Hallen 1-6 und das Untergeschoss Hallen 1-6 festgehalten werden, dass Sicherungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Handelsbetriebs bis mindestens 2030 durchgeführt werden. Es wird das Tragwerk gesichert und der Brandschutz auch für das EG gewährleistet. Eine Sanierung des Tragwerks ist maximal im Bereich der bauzeitlichen Halle 1 möglich. Im übrigen Bereich ist die Schädigung der Tragwerkstruktur weit fortgeschritten.

Die Maßnahmen sind genehmigungspflichtig. Alle Maßnahmen müssen von Prüfstatikern freigegeben werden.

Im Wirtschaftsplan 2023 wurde lediglich der angenommene Mittelbedarf für das nächste Jahr gemeldet, um Planungen voranschreiten zu lassen und kurzfristige Sicherungen gewährleisten zu können. Angesichts der komplexen Planungen und der notwendigen Freigabe aller statischen Maßnahmen durch Prüfstatiker kann nur jährlichen über Mittelbedarf und -abfluss Auskunft gegeben werden.

Aktuell gehen die MHM davon aus, dass der Hauptteil der Maßnahmen (Statik- und Brandschutzmaßnahmen) bis Ende 2025/ Anfang 2026 abgeschlossen werden kann. Bis 2025/2026 ist mit Beträgen in ähnlicher Höhe zu rechnen. Aufgrund des Zustands der Bauwerke kann darüber hinaus keine valide Einschätzung getroffen werden.

Die weiteren Fragen aus dem Fragenkatalog zum Neubau der Großmarkthalle betreffen aufgrund des laufenden Vergabeverfahrens nicht-öffentliche Aspekte. Sie werden im Rahmen der geplanten Sitzungsvorlage für die Vollversammlung am 01.02.2023 bzw. im kommunalpolitischen Austausch (KomKA) am 10.01.2023 behandelt.

II. Der Antrag der Referentin ändert sich aufgrund der Haushaltslage in Absprache mit der Stadtkämmerei wie folgt:

1. **Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Kontorhaus 2 oder ein anderes mindestens gleichwertiges Objekt in 2023 von den Markthallen München auf die LHM zu übertragen. Der Verkehrswert für das Kontorhaus 2 aus 2020 (Beschlussvorlage Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen München am 29.10.2020 (Nr. 20-6 V 01603)) i. H. v. 12,87 Mio. € ist zu aktualisieren.**
2. Der Wirtschaftsplan der Markthallen München wird **unter Einbezug des Verkaufserlöses für das Kontorhaus 2 i. H. v. 12,87 Mio. €** für das Wirtschaftsjahr 2023
 - 2.1 Im Erfolgsplan in den Erträgen mit **29,255 Mio. €**
und in den Aufwendungen mit 37,231 Mio. €
(Ergebnis **-7,976 Mio. €**)
 - 2.2 und im Vermögensplan in den Einnahmen und Ausgaben mit 23,280 Mio. €
festgesetzt.
 - 2.3 Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahme für Investitionen nach dem Vermögensplan wird auf 8,953 Mio. €
festgesetzt.
 - 2.4 Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Wirtschaftsplan 2023 wird auf **4,876 Mio. €**
festgesetzt (**exakter Betrag 4.875.833 €**).

- 2.5 Das Kommunalreferat wird beauftragt, Änderungen zum Wirtschaftsplan 2023 auf Grund eines aktualisierten Verkehrswertes des Kontorhauses 2 oder eines anderen mindestens gleichwertigen Objekts zum Nachtrag 2023 vorzulegen.**
3. Der Stadtrat nimmt die Ausführung zur Unabweisbarkeit des investiven Betriebskostenzuschusses zur Kenntnis und stimmt ihr zu.
- 4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Liquiditätsbedarf der MHM für 2023 zu prüfen und ggf. einen Bedarf zum Nachtragshaushalt 2023 anzumelden.**
5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, **die erforderlichen investiven Mittel i. H. v. 2,712 Mio. € zur Sanierung der Stadtteilmärkte und i. H. v. 12,87 Mio. €, bzw. den entsprechend dem aktualisierten Verkehrswert angepassten Betrag zum Übertrag des Kontorhauses 2 oder eines anderen mindestens gleichwertigen Objekts** zum Haushalt 2023 anzumelden.
6. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026 wird wie folgt geändert:

MIP alt:

nicht vorhanden

MIP neu:Baukostenzuschuss Wiener Markt, Maßnahmennummer 0350.1110,
Kommunalreferat

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2021	Programmzeitraum 2022 bis 2026 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2022-2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
(985)	665	0	665	0	665	0	0	0	0	0
Summe	665	0	665	0	665	0	0	0	0	0
S.I.	665	0	665	0	665	0	0	0	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	665	0	665	0	665	0	0	0	0	0

MIP alt:
nicht vorhanden

MIP neu:
Baukostenzuschuss Viktualienmarkt, Maßnahmennummer 0350.1120,
Kommunalreferat

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2021	Programmzeitraum 2022 bis 2026 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2022-2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
(985)	1.400	0	1.400	0	1.400	0	0	0	0	0
Summe	1.400	0	1.400	0	1.400	0	0	0	0	0
S.I.	1.400	0	1.400	0	1.400	0	0	0	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	1.400	0	1.400	0	1.400	0	0	0	0	0

MIP alt:
nicht vorhanden

MIP neu:
Baukostenzuschuss Pasinger Viktualienmarkt, Maßnahmennummer 0350.1100,
Kommunalreferat

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2021	Programmzeitraum 2022 bis 2026 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2022-2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
(985)	647	0	647	0	647	0	0	0	0	0
Summe	647	0	647	0	647	0	0	0	0	0
S.I.	647	0	647	0	647	0	0	0	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	647	0	647	0	647	0	0	0	0	0

7. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/in

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

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

- V. Wv. Kommunalreferat - Markthallen München - RW/CO

Kommunalreferat

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

II. An
KR-GL2
KR-SB
z.K.

Am _____