

Telefon: 0 233-24009  
Telefax: 0 233-23704  
Az.: GV/S/23

**Kommunalreferat**  
Immobilienervice

**Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals  
durch die Markthallen München  
Mittelbereitstellung für das Haushaltsjahr 2024  
Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2024 (KOMZ-004)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10919**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.12.2023 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals durch die Markthallen München Der Finanzierungsbedarf wurde zum Eckdatenbeschluss Haushalt 2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09452) angemeldet und vom Stadtrat anteilig anerkannt.
<b>Inhalt</b>	Mittelbereitstellung im Hoheitshaushalt für die Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Gesamtkosten: konsumtiv: 3,522 Mio. € investiv: 0,150 Mio. €
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Die Landeshauptstadt München - Kommunalreferat stellt den MHM für die Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals die erforderlichen Mittel zur Verfügung.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Schlacht- und Viehhof, Markthallen München, Geschäftsbesorgungsvereinbarung
<b>Ortsangabe</b>	Schlacht- und Viehhofareal, 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

**I. Vortrag der Referentin**

1. Mittelbedarf	1
2. Entscheidungsvorschlag	4
3. Finanzielle Umsetzung	5
4. Erlöse bzw. Einsparungen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	5
5. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	5
6. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	5
7. Beteiligung anderer Referate	6
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
9. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	6
10. Termine und Fristen	6
11. Beschlussvollzugskontrolle	7

**II. Antrag der Referentin** 7**III. Beschluss** 8

**Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals  
durch die Markthallen München  
Mittelbereitstellung für das Haushaltsjahr 2024  
Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2024 (KOMZ-004)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10919**

3 Anlagen:

1. Übersicht kleinere Instandhaltungsmaßnahmen
2. Klimaschutzprüfung
3. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 02.10.2023

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.12.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Mittelbedarf**

**1.1 Konsumtiver Mittelbedarf**

Die Markthallen München (MHM) bewirtschaften und verwalten den städtischen Grundbesitz am Schlacht- und Viehhof im Rahmen einer Geschäftsbesorgungsvereinbarung im Auftrag des Kommunalreferats (KR) der Landeshauptstadt München (LHM).

Die genauen Auswirkungen der Einstellung der Schweineschlachtung durch die Schweineschlachtung München GmbH können derzeit noch nicht prognostiziert werden. Aufgrund der Vielzahl der Beteiligten, der rechtlichen Rahmenbedingungen und der laufenden Gespräche liegen noch keine Ergebnisse vor.

Die Ermittlung der Planansätze für 2024 erfolgte auf Basis der Jahresergebnisse 2021 und 2022. Für das Haushaltsjahr 2024 wurden zum Eckdatenbeschluss (EDB) 2024 folgende Planansätze **angemeldet, aber nur zur Hälfte anerkannt**. Vor diesem Hintergrund ergibt sich folgende Gesamtschau der zwingend anzupassenden Finanzsituation:

	<b>Plan 2024 (in Mio. €)</b>
Umsatzerlöse	5,087
Sonstige betriebliche Erträge	0,617
<b>Summe Einnahmen (konsumtiv)</b>	<b>5,704</b>
Betriebskosten	1,482
Instandhaltungen/Bauunterhalt	4,135
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,109
Verwalterentgelt	2,500
<b>Summe Ausgaben (konsumtiv)</b>	<b>9,226</b>
<b>Saldo (Mittelmehrbedarf)</b>	<b>-3,522</b>

Für das **Haushaltsjahr 2024** werden für die Bewirtschaftung einschließlich Bauunterhalt **3,522 Mio. €** benötigt, die nicht durch Einnahmen gedeckt werden können.

In der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09452 „Haushaltsplan 2024, Eckdatenbeschluss“ der Stadtkämmerei (SKA) für die Vollversammlung vom 26.07.2023 wurden unter der lfd. Nummer KOMZ-004 **lediglich die hälftigen konsumtiven Ein- und Auszahlungen anerkannt**.

**Umsätze und sonstige betriebliche Erträge** entsprechen den Planansätzen der Vorjahre mit einer kleinen Steigerung. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen haben Weiterberechnungen an Dritte einen großen Anteil.

Im Bereich **Instandhaltung/Bauunterhalt** wurden Maßnahmen durch die MHM (Fachbereich Bauunterhalt in Absprache mit dem Immobilienmanagement der MHM) zunächst auf 7,657 Mio. € kalkuliert. Aufgrund der Anerkennung nur der Hälfte der angemeldeten Finanzmittel wurden ein Teil der Maßnahmen für 2024 gestrichen und die anderen Maßnahmen gekürzt, so dass voraussichtlich für 2024 folgende große Maßnahmen geplant sind:

<b>Gebäude</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Geplante Kosten in 2024 in €</b>
Zenettistr. 2	Neue Nutzer-Zähler/Ausführung	150.000
Zenettistr. 2	Dachsanierung + PV	130.000
Zenettistr. 2	WC-Sanierung	100.000
Zenettistr. 2	Klinkerfassade	130.000
Zenettistr. 8	Sanierung Dach	80.000

Gebäude	Maßnahme	Gepante Kosten in 2024 in €
Zenettistr. 10d	Brandschutz/Statik	20.000
Gelände SH / VH	Laufende Unterhalts- und Sicherungsmaßnahmen	100.000
Gelände SH / VH	Spülung Hauptkanal + Instandsetzung Rigolen	70.000
Gelände SH / VH	Asphaltarbeiten, Verkehrssicherung	45.000
Gelände SH / VH	Teilerneuerung Wasserverteilungssystem Hydranten	70.000
Gelände SH / VH	Schlammfang leeren	130.000
Gelände SH / VH	Statische Überwachungs- und Sicherungsmaßnahmen	85.000
Thalkirchner Str. 108 (Gewerbehalle 1)	Baugenehmigungsverfahren	250.000
Zenettistr. 11 (Gewerbehalle 2)	Neue Wärmeversorgung inkl. Fernwärme	225.000
Zenettistr. 15/17/19	Sicherungsmaßnahmen	80.000
Tumblingerstr. 21/23	Instandsetzung Lüftungsanlage	180.000
Tumblingerstr. 21/23	TGA Unterhalt	90.000
Tumblingerstr. 21/23	Sanierung Personenaufzüge	130.000
Tumblingerstr. 45	Instandsetzung Wasserschaden	130.000
Tumblingerstr. 45	Sanierung EG	370.000
Gesamtes Areal	Maßnahmen 30 - 80 T€ (s. Anlage 1)	1.170.000
Gesamtes Areal	Kleinere Maßnahmen unter 30 T€	400.000
	<b>Summe:</b>	<b>4.135.000</b>

Die in der Tabelle genannten Richtwerte sind konservativ geschätzt und wurden jeweils – aufgrund der Einsparvorgaben der SKA – um rund 10 % gekürzt. Verlässliche Aussagen zu den tatsächlich zu erwartenden Kosten der Planung und der Ausführung können erst mit Beauftragung der Planungsleistung getroffen werden. Die Ausführungskosten werden insofern ggf. höher als die angesetzten Plankosten sein.

Weiter weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass mit der Verschiebung einzelner Maßnahmen und die Kürzung des Budgets das **Risiko einer Verschlechterung der Bausubstanz und der Kostensteigerung** einher geht. Ggf. müssen Maßnahmen dennoch in 2024 veranlasst werden, wenn sich kurzfristig Handlungsnotwendigkeiten ergeben. Der Stadtrat wird dann ggf. mit einem gesonderten Finanzierungsbeschluss zu befassen.

## 1.2 Unabweisbarkeit des konsumtiven Mittelbedarfs

Um die Sicherheit und Aufrechterhaltung des Betriebs zu gewährleisten, müssen die vorstehenden Maßnahmen durchgeführt werden. Sie sind unabweisbar.

Aufgrund der schlechten Bausubstanz, die teilweise durch externe Sachverständige belegt ist, können jederzeit **unvorhergesehene weitere Dringlichkeitsmaßnahmen** erforderlich werden, die unverzüglich umzusetzen wären. Dies könnte dazu führen, dass Baumaßnahmen, die zur Durchführung für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen wären, vorgezogen und gleichzeitig mit der unvorhergesehenen Dringlichkeitsmaßnahme durchgeführt werden sollten.

**Werden die vorgenannten Baumaßnahmen und ggf. unvorhergesehene Dringlichkeitsmaßnahmen nicht durchgeführt, droht teils der Verlust der Betriebserlaubnis und somit die Schließung von Betriebsbereichen des Schlacht- und Viehhofareals. Zudem würde die Nichtdurchführung zu Leerständen aufgrund von Nichtnutzbarkeiten von Flächen führen.**

## 1.3 Investiver Mittelbedarf

Im EDB 2024 wurden 150 T€ für investive Ausgaben **angemeldet und anerkannt**.

Diese investiven Maßnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäude	Maßnahme	Geplante Kosten in 2024 in €
Wagenwaschanlage	Planungskosten der Sanierung	80.000
Gelände SH / VH	Neue Fahrradüberdachungen	25.000
Tumblingerstr. 21/23	Errichtung einer Höhenbegrenzung	5.000
Gesamtes Areal	kleinere Investitionen unter 5.000 €	40.000
	<b>Summe:</b>	<b>150.000</b>

## 2. Entscheidungsvorschlag

Die LHM stellt den MHM für die Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals für das Haushaltsjahr 2024 konsumtive Mittel i. H. v. 3,522 Mio. € zur Verfügung.

Die LHM stellt den MHM für die investiven Maßnahmen im Bereich des Schlacht- und Viehhofs für das Haushaltsjahr 2024 Mittel in Höhe von 0,150 Mio. € zur Verfügung.

### 3. Finanzielle Abwicklung

Die Finanzierung der konsumtiven und investiven Ausgaben kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die geplanten konsumtiven Einnahmen i. H. v. 5.704.000 € und der konsumtive Ausgabenbedarf i. H. v. 9.226.000 € sowie der investive Mittelbedarf i. H. v. 150.000 € wurden fristgerecht zum EDB 2024 angemeldet.

Die nicht durch den EDB 2024 anerkannten Auszahlungsmittel i.H.v. 6.374.000 € werden teilweise durch die ebenfalls nicht anerkannten Einzahlungen i.H.v. 2.852.000 € kompensiert, so dass sich letztlich ein Finanzierungssaldo von 3.522.000 € ergibt.

### 4. Erlöse bzw. Einsparungen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	Einmalig in 2024	befristet
<b>Summe der zahlungswirksamen Erlöse</b>	,--	5.704.000 €	
davon:			
Öffentlich – rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4)	,--	1.860.000 €	
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)	,--	3.227.000€	
Sonstige Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Zeile 7)	,--	617.000 €	

### 5. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft	Einmalig in 2024	Befristet
<b>Summe zahlungswirksamer Kosten</b>		9.226.000 €	
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)		9.226.000 €	

### 6. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	Einmalig in 2024	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsschemas)</b>		150.000 €	
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		150.000 €	

## Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 wird wie folgt geändert:

### MIP alt:

**nicht vorhanden**

### MIP neu:

Schlacht- und Viehhof, Maßnahmen-Nr. 8800.8480, Rangfolgen-Nr.021

(in T€)

Gruppierung	Gesamt-kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2029 ff
(940)	150	0	150	0	150	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	150	0	150	0	150	0	0	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St. A.</b>	150	0	150	0	150	0	0	0	0	0

## 7. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) zur Mitzeichnung zugeleitet. Gemäß Stellungnahme der SKA vom 02.10.2023 (s. Anlage 3) stimmte diese der vormaligen Fassung der Sitzungsvorlage nicht zu, da im Rahmen des EDB 2024 nur eine konsumtive Haushaltsaufweitung in Höhe von 3,52 Mio. € anerkannt wurde. Das KR hat daraufhin die Vorlage überarbeitet und entsprechend den Vorgaben der SKA angepasst. Auf mögliche Konsequenzen (s.o. Ziff. 1.1) wird hingewiesen.

## 8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## 9. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## 10. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die endgültige Abstimmung des Finanzbedarfs und der Kompensation der nicht freigegebenen Mittel erst Ende November bekannt war. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil die Gelder von den MHM für ihre Aufgabenerfüllung benötigt werden und deshalb in den Haushalt eingestellt werden müssen.



## 11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Mittelverwendung im Rahmen des Vollzugs des städtischen Haushalts überwacht wird.

## II. Antrag der Referentin

1. Für die Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals wird das Kommunalreferat beauftragt, die im Haushaltsjahr 2024 geplanten konsumtiven Einnahmen i. H. v. 5.704.000 € sowie die erforderlichen konsumtiven Ausgaben i. H. v. 9.226.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2024 anzumelden.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die für das Haushaltsjahr 2024 erforderlichen investiven Mittel i. H. v. 150.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2024 anzumelden und den Markthallen München zur Verfügung zu stellen.
3. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 wird wie folgt geändert:

MIP alt:  
nicht vorhanden

MIP neu:  
Schlacht- und Viehhof, Maßnahmen-Nr. 8800.8480, Rangfolgen-Nr.021  
(in T€)

Gruppierung	Gesamt-kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2029 ff
(940)	150	0	150	0	150	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	150	0	150	0	150	0	0	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St. A.</b>	150	0	150	0	150	0	0	0	0	0

4. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wird zugestimmt.
5. 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 HAII/V – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.

V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice - Grundstücksverkehr Süd

### Kommunalreferat

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

II. An  
KR-IS-ZA  
KR-GL2  
MHM  
z.K.

Am \_\_\_\_\_