

# Anlage 1

Tabelle 1 Viehhofgelände

Nr	Gebäude/Nutzung	Maßnahme	Grund	Erlöse aus Vermietung (2016)	Kosten (2017-2018)
1	Viehhof Freiflächen	Pflastern/Asphaltieren	Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit der Zufahrten für Kunden und Besucher der ansässigen Betriebe sind verschiedene Pflaster- und Asphaltierarbeiten vorzunehmen. inkl. Parkplätze, ohne Einnahmen aus Veranstaltungen auf Freiflächen	102.612,60 €	40.000,00 €
		Beseitigung Graffiti	Durch widerrechtliches Besprühen denkmalgeschützter Gebäude (Vandalismus) entstehen Sachschäden, die behoben werden müssen. Andernfalls würden dauerhafte und irreparable Schäden an der Bausubstanz entstehen, die weit umfangreichere und kostspieligere Baumaßnahmen nach sich ziehen würden.		40.000,00 €
		Grünpflege			20.000,00 €
2	Umfassungsmauer Viehhof Denkmalschutz	Sanierung	Die in Teilbereichen aus Schmiedeeisen gefertigte denkmalgeschützte Mauer ist vom Einsturz bedroht. In den nächsten Jahren muss mit eintretenden Gefahren für Leib und Leben gerechnet werden, wenn keine baulichen Maßnahmen durchgeführt werden.		700.000,00 €
3	Zenettistr. 7	Bauunterhalt	Durchführung der erforderlichen Maßnahmen	224.167,44 €	20.000,00 €
4	Zenettistr. 11 Gewerbehalle 1 Lager Sozialreferat	Brandschutz /Bauunterhalt	Zur Erfüllung der Auflagen der Branddirektion zur Sicherstellung der Fluchtwege im Brandfall sind immer wieder Baumaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus sind turnusmäßige Instandhaltungen zu tätigen. Nur bei Durchführung der erforderlichen Maßnahmen kann eine weitere Nutzung der Gebäude durch die Mieter gewährleistet werden.	325.999,20 €	50.000,00 €
5	Zenettistr. 11 Gewerbehalle 2	Bauunterhalt/Dachsanierung	Zur Erfüllung der Auflagen der Branddirektion zur Sicherstellung der Fluchtwege im Brandfall sind immer wieder Maßnahmen erforderlich. Darüber hinaus sind turnusmäßige Instandhaltungen zu tätigen Dach neu eindecken. Nur bei Durchführung der erforderlichen Maßnahmen kann eine weitere Nutzung der Gebäude durch die Mieter (namhafte Münchner Metzgerbetriebe mit Produktion) gewährleistet werden.	570.527,64 €	250.000,00 €

Nr	Gebäude/Nutzung	Maßnahme	Grund	Erlöse aus Vermietung (2016)	Kosten (2017-2018)
6	Zenettistr. 11 (ehemalige Winterstallung, künftig Münchner Volkstheater)	Gebäudesicherung bis voraussichtlich 2017	Verkehrssicherung		4.000,00 €
7	Zenettistr. 13 ehemaliges Wasserhaus (Denkmal)	Bauunterhalt	Instandhaltung	38.415,36 €	3.000,00 €
8	Zenettistr. 15-19 ehem. Bank/Schule (Denkmal)	Bauunterhalt/Statik	Instandhaltung, Verkehrssicherung	29.701,44 €	8.000,00 €
9	Zenettistr. 21 ab 2017 für MVT	Gebäudesicherung bis 2017	Verkehrssicherung (Wohnung vermietet)	7.067,76 €	2.800,00 €
10	Thalkirchnerstr. 108	Bauunterhalt	Instandhaltung (Wohnung, übergeben an Sozialreferat)		28.000,00 €
11	Thalkirchnerstr. 110 (Denkmal)	Bauunterhalt	Instandhaltung		28.000,00 €
12	Thalkirchnerstr. 112 (Denkmal)	Bauunterhalt	Instandhaltung	12.436,68 €	28.000,00 €
13	Tumblingerstr. 27 bis 2017 dann MVT	Bauunterhalt	Gebäudesicherung	7.699,68 €	2.800,00 €
14	Tumblingerstr. 29	Bauunterhalt	Gebäudesicherung	16.130,04 €	28.000,00 €
15	Tiefbauwerke ehemalige Treibgänge unterirdisch vom Viehhof zum Schlachthof	Statik und teilweise Verfüllung der Gänge	Einsturzgefahr, Kraterbildung auf dem Viehhofgelände		0,00 €
16	LKW Waschanlage			23.499,96 €	7.000,00 €
	Netto Gesamtkosten Viehhof				1.259.600,00 €
	+ 19 % MwSt.				239.324,00 €
	+ 10% Baukostensteigerung (Bauindex)				125.960,00 €
	+ 10% Kostensteigerung Unvorhergesehenes				125.960,00 €
	jährliche Gesamterlöse (aus o.g. Objekten)			1.358.257,80 €	
	hochgerechnete Erlöse 2017-2018			2.716.515,60 €	
	Gesamtkosten Viehhof 2017-2018				1.750.844,00 €

## Anlage 2

Tabelle 2 Schlachthofgelände

Nr	Gebäude/Nutzung	Maßnahme	Grund	Erlöse aus Vermietung (2016)	Kosten (2017-2018)
1	Schlachthof Freiflächen	Asphaltieren	Durch die Nutzung des Geländes, vor allem durch Schwerlastverkehr, kommt es zu einer ständigen Beeinträchtigung und Schädigung des Bodenasphaltes. Hierfür sind ständig an den betroffenen Punkten Instandsetzungsmaßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit notwendig. Erlöse inkl. Parkplätze.	86.565,48 €	51.000,00 €
		Graffiti beseitigung	Vandalismus		28.000,00 €
		Grünpflege			20.000,00 €
		Markierungsarbeiten/Stellplätze/Feuerwehrumfahrung	Auf Grund der in 2016 genehmigten Feuerwehrumfahrung wurden die entsprechenden Wege erstmals auf dem Asphalt markiert. Auf Grund der Abnutzung durch den fließenden Verkehr müssen im Abstand von etwa zwei Jahren erneute Markierungsarbeiten zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit vorgenommen werden.		42.000,00 €
2	Parkplatz hinter Freizeitliga	Herstellung	Verkehrssicherheit		20.000,00 €
3	Zenettistr. 2 Bürogebäude	Brandschutz Auflage LBK	Das für das viergeschossige Gebäude zu entwickelnde Brandschutzkonzept muss mit der Branddirektion abgestimmt werden. Durch die in diesem Zuge zu erwartenden Baumaßnahmen (z.B. Ertüchtigung Aufzug, Schaffung eines zweiten Rettungsweges, sonstige bauliche Maßnahmen) sind beträchtliche, noch nicht exakt bezifferbare, Kosten zu erwarten. Ohne Durchführung der notwendigen Baumaßnahmen ist eine Vermietung nicht mehr möglich.	85.476,24 €	450.000,00 €
4	Zenettistr. 4 ehem. Metzgerschule	Abbruch Verlegung Elektroversorgung, Zentrale Leitungsführung	Für das komplett leer stehende Gebäude liegt eine Abbruchgenehmigung vor. Die Kosten fallen an für die komplette Verlegung der Elektroversorgung und den sich dann anschließenden Abbruch.		150.000,00 €
		Asphaltieren			45.000,00 €
6	Zenettistr. 4 ehem. Metzgerschule	Errichtung neue LKW Waschanlage	Für die vorhandene Wagenwaschanlage für LKW-Viehtransporter existiert für die Nutzung auf dem Viehhofareal eine Ausnahmegenehmigung, da die LKWs die Zenettistraße (öffentlicher Verkehrsgrund) queren müssen. Die Planungen zur Verlegung der LKW-Waschanlage auf das Schlachthofgelände (gesetzliche Vorgabe) müssen noch erarbeitet werden. Diese Kosten werden refinanziert durch die Erbbauberechtigten des Schlachthofes (Einnahmen aus der Weiterberechnung der entstehenden Ausgaben sind in der Finanzplanung im Jahr 2017 enthalten)		0,00 €
7	Zenettistr. 8 (Denkmal) Torwartgebäude	Bauunterhalt	Verkehrssicherung/Instandhaltung		5.000,00 €

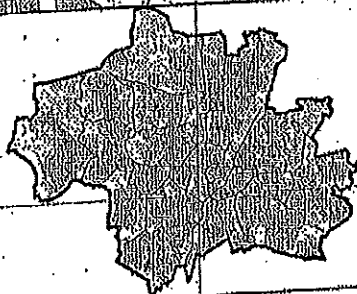
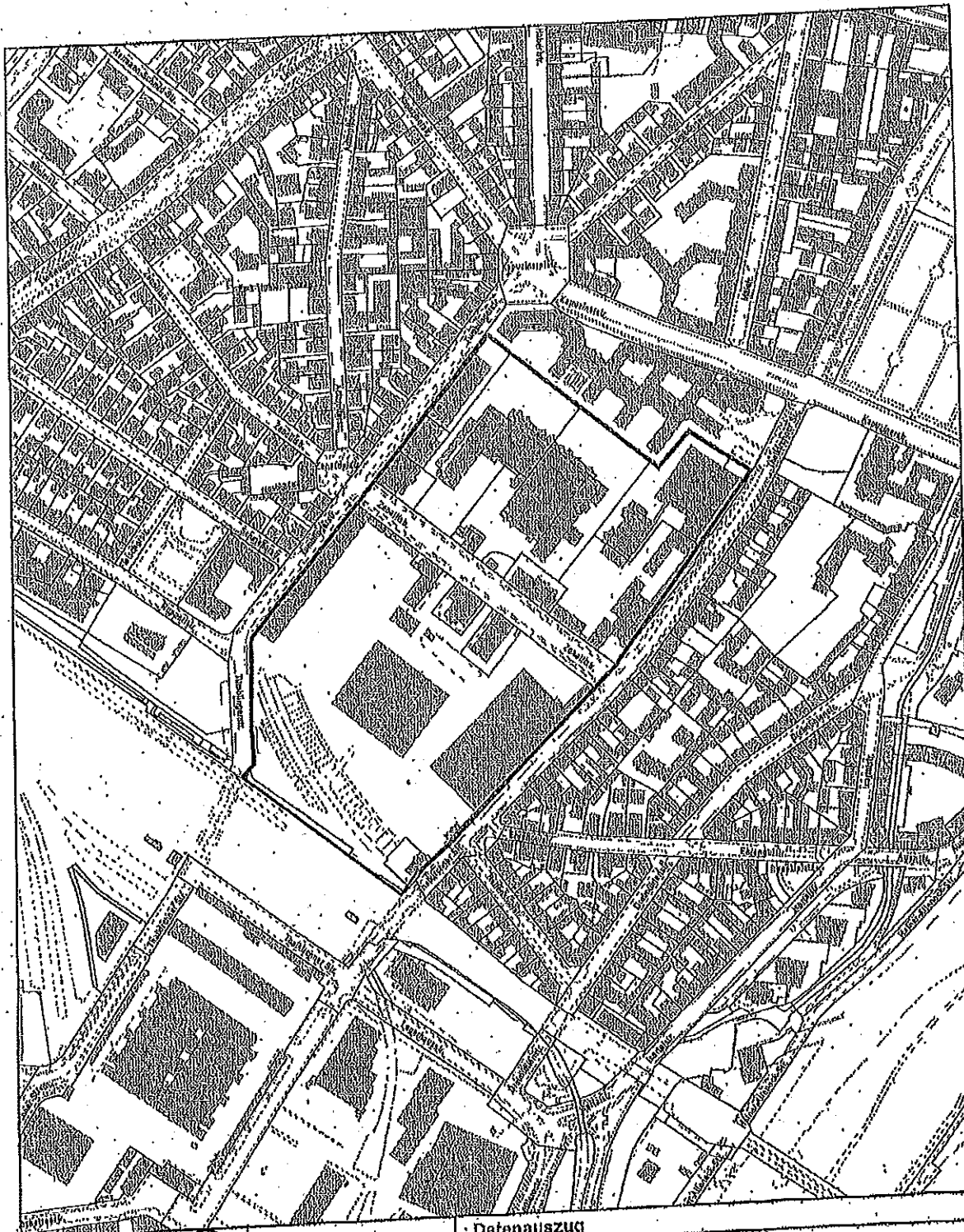
Nr	Gebäude/Nutzung	Maßnahme	Grund	Erlöse aus Vermietung (2016)	Kosten (2017-2018)
8	Zenettistr. 10 Halle 9/10 (Denkmal)	Bauunterhalt Dachdeckung und Konstruktion stark geschädigt	Das Dach der denkmalgeschützten Halle 9 ist mit Biberschwanzplatten gedeckt. Der geordnete Ablauf von Regen- und Schmelzwasser ist, bedingt durch den aktuellen schlechten baulichen Zustand, nicht mehr gewährleistet. Es entstehen Schäden an der Dachkonstruktion. Die Dachsparren sind teilweise bereits durchfeuchtet. Zur Behebung dieser Mängel sind entsprechende Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich.	133.610,40 €	380.000,00 €
9	Ehem. Wasserhaus	Technik 2017 Gebäude 2019 Abriss	Durch die erfolgte Stilllegung und Verfüllung des Tiefwasserbrunnens im Jahr 2015, wird das ehemalige Wasserhaus nicht mehr benötigt. Im Zuge des vorgesehenen Abrisses des Gebäudes müssen auch Ver- und Entsorgungsleitungen rückgebaut werden. An Stelle des Gebäudes sollen künftig u.a. Stellplätze entstehen.		80.000,00 €
10	Zenettistr. 10 d Tierärztliche Fakultät	Brandschutzsanierung	Das für das dreigeschossige Gebäude zu entwickelnde Brandschutzkonzept muss mit der Branddirektion abgestimmt werden. Durch die in diesem Zuge zu erwartenden Baumaßnahmen (z.B. neuer Aufzug, Schaffung eines zweiten Rettungsweges, sonstige bauliche Maßnahmen) sind beträchtliche, noch nicht exakt bezifferbare, Kosten zu erwarten. Ohne Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit kann keine weitere Vermietung des Gebäudes erfolgen.	29.059,56 €	700.000,00 €
11	Zenettistr. 10 d Tierärztliche Fakultät	Bauunterhalt	Instandhaltung		20.000,00 €
12	Thalkirchnerstr. 96 Jugendtreff (Denkmal)	Gebäudesicherung	Verkehrssicherheit		6.000,00 €
13	Thalkirchnerstr. 98 -Tröpferbad (Denkmal)	Gebäudesicherung (Dach)	Es bestehen Schwierigkeiten, die Verkehrssicherheit dauerhaft zu gewährleisten. Es kann zum Abrutschen von Biberschwanzziegeln sowie zu statischen Gefährdungen wegen der durchfeuchteten Dachholzunterkonstruktion und letztlich zu einem Einsturz kommen.		200.000,00 €
14	Thalkirchnerstr. 100 Wohnung	Bauunterhalt	Aufrechterhaltung der Gebäudesicherheit, um eine weitere Vermietung zu gewährleisten		34.000,00 €
15	Thalkirchnerstr. 102 Jugendtreff	Bauunterhalt	Gebäudesicherheit	24.971,52 €	15.000,00 €
16	Thalkirchnerstr. 104-106 Bürogebäude Amtstierärzte Veterinäramt Zenetti-Treff	Brandschutzsanierung Bauteilertüchtigung	Für das dreigeschossige Gebäude liegt ein Brandschutzkonzept vor, dessen Umsetzung mit der Branddirektion abgestimmt werden muss. Durch die in diesem Zuge zu erwartenden Baumaßnahmen (z.B. Ertüchtigung Aufzug, Schaffung eines zweiten Rettungsweges, sonstige bauliche Maßnahmen) sind Ausgaben in beträchtlicher, noch nicht exakt bezifferbarer Höhe zu erwarten.  Die Maßnahmen in die Verkehrssicherheit sind erforderlich, um das Gebäude weiter vermieten zu können	21.399,24 € Thalkirchnerstr. 104  146.040,84 € Thalkirchnerstr. 106	950.000,00 €

Nr	Gebäude/Nutzung	Maßnahme	Grund	Erlöse aus Vermietung (2016)	Kosten (2017-2018)
17	Tiefbauwerke Treibgang (Zenettistr. 2- 10 d)	Statik	Unterhalb der Zenettistraße verlaufen vom Viehhof zum Schlachthof unterirdische Gänge, die früher zum Treiben des Schlachtviehs verwendet wurden. Die Verkehrssicherheit des Bauwerks mit Verbindung zu zahlreichen Gebäuden auf beiden Arealen muss durch jährliche Überprüfungen gewährleistet werden.		71.000,00 €
Nettogesamtkosten Schlachthof					3.267.000,00 €
+ 19 % Mwst.					620.730,00 €
+ 10 % Baukostensteigerung (Bauindex)					326.700,00 €
+10 % Kostensteigerung Unvorhergesehenes					326.700,00 €
jährliche Gesamterlöse (aus o.g Objekten)				527.123,28 €	
hochgerechnete Erlöse 2016-2022				3.689.862,96 €	
Gesamtkosten Schlachthof 2017-2018					4.541.130,00 €

#### Zusammenfassung der Daten aus Anlage 1 und Anlage 2

jährliche Gesamterlöse Schlachthof und Viehhof (Anlage 1 und Anlage 2)	1.885.381,08	
hochgerechnete Erlöse 2016-2022 Schlachthof und Viehhof (Anlage 1 und Anlage 2)	3.770.762,16 €	
Kosten Viehhof gesamt		1.750.844,00 €
Kosten Schlachthof gesamt		4.541.130,00 €
Schlachthof und Viehhof gesamt	gerundet 3.770.700,00 €	gerundet 6.292.000,00 €





**Datenauszug**

Erstellt für Maßstab 1:6.000  
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt  
München  
Kommunalreferat

Ersteller  
Erstellungsdatum 17.08.2016







