

Datum: 28.05.2025

Tel.

E-Mail



Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei

SKA-1-31 (SKA 1,31 - Beteiligungsmanagement,
Wirtschaftlichkeit)

Anlage 3

**Sanierung Viktualienmarkt
1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

**Weiteres Vorgehen
Planungsauftrag**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16622

**Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Märkte
München
am 05.06.2025**

Öffentliche Sitzung

An das Kommunalreferat – Märkte München

Die Stadtkämmerei stimmt der Beschlussvorlage nicht zu.

Durch Beschluss der Vollversammlung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11709) wurde der Planungsauftrag für die Sanierung des Münchner Viktualienmarkts am 27.06.2018 erteilt, der aus finanziellen Gründen allerdings nicht weitergeführt werden kann.

Vorgeschlagen wird nun ein verändertes Projekt in reduziertem Umfang, das aktuell nur die Sanierung der Abteilung II beinhaltet.

Die Kostenschätzung für dieses Projekt geht von einem Kostenrahmen von 20 Mio. € netto aus. Die Märkte München können das Projekt nicht aus Eigenmitteln finanzieren. Das Projekt Sanierung Viktualienmarkt wurde vom Kommunalreferat zum Eckdatenbeschluss 2026 angemeldet.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage und der unbedingten Notwendigkeit, den städtischen Haushalt weiterhin genehmigungsfähig zu erhalten, besteht derzeit kein Handlungsspielraum für weitere Budgetausweitungen. Bezugnehmend auf das gemeinsame investive Konsolidierungsgespräch für die Jahre 2028 ff. am 05.05.2025 müssen zwingend Lösungsvorschläge unterbreitet werden, um die Zielvorgabe des Stadtrats im Hinblick auf die jährliche investive Ausgabenbegrenzung auf 1,5 Mrd. € ab den Jahren 2028 ff. zu erreichen. Bei unverändertem Investitionsverhalten wird die Nettoverschuldung bis Ende des Jahres 2028 bei rd. 11,5 Mrd. € liegen. Aufgrund der steigenden Verschuldung ist darüber hinaus ab dem Jahr 2028 jährlich mit Auszahlungen von jeweils ca. 350 Mio. € für Zins und Tilgung zu rechnen. Dies schränkt den Handlungsspielraum der LHM dauerhaft weiter massiv ein. Wenn die investiven Auszahlungen in den Jahren 2028 ff. nicht auf max. 1,5 Mrd. € p.a. begrenzt werden, ist die Genehmigungsfähigkeit des Haushalts direkt gefährdet.

Aus der Beschlussvorlage geht eine Dringlichkeit zur Umsetzung der Maßnahmen, welche eine Ausweitung des Haushaltes rechtfertigen würden, nicht hervor.

Da es sich bei den Stadteilmärkten um freiwillige Aufgaben handelt sollen sie eigenwirtschaftlich sein oder zumindest im Verbund der Stadteilmärkte kostendeckend sein.

Dies ist durch die Markthallen München in einer Prognose- und Wirtschaftlichkeitsrechnung über den Verbund der Märkte unter Einbeziehung der geplanten Sanierungskosten nachzuweisen. Diese Wirtschaftlichkeits- und Prognoserechnung muss aber zwangsläufig auf der Kenntnis der Sanierungskosten über alle Stadtteilmärkte aufbauen. Dies bedeutet, dass auch die Sanierungskosten der übrigen Abteilungen des Viktualienmarktes unerlässlich sind.

Erst nach Vorlage der Sanierungskosten der übrigen Abteilungen des Viktualienmarktes und aller Märkte ist eine Entscheidungsreife der Beschlussvorlage gegeben.

Dieser Prognoserechnung sind Szenarien zur Gebührenhöhe zugrunde zu legen. Die kostendeckenden Gebührenhöhen sind aufzuzeigen.

Die Beurteilung, ob ein Deckungsverbund der vier Lebensmittelmärkte nach Art. 8 Kommunalabgabengesetz zulässig ist, obliegt den Markthallen München. Ggf. könnte ein Umstieg von Benutzungsgebühren auf ein Preismodell geprüft werden.

In der vorgestellten Sanierung der Abt II fehlen Aussagen zu folgenden Themen:

- Es ist zu belegen, dass eine isolierte Sanierung der Abteilung II losgelöst von den anderen Abteilungen erfolgen kann. Wird die geplante Unterkellerung nur von Abteilung 2 genutzt oder steht sie auch anderen Pächtern zur Verfügung?
- Synergieeffekte und Vorteile durch die Errichtung eines „gemeinsamen“ Untergeschosses sind aufzuzeigen.
- Es ist zu überprüfen ob bestehende oberirdische Flächen zur Deckung der Umkleide-, Sanitär- und Personalräume erweitert werden können und somit auf eine kostspielige Unterkellerung und Verlegung der Fernwärmetrasse verzichtet werden kann.
- Es ist darzulegen, weshalb und in welcher Größe Unterkellerungen zwingend notwendig sind.

Eine Gesamtplanung muss Aussagen zu folgenden Themen enthalten:

- Das in der Beschlussvorlage erwähnte, neue kostengünstigere Konzept der Markthallen München (MM) für die Gesamtanierung des Viktualienmarkts (VM) ist aufzuzeigen.
- Zu erzielten Einsparungen durch das neue, reduzierte Gesamtkonzept der MM ist vorzutragen.
- Die Defizite im Bestand sind detailliert darzulegen.
- Die Kosten des neuen Gesamtkonzepts sind, nach Abteilungen gegliedert, darzustellen.
- Ein Gesamtterminplan über alle Bauabschnitte ist vorzulegen.
- Abhängigkeiten zwischen einzelnen Bauabschnitten sind deutlich zu machen.
- Die Inhalte sowie die konkreten Bedarfe sind für jede Abteilung (I – VI) einzeln zu beschreiben.
- Kann eine weitere Sanierung nach Abteilungen sukzessive erfolgen oder bestehen wechselseitige Zusammenhänge?
- Die notwendigen Interimsmaßnahmen für die weiteren Abteilungen sind zu erläutern.

Es wird gebeten, die Stellungnahme der Beschlussvorlage beizufügen.

Gezeichnet

am 28.05.2025