

Neufassung vom 26.06.2014

**Finanzierung einer Neuanmietung
Angererstr. 8
4. Stadtbezirk Schwabing-West**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V00629

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.07.2014 (VB)
Öffentliche Sitzung

Stichwort	Finanzierung Angererstr. 8, Beratungsstelle für das Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU-GVO),
Anlass	Umsetzung des Beschlusses zur Realisierung der Raum- und Standortsituation der kommunalen Gesundheitsvorsorge für Kinder und Jugendliche in München
Inhalt	Notwendigkeit der Anmietung und daraus resultierende Kosten
Entscheidungs- vorschlag	Die erforderlichen jährlichen Mietkosten werden bereitgestellt
Gesucht werden kann auch nach:	Angererstr. 8, RGU-Beratungsstellen

I. Vortrag des Referenten

1.	Ausgangslage und Anlass für eine Neuanmietung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Begründung des zusätzlichen Raumbedarfs	2
2.	Standortentscheidung, Anmietauftrag	3
3.	Finanzierung	3
3.1	Mittelbereitstellung	3
3.2	Begründung unabweisbarer Bedarf, Finanzierungsmoratorium	4
4.	Weiteres Vorgehen	5
5.	Entscheidungsvorschlag	5
6.	Beteiligung anderer Referate	5
7.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
8.	Unterrichtung der Korreferentin	5
9.	Beschlussvollzugskontrolle	5

II. Antrag des Referenten**III. Beschluss**

**Finanzierung einer Neuanmietung
Angererstr. 8
4. Stadtbezirk Schwabing-West**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V00629

Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.07.2014 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

In dieser Beschlussvorlage wird die dauerhafte Budgetausweitung für die Anmietung der Angererstr. 8 behandelt. Die Entscheidung über die Anmietung wird gem. Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO i.V.m. § 22 Nr. 12 GeschO des Stadtrates im Büroweg getroffen, weil die Jahresnettokaltmiete kleiner als 250.000 € ist.

1. Ausgangslage und Anlass für eine Neuanmietung

1.1 Ausgangslage

Mit Beschluss des Gesundheitsausschusses/der Vollversammlung vom 21./27.02.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 11212) wurde die Raum- und Standortsituation der kommunalen Gesundheitsvorsorge für Kinder und Jugendliche in München, insbesondere der Sachgebiete Frühkindliche Gesundheitsförderung (GVO1), Gesundheitsvorsorge für Kinder und Jugendliche – schulärztlicher Dienst - (GVO2) und Zahngesundheit (GVO3) mit der aktuellen Standortplanung und den damit verbundenen Veränderungen und Bedarfen behandelt. Dabei wurden die Ausführungen zu den Bedarfen und der Problematik der Standortplanung der kommunalen Gesundheitsvorsorge für Kinder und Jugendliche genehmigt.

Im Grunde soll die frühere Einzel-Stammsitzstruktur (dezentrale Struktur) unter Verwendung von Raumressourcen in Schulen zugunsten von Gruppen-Stammsitzen (zentrale Struktur) außerhalb schulischer Einrichtungen sukzessive aufgegeben werden; zum Einen, weil das die Raumnot in Schulen erfordert und zum Anderen, weil die Erfahrung mit bereits eingerichteten Gruppenstammsitzen gezeigt hat, dass diese den Einzelstammsitzen aufgrund diverser Synergien überlegen sind.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt wurde beauftragt, den zusätzlich erforderlichen Flächenbedarf zu ermitteln und an das Kommunalreferat zu melden. Das Kommunalreferat wurde beauftragt, den zusätzlichen Flächenbedarf durch Bereitstellung stadteigener Flächen oder durch Anmietung sicherzustellen.

1.2 Begründung des zusätzlichen Raumbedarfs

Aufgrund des Personalzuwachses aus den Beschlüssen der Vollversammlung vom 19.12.2007 „Frühe Hilfen“ (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 10652) und „Risikokinder von drei bis sechs Jahren“ (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 11203), sind derzeit bereits 27 Kinderkrankenschwestern im Außendienst der Frühkindlichen Gesundheitsförderung tätig. Nach Besetzung aller offenen Stellen ist bei gleichbleibender Teilzeitquote mit künftig 31 Mitarbeiterinnen im Außendienst zu rechnen. Derzeit nutzen noch 15 dieser Mitarbeiterinnen für die Aufgabenerledigung Einzel-Stammsitze in den ehemaligen Beratungsstellen.

Die Außendienst-Mitarbeiterinnen werden in Stammsitzen im Stadtbezirk tätig. Neben den bereits genutzten Räumen der ehemaligen Mütter- und Väterberatungsstellen wurden zusätzliche Gruppen-Stammsitze in der Landsberger Str. 308 und Pfälzer-Wald-Str. 68 eingerichtet. In diesen wurden, im Gegensatz zu den ehemaligen Einzel-Stammsitzen, Arbeitsplätze für mehrere Kinderkrankenschwestern zusammengefasst.

Nach Darstellung des Referates für Gesundheit und Umwelt sind die neuen Gruppen-Stammsitze in der Landsberger Straße 308, der Pfälzer-Wald-Straße 68 sowie in der Quiddestraße und seit 01.10.2012 in der Wintersteinstraße 14 bezüglich der Zusammenarbeit und der Kunden- und Mitarbeiter/innenzufriedenheit den ehemaligen Einzel-Stammsitzen deutlich überlegen.

Aufgrund der durchweg positiven Erfahrungen mit den neuen Standorten und wegen des gleichzeitig wachsenden Raumbedarfs in den Münchner Schulen, sowie in den Hauptgebäuden des RGU in der Bayerstraße und der Dachauer Straße, sind zusätzliche Raumbedarfe entsprechend zu decken. „Hierbei ist die Überlassung geeigneter städtischer Büroflächen bzw. die Anmietung von zwei weiteren, strategisch günstig gelegenen Stammsitzen im Münchner Norden und Süden erforderlich“.

Aktuell sind für die Abdeckung der nördlichen Stadtbezirke 11 Arbeitsplätze in einem Gruppen-Stammsitz zu schaffen.

Nach Bezug der neuen Räumlichkeiten können die noch vorhandenen Einzel-Stammsitze sukzessive aufgegeben werden.

Die Befriedigung der zusätzlichen Bedarfe im nördlichen Stadtbereich durch bereits vorhandene städtische Raumkapazitäten war aufgrund fehlender vorhandener Raumressourcen nicht möglich. Daher ist es erforderlich, entsprechend geeignete Räumlichkeiten anzumieten.

2. Standortentscheidung, Anmietauftrag

Das Kommunalreferat wurde vom Referat für Gesundheit und Umwelt entsprechend dem beschlussmäßigen Auftrag gebeten, aufgrund des geschilderten dringenden Bedarfs und mittels eines formulierten Anforderungsprofils geeignete Räume zu suchen und in Abstimmung mit dem künftigen Nutzer anzumieten.

Im Rahmen der Marktsondierung konnte ein geeignetes Objekt gefunden werden. Der Flächenbedarf soll im GWG-eigenen Gebäude an der Angererstraße 8 realisiert werden. Die voraussichtliche Netto-Jahresmiete beträgt 64.350 €/Jahr nettokalt, zzgl. NK-Vorauszahlung 10.140 €/Jahr. Somit stellt die Anmietentscheidung eine gesonderte verwaltungsinterne Entscheidung des Kommunalreferats dar (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO i.V.m. § 22 Nr. 12 GeschO des Stadtrates).

Bevor das Kommunalreferat die Vertragsverhandlungen mit dem Vermieter aufnehmen bzw. einen Mietvertrag abschließen kann, muss jedoch die dauerhafte Finanzierung des Mietverhältnisses gesichert sein.

3. Finanzierung

3.1 Mittelbereitstellung

Für die Anmietung des Objekts Angererstraße 8 ist eine dauerhafte Budgetausweitung ab dem Jahr 2015 erforderlich, weil die erforderlichen Mietkosten nicht aus dem Referatsbudget gedeckt werden können. Für die dauerhafte Budgetausweitung ist eine Stadtratsbefassung unabhängig vom Betrag erforderlich (Ziffer 5.3.2 der Regelungen zum Vollzug des Haushalts 2014).

Für das Jahr 2014 werden erst ab dem tatsächlichen Nutzungsbeginn voraussichtlich zum 01.10.2014 Miete und Mietnebenkosten anfallen, da vorab baugenehmigungsrechtliche Änderungen und Baumaßnahmen durchgeführt werden. Somit reduziert sich die zukünftige Gesamtjahresbruttomiete für 2014 auf ca. 19.000,- €. Erfahrungsgemäß fallen im Rahmen des Bezugs der Räumlichkeiten noch bauliche Anpassungsarbeiten an (wie bspw. standardisiertes Beleuchtungskonzept individualisieren/ergänzen, Raumgestaltung speziellen Einzelanforderungen anpassen, Hinweis- und Leitsystem nachrüsten, Farbgestaltung anpassen, Außenbeschilderung, bauliche Maßnahmen für IT-Erweiterung, Schließanlage anpassen - zusätzliche Schlüssel, Erste-Hilfe-Ausstattung, Brandschutz, ggf. Sicherheitsstandard erhöhen). Hierfür sind bei der anzumietenden Größe erfahrungsgemäß ca. 20.000 € anzusetzen. Diese werden nur nach tatsächlichem Aufwand abgerufen.

Die Auswirkungen auf die Produktkosten des Produktes 54300 „Grundstücks- und Gebäudemanagement“ sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

	dauerhaft ab 2015	einmalig 2014
Sachkosten¹		
Miete inkl. NK	74.490,00 €	19.000,00 € (anteilig Okt-Dez 2014)
Erstbezug/Umsetzung Individualanforderung		20.000,00 €
Unterhaltsreinigung	9.000 €	2.250,00 €
Transferkosten* (sofern betroffen)		
Abschreibungen ²⁾		
= Summe Kosten	83.490,00 €	41.250,00 €
Erlöse*²		
Saldo Kosten und Erlöse		

Die für 2014 erforderlichen Auszahlungsmittel sind bei folgenden Finanzpositionen überplanmäßig im Büroweg für 2014 bereitzustellen:

0640.500.8000.7 „Immobilienmanagement; Unterhaltung eigener Gebäude“ in Höhe von 20.000,00€.

0640.530.0000.2 „Immobilienmanagement; Mieten und Pachten“ in Höhe von 19.000,00 €.

0640.540.3000.8 „Immobilienmanagement; sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung“ (für zusätzliche Gebäudereinigung) in Höhe von 2.250 €.

Die für 2015 dauerhaft erforderlichen Auszahlungsmittel in Höhe von insgesamt 83.490,00 € werden bei den vorgenannten Finanzpositionen vom Kommunalreferat zur Detailplanung für den Haushaltsplan 2015 bei der Stadtkämmerei angemeldet.

3.2 Begründung unabweisbarer Bedarf, Finanzierungsmoratorium

Ein unabweisbarer Bedarf nach Art. 66 GO ist gegeben, weil die aktuelle Raumsituation keine zufriedenstellende Voraussetzung für die Aufgabenerfüllung der kommunalen Gesundheitsvorsorge für Kinder und Jugendliche darstellt, dies auch bereits vom Stadtrat anerkannt wurde und eine strukturelle Optimierung mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.02.2013 genehmigt worden ist. Eine Umsetzung ist aufgrund des aktuellen Objektangebotes zügig durchzuführen.

1 sofort zahlungswirksam

2 voraussichtlich später zahlungswirksam

Die Mittelbereitstellung soll auch aus diesem Grund nicht dem vom Stadtrat beschlossenen Finanzierungsmoratorium unterliegen.

4. Weiteres Vorgehen

Nach dieser Beschlussfassung werden die Mietvertragsverhandlungen fortgeführt und der Mietvertrag nach entsprechender Anmietentscheidung im Büroweg abgeschlossen.

5. Entscheidungsvorschlag

Die für 2014 überplanmäßig erforderlichen Auszahlungsmittel in Höhe von ca. 19.000 € und 22.250 € werden vom Kommunalreferat im Büroweg für 2014 bei der Stadtkämmerei beantragt. Die ab 2015 dauerhaft erforderlichen Auszahlungsmittel in Höhe von 83.490,00 € werden vom Kommunalreferat zur Detailplanung für den Haushaltsplan 2015 bei der Stadtkämmerei angemeldet.

6. Beteiligung anderer Referate

Diese Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Die Stadtkämmerei hat in Ihrer Stellungnahme vom 23.06.2014 darauf hingewiesen, dass mögliche Einsparungen durch den Wegfall der Einzel-Stammsitze nicht aufgezeigt werden und eine mögliche anderweitige Nachnutzung nicht angesprochen wird. Die Bedenken konnten bereits im gemeinsamen Gespräch mit der Stadtkämmerei hinreichend erläutert und ausgeräumt werden. Der Vollständigkeit halber sei hierzu erwähnt, dass die grundsätzliche Änderung in der Angebotsstruktur des Beratungsangebotes bereits Inhalt des Beschlusses des Gesundheitsausschusses/der Vollversammlung vom 21./27.02.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 /V 11212) war und bereits beschlossen worden ist.

Wie bereits im Pkt. 1.1 Abs. 1 (Seite 1) und 1.1 Abs. 2 (Seite 2) ausgeführt, werden die Angebote bisher in Schulräumen zur Verfügung gestellt. Für die nach Neusituierung freierwerdenden Räumlichkeiten in Schulen besteht bereits jetzt dringende Nachfrage seitens der Schulen selbst. Es werden künftig Angebote der Schulen in diesen Räumlichkeiten realisiert. Eine monetäre Einsparung ist mit der Aufgabe der Einzel-Stammsitze nicht verbunden, da die Räume kostenfrei zur Verfügung standen.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

8. Unterrichtung der Korreferentin

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Angelegenheit mit dieser Beschlussfassung erledigt ist.

II. Antrag des Referenten

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Anmietverhandlungen fortzuführen, um den Standort Angererstr. 8 zu sichern. Die eigentliche Anmietentscheidung erfolgt nach Abschluss der Verhandlungen im Büroweg.

2. Bei folgenden Finanzpositionen werden in 2014 überplanmäßige Ausgabemittel bereit gestellt

0640.500.8000.7 „Immobilienmanagement; Unterhaltung eigener Gebäude“ in Höhe von 20.000 €.

0640.530.0000.2 „Immobilienmanagement; Mieten und Pachten“ in Höhe von 19.000 €,

0640.540.3000.8 „Immobilienmanagement; sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung“ (für zusätzliche Gebäudereinigung) in Höhe von 2.250 €.

Die Deckung erfolgt aus dem Finanzmittelbestand. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die überplanmäßigen Auszahlungsmittel bei der Stadtkämmerei im Büroweg für 2014 zu beantragen.

Außerdem wird das Kommunalreferat beauftragt, die für 2015 erforderlichen Auszahlungsmittel in Höhe von 83.490 € bei den vorgenannten Finanzpositionen im Rahmen der Detailplanung zum Haushaltsplan 2015 anzumelden.

3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht dem vom Stadtrat festgelegten Finanzierungsmoratorium.

4. 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

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement KS

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
Referat für Gesundheit und Umwelt
Kommunalreferat-IM-KS
z.K.

Am _____