

**Personal- und Organisationsreferat
Anmietung von Büro- und Verwaltungsflächen im Kustermannpark
Balanstr. 55-59 sowie Rosenheimer Str. 118
Finanzierung einer mechatronischen Schließanlage
Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 16336

Anlage: Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 30.10.2019

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 11.12.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.07.2018 (VB) – Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12171 wurde aufgrund von erheblichem Personalzuwachs entschieden, im Kustermannpark Büro- und Verwaltungsflächen im Objekt Balanstr. 55-59 in Höhe von 12.265,56 m² BGF anzumieten sowie die Anmietung der im Objekt Rosenheimer Str. 118 zur Verfügung stehenden Bestandsfläche von 13.563,53 m² BFG im Rahmen eines 9. Nachtrags zum Mietvertrag voraussichtlich ab dem 01.04.2022 zu verlängern.

Die Vertragslaufzeit des Mietverhältnisses läuft für die Balanstr. 55-59 voraussichtlich vom 01.04.2020 bis fest zum 31.03.2040, die Nachtragslaufzeit für die Rosenheimer Str. 118 voraussichtlich vom 01.04.2022 bis fest zum 31.03.2042. Mit Bezug des Objektes Balanstr. 55- 59 ruht das Mietverhältnis bzgl. der Büro- und Verwaltungsflächen im Objekt Rosenheimer Str. 118, da dieses nach Auszug annähernd kernsaniert wird.

Da die Kosten für die Anmietung der beiden Objekte weder aus Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget gedeckt werden können und somit eine Bereitstellung der zusätzlich benötigten Zahlungsmittel erforderlich ist, wurde das Personal- und Organisationsreferat mit vorgenanntem Beschluss beauftragt, die einmalig erforderlichen Zahlungsmittel in Höhe von 300.000 € für 2020 sowie in Höhe von 500.000 € in 2022 in der Haushaltsplanung 2020 bzw. 2022 sowie die einmalig erforderlichen investiven Zahlungsmittel in Höhe von 350.000 € für 2022 in der Haushaltsplanung 2022 anzumelden. Zu diesen Kosten zählen die Einrichtungskosten für die Ausstattung von Nebenräumen sowie sonstige Ausstattungen (z.B. Regale bzw. Schränke für Archive, Beschilderung), die Kosten zur Durchführung der Umzüge in den Kustermannpark sowie weiterer Entzerrungsumzüge sowie die Kosten für die einheitliche Ausstattung am Standort Kustermannpark. Für weitere Maßnahmen stehen somit keine Mittel zur Verfügung.

2. Ausstattung der angemieteten Flächen mit einer mechatronischen Schließanlage

Im Rahmen der diesjährig auf Hochtouren laufenden Grundriss- und Ausstattungsplanung der Objekte Balanstr. 55-59 und Rosenheimer Str. 118 beabsichtigt das Personal- und Organisationsreferat die angemieteten Büroräume unter Berücksichtigung der 20-jährigen Mietdauer mit einer mechatronischen Schließanlage auszustatten, da diese gegenüber der im Standard vorgesehenen mechanischen Schließanlage wesentliche Vorteile bietet.

Eine mechanische Schließanlage besteht ausschließlich aus mechanischen Komponenten, d.h. die Zylinder werden mit Schlüsseln mechanisch geschlossen.

Im Vergleich zu mechanischen Anlagen werden bei einer mechatronischen Schließanlage mechanische und elektronische Komponenten vereint. Die elektromechanischen Schlüssel sind durch einen integrierten Chip ein elektronisches Unikat. Ein elektrischer Kontakt zwischen Schlüssel und Zylinder dient der Energie- und Datenübertragung. Durch den elektronischen Datenaustausch zum Schließzylinder erfolgt die Freigabe des elektronischen Schließvorganges.

Die Anschaffungskosten einer elektronischen Schließanlage sind zwar grundsätzlich höher, die Vorteile gegenüber mechanischen Systemen liegen jedoch in der Flexibilität sowie in den erheblich geringeren Folgekosten bei Änderungen, denn durch Einsatz einer elektromechanischen Schließanlage verringert sich der Aufwand bei der Schließanlagenverwaltung erheblich.

Die Vergabe bzw. das Entziehen von Zutrittsberechtigungen geschieht bei einer mechanischen Schlüsselverwaltung durch manuelle Ausgabe bzw. Rücknahme der Schlüssel. Die Dokumentation erfolgt in der Regel ebenfalls manuell. Die Überwachung und Kontrolle der Schlüsselrückgabe insbesondere bei Austritten, Versetzungen, Umzügen und Organisationsveränderungen, die mit einer Änderung der Schließkreise verbunden sind, ist mit erheblichem Verwaltungsaufwand und ggf. auch mit Folgekosten für Nachbestellung von Schlüsseln und Zylindern, verbunden.

Auf Grund von Organisationsänderungen und den damit einhergehenden Umzügen mussten alleine für die vom POR genutzten Flächen in der Landsberger Straße 36 Schließzylinder und Schlüssel für die mechanische Schließanlage beschafft werden. Die Kosten für die zusätzliche Beschaffung der Schließzylinder und Schlüssel beliefen sich für das POR auf ca. 8.000 €.

Durch eine zentrale Verwaltungssoftware einer mechatronischen Schließanlage hingegen werden Zutrittsberechtigungen aus der Ferne direkt entzogen, hinzugefügt, unmittelbar wirksam sowie automatisch dokumentiert. Arbeitsschritte durch verschiedene Dokumentationsablagen werden somit überflüssig. Nachbestellungen von Zylindern entfallen bei Schließkreisänderungen.

Des Weiteren ist bei mechanischen Schließanlagen eine Sicherheit im Fall von Schlüsselverlust und unkontrollierbaren Schlüsselkopien in der Regel nicht gegeben. Bei Schlüsselverlust muss jedes betroffene Schloss ausgetauscht werden. Im schlimmsten Fall kann der Verlust eines Schlüssels den Austausch der gesamten Schließanlage erforderlich machen.

Bei verlorenem elektromechanischem Schlüssel dagegen kann durch Entzug des Zutrittsrechts über die Verwaltungssoftware die Sicherheit umgehend wieder hergestellt werden, indem der Schlüssel mit sofortiger Wirkung unbrauchbar gemacht wird. Ebenso sind illegale Schlüsselkopien ausgeschlossen.

Da im neuen Standort Kustermannpark Abteilungen hochsensible Personaldaten, insbesondere in den Bereichen Betriebsärztlicher Dienst, Beihilfe, Entgeltabrechnung und Personalsachbearbeitung, verarbeitet und gespeichert werden, ist die Sicherstellung der Zugangsberechtigung von besonderer Bedeutung.

3. Finanzierung

3.1 Darstellung der Kosten

Die mit dem Mieterausbau beauftragte Firma APOprojekt GmbH, hat zur Ausstattung der Balanstr. 55-59 mit einer elektronischen Schließanlage zwei Angebote vorgelegt. Das Baureferat hat die Angebote geprüft, als plausibel und angemessen anerkannt sowie eine Empfehlung für das Produkt Verso Cliq ausgesprochen. Auf der Grundlage dieser Angebote hat die Geschäftsleitung des Personal- und Organisationsreferats eine Kostenschätzung für beide Objekte durchgeführt, nach der Kosten in Höhe von 355.00 entstehen, die sich wie folgt darstellen:

Balanstr. 55 – 59

Die Mehrkosten für die elektromechanische Schließanlage für das POR betragen 175.000 €. Darin enthalten sind die Anschaffung, die Türzylinder, die elektromechanischen Schlüssel, die Software, das Programmiergerät und die Leistungen für Inbetriebnahme der Software und der Peripheriegeräte mit Schulung der Anwender des Schließsystems

Rosenheimer Str. 118

Die Mehrkosten für die elektromechanische Schließanlage für das POR in diesem Objekt betragen 180.000 €.

Darin enthalten sind die Anschaffung, die Türzylinder und die elektromechanischen Schlüssel.

Von den Kosten sind bereits die vom Vermieter zu tragenden Kosten für eine mechanische Schließanlage abgezogen.

3.2 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungs- schemas)		355.000 € in 2020 und 2021	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen			

	dauerhaft	einmalig	befristet
(Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)		175.000 € in 2020 180.000 € in 2021	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

Die Finanzierung der geplanten elektromechanischen Schließanlage kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019 - 2023 bzw. 2020 – 2024 des Kommunalreferats wird entsprechend angepasst.

Mehrfjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019 - 2023

Beschreibung des IST-Zustandes

Die Maßnahme ist mit 355.000 € Gesamtkosten im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019 – 2023, Maßnahmennummer 0640.940.7170.7 auszunehmen.

MIP neu:

Mechatronische Schließanlage POR, Maßnahmen-Nr. 0640.940.7170.7, Rangfolgen-Nr. x (in T€)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz 2025 ff
940	355	0	355		175	180	0	0	0	0
Summe	355	0	355		175	180	0	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Abkürzungen

(Hinweis: bei mehreren Gruppierungen bitte in der dargestellten Reihenfolge abbilden):

(932) = Grunderwerb

(940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08

(950) = Baukosten Tiefbauten

(960) = Baukosten Technische Anlagen

(935) = Erwerb von beweglichen Anlagevermögen

(930) = Erwerb von Beteiligungen, Aufstockung Eigenkapital

(98x) = Investitionsfördermaßnahmen

(92x) = Sonstige Investitionen

Z (36x) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)

St. A. = Städtischer Anteil

4. Unabweisbarkeit

Die zu tätigende Ausgabe war nicht vorhersehbar und auch nicht planbar und konnte daher nicht in die reguläre Haushaltsplanung einfließen.

Die vorgenannten Vorteile einer elektromechanischen Schließanlage wurden erst im Laufe des Jahres 2019 seitens des Architekturbüros im Rahmen der Ausstattungsplanung beider Verwaltungsgebäude plausibel dargestellt. Die Entscheidung zum Erwerb einer elektromechanischen Schließanlage ist deshalb nicht aufschiebbar, weil die mit dem Mieterausbau beauftragte Firma die Schließanlage sofort bestellen muss, damit den Beschäftigten des Personal- und Organisationsreferats bis zum geplanten Einzug die Schlüssel zur Verfügung gestellt werden können. Der nachträgliche Austausch der im Standard vorgesehenen Schließanlage ist mit erheblichen Mehrkosten verbunden, da die Kosten für die mechanische Schließanlage i.H.v. 50.000 Euro, die laut Mietvertrag vom Vermieter zu tragen sind, nicht mehr gegengerechnet würden. Des weiteren entfällt bei der direkten Beauftragung des Generalunternehmers die Pflicht zur Ausschreibung über die Vergabestelle, so dass hier zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls Kosten eingespart werden können.

Über die Finanzierung für den Haushalt 2020 muss sofort entschieden werden, da der Mieterausbau des Objekts Balanstr. bereits im vollen Gange ist und die Fertigstellung der Umbaumaßnahmen im Dezember 2019 geplant ist.

Auch über die Finanzierung für den Haushalt 2021 muss sofort entschieden werden, da in der Bauablaufplanung die Sanierung der Rosenheimer Str. 118 voraussichtlich im 1. Quartal 2020 beginnt und die mit dem Mieterausbau beauftragte Firma im Vorfeld alle Mieterbedarfe benötigt.

Die Beschlussvorlage wurde der Stadtkämmerei fristgerecht zugeleitet. Die erforderlichen Änderungen wurde eingearbeitet. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Der Korreferentin des Personal- und Organisationsreferats, Frau Stadträtin Messinger sowie den zuständigen Verwaltungsbeirätinnen und Verwaltungsbeiräten ist ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag des Referenten

1. Der vorgeschlagenen Ausstattung der Objekte Balanstr. 55-59 und Rosenheimer Str. 118 mit einer mechatronischen Schließanlage wird zugestimmt.
2. Der Unabweisbarkeit für die Ausstattung der mechatronischen Schließanlage wird zugestimmt.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die für die Balanstr. 55-59 einmalig erforderlichen investiven Kosten in Höhe von 175.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die für die Rosenheimer Str. 118 einmalig erforderlichen investiven Kosten in Höhe von 180.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2021 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/in
Ehrenamtliche/-r Stadtrat/rätin

Dr. Dietrich
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V-Stadtratsprotokolle
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei, HA II/12
an die Stadtkämmerei, HA II/21
an die Stadtkämmerei, HA II/3

zur Kenntnis.

V. Wv. Personal- und Organisationsreferat, GL

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Personal- und Organisationsreferat, Geschäftsleitung - GL 2
An das Kommunalreferat – Geschäftsleitung - GL 2
An das Kommunalreferat – Immobilienmanagement – Verwaltungsgebäude
(KR-IM-VB-VGB)

zur Kenntnis.

Am