

**Standortverlagerung mit Umbau der neuen
Räumlichkeiten des Trägers AMYNA e. V.
Erhöhung der Kosten für Umbau- und
Ausbaumaßnahmen**

Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms

5. Stadtbezirk – Au-Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00333

2 Anlagen

Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 15.09.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Umzug in neue geeignete und barrierefreie Räumlichkeiten des Trägers AMYNA e. V.● Durch Brandschutzauflagen für einen notwendigen zweiten baulichen Rettungsweg und durch bauliche Vorgaben fallen weitere als die bisher geplanten Kosten für die Umbau- und Ausbaumaßnahmen an.● Erhöhung der Regelförderung aufgrund höherer Mietkosten
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Beschreibung der inhaltlichen Arbeit des Trägers AMYNA e. V.● Darstellung der erhöhten Mietkosten durch die Standortverlagerung● Erläuterungen der Brandschutzauflagen und der baulichen Vorgaben inklusive Kostenaufstellung hierfür● Beschreibung der Kosten für die Ersteinrichtung● Darstellung der Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit sowie im investiven Bereich
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<ul style="list-style-type: none">● Die Kosten dieser Maßnahme betragen einmalig maximal 700.000 Euro im Jahr 2021 und dauerhaft

	25.000 Euro ab dem Jahr 2021.
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none"> ● Zustimmung zur Gewährung eines Investitionskostenzuschusses ● Zustimmung zur Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms ● Zustimmung zur Finanzierung des beantragten Mehrbedarfs bei bestehendem Angebot
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none"> ● AMYNA e. V. - Verein zur Abschaffung von sexuellem Missbrauch und sexueller Grenzverletzung ● Soziale Infrastruktur
Ortsangabe	-/-

**Standortverlagerung mit Umbau der neuen
Räumlichkeiten des Trägers AMYNA e. V.
Erhöhung der Kosten für Umbau- und
Ausbaumaßnahmen**

Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms

5. Stadtbezirk – Au-Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00333

Vorblatt zum

Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 15.09.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1 Grundsätzliches zu AMYNA e. V.	2
2 Ausgangslage sowie Darstellung der Kosten und der Finanzierung	2
2.1 Bewertung der Größe des Mietobjekts	3
2.2 Mietkosten für das Mietobjekt in der Orleansstr. 4, Haus D, 1. Obergeschoss	3
2.3 Zusätzliche Investitionskosten aufgrund von Brandschutzauflagen und baulicher Vorgaben für die Umbau- und Ausbaumaßnahmen	5
2.4 Investitionsmittel für die Finanzierung der Ersteinrichtung	7
2.5 Zahlungswirksame Gesamtkosten im Bereich der Investitionstätigkeit	8
3 Darstellung der Kosten und der Finanzierung	9
3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	9
3.2 Mehrjahresinvestitionsprogramm	11
3.3 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit	13
3.4 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren	13
3.5 Finanzierung	13
3.6 Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit	14
II. Antrag der Referentin	15
III. Beschluss	17

Kostenschätzung Architekt Stand 05.03.2020

Anlage 1

Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 07.08.2020

Anlage 2

Telefon: 0 233-47101
Telefax: 0 233-49577

Sozialreferat
Stadtjugendamt
S-II-KJF/J
S-II-KJF/PV

**Standortverlagerung mit Umbau der neuen
Räumlichkeiten des Trägers AMYNA e. V.
Erhöhung der Kosten für Umbau- und
Ausbaumaßnahmen**

Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms

5. Stadtbezirk – Au-Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00333

2 Anlagen

Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 15.09.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Das Angebot des Trägers AMYNA e. V. soll künftig in geeigneten, barrierefreien Räumen vorgehalten werden. Dies macht eine Standortverlagerung erforderlich. Ein geeignetes Mietobjekt hierfür wurde gefunden.

Mit Beschlussfassung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 21.11.2019 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16453 Soziale Infrastruktur – Mehrbedarfe bestehender Angebote freier Träger) wurde der Standortverlagerung des Trägers AMYNA e. V. in geeignete, barrierefreie Räumlichkeiten, den dauerhaft erforderlichen Haushaltsmitteln für den Mehrbedarf an Mietkosten sowie einem einmaligen Investitionskostenzuschuss in Höhe von maximal 600.000 Euro für den Umbau des neuen Mietobjektes zugestimmt. Das Kommunalreferat wurde gebeten, im Benehmen mit dem Sozialreferat die Verhandlungen für die Anmietung von Räumen für AMYNA e. V. mit dem Vermieter zu führen.

Im Zuge der weiteren Planung fallen durch Brandschutzauflagen für einen notwendigen zweiten baulichen Rettungsweg sowie durch bauliche Vorgaben (Richtlinien zur Baubeschreibung Bürogebäude bei Anmietung) weitere als die bisher kalkulierten Kosten für die Umbau- und Ausbaumaßnahmen an. Hinzu kommt ein einmaliger Bedarf an investiven Mitteln für den Aufbau der EDV-Infrastruktur sowie für zusätzlich erforderliche Ersteinrichtung.

Weiterhin bedarf es einer Erhöhung der Regelförderung, da nun die tatsächlich anfallende Miete inklusive der Nebenkosten nicht mehr gedeckt ist.

Es wird vorgeschlagen, dem Träger AMYNA e. V. einen weiteren einmaligen Investitionskostenzuschuss in Höhe von maximal bis zu 700.000 Euro für die Umbau- und Ausbaumaßnahmen zu gewähren sowie die jährliche Regelförderung um weitere 25.000 Euro zur Deckung der Mietkosten zu erhöhen.

1 Grundsätzliches zu AMYNA e. V.

AMYNA e. V. verfügt über eine differenzierte Angebotspalette zum Themenfeld Prävention von sexuellem Missbrauch. Die Bereiche „Institut zur Prävention von sexuellem Missbrauch“ und „GrenzwertICH“ halten dafür ein gendersensibles, inklusives und interkulturelles Angebot zur Prävention von sexuellen Grenzverletzungen vor, mit dem Ziel Mädchen* und Jungen* vor sexueller Gewalt und sexuellen Grenzverletzungen durch Erwachsene oder durch andere Kinder und Jugendliche zu schützen. Das Angebot richtet sich an Fachkräfte und weitere interessierte Erwachsene, die für Kinder Verantwortung tragen, sowie an Träger von inklusiven und exklusiven Einrichtungen und Diensten.

Neben Beratungen finden Vorträge, Fortbildungen und Elternabende zur Bereitstellung von Wissen zur Prävention statt. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Öffentlichkeitsarbeit sowie die Erstellung von Printmedien.

Seit 2003 organisiert das Institut zur Prävention von sexuellem Missbrauch von AMYNA e. V. gemeinsam mit IMMA e. V. und der Beratungsstelle Frauennotruf München die Aktion „Sichere Wiesen für Mädchen und Frauen“.

Die oben aufgeführten Bereiche, Projekte und Angebote von AMYNA e. V. befinden sich in der Regelfinanzierung des Stadtjugendamtes und gehören zu den freiwilligen Aufgaben.

Das Leistungsspektrum wird abgerundet durch den Bereich „Projekte und überregionale Angebote“, welcher sich nicht in der Regelfinanzierung des Stadtjugendamtes befindet.

2 Ausgangslage sowie Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Das Angebot des Trägers soll künftig in geeigneten, barrierefreien Räumen vorgehalten werden. Ein hierfür passendes Mietobjekt wurde im Orleanskarrée, Orleansstraße 4, Haus D, im 1. Obergeschoss gefunden. Die Verhandlungen zu den Umbau- bzw. Ausbauerfordernissen sowie zum Mietvertrag haben aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 27.11.2019 bereits begonnen, können jedoch erst dann abschließend vereinbart werden, wenn der Stadtrat dem weiteren Vorgehen und den zusätzlichen Kosten zustimmt. Das Sozialreferat/Stadtjugendamt unterstützt die Anmietung dieses geeigneten Mietobjektes.

2.1 Bewertung der Größe des Mietobjekts

Die Gesamtfläche des Mietobjekts beträgt 979,47 m². Diese setzt sich aus einer BGF (Bruttogrundfläche) in Höhe von 860,33 m² und einer GF (Gemeinschaftsfläche) in Höhe von 119,14 m² zusammen.

Die 119,14 m² GF entsprechen dem Vorraum/Geschossezugang vor dem Mietobjekt, d. h. diese Fläche steht nicht für eine Nutzung zur Verfügung, sondern dient lediglich dem Zugang zum Mietobjekt.

Zur Nutzung steht deshalb nur die Fläche von 860,33 m² BGF zur Verfügung. Diese teilt sich auf in Hauptnutzflächen (NF 1-6 gemäß DIN 277) wie Gemeinschaftsräume, Warteräume, Büroräume, Lagerräume, Bildungsräume + Sanitärflächen (NF 7) + Technische Funktionsflächen (Techn. Anlagen, Serverraum etc.) + Verkehrsflächen (Flure, Verkehrserschließung) + Konstruktionsflächen.

Als BGF (Bruttogrundfläche) ohne Konstruktionsflächen stehen faktisch 761,27 m² zur Verfügung. Abzüglich der NF 7, der technischen Funktionsflächen und der Verkehrsflächen, umfassen die Büro- und Veranstaltungsflächen inklusive der Lagerflächen 608,19 m². Von diesen 608,19 m² werden 90,79 m² als reine Lagerflächen verwendet, da das Mietobjekt über kein Kellerabteil verfügt. Aufgrund der schlechten Belichtung eignen sich diese Räume auch nur als Lagerflächen. Da AMYNA e. V. über vielfache Präsentationsmaterialien für die Öffentlichkeitsarbeit verfügt, wird eine Lagerfläche in diesem Umfang unbedingt benötigt.

Nach vorliegender Berechnung stehen für AMYNA e. V. deshalb als reine Büro- und Veranstaltungsflächen 517,40 m² zur Verfügung.

2.2 Mietkosten für das Mietobjekt in der Orleansstr. 4, Haus D, 1. Obergeschoss

Zur Finanzierung der notwendigen Umbaukosten der künftigen Räume des Trägers wurde mit Beschlussfassung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 21.11.2019 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16453 Soziale Infrastruktur – Mehrbedarfe bestehender Angebote freier Träger) ein einmaliger Investitionskostenzuschuss in Höhe von bis zu maximal 600.000 Euro beschlossen. Im Gegenzug für die Übernahme der Umbaukosten erhält AMYNA e. V. einen Mietvertrag über die Laufzeit von 15 Jahren mit einer günstigen Miete in Höhe von 10,50 Euro pro Quadratmeter – mit Option der Verlängerung der Laufzeit des Mietvertrages um weitere fünf Jahre. Hinzu kommen Nebenkosten/Betriebskosten in Höhe von 2,30 Euro pro Quadratmeter, Stromkosten sowie Kosten für den allgemeinen Wirtschaftsbedarf. Der Mietvertrag kann von Seiten des Vermieters erst zustande kommen, wenn eine Kostensicherheit für die Übernahme der Umbaukosten gewährleistet ist.

Der Träger AMYNA e. V. hat vom Vermieter eine schriftliche Bestätigung über die Mietgesamtkosten eingeholt. Gemäß dieser Bestätigung vom 10.03.2020 würden bei Zustandekommen des Mietvertrages im einzelnen folgende Konditionen gelten:

- Übernahme der Mietfläche wie sie steht und liegt
- Mietfläche inklusive anteiliger Gemeinschaftsfläche: 979,47 m² (Berechnung nach DIN 277 BGF)
- Genehmigung zur Errichtung einer Außentreppe (zweiter baulicher Rettungsweg) auf Kosten des Mieters auf dem Grundstück
- Monatliche Grundmiete 10,50 Euro pro m² (Vermieter erhebt keine MwSt)
- Monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizungskosten: 2,30 Euro pro m² (Vermieter erhebt keine MwSt auf die Vorauszahlungen, es werden jedoch Bruttokosten abgerechnet); diese Vorauszahlungen enthalten nicht den individuellen Stromverbrauch des Mieters auf seiner Etage
- Kautio: sechs Bruttowarmmieten (Grundmiete und Nebenkosten)¹
- Die Maklerprovision trägt der Vermieter
- Jährliche Anpassung der Grundmiete nach Verbraucherpreisindex
- Laufzeit des Mietvertrages: 15 Jahre plus fünf Jahre Option.

Die Gesamtjahresmiete inklusive Nebenkosten (ohne Strom) würde 150.447 Euro betragen. Dieses weit unter Marktwert liegende Mietangebot basiert auf der Grundlage, dass den Eigentümern keinerlei Investitionskosten entstehen.

Gemäß dem Münchner Jahresmarktbericht Büro- & Investmentimmobilien 2019/2020 von E & G REAL ESTATE auf Seite 5, beträgt die Durchschnittsmiete in €/m² in München am Standort Zentrum Ost 25,76 Euro.

Zuzüglich zur Gesamtjahresmiete inklusive der Nebenkostenvorauszahlungen (ohne Strom) von 150.447 Euro, fallen noch Kosten in Höhe von ca. 8.000 Euro pro Jahr für Strom und allgemeinen Wirtschaftsbedarf an.

Die jährlichen Gesamtkosten für das neue Mietobjekt betragen damit 158.447 Euro.

Mit o. g. Beschlussfassung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 21.11.2019 und der Vollversammlung vom 27.11.2019 wurde für das neue Mietobjekt eine Mieterhöhung zur bisherigen Miete um 70.000 Euro angesetzt und eine entsprechende Erhöhung der Regelförderung des Trägers beschlossen. Dieser Betrag bedarf nun einer Korrektur, da er die tatsächliche Mieterhöhung inklusive der Nebenkosten nicht deckt.

¹ Mit Schreiben vom 09.03.2020 teilte der Träger mit, dass AMYNA e. V. die Kautio in Höhe von sechs Bruttowarmmieten (Grundmiete und Nebenkosten) stellt.

Aus der Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 04.11.2019, Anlage 2 zur genannten Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16453 ist zu ersehen, dass ursprünglich ein Betrag in Höhe von bis zu 130.000 Euro für Miet- und Nebenkosten für das neue Mietobjekt vorgesehen war. Die Höhe der tatsächlich anfallenden Nebenkosten für das Mietobjekt war zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt. Von daher bezieht sich die Stellungnahme der Stadtkämmerei ausschließlich auf die Mietkosten, die anfallenden Nebenkosten wurden in dieser Stellungnahme nicht berücksichtigt. Aufgrund der Kurzfristigkeit von Eingang der Stellungnahme der Stadtkämmerei am 04.11.2019 bis zur Druckfassung der Sitzungsvorlage wurde der von der Stadtkämmerei errechnete Bedarf von 70.000 Euro übernommen.

Von den drei Bereichen von AMYNA e. V. befinden sich zwei Bereiche in der Regelfinanzierung des Stadtjugendamtes (GrenzwertICH und Institut zur Prävention von sexuellem Missbrauch). AMYNA e. V. erhielt im Jahr 2018 für diese beiden Bereiche 46.861 Euro Miet- und -nebenkosten inklusive Kosten für Strom und allgemeinen Wirtschaftsbedarf im Rahmen der Regelförderung.

Mit bereits gewährter Regelförderung für die Miete in Höhe von 46.861 Euro und der mit Beschlussfassung im Kinder- und Jugendhilfeausschuss am 21.11.2019 und in der Vollversammlung am 27.11.2019 beschlossenen Erhöhung der Regelförderung der Miete um 70.000 Euro, stehen AMYNA e. V. für die beiden Bereiche Institut und GrenzwertICH 116.861 Euro jährlich für Mietkosten zur Verfügung.

Je nach endgültiger Raumaufteilung nach Bezug der Räumlichkeiten, benötigen die beiden in der Regelförderung des Stadtjugendamtes befindlichen Bereiche des Trägers AMYNA e. V. eine weitere dauerhafte Erhöhung der Regelförderung ab 2021 in Höhe von bis zu 25.000 Euro, um den konkreten Mietmehrbedarf abzudecken.

2.3 Zusätzliche Investitionskosten aufgrund von Brandschutzauflagen und baulicher Vorgaben für die Umbau- und Ausbaumaßnahmen

Im Zuge der weiteren Vorabklärungen wurde das Umbauvorhaben zwischen dem Brandschutzsachverständigen und der Branddirektion besprochen, mit dem Ergebnis, dass seitens der Branddirektion die Nutzungseinheit als Büro- und Verwaltungseinheit bewertet werden kann, wenn von einer dauerhaften Nutzung von maximal 30 Personen auszugehen ist. Eine Nutzung der Räume von bis zu 70 oder 90 Personen ist im Moment nicht genehmigungsfähig. Hierfür muss ein zweiter baulicher Rettungsweg (Außentreppe) errichtet werden.

Vorträge und Fortbildungen im größeren Rahmen sind ein wesentlicher Bestandteil des Angebotsspektrums von AMYNA e. V., so dass auf eine Nutzung der Seminarräume im Umfang von bis zu 70 oder 90 Personen nicht verzichtet werden kann. Somit besteht die Notwendigkeit der Errichtung eines zweiten baulichen Rettungsweges.

Aufgrund des Erfordernisses eines zweiten baulichen Rettungsweges und unter Berücksichtigung der seitens des Kommunalreferates ausgehändigten „Richtlinien zur Baubeschreibung Bürogebäude (Anmietung)“, hat AMYNA e. V. einen Architekten mit der Änderung der Vorplanung und Kostenschätzung sowie einen Brandschutzsachverständigen für die Erstellung des Brandschutznachweises inklusive der Brandschutzpläne beauftragt. Die Ergebnisse der Kostenschätzung mit Stand 05.03.2020 liegen nunmehr vor:

Kostenschätzung Stand 05.03.2020 (siehe Anlage)

Eine für den Brandschutz notwendige Betriebsbeschreibung für die zukünftige Nutzung der Räume durch AMYNA e. V. wurde erstellt und die vom Kommunalreferat übermittelten „Richtlinien zur Baubeschreibung Bürogebäude (Anmietung)“ konkretisiert.

Die Gesamtkosten für die Umbau- und Ausbaumaßnahmen nach Standardausbau bzw. konkretisierter Baubeschreibung belaufen sich inkl. Risikoaufschlag von 15 % und zuzüglich 19 % MwSt. auf insgesamt **1.189.542,62 Euro**.

Der Kostenvoranschlag wurde vom Baureferat auf Plausibilität geprüft. Diese überschlägige Prüfung hat ergeben, dass die Kosten im Rahmen vergleichbarer Objekte liegen.

Honorarkosten

Für die Honorarkostenübernahme für die „Änderung Vorplanung und Kostenschätzung“ durch den Architekten sowie für die „Erstellung des Brandschutznachweises inklusive der Brandschutzpläne“ wurde dem Träger bereits Anfang 2020 ein einmaliger Investitionskostenzuschuss in Höhe von **13.000 Euro** ausgereicht.

EDV-Verkabelung und Aufbau EDV-Infrastruktur

Nicht in der o. g. Kostenschätzung enthalten ist die EDV-Verkabelung und der Aufbau der EDV Infrastruktur. Hierfür werden laut Angebot des Elektrikers vom 31.01.2020 ca. 30.000 Euro inkl. MwSt. und laut Angebot des Systemadministrators vom 13.02.2020 ca. 25.000 Euro inkl. MwSt. benötigt. Die Gesamtkosten der EDV Installation betragen ca. **55.000 Euro**.

Erforderlicher Investitionskostenzuschuss für AMYNA e. V.

1.189.542,62 Euro Umbau- und Ausbauarbeiten (Kostenschätzung 05.03.2020)

13.000,00 Euro Honorarkosten Kostenschätzung und Brandschutznachweis

55.000,00 Euro EDV Installation

1.257.542,62 Euro

Daraus ergeben sich Gesamtkosten von ca. **1.255.000 Euro** (= erforderlicher Investitionskostenzuschuss gesamt).

Zur Finanzierung der notwendigen Umbaumaßnahmen des neuen Mietobjektes in der Orleansstr. 4 wurde mit Beschlussfassung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 21.11.2019 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16453 Soziale Infrastruktur – Mehrbedarfe bestehender Angebote freier Träger) ein einmaliger Investitionskostenzuschuss in Höhe von bis zu maximal 600.000 Euro beschlossen.

Gemäß der oben aufgeführten Kostenaufstellung ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von ca. **1.255.000 Euro**. Abzüglich des mit o. g. Beschluss genehmigten einmaligen Investitionskostenzuschusses in Höhe von bis zu maximal 600.000 Euro wird deshalb ein weiterer einmaliger Investitionskostenzuschuss an den Träger AMYNA e. V. für die Umbau- und Ausbaumaßnahmen in Höhe von bis zu maximal 655.000 Euro benötigt.

Diese Mittel in Höhe von maximal 655.000 Euro zur Gewährung eines einmaligen Investitionskostenzuschusses (Umbau- und Ausbaumaßnahmen) sind bislang nicht im Mehrjahresinvestitionsprogramm enthalten, weshalb die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2020 – 2024 entsprechend geändert werden muss.

Das Sozialreferat/Stadtjugendamt wird dem Träger AMYNA e. V. bei entsprechender Beschlussfassung einen einmaligen Investitionskostenzuschuss in Höhe von maximal 655.000 Euro für die Umbau- und Ausbaukosten mittels eines Bescheides gewähren. Die Zweckbestimmung (d. h. die Rückforderung bei fremder Verwendung) sowie die Bindungsfrist sind im Bescheid geregelt.

2.4 Investitionsmittel für die Finanzierung der Ersteinrichtung

Die konkreten Planungen für die neuen Räumlichkeiten konnten erst mit Beschlussfassung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 21.11.2019 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.11.2019 beginnen. Umfang und Bedarf der Ersteinrichtung wurden damit erst nach Beschlussfassung bekannt.

Gemäß des Antrags von AMYNA e. V. vom 24.01.2020 werden für die Ausstattung von Seminarraum/Gruppenraum, Aufenthaltsraum und für die zukünftig zur Verfügung stehenden Lagerräume ca. **45.000 Euro** an Ersteinrichtungsmitteln benötigt.

Die zusätzliche Ausstattung wird jedoch im Wesentlichen für die Seminarräume genutzt werden, da durch die größeren Seminarräume das Angebot von AMYNA e. V. künftig für größere Gruppen vorgehalten werden kann.

Der Träger AMYNA e. V. erhält bei entsprechender Beschlussfassung einen einmaligen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 45.000 Euro für die Beschaffung der Ersteinrichtung.

Diese Mittel sind bislang noch nicht im Mehrjahresinvestitionsprogramm enthalten, weshalb die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramm 2020 - 2024 entsprechend geändert werden muss.

Die Mittel für die Beschaffung der Ersteinrichtung werden in Form eines einmaligen Investitionskostenzuschusses an den Träger AMYNA e. V. ausgereicht. Das Sozialreferat/Stadtjugendamt wird die Zuwendung an investiven Mitteln für die Ersteinrichtung an den Träger mittels eines einmaligen Bescheides in Höhe von 45.000 Euro gewähren. Die Zweckbestimmung (d. h. die Rückforderung bei fremder Verwendung) sowie die Bindungsfrist sind im Bescheid geregelt.

2.5 Zahlungswirksame Gesamtkosten im Bereich der Investitionstätigkeit

Zur Finanzierung der Umbau- und Ausbaumaßnahmen der neuen Räumlichkeiten des Trägers AMYNA e. V. werden einmalig Investitionsmittel in Höhe von maximal 1.255.000 Euro benötigt.

Zur Finanzierung der Ersteinrichtungskosten werden einmalig investive Mittel in Höhe von maximal 45.000 Euro benötigt.

Die zahlungswirksamen Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit betragen insgesamt maximal 1.300.000 Euro. Abzüglich des mit Beschlussfassung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 21.11.2019 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16453 Soziale Infrastruktur-Mehrbedarfe bestehender Angebote freier Träger) bereits genehmigten Investitionskostenzuschusses in Höhe von bis zu maximal 600.000 Euro, wird deshalb ein weiterer einmaliger Investitionskostenzuschuss an den Träger AMYNA e. V. in Höhe von maximal 700.000 Euro benötigt.

Die zahlungswirksamen Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit betragen insgesamt maximal 700.000 Euro.

Die Bescheide für die jeweiligen Investitionskostenzuschüsse erfolgen getrennt, einmal für die Umbau- und Ausbaumaßnahmen und einmal für die Ersteinrichtung.

Mit der laufenden Zuschusssumme stellt der Träger u. a. das gesamte Personal. Der Landeshauptstadt München entstehen somit durch diese Maßnahme keine personellen Folgekosten.

3 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Mit o. g. Beschlussfassung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 21.11.2019 und der Vollversammlung vom 27.11.2019 wurde für das neue Mietobjekt eine Mieterhöhung zur bisherigen Miete um 70.000 Euro angesetzt und eine entsprechende Erhöhung der Regelförderung des Trägers beschlossen. Dieser Betrag bedarf nun einer Korrektur, da er die tatsächliche Mieterhöhung inklusive der Nebenkosten nicht deckt. Der Sachverhalt hierzu wurde bereits unter Punkt 2.2 Mietkosten für das Mietobjekt in der Orleansstr. 4, Haus D, 1. Obergeschoss, näher erläutert.

Zur Deckung des konkreten Mietmehrbedarfs durch die Anmietung der neuen Räumlichkeiten in der Orleansstr. 4 ist eine weitere dauerhafte Erhöhung der Regelförderung ab 2021 in Höhe von bis zu 25.000 Euro erforderlich.

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	25.000,-- € ab 2021		
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**			
Transferauszahlungen (Zeile 12) Erhöhung der Regelförderung durch Bezug neuer Räumlichkeiten des Trägers AMYNA e. V.	25.000,-- €		
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

*Jahresmittelbeträge gemäß Stand 2019; im Vollzug entspricht der konkret auszahlende Betrag der tatsächlichen Stellenbesetzung sowie den real entstehenden Personalkosten. Bei Besetzung von Stellen mit einer Beamtin/einem Beamten entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 % des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

3.2 Mehrjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2020 - 2024

Beschreibung des IST-Zustandes:

Die Maßnahme „Standortverlagerung mit Umbau der neuen Räumlichkeiten des Trägers AMYNA e. V.“ ist mit 600.000 Euro Gesamtkosten in der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2020 – 2024, Maßnahmennummer 4591.7570 enthalten.

Darstellung der erforderlichen Änderung in der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms:

Die Maßnahme „Standortverlagerung mit Umbau der neuen Räumlichkeiten des Trägers AMYNA e. V.“ löst Gesamtkosten in Höhe von 1.300.000 Euro im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2020 – 2024 aus.

Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms ist daher wie folgt zu ändern:

MIP alt:

Standortverlagerung mit Umbau der neuen Räumlichkeiten des Trägers AMYNA e. V.
Maßnahmen-Nr. 4591.7570, Rangfolgen-Nr. 2
(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2019	Programmzeitraum 2020 bis 2024 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2020-2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Rest 2026 ff.
I (988)	600	0	600	600	0	0	0	0	0	0
Summe	600	0	600	600	0	0	0	0	0	0
St. A.	600	0	600	600	0	0	0	0	0	0

MIP neu:

Standortverlagerung mit Umbau der neuen Räumlichkeiten des Trägers

AMYNA e. V.

Maßnahmen-Nr. 4591.7570, Rangfolgen-Nr. 2

(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2019	Programmzeitraum 2020 bis 2024 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2020-2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Rest 2026 ff.
I (988)	1.300	0	1.300	600	700	0	0	0	0	0
Summe	1.300	0	1.300	600	700	0	0	0	0	0
St. A.	1.300	0	1.300	600	700	0	0	0	0	0

Abkürzungen

(932) = Grunderwerb

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

(950) = Baukosten Tiefbauten

(960) = Baukosten Technische Anlagen

(935) = Erwerb von beweglichem 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

3.3 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		700.000,-- € in 2021	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Vermögen (Zeile 22)			
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)		700.000,-- € in 2021	
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

3.4 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Es ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Die Standortverlagerung des Trägers AMYNA e. V. trägt zur Umsetzung der UN-BRK bei und entspricht dem Inklusionsgedanken des Stadtjugendamtes: Allen Menschen mit und ohne Behinderung die Chance auf Teilhabe zu ermöglichen.

3.5 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

3.6 Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit

Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden.
Die Mittel müssen für Anfang 2021 bereitgestellt werden.

Im Zuge der weiteren Planung fallen durch Brandschutzaufgaben für einen notwendigen zweiten baulichen Rettungsweg sowie durch bauliche Vorgaben (Richtlinien zur Baubeschreibung Bürogebäude bei Anmietung) weitere als die bisher kalkulierten Kosten für die Umbau- und Ausbaumaßnahmen an.

Über die Finanzierung muss zeitnah entschieden werden, da der Vermieter vor Unterzeichnung des Mietvertrages die Sicherheit benötigt, dass die kompletten Umbau- und Ausbaumaßnahmen vom Sozialreferat/Stadtjugendamt durch einen Investitionskostenzuschuss für den Träger AMYNA e. V. finanziert werden. Ohne diese Kostensicherheit für diese Umbau- und Ausbaumaßnahmen kann der Mietvertrag nicht zustande kommen. Im Gegenzug für die Übernahme der Kosten erhält AMYNA e. V. eine günstige Miete in Höhe von 10,50 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten für Gewerbe in München am Standort Zentrum Ost in Höhe von 25,76 Euro pro Quadratmeter, liegt es auch im Interesse des Sozialreferates/Stadtjugendamt, dass das Mietverhältnis zustande kommt.

Bei Umrechnung der Investitionskosten (ohne Ersteinrichtung) pro m² und einer Laufzeit des Mietvertrages über 15 Jahre, ohne Berücksichtigung der Erhöhung aufgrund des Verbraucherpreisindex, würde sich die monatliche Kaltmiete wie folgt berechnen: $1.255.000 \text{ Euro} : 15 \text{ Jahre} : 12 \text{ Monate} : 979,47 = 7,12 \text{ Euro pro m}^2 \text{ an Mehrkosten}$.

Dies würde einer Kaltmiete von 17,62 Euro pro m² entsprechen. Damit würden die Mietkosten immer noch weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Eine Verzögerung der Beschlussfassung hätte negative Auswirkungen auf die Realisierung des Mietverhältnisses, da es auch Mitbewerber gibt. Mit Schreiben vom 16.07.2020 an den Vermieter hat das Sozialreferat weiteres sehr großes Interesse an der Anmietung der neuen und geeigneten Räumlichkeiten im Orleanskarrée, Orleansstr. 4, Haus D, 1. OG durch AMYNA e. V. bekundet. Es wurde darum gebeten, das Mietobjekt bis zur Entscheidung der Vollversammlung des Stadtrats am 30.09.2020 für AMYNA e. V. bereit zu halten und nicht anderweitig zu vergeben, so dass im Anschluss der Mietvertrag geschlossen werden kann. Mit Schreiben vom 23.07.2020 hat der Vermieter zugestanden, die Entscheidung der Vollversammlung des Stadtrates am 30.09.2020 abzuwarten und die Flächen bis dahin nicht anderweitig zu vermieten. Die Beschlussvorlage muss deshalb dringend im September behandelt und über die finanzielle Ausweitung ab dem Jahr 2021 im Stadtrat entschieden werden. Eilbedürftigkeit und Unabweisbarkeit sind geboten.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Stadtkämmerei hat zur Beschlussvorlage Stellung genommen. Diese liegt der Beschlussvorlage als Anlage 2 bei.

Das Sozialreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Den Ausführungen der Stadtkämmerei, die konsumtiven Mittel in Höhe von jährlich 25.000 Euro aus dem vorhandenen Budget des Sozialreferates zu tragen, kann nicht entsprochen werden.

Aufgrund der aktuellen Finanzentwicklungen und der anstehenden Konsolidierung der Haushaltsplanung 2021 besteht keine Möglichkeit, die ab dem Jahr 2021 dauerhafte Erhöhung der Regelförderung für AMYNA e. V. in Höhe von bis zu 25.000 Euro für den Mehrbedarf an Mietkosten aus dem vorhandenen Budget des Sozialreferates zu tragen. Eine Kompensation durch Umschichtung von Mitteln ist ebenso nicht möglich.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Odell, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Behindertenbeirat, dem Koordinierungsbüro zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Bezuschussung des Trägers AMYNA e. V. zur Finanzierung der mit der Standortverlagerung einhergehenden Kosten für Umbau- und Ausbaumaßnahmen sowie des erhöhten Regelförderungsbedarfs wird zugestimmt.
2. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Eine Verzögerung der Beschlussfassung hätte negative Auswirkungen auf die Realisierung des Mietverhältnisses, da es auch Mitbewerber gibt. Die Beschlussvorlage muss deshalb dringend bereits im September behandelt und über die finanzielle Ausweitung ab dem Jahr 2021 im Stadtrat entschieden werden. Eilbedürftigkeit und Unabweisbarkeit sind geboten. Die endgültige Entscheidung erfolgt durch die Vollversammlung des Stadtrates am 30.09.2020.

3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die ab dem Jahr 2021 für den Träger AMYNA e. V. dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2021 in Höhe von 25.000 Euro zusätzlich bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzposition 4591.700.0000.2, Innenauftrag 602900134).
4. Dem zusätzlichen, einmaligen Investitionskostenzuschuss an den Träger AMYNA e. V. in Höhe von maximal gesamt 700.000 Euro, davon 655.000 Euro für die „Umbau- und Ausbaumaßnahmen im Orleanskarrée, Haus D, 1. Obergeschoss“ und bis zu 45.000 Euro für die Ersteinrichtung der Räume, wird zugestimmt.

5. Mehrjahresinvestitionsprogramm

Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms ist wie folgt zu ändern:

MIP alt:

Standortverlagerung mit Umbau der neuen Räumlichkeiten des Trägers

AMYNA e. V.

Maßnahmen-Nr. 4591.7570, Rangfolgen-Nr. 2

(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2019	Programmzeitraum 2020 bis 2024 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2020-2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Rest 2026 ff.
			I (988)	600	0	600	600	0	0	0
Summe	600	0	600	600	0	0	0	0	0	0
St. A.	600	0	600	600	0	0	0	0	0	0

MIP neu:

Standortverlagerung mit Umbau der neuen Räumlichkeiten des Trägers

AMYNA e. V.

Maßnahmen-Nr. 4591.7570, Rangfolgen-Nr. 2

(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2019	Programmzeitraum 2020 bis 2024 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2020-2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Rest 2026 ff.
			I (988)	1.300	0	1.300	600	700	0	0
Summe	1.300	0	1.300	600	700	0	0	0	0	0
St. A.	1.300	0	1.300	600	700	0	0	0	0	0

Das Sozialreferat wird beauftragt, die für den Investitionskostenzuschuss einmalig (investiv) erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 700.000 Euro für das Haushaltsjahr 2021 auf der Finanzposition 4591.988.7570.8 im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens 2021 termingerecht bei der Stadtkämmerei anzumelden.

6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Kinder- und Jugendhilfeausschuss

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei, HA II/3

an die Stadtkämmerei, HA II/12

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Sozialreferat, S-GL-F (4 x)

An die Stadtkämmerei, HA II/2

An den Behindertenbeirat

An das Koordinierungsbüro zur Umsetzung der

UN-Behindertenrechtskonvention

An das Sozialreferat, S-II-L

An das Sozialreferat, S-II-LG/F

An das Sozialreferat, S-II-KJF/PV

An das Sozialreferat, S-II-KJF/J

z.K.

Am

I.A.