

Telefon: 0 233-24840
Telefax: 0 233-20328

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Finanzierung Anmietung Oberanger 24 / Jüdisches Museum
1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00483

Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 28.05.2014
Öffentliche Sitzung

Stichwort	Finanzierung Anmietung 1. OG Oberanger 24, Büroräume für Jüdisches Museum München
Anlass	Zusammenführung der vier verschiedenen Standorte der Büroräume des Jüdischen Museums München
Inhalt	Darstellung der Notwendigkeit der Anmietung und der daraus resultierenden Kosten
Entscheidungsvorschlag	Die erforderlichen jährlichen Mietkosten werden bereitgestellt
Gesucht werden kann auch nach:	Oberanger 24, Zusammenführung der Büroräume des Jüdischen Museums München

Finanzierung Anmietung Oberanger 24 / Jüdisches Museum
1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00483

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 28.05.2014
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

In dieser Beschlussvorlage wird die dauerhafte **Budget**ausweitung für die Anmietung des 1. OG des Oberangers 24 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 laufenden Büroweg getroffen, weil die Jahresnettomiete kleiner als 250.000 € ist.

1. Ausgangslage und Anlass für eine Neuanmietung

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 06.10.2004 wurde das Betriebskonzept zur räumlichen, organisatorischen und inhaltlichen Strukturierung des Jüdischen Museums München beschlossen. Darin wurde u.a. auch festgelegt, dass eine Unterbringung der Büroräumlichkeiten in einem Verwaltungsgebäude außerhalb des Museumsgebäudes angestrebt wird, um die ursprünglich dafür vorgesehenen, hochwertigen und mit einer Raumhöhe von vier Metern auch als Verwaltungsräume nur bedingt geeigneten Räume innerhalb des Museums einer öffentlichen Nutzung als Studienraum (1. OG) und Leseraum (2. OG) zuführen zu können.

Bereits in der damaligen Beschlussvorlage wurde ausgeführt, dass eine Aufteilung der Verwaltung auf mehrere Standorte problematisch sei, da dadurch die innerbetriebliche Kommunikation behindert werde und Mehrkosten bei der Anschaffung und dem Unterhalt der Büro-Infrastruktur wie Kopier-, Druck- und Faxgeräte entstünden. Von Seiten des Münchner Stadtmuseums wurden daher drei Büroräume im Erdgeschoss des Ignaz-Günther-Hauses,

St.-Jakobs-Platz 20, mit knapp 80 m² als Standort für die Verwaltung des Jüdischen Museums München angeboten. Der Bezug dieser Räumlichkeiten erfolgte daraufhin im Sommer 2006.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 07.11.2007 wurde das Betriebskonzept aus dem Jahr 2004 fortgeschrieben. Im Zuge dieser Fortschreibung wurden auch drei neue Stellen eingerichtet, da sich im Zuge des laufenden Museumsbetriebs gezeigt hat, dass die Fülle der Aufgaben in der 2004 beschlossenen Personalkonstellation nicht hinreichend zu bewältigen war. Die Stellenzuschaltungen machten es jedoch erforderlich, dass Teile des Personals aus den Verwaltungsräumen im Ignaz-Günther-Haus ausgegliedert und in zwei Räumen der dem Münchner Stadtmuseum zugehörigen Ladenzeile im Rosental 16 untergebracht werden mussten.

Bedingt durch die Realisierung weiterer Aufgabenschwerpunkte (z.B. Intensivierung der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, kulturelle Vermittlung), die mit entsprechenden Stellenzuschaltungen verbunden waren und des daraus resultierenden zusätzlichen Bürobedarfs mussten im Mai 2009 vier Mitarbeiter/-innen aus dem wissenschaftlichen Bereich drei kurzfristig verfügbare Büros im stadteigenen Verwaltungsgebäude Blumenstraße 28 a und b beziehen.

Somit sind derzeit die 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Jüdischen Museums München (inklusive der drei Kassenkräfte) auf **vier** verschiedene Standorte (St.-Jakobs-Platz 16, St.-Jakobs-Platz 20, Rosental 16, Blumenstraße 28 a und b) verteilt.

Diese Büroraumsituation erschwert die gerade in einem kleinen Museumsteam zwingend notwendige Vernetzung und Zusammenarbeit der unterschiedlichen Aufgabenbereiche massiv. So können beispielsweise auch komplexe Absprachen oftmals nur telefonisch erfolgen, durch fehlende direkte Kommunikation entstehen Informationsverluste, für Besprechungen notwendige Unterlagen müssen zwischen den verschiedenen Standorten hin- und hergetragen werden, Führungsaufgaben können aufgrund der unterschiedlichen Standorte nur eingeschränkt wahrgenommen werden. Zudem verfügt das Jüdische Museum München gegenwärtig über keinen eigenen Besprechungs- bzw. Sozialraum in dem beispielsweise auch kurzfristig angesetzte Besprechungen abgehalten werden könnten.

Die oben geschilderte Problematik führt letztlich dazu, dass die insbesondere auch für Ausstellungsprojekte dringend notwendige Teambildung innerhalb der Mitarbeiterschaft erschwert wird. Dies belegt auch das Ergebnis der stadtweiten Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“; die Einschätzung der Arbeitsumgebung wurde außerordentlich negativ bewertet.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Überlassung der Büroräume in der Blumenstraße 28 a und b bis zum Beginn der Sanierungsmaßnahmen des o.g. Verwaltungsgebäudes befristet ist. Somit stellt sich spätestens zu diesem Zeitpunkt die Frage nach einer Unterbringung von Teilen des Verwaltungspersonals erneut.

Die frei werdenden Büroräume am St.-Jakobs-Platz 20 und Rosental 16 werden vom Münchner Stadtmuseum, das bereits Räume in den beiden Objekten belegt, dringend benötigt. Die Räume in der Blumenstraße 28 a und b werden von den ebenfalls sehr beengt untergebrachten Mitarbeitern des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und des Kommunalreferates belegt werden. Am St.-Jakobs-Platz 16 verbleiben die Kassenkräfte des Jüdischen Museums.

2. Standortentscheidung, Anmietauftrag

Nunmehr wurden dem Jüdischen Museum München Büroräume am Oberanger 24 und somit in unmittelbarer Nähe des St.-Jakobs-Platzes angeboten, in denen sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf einem Stockwerk untergebracht werden könnten. Es bestünde somit die Möglichkeit, die seit Museumseröffnung problematische Büroraumsituation für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Hauses einer zufriedenstellenden und dauerhaften Lösung zuzuführen.

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 Oberanger 24 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 voraussichtlich erst ab dem Mietbeginn zum 01.07.2014 Miete und Mietnebenkosten anfallen, somit reduziert sich die zukünftige Gesamtjahresbruttomiete für 2014 auf 51.591,36 €.

Die Auswirkungen auf die Produktkosten der Produkte 54300 „Grundstücks- und Gebäudemanagement“ und 5621000 „Jüdisches Museum“ sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

	Dauerhaft ab 2015	Einmalig 2014
Sachkosten Kommunalreferat		
-Jahresbruttomiete	103.182 €	51.591 € (anteilig)
-Unterhaltsreinigung	9.187 €	4.593 € (anteilig)
Summe	112.369 €	56.184 €
Sachkosten Kulturreferat		
- Umzugskosten	0	3.000 €

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

0640.530.0000.2 „Immobilienmanagement; Mieten und Pachten“ in Höhe von 51.591 €,

bei 0640.540.3000.8 „Immobilienmanagement; sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung“ (für zusätzliche Gebäudereinigung) in Höhe von 4.593 € und bei

3211.650.0000.1 „Jüdisches Museum; Geschäftsausgaben“ in Höhe von 3.000 €

Die für 2015 dauerhaft erforderlichen Auszahlungsmittel in Höhe von insgesamt 112.369 € werden bei den vorgenannten Finanzpositionen vom Kommunalreferat zur Detailplanung für den Haushaltsplan 2015 bei der Stadtkämmerei angemeldet.

3.2 Begründung unabweisbarer Bedarf, Finanzierungsmoratorium, haushaltslose Zeit

Ein unabweisbarer Bedarf nach Art. 68 GO ist gegeben, weil die seit Museumseröffnung problematische Büroraumsituation für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entzerrt werden kann und alle Möglichkeiten der Verdichtung bereits ausgeschöpft sind.

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

Da außerdem der Haushaltsplan für 2014 noch nicht von der Regierung von Oberbayern genehmigt wurde, ist Art 69 GO - Vorgaben für die sogenannte „haushaltslose Zeit“ - zu prüfen. Nach Art. 69 Abs. 1 Nr. 1 GO darf die Stadt in dieser Zeit nur Ausgaben leisten, zu deren Leistung sie rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Dies ist hier gegeben, da das neue Betriebskonzept für das Jüdische Museum (Beschluss der Vollversammlung vom 06.10.2004) die Entzerrung der Büroraumsituation vorsieht, die Aufrechterhaltung des Betriebs des Jüdischen Museums für die Stadt München eine unaufschiebbare Aufgabe darstellt und der Vermieter auf einen zeitnahen Vertragsabschluss drängt.

4. Weiteres Vorgehen

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

5. Entscheidungsvorschlag

Die für 2014 einmaligen überplanmäßigen und ab 2015 dauerhaft erforderlichen Auszahlungsmittel in Höhe von 51.591 €, 4.593 € und 3.000 € werden vom Kommunalreferat/ Kulturreferat im Büroweg zur Detailplanung für den Haushaltsplan 2015 bei der Stadtkämmerei angemeldet.

6. Beteiligung anderer Referate

Diese Beschlussvorlage ist mit dem Kulturreferat-Jüdisches Museum München abgestimmt. Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei zur Stellungnahme zugeleitet. Die Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

8. Unterrichtung der Korreferentin/des Korreferenten

Der Korreferentin/dem Korreferenten des Kommunalreferates wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

Der Beschluss muss in der Sitzung als Nachtrag vorgelegt werden, da es sich um eine eilbedürftige Angelegenheit handelt um das Vertragsverhältnis gegenüber dem Vermieter zu sichern und somit eine anderweitige Vermietung von dessen Seite vorzubeugen.

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, da die Angelegenheit mit der Beschlussfassung abgeschlossen ist.

II. Antrag des Referenten

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Anmietverhandlungen fortzuführen, um den Standort Oberanger 24 zu sichern. Die eigentliche Anmietentscheidung erfolgt nach Abschluss der Verhandlungen im Büroweg.
2. Bei folgenden Finanzpositionen werden in 2014 überplanmäßige Ausgabemittel bereitgestellt:

bei 0640.530.0000.2 „Immobilienmanagement; Mieten und Pachten“ in Höhe von 51.591 €,

bei 0640.540.3000.8 „Immobilienmanagement; sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung“ (für zusätzliche Gebäudereinigung) in Höhe von 4.593 € und bei

3211.650.0000.1 „Jüdisches Museum; Geschäftsausgaben“ in Höhe von 3.000 €.

Die Deckung erfolgt aus dem Finanzmittelbestand. Das Kommunalreferat bzw. das Kulturreferat werden beauftragt, die überplanmäßigen Auszahlungsmittel bei der Stadtkämmerei im Büroweg bzw. im Nachtragshaushaltsplan für 2014 zu beantragen. Außerdem wird das Kommunalreferat beauftragt, die für 2015 erforderlichen Auszahlungsmittel in Höhe von 112.369 € 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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

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 - Kultur & Soziales

Kommunalreferat

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

- II. An
die Stadtkämmerei
das Kulturreferat
das Kulturreferat - Jüdisches Museum
das Kommunalreferat - Immobilienservice/Anmietung

z.K.

Am _____