

**Finanzierung einer Anmietung  
Dantestr. 27  
9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 00860**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 24.07.2014 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Finanzierung erweiterte Anmietung 1. OG Dantestr. 27, Familienberatungsstelle des Sozialreferates (S-II-A/BST),
<b>Anlass</b>	Anpassung der Flächengröße der bereits vorhandenen angemieteten Büros am Standort Dantestr. 27 an den Raumbedarf wegen Personalaufstockung in der Beratungsstelle
<b>Inhalt</b>	Darstellung der Notwendigkeit der Anmietung und der daraus resultierenden Kosten
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Die erforderlichen jährlichen Mietkosten werden bereitgestellt
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Dantestr. 27, Stadtjugendamt, Familienberatungsstellen

**I. Vortrag des Referenten**

1.	Ausgangslage und Anlass für eine Erweiterung der Mietflächen	1
2.	Standortentscheidung, Anmietauftrag	2
3.	Objekt	3
4.	Finanzierung	3
5.	Entscheidungsvorschlag	4
6.	Finanzierungsmoratorium	4
7.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
8.	Stadtinterne Abstimmung	5
9.	Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin/ des Verwaltungsbeirates	5
10.	Beschlussvollzugskontrolle	5

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

**Finanzierung einer Anmietung  
Dantestr. 27  
9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 00860**

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 24.07.2014 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

In dieser Beschlussvorlage wird die dauerhafte Budgetausweitung für die Erweiterung der Anmietung des 1. OG der Dantestr. 27 behandelt. Die Entscheidung über die Anmietung wurde 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 Erweiterung der Mietflächen**

**1.1 Ausgangslage**

Im Objekt Dantestraße 27, I. Stock, haben die Beratungsstellen für Eltern, Kinder und Jugendliche einen Standort für die regionale Versorgung der Familien von Neuhausen, Nymphenburg und Moosach. In dem Objekt sind bereits im I. Stock drei gewerbliche Zwei-Zimmer-Einheiten baulich zusammengeschlossen worden, um die Kapazitäten für eine Beratungsstelle baulich zu verwirklichen. Die letzte, noch anmietbare Einheit (direkt anschließend) im ersten Stock wurde kurzfristig frei. Hierdurch entstand die Gelegenheit, den dringenden Raumbedarf der Beratungsstelle erfüllen zu können. Die Information kam überraschend und wurde durch eine Mitarbeiterin der Beratungsstelle übermittelt. Der Vermieter hatte ein sehr kurzes Zeitfenster von 2 Wochen für eine Entscheidung/ Unterzeichnung des Mietvertrages gesetzt, da ebenfalls andere Interessenten Anmietabsichten bekundet hatten.

## 1.2 Begründung des zusätzlichen Raumbedarfs

Das Stadtjugendamt, Beratungsangebote (S-II-ABST) hat an fünf Standorten Beratungsstellen, um Leistungen für Familien nach dem Sozialgesetzbuch VIII anzubieten. Die Beratungsstelle in Neuhausen-Moosach hat die größte Region zu versorgen. Eine Berechnung einer gerechten Verteilung der Personalressourcen ergibt, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Fachkraft mit 26 Wochenstunden das Team verstärken müsste. Dies ist aber nicht möglich, da die Raumkapazität dort völlig ausgereizt ist. Alle Fachkräfte arbeiten Vollzeit (5 Räume), der Raum der Teamassistenten wird gleichzeitig als Spieltherapiezimmer genutzt. In den letzten Jahren wurden **3,6** VzÄ neu geschaffen, der notwendige Anteil der Ressourcen konnte wegen der Raumbegrenzung der Regionalstelle Neuhausen-Moosach nicht zugeordnet werden. Die Situation wird zusätzlich verschärft, da gegenwärtig ein Beschluss für zusätzliche Kapazitäten Psychologischer Fachdienst in Kinderkrippen vorbereitet wird (ca. ½ Stelle für diese Region) und im Herbst ein weiterer Beschluss vom Sozialreferat mit einer ½ Fachkraft für diese Region geplant ist.

Die erweiterten Flächen könnten die aktuell nicht ausreichenden Raumressourcen am Standort Dantestr. 27 dem gestiegenen Bedarf entsprechend ergänzen und zudem den langfristigen Planungen des Fachreferates für diesen Standort die notwendige Sicherheit geben. Das etablierte Team könnte mit einer Person verstärkt sowie Spieltherapiezimmer und Teamassistenten/ Anmeldung räumlich wieder getrennt werden. Letzteres ist auch aus Gründen des Datenschutzes und Wahrung der Privatsphäre der Beteiligten notwendig.

## 2. Standortentscheidung, Anmietauftrag

Das Beratungsangebot des Sozialreferates am Standort Dantestr. 27 ist bereits seit 01.02.1998 aktiv, entsprechend akzeptiert und bekannt. Wegen seiner Nähe zum U-Bahnhof Westfriedhof ist der Standort ideal erreichbar. Die Erweiterung der Flächen zum jetzigen Zeitpunkt an diesem Standort macht eine in Kürze wegen Personalausweitung notwendige Suche nach zusätzlichen Flächen im engeren Einzugsgebiet überflüssig.

Das Kommunalreferat wurde vom Sozialreferat gebeten, aufgrund des geschilderten dringenden Bedarfs und der sich plötzlich gebotenen Gelegenheit, die Räume hinsichtlich Bedarfserfüllung zu prüfen und anzumieten. Die Produktsteuerung (S-II-/KJF/A) befürwortete die räumliche Erweiterung.

Sofort nach Bekanntwerden des Raumangebotes wurden seitens des Kommunalreferates Anmietverhandlungen aufgenommen. Die voraussichtliche Netto-Jahresmiete wird 38.659,68 €/Jahr nettokalt, 47.553,48 €/Jahr zzgl. NK betragen. Tatsächlich budgetausweitend wirken sich lediglich **11.226,60 €/Jahr** aus. 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).

### 3. Objekt

#### 3.1 Mietfläche

Die zusätzliche Bürofläche im Ausmaß von 54 qm befindet sich als baulich abgeschlossene Gewerbeeinheit unmittelbar angrenzend an die bereits vorhandenen Büroflächen der Beratungsstelle im 1. OG des Gebäudes Dantestraße 27. Die zusätzlichen Räume sollen durch einen Wanddurchbruch mit der Bestandsfläche zu einer Gesamtmietfläche von 256,5 qm verbunden werden.

#### 3.2 Mietzeit

Die Übernahme der Zusatzflächen ist am 15.04.2014 erfolgt. Das Mietverhältnis selbst (derzeit fest abgeschlossen bis 31.01.2018) wird um weitere 10 Jahre gesichert. Darüber hinaus besteht eine zusätzliche einseitige Option zugunsten der LHM das Mietverhältnis anschließend um weitere 5 Jahre zu verlängern.

#### 3.3 Anmietentscheidung

Aufgrund der besonderen Dringlichkeit konnte eine Zusage zum endverhandelten Anmietangebot gegenüber dem Vermieter nicht länger hinausgezögert werden. Nach Fristsetzung durch den Vermieter und positiver Abstimmung mit dem Nutzer war eine vorgezogene Zustimmung zum Angebot unausweichlich, andernfalls hätte diese Gelegenheit zum Vorteil des städtischen Beratungsangebotes nicht wahrgenommen werden können.

Mit Verfügung im Büroweg vom 10.04.2014 "Anmietung von zusätzlichen Büroflächen für das Sozialreferat-Stadtjugendamt" wurde die Erweiterung der bereits angemieteten Flächen genehmigt.

### 4. Finanzierung

Für die Erweiterung der Anmietung der Dantestr. 27 ist eine dauerhafte Budgetausweitung ab dem Jahr 2015 notwendig, weil die zusätzlich erforderlichen Mietkosten nicht aus dem Referatsbudget gedeckt werden können.

Der kassenwirksame zusätzliche Mittelbedarf für die Erweiterung der bereits angemieteten Flächen beläuft sich ab 2015 auf 11.226,60 € jährlich.

Es sind demnach 11.226,60 € ab 2015 zusätzlich dauerhaft zu finanzieren.

Für das Jahr **2014** fallen ab 15.04.2014 (Mietbeginn) zusätzliche Mietkosten an, die Gesamtjahresbruttomiete erhöht sich um **7.123 €**. Die für 2014 überplanmäßig erforderlichen Mietmittel in Höhe von 7.123 € werden aus dem Budget des Sozialreferates finanziert, hierzu werden im Vollzug die 7.123 € von der Finanzposition 4681.602.0000.1 auf die Finanzposition 0640.530.0000.2 umgeschichtet.

Darüber hinaus entstehen in **2014** einmalige Kosten in Höhe von maximal ca. 5.000,00 € brutto (vorbehaltlich des konkreten Angebotes der ausführenden Firma) für die passive Vernetzung (= Baumaßnahmen zur Vorbereitung der Leitungsverlegung) der neuen Räume, Anschluss an das städtische IT-Netz und Anpassung der Arbeitsplatzbeleuchtung an den städtischen Standard.

Die hierfür erforderlichen Auszahlungsmittel werden vom Kommunalreferat im Büroweg bei der Stadtkämmerei bei Finanzposition 0640.500.8000.7 "Immobilienmanagement, Unterhaltung eigener Gebäude" beantragt. Die Deckung hierfür erfolgt aus dem Finanzmittelbestand. Ein unabweisbarer Bedarf nach Art. 66 GO ist gegeben, weil für die sachgerechte Wahrnehmung der Beratungsangebote des Stadtjugendamtes entsprechende Büroraumkapazitäten zur Verfügung gestellt werden müssen.

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

	dauerhaft	einmalig 2014
<b>Bauunterhalt</b>		
<b>Miete inkl. NK</b>		
<b>Umsetzung Individualanforderung</b>		
<b>Unterhaltsreinigung</b>		
<b>Transferkosten*</b> (sofern betroffen)		
Abschreibungen <sup>2)</sup>		
= Summe Kosten	11.226,60 €	5.000,00 €
<b>Erlöse*</b>		
<b>Saldo Kosten und Erlöse</b>		

## 5. Entscheidungsvorschlag

Die für 2014 einmaligen und ab 2015 dauerhaft erforderlichen Auszahlungsmittel in Höhe von 5.000 € bzw. 11.226 € werden vom Kommunalreferat in 2014 im Büroweg bzw. über den Schlussabgleich zum Haushaltsplan 2015 bei der Stadtkämmerei angemeldet.

## 6. Finanzierungsmoratorium

Die Beschlussvorlage unterliegt nicht dem vom Stadtrat beschlossenen Finanzierungsmoratorium, weil für die sachgerechte Wahrnehmung der Beratungsangebote des Stadtjugendamtes eine zusätzliche Stelle und damit die entsprechende Büroraumkapazität zur Verfügung gestellt werden müssen.

## **7. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

## **8. Stadtinterne Abstimmung**

Diese Beschlussvorlage ist mit dem Sozialreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

## **9. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin/ des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Jens Roever wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **10. Beschlussvollzugskontrolle**

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

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der Stadtrat nimmt die Vergrößerung des Standortes an der Dantestr. 27 zur Kenntnis.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die für 2014 einmalig und ab 2015 dauerhaft erforderlichen Auszahlungsmittel in Höhe von 5.000 € bzw. 11.226 € im Büroweg für 2014 bzw. zum Schlussabgleich zum Haushaltsplan 2015 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die für 2014 benötigten Mittel in Höhe von 7.123 € im Büroweg (Mittelbereitstellung) von der Finanzposition 4681.602.0000.1 auf 0640.530.0000.2 bei der Stadtkämmerei zu beantragen.
3. Die Beschlussvorlage unterliegt nicht dem vom Stadtrat beschlossenen Finanzierungsmoratorium, weil für die sachgerechte Wahrnehmung der Beratungsangebote des Stadtjugendamtes eine zusätzliche Stelle und damit die entsprechende Büroräumkapazität zur Verfügung gestellt werden müssen.
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  
Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement KS

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Sozialreferat  
z.K.

Am \_\_\_\_\_