

Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement
Datum 18.06.2020
Geschäftszeichen GM-ro-sa
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 14.07.2020 TOP

Behandlung öffentlich GD 224/20

Betreff: Wilhelmstraße 23-25
- Projekt- und Baubeschluss zur technischen Ertüchtigung der Räume
Wilhelmstraße 23-25 und Ausstattung -

Anlagen: Kostenberechnung vom 17.06.2020 (Anlage 1)
Lageplan (Anlage 2)
Pläne des GM Maßstab 1:100 vom 17.06.2020 (Anlage 3)
werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für den Umbau der Büroräumlichkeiten im 1. OG für das Zentrale Gebäudemanagement und im 2. OG (Westflügel) für Abteilung Bildung und Sport der Wilhelmstraße bestehend aus:

1.1. der Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 17.06.2020

Hochbau	300.000 €
Ausstattung/Mobiliar	225.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	525.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	46.000 €
Gesamtinvestitionskosten	571.000 €

1.2. den Lageplan/Plänen des GM vom 17.06.2020.

1.3. den Plänen im Maßstab 1:100 des GM vom 17.06.2020
zu genehmigen.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, OB, RPA, ZSD/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

2. Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 525.000 € (ohne Aktivierten Eigenleistungen) an. Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 571.000 € an.
3. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.
4. Im Haushaltsplan 2020 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Wilhelmstraße 23-25 bei Projekt Nr. 7.11240004 (Wilhelmstraße 23-25) keine Mittel zur Verfügung.

Die im Haushalt unter Projekt Nr. 7.11240002 eingestellten Mittel für Zusätzliche Räumlichkeiten GM wurden inzwischen in Teilen für die Finanzierung der Kostenfortschreibung für die Adlerbastei (250.000 €) und für die Umrüstung der Gebäude Mähringer Weg 103 und 105 (340.000 €) herangezogen.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 525.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Die außerplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt.

Die Deckung der zusätzlichen Mittel in Höhe von 525.000 € erfolgt mit

105.000 € aus dem Projekt Nr. 7.11240002 (Zusätzliche Räumlichkeiten GM), sowie
mit 420.000 € aus dem Projekt Nr. 7.21100114 (Neubau GS Eichenplatz mit Kita)

als Zwischenfinanzierung.

Die Mittel müssen bei dieser Projektnummer für die Folgejahre entsprechend neu angemeldet werden.

5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 192.100 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:
Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja
nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 1124-711 (Gebäude) Projekt / Investitionsauftrag: 7.11240004 (Wilhelmstraße 23-25)			
Einzahlungen	0 €	Ordentliche Erträge	0 €
Auszahlungen	525.000 €	Ordentlicher Aufwand	185.200 €
Aktivierte Eigenleistungen	46.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	84.200 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	6.900 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	571.000 €	Nettoressourcenbedarf	192.100 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2020</u>		2020	
Auszahlungen (Bedarf):	525.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1124-711 (Gebäude)	185.200 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste)	0 €		
Ggf. Mehrbedarf	525.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	0 €
Deckung Mehrbedarf bei PRC 7.11240002 (Zusätzliche Räumlichkeiten GM)	105.000 €		
Deckung Mehrbedarf bei 7.21100114 (Neubau GS Eichenplatz mit Kita) als Zwischenfinanzierung	420.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	6.900 €
<u>2. Finanzplanung 2021 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	0 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

- 2.1. Zu Beginn des Gebäudemanagements wurde zusätzlich zur Schwambergerstraße 1 das oberste Geschoss der Münchner Str. 1 angemietet, um Arbeitsplätze für die Mitarbeiter der neu entstandenen Sachgebiete für den Hausservice und Sport- und Freianlagen zu schaffen. Mit der Umstrukturierung des Gebäudemanagements seit 01.01.2020 war es aus Platzmangel nicht möglich, die Mitarbeiter der neu zusammengestellten Abteilungen zumindest in einem Haus zu platzieren, was sich negativ auf die Zusammenarbeit innerhalb der Planungshauptabteilung auswirkt. Für die zusätzlichen 6 Mitarbeiter, die die Hauptabteilung wegen zusätzlicher Aufgaben noch in 2020 unterstützen müssen (offene Stellen sind bereits besetzt), können keine Arbeitsplätze gemäß Arbeitsstättenrichtlinien geschaffen werden.

Deshalb wurde im Februar 2020 durch die Verwaltungsspitze beschlossen, das 1. Obergeschoss der Wilhelmstraße 23-25 für das Gebäudemanagement mit einer Fläche von ca. 1400 qm für einen Zeitraum von 5- maximal 6 Jahren anzumieten. In Teilen des 2. Obergeschosses wurde für die Abteilung Bildung und Sport ca. 340 qm Bürofläche angemietet, weil auch in der Zeitblomstraße durch die Notwendigkeit zusätzlicher Mitarbeiter Raumnot herrscht. Im Anschluss ist vorgesehen, GM und ggf. auch BS in den freiwerdenden Räumlichkeiten der Pionierkaserne unterzubringen.

Die Raumzuschnitte müssen für die Abteilungen teilweise umorganisiert werden, um den Ansprüchen nach möglichst effektiven Arbeitsstrukturen zu entsprechen. Zudem muss die Beleuchtung gemäß Arbeitsstättenrichtlinien umgebaut werden. Die EDV- Anbindung an das städtische Netz muss durch die Stellung neuer Server und Installationen neu hergestellt werden. Außerdem ist der Ausbau eines W-LAN -Netzes in den beiden Verwaltungsbereichen vorgesehen, um ein flexibles Arbeiten, auch mit freiberuflich Tätigen, zu ermöglichen. Die Arbeitsplätze werden zum Teil mit neuen Möbeln ausgestattet, falls diese nicht bereits in den letzten Jahren ausgetauscht wurden.

Es ist beabsichtigt, Teile der neuen Installationen und die gesamte Möblierung nach einem entsprechenden Umzug weiter zu nutzen. Durch die flexible Arbeitsplatzgestaltung (Inseltische) ist die Unterbringung der zusätzlichen Mitarbeiter in den nächsten fünf Jahren, ohne weitere Umbaumaßnahmen sowie ohne zusätzliche Beschaffung des Mobiliars problemlos gegeben.

3. Zeitlicher Ablauf

voraussichtlicher Baubeginn	Ende Juli	2020
voraussichtliche Fertigstellung:	Mitte September	2020

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 17.06.2020 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 571.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	300.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>225.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	525.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>46.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	571.000 €

4.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2020 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Wilhelmstraße 23-25 bei Projekt Nr. 7.11240004 (Wilhelmstraße 23-25) keine Mittel zur Verfügung.

Die im Haushalt unter Projekt Nr. 7.11240002 eingestellten Mittel für Zusätzliche Räumlichkeiten GM wurden inzwischen in Teilen für die Finanzierung der Kostenfortschreibung für die Adlerbastei (250.000 €) und für die Umrüstung der Gebäude Mähringer Weg 103 und 105 (340.000 €) herangezogen.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 525.000 € (ohne Aktivierten Eigenleistungen). Die außerplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt.

Die Deckung der zusätzlichen Mittel in Höhe von 525.000 € erfolgt mit

105.000 € aus dem Projekt Nr. 7.11240002 (Zusätzliche Räumlichkeiten GM), sowie mit 420.000 € aus dem Projekt Nr. 7.21100114 (Neubau GS Eichenplatz mit Kita)

als Zwischenfinanzierung.

Die Mittel müssen bei dieser Projektnummer für die Folgejahre entsprechend neu angemeldet werden.

4.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2021 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	346.000 225.000	5 Jahre * ¹ 15 Jahre	69.200 15.000
Summe Abschreibung				84.200
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	$\frac{571.000}{2}$	2,4 %	6.900
Summe Kalkulatorische Kosten				91.100
Nebenkosten jährlich				60.000
Energiekosten jährlich				10.000
Reinigung jährlich				31.000
Summe Folgekosten/Jahr				192.100

*¹ entsprechend der Laufzeit des Mietvertrags.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 1124-711 (Gebäude) ab dem Haushaltsjahr 2021.