

Datum: **28.02.19**  
Telefon: 0 233-30763  
Telefax: 0 233-67968

DieBe	IjF	RS	EA	Rrg.	
Kommunalreferat				Kop.:	
- 4. März 2019					
SB	IM	IS	GSM	AWM	MHM
IR	RV	ID	BewA	SgM	FV

**Personal- und Organisationsreferat**

PÖR-P3.222

**Anlage 3**

Stellungnahme zur Beschlussvorlage „Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden bebauten Grundstücken und vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufsrechtsausübungen in Erhaltungssatzungsgebieten.“  
(Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V)

Kommunalausschuss am 28.03.2019  
Vollversammlung am 10.04.2019

					Umt.
	Kommunalreferat Recht u. Verwaltung				Kop.:
	06. März 2019				
	00760				
	V	VP	VR	Z	Rspr.

### An das Kommunalreferat

Die im Betreff genannte Sitzungsvorlage wurde dem Personal- und Organisationsreferat mit E-Mail vom 18.02.2019 zur Stellungnahme zugeleitet.

In der Sitzungsvorlage (Finanzierungsbeschluss) werden Kapazitätenmehrbedarfe für folgende Bereiche geltend gemacht:

1. Abteilung Recht und Verwaltung - Vorkaufsrechte
2. Bewertungsamt

zu 1.

#### **1.1 Abteilung Recht und Verwaltung – Vorkaufsrechte (vgl. Punkt 9.1)**

Nach Aussage des Kommunalreferats ist davon auszugehen, dass der Stadtrat künftig in der Mehrzahl der Verkaufsfälle in Erhaltungssatzungsgebieten, bei denen kein gesetzlicher Ausschlussstatbestand nach § 26 BauGB vorliegt, mit der Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts befasst werden wird. Gesetzliche Ausschlussstatbestände liegen durchschnittlich in etwa 10 Prozent der Fälle vor. Dadurch wird der durch die Neufassung der Abwendungserklärungen in Erhaltungssatzungsgebieten deutlich angestiegene Arbeitsaufwand für die Vorbereitung der Beschlussvorlagen für den Stadtrat und für die Ausübung und den Vollzug der Vorkaufsrechte fortbestehen.

#### **1.2 Geltend gemachter Kapazitätsmehrbedarf**

##### **Stellenschaffungen**

- 1,0 VZÄ für SB Recht der Fachrichtung Verwaltungsdienst (4. QE).
- 1,0 VZÄ für SB Vorkaufsrechte der Fachrichtung Verwaltungsdienst (3. QE).

#### **1.3 Beurteilung des Kapazitätsmehrbedarfs**

##### **Ergebnis**

Das Personal- und Organisationsreferat stimmt **vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung** der künftig geltend gemachten Stellenkapazitäten der Beschlussvorlage zu.

**Begründung:**

Der Stellenbedarf kann sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach nachvollzogen werden. Bei der Stellenbemessung wurde das POR bezüglich der angewandten Methode einbezogen. Die Ergebnisse der Bemessung wurden mit E-Mail vom 15.02.2019 dem POR vorgelegt. Das Bemessungsergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.

**zu 2.****2.1 Bewertungsamt (vgl. Punkt 9.2)**

Die Abteilung Städtische Immobilienbewertung im Bewertungsamt erstellt Wertgutachten für alle Bereiche des Münchner Immobilienmarkts. Dies umfasst neben den klassischen Gutachten für Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken auch Erbbaurechte, Dienstbarkeiten, Mieten und Pachten sowie Entschädigungen und Sondernutzungsentgelte.

**2.2 Geltend gemachter Kapazitätsmehrbedarf****Stellenschaffungen**

2,0 VZÄ für SB Bewertung Grundstücke und Gebäude der Fachrichtung Technischer Dienst (3. QE).

**2.3 Beurteilung des Kapazitätsmehrbedarfs****Ergebnis**

Das Personal- und Organisationsreferat stimmt **vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung** der künftig geltend gemachten Stellenkapazitäten der Beschlussvorlage zu.

Die zusätzlichen Stellenbedarfe erscheinen zwar dem Grunde nach nachvollziehbar, sind aber noch exakt zu bemessen. Daher sind von den insgesamt zusätzlichen Stellenkapazitäten in Höhe von 2,0 VZÄ die Hälfte, und somit 1,0 VZÄ, zunächst **auf 18 Monate ab Stellenbesetzung zu befristen** und der tatsächliche Bedarf ist in diesem Zeitraum zu evaluieren.

**Begründung**

Die Bedarfsermittlung erfolgte mittels einer summarische Schätzung. Beim summarischen Schätzen werden die erforderlichen Bedarfe pauschal für ganze Aufgaben bzw. Prozesse unter Zuhilfenahme von Vergleichswerten und Erfahrungen geschätzt.

So wurde hier die Fallzahl anhand der Fallzahlen aus dem Jahr 2018, der zu erwartenden Steigerung in 2019 und einem Durchschnitt der letzten 17 Jahre geschätzt. Die Ermittlung der durchschnittlichen Bearbeitungszeit sowie das Ergebnis des Soll-Ist-Abgleichs liegt dem Personal- und Organisationsreferat nicht vor.

Eine Evaluierung des Stellenbedarfs mittels einer analytischen Bemessung unter Einbindung des Personal- und Organisationsreferates ist somit noch erforderlich.

**Der Antrag der Referentin soll um folgende Antragsziffer ergänzt werden:**

„Die Evaluierung des zu befristenden Stellenbedarfs i. H. v. 1,0 VZÄ erfolgt mittels einer analytischen Bemessung und unter Einbindung des Personal- und Organisationsreferats. Das Kommunalreferat wird beauftragt, nach erfolgter Stellenbemessung die ggf. erforderlichen Stellenentfristungen oder Kapazitätsreduzierungen beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Eine erneute Stadtratsbefassung ist nicht erforderlich. Sofern sich darüber hinausgehende Kapazitäten errechnen, wird der Stadtrat erneut befasst.“

### **3. Unabweisbarkeit und Nicht-Planbarkeit**

Aus Sicht des Personal- und Organisationsreferates können die Ausführungen zur Nicht-Planbarkeit und Unabweisbarkeit nachvollzogen werden. Nach Aussage des Kommunalreferats werden die Personalzuschaltungen bereits in 2019 benötigt, so dass eine Anmeldung zum Eckdatenbeschluss 2020 nicht in Frage kommt.

Wir bitten die Stellungnahme der Beschlussvorlage beizufügen.

Die Stadtkämmerei und das Direktorium erhalten einen Abdruck der Stellungnahme.

Dr. Dietrich  
Berufsmäßiger Stadtrat