

Telefon: 233-27388
233-28192
Telefax: 233-28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-11

Mobilisierung von Grundstücken

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16180

Anlagen:

1. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates vom 10.09.2019
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 03.09.2019

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.10.2019 (SB) Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I.Vortrag der Referentin.....	1
1.Anlass.....	2
2.Stellenbedarf.....	2
2.1 Neue Aufgabe sowie qualitative und quantitative Aufgabenausweitung.....	2
2.1.1 Geltend gemachter Bedarf (in Stellen VZÄ).....	5
2.1.2 Bemessungsgrundlage.....	7
2.2 Alternativen zur Kapazitätsausweitung.....	7
2.3 Zusätzlicher Büroraumbedarf.....	7
3. Darstellung der Kosten und der Finanzierung.....	8
3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit.....	8
3.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren.....	8
3.3 Finanzierung.....	9
II. Antrag der Referentin.....	11
III.Beschluss.....	12

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, weil die Vorgaben aus dem Eckdatenbeschluss eingehalten werden (siehe Schreiben Stadtkämmerei / Personal- und Organisationsreferat vom 30.07.2019).

1. Anlass

Im Rahmen von „Wohnen in München VI“ hat der Stadtrat am 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) die erhöhten Zielzahlen für die Fertigstellungen von Wohnungen (8.500 Wohneinheiten (WE) statt 7.000 WE) bestätigt und die Zielzahlen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau von 1.800 WE p.a. auf 2.000 WE p.a. erhöht. Dazu kam die vom Stadtrat am 21.10.2015 beschlossene Verdopplung der Fertigstellungszahlen für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03607) auf jährlich mindestens 1.250 Wohnungen, auf die das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III bei der Planung der Grundstücksvergaben, der anschließenden Förderverfahren und der Steuerung der Baumaßnahmen zur Einhaltung der Zielzahlen reagieren muss.

Für diese Aufgaben hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, in „Wohnen in München VI“ 4 Stellen beantragt und auch erhalten. Die trotz schwierigster Bedingungen gestiegenen Förderzahlen in 2017 und 2018 zeigen, dass die Personalzuschaltung greift.

Während in der Vergangenheit die Wohnbaugrundstücke in den großen städtischen Siedlungsgebieten (zusammen mit den gebundenen Flächen aus der Sozialgerechten Bodennutzung auf privaten Flächen) ausreichend waren, um die Förderzahlen abzudecken, deutete sich aber bereits in „Wohnen in München VI“ an, dass in Zeiten knapper werdender städtischer Flächen und durch die verstärkte Berücksichtigung von Zielgruppen der Mobilisierung kleinerer Einzelgrundstücke (Größe bei 800 qm) und mittlerer Flächen außerhalb der großen Planungsgebiete eine zunehmend größere Bedeutung zukommt.

2. Stellenbedarf

2.1 Neue Aufgabe sowie qualitative und quantitative Aufgabenausweitung

Wie bereits eingangs beschrieben, gewinnt bei immer knapper werdenden städtischen Grundstücken sowie großen, städtischen Siedlungsflächen die Mobilisierung kleinerer Einzelflächen/mittlerer Flächen zunehmend an Bedeutung.

So wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, in Abstimmung mit dem Sozialreferat und dem Kommunalreferat ein Konzept zur Sicherung und Verwertung von Kleinstgrundstücken zu entwickeln (Beschlussziffer 14 zu „Wohnen in München VI“). Hierzu wurde beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Arbeitsgruppe eingerichtet. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe sind in den vom Kommunalreferat eingebrachten Beschlüssen des Stadtrates vom 13.02.2019 „Bilanz und Strategie für nachhaltiges Grundstücksmanagement; Portfoliomanagement des Kommunalreferates; Konzept

hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13334) sowie vom 04.07.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15191; nichtöffentlich) und vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 15185) dargestellt. Aus den Vorlagen wird ersichtlich, dass die Prüfung von Einzelgrundstücken hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit (Miet-, Pachtverhältnisse, Belastungen im Grundbuch, bauordnungsrechtliche Beurteilung) mit einem hohen Aufwand verbunden ist. Auch in der anschließenden Entscheidungsfindung in Bezug auf die Verwertung (soziale Bedarfe, Ergebnis des Sozialmonitorings, Wohnnutzung, Zielgruppe, Wohnbauart, Fördermodelle) steckt ein hoher Prüfungsaufwand und zudem ein hohes Potenzial an Zielkonflikten. Schließlich ist auch für diese Grundstücke das übliche Ausschreibungsverfahren (Kriterienbeschluss des Stadtrates, formelle Ausschreibung) durchzuführen. Eine weitere Erschwernis kommt dadurch hinzu, dass durch die Kleinteiligkeit der Grundstücksflächen die Baukosten höher als üblich sind, was im Förderverfahren zu Problemen führen kann bzw. eine zusätzliche Prüfung z.B. hinsichtlich der Förderung unabweisbarer Mehrkosten nach sich zieht.

Die für die Kleinstgrundstücke geschilderte Problemlage gilt hinsichtlich des Mobilisierungsprozesses [Identifizierung geeigneter Grundstücke; Kategorisierung hinsichtlich Bebaubarkeit (kurzfristig oder Bebauungsplanverfahren, Projektentwicklung erforderlich?) und Kategorisierung der bereits bebaubaren Flächen (Größe, Zeithorizont der Bebauung, zeitliche Zwänge z.B. hinsichtlich sozialer Infrastruktur, die mit errichtet werden muss, Wohnbauarten, Zielgruppen oder In-House-Vergabe an städtische Wohnbaugesellschaft] sowie der Prüfung der Nutzungen (Integration sozialer Nutzungen, Eignung für bestimmte Pilotvorhaben z.B. im Werksmietwohnungsbau oder Azubi-Wohnen) und der formellen Schritte für die Verwertung (Kriterien- oder In-House-Vergabebeschluss) in gleicher Weise für Einzelflächen mittlerer Größe.

Hier geraten zunehmend auch die Flächen ins Visier, bei denen ein privater Dritter einen Teil der Flächen besitzt und diese gemeinsam mit der Landeshauptstadt München entwickelt werden (z.B. Hanns-Seidl-Platz, Henschelstraße, Hochmuttinger Straße). Ferner kommt auch der Aspekt zum Tragen, dass es zur Erfüllung der Zielzahlen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (1.250 WE p.a.) erforderlich ist, ein zwischen den Gesellschaften und der Landeshauptstadt München abgestimmtes mittelfristiges Grundstücks-Portfolio-Management aufzubauen. Dieses Portfolio muss dabei sowohl große Flächenanteile in den städtischen Planungsgebieten enthalten, die zuverlässig zu bestimmten Zeiten bebaubar sind, als auch mittlere, aber dennoch wirtschaftlich zu bebauende Flächen. Bei der Steuerung dieses Flächenportfolios muss das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Kommunalreferat darauf achten, dass eine gewisse Flexibilität gegeben ist. Insbesondere für den Fall, dass sich aus unvorhersehbaren Gründen die Bebauung in einem bestimmten Gebiet verzögert, müssen kurzfristig geeignete Ersatzflächen bereit gestellt werden können. Eine besondere Schwierigkeit bei den Flächenportfolios ergibt sich daraus, dass gerade die städtischen Wohnungsbaugesellschaften einen Großteil der sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen) integriert in ihre Wohnbau-

vorhaben errichten, aber auch Gemeinschaftsräume oder kulturelle Nutzungen. Dies macht, wie die Erfahrungen mit der unvorhersehbaren Entwicklung der Spitzenbedarfe für Kindereinrichtungen aufgrund einer unerwartet hohen und schnellen Bautätigkeit in einigen Baugebieten (Prinz-Eugen-Park, Paul-Gerhardt-Allee) zeigen, eine verstärkte Steuerung der Vorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit einem entsprechenden Quartiersbezug erforderlich, also die Überlegung, wann ein Vorhaben mit integrierter sozialer Einrichtung in Abhängigkeit von der Bautätigkeit Dritter fertig sein muss.

Einer wirkungsvollen Steuerung bedürfen auch die Umsetzung von kleineren Projekten für bestimmte Zielgruppen (z.B. im Münchner Wohnungsbau), die derzeit aufgrund der Priorität größerer Vorhaben zu lange Umsetzungszeiten haben, aber dringend benötigt werden.

Schließlich ist es auch erforderlich, gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Potenziale für zusätzliches Baurecht auf deren Grundstücken (z.B. am Harthof oder einzelne Nachverdichtungen wie in der Seebrucker Straße) oder auch auf Grundstücken, die sie erst von der Landeshauptstadt München erhalten haben (z.B. Marsstraße/Klarastraße) zu untersuchen und zu schaffen.

Des Weiteren eröffnet sich auch bei den Fällen, bei denen die Landeshauptstadt München das Vorkaufsrecht zu Gunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ausgeübt hat und bei denen ein zusätzliches Baurecht auf dem Grundstück besteht, ein neues Aufgabenfeld.

Immer häufiger kommt es auch dazu, dass steigende Baukosten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften den schnellen und reibungslosen Ablauf zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen erschweren bzw. verzögern. Diese müssen jährlich insgesamt mindestens 1.250 Wohnungen fertig stellen, gleichzeitig aber auch ihren Auftrag als soziale Vermieter möglichst umfassend erfüllen und den Wohnungsbestand instand halten bzw. modernisieren. Hier gilt es, seitens des Betreuungsreferats (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) die entstehenden Zielkonflikte anhand von Wirtschaftlichkeitsanalysen, der Untersuchung neuer Finanzierungsmodelle und umfassender, die Belange aller Akteure aufgreifender Steuerungsmodelle im Sinne des Stadtrates bzw. der Landeshauptstadt München als Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaften abzuwägen bzw. zu lösen.

Weiter sollte die verstärkte Akquise von Grundstücken durch das Kommunalreferat ziel führend unterstützt werden, indem z.B. geeignete Suchräume aufgezeigt und Baurechtsabklärungen in einem marktgerechten Zeitfenster erfolgen.

Mit Ausnahme der zusätzlichen In-House-Vergaben oder der zusätzlichen Ausschreibungen von Grundstücken handelt es sich bei den Tätigkeiten, die die Stelleninhaberinnen/Stelleninhaber der beantragten Stellen übernehmen sollen, in hohem Maße um strategisch-konzeptionelle Tätigkeiten:

Dies betrifft die Implementierung geeigneter Verfahren zur Identifizierung und Kategorisierung von Flächen ebenso wie die Steuerung der Grundstücksportfolios der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit den geschilderten Abhängigkeiten in Abstimmung mit dem Kommunalreferat. Auch für die Steuerung der (großen, mittleren und kleinen) Projekte in der Umsetzungsphase gilt es, wirkungsvolle Instrumente zu entwickeln und zu implementieren. Ein Instrument könnte hier beispielsweise sogenannte „Grundstücks-Steckbriefe“ sein, die für ein neu identifiziertes Grundstück angelegt und über die Entwicklung und Umsetzung als Steuerungsinstrument fortgeschrieben werden und in „Echt-Zeit“ den Stand der Entwicklung, aber auch Umsetzungshindernisse aufzeigen.

Der Grundstücksmobilisierung, sowohl im Sinne,

- die Bebauung noch ungenutzter Flächen für den Wohnungsbau voranzubringen als auch
- die Umsetzung von Vorhaben zu beschleunigen bzw. Hindernisse frühzeitig zu identifizieren und Gegenmaßnahmen einzuleiten,

wird in Zukunft ein hoher Stellenwert bei der Erreichung der quantitativen (Zielzahlen der wohnungspolitischen Handlungsprogramme und der städtischen Wohnungsbaugesellschaften) und der qualitativen Zielsetzungen (bedarfs- und zeitgerechte Bereitstellung von Wohnraum für bestimmte Zielgruppen, Vermeidung von Verzögerungen bei der Entwicklung der Planungsgebiete, abgestimmte Entwicklung von sozialer Infrastruktur und Wohnen) zukommen.

Hierfür müssen die entsprechenden Steuerungsinstrumente in Abstimmung mit dem Kommunalreferat geschaffen, erprobt und evaluiert werden, was auch entsprechende personelle Ressourcen voraussetzt.

2.1.1 Geltend gemachter Bedarf (in Stellen VZÄ)

Folgende Aufgabenschwerpunkte sollen die künftige Stelleninhaberin/der künftige Stelleninhaber übernehmen:

2.1.1.1 1,0 VZÄ-Stelle „Sachbearbeitung Mobilisierung von Grundstücken“, Qualifikationsebene 3, Verwaltung A 13

- Schaffen und Weiterentwickeln der Instrumente zur Identifizierung von städtischen Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet sind (Erprobung, Controlling, Evaluierung und Implementierung)
- Schaffen und Weiterentwickeln der Instrumente zur Kategorisierung der Flächen (Baurecht vorhanden oder Weiterentwicklung des Baurechts, Größe, Zeitrahmen, Wohnbauarten, Zielgruppen, Pilotprojekte, etc.). Erprobung, Controlling, Evaluierung und Implementierung)
- Schaffen von Instrumenten zur Steuerung von Wohnbauvorhaben in der Planungs- und Umsetzungsphase

- Mittelfristiges Portfoliomanagement der Flächen für die Zielerreichung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (Neuvergaben, Bestandsbebauung, Mobilisierung von zusätzlichem Baurecht bei Flächen aus Vorkaufrechtsfällen, vorausschauende Projektentwicklung) in Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat
- Herbeiführen von Stadtratsbeschlüssen zur Verwertung von Wohnbaugrundstücken (In-House-Vergaben, Kriterienbeschlüsse) und Durchführung von Ausschreibungsverfahren (i.d.R. für kleinere und mittlere Flächen).

2.1.1.2 1,0 VZÄ-Stelle „Sachbearbeitung Mobilisierung von Grundstücken“, Qualifikationsebene 3, Technik E 12

- Schaffen und Weiterentwickeln von Instrumenten zur Identifizierung von städtischen Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet sind (Erprobung, Controlling, Evaluierung und Implementierung) bezogen auf die technischen Belange
- Schaffen und Weiterentwickeln von Instrumenten zur Kategorisierung der Flächen (Baurecht vorhanden oder Weiterentwicklung des Baurechts, Größe, Zeitrahmen, Wohnbauarten, Zielgruppen, Pilotprojekte, etc.). Erprobung, Controlling, Evaluierung und Implementierung) bezogen auf die technischen Belange
- Schaffen von Instrumenten zur Steuerung von Wohnbauvorhaben in der Planungs- und Umsetzungsphase bezogen auf die bauplanungs- und baurechtlichen Belange

2.1.1.3 1,0 VZÄ-Stellen „Sachbearbeitung Mobilisierung von Grundstücken“, Qualifikationsebene 3, Verwaltung A 10

- Aufbereiten der geplanten Bau- und Instandsetzungsprogramme der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, hierzu Implementierung eines Steuerungstools zur Einhaltung der Zeit- und Budgetplanung unter Berücksichtigung des Projektfortschritts, wie z. B. Baugenehmigung, Gremienbefassung, Grundstücksübertragung, Finanzierung, Fördermittelbewilligung.
- Laufende Informationsbeschaffung, -aktualisierung, -aufbereitung und -weitergabe, u. a. anhand von Soll-Ist-Vergleichen; Aufgabenschwerpunkte sind die Sicherstellung der zeitgerechten Gremienbefassung und Informationsweitergabe an eingebundene Akteure sowie die umfassende Mandatsbetreuung (Stellungnahmen für Aufsichtsratsmitglieder, Betreuungsreferentin, Sitzungsvorlagen für den Stadtrat etc.)
- Strukturierte Ablage/Datenpflege und Aufgabenmanagement zur Termineinhaltung und Priorisierung (Steuerung, Koordination und Fristenüberwachung), Aufbau und Pflege fachlich relevanter Statistiken.
- Beteiligungsverwaltung zu den Themen Wohnungsbau und Ankäufe: Bearbeitung von Bürgerbeschwerden, Bürgerversammlungsempfehlungen, Be-

zirksausschussanträge und Stadtratsanträge zu den Themen Bauprogramme und Ankäufe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

2.1.2 Bemessungsgrundlage

Bei den Stellen unter Ziffer 2.1.1.1 und 2.1.1.2 handelt sich um „strategisch-konzeptionelle Tätigkeiten“ gemäß 3.4 des Leitfadens zur Stellenbemessung – Neuauflage 2017, nachdem eine Bemessung nicht möglich ist.

Für die Stelle unter Ziffer 2.1.1.3 war nach Festsetzung des Personal- und Organisationsreferats eine Stellenbemessung nach dem summarischen Schätzverfahren gemäß 3.3 des Leitfadens zur Stellenbemessung – Neuauflage 2017 durchzuführen. Der Bedarf ist insoweit mit dem Personal- und Organisationsreferat abgestimmt.

2.2 Alternativen zur Kapazitätsausweitung

Aufgrund der fehlenden Personalkapazitäten können die unter Ziffer 2.1 des Vortrags der Referentin dargestellten Aufgaben nicht in der vorgegebenen Tiefe erfolgen und anfallende Aufgaben müssen so priorisiert werden, dass die vorhandenen Personalressourcen dafür eingesetzt werden, alle unabdingbaren Anforderungen zu erledigen. Die Erledigung der unter Ziffer 2.1. angeführten Aufgaben kann daher aktuell nur in reduzierter Form bzw. nicht in der notwendigen Qualität und Quantität erfolgen.

2.3 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Durch die beantragten Stellen wird Flächenbedarf für voraussichtlich drei Arbeitsplätze ausgelöst. Die Arbeitsplätze können aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nur durch vorübergehende Nachverdichtung in der Blumenstraße 28 b sowie Blumenstraße 31 untergebracht werden. Der zusätzliche Büroraumbedarf wird beim Kommunalreferat angemeldet.

Die beantragten Arbeitsplätze müssen in den Verwaltungsgebäuden des Referates für Stadtplanung und Bauordnung untergebracht werden. Da dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Laufe des Jahres 2020 neue Räume, die derzeit vom Kommunalreferat belegt sind, zugewiesen werden, kann das zusätzlich beantragte Personal aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung langfristig aufgrund der zusätzlichen zugewiesenen Flächen untergebracht werden. Bis zur Freisetzung der Flächen des Kommunalreferates erfolgt die Unterbringung durch temporäre Nachverdichtung.

3. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

(soweit einschlägig)

	dauerhaft	einmalig
Summe zahlungswirksame Kosten	209.340,-- ab 2020	6.000,-- in 2020
davon:		
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	206.940,-- ab 2020	,--
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**	,--	6.000,-- in 2020
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,--	,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	2.400,-- ab 2020	,--
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--	,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	3,0	

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

* Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

3.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Es gibt keinen durch Kennzahlen quantifizierbaren Nutzen.

Der Nutzen, der nicht durch Kennzahlen beziffert werden kann, ergibt sich aus Ziffer 2 des Sachvortrags.

3.3 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2020; siehe Nr. 27 der Liste der geplanten Beschlüsse des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

Beteiligung anderer Referate:

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei, dem Personal- und Organisationsreferat und dem Kommunalreferat abgestimmt:

Die **Stadtkämmerei** erhebt mit Stellungnahme vom 03.09.2019 keine Einwände gegen die Beschlussvorlage, soweit die aus dem Eckdatenbeschluss resultierende Gesamtbudgetvorgabe für den Teilhaushalt des Referates für Stadtplanung und Bauordnung eingehalten wird. Die vorliegende Sitzungsvorlage wurde im Rahmen des Eckdatenbeschlusses 2020 durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemeldet (vgl. Ziffer 27). Die Angaben zur Finanzierung im Eckdatenbeschluss werden im nun vorliegenden Beschluss unterschritten. Bezüglich der beantragten Personalzuschaltung hat die Stadtkämmerei auf die Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates verwiesen.

Das **Personal- und Organisationsreferat** äußert in seiner Stellungnahme vom 10.09.2019 (siehe Anlage 1) keine Einwände gegen den geltend gemachten Kapazitätsmehrbedarf.

Das **Kommunalreferat** hat ausdrücklich die Schaffung der Stellen begrüßt und hält die überwiegenden Zielsetzungen und Aufgabenzuschreibungen, insbesondere in Bezug auf das schnelle und ergebnisoptimierte Ausloten des Baurechts von Grundstücken, wie auch die verstärkte Wahrnehmung der participationssteuerung für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für zielführend.

Angesichts der immer schwieriger werdenden Rahmenbedingungen, insbesondere der schwindenden Flächenressourcen, ist es verständlich, dass seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung Maßnahmen erforderlich sind, um auch künftig weiterhin die Zielzahlen für den geförderten Wohnungsbau und die Fertigstellungszahlen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu erreichen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das strategische Portfoliomanagement in Bezug auf die städtischen Flächen sowie die Vertretung gesamtstädtischer Interessen im Immobilienbereich, das operative Portfoliomanagement und entsprechende Dienstleistungen im Grundstücksverkehr Aufgaben des Kommunalreferates als dem zentralen Immobilienreferat sind (Aufgabengliederungsplan der Landeshauptstadt München, Punkt 3.3).

Die in der Beschlussvorlage enthaltenen Aufgabenbeschreibungen und Zielsetzungen müssen sich daher in das Gesamtkonzept des städtischen Portfoliomanagements einfügen. Die geplante, verstärkte Betrachtung der Grundstücke der städtischen Wohnungs-

baugesellschaften hält das Kommunalreferat für eine wirkungsvolle Ergänzung. In diese Überlegungen sollten auch zusätzlich private Flächen miteinbezogen werden. Der Austausch mit dem Akquiseteam des Kommunalreferates soll intensiviert werden. Es ist unstrittig, dass die beabsichtigte Optimierung der Entwicklung und Verwertung von Wohnbaugrundstücken, inklusive der Abklärung der Bedarfslagen für besondere Wohnformen, nur mittels einer konstruktiven Zusammenarbeit zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Kommunalreferat, Sozialreferat und dem Referat für Bildung und Sport erreicht werden kann. Um die verschiedenen Bedarfe der Stadt zielführend abgleichen zu können, ist eine intensive Zusammenarbeit der betroffenen Referate nötig, wie sie in vielen Bereichen, z.B. der Schulbauoffensive bereits erfolgreich praktiziert wird.

Festzuhalten ist, dass die Implementierung der neuen Stellen und die Festlegung der Aufgabendetails in enger Abstimmung mit dem Kommunalreferat erfolgen wird. Die Aufgabenprofile sind im Laufe der Zeit zu schärfen und bei Bedarf zu ändern, so dass keine Überschneidungen stattfinden. Die Schnittstellen sind zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat stets klar zu definieren.

Die Wahrnehmung der Aufgaben der neu geschaffenen Stellen erfolgt in enger Abstimmung mit dem Kommunalreferat, dem Sozialreferat und dem Referat für Bildung und Sport. Kommunalreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden sich jeweils bestmöglich bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unterstützen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Die Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke sowie die zuständigen Verwaltungsbeiräte, Herrn Stadtrat Podiuk und Frau Stadträtin Kainz (Beteiligungsmanagement), haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage folgendes:

1. Finanzierung:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt für das Haushaltsjahr 2020 Haushaltsmittel in Höhe von 215.340 Euro und für die Folgejahre die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 209.340 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 anzumelden.

Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 47.308 € (40% des Jahresmittelbetrages).

Das Produktkostenbudget des Produktes 38522100 Wohnungsbauförderung erhöht sich in 2020 um 159.650 €, davon sind 159.650 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

Das Produktkostenbudget des Produktes 38111320 Beteiligungsmanagement erhöht sich in 2020 um 55.690 €, davon sind 55.690 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von drei Stellen und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die unter Ziffer 2.3 des Vortrages dargestellten Büroraumflächenbedarfe bei Bedarf gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden, sobald weitere Büroraumflächen zugewiesen werden sollen.
4. Die unter Ziffer 2 des Vortrages dargestellten Aufgaben erfolgen in enger Abstimmung mit dem Kommunalreferat. Beide Referate sind aufgerufen, sich jeweils bestmöglich bei der Wahrnehmung ihrer jeweiligen Aufgaben zu unterstützen, um das städtische Ziel, die Schaffung von preiswertem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu verwirklichen.
5. Der Stadtrat wird hinsichtlich der planerisch-konzeptionellen Stellen nach Ablauf von 3 Jahren nach Stellenbesetzung erneut befasst, wobei die tatsächlich erreichten Effekte

und Ziele darzustellen sowie zu begründen ist, ob und ggf. in welchem Umfang die zusätzlichen Stellen dauerhaft benötigt werden.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Ober/Bürgermeister/-in

Die Referentin

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei HA II/3
an die Stadtkämmerei HA II/12
z. K.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Stadtkämmerei
3. An das Personal- und Organisationsreferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 1
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/01
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.

15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am.....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3