

Telefon: 089/233 - 28176  
Telefax: 089/233 - 26410

**Referat für  
Stadtplanung und  
Bauordnung**  
Stadtentwicklungs-  
planung  
PLAN-HAI-22  
PLAN-HAIII-03

**Mieterinnen und Mieter schützen I:  
Erhaltungssatzungen weiterentwickeln**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16416**

Anlagen:

1. Stellungnahme der Stadtkämmerei
2. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates
3. Stellungnahme des Kommunalreferates

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.11.2019 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>2</b>
1. Problemstellung/Anlass.....	2
2. Stellenbedarf.....	3
2.1 Untersuchungen im Vorfeld des Satzungserlasses.....	3
2.1.1 Geltend gemachter Bedarf (in Stellen VZÄ).....	3
2.1.2 Bemessungsgrundlage.....	3
2.2 Strategisches Prozess- und Immobilienmanagement.....	4
2.2.1 Geltend gemachter Bedarf (in Stellen VZÄ).....	4
2.2.3 Bemessungsgrundlage.....	4
2.4 Alternativen zur Kapazitätsausweitung.....	4
2.5 Zusätzlicher Büroraumbedarf.....	5
3. Darstellung der Kosten und der Finanzierung.....	5
3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit.....	5
3.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren.....	6
3.3 Finanzierung.....	6
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>7</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>8</b>

## **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. Problemstellung/Anlass**

Mit dem Eckdatenbeschluss vom 24.07.2019 (Vorlagen Nr. 14-20 / V 15310) wurde für die Gebietsauswahl von Erhaltungssatzungen und den Vollzug - Reprivatisierung von vorgekauften Anwesen in Erhaltungssatzungsgebieten / Beteiligungsmanagement städtischer Wohnungsbaugesellschaften - im Referat für Stadtplanung und Bauordnung einer Kapazitätsausweitung von zwei Stellen zugestimmt.

In der Vollversammlung vom 24.07.2019 wurde der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.07.2019 „Erhaltungssatzung weiterentwickeln“ bestätigt (Vorlagen Nr. 14-20 / V 15423). In diesem Beschluss wurde der vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitete aktualisierte Kriterienkatalog zur Begründung von Erhaltungssatzungsgebieten zur Kenntnis genommen.

Auf Basis dieses Kriterienkatalogs werden neben den zur Überprüfung anstehenden Erhaltungssatzungen zuerst die Gebiete „Schleißheimer Straße“, „Thalkirchen“, Stadtbezirk 16 (Ramersdorf-Perlach) und „Pasing“, für die Anträge aus dem Stadtrat oder von den zuständigen Bezirksausschüssen bestehen, auf ihre Eignung als Erhaltungssatzungsgebiet geprüft. In diesen Bereichen existieren bisher noch keine Erhaltungssatzungen.

Darüber hinaus besteht der Auftrag, Gebiete, die in der Vergangenheit aus den Umgriffen von Erhaltungssatzungen „entlassen“ wurden, auf Basis der neuen Indikatoren erneut zu untersuchen und wieder aufzunehmen. Ebenfalls geprüft werden sollen Gebiete im Umfeld von Genossenschaften, deren Erbbaubaurechte zeitnah auslaufen.

Gleichzeitig gibt es vertiefte Nachuntersuchungsaufträge des Stadtrats (EHS Hohenzollernstraße).

Zudem wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 01.10.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 00858) die Ausübungspraxis auf dem Gebiet der Vorkaufsrechte dahingehend geändert, dass das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten anstatt zugunsten der Stadt selbst nun gemäß § 27 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu Gunsten einer städtischen Gesellschaft ausgeübt wird.

Seit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2018 (Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten, Neufassung der Abwendungserklärung, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11734) ist die Abwendung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten nur unter Anerkennung von Konditionen möglich, die weit über die zuvor verlangten Auflagen hinaus gehen.

In der Folge wurden seit dieser Beschlussfassung des Stadtrates die hinsichtlich der Auflagen erweiterten Abwendungserklärungen von den Erstkäufern wesentlich häufiger nicht mehr unterzeichnet und im vergangenen Jahr seit Juli 2018 insgesamt 16 Anwesen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG im Wege des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten angekauft.

Im Vergleich dazu wurden in den rund 3,5 Jahren zuvor seit dem Jahr 2015 bis zur Neufassung der Abwendungskonditionen Mitte 2018 nur in 5 Fällen Anwesen im Wege des Vorkaufsrechts tatsächlich angekauft. Eine Reduzierung der Ankaufsfälle ist nicht abzusehen.

## **2. Stellenbedarf**

Es ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der o.g. Anträge die Zahl der Erhaltungssatzungsgebiete von derzeit 23 in der kommenden Zeit erhöhen wird. Zur Bewältigung des hiermit verbundenen Mehraufwandes im Vorfeld des Erlasses als auch im Vollzug ist eine ausreichende Personalausstattung erforderlich.

### **2.1 Untersuchungen im Vorfeld des Satzungserlasses**

Folgende Aufgaben soll die künftige Stelleninhaberin/ der künftige Stelleninhaber übernehmen:

Durchführen von kleinräumigen Untersuchungen des Stadtgebietes in Hinblick auf eine Eignung als Erhaltungssatzungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie Überprüfen von rechtskräftigen Erhaltungssatzungsgebieten. Erstellen von Stadtratsbeschlüssen. Erarbeiten von teilräumlichen Analysen und Konzepten zu Wohnungsbestandssicherung.

#### **2.1.1 Geltend gemachter Bedarf (in Stellen VZÄ)**

Die Stelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/2 wird wie folgt beschrieben:

Eine Stelle (1 VZÄ) Sachbearbeitung soziale und ökonomische Entwicklungsplanung E 13, 4. Qualifikationsebene.

#### **2.1.2 Bemessungsgrundlage**

Es handelt sich bei der Stelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/2 um „strategisch-konzeptionelle Tätigkeiten“ gemäß 3.4 des Leitfadens zur Stellenbemessung – Neuauflage 2017, nachdem eine Bemessung nicht möglich ist.

## **2.2 Strategisches Prozess- und Immobilienmanagement**

Folgende Aufgaben soll die künftige Stelleninhaberin/ der künftige Stelleninhaber übernehmen:

Das im Referat für Stadtplanung und Bauordnung angesiedelte Beteiligungsmanagement begleitet alle Vorkaufsrechtsfälle im Wege der Einholung und Erstellung von Stellungnahmen, EU-Beihilferechtlichen Prüfung, Feststellung des Finanzierungsbedarfs und Abwicklung der Finanzierung inklusive Einbringung von Bareinlagen in das Stammkapital und Herbeiführung der relevanten Gremienbeschlüsse und Information der Mandatsträger.

Zudem gilt es, die mit Ankäufen im Wege des Vorkaufsrechts nach dem BauGB einhergehenden Klärungsbedarfe und Sondersachverhalte zu prüfen, zu bewerten und umzusetzen.

Beispielhaft genannt werden können alternative Finanzierungsmodelle unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeitsanforderungen und strategischen Zielsetzungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, der Umgang und die Teilnahme an Versteigerungen in Erhaltungssatzungsgebieten, die Ausübung des Vorkaufsrechts in Sanierungssatzungsgebieten, die Realisierung von bestehenden Baurechtsreserven und Instandsetzungsvorhaben im Kontext der Wirtschaftsplanung, die Beurteilung bestehender Instandhaltungssatus, Altlasten und Auflagen, Optimierung der Vernetzung und der Abstimmungsprozesse hausintern, referatsübergreifend und mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

### **2.2.1 Geltend gemachter Bedarf (in Stellen VZÄ)**

Die weitere Stelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03, Beteiligungsmanagement wird wie folgt beschrieben:

Eine Stelle (1 VZÄ) Strategisches Prozess- und Immobilienmanagement E 13, 4. Qualifikationsebene.

### **2.2.3 Bemessungsgrundlage**

Für die Stelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/03 ist eine „summarische Stellenbemessung“ gemäß 3.3 des Leitfadens zur Stellenbemessung – Neuauflage 2017 erfolgt und insoweit mit dem Personal- und Organisationsreferat abgestimmt.

## **2.4 Alternativen zur Kapazitätsausweitung**

Aufgrund der fehlenden Personalkapazitäten können die unter Ziffer 2.1 und Ziffer 2.2 des Vortrags der Referentin dargestellten Aufgaben nicht in der vorgegebenen Tiefe erfolgen und anfallende Aufgaben müssen so priorisiert werden, dass die vor-

handenen Personalressourcen dafür eingesetzt werden, alle unabdingbaren Anforderungen zu erledigen.

Die Erledigung der unter Ziffer 2.1 und Ziffer 2.2 angeführten Aufgaben können daher aktuell nur in reduzierter Form bzw. nicht in der notwendigen Qualität und Quantität erfolgen.

## 2.5 Zusätzlicher Büroraumbedarf

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 zusätzlich 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	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	165.360 €, ab 2020	4.000 €, in 2020	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	163.760 €		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**		4.000 €, in 2020	
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	1.600 €		
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	2,0		

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungumlage, 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. 41 der Liste der geplanten Beschlüsse des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

Die Stadtkämmerei hat der Sitzungsvorlage zugestimmt (siehe Anlage 1). Die Stadtkämmerei erhebt keine Einwände gegen die oben genannte Beschlussvorlage, soweit die aus dem Eckdatenbeschluss resultierende Gesamtbudgetvorgabe für den Teilhaushalt des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eingehalten wird. Die im Rahmen dieser Beschlussvorlage beantragte Sachmittelausweitung für 2020 unterschreitet die Anmeldung zum Eckdatenbeschluss (vgl. Ziffer 41). Bezüglich der beantragten Personalausweitung wird auf die Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats verwiesen (siehe Anlage 2).

Die Beschlussvorlage ist mit dem Personal- und Organisationsreferat abgestimmt (siehe Anlage 2). Das Personal- und Organisationsreferat erhebt keine Einwände gegen den geltend gemachten Kapazitätsmehrbedarf. Hinsichtlich der Finanzierung wird auf die Stellungnahme der Stadtkämmerei verwiesen (siehe Anlage 1).

Das Kommunalreferat stimmt den Ausführungen gemäß Ziffer 2.5 zu (siehe Anlage 3).

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1-25 haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke, und der Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Bickelbacher, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der mit den Anträgen gemäß Beschluss „Erhaltungssatzung weiterentwickeln“, Vollversammlung vom 24.07.2019 (Vorlagen Nr. 14-20 / V 15423) zukünftig verbundene Mehraufwand im Vorfeld des Erlasses als auch im Vollzug von Erhaltungssatzungen wird zur Kenntnis genommen und eine Ausweitung der Personalausstattung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung für erforderlich gehalten.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel für Personalauszahlungen i.H.v. 163.760 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 anzumelden.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Arbeitsplatzkosten in Höhe von 1.600 € zur Haushaltsplanaufstellung 2020 anzumelden.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel für die Arbeitsplatzzersteinrichtung i.H.v. 4.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 anzumelden.
5. Das Produktkostenbudget des Produkts P38512100 Stadtentwicklungsplanung erhöht sich für das Jahr 2020 um 169.360 €, die auch zahlungswirksam sind.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von 2,0 VZÄ Stellen und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die unter Ziffer 2.5 des Vortrages dargestellten Flächenbedarfe bei Bedarf gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden, sobald weitere Flächen zugewiesen werden sollen.
8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Stadtrat nach drei Jahren nach Stellenbesetzung (hinsichtlich der Ziffer 2.1 des Vortrags) erneut zu befassen, wobei die tatsächlich erreichten Ziele und Effekte darzustellen sind und zu begründen ist, ob und ggf. in welchem Umfang die zusätzlichen Stellen dauerhaft benötigt werden.
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag.

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

### IV. Abdruck von I. mit III.

über die Verwaltungsabteilung des Direktorium, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei HA II/3

an die Stadtkämmerei HA II/12

an das POR-P3.222

an das Kommunalreferat; KR-IM-VB-BRM

z. K.

### V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG2, SG 3
3. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/01, I/2
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III  
z. K.
5. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22 zum Vollzug des Beschlusses.

Am.....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3