

**Bereitstellung von Wohnraum
für Beschäftigte der Münchner Stadtentwässerung
Grundsatzbeschluss**

Münchner Stadtentwässerungswerke – Dienst- und Werkwohnungen

Antrag Nr. 20-26 / A 00272
von Herrn StR Alexander Reissl,
Frau StRin Dr. Evelyne Menges
und Frau StRin Veronika Mirlach
vom 21.07.2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02313

Anlagen

1. Antrag Nr. 20-26 / A 00272
2. Standortliste Wohnraumbestand
3. Liste der Machbarkeitsstudien
4. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates vom 19.01.2021

Beschluss des Stadtentwässerungsausschusses vom 09.03.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Einführung

München ist eine stetig wachsende Stadt und wird dies auch in den kommenden Jahren bleiben. Die damit verbundenen Herausforderungen sind für die Münchner Stadtentwässerung deutlich spürbar. Um den Betrieb bei der Münchner Stadtentwässerung dauerhaft zu gewährleisten, bedarf es ausreichend qualifizierten Personals. Gleichzeitig führt das Wachstum der Stadt zu einem deutlichen Anstieg der Einwohnerzahlen und somit auch zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum. Bezahlbarer Wohnraum wird hierbei immer knapper.

Ein selbsterklärtes Ziel der Landeshauptstadt München ist, alle verfügbaren Instrumente zu ergreifen, um den Neubau von bezahlbarem Wohnraum zu fördern.¹ Die Münchner Stadtentwässerung möchte sich daher mit dieser Beschlussvorlage beauftragen lassen, konkrete Planungen für die Bereitstellung von Wohnraum für ihre Beschäftigten einzuleiten und damit weitere Schritte in Richtung der Realisierung von zusätzlichen Dienst- sowie Werkmietwohnungen zu gehen.

1 Vgl. LHM, Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017-2021, S. 1.

Ziel des vorliegenden Beschlusses ist es, die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für (potentielle) Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer als Instrument der Personalgewinnung und -bindung zu fördern und damit gleichzeitig die Sicherstellung des Betriebes der Abwasseranlagen bei der Münchner Stadtentwässerung zu gewährleisten. So wird, wie durch den Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 00272 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges und Frau Stadträtin Veronika Mirlach „Münchner Stadtentwässerungswerke – Dienst- und Werkswohnungen“ vom 21.07.2020 angeregt, auch ein Beitrag für den Münchner Wohnungsmarkt geleistet.

Die Thematik wurde ebenfalls bereits aufgegriffen im Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 06134 von Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Heide Rieke, Frau Stadträtin Renate Kürzdörfer, Herrn Stadtrat Jens Röver, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, Herrn Stadtrat Christian Vorländer und Herrn Stadtrat Marian Offman „Werkswohnungsbau bei städtischen Eigenbetrieben!“ vom 06.11.2019, dessen Bearbeitung federführend dem Personal- und Organisationsreferat obliegt.

2. Anlass

Im Rahmen der Verwaltung des Wohnraumbestands der Münchner Stadtentwässerung zeigt sich ein deutlich gesteigertes Interesse der Beschäftigten an den bereits vorhandenen Wohnungen der Münchner Stadtentwässerung.

Hauptgrund hierfür sind die im Vergleich zu den Einkommen der Beschäftigten überproportional hohen Mietpreise auf dem Münchner Mietmarkt.

Die überproportional hohen Mieten in München verschärfen gleichzeitig die Situation auf dem Fachkräftemarkt. Bereits heute gelten die Berufsbilder für über 75 % der ca. 1.000 Stellen bei der Münchner Stadtentwässerung als Mangelberufe. Stellen können nur noch schwer nachbesetzt und Besetzungsverfahren müssen zum Teil mehrfach durchgeführt werden. Diese Situation wird sich aufgrund der demographischen Entwicklung weiter verschärfen. Für Fachkräfte aus Regionen des Bundesgebietes mit deutlich geringeren Immobilienpreisen stellt der Münchner Mietmarkt eine Barriere für einen Neuzuzug bei gleicher tariflicher Bezahlung dar. Die aktuellen Entwicklungen bei der Münchenezulage sind ein Schritt in die richtige Richtung. Zusätzlich könnte mit der Bereitstellung von günstigem Wohnraum ein weiterer wichtiger Anreiz bei der Mitarbeitergewinnung geschaffen und der Wettbewerbsnachteil der Münchner Stadtentwässerung auch gegenüber anderen Unternehmen aus der Branche ausgeglichen werden.

Eine besondere Rolle spielen Dienstwohnungen. Sie werden von im Havarie- und Notfallplan gelisteten Personen belegt. Im Rahmen der kontinuierlichen Anpassungen des Havarie- und Notfallplans wurde ein erhöhter Bedarf an Dienstwohnungen festgestellt.

3. Wohnraumbestand

Die Münchner Stadtentwässerung verfügt zum Stand 2020 bereits über insgesamt 185 Wohnungen (85 Dienstwohnungen, 50 Werkmietwohnungen, 50 Belegungsrechte gemäß anliegender Standortliste).

Dienstwohnungen stehen dabei in enger Verknüpfung zum Arbeitsverhältnis und werden zur Aufrechterhaltung des Dienstbetriebes, insbesondere zur Sicherstellung des Personals in Notfall- und Havarieszenarien, im Rahmen des Direktionsrechts zugewiesen.

Für Werkmietwohnungen bestehen eigenständige Mietverträge zwischen der Landeshauptstadt München als Arbeitgeberin und den jeweiligen Beschäftigten. Die Vergabe der Wohnungen orientiert sich derzeit an sozialen Kriterien. Die Wohnungen mit Belegungsrechten werden grundsätzlich wie Werkmietwohnungen genutzt und vergeben. Die Belegungsrechte bestehen für Wohnungen in von einem privaten Bauträger im Erbbaurecht errichteten Wohngebäuden auf Grundstücken der Münchner Stadtentwässerung.

4. Wohnraumbedarf

Die Münchner Stadtentwässerung sieht sowohl im Bereich der Dienstwohnungen als auch im Bereich der Werkmietwohnungen einen Mehrbedarf an Wohnraum für ihre Beschäftigten.

Den Mehrbedarf an Dienstwohnungen begründet der inzwischen deutlich über die Zahl von 85 Personen in erforderlichen Funktionen gestiegene Personalbedarf in Notfall- und Havarieszenarien. Im Ernstfall bildet dieses Personal eine der wichtigsten Rückfallebenen für die Münchner Stadtentwässerung, um bei unmittelbar bestehenden Gefahren für die Umwelt oder die Gesundheit der Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt München sowie bei drohender Zerstörung oder Beschädigung unabdingbarer Sachwerte handlungsfähig zu sein. Die Anforderungen an die Münchner Stadtentwässerung verschärfen sich unter anderem durch die Einstufung der Klärwerke und des Kanalnetzes als Kritische Infrastruktur.

Werkmietwohnungen werden vor allem aus den unter Punkt 2 genannten Gründen benötigt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass immer ein Teil des Wohnungsbestandes nicht für die aktiven Beschäftigten zur Verfügung steht. Die durchschnittliche Belegungsdauer der Wohnungen liegt bei ca. 30 Jahren, da Werkmietwohnungen den Beschäftigten sowie deren Lebenspartner*innen, analog dem Vorgehen der Landeshauptstadt München, auch über das aktive Arbeitsverhältnis hinaus im Ruhestand überlassen werden.

Gleichzeitig sind einige Wohnungen mit Belegungsrechten durch Beschäftigte anderer städtischer Dienststellen belegt. Diese Belegung resultiert überwiegend aus der geringen Nachfrage von Beschäftigten der Münchner Stadtentwässerung zum Zeitpunkt der Fertigstellung von Wohnungen Anfang der 1990er Jahre.

Der Mehrbedarf an Dienst- und Werkmietwohnungen ist in weiteren Planungen zu konkretisieren.

5. Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung

Aufgrund des vorhandenen Bestandes an Wohnungen sowie der Entwicklung der Liegenschaften der Betriebsstätten hat die Münchner Stadtentwässerung die Themen Erhalt und Schaffung von Wohnraum dauerhaft im Blick. Als zielführend für eine rasche Schaffung von weiterem Wohnraum wird insbesondere die Fokussierung auf vorhandenes Nachverdichtungspotential auf den eigenen Flächen der Münchner Stadtentwässerung erachtet.

Dies kann zum einen durch ein Aufstocken der betrieblich genutzten Bestandsgebäude erfolgen. Die Bestandsgebäude der Betriebsstationen weisen teilweise nur ein bis zwei Geschosse inklusive Erdgeschoss auf. Betriebsgebäude, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, könnten auch im Hinblick auf eine optimale Nutzung des Baurechts in Kombination mit Wohnbebauung ertüchtigt werden. Eine kombinierte Errichtung von Betriebsgebäuden und Wohnungen würde dabei gleichzeitig auch zu Abschlüssen gegenüber der ortsüblichen Miete führen.

Zum anderen kann eine Nachverdichtung auf den bereits mit Wohnraum bebauten Grundstücken erfolgen. Von den entsprechenden Standorten sind die Dienststellen der Münchner Stadtentwässerung mit dem PKW am Tag – bei normaler Verkehrslage – in der Regel innerhalb von 30 Minuten zu erreichen. In Notfall- und Havarieszenarien bei Nacht ist von einer schnelleren Erreichbarkeit auszugehen. Der durch Nachverdichtung geschaffene Wohnraum würde somit sowohl für Dienst- als auch Werkmietwohnungen in Frage kommen.

Als Beispiel wurden bereits im Beschluss des Stadtentwässerungsausschusses vom 26.02.2019 zur Übertragung von Grundstücken (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13798, nichtöffentlich) die Planungen der Münchner Stadtentwässerung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für ihre Beschäftigten und ggf. die der Branddirektion am Betriebsstandort Otto-Hahn-Ring (Flst. 2043/38 Gemarkung Perlach) dargestellt. Diese Planungen können nun in einem weiteren Schritt mittels einer Machbarkeitsstudie konkretisiert werden.

6. Kosten und Finanzierung

Um bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können und gleichzeitig die Gebührenzahler*innen nicht unverhältnismäßig zu belasten, ist eine kostengünstige Realisierung mit einem angemessenen Baustandard vorgesehen.

Die Projekte und Kosten werden dem Stadtrat im Rahmen der für die Münchner Stadtentwässerung geltenden Wertgrenzen für die Stadtratsbefassung einzeln zur Entscheidung vorgelegt werden.

Bei der Finanzierung der Wohnbauvorhaben werden jeweils auch die Rücklagen aus dem Jahresabschluss 2019 berücksichtigt. Grundsätzlich wird die Finanzierung über den Wirtschaftsplan der Münchner Stadtentwässerung abgewickelt.

7. Weiteres Vorgehen

Für die weitere Konkretisierung der Planungen zur Bereitstellung von Wohnraum sind Machbarkeitsstudien inklusive einer städtebaulichen sowie einer planungs- und bauordnungsrechtlichen Bewertung für das Grundstück am Otto-Hahn-Ring und für weitere Standorte der Münchner Stadtentwässerung gemäß anliegender Liste erforderlich. Auf dieser Basis kann eine Auswahl der geeigneten Standorte sowie eine Priorisierung der identifizierten Projekte erfolgen. Das Ergebnis wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

8. Behandlung des Stadtratsantrags Nr. 20-26 / A 00272

Mit Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 00272 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges und Frau Stadträtin Veronika Mirlach „Münchner Stadtentwässerungswerke – Dienst- und Werkwohnungen“ vom 21.07.2020 wird die Münchner Stadtentwässerung aufgefordert, zu prüfen, ob sie mit dem außerordentlichen Ertrag aus den Grundstücksverkäufen 2019 (Dachauer Straße und Grafinger Straße) Dienstwohnungen auf Betriebsstandorten und Werkwohnungen für Beschäftigte bauen kann.

Für die Beantwortung des Antrags mussten rechtliche und verwaltungstechnische Aspekte betrachtet und verwaltungsinterne Abstimmungen durchgeführt werden. Daher konnte die Angelegenheit nicht innerhalb der vorgeschriebenen Frist behandelt werden.

Die Münchner Stadtentwässerung hat deshalb bei den Antragsteller*innen eine Fristverlängerung erbeten, welche dankenswerterweise gewährt wurde.

Wie oben dargestellt, ist die Bereitstellung von weiterem bezahlbarem Wohnraum für ihre Beschäftigten ein wichtiges Anliegen der Münchner Stadtentwässerung. Bei der Finanzierung der einzelnen Wohnbauvorhaben werden jeweils die Rücklagen aus dem Jahresabschluss 2019 berücksichtigt, die sich maßgeblich aus dem außerordentlichen Ertrag der Grundstücksverkäufe 2019 speisen. So können, wie im Stadtratsantrag angeregt, die Erträge wieder für neue Immobilien Verwendung finden und die finanziellen Mittel durch diese Investitionen in Wohnraum grundsätzlich als dauerhaftes Vermögen erhalten bleiben.

Dem Antrag wird somit nach Maßgabe des Vortrages entsprochen.

Die Werkleitung hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Das Personal- und Organisationsreferat hat der Beschlussvorlage zugestimmt. Die Anregungen aus der Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates (Anlage 4) werden von der Münchner Stadtentwässerung gerne aufgegriffen und mögliche Beteiligungen geprüft.

Beteiligungsrechte der Bezirksausschüsse bestehen in dieser Angelegenheit nicht.

Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Ruff, und die Verwaltungsbeirätin der Münchner Stadtentwässerung, Frau Stadträtin Dr. Schmitt-Thiel, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Vom Bericht über den Bedarf der Münchner Stadtentwässerung zur Bereitstellung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum für ihre Beschäftigten wird Kenntnis genommen.
2. Das Vorgehen der Münchner Stadtentwässerung wird befürwortet.
3. Die Münchner Stadtentwässerung wird beauftragt, die erforderlichen Machbarkeitsstudien für die dargestellten in Frage kommenden Standorte zu erstellen und dem Stadtrat das Ergebnis der auf dieser Basis erfolgten Priorisierung von Projekten zur Genehmigung vorzulegen.
4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00272 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Dr. Evelyne Menges und Frau StRin Veronika Mirlach vom 21.07.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Katrin Habenschaden
2. Bürgermeisterin

Rosemarie Hingerl
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über das Direktorium - HA II/V Stadtratsprotokolle
an das Direktorium - HA II/V Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An das Personal- und Organisationsreferat

An das Baureferat - V, RG 4, RZ

An MSE-1.WL, MSE-2.WL, MSE-B, MSE-RC

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit Vorgang zurück an MSE-RS

Am

Baureferat - RG 4

I. A.