

Werkwohnungsbau bei städtischen Eigenbetrieben!
Werkwohnungen – Abfallwirtschaftsbetrieb München

Anlage 3 zum Schreiben vom 19.01.2021

Stellungnahme der MSE vom 26.06.2020 und ergänzend Schreiben vom 26.01.2021

Controlling, Recht, Immobilien

Münchner
Stadtentwässerung

Telefon: 0 233-

Telefax: 0 233-62005

München, 26.06.20

Werkwohnungsbau bei städtischen Eigenbetrieben!

Antrag Nr. 14-20 / A 06134 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Christian Vorländer, Herrn StR Marian Offman vom 06.11.2019, eingegangen am 06.11.2019

- Textbeitrag -

An das Personal- und Organisationsreferat

In den letzten Jahren spürt die Münchner Stadtentwässerung (MSE) deutlich die angespannte Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Sei es durch die zunehmend schwierigere Gewinnung von Fachkräften oder durch das gesteigerte Interesse der Beschäftigten an den bereits vorhandenen Wohnungen. Die MSE begrüßt daher ausdrücklich den Vorstoß der oben genannten Mitglieder der SPD-Stadtratsfraktion zum Werkwohnungsbau bei städtischen Eigenbetrieben und möchte dem Stadtrat zum Antrag vom 06.11.2019 folgende Überlegungen zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für ihre Beschäftigten vorstellen.

Die bisherigen Erkenntnisse aus den Überlegungen und der Evaluation zum Wohnungsbestand der MSE zeigen sowohl im Bereich der Dienstwohnungen als auch im Bereich der Werkmietwohnungen einen Mehrbedarf an Wohnraum für ihre Beschäftigten. Die Münchner Stadtentwässerung verfügt derzeit über insgesamt 185 Wohnungen (85 Dienstwohnungen, 50 Werkmietwohnungen, 50 Belegungsrechte, Stand Mai 2020). Dienstwohnungen stehen dabei in enger Verknüpfung zum Arbeitsverhältnis und werden zur Aufrechterhaltung des Dienstbetriebes, insbesondere zur Sicherstellung der Verfügbarkeit 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 ausschließlich an sozialen Kriterien. Die Belegungsrechte bestehen für Wohnungen in von einem privaten Bauträger im Erbbaurecht auf Grundstücken der MSE errichteten Wohngebäuden.

Der Mehrbedarf an Dienstwohnungen ergibt sich aus der regelmäßigen Überarbeitung der Notfall- und Havarieszenarien und entsprechenden Anpassungen des Personalbedarfs. Im Ernstfall bildet dieses Personal eine der wichtigsten Rückfallebenen für die MSE, 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 haben sich zuletzt unter anderem durch die Einstufung der Klärwerke und des Kanalnetzes als Kritische Infrastruktur verschärft. Werkmietwohnungen werden vor allem aufgrund der im Vergleich zum Nettomonatseinkommen der Mehrheit der Beschäftigten überproportional hohen Mietpreise und aufgrund der Konkurrenz auf dem Fachkräftemarkt benötigt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des Wohnungsbestandes nicht für die aktiven Beschäftigten zur Verfügung steht. Die Werkmietwohnungen der Münchner Stadtentwässerung werden den Beschäftigten sowie deren Lebenspartnern, analog dem Vorgehen der Landeshauptstadt München, auch über das aktive Arbeitsverhältnis hinaus im Ruhestand überlas-

sen. Gleichzeitig werden einige Wohnungen mit Belegungsrechten von Beschäftigten anderer städtischer Dienststellen genutzt. Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zur Förderung von Personalgewinnung und -bindung ist damit ein wichtiger Baustein zur Sicherstellung des Betriebes der Abwasseranlagen der Landeshauptstadt München.

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 Fokus. So wurden bereits im Beschluss des Stadtentwässerungsausschusses vom 26.02.2019 zur Übertragung von Grundstücken (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 /-V13798) die Planungen der MSE zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Beschäftigte der MSE und ggf. der Branddirektion am Betriebsstandort Otto-Hahn-Ring kurz dargestellt. Wegen des bereits dargestellten Bedarfs an Wohnungen hat auch die MSE die Notwendigkeit erkannt, die vorhandenen Möglichkeiten genauer zu prüfen. Als zielführend für eine rasche Schaffung von Wohnraum wird zunächst die Fokussierung auf vorhandenes Nachverdichtungspotential auf den Liegenschaften der Münchner Stadtentwässerung erachtet. Dies kann zum einen durch ein Aufstocken der aktuell ausschließlich betrieblich genutzten Bestandsgebäude erfolgen. Die Bestandsgebäude der Betriebsstationen weisen teilweise nur ein bis zwei Geschosse inklusive Erdgeschoss auf. Betriebsgebäude, die aus technischer und statischer Sicht nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen und gleichzeitig für eine Aufstockung ungeeignet sind, könnten auch im Hinblick auf eine optimale Nutzung des Baurechts in Kombination mit Wohnbebauung ertüchtigt werden. Eine kombinierte Errichtung von Betriebsgebäuden und Wohnungen könnte sich dabei gleichzeitig auch positiv auf die Mietpreise auswirken. Zum anderen kann eine Nachverdichtung auf den bereits mit Wohnraum bebauten Grundstücken erfolgen. Auch bei zukünftigen Vorhaben wird die MSE Möglichkeiten zu Kooperationen mit anderen städtischen Dienststellen prüfen. Beabsichtigt ist eine kostengünstige Realisierung, um zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können und gleichzeitig die Gebührenzahlerinnen und -zahler nicht unverhältnismäßig zu belasten.

Für die weitere Konkretisierung der Planungen zur Bereitstellung von Wohnraum sind im nächsten Schritt Machbarkeitsstudien für die Liegenschaften der Münchner Stadtentwässerung inklusive einer baurechtlichen Betrachtung erforderlich. Im Anschluss daran sollen die Auswahl geeigneter Standorte sowie eine Priorisierung der identifizierten Projekte und die Befassung des Stadtrats gemäß der geltenden Betriebssatzung für die Münchner Stadtentwässerung erfolgen.

Wir bitten um Zuleitung des Entwurfes der Beschlussvorlage zu o. g. Stadtratsantrag an das Baureferat zur Mitzeichnung.

Controlling und Sonderaufgaben

Telefon: 0 233
Telefax: 0 233-62005

München, 26.01.2021

R	Vz	Termin:	EA			
DR		Personal- und Organisationsreferat	Münchner Stadtentwässerung			
		01. Feb. 2021	LS-			
GL	DMS	Bücherei (München)	BAD			
P1	P2	P3	P4	P5	P6	FAS

Werkwohnungsbau bei städtischen Eigenbetrieben

Antrag Nr. 14-20 / A 06134 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Christian Vorländern, Herrn ehem. StR a.D. Marian Offman vom 06.11.2019, eingegangen am 06.11.2019

Aktenzeichen: D-HA II/V1 6660-1-0053

und

Werkwohnungen – Abfallwirtschaftsbetrieb München

Antrag Nr. 20-26 / A 00273 von Herrn StR Alexander Reissl vom 21.07.2020, eingegangen am 21.07.2020

Aktenzeichen: D-HA II/V1 0432-1-0038

An das Personal- und Organisationsreferat Koordinierungsstelle Mitarbeiter /
Wohnen / München POR-LS-PL

Sehr geehrter Herr

das Baureferat, die Münchner Stadtentwässerung zeichnet ohne Einwände mit.

Mit freundlichen Grüßen