

**„Bezahlbares Wohnen und Leben in München“  
Personalbedarf im Kommunalreferat**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04327**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.10.2021 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Eckdatenbeschluss Haushalt 2022 vom 28.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03492
<b>Inhalt</b>	Das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erhalten zur Umsetzung des Programms „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ 2.000.000 Euro für zusätzliche Personal- und Sachmittel.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Die Kosten dieser Maßnahme betragen im Jahr 2022 einmalig 598.090 Euro sowie ab 2023 584.090 Euro dauerhaft.
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Der Stadtrat stimmt der Finanzierung von acht Stellen (7,0 VZÄ) im Kommunalreferat zu.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Haushaltsplan 2022 Eckdatenbeschluss, Personalfinanzierung, Bezahlbares Wohnen und Leben in München
<b>Ortsangabe</b>	-

<b>I. Vortrag der Referentin</b>	1
1. Sachverhalt	1
2. Umlegungsverfahren	2
2.1 Entwicklung	2
2.2 Personalbedarf bei Umlegungsverfahren	3
2.2.1 GSM – Abteilung Bodenordnung	3
2.2.2 RV – Unterabteilung Verwaltung (RV-V)	4
2.2.3 Bewertungsamt (BewA)	4
3. Kooperatives Stadtentwicklungsmodell (KOSMO) bzw. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	4
3.1 Entwicklung	4
3.2 Personalbedarf beim BewA	4
4. Stellennachbesetzung bei IS	4
5. Zusätzlicher Büroraumbedarf	5
6. Entscheidungsvorschlag	5
7. Finanzielle Abwicklung	5
8. Beteiligung anderer Referate	6
9. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates/der Verwaltungs- beirätin	7
11. Termine und Fristen	7
12. Beschlussvollzugskontrolle	7
<b>II. Antrag der Referentin</b>	8
<b>III. Beschluss</b>	8

**„Bezahlbares Wohnen und Leben in München“  
Personalbedarf im Kommunalreferat**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04327**

2 Anlagen:

1. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats vom 24.09.2021
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 20.10.2021

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.10.2021 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Sachverhalt**

Mit Stadtratsbeschluss zum „Haushaltsplan 2022 Eckdatenbeschluss“ vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03492) wurden dem Kommunalreferat (KR) und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) zur Umsetzung des Programms „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ zusätzliche Personal- und Sachmittel in Höhe von 2.000.000 Euro zur Verfügung gestellt.

Die Mittel sollen für die Finanzierung der Besetzung bereits eingerichteter Stellen verwendet werden. Die plötzlich eingetretene und nicht zu erwartende Corona-Pandemie seit März 2020 machte Haushaltssicherungskonzepte erforderlich, welche die Besetzung der genehmigten Stellen nicht mehr ermöglichten. Zur Bewerkstelligung der Arbeiten im Zusammenhang mit den anstehenden Bebauungsplanverfahren mit Umlegung sowie den Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Münchner Nordosten und Norden (vormals KOSMO) ist die Finanzierung der Stellen zwingend notwendig.

Um „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ zu ermöglichen, ist deshalb die Finanzierung von insgesamt acht Stellen (7,0 VZÄ) im KR notwendig. Ohne die Finanzierung besteht die Gefahr, dass Bebauungsplanverfahren bzw. der gestiegene Bedarf an Wohneinheiten aufgrund der fehlenden personellen Ressourcen des KR ins Leere laufen.

## 2. Umlegungsverfahren

### 2.1 Entwicklung

Der immense Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in München, der sich durch die Corona-Pandemie noch verschärft hat, führt dazu, dass in den kommenden Jahren eine Vielzahl von Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden müssen. Darüber hinaus ist der Trend klar erkennbar, dass zur Umsetzung vieler Bebauungsplanverfahren das Instrument der einvernehmlichen gesetzlichen Umlegung zum Einsatz kommen wird, das so in seiner Form deutschlandweit einzigartig ist.

Eine Übersicht der derzeit laufenden und zukünftig geplanten Bebauungsplanverfahren mit Umlegung gibt folgende Tabelle wieder. Grundlage bilden die von PLAN übermittelten Daten, die u. a. Auskunft zu den in den Jahren 2021 bis 2025 geplanten Billigungsterminen für die Bebauungsplanverfahren mit Umlegung geben.

Verfahren	Verfahrensstand
U79 Zschokkestraße	Aufstellungsbeschluss für Umlegungsplan in Vorbereitung
U84 Hochmuttinger Straße	Abschluss des Umlegungsverfahrens steht bevor
U85 Lerchenauer Straße	Laufende Vertragsverhandlungen und Anordnung des Verfahrens 07.10.2021
U86 Freiham, 2. RA, 1. BA	Austausch mit PLAN und Anordnung des Verfahrens 07.10.2021
U[o.N.] Botanikum	Vorbereitung des Verfahrens (Termine mit PLAN und Beteiligten, Abstimmung der Zeitschiene)
U[o.N.] Dreilingsweg	Vorbereitung des Verfahrens (Termine mit PLAN und Beteiligten, Abstimmung der Zeitschiene)
U[o.N.] 5. BA Riem, Kirchtrudering	Vorbereitung des Verfahrens (Termine mit PLAN und Beteiligten, Abstimmung der Zeitschiene)
U[o.N.] Marienburger Straße	Erster Informationsaustausch mit PLAN
U[o.N.] Heltauer Straße	Erster Informationsaustausch mit PLAN
U[o.N.] Ludwigsfeld	Erster Informationsaustausch mit PLAN und Beteiligten

Die Umlegungsverfahren U79 Zschokkestraße und U84 Hochmuttinger Straße befinden sich momentan im Abschluss, aber v. a. das Verfahren U79 Zschokkestraße wird sich noch über mehrere Monate erstrecken. Aus der Tabelle lässt sich darüber hinaus ablesen, dass in den nächsten vier Jahren (d. h. bis 2025) acht Umlegungsverfahren - teilweise mehrere gleichzeitig - zu bearbeiten sein werden. Bisher wurden die Verfahren nacheinander durchgeführt. Auch wenn die Billigung der Bebauungspläne, die eine Umlegung erfordern, überwiegend ab dem Jahr 2023 geplant sind, haben die Arbeiten des KR bereits begonnen und werden ab dem Jahr 2022 noch umfangreicher und zeitintensiver.

Zu begründen ist dies mit dem Umstand, dass Bebauungspläne mit Umlegung wegen der erhöhten Regelungsdichte im KR längere Bearbeitungszeiten (bis zu 18 Monate) als „normale“ Bebauungspläne haben. Der Billigungstermin eines Bebauungsplans markiert dabei den Zeitpunkt, bis zu dem sowohl der jeweilige Städtebauliche Vertrag als auch die jeweilige Einverständniserklärung zur Umlegung notariell beurkundet sein müssen. Ohne die Durchführung eines einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahrens bis zu diesem Zeitpunkt ist der Bebauungsplan nicht umsetzbar. So müssen beispielsweise die Arbeiten zu den Umlegungen „U86 Freiham 2. RA 1.BA“ und „Botanikum“ bereits im Jahr 2022 beginnen, um seitens des KR Billigungstermine im Jahr 2023 zu ermöglichen.

Aufgrund der intensiven und äußerst zeitaufwändigen Verhandlungen unter den Beteiligten (private Dritte sowie stadtseitig die Abteilung Immobilienservice - IS - des KR) bzgl. der künftigen Grundstückszuschnitte, der Rechte Regelungen sowie der Aufteilung der Baufelder ist es notwendig, frühzeitig in die Verhandlungen zum Städtebaulichen Vertrag und die Einverständniserklärung zur Umlegung einzusteigen und auch die damit einhergehenden Arbeitsschritte wie z. B. SoBoN-Berechnung oder Bewertungsgutachten – entgegen dem Regelbebauungsplanverfahren - vorzuziehen.

## **2.2 Personalbedarf bei Umlegungsverfahren**

Mit Beschluss vom 23.05.2019 hat der Stadtrat der Mehrung von Personal bei Umlegungsverfahren zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14792). Damals wurden 6,5 VZÄ für den GSM, die Abteilung RV und das BewA genehmigt. Davon konnten in der Zwischenzeit 2,0 VZÄ bei RV besetzt werden, so dass noch 4,5 VZÄ zu besetzen bzw. zu finanzieren sind. Grundlage des Beschlusses aus dem Jahr 2019 und damit für die Berechnung der Personalmehrbedarfe waren allerdings nur die Verfahren „Lerchenauer Straße“, „Botanikum“, „Dreilingsweg“, „Freiham Nord 2. RA, 1. BA“ und „5. BA Riem, Kirchtrudering“. Mittlerweile ist für den Zeitraum bis 2024 die Billigung von drei weiteren Bebauungsplänen („Marienburger Straße“, „Heltauerstraße“ und „Ludwigsfeld“), die eine Umlegung erfordern, geplant. Nach heutigem Kenntnisstand würde sich der Personalbedarf für Umlegungen durch diese zusätzlichen Bebauungspläne über die bereits genehmigten Stellen (6,5 VZÄ) hinaus erhöhen. Daher ist es um so wichtiger, dass nun die nicht besetzten 4,5 VZÄ finanziert werden, denn ohne die entsprechende Finanzierung ist das Erreichen des Ziels „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ und der vom Stadtrat vorgesehenen jährlichen Zielzahlen für den Wohnungsbau gefährdet.

Zeitgleich mit dieser Sitzungsvorlage werden in der heutigen Sitzung des Kommunalausschusses die Anordnungen der beiden Umlegungsverfahren „Lerchenauer Straße“ sowie „Freiham Nord 2. RA, 1. BA“ dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Dies stellt den Auftakt zu den vielen noch folgenden Verfahren dar.

### **2.2.1 GSM – Abteilung Bodenordnung**

Im Sachgebiet SoBoN/Umlegung ist die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses verortet. 2019 ergab eine Stellenbemessung einen Personalmehrbedarf von zwei Stellen (2,0 VZÄ) im technischen Dienst in der 3. Qualifikationsebene (E11/ A11) zur Durchführung der bevorstehenden Umlegungsverfahren. Diese Stellen konnten eingerichtet, aber aufgrund der Haushaltssicherungskonzepte nicht besetzt werden.

## **2.2.2 RV – Unterabteilung Verwaltung (RV-V)**

Im Bereich RV-V wurden 3,5 VZÄ (2x A14 Jurist\*in, 1x A12/ E11 und 0,5x A11/ E10) genehmigt. Bisher konnten zwei Stellen (1x A14 und 1x A12/E11) besetzt werden, so dass noch 1,5 VZÄ (1x A14 und 0,5x A11/ E10) finanziert werden müssen, um den Personalbedarf decken und „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ ermöglichen zu können. Die Finanzierung dieser Stellen ist insbesondere wegen der überaus wichtigen Rolle, die RV-V als federführende Stelle im Rahmen der Durchführung von Umlegungsverfahren zukommt, dringend geboten: RV-V ist neben den üblichen Aufgaben in Bebauungsplanverfahren ohne Umlegung für das Entwerfen und die stadtinterne Abstimmung der Verträge, die Leitung der Verhandlungen zu den Städtebaulichen Verträgen sowie der Einverständniserklärungen zur Umlegung (inklusive der Steuerung des Projekts und der Koordination der beteiligten Referate ) zuständig. Weiterhin gehört die juristische Betreuung von GSM (Erstellung der Einverständniserklärung, Aufstellung des Umlegungsplans und Anträge auf Genehmigungen gem. § 51 BauGB) zu den Aufgaben von RV.

## **2.2.3 Bewertungsamt (BewA)**

Das BewA weist darauf hin, dass nach fundierter und erfolgreicher Arbeit der anderen Dienststellen zuletzt ein Wert ermittelt werden muss. Denn im Hinblick auf eine Realisierung der vor allem wohnungspolitisch erwünschten Projekte müssen Kaufpreise oder Entschädigungen der Höhe nach richtig und zeitnah ermittelt werden. Das BewA darf keinesfalls zum Flaschenhals werden, indem es mangels Personalkapazität bei zeitkritischen Prozessen zu Verzögerungen kommt.

Mit dem sogenannten Umlegungs-Beschluss vom 23.05.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14792) wurde dem BewA 1,0 VZÄ (E12/ A12) zuerkannt. Die Stelle konnte zwar eingerichtet, jedoch mangels Finanzierung nicht ausgeschrieben und besetzt werden.

## **3. Kooperatives Stadtentwicklungsmodell (KOSMO) bzw. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

### **3.1 Entwicklung**

Des Weiteren zeigen die aktuellen Planungen im Bereich Nordost und Nord (vormals KOSMO), dass die 2019 genehmigten Stellen zwingend besetzt werden müssen. Hier steht bei der Ermittlung der Anfangswerte innerhalb der Planungsumgriffe zum jetzigen Zeitpunkt v. a. das BewA im Fokus.

### **3.2 Personalbedarf beim BewA**

Mit Stadtratsbeschluss vom 07.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16596) zu KOSMO wurde dem BewA eine Stelle (1,0 VZÄ in E12/ A12) zuerkannt, die zwar eingerichtet, aber derzeit nicht finanziert ist und damit nicht besetzt werden kann.

## **4. Stellennachbesetzung IS**

Der Bereich Grundstücksverkehr Wohnen (GV-WO) ist bei IS für alle Grundstücksbelange rund um den Wohnungsbau zuständig. Der Bereich begleitet u. a. die regelmäßige Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“

und wirkt aktiv an dessen Umsetzung mit. In diesem Zusammenhang ist GV-WO z. B. verantwortlich für alle Grundstücksvergaben im geförderten Wohnungsbau an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Bauträger, um so den Bau bezahlbarer Wohnungen auf städtischen Flächen zu ermöglichen.

Die vorhandenen, aber derzeit unbesetzten Stellen werden aufgrund der Vorgaben der Haushaltssicherungskonzepte nicht nachbesetzt. Um die Funktionsfähigkeit des Sachgebiets aufrecht zu erhalten, ist es zwingend nötig, zumindest 1,5 VZÄ (1,0 VZÄ in A13/ E12 für die stellvertretende Sachgebietsleitung sowie 0,5 VZÄ in A10/ E9c für Sachbearbeitung) zu besetzen, da andernfalls Verzögerungen bei der Aufgabenerledigung unvermeidbar sind.

## **5. Zusätzlicher Büroraumbedarf**

Durch die zu finanzierenden Stellen wird Flächenbedarf ausgelöst. Der Arbeitsplatzbedarf kann in den zugewiesenen Flächen untergebracht werden. Es wird daher kein zusätzlicher Büroraumbedarf angemeldet.

## **6. Entscheidungsvorschlag**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München stimmt der Finanzierung der acht Stellen (7,0 VZÄ) im KR zu.

## **7. Finanzielle Abwicklung**

Die benötigten finanziellen Mittel i. H. v. einmalig 598.090 Euro im Jahr 2022 sowie ab 2023 i. H. v. 584.090 Euro jährlich sollen über das mit Eckdatenbeschluss Haushalt 2022 bewilligte Budget „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ gedeckt werden. Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem Budget des KR erfolgen.

Eine unabweisbare Verpflichtung der LHM liegt in diesem Fall vor, weil angesichts des außerordentlich angespannten Wohnungsmarktes in München nicht zu vermitteln wäre, wenn Bebauungsplanverfahren oder deren späterer Vollzug verzögert würden, weil das parallel durchzuführende Umlegungsverfahren aus personellen Gründen nicht zeitgleich bearbeitet werden kann. Umlegungsverfahren sind – wie dargestellt – komplexe Verfahren, die einen gewissen Vorlauf benötigen, da sich der Zeitbedarf von Umlegungsverfahren gerechnet bis zum Vertragsschluss/ zur Billigung auf bis zu 18 Monate beläuft.

## Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	584.090,00 € ab 2022	14.000 € in 2022	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	578.490,00 €		
Abt. Recht und Verwaltung (Produkt 34511300) 1,0 VZÄ (A14) 0,5 VZÄ (E10)	79.820,00 € 38.265,00 €		
GeodatenService (Produkt 34511500) 2,0 VZÄ (E11)	160.500,00 €		
Bewertungsamt (Produkt 34111740) 1,0 VZÄ (E12)	95.680,00 €		
Bewertungsamt (Produkt 34111740) 1,0 VZÄ (E12)	95.680,00 €		
Abt. Immobilienservice (Produkt 34111720) 1,0 VZÄ (A13) 0,5 VZÄ (E9c)	73.420,00 € 35.125,00 €		
Auszahlungen für Sach- und Diensteleistungen (Zeile 11)			
Ersteinrichtung Arbeitsplatz		14.000,00 € in 2022	
Ifd. Arbeitsplatzkosten	5.600,00 €		
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	7,0		

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, 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.

### 8. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem PLAN abgestimmt.

Die Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats zum geltend gemachten personellen Mehrbedarf liegt als Anlage bei.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei liegt ebenfalls als Anlage bei.

### 9. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## **10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates/ der Verwaltungsbeirätin**

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin/ den Verwaltungsbeiräten, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher sowie Herrn Stadtrat Bernd Schreyer, wurden jeweils Abdrucke der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **11. Termine und Fristen**

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da eine intensive Abstimmung zwischen den beiden Referaten KR und PLAN notwendig war. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil die Gelder für das Jahr 2022 unbedingt zur Verfügungen stehen sollen, um die anstehenden Aufgaben in den Bereichen erfüllen zu können.

## **12. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Angelegenheit mit Beschlussfassung erledigt ist.

## II. Antrag der Referentin

1. Die bereits vorhandenen und eingerichteten acht Stellen (7,0 VZÄ) werden im Rahmen des mit Eckdatenbeschluss Haushalt 2022 bewilligten Budgets „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ finanziert.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Finanzierung von acht Stellen (7,0 VZÄ) beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
3. Das Kommunalreferat wird weiterhin beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 14.000 Euro sowie die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 584.090 Euro im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens 2022 anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen/ Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von 40% des Jahresmittelbetrages.
4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die beantragten Stellen keinen zusätzlichen Büroraumbedarf auslösen.
5. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - GeodatenService - BO-SU

### **Kommunalreferat**

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

KR-GL1

KR-GL2

PLAN-HA II

POR

z.K.

Am \_\_\_\_\_