

Abteilung Recht und Verwaltung (RV) des Kommunalreferates (KR);

- Durchführung von Umlegungsverfahren; Personalbedarf
- Umsetzung der SoBoN-Novelle; Personalbedarf
- Anwaltschaftliche Unterstützung zur Abwehr von Klagen, Durchsetzung von Ansprüchen sowie zur Erstellung von Rechtsgutachten

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023
(KOMR-12, KOMR-64, KOMR-68)**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07761

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.11.2022 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	<p>Personalbedarf bei einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahren u. a. wegen Mehraufwand bei Beteiligung der Landeshauptstadt München (LHM) als Planungsbegünstigte.</p> <p>Personalbedarf zur Umsetzung und Anwendung der SoBoN-Novelle 2021</p> <p>Finanzbedarf für Rechtsanwaltskosten zur Abwehr von Klagen, Durchsetzung von Ansprüchen und Beauftragung von Rechtsgutachten</p>
Inhalt	<p>Darstellung der Entwicklungen bei Umlegungsverfahren und des daraus folgenden Personalbedarfs im KR</p> <p>Darstellung der Umsetzung und Anwendung der SoBoN-Novelle 2021 und des daraus folgenden Personalbedarfs im KR</p> <p>Darstellung des Finanzbedarfs für Rechtsanwaltskosten</p>

Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<p>KOMR-12: dauerhaft 344.090 €/Jahr, einmalig 8.000 €</p> <p>KOMR-68: dauerhaft 116.922 €/Jahr, befristet 123.045 €/Jahr, einmalig 5.000 €</p> <p>KOMR-64: dauerhaft 100.000 €/Jahr (Rechtsanwaltskosten)</p>
Entscheidungsvorschlag	<p>Der Stadtrat stimmt der dauerhaften Einrichtung von vier zusätzlichen Stellen (4,0 VZÄ) für die Bewältigung der bei Umlegungen gegebenen Mehraufwände im KR zu. Die Unabweisbarkeit der Stellenzuschaltung wird anerkannt und die Finanzierung aus dem allgemeinen Finanzmittelbestand genehmigt.</p> <p>Im KR, Abteilung Recht und Verwaltung, Bereich Grundsatz, Sachgebiet Grundsatz und Enteignung (RV-G-GE) werden aufgrund der Umsetzung und Anwendung der SoBoN-Novelle 2021 bei KR-RV-G 1,5 VZÄ Stellen auf drei Jahre befristet eingerichtet sowie dauerhaft 0,25 VZÄ und im Bewertungsamt (BewA) dauerhaft 1,0 VZÄ zugeschaltet.</p> <p>Der Stadtrat stimmt der dauerhaften Bereitstellung von jährlich 100.000 € für Rechtsanwaltskosten zur Abwehr von Klagen, Durchsetzung von Ansprüchen und Beauftragung von Rechtsgutachten zu.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Umlegungsverfahren; SoBoN-Novelle 2021; Personalbedarf; Rechtsanwaltskosten; Finanzhaushalt
Ortsangabe	-/-

I. Vortrag der Referentin	1
1. Durchführung von Umlegungsverfahren; Personalbedarf (KOMR-12)	2
1.1 Anlass / Aktuelle Entwicklung	2
1.2 Zusätzlicher Personalbedarf bei KR-RV-V und KR-GSM	3
1.2.1 Geschäftsbereich städtebauliche Verträge und Umlegungen (RV-V)	4
1.2.1.1 Derzeitige Personalsituation	4
1.2.1.2 Entwicklung / Mehrung der Aufgaben	5
1.2.1.3 Erforderliche Personalressourcen	6
1.2.2 GeodatenService München - Abteilung Bodenordnung - Sachgebiet SoBoN, Umlegung (GSM-BO-SU)	6
1.2.2.1 Derzeitige Personalsituation	6
1.2.2.2 Entwicklung der Aufgaben	6
1.2.2.3 Erforderliche Personalressourcen	7
1.3 Büroraumbedarf	8
1.4 Finanzierung	8
1.5 Entscheidungsvorschlag	9
2. Umsetzung der SoBoN-Novelle; Personalbedarf (KOMR-68)	9
2.1 Anlass / aktuelle Entwicklung	9
2.2.1 RV - Geschäftsbereich Grundsatz - Sachgebiet Grundsatz und Enteignung (RV-G-GE)	11
2.2.1.1 Derzeitige Stellensituation	11
2.2.1.2 Entwicklung der Anforderungen / Aufgaben	12
2.2.1.3 Zusätzlich erforderliche Personalressourcen	13
2.2.1.3.1 Befristete Stellenzuschaltung	13
2.2.1.3.2 Dauerhafte Stellenzuschaltung	13
2.2.2 BewA	13
2.2.2.1 Derzeitige Personalsituation	13
2.2.2.2 Entwicklung der Anforderungen / Aufgaben	14
2.2.2.3 Zusätzlich erforderliche Personalressourcen	15
2.4. Zusätzlicher Büroraumbedarf	15
2.5 Finanzierung	16
2.6 Entscheidungsvorschlag	17
3. Anwaltschaftliche Unterstützung zur Abwehr von Klagen, Durchsetzung von Ansprüchen sowie der Beauftragung von Rechtsgutachten (KOMR-64)	17
3.1 Anlass / Aktuelle Entwicklung	17
3.2 Bedarf	18
3.3 Finanzierung	18
3.4 Entscheidungsvorschlag	18
4. Beteiligung anderer Referate	19
5. Beteiligung der Bezirksausschüsse	19
6. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	19
7. Beschlussvollzugskontrolle	19
II. Antrag der Referentin	20
III. Beschluss	21

Abteilung Recht und Verwaltung (RV) des Kommunalreferates (KR);

- Durchführung von Umlegungsverfahren; Personalbedarf
- Umsetzung der SoBoN-Novelle; Personalbedarf
- Anwaltschaftliche Unterstützung zur Abwehr von Klagen, Durchsetzung von Ansprüchen sowie zur Erstellung von Rechtsgutachten

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023
(KOMR-12, KOMR-64, KOMR-68)**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07761

2 Anlagen:

1. Stellungnahme der Stadtkämmerei (SKA) vom 06.10.2022
2. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats (POR) vom 05.10.2022

Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.11.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Folgende Personal- und Finanzmittelbedarfe wurden zum Eckdatenbeschluss 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456) angemeldet und von der Vollversammlung des Stadtrates der LHM nicht anerkannt:

- KOMR-12: Personalbedarf RV und GeodatenService München (GSM): Durchführung von Umlegungsverfahren
- KOMR-68: Personalbedarf RV und BewA aufgrund SoBoN-Novelle
- KOMR-64: Anwaltschaftliche Unterstützung zur Abwehr von Klagen, Durchsetzung von Ansprüchen sowie der Beauftragung von Rechtsgutachten.

Die Anerkennung und Genehmigung der Personal- und Finanzmittelbedarfe sind zur ordnungsgemäßen und zeitgerechten Aufgabenerfüllung des KR in den Jahren 2023 ff. jedoch – wie nachfolgend im Einzelnen aufgeführt - dringend erforderlich:

1. Durchführung von Umlegungsverfahren; Personalbedarf (KOMR-12)

Mit dem einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahren steht der LHM ein wirksames Instrument für die schnelle Verwirklichung von Baurecht bei komplexen Eigentumsstrukturen zur Verfügung. Umlegungsverfahren sind begleitend zu Bebauungsplanverfahren durchzuführen, wenn die Grundstückssituation dies erfordert. Die Grundstücke werden im Umlegungsumgriff neu geordnet und den Festsetzungen des zu erlassenden Bebauungsplans angepasst. Es werden die von den Planungsbegünstigten zu erbringenden SoBoN-Leistungen einvernehmlich festgelegt. Erfordert die Grundstückssituation im Umgriff eines Bebauungsplans zwingend eine Umlegung und ist keine einvernehmliche Regelung möglich, ist es sogar die Pflicht der LHM, eine Umlegung anzuordnen und durchzuführen, § 46 Abs. 1 BauGB.

Wird das Erfordernis eines Umlegungsverfahrens bejaht, hängt das Bebauungsplanverfahren und damit regelmäßig die Schaffung der in München dringend benötigten Wohnbaurechten zwingend von der Verwirklichung des Umlegungsverfahrens ab (sog. Verfahrensakzessorietät).

Für die Realisierung und den Vollzug anstehender und laufender Umlegungsverfahren in den Jahren 2023 ff. sind im KR zusätzliche Personalkapazitäten erforderlich; dies insb. wegen des Mehraufwandes, der dann entsteht, wenn die LHM als Planungsbegünstigte beteiligt ist.

1.1 Anlass / Aktuelle Entwicklung

Hintergrund der durchgeführten Personalbedarfsermittlungen sind die in den Jahren ab 2023 ff. geplanten Bebauungsplanverfahren, die einer Umlegung bedürfen. Die Meldungen erfolgen regelmäßig (viermal pro Jahr) durch das PLAN. Die nachfolgende Auflistung zeigt die ab 2023 geplanten Bebauungsplanverfahren (BPlan) mit Umlegung mit nach aktuellem Planungsstand (Stand 01.07.2022) avisiertem Zeitplan: Billigungs- und / oder Satzungsbeschluss in den Jahren 2023 - 2026:

- BPlan 2138 **Lerchenauer Straße**, Wohneinheiten, WE 1650
- BPlan 2154 **Freiham Nord (2.RA – 1. BA)**, WE 3000
- BPlan 2165 **Botanikum**, WE 550
- BPlan 2175 **Dreilingsweg**, WE 950
- BPlan 1728n **Riem (5. BA,)**, WE 2500
- BPlan n.n. **Marienburger Straße**, WE (Anzahl noch offen)
- BPlan n.n. **Heltauerstraße**, WE 1500
- BPlan n.n. **Siedlung Ludwigsfeld**, WE (Anzahl noch offen)

Es müssen zeitgleich mehrere Umlegungsverfahren beim KR betreut werden.

Folgende Bebauungsplanverfahren (sämtliche noch ohne Nummer)

- BPlan n.n. **Ottobrunner Str.**, WE (Anzahl noch offen),
- BPlan n.n. **Freiham, (2. RA – 2. BA)**, WE (Anzahl noch offen)
- BPlan n.n. **Rappenweg**, WE (Anzahl noch offen)

haben noch keinen konkreten Zeitplan, werden aber aller Voraussicht nach ebenfalls durch ein Umlegungsverfahren begleitet und im Zeitraum ab 2023 starten. Nach derzeitigem Kenntnisstand bedürfen daher **allein in den nächsten vier Kalenderjahren mindestens 10.150 der neuen und dringend benötigten Wohneinheiten der Durchführung eines Umlegungsverfahrens.**

Darüber hinaus werden vom KR im o. g. Zeitraum folgende Umlegungsverfahren zeitgleich im Vollzug betreut:

- Bplan Nr. 2085 Paul-Gerhard Allee BP, WE rd. 2420
- Bplan Nr. 2061 Werksviertel, WE 1145
- Bplan 2081 Meillergelände, WE 570
- Bplan 2106 Hochmuttinger Straße, WE 610
- Bplan 2027 Zschokkestraße, WE 1065 und
- Bplan 2068, Freiham 1. Realisierungsabschnitt, WE 4400

1.2 Zusätzlicher Personalbedarf bei KR-RV-V und KR-GSM

Für Bebauungsplanverfahren, die durch eine Umlegung begleitet werden, obliegt die Federführung für den städtebaulichen Vertrag dem KR – anders als in Bebauungsplanverfahren ohne Umlegung (hier PLAN). Es ist neben dem städtebaulichen Vertrag durch das KR auch die Einverständniserklärung zum Umlegungsverfahren zu koordinieren und zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen. Auf Grundlage der Einverständniserklärung wird im Anschluss an den Billigungsbeschluss des Bebauungsplanes der Umlegungsplan erstellt. Über den Umlegungsplan wird die Neuordnung der Bestandsgrundstücke durchgeführt sowie die grundstücksrechtlichen Regelungen für die neu entstehenden Grundstücke vollzogen. Erst hierdurch kann das im Bebauungsplan festgesetzte neue Baurecht durch die jeweiligen Eigentümer_innen ausgeschöpft und genutzt werden. Innerhalb des KR sind für Umlegungsverfahren insbesondere RV, Geschäftsbereich V (RV-V) sowie GSM verantwortlich.

Der Regelungsumfang bei Umlegungen ist im Vergleich zu städtebaulichen Verträgen ohne Umlegungen deutlich umfangreicher. Es werden z. B. Regelungen zur Zuteilung von Flächen und der Lastenverteilung erforderlich. Im Rahmen einer einvernehmlichen gesetzlichen Umlegung muss zwingend eine Einigung mit den Eigentümer_innen gefunden werden. Mit steigender Eigentümer_innenzahl werden die Zielkonflikte größer und somit auch die Verhandlungen der Eigentümer_innen untereinander schwieriger und zeitintensiver. Wenn die LHM selbst Eigentümerin von Flächen im Bebauungsplan ist, tritt sie – vertreten durch die Abteilung KR-Immobilienervice – als Planungsbegünstigte neben die privaten Grundstückseigentümer_innen. RV-V übernimmt zusammen mit GSM im Gegensatz hierzu die öffentlich-rechtliche Aufgabe der Koordination und Projektsteuerung des Umlegungsverfahrens inkl. städtebaulichen Vertrags.

Maßgeblicher Zeitpunkt für den Abschluss des städtebaulichen Vertrags mit Einverständniserklärung ist der sog. Billigungsbeschluss. Im Anschluss erfolgt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Der erfolgreiche Abschluss des städtebaulichen Vertrages und der Einverständniserklärung im Umlegungsverfahren ist wesentliche Voraussetzung, um den Bebauungsplan und die darin enthaltenen Festset-

zungen sicher zu realisieren und die Wirkung der Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB rechtssicher zu steuern.

Im Regelfall starten die Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag im Umlegungsverfahren 8 - 12 Monate vor Billigungsbeschluss. Es finden jedoch regelmäßig bereits auch früher Abstimmungsrunden und Informationsveranstaltungen statt, bei denen Anliegen und Fragestellungen der privaten Planungsbegünstigten geklärt werden und sich bereits im Vorfeld Arbeitsaufträge für das KR ergeben. Aufgrund mangelnder Regelungsinhalte im BauGB und der Einzigartigkeit eines jeden BPlan-Verfahrens kommt es regelmäßig in jedem Verfahren zu vollständig neuen Fragestellungen, die es rechtzeitig zu klären gilt.

Die Gruppe der Verfahrensbeteiligten besteht aus professionellen Akteur_innen der Münchner Immobilienwirtschaft sowie wechselnden anwaltlichen Vertretungen mit teils unterschiedlichen Erfahrungsständen im Bereich Umlegung. Aber auch die Belange flächenmäßig kleinerer und weniger erfahrener Grundstückseigentümer_innen müssen von der Verwaltung berücksichtigt und besonders sensibel behandelt werden.

1.2.1 Geschäftsbereich städtebauliche Verträge und Umlegungen (RV-V)

1.2.1.1 Derzeitige Personalsituation

Die Erforderlichkeit eines Umlegungsverfahrens hat sich in den letzten drei Jahren und wird sich auch in Zukunft deutlich erhöhen (siehe auch die Ausführungen im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats am 24.07.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14792). Grund sind die immer komplexer werdenden Grundstückssituationen in einer immer dichter bebauten Stadt. Das Regel – Ausnahmeverhältnis gilt nicht mehr.

Bis Mitte diesen Jahres wurden Umlegungsverfahren nur in einem von drei Teams bei RV-V zentralisiert bearbeitet. Die Zentralisierung der Umlegungsverfahren auf ein Team hat im Jahr 2022 nicht mehr ausgereicht, um mehrere Umlegungsverfahren parallel betreuen zu können. Um Arbeitsabläufe zu straffen und Arbeitsspitzen besser auffangen zu können und um Verfahren mit einer ähnlichen Zeitschiene ordnungsgemäß betreuen zu können, wurde der Geschäftsbereich RV-V organisatorisch umstrukturiert. Die Struktur wurde in zwei Teams gestrafft. Beide Teams (T1 und T2) bearbeiten seit Mitte diesen Jahres Umlegungsverfahren.

In Team 1 „RV-V-T1“ befinden sich derzeit sieben Mitarbeiter_innen. Es handelt sich dabei um zwei Jurist_innen in der 4. Qualifikationsebene (2,0 VZÄ in A13/14). Weitere 5 Mitarbeiter_innen in der 3. Qualifikationsebene (insgesamt 4,6 VZÄ), davon zwei in A 12 (1,85 VZÄ), zwei in A11 (1,75 VZÄ) und eine in A9/10 (1,0 VZÄ).

In Team „RV-V-T2“ befinden sich derzeit acht Mitarbeiter_innen. Es handelt sich dabei um drei Jurist_innen in der 4. Qualifikationsebene (3,0 VZÄ in A13/14). Weitere 5 Mitarbeiter_innen in der 3. Qualifikationsebene (insgesamt 4,25 VZÄ), davon zwei in A 12 (1,25 VZÄ), zwei in A11 (2,0 VZÄ) und eine in A9/10 (1,0 VZÄ).

1.2.1.2 Entwicklung / Mehrung der Aufgaben

Die jüngsten Erfahrungen bei durchgeführten Umlegungsverfahren (insbesondere im BPlan 2138 Lerchenauer Straße) haben gezeigt, dass insb. bei Beteiligung der LHM als Planungsbegünstigte zusätzliche Arbeitsschritte zwingend notwendig sind, um ein ordnungsgemäßes Verfahren zu gewährleisten. Dies hat einen deutlichen Mehraufwand der Aufgaben bei RV-V zur Folge:

Rückübertragungsansprüche

Aus Rechtsgründen sind sämtliche im Eigentum der LHM stehende Grundstücke in Bezug auf den zugrunde liegenden Erwerbsvorgang auf mögliche Anpassungs- bzw. Rücküberweisungsansprüche gem. § 313 BGB zu prüfen. Eventuelle Anspruchsinhaber_innen sind am Umlegungsverfahren zu beteiligen (§ 48 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Im Falle der unterlassenen Beteiligung wäre der aufgestellte Umlegungsplan von der/dem Anspruchsinhaber_in mit Rechtsbehelfen angreifbar. Die zügige Realisierung des zugrunde liegenden Bebauungsplans wäre gefährdet bzw. sogar unmöglich.

Bei Feststellung von Anpassungs- und Rücküberweisungsansprüchen ist es Ziel, eine Einigung auf finanzieller Basis auszuhandeln. Sollte ein_e Anspruchsinhaber_in jedoch (rechtmäßig) auf einen Rücküberweisungsanspruch bestehen, ist diese_r als weiterer Planungsbegünstigter am Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren zu beteiligen. Auch dies führt zu einem erheblichen Arbeitsaufwand. Ggf. muss zusätzlich ein gesetzliches Umlegungsverfahren durchgeführt werden, um ein Bebauungsplanverfahren nicht dauerhaft zu blockieren. Nur so kann das stadtweite Ziel der Schaffung dringend benötigten Wohnraums sichergestellt werden.

An allen derzeit in / vor Bearbeitung stehenden Bebauungsplanverfahren, die aufgrund der Grundstückszuschnitte durch ein Umlegungsverfahren begleitet werden müssen (siehe unter Ziff. 1.1), ist die LHM als Planungsbegünstigte beteiligt, so dass diese Mehraufgaben in jedem Verfahren anfallen. Dies führt zu einem erheblichen Arbeitsaufwand im Geschäftsbereich RV-V. Insbesondere sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen: teilweise bis über 100 Jahre zurück gehende historische Recherche zur Grundstücksentwicklung, Beschaffung umfangreicher Daten und Unterlagen (auch mit Auslandsbezug), insbesondere sehr alter Kaufvertragsurkunden und Prüfung der Kaufverträge bis hin zum Verhandeln und Abschließen von (einvernehmlichen) Lösungen mit Anspruchsinhaber_innen. So mussten z. B. im BPlan 2138 Lerchenauer Straße 24 Kaufverträge beschafft und geprüft werden. Allein diese Aufgabe hat 3,0 VZÄ bei diesem Umlegungsverfahren über einen Zeitraum von ca. 2 Monaten fachlich gebunden.

Einwurfsflächenprüfung

Darüber hinaus hat sich in den letzten Verfahren gezeigt, dass die Einwurfsflächenprüfung zunehmend komplexer wird. Die Einwurfsflächenprüfung bestimmt den jeweiligen Anteil am künftigen Baurecht der Beteiligten. Auch hierfür sind umfassende Recherchearbeiten durchzuführen, um den Sachverhalt und die historische Entwicklung der Fläche nachvollziehen zu können. Die Ausgangslage ist mit der künftigen Planung zu vergleichen. Auf dieser Basis sind die sich aus der Verschneidung der ursprünglichen und künftigen Flächen ergebenden Schnittmengen im Einzelnen rechtlich zu bewerten. So wurden z. B. im BPlan 2138 Lerchenauer Straße über 500 Flurstücke entsprechend beurteilt. Diese Aufgabe hat 3,0 VZÄ über einen Zeitraum von weiteren 2 Monaten fachlich gebunden.

1.2.1.3 Erforderliche Personalressourcen

Für die ordnungsgemäße und zeitgerechte Bewältigung dieser Aufgaben werden bei KR-RV-V zwei weitere Stellen (2,0 VZÄ) benötigt:

Für die historische Recherche zur Grundstücksentwicklung und die Beschaffung weiterer Daten und Unterlagen, insbesondere sehr alter Kaufvertragsurkunden und inkl. Prüfung einfacher Kaufverträge wird **1,0 VZÄ** in der 3. Qualifikationsebene (**BesGr. A13**) für eine_n Sachbearbeiter_in im Verwaltungsdienst benötigt. Für die Prüfung komplexer Kaufverträge und das Verhandeln und Abschließen von (einvernehmlichen) Lösungen mit Anspruchsinhaber_innen ist die Zuschaltung von **1,0 VZÄ** in der 4. Qualifikationsebene (**BesGr. A14**) für eine_n Jurist_in erforderlich.

Für die Personalbedarfsermittlung wurde das analytische Schätzverfahren angewendet. Detaillierte Unterlagen zur Stellenbemessung wurden dem POR zur Verfügung gestellt, jedoch nicht in diese Sitzungsvorlage aufgenommen.

Im dynamischen Prozess des Münchner Immobilienmarktes oder bei Änderung der Ausgangslage kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft weitere Stellen beantragt werden müssen.

1.2.2 GeodatenService München - Abteilung Bodenordnung - Sachgebiet SoBoN, Umlegung (GSM-BO-SU)

1.2.2.1 Derzeitige Personalsituation

Im Sachgebiet GSM-BO-SU sind laut Stellenplan 11,9 VZÄ vorhanden. Es handelt sich dabei um zwei Stellen in der 4. Qualifikationsebene (2,0 VZÄ in A14/E14). Weitere zehn Mitarbeiter_innen in der 3. Qualifikationsebene (insgesamt 9,9 VZÄ), davon eine in A12 (0,9 VZÄ), sieben in A11/E11 (7,0 VZÄ) und zwei in A10/E9c (2,0 VZÄ).

1.2.2.2 Entwicklung der Aufgaben

Das laufende Umlegungsverfahren zum BPlan Lerchenauer Str. 2138 „U85 Lerchenauer Straße“ dient als Testplattform für die notwendigen Umstrukturierung und Ablaufänderungen im Bereich GSM-BO-SU. Hieran zeigt sich, dass die o. g. Umlegungsverfahren auch für die Aufgaben des GSM zunehmend komplexer und zeitintensiver werden. Um weiterhin das dringend benötigte Baurecht schnell und effizient schaffen zu können, wird seitens der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses und des durchführenden Bereiches GSM-BO-SU die Modernisierung und damit Digitalisierung der Prozesse angestrebt.

Hierzu zählen v. a. die ArcGIS-Implementierung zur Flächenermittlung für Umlegungsverfahren und SoBoN-Berechnungen. Mit diesem Software-Wechsel können unter anderem die Kolleg*innen bei RV-V bei der Einwurfsflächenermittlung im Rahmen der Umlegung unterstützt werden.

Darüber hinaus soll eine Analyse sowie ein Vergleich der beiden vorhandenen Softwarelösungen ArcGIS und AutoCAD vorgenommen werden. Diese Ergebnisse werden zur Vor- und Nachteilsabwägung für die weitere Nutzung im Sachgebiet herangezogen. Infol-

gedessen soll eine Datenbank-Schnittstelle mit Geodatenonline, SolumWeb und ArcGIS-Tabellen implementiert werden. Ein essentieller Weiterentwicklungsschritt ist die automatisierte Erstellung der Verzeichnisse im Fachbereich (z. B. Bestands- und Umlegungsverzeichnis halbautomatisiert, Flächenverzeichnis vollautomatisiert), gerade auch im Hinblick auf die bevorstehende Einführung der eAkte.

Die Beschlüsse für die Anordnung, die Einleitung und die Aufstellung sowie die dazugehörigen Umläufe im KR und dem Umlegungsausschuss könnten künftig mit abgebildet werden. Wichtige Dokumente, wie die Einverständniserklärung oder der Umlegungsplan könnten sowohl LHM-intern als auch mit den externen Beteiligten standardisiert bearbeitet werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der neuen Workflows bei GSM-BO-SU sollen mögliche Schnittstellen innerhalb LHM sowie deren Partner_innen identifiziert werden. Außerdem sollen mögliche Folgearbeiten oder gar Grundsatzthemen gefunden und in Bearbeitung gebracht werden.

Auch die bereits oben (Ziff. 1.2.1.2) dargestellte Prüfung sämtlicher im Eigentum der LHM stehender Grundstücke auf mögliche Anpassungs- bzw. Rückübereignungsansprüche gem. § 313 BGB bildet auch für den GSM eine völlig neue Aufgabe im Rahmen der Durchführung von Umlegungsverfahren. Im Bereich GSM-BO-SU fallen damit zusätzliche Aufgaben bei der Unterstützung von RV-V an. Darunter fallen die Unterstützung bei der historische Recherche zur Grundstücksentwicklung, die Beschaffung weiterführender Dokumente und Unterlagen, insbesondere sehr alter Kaufvertragsurkunden.

Die immer komplexer werdenden Verfahren bedürfen der technischen Umstrukturierung der Abläufe und Vorgänge innerhalb von GSM-BO-SU (automatisierte Erstellung der Verzeichnisse, Erhebung der datengrundlagen und daraus resultierend die Datenbankentwicklung, Erarbeitung des künftigen ArcGIS Pro Workflows).

1.2.2.3 Erforderliche Personalressourcen

Bei der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses soll darum eine Stelle mit **1,0 VZÄ** in der 4. Qualifikationsebene (**EntgGr. E14**) im technischen Dienst geschaffen werden, um die aktuellen Prozesse zu digitalisieren und auf zeitgemäße Arbeitsweisen zu optimieren. Zur effizienteren Erstellung der benötigten Verzeichnisse und Pläne (Bestandsverzeichnis und -karte, Einverständniserklärung zur Umlegung, Umlegungsverzeichnis und -karte) sowie aller während der Bearbeitungszeit benötigten Unterlagen, sollen verstärkt digitale Workflows etabliert werden. Schnittstellen zum digitalen Grundbuch, zur E-Akte und zu Geoinformationssystemen müssen etabliert werden.

Für die genannten Aufgabenmehrungen ist eine Stelle mit **1,0 VZÄ** in der 3. Qualifikationsebene (**EntgGr. E11**) im technischen Dienst erforderlich.

Die geforderten beiden Stellen (1,0 x VZÄ E14 und 1,0 x VZÄ E11) waren in einer im Jahr 2019 durchgeführten Stellenbemessung noch nicht abgebildet, da die Aufgaben zum damaligen Zeitpunkt noch nicht existierten bzw. für die Digitalisierungsaufgaben noch kein dringender Bedarf bestand. Für die Personalbedarfsermittlung wurde das analytische

Schätzverfahren angewendet. Detaillierte Unterlagen zur Stellenbemessung wurden dem POR zur Verfügung gestellt, jedoch nicht in diese Sitzungsvorlage aufgenommen.

1.3 Büroraumbedarf

Durch die beantragten Stellen wird Flächenbedarf ausgelöst. Der Arbeitsplatzbedarf kann in den bereits zugewiesenen Flächen im Objekt Denisstr. 2 dauerhaft untergebracht werden. Es wird daher kein zusätzlicher Büroraumbedarf angemeldet.

1.4 Finanzierung

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft ab 2023	Einmalig in 2023	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	344.090 €	8.000 €	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	340.890 €		
Abt. Recht und Verwaltung (Produkt 34511300)			
• 1,0 VZÄ (A13)	74.810 €		
• 1,0 VZÄ (A14)	81.230 €		
GeodatenService München (Produkt 34511500)			
• 1,0 VZÄ (E11)	81.520 €		
• 1,0 VZÄ (E14)	103.330 €		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
• Ersteinrichtung Arbeitsplatz		8.000 €	
• lfd. Arbeitsplatzkosten	3.200 €		
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	4,0		

* 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.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Die zum Eckdatenbeschluss 2023 angemeldete Ausweitung (KOMR-12) wurde nicht anerkannt. Aufgrund der Berücksichtigung der aktuellen Jahresmittelbeträge ergibt sich gegenüber dem Eckdatenbeschluss, der auf pauschalen Beträgen basiert, eine betragsmäßige Differenz.

Die **Unabweisbarkeit** der beantragten Personalressourcen ergibt sich aus Folgendem:

Ohne die zusätzlichen Personalressourcen sind die oben aufgeführten Bebauungsplanverfahren nicht in dem vom PLAN geplanten Zeitraum durchführbar. Aufgrund der ungeordneten Grundstückssituation kann bei Umlegungsverfahren, anders als beim Bebauungsplanverfahren ohne Umlegung, das Baurecht von den Beteiligten nicht umgesetzt werden. Wie ausgeführt sind die zur Grundstücksordnung notwendigen Regelungen im städtebaulichen Vertrag bereits vor Billigung zu treffen. Wegen der Abhängigkeit zum Umlegungsverfahren können diese Bebauungsplanverfahren bei fehlendem Personal im KR nicht in der avisierten Zeit voranschreiten. Nach derzeitigem Kenntnisstand bedürfen - wie unter Ziff. 1.1 ausgeführt - in den nächsten vier Kalenderjahren mindestens 10.150 der neuen und dringend benötigten Wohneinheiten der Durchführung eines Umlegungsverfahrens.

Das geforderte Personal wird ab sofort benötigt. Angesichts des außerordentlich angespannten Wohnungsmarktes in München wäre es untragbar, wenn Wohnbebauungsplanverfahren oder deren spätere Verwirklichung verzögert werden würden, weil das parallel durchzuführende Umlegungsverfahren aus personellen Gründen nicht zeitgleich bearbeitet werden kann.

1.5 Entscheidungsvorschlag

Der Einrichtung und Finanzierung der o. g. Stellenbedarfe wird zugestimmt.

2. Umsetzung der SoBoN-Novelle; Personalbedarf (KOMR-68)

2.1 Anlass / aktuelle Entwicklung

Mit Grundsatzbeschluss vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 03932) hat der Stadtrat eine grundlegende Novellierung des Baulandmodells der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) beschlossen. Diese beinhaltet die umfassendsten und weitreichendsten Änderungen der SoBoN-Grundsätze seit ihrer Einführung vor mehr als 25 Jahren. Kerninhalt der SoBoN-Novelle 2021 ist die Schaffung eines größeren Anteils bezahlbaren Mietwohnraumes mit längeren Bindungen. Optional ist erstmalig in der Geschichte der SoBoN auch der Erwerb von Wohnbauflächen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau vorgesehen. Zur Umsetzung dieser Ziele und auch des städtischen Anliegens, den individuellen Bedürfnissen der Planungsbegünstigten im jeweiligen Einzelfall Rechnung zu tragen, wird ein ausdifferenziertes „100-Punkte-Baukastenmodell“ eingeführt. Dieses Modell ist bundesweit einmalig und ohne Vorbilder, an die man für die Ausarbeitung des Modells und entsprechender Regelungen anknüpfen könnte.

Die Umsetzung der inhaltlich weitreichenden, in weiten Teilen Neuland beschreitenden Vorgaben der SoBoN-Novelle 2021 stellt die Verwaltung vor große Herausforderungen. Besonders die politischen Schwerpunktthemen der SoBoN-Novelle 2021 stellen zentrale Neuerungen dar und werden vordringlich in übergreifenden Arbeitsgruppen behandelt. Dies sind insbes. das Aufteilungsverbot von Wohnraum, der Ankauf von Wohnbauflächen bzw. bezugsfertigen Wohnungen und Fragen zur Finanzierung. Die Herausforderungen

bestehen darin, den Willen des Stadtrats in rechtsfeste Regelungen zu überführen, die den Bedürfnissen der Praxis gerecht werden und zeitgerecht umsetzbar sind.

An der Umsetzung der neuen Vorgaben der SoBoN-Novelle 2021 sind mehrere Referate beteiligt, im Wesentlichen das PLAN, das KR sowie das Referat für Bildung und Sport (RBS) und die SKA. Innerhalb der Referate sind jeweils mehrere Fachbereiche beteiligt. Entsprechend hoch ist der stadtinterne Abstimmungsaufwand. Das KR ist für einen großen Teil der grundstücksbezogenen Regelungen und zugehöriger Prozessabläufe im Rahmen der Umsetzung der Vorgaben der SoBoN-Novelle 2021 zuständig.

Im Grundsatzbereich der Rechtsabteilung des KR (Sachgebiet Grundsatz und Enteignung im Geschäftsbereich G, RV-G-GE) und im BewA (Abteilung Städtische Immobilienbewertung, BewA-SIB) stehen dem nicht ausreichend personelle Ressourcen gegenüber.

Aufgrund der umfassenden Änderungen der SoBoN-Novelle 2021 und den damit verbundenen deutlich erhöhten Anforderungen in der Grundsatzsachbearbeitung in der Abteilung RV im KR und im BewA ist es dringend notwendig, zusätzliches Personal zuzuschalten.

Mit Grundsatzbeschluss zur SoBoN-Novelle 2021 vom 28.07.2021 (s. o.) wurde bereits angekündigt, dass die Umsetzung der SoBoN-Novelle einen erheblichen Personalbedarf auslösen kann. Wörtlich heißt es:

„Damit [Anmerkung: Mit der SoBoN-Novelle 2021] verbunden sind auch teils neue Aufgaben und Mehrarbeit für die Verwaltung: Dies resultiert etwa daraus, dass die Prozesse im Zusammenspiel zwischen Planung und Verhandlung des städtebaulichen Vertrags angepasst, sowie die Verträge und einzelne rechtliche Regelungen überarbeitet werden müssen. Ferner ist die Vertragsvollzugskontrolle auf neue Aspekte wie das Aufteilungsverbot bzw. -beschränkung auszuweiten und das neue Ankaufsrecht muss [...] umgesetzt werden. Eine seriöse Einschätzung hinsichtlich der Anzahl zusätzlichen Personals bzw. Sachmitteln genau für diese Aspekte ist derzeit noch nicht möglich. [...]

Nach vertiefter Prüfung des Prozesses und dem damit verbundenen Aufwand für die einzelnen Fachbereiche im Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie des Kommunalreferats wird ggf. 2022 eine Anmeldung von Personal und Finanzmitteln notwendig werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat behalten sich daher vor, die entsprechenden Personal- und Sachbedarfe zum nächsten Eckdatenbeschluss anzumelden. Die ausgeführten Gründe für Mehraufwände betreffen auch das Bewertungsamt, das ebenso wenig heute den Umfang und den Zeitpunkt der Mehraufwände durch die SoBoN-Novellierung abschätzen kann und daher diesen zu gegebener Zeit anmelden wird. Das Bewertungsamt weist gleichwohl darauf hin, dass seine Spielräume für eine Aufgabenpriorisierung aktuell eingeschränkt sind.“

Nach durchgeführter Prüfung des mit der SoBoN-Novelle 2021 verbundenen Aufwands im Jahr 2022 und Beginn der Arbeiten in der Sachbearbeitung durch KR-RV-G-GE und BewA-SIB steht fest, dass ein erheblicher Mehraufwand besteht, der nur mit einer Stellenzuschaltung zu bewältigen ist. Im folgenden wird dieser Stellenbedarf dargestellt:

2.2.1 RV - Geschäftsbereich Grundsatz - Sachgebiet Grundsatz und Enteignung (RV-G-GE)

2.2.1.1 Derzeitige Stellensituation

Das Aufgabenspektrum des Sachgebiets RV-G-GE reicht u.a. von Grundsatz- und Finanzierungsthemen zur SoBoN über Zentrale Steuerungsaufgaben innerhalb des KR und rechtliche / konzeptionelle Begleitung (mit dem federführenden PLAN) der Entwicklungsbereiche Nord und Nordost. Auch die Enteignungsbehörde ist als eigenständige Organisationseinheit diesem Sachgebiet angegliedert.

Im Einzelnen werden bei RV-G-GE mit der SoBoN-Novelle 2021 insb. folgende Aufgaben erforderlich:

- Entwicklung rechtlich anspruchsvoller neuer Vertragsklauseln und Aktualisierung von Musterverträgen (städtebaulicher Vertrag), sowie dazu erforderlicher referatsinterner und -übergreifender Abstimmungen
- Entwicklung von Muster-Ausführungsverträgen (Bauträgervertrag inkl. notwendiger Bausteine in der Teilungserklärung und in der Gemeinschaftsordnung bzw. Dauernutzungsrecht) für in Fremd-Baukörper integrierte Nachbarschaftstreffe
- Entwicklung und Gestaltung der zentralen Pfeiler der SoBoN-Novelle 2021 wie v. a. die Ausarbeitung des Ankaufsmodells (Baustein „Verkauf an LHM“) und des Aufteilungsverbots sowie Abstimmung stadtweit und mit der Bauwirtschaft
- Projektmanagement und inhaltliche Begleitung bzw. Erarbeitung neuer Instrumente wie das im weiteren Kontext der SoBoN-Novelle 2021 stehende alternative Nutzungsmodell für Bestandshalter_innen
- Entwicklung und Anpassung von referatsinternen und -übergreifenden Prozessabläufen, v. a. in Bezug auf das bundesweit einzigartige Baukastenmodell mit seinen Optionsmöglichkeiten und deren digitale Abbildung
- Gestaltung des Geschäftsprozessmanagements einschließlich der digitalen Abbildung dieser Prozesse
- Klärung und Entscheidung zu der neu festzulegenden Finanzierung (Haushaltsanmeldung), z. B. Ermitteln des für den Baustein „Verkauf an LHM“ erforderlichen Finanzbudgets und Klärung Finanzierungsmodalitäten
- Anpassung der Verfahrensgrundsätze
- Abstimmungsgespräche (referatsintern, referatsübergreifend, sowie ggf. mit der Bauwirtschaft)
- Längerfristige Begleitung und Evaluation der Neuerungen mit Praxisabgleich

Um zumindest ein Mindestmaß der damit verbundenen Aufgaben bewältigen zu können, musste im Sachgebiet RV-G-GE ein großer Teil bestehender Aufgaben, die außerhalb des Kontextes der SoBoN-Novelle 2021 zu erfüllen sind, wie z. B. die Ausarbeitung von Musterverträgen zum Teileigentumserwerb und zum Dauernutzungsrecht bei Kindertagesstätten, die digitale Abbildung bestimmter Geschäftsprozesse, die Anpassung und Überarbeitung von der Novelle unabhängiger Vertragsklauseln in städtebaulichen Verträgen sowie bestimmte Aufgaben bei der Enteignungsbehörde seit der SoBoN-Novelle 2021 zurückgestellt werden.

Um vorhandene Prozesse u. a. infolge der Aufgabenmehrung durch die SoBoN 2021 zu optimieren und personelle Ressourcen so effektiv wie möglich zu verwenden, wurde Ende 2021/ Anfang 2022 eine Organisationsentwicklung mit Unterstützung der Organisationsberatung des Personal- und Organisationsreferats (POR) mit Aufgabenkritik durchgeführt. Als deren Ergebnis erfolgte zum 01.04.2022 eine personelle und organisatorische Umorganisation von RV-G-GE.

Durch die erfolgte Priorisierung in RV-G-GE konnte zumindest ein Mindestmaß an Bearbeitung der SoBoN-Novelle 2021 sichergestellt werden. Dies waren allerdings meist Themen, bei denen nur eine Zuarbeit als Beitrag des KR zu erfolgen hatte. Folgende dieser Themen konnten erfolgreich abgeschlossen werden:

- Erstellung Verfahrensgrundsätze
- Erstellung SoBoN-Broschüre
- Vorläufiger Austausch zur Beantwortung von Fragen mit der Bauwirtschaft
- Ermittlung des für den Baustein „Verkauf an LHM“ erforderlichen Finanzbudgets und Klärung von dessen Finanzierungsmodalitäten

2.2.1.2 Entwicklung der Anforderungen / Aufgaben

In der weiteren Ausarbeitung der SoBoN-Novelle 2021 stehen nun allerdings deren zentralen Pfeiler wie insbesondere die Ausarbeitung des Ankaufsmodells (Baustein „Verkauf an LHM“) und des Aufteilungsverbots von Wohnraum im Fokus. Zudem hat RV-V-GE als innerhalb des KR in diesem Bereich koordinierende Stelle die Aufgabe, die prozessuale Umsetzung des Baukastenmodells mit seinen vielfältigen Optionsmöglichkeiten in Zusammenarbeit mit dem GSM und dem BewA zu gestalten, begleiten und durchzuführen. Zudem sind nun weitere grundstücksbezogene Regelungen in dem Muster des städtebaulichen Vertrags zu überarbeiten und anzupassen. Gleichzeitig ist auch sicherzustellen, dass die Umsetzung der SoBoN-Novelle 2021 langfristig begleitet und evaluiert wird.

Die Sicherstellung der erforderlichen Qualität bei der Ausarbeitung der rechtlichen Regelungen und Transparenz bezüglich der Umsetzung des Baukastenmodells dient der Akzeptanz bei der Münchener Bauwirtschaft. Zu den angestrebten Verhandlungen zu den städtebaulichen Verträgen wird es nur kommen, wenn die Fragen aus der Bauwirtschaft zu den wesentlichen Neuerungen der SoBoN-Novelle 2021 bereits im Vorfeld beantwortet werden. Das betrifft bspw. Fragen zur den praktischen Anforderungen für den Ankauf von Wohnungen durch die Stadt. Diese Tätigkeiten sind unerlässliche Vorarbeiten für eine zeit- und ressourcenschonende Umsetzung der Vorgaben aus der SoBoN-Novelle 2021 in den städtebaulichen Verträgen, die regelmäßig unter erheblichem Zeitdruck verhandelt werden. Um Verzögerungen konkreter Bauleitplanverfahren zur Baurechtsschaffung von Wohnraum vorzubeugen, sollte es vermieden werden, erst anhand von Einzelfällen die nötigen vertraglichen Regelungen zu entwickeln. Es ist deshalb notwendig, dass die Vorgaben der SoBoN-Novelle 2021 in stadintern abgestimmten Konzepten und Musterverträgen rechtssicher umgesetzt werden.

Die oben genannten Tätigkeiten sind im Rahmen der bei RV-G-GE bestehenden und unter Ziff. 2.2.1.1 geschilderten Personalressourcen nicht zu bewältigen. Eine auch über das Jahr 2022 hinausgehende Priorisierung zu Lasten von Aufgaben bei der Enteignungsbehörde, die u. a. mit der 2. S-Bahn-Stammstrecke im Zusammenhang stehen oder zu Las-

ten der stadt- und wohnungspolitisch herausragend wichtigen Entwicklungsbereiche Nord und Nordost ist keine Option.

2.2.1.3 Zusätzlich erforderliche Personalressourcen

Die Stellenbedarfe betreffen strategisch-konzeptionelle Aufgaben sowie allgemeine Grundsatzaufgaben.

2.2.1.3.1 Befristete Stellenzuschaltung

Für die rechtlichen Themen (s. o. Ziff. 2.2.1.2) werden zusätzlich zu den vorhandenen personellen Ressourcen für den **Zeitraum von vorerst drei Jahren** Kapazitäten im Umfang von **1,5 VZÄ** in der 4. Qualifikationsebene (**BesGr. A14**) für eine_n Jurist_in erforderlich. Hier handelt es sich um strategisch-konzeptionelle Tätigkeiten zur Umsetzung der SoBoN-Novelle 2021. Durch die Stellenzuschaltungen werden für die Neuerungen der SoBoN-Novelle 2021 u. a. die erforderlichen Vertragsklauseln und -prozesse entwickelt und implementiert (siehe unter Ziff. **2.2.1.2**). V. a. für Themen mit Grundstücksbezug ist das KR zuständig. Die Tätigkeiten sind unerlässliche Vorarbeiten für eine zeit- und ressourcenschonende Umsetzung der Vorgaben aus der SoBoN-Novelle 2021 in den städtebaulichen Verträgen, die regelmäßig unter erheblichem Zeitdruck verhandelt werden.

Eine seriöse Einschätzung zu den nach Klärung der Grundsatzangelegenheiten erforderlichen dauerhaft regelmäßig anfallenden Aufgaben und eine damit verbundenen möglichen Entfristung der Stellen, insb. hinsichtlich des Ankaufmodells, ist derzeit noch nicht möglich. Die ersten auf den Regularien der SoBoN 2021 basierenden städtebaulichen Verträge werden voraussichtlich im Kalenderjahr 2024 abgeschlossen.

2.2.1.3.2 Dauerhafte Stellenzuschaltung

Zusätzlich bedarf es für diesen Bereich der dauerhaften Zuschaltung personeller Kapazitäten in Höhe von **0,25 VZÄ** in der 3. Qualifikationsebene (**BesGr. A 13**) im Verwaltungsdienst für die Bearbeitung von allgemeinen Grundsatzaufgaben, v.a. im Zusammenhang mit der Umsetzung des Geschäftsprozessmanagements einschließlich der digitalen Abbildung dieser Prozesse, die Klärung und Entscheidung zu der neu festzulegenden Finanzierung (Haushaltsanmeldung) und der längerfristigen Begleitung und Evaluation der Neuerungen.

Für die Personalbedarfsermittlung wurde das analytische Schätzverfahren angewendet. Detaillierte Unterlagen zur Stellenbemessung wurden dem POR zur Verfügung gestellt, jedoch nicht in diese Sitzungsvorlage aufgenommen.

2.2.2 BewA

2.2.2.1 Derzeitige Personalsituation

Derzeit sind beim BewA rd. 400 offene Aufträge anhängig. Dieser Auftragsüberhang resultiert zum einen aus einer ohnehin bestehenden langjährigen chronischen Unterbesetzung durch Personaleinsparungen vergangener Jahre. Zum anderen beruht er auf einer gleichzeitigen Aufgabenmehrung, die u.a. auch durch die schrittweise Verschärfung der

Abwendungserklärungen in Erhaltungssatzungsgebieten ab Juli 2018 gerade bei den gesetzlichen Vorkaufsrechten zu verzeichnen ist.

Durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (Az. 4 C 1/20) ging zwar der Bearbeitungsaufwand für Gutachten zeitweise zurück, aktuell wird aber über die Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten beraten. Eine dauerhafte Reduzierung an Kapazitäten im BewA ist somit nicht gegeben. Einstweilen werden diese Kapazitäten zur Bearbeitung von Rückständen bzw. für PEIMAN-Abordnungen eingesetzt.

Das BewA ist weiterhin kaum mehr in der Lage alle eiligen und eiligsten Aufträge abzuarbeiten und überschreitet die Grenze seiner Leistungsfähigkeit bereits seit Längerem. Eine insb. für gerichtliche Auseinandersetzungen erforderliche, angemessene Ausfertigung von Gutachten kann aktuell nicht erstellt werden, da nicht ausreichend Personal zur Verfügung steht. Die Auswirkungen des pandemiebedingten Stellenbesetzungsstopps sowie unplanbare PEIMAN-Einsätze verschärfen die angespannte Situation im BewA massiv.

2.2.2.2 Entwicklung der Anforderungen / Aufgaben

Die Abteilung Städtische Immobilienbewertung (SIB) im BewA erstellt Wertgutachten für alle Bereiche des Münchner Immobilienmarktes. Dies umfasst neben den klassischen Gutachten über Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken auch Gutachten über Erbbaurechte, Dienstbarkeiten, Mieten und Pachten sowie Entschädigungen und Sondernutzungsentgelte. Die Gutachten dienen neben klassischen Immobiliengeschäften, Enteignungsfällen, Beleihungsfragen, Vorkaufsrechtsprüfungen und Reprivatisierungen insbesondere der Bewertung für SoBoN-Berechnungen als wichtige Grundlage für das weitere Vorgehen.

Die Bewertungen für SoBoN-Berechnungen werden komplexer und aufwendiger als zuvor. Nach Einleitung im Rahmen der SoBoN-Novelle 2021 wurden mit Hilfe eines Baukasten-Modells die Kooperationsmöglichkeiten zwischen der Privatwirtschaft und der LHM attraktiv gestaltet. Die Planungsbegünstigten können (statt der bisher üblichen Bindungen zum geförderten Wohnungsbau auf privaten Flächen) Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau an die LHM verkaufen.

Bei dem sog. Baukasten-Modell können Bauträger aus verschiedenen Bausteinen auswählen, welchen Punkte zugeordnet sind. Es muss immer eine Mindestzahl von 100 Punkten erreicht werden. Die Verwendung unterschiedlicher Bausteine führt zu unterschiedlichen Werten, was bei einer Bewertung nach Verkehrswertgesichtspunkten zu berücksichtigen ist. Neben den unterschiedlichen Modellvarianten des sog. „Baukastens“ ergeben sich weitere zusätzliche Bewertungen durch die neu eingeführte Möglichkeit/Notwendigkeit des Verkaufs von fertiggestellten Wohnungen durch die Projektentwickler an die LHM.

Während die von der LHM zu leistenden Ankaufspreise für unbebaute Grundstücke bereits festgelegt sind und derzeit EOF: 375 €/m² GF, MM: 675 €/m² GF, PMB: 1.200 €/m² GF betragen, müssen für den Ankauf von Wohnungen zusätzlich Verkehrswerte abgeleitet werden.

BewA-SIB ermittelt im Rahmen des neuen Ankaufmodells bei Veräußerungen von Grundstücken und/oder bezugsfertigen Wohneinheiten an die LHM den Kaufpreis. Diese Wertermittlungen sind sehr aufwändig und zeitintensiv. Das BewA wies bereits im Stadtratsbeschluss vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 03932, Seite 29 f.) gleichwohl darauf hin, dass seine Spielräume für eine Aufgabenpriorisierung aktuell eingeschränkt sind.

2.2.2.3 Zusätzlich erforderliche Personalressourcen

Durch die Eröffnung des Baukastenmodells ergeben sich für BewA-SIB notwendige Aufwände für eine Mehrzahl von Modellrechnungen. Diese können nur durch eine dauerhafte Zuschaltung personeller Kapazitäten in Höhe von **1,0 VZÄ** in der 3. Qualifikationsebene (**EntgGr. E 12**) im Technischen Dienst aufgefangen werden.

Für die Personalbedarfsermittlung wurde das analytisch-summarische Schätzverfahren angewandt. Detaillierte Unterlagen zur Stellenbemessung wurden dem POR zur Verfügung gestellt, jedoch nicht in diese Sitzungsvorlage aufgenommen.

Neben Bewertungen für SoBoN-Berechnungen, bei denen unterschiedliche Modellvarianten des sog. „Baukastens“ zu berücksichtigen sind, ergeben sich weitere zusätzliche Bewertungen durch die neu eingeführte Möglichkeit des Verkaufs von fertiggestellten Wohnungen durch die Projektentwickler an die LHM. Das BewA weist darauf hin, dass im Falle einer Veräußerung bezugsfertiger Wohnungen an die LHM der Verkehrswert der Immobilie Basis für die Kaufpreisverhandlungen wird, beim BewA neben dem 1 VZÄ für die komplexeren SoBoN-Bewertungen zusätzlicher Personalbedarf entstehen wird.

2.4. Zusätzlicher Büroraumbedarf

Durch die beantragten Stellen bei RV-V-GE wird Büroraumbedarf ausgelöst (1,5 VZÄ). Der Büroraumbedarf kann in den zugewiesenen Flächen im Objekt Denisstr. 2 untergebracht werden. Es wird daher kein zusätzlicher Büroraumbedarf angemeldet.

Durch die beantragten Stellen im BewA wird Büroraumbedarf ausgelöst (1,0 VZÄ). Der Büroraumbedarf kann in den zugewiesenen Flächen im Objekt Marsstr. 20-22 untergebracht werden. Es wird daher kein zusätzlicher Büroraumbedarf angemeldet.

2.5 Finanzierung

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft ab 2023	Einmalig in 2023	Befristet 2023 - 2025
Summe zahlungswirksame Kosten	116.922 €	5.000 €	123.045 €
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	115.922 €		121.845 €
Abt. Recht und Verwaltung (Produkt 34511300) • 0,25 VZÄ (A13) • 1,5 VZÄ (A14)	18.702 €		121.845 €
Bewertungsamt (Produkt 34111740) • 1,0 VZÄ (E12)	97.220 €		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
• Ersteinrichtung Arbeitsplatz		5.000 €	
• lfd. Arbeitsplatzkosten	1.000 €		1.200 €
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	1,25		1,5

* 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.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Die zum Eckdatenbeschluss 2023 angemeldete Ausweitung (KOMR-68) wurde nicht anerkannt. Aufgrund der Berücksichtigung der aktuellen Jahresmittelbeträge ergibt sich gegenüber dem Eckdatenbeschluss, der auf pauschalen Beträgen basiert, eine betragsmäßige Differenz.

Die **Unabweisbarkeit** der beantragten Personalressourcen ergibt sich aus Folgendem:

Ohne die zusätzlichen Personalressourcen sind die oben aufgeführten Aufgaben der SoBoN-Novelle 2021 nicht umsetzbar. Das geforderte Personal wird ab sofort benötigt. Angesichts des außerordentlich angespannten Wohnungsmarktes in München wäre es untragbar, wenn Wohnbebauungsplanverfahren oder deren spätere Verwirklichung verzögert werden würden, weil grundlegende konzeptionelle Fragen aus der SoBoN-Novelle 2021 aus personellen Gründen nicht vorab bearbeitet werden können.

2.6 Entscheidungsvorschlag

Der Einrichtung und Finanzierung der o. g. Stellenbedarfe wird zugestimmt.

3. Anwaltschaftliche Unterstützung zur Abwehr von Klagen, Durchsetzung von Ansprüchen sowie der Beauftragung von Rechtsgutachten (KOMR-64)

3.1 Anlass / Aktuelle Entwicklung

Die Abteilung RV des KR beauftragt bei Bedarf Rechtsanwält_innen mit der Prozessführung sowie der außergerichtlichen Vertretung. Der fachliche Schwerpunkt liegt im Grundstücksrecht und dem Fachgebiet der Vorkaufsrechte. In Verfahren vor dem Landgericht besteht Anwaltszwang. Hier ist zwingend die Vertretung durch einen Rechtsanwalt erforderlich. Vor den Zivilgerichten gelten regelmäßig enge, vom Gericht festgesetzte Fristen, so dass ein sehr zeitnahes Handeln erforderlich ist. In den vor dem Verwaltungsgericht geführten Fällen ist die forensische Erfahrung eines spezialisierten Rechtsanwalts erforderlich. Im Bereich Vorkaufsrechte hat die anwaltliche Vertretung regelmäßig maßgeblich zum Erfolg beigetragen; bislang ist die LHM noch in keinem Verfahren im Bereich der Vorkaufsrechte unterlegen.

Wenn Rechtsanwält_innen beauftragt werden, geht es um äußerst komplexe Aufgabenstellungen, in denen fachübergreifendes Wissen erforderlich ist; dies ist z. B. die Prozessführung von Aktiv- und Passivprozessen, außergerichtliche Prüfung von Rechtsfragen und Verhandlung von Vergleichen in Grundstücksangelegenheiten mit dem Schwerpunkt und / oder der Kombination von Kaufverträgen, Erbbaurechtsverträgen, Enteignungs- und Entschädigungsfragen, Vergaberecht, Steuerrecht, Zusammenhänge zwischen Zivil- und öffentlichem Recht. Die beauftragten Fälle zeichnen sich oft durch hohen Zeitdruck und erhebliche sachliche und rechtliche Komplexität aus.

Auch zukünftig wird anwaltliche Unterstützung bei der Prüfung von Rechtsfragen benötigt, für die in RV keine ausreichenden spezialisierten Fachkenntnisse und/oder im engen Zeitrahmen ausreichende personelle Ressourcen vorhanden sind. Es besteht Bedarf an der Hinzuziehung von Fachanwälten spezieller Rechtsgebiete – wie z. B. Urheberrecht, Strafrecht, Markenrecht, Kartellrecht, Insolvenzrecht, Datenschutzrecht – die nicht von der Fachkompetenz der Jurist_innen bei RV abgedeckt sind; ferner besteht Bedarf an Mitteln, in denen die Einholung externer Rechtsgutachten aus sachlichen Gründen geboten ist, z. B. zur Klärung allgemeiner rechtlicher Fragen von grundlegender Bedeutung, zur Absicherung des Verwaltungshandelns und zur schnellen Klärung einzelner Rechtsfragen. So hat z. B. die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu der Vorkaufsrechtspraxis vom 09.11.2021 (Az. 4 C 1/20) zu kurzfristigen, in ihrem Ergebnis weitreichendem Prüfaufwand u.a. im Datenschutzrecht geführt, die nur mit externer rechtsgutachterlicher Unterstützung bewältigbar waren.

Bislang wurden die o. g. Finanzmittel aus den Projektkosten der Grundstücksgeschäfte sowie – soweit nicht anders möglich - allgemeinen Haushaltsmitteln finanziert. Allgemeine Haushaltsmittel stehen nach den letzten Haushaltskonsolidierungsrunden nicht mehr zur Verfügung. Die Möglichkeiten zur Umschichtung von Haushaltsmitteln ist nur noch eingeschränkt möglich.

Nach der Erfahrung der letzten Jahre ist eine schnelle Finanzierung für die Abwehr von Klagen, Durchsetzung von Ansprüchen und Beauftragung von Rechtsgutachten erforderlich. Die Fristen widersprechen dem Erfordernis einer jeweils gesonderten Mittelbereitstellung durch einzelne Stadtratsbeschlüsse. Die Abteilung RV benötigt zur kurzfristigen, zielgerichteten projektunabhängigen und -übergreifenden Beauftragung eine eigene Finanzmittelpauschale.

3.2 Bedarf

Nach den Erfahrungen der nötigen Finanzmittel in den letzten Jahren wurde zum Eckdatenbeschluss 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456) ab dem Haushaltsjahr 2023 dauerhaft ein Bedarf i. H. v. 100.000 EUR jährlich angemeldet, jedoch nicht anerkannt.

3.3 Finanzierung

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	100.000 ab 2023		
davon:			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	100.000 jährlich ab 2023		

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die **Unabweisbarkeit** der beantragten Finanzmittel ergibt sich aus Folgendem:

Die Wohnraum- und Grundstückssituation in München verschärft sich stetig weiter. Die immer komplexer werdenden Rechtsfragen müssen termingerecht bearbeitet werden. Bearbeitungsfristen werden von den Gerichten einseitig festgelegt. Schnelles Agieren ist erforderlich, um die berechtigten Ansprüche der LHM durchzusetzen / zu verteidigen. Allgemeine Finanzmittel stehen aufgrund der Haushaltskonsolidierungsrunden in den letzten Jahren nicht mehr zur Verfügung. Die Finanzmittel werden ab dem Jahr 2023 benötigt.

3.4 Entscheidungsvorschlag

Das KR wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen konsumtiven Haushaltsmittel i. H. v. 100.000 €/Jahr im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der SKA anzumelden.

4. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde dem PLAN, dem POR und der SKA zugeleitet.

Die SKA und das POR stimmen der Sitzungsvorlage unter Verweis auf die aktuelle Beschlussfassung zum „Haushaltsplan 2023 Eckdatenbeschluss“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456) nicht zu. Abweichend von der hierzu von der SKA bzw. dem POR angeführten Argumentation hält das KR es dennoch für angebracht und notwendig, das nicht anerkannte Vorhaben dem Stadtrat nochmals zur Entscheidung vorzulegen und die Finanzierung aus zentralen Mitteln zu beantragen, da im Teilhaushalt des KR die hierfür benötigten Mittel weder durch eine Kompensation noch im Wege der Refinanzierung bereitgestellt werden können. Es wird seitens des KR nochmals darauf hingewiesen, dass andernfalls die ordnungsgemäße und zeitgerechte Aufgabenerfüllung des KR im Hinblick auf die Schaffung von neuem Wohnbaurecht in den Jahren 2023 ff. deutlich gefährdet ist und nicht sichergestellt werden kann.

Das PLAN hat die Sitzungsvorlage mitgezeichnet.

5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

6. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

7. Beschlussvollzugskontrolle

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

II. Antrag der Referentin

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Einrichtung von vier Stellen (4,0 VZÄ) für die Durchführung von Umlegungsverfahren und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen (KOMR-12).

Das Kommunalreferat wird weiter beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 344.090 € sowie die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 8.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamt_innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen i. H. v. bis zu 40 % des Jahresmittelbetrages.

2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Einrichtung von drei Stellen (2,75 VZÄ), davon 1,25 VZÄ unbefristet und 1,5 VZÄ befristet für die Umsetzung der SoBoN-Novelle und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen (KOMR-68).

Das Kommunalreferat wird weiter beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 116.922 €/Jahr, die befristet erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 123.045 €/Jahr sowie die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 5.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamt_innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen i. H. v. bis zu 40 % des Jahresmittelbetrages.

3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen konsumtiven Haushaltsmittel i. H. v. 100.000 €/Jahr im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (KOMR-64).
4. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wird zugestimmt.
5. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die beantragten Stellen keinen zusätzlichen Bürobedarf auslösen.
6. 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 - Recht und Verwaltung

Kommunalreferat

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

II. An
das Personal- und Organisationsreferat
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
das Kommunalreferat-GSM
das Kommunalreferat-BewA
das Kommunalreferat-GL1
das Kommunalreferat-GL2
z.K.

Am _____