

**Kommunalreferat - Immobiliendienstleistungen;  
Zusätzlicher Personalbedarf  
bei der Technischen Hausverwaltung**

**Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2018 - 2022  
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12855**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.10.2018 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates "Haushaltsplan 2019 Eckdatenbeschluss" (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11494)
<b>Inhalt</b>	Diverse vom Stadtrat beschlossene Anmietungen, Zuwachs von Flächen sowie Veränderungen innerhalb der Nutzung von Flächen lösen in der Technischen Hausverwaltung zusätzlichen Personalbedarf aus.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Die Kosten dieser Maßnahme betragen im Jahr 2019 155.670 € konsumtiv und 14.220 € investiv, im Jahr 2020 272.423 € konsumtiv sowie 40.800 € investiv und ab dem Jahr 2021 dauerhaft 311.340 €.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Der Stadtrat stimmt der Einrichtung von sechs zusätzlichen Stellen (6,0 VZÄ) für die Technische Hausverwaltung im Rahmen des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates „Haushaltsplan 2019 Eckdatenbeschluss“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11494) zu.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Stellenausweitung der Technischen Hausverwaltung, Immobiliendienstleistungen, Betreiberverantwortung
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**I. Vortrag der Referentin**

1. Vorbemerkung	1
2. Aktuelle Entwicklung	2
3. Zusätzlicher Personalbedarf	3
3.1 Aufgaben der technischen Hausverwaltung	3
3.2 Derzeitige Personalsituation	3
3.3 Entwicklung der Anforderungen / Aufgaben	3
3.4 Erforderliche Personalressourcen und Stellenbemessung	3
3.5 Zusätzlicher Flächenbedarf (Büros bzw. Werkstätten)	4
4. Darstellung der Kosten und Finanzierung	5
4.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	5
4.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	6
4.3 Finanzierung	7
5. Beteiligung anderer Dienststellen	7
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	7
7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	7
8. Beschlussvollzugskontrolle	7

**II. Antrag der Referentin** **8****III. Beschluss** **9**

**Kommunalreferat - Immobiliendienstleistungen;  
Zusätzlicher Personalbedarf  
bei der Technischen Hausverwaltung**

**Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2018 - 2022  
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12855**

2 Anlagen:

Stellungnahme der Stadtkämmerei,  
Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.10.2018 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Vorbemerkung**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 25.07.2018 „Haushaltsplan 2019 Eckdatenbeschluss“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11494) wurde für das Kommunalreferat eine Stellenausweitung in einem Umfang von 12,0 VZÄ beschlossen. Diese beschlossenen Stellen beinhalten für die Abteilung Immobiliendienstleistungen innerhalb des Geschäftsbereichs der Technischen Hausverwaltung eine Stellenausweitung in einem Umfang von 6,0 VZÄ. Diese neuen Stellen sind durch die Betreuung der Anwesen entsprechend Ziffer 2 dieser Sitzungsvorlage begründet.

Auf Grund der Dringlichkeit der Anmietung beziehungsweise des Erwerbs der aufgeführten Anwesen konnten die erforderlichen Personal- und Sachkosten bei der Technischen Hausverwaltung in den jeweiligen Beschlüssen zur Anmietung beziehungsweise zum Erwerb nicht berücksichtigt werden. Zudem führten Veränderungen in der Nutzung von bereits bestehenden Flächen, die bisher noch nicht durch die Technische Hausverwaltung betreut werden mussten, zu einem erhöhten Betreuungsaufwand. Für diese zusätzlichen Betreuungsbedarfe wurde zum Eckdatenbeschluss ein Stellenbedarf für die Technische Hausverwaltung im Umfang von 6,0 VZÄ angemeldet.

## 2. Aktuelle Entwicklung

In der folgenden Tabelle sind die Anwesen aufgeführt, die in das städtische Immobilienportfolio beziehungsweise in die Betreuung durch die Technische Hausverwaltung aufgenommen wurden, ohne dass bisher eine Stellenausweitung im Geschäftsbereich der Technischen Hausverwaltung (THV) erfolgt ist.

Anwesen	Referat	Durch die THV betreute Fläche (BGF*)	Beschluss Anmietung		Beginn der Betreuung durch die THV	Anmerkung
			Sitzungsvorlage	Kommunalausschuss		
Berg-am-Laim-Str. 45-47	BAU	zirka 3.800 m²	Nr. 14-20 / V 10868	01.02.2018	01.05.2018	-
Implerstr. 11	KVR	zirka 14.500 m²	Nr. 14-20 / V 11129	08.03.2018	Teilflächen ab Herbst 2018; Weitere Teilflächen ab 2019/2020	-
Claudius-Keller-Str. 3c	POR	zirka 4.800 m²	Nr. 14-20 / V 11115	08.03.2018	01.05.2018	Nutzung bis 31.12.2022
Implerstr. 24-26	KVR	zirka 1.400 m²	Nr. 14-20 / V 11390	12.04.2018	01.09.2018	-
Balanstr. 55-59	POR	zirka 12.300 m²	14-20 / V 12171	05.07.2018	01.04.2020	Bis 01.04.2022 Ausweichobjekt für Rosenheimer Str.118 – anschließend weitere städtische Nutzung
Theodolindenstr. 14	POR	zirka 650 m²	-	-	01.07.2017	Personalwohnheim
Marsstr. 19	RIT	zirka 2.400 m²	-	-	01.12.2017	Nachträglicher Betreuungsaufwand – Übergang der Fläche von SOZ an RIT
Schertlinstr. 60		zirka 2.300 m²	-	-	01.01.2019	-
Bürgerzentrum Freiam		zirka 4.400 m²	-	-	01.12.2021	-

\*Brutto-Grundfläche

### 3. Zusätzlicher Personalbedarf

#### 3.1 Aufgaben der Technischen Hausverwaltung

In Umsetzung des Münchner Facility Managements (mfm) ist das Kommunalreferat der zentrale Facility Manager u.a. für alle städtischen Verwaltungs- und Betriebsgebäude sowie für entsprechende Anwesen, die für städtische Dienststellen angemietet, erworben oder neu errichtet werden. Dies beinhaltet unter anderem auch die Technische Hausverwaltung für diese Anwesen. Das Leistungsspektrum der Technischen Hausverwaltung hierfür umfasst beispielsweise den kleinen Bauunterhalt, die Störungsbeseitigung und allgemeine Hausmeisteraufgaben.

#### 3.2 Derzeitige Personalsituation

Die neu angemieteten, erworbenen, beziehungsweise neu in die Betreuung der Technischen Hausverwaltung aufgenommenen Anwesen und Flächen gemäß Ziffer 2 dieser Beschlussvorlage wurden bei der Ermittlung der Vollzeitäquivalente der Technischen Hausverwaltung im Rahmen des mfm zur Festlegung des Personalbedarfs nicht berücksichtigt. Die derzeitige Personalausstattung der Technischen Hausverwaltung ist mit den in Betreuung befindlichen Objekten bereits vollständig ausgelastet.

#### 3.3 Entwicklung der Anforderungen / Aufgaben

Durch den entstehenden Zuwachs an Anwesen und Flächen entsprechend Ziffer 2 dieser Beschlussvorlage fällt ein erheblicher Mehraufwand an Betreuungsleistungen für die Technische Hausverwaltung an. Diese zusätzlich benötigten Leistungen können mit den vorhandenen Personalressourcen dauerhaft nicht gewährleistet werden.

Nur durch zeitgerechte Personalzuschaltung ist es der Technischen Hausverwaltung des Kommunalreferates möglich, Haftungsrisiken aus dem Bereich der Betreiberverantwortung auf ein vertretbares Mindestmaß zu reduzieren, nachhaltig zu einem störungsfreien Gebäudebetrieb und damit unterstützend zur Erfüllung der Kernaufgaben der Nutzerdienststellen beizutragen.

#### 3.4 Erforderliche Personalressourcen und Stellenbemessung

Die erforderlichen Personalressourcen werden durch den Umfang der Anwesen und Flächen definiert. Ein Hausmeister mit handwerklicher Ausbildung kann auf Basis von Erfahrungswerten durchschnittlich rund 6.900 m<sup>2</sup> BGF in einem Verwaltungsgebäude betreuen. Diese Kennzahl wurde auch bei den im Zuge früherer Anmietungen geltend gemachten Personalbedarfen und Stellenzuschaltungen zu Grunde gelegt.

Für die zusätzlich dauerhaft (nach Aufgabe des Objektes Claudius-Keller-Straße 3c zum 01.01.2023) zu betreuenden Flächen von ca. **41.750 m<sup>2</sup> BGF** werden insgesamt 6 Stellen **(6,0 VZÄ)** für Hausmeister bzw. Hausmeisterinnen mit handwerklicher Ausbildung (E5 TVöD) benötigt. Diese müssen zeitversetzt zugeschaltet werden. Die Zeitschiene ist abhängig von der tatsächlichen Übergabe der neu angemieteten Flächen an das Kommu-

nalreferat und der Aufnahme der Betreuung durch die Technische Hausverwaltung.

Die folgenden Objekte befinden sich entweder bereits in der Betreuung der Technischen Hausverwaltung oder werden bis spätestens 01.01.2019 in die Betreuung aufgenommen:

- Berg-am-Laim-Straße 45-47
- Implersstraße 11 (Teilfläche ca. 2.200 m<sup>2</sup>)
- Claudius-Keller-Straße 3c
- Implersstraße 24-26
- Theodolindenstraße 14
- Marsstraße 19
- Schertlinstraße 60

Die Summe dieser ab 01.01.2019 regulär zu betreuenden Flächen beträgt ca. 17.550 m<sup>2</sup> BGF. Um nun zeitnah eine angemessene Betreuungstiefe herstellen und bislang aufgeschobene Arbeiten in den zum Teil schon seit 2017 vorhandenen Flächen nachholen zu können, sollten bereits zum 01.01.2019 drei Stellen (**3,0 VZÄ**) neu eingerichtet und auch besetzt werden.

Ab voraussichtlich spätestens 01.04.2020 fallen weitere (Teil-)Flächen in den Objekten Implersstraße 11 und Balanstraße 55-59 im Umfang von ca. 24.600 m<sup>2</sup> BGF in die Betreuung. Hierfür wird eine Aufstockung um drei weitere Stellen (**3,0 VZÄ**) bei der Technischen Hausverwaltung benötigt, um den bis dahin erfolgten Flächenzuwachs von insgesamt 42.150 m<sup>2</sup> BGF bewältigen zu können. Diese Stellen sollen bereits zum 01.01.2019 eingerichtet, jedoch erst zum tatsächlichen Zeitpunkt der Übergabe der Flächen an das Kommunalreferat besetzt werden.

Zum 01.12.2021 kommen voraussichtlich noch Flächen von ca. 4.400 m<sup>2</sup> BGF im Bürgerzentrum Freiham für die reguläre Betreuung durch die Technische Hausverwaltung hinzu. Mit den im Vorfeld eingerichteten und besetzten sechs Stellen (6,0 VZÄ) für die oben genannten Flächen kann das Bürgerzentrum Freiham von der Technischen Hausverwaltung zunächst übergangsweise und ab dem 01.01.2023 regulär mitbetreut werden. Das Objekt in der Claudius-Keller-Straße 3c (4.800 m<sup>2</sup> BGF) wird mit Ablauf des 31.12.2022 von der Stadt aufgegeben. Es verbleiben somit als zusätzlich zu betreuende Flächen insgesamt ca. 41.750 m<sup>2</sup> BGF, für welche 6 Stellen (6,0 VZÄ) dauerhaft vonnöten sind.

### **3.5 Zusätzlicher Flächenbedarf (Büros bzw. Werkstätten)**

Die unter Ziffer 3.4 beantragten Arbeitsplätze müssen in den Verwaltungsgebäuden des Kommunalreferates untergebracht werden. Die Unterbringung des beantragten Personals kann in den bereits zugewiesenen Flächen erfolgen.

#### 4. Darstellung der Kosten und Finanzierung

Die Technische Hausverwaltung benötigt einmalig 22.800,- € (investiv) für die Grundausstattung an Werkzeug, Arbeitskleidung und persönlicher Schutzausrüstung (Kopfschutz, Schutzbrille, Schnittschutz-/Stichschutzhandschuhe, Sicherheitsschuhe etc.) für die neuen Hausmeister/Hausmeisterinnen, sowie 18.000,- € für Werkbänke, Werkstattstühle, Stahlschränke, ggf. Gefahrstoffschränke und spezielle (Elektro-) Werkzeuge zur Bestückung von Werkstatträumen sowie Mobiliar zur Ausstattung von Umkleide- und Lagerbereichen. Darüber hinaus fallen einmalig 14.220,- € (investiv) an Büroausstattungskosten sowie an laufenden Büroarbeitsplatzkosten 4.800,-€/Jahr an. Die laufenden Kosten des Mietwaschdienstleisters betreffend die zur Verfügung zu stellende Arbeitskleidung belaufen sich auf 4.200,- €/Jahr.

Die Kosten haben Auswirkungen auf die Produktkosten des Produktes 34111710 „Grundstücks- und Gebäudemanagement“ und sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

##### 4.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft ab 2021	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	311.340 €	155.670 € in 2019  272.423 € in 2020	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	302.340 €	415.718 €	
Abt. Immobiliendienstleistungen (ID) (Produkt 34111730) 3,0 VZÄ (E5)		151.170 € in 2019	
Abt. Immobiliendienstleistungen (ID) (Produkt 34111730) 3,0 VZÄ (E5) bzw. 6,0 VZÄ (E5) ab April 2020		264.548 € in 2020	
Abt. Immobiliendienstleistungen (ID) (Produkt 34111730) 6,0 VZÄ (E5)	302.340 €		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	9.000 €	12.375 €	
• lfd. Arbeitsplatzkosten (inkl. Mietwaschdienst Arbeitskleidung)	9.000 €	4.500 € in 2019  7.875 € in 2020	
• Jahresbruttomiete			
• Unterhaltsreinigung			
• Kleiner Bauunterhalt			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	6,0	6,0	

\* 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

## 4.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>	-	55.020 € (14.220 € in 2019 40.800 € in 2020)	-
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	-	-	-
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	-	-	-
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	-		-
• Ersteinrichtung Arbeitsplatz Fipo 0640.935.9330.5		7.110 € in 2019 7.110 € in 2020	
• Werkzeug-Grundausrüstung Fipo 0640.935.9331.3		7.110 € in 2019	
• Werkstatt-Einrichtung (Werkbänke, Stahlschränke, etc.) Fipo 0640.935.9331.3		33.690 € in 2020	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	-	-	-
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	-	-	-
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	-	-	-

Die für 2019 ff. einmalig und dauerhaft erforderlichen Auszahlungsmittel werden vom Kommunalreferat im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 bei der Stadtkämmerei angemeldet.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 wird wie folgt geändert:

### 0640.9330, Rangfolge 1

MIP	Art	Gesamtkosten in Tsd. €	Finanzg. bis 2017	Mittelbedarf Investitionsliste 1						nachrichtlich
				Summe 2018 - 2022	2018	2019	2020	2021	2022	2023
				in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
alt	935	416	0	353	101	63	63	63	63	63
neu	935	430	0	367	101	70	70	63	63	63



0640.9331, Rangfolge 5

MIP	Art	Gesamtkosten in Tsd. €	Finanzg. bis 2017	Mittelbedarf Investitionsliste 1						nachrichtlich
				Summe 2018 - 2022	2018	2019	2020	2021	2022	2023
				in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
alt	935	749	0	662	100	301	87	87	87	87
neu	935	790	0	703	100	308	121	87	87	87

### 4.3 Finanzierung

Die Finanzierung der zusätzlichen Personalkosten und der mit der Stellenzuschaltung verbundenen Kosten für die Arbeitsplatzausstattung kann weder aus Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget des Kommunalreferates erfolgen. Eine Bereitstellung der zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel aus dem allgemeinen Finanzmittelbestand ist notwendig.

### 5. Beteiligung anderer Dienststellen

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat abgestimmt. Es wurden keine Einwände gegen die Beschlussvorlage erhoben. Die Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

### 6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse.

### 7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

### 8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, da die Angelegenheit mit Beschlussfassung des Stadtrates erledigt wird.

## II. Antrag der Referentin

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Einrichtung von sechs Stellen (6,0 VZÄ) bei der Abteilung Immobiliendienstleistungen, Geschäftsbereich Technische Hausverwaltung, sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die dauerhaft ab 2021 erforderlichen Auszahlungsmittel für Personal-, Sach- und Dienstleistungen in Höhe von 311.340 € und die in den Jahren 2019 und 2020 einmalig erforderlichen Auszahlungsmittel in Höhe von 155.670 € beziehungsweise 272.423 € im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren bei der Stadtkämmerei anzumelden. Das Produktkostenbudget für das Produkt „Grundstücks- und Gebäudemanagement“ (Produktziffer 34111710) erhöht sich zahlungswirksam um bis zu 311.340 € (Produktauszahlungsbudget). Die Kosten sind insgesamt zahlungswirksam.
3. Das Kommunalreferat wird weiterhin beauftragt, die für 2019 mit der Stellenschaffung verbundenen einmaligen investiven Auszahlungsmittel in Höhe von insgesamt 55.020 € im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens bei der Stadtkämmerei anzumelden. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 wird wie folgt geändert:

### 0640.9330, Rangfolge 1

MIP	Art	Gesamtkosten in Tsd. €	Finanzg. bis 2017	Mittelbedarf Investitionsliste 1						nachrichtlich
				Summe 2018 - 2022	2018	2019	2020	2021	2022	2023
				in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
alt	935	416	0	353	101	63	63	63	63	63
neu	935	430	0	367	101	70	70	63	63	63

### 0640.9331, Rangfolge 5

MIP	Art	Gesamtkosten in Tsd. €	Finanzg. bis 2017	Mittelbedarf Investitionsliste 1						nachrichtlich
				Summe 2018 - 2022	2018	2019	2020	2021	2022	2023
				in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
alt	935	749	0	662	100	301	87	87	87	87
neu	935	790	0	703	100	308	121	87	87	87

4. 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

Der Vorsitzende

Die Referentin

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAll/V - Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Immobiliendienstleistungen - Technische Hausverwaltung

### Kommunalreferat

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

- II. An  
das Kommunalreferat – ID – THV  
das Kommunalreferat – GL1  
das Kommunalreferat – IM  
das Personal- und Organisationsreferat  
z.K.

Am \_\_\_\_\_