

Gemeinsam mit dem PLAN wurde ein alternatives Lastenmodell (KOSMO) für den Entwicklungsbereich Nord in vielen Abstimmungsrunden erörtert und in seinen Grundzügen skizziert. Aus dem Koalitionsvertrag geht zu den Entwicklungsbereichen u.a. Folgendes hervor: *„Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) ist ein unverzichtbares Instrument der Stadtplanung, welches wir im Nordosten und Norden der Stadt nutzen wollen. [...] Deshalb wollen wir das Projekt so schnell wie möglich realisieren, ohne eine qualitative Planung und den Dialog mit der Bevölkerung zu vernachlässigen. [...] Die bisherigen Vorarbeiten für die Entwicklung des Gebiets im Norden werden beschleunigt weiterverfolgt.“* Die genannte zeitnahe Realisierung der Entwicklungsbereiche kann nur mit einem Fortbestand entsprechender personeller Ressourcen erfolgen.

Nur durch die Bereitstellung zusätzlicher Stellen konnten zudem wichtige Grundsatzthemen wie z.B. „Angemessenheit der Bindungen bei den Sozialen Bindungsverträgen“, „Neues Nutzungsmodell für Kindertageseinrichtungen“, „Erstellung der SoBoN-Broschüre“, „Anrechenbarkeit von Bestandsbaurecht bei der Berechnung der sozialen Infrastruktur“, Stellungnahmen zu verschiedenen boden-/wohnungspolitischen Themen und die Erarbeitung eines wegweisenden Grundsatzbeschlusses zu den gesetzlichen Vorkaufrechten bearbeitet werden. Die Grundsatzthemenbearbeitung konnte insgesamt deutlich ausgebaut werden.

### **2.1.3 Rechtliche Beratung und Vertretung der Abteilung Immobilienservice (IS) bei der Entwicklung von Wohnbauflächen**

Die Personalzuschaltung ermöglichte, intensiv an der Weiterentwicklung des Konzepts des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) zu arbeiten, da der bisherige KMB nicht mehr den gewünschten Erfolg erzielte.

Hierbei waren verschiedene Möglichkeiten abzuwägen und komplexe Rechtsfragen, vor allem europäisches Beihilferecht, Kommunalrecht, Vergaberecht in enger Abstimmung mit PLAN und verschiedenen anderen Akteuren (z.B. Genossenschaften) zu prüfen. Um auch die anderen städtischen Referate über die Weiterentwicklung zu informieren, wurde das Thema in der stadtweiten Koordinierungsgruppe Europarecht vorgestellt. Hierfür waren umfangreiche Vor- und Nachbereitungen notwendig. Außerdem musste das neue Modell mit Rechtsaufsichtsbehörden (Regierung von Oberbayern und Bayerisches Innenministerium) diskutiert und abgestimmt werden.

Die im neuen Konzept vorgesehenen längeren Bindungsfristen des KMB und der sonstigen Modelle der Wohnungsbauoffensive (außerhalb der SoBoN) wurden umfassend rechtlich bei RV geprüft und abgestimmt.

Des Weiteren hat RV an den entsprechenden Abschnitten zu den Bindungsfristen in städtischen Verträgen im Beschluss des PLAN „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017 – 2021, Fortschreibung des KMB“, mitgearbeitet.

Mit dem PLAN wurde außerdem die Gestaltung städtischer Kaufverträge bei Fördermodellen (MMG, MMM, EOF) erarbeitet, um deren reibungslose Beurkundung zu ermöglichen.

Auch künftig ist das zusätzliche Personal unverzichtbar. Die Modelle des geförderten Wohnungsbaus müssen weiterentwickelt und den sich ändernden Bedürfnissen der Stadtgesellschaft angepasst werden. Da künftig mehr Grundstücke im Erbbaurecht vergeben werden, benötigt die Abteilung IS rechtliche Unterstützung bei der Optimierung der Erbbaurechtsverträge und deren Vollzug, um die Ziele des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus effektiv umzusetzen.

## **2.2 Abteilung Immobilienservice**

Durch Personalzuschaltungen im Umfang von zusätzlichen 6,0 VZÄ und Entfristung von 12,5 VZÄ haben sich bei IS folgende positive Effekte ergeben:

### **2.2.1 Kaufmännische Dienstleistungen, Grundstücksverkehr (Nord, Süd, Ost und Wohnen)**

Mit der Schaffung zusätzlicher Stellen in diesem Bereich konnten durch interne Umstrukturierungen Sachbearbeiter\_innen von Routinetätigkeiten entlastet und damit Kapazitäten für die intensive Mitwirkung an B-Planverfahren (z.B. Stellungnahmen zu Flächennutzungsplanänderungen und B-Plänen, Beschlussmitzeichnungen, Suche nach Ausgleichsflächen etc.) und deren zügige Bearbeitung geschaffen werden. Außerdem konnte in besonders arbeitsintensiven Stadtbezirken (z.B. in Stadtrandbereichen) zusätzliche Entlastung geschaffen werden. Die Bearbeitung von Stellungnahmen zu Beschlussmitzeichnungen im Rahmen der Bebauungsplanung konnte vor diesem Hintergrund in der Regel innerhalb von wenigen Tagen erfolgen, so dass sich hieraus keinerlei Verzögerungen in der Bebauungsplanung ergaben.

Darüber hinaus ermöglichen es die zusätzlichen Personalressourcen, an den zahlreichen und regelmäßig stattfindenden Besprechungen zu den verschiedenen B-Planverfahren teilzunehmen und die Interessen der Stadt als Grundstückseigentümerin einzubringen. So können gemeinsam mit der Stadtplanung und den privaten Grundstückseigentümer\_innen schnellere Abstimmungen erfolgen und Entscheidungen getroffen werden, da alle Beteiligten gemeinsam am Tisch sitzen.

Nicht zuletzt können die im Zuge von B-Planverfahren erforderlichen Grundstücksgeschäfte, wie z. B. der Erwerb oder Tausch von Grundstücken, durch die zusätzlichen Personalkapazitäten schneller bearbeitet und vollzogen werden, was ebenfalls zu einer beschleunigten Umsetzung der B-Pläne führt.

Um diese rasche Bearbeitung weiterhin aufrecht erhalten zu können, werden die geschaffenen Stellen nach wie vor dringend benötigt, zumal aufgrund der immer schwieriger werdenden Flächensituation die Verhandlungen immer komplexer werden. Große zusammenhängende Entwicklungsflächen in München z.B. mit einer „übersichtlichen“ Eigentümerstruktur wird es zukünftig aller Voraussicht nach nicht mehr geben, was den Zeitaufwand für die Verhandlungen weiter erheblich erhöhen wird.

### **2.2.2 Kaufmännische Dienstleistungen, Grundstücksverkehr Ost, Akquise**

Mit den beiden für die Akquise von Grundstücken geschaffenen Stellen wurde der Grundstock für das inner- und außerstädtisch aktive „Akquisteam“ gelegt. Das Team wurde ab 2013 sukzessive auf aktuell insgesamt 4,0 VZÄ aufgebaut, um nach Möglichkeit dringende konkrete Bedarfe an zusätzlichen Grundstücken zu decken, die bereits heute in nahezu allen Bereichen der kommunalen Daseinsvorsorge (Schulen, Kitas, Wohnen) bestehen. Außerdem soll durch strategischen Vorratserwerb von Grundstücken der zukünftige Bedarf insbesondere auch an Tauschflächen gedeckt werden.

Eine aktive Grundstücksvorratspolitik ist für die Landeshauptstadt München (LHM) langfristig essentiell, um in der Zukunft handlungsfähig zu bleiben. Bei B-Planverfahren können z.B. aus der Eigentümerposition heraus Beschleunigungen und auch wesentliche Weichenstellungen im Planungsverfahren erreicht werden. Gleichzeitig ist die Verfügbarkeit von Grund und Boden unabdingbar für alle städtischen Bauprojekte.

Der Immobilienmarkt in München ist geprägt von einem sehr geringen Angebot und einer hohen Nachfrage. Die Akquisetätigkeit ist mit entsprechend hohen Herausforderungen behaftet. Die Verhandlungen sind in der Regel langwierig und sowohl im Hinblick auf die innerstädtische Abstimmung als auch die komplexen Anforderungen der Anbieter\_innen sehr anspruchsvoll. Um die zukünftigen Bedarfe auch nur annähernd zu decken, ist es eigentlich sogar notwendig, das Akquisteam noch weiter auszubauen. Der vorhandene Personalstock ist unbedingt erforderlich, um den am Markt erzielten „Turnaround“, die Stadt als anerkannte und zuverlässig agierende Nachfrageakteurin zu etablieren, nicht zu beschädigen bzw. zu gefährden.

### **2.2.3 Kaufmännische Dienstleistungen, Grundstücksverkehr Wohnen – WIM V**

Mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „WIM V“ wurden die Zielzahlen zur Schaffung von neuem Wohnbaurecht sowie die Fertigstellungszahlen im geförderten Wohnungsbau deutlich erhöht. Nur durch die erfolgten Personalzuschaltungen konnte gewährleistet werden, dass die intensivierten und beschleunigten Vermarktungsmaßnahmen in den neuen B-Plangebieten, wie z.B. der Funkkaserne oder der Prinz-Eugen-Kaserne, zeitgerecht und erfolgreich umgesetzt werden konnten.

Die gestiegenen Verwertungszahlen haben zu einem entsprechenden Mehraufwand bei der Vertragsüberwachung geführt, die unmittelbar nach Vertragsabschluss und i.d.R. für weitere 10 Jahre sichergestellt werden muss, um z.B. häufig fällige Kaufpreisnachbesserungsansprüche der Stadt durchzusetzen. Die notwendigen diffizilen Überprüfungen sind nur durch die zusätzlichen Stellenkapazitäten zu bewältigen.

Auch der vermehrte Abschluss von rechtlich komplexen und verwaltungsaufwändigen Erbbaurechtsverträgen bindet auf die gesamte Laufzeit (i.d.R. zwischen 80 und 99 Jahre) weiteres Personal.

Zur erfolgreichen Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele sind, in Abstimmung mit den Fachreferaten und Zielgruppen, wie z.B. Genossenschaften und Baugemeinschaften, regelmäßige Optimierungen der Förderlandschaft und der Vertragsgestaltung notwendig.

Die Teilnahme an vielzähligen Arbeitsgruppen und regelmäßige Vertragsüberarbeitungen können nur mit dem Mehr an Personal bewerkstelligt werden.

## **2.2.4 Städtebauliche Projektentwicklung, Kasernen und andere Großprojekte**

Hier konnten durch die Personalzuschaltung die dringend erforderliche technische Betreuung der Vielzahl an städtebaulichen Verträgen und B-Planverfahren insbesondere im Bereich Kampfmittel und Grundstücksfreimachung zeit- und fristgerecht sichergestellt und städtische Entwicklungsflächen (z.B. Ackermannbogen, Kreativquartier, Domagkpark, Prinz-Eugen-Park, Freiham) für die künftige Neuplanung und Bebauung rechtzeitig vorbereitet werden (fachliche Begleitung der Planung und der Verträge, Archäologie, Kampfmittelsuche, Freimachung, Bodensanierung). Das Aufgabenspektrum hat sich hierbei in den letzten Jahren sowohl qualitativ/inhaltlich als auch quantitativ deutlich erweitert. Der Mehraufwand im Bereich Zwischennutzung und Entwicklung der ehemaligen Bayernkaserne kommt hierbei noch nicht zum Tragen und musste durch zusätzliche Personalzuschaltung aufgefangen werden. Der Bereich bewegt sich personell nach wie vor an der Grenze des Leistbaren.

## **2.3 Bewertungsamt (BewA)**

Für das BewA wurden mit o.g. Stadtratsbeschluss 3,0 VZÄ zusätzlich genehmigt sowie 6,5 VZÄ entfristet.

Angesichts des anhaltenden Fachkräftemangels ist die Gewinnung von qualifiziertem Fachpersonal für das BewA dauerhaft schwierig, so dass die Stellsituation insgesamt trotz der Stellenzuschaltung im Rahmen der Beschleunigung von B-Planverfahren durch eine chronische Unterbesetzung gekennzeichnet ist.

Durch entsprechende Prioritätensetzung und Flexibilität ist es dem BewA dennoch gelungen, die Auftragsmehrung im Kontext „WIM V“ und „Beschleunigung von B-Planverfahren“ in Form von erhöhten Auftragszahlen, zunehmender Komplexität und gleichzeitig Eilbedürftigkeit in der Vergangenheit erfolgreich, zeitnah und inhaltlich umfassend zu bewältigen.

Das BewA hat Bewertungen für die folgenden, nach Auslaufdatum sortierten Bebauungsplanverfahren (SoBoN-Werte, Entschädigungs- bzw. Bereitstellungswerte etc.) erstellt:

in 2017:

- B-Plan Nr. 1930 Siemensallee/Baierbrunner Str.
- B-Plan Nr. 2017b Bauernbräuweg
- B-Plan Nr. 2084 Federsee-/Henschelstr.
- B-Plan Nr. 2087b Gaswerksgelände
- B-Plan Nr. 2088 Osrangelände
- B-Plan Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Str.
- B-Plan Nr. 2091 Plinganser Str.
- B-Plan Nr. 2096a Kreativquartier
- B-Plan Nr. 2097 Anzinger Str.
- B-Plan Nr. 2106 Herbergstr./Hochmuttinger Str.
- B-Plan Nr. 2107 Lochhausener Str./Osteranger

in 2018:

- B-Plan Nr. 1947 Knorr-Bremse AG / Moosacher Str.
- B-Plan Nr. 2027 Zschokke-/Westendstr.
- B-Plan Nr. 2089 Blütenburg-/Pappenheimstr.

in 2019:

- B-Plan Nr. 2053a Südliches Oberwiesenfeld
- B-Plan Nr. 2100 Haldenseestr.
- B-Plan Nr. 2108a Ratoldstr.
- B-Plan Nr. 2109 Appenzeller Str.
- B-Plan Nr. 2115a Elisabethplatz
- B-Plan Nr. 2108a Ratoldstr.
- B-Plan Nr. 2118 Münchberger Str.
- B-Plan Nr. 2119 Fauststr.
- B-Plan Nr. 2121 Arabellastr. 26-28
- B-Plan Nr. 2127 Truderinger Str.
- B-Plan ohne Nr. - Planungsbereich „Unterbiberger Str. 15“

(bisher) in 2020:

- B-Plan Nr. 2009 Goteboldstr.
- B-Plan Nr. 2108a Ratoldstr.
- B-Plan Nr. 2109 Appenzeller Str.
- B-Plan Nr. 2121 Arabellastr. 26-28
- B-Plan Nr. 2122 Eggenfeldener Str.

Dabei sind pro B-Plangebiet regelmäßig mehrere Gutachten zu erstellen.

Am Beispiel des B-Plans Nr. 2109 Appenzeller Str. sind dies bis jetzt:

26.08.2019	Anfangs- und Endwerte
16.10.2019	Entschädigungswert Teilfläche 10 m <sup>2</sup> (WA2)
16.10.2019	Entschädigungswert Teilfläche 4 m <sup>2</sup> (WA2)
16.10.2019	Entschädigungswert Kita (WA1)
16.10.2019	Entschädigungswert Kita (WA3)
16.10.2019	Entschädigungswert Kita (WA6)
09.07.2020	Entschädigungswert Kita (WA3) mit neuen Werten (Betrachtung WEG-Umgriff) und aktualisiertes Gutachten (WA3) an neue Werte
09.07.2020	Entschädigungswert Kita (WA6) mit neuen Werten (Betrachtung WEG-Umgriff) und aktualisiertes Gutachten (WA6) an neue Werte

Um diese Gutachten qualifiziert zu erstellen, musste eine Vielzahl referatsinterner (mit RV und GeodatenService München) und referatsübergreifender (mit dem PLAN) Abstimmungen erfolgreich durchgeführt werden.

Die Auflistung ist nicht abschließend, weil das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist. Sie belegt jedoch, dass das BewA mit seinem insgesamt reduzierten Personalbestand an Immobilienbewerter\_innen zuverlässig eine termingerechte, inhaltlich umfassende Bearbeitung verschiedenster Aufträge zu Verkehrswertermittlungen, Stellungnahmen etc. sicherstellen muss. Deshalb ist die seinerzeit genehmigte Ausweitung der Personalkapazität für einen ordnungsgemäßen Dienstbetrieb weiterhin zwingend erforderlich.