

Telefon: 0 233 - 22310  
Telefax: 0 233-20358

Belegexemplar

119  
Anlage

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

Übereinstimmung mit  
Original geprüft

Am **10. Nov. 2022**  
D-II-V  
Stadtratsprotokolle

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 in der Abteilung Immobilienmanagement  
(KOMR-15, KOMR-22, KOMR-38, KOMR-41, GSR-35, KOMR-71, KOMR-72)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07573**

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

<b>Anlass</b>	Eckdatenbeschluss zum Haushaltsplan 2023	
<b>Inhalt</b>	Darstellung der geplanten Ausweitungen aufgrund von zusätzlichem Sachmittel- und Stellenbedarf für die Abteilung Immobilienmanagement (IM) ab dem Haushaltsjahr 2023, die im Rahmen des Eckdatenbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456) gemeldet wurden.	
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	KOMR-15: Stellenentfristung für S4/HANA	78.540 Euro/a
	KOMR-22: Bauunterhalt Klinikareal	210 T Euro/a
	KOMR-38: Erstellung CAD-Pläne	500 T Euro
	KOMR-41: Bauunterhalt für vom Baureferat (BAU) technisch betreute Gebäude	
	Bauunterhalt:	8 Mio. Euro/a
	Personal BAU (1,6 VZÄ):	125.670 Euro/a
	Einmalige Kosten Personal BAU:	11.200 Euro
	GSR-35: Bauunterhalt für die städtischen Friedhöfe	
	Bauunterhalt:	3,76 Mio. Euro/a
	Personal BAU (4,0 VZÄ):	314.160 Euro/a
Einmalige Kosten Personal BAU:	16.000 Euro	
KOMR-71: Bewirtschaftung Kontorhaus 1		
• laufende Erträge:	671 T Euro/a	
• laufende Aufwendungen:	470 T Euro/a	
KOMR-72: Fassadensanierung Kontorhaus 1	1,5 Mio. Euro	



<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Die beantragten zusätzlichen Auszahlungen ab dem Haushaltsjahr 2023 werden genehmigt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Eckdatenbeschluss, Haushaltsplanung 2023
<b>Ortsangabe</b>	-/-



<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Anlass	1
2. Ausweitungen ab dem Haushaltsjahr 2023	2
2.1 Stellenentfristung für S4/HANA (KOMR-15)	2
2.1.1 Anlass	2
2.1.2 Zusätzlicher Büroraumbedarf	3
2.1.3 Finanzielle Abwicklung	3
2.2 Bauunterhalt Klinikareal (KOMR-22)	4
2.2.1 Anlass	4
2.2.2 Finanzielle Abwicklung	5
2.3 Erstellung CAD-Pläne (KOMR-38)	6
2.3.1 Anlass	6
2.3.2 Finanzielle Abwicklung	6
2.4 Bauunterhalt für Gebäude mit technischem Dienstleister BAU (KOMR-41)	7
2.4.1 Anlass	7
2.4.2 Bauunterhaltsausweitung aufgrund von Indexerhöhung	7
2.4.3 Bauunterhaltsausweitung wegen Aufnahme von Flüchtlingsunterkünften in den regulären Bauunterhalt	8
2.4.4 Fazit und Ausblick	8
2.4.5 Zusätzlicher Büroraumbedarf	9
2.4.6 Finanzielle Abwicklung	9
2.5 Bauunterhalt für die städtischen Friedhöfe (GSR-35)	10
2.5.1 Anlass	10
2.5.2 Zusätzlicher Büroraumbedarf	11
2.5.3 Finanzielle Abwicklung	11
2.6 Laufende Bewirtschaftung der Immobilie Kontorhaus 1 (KOMR-71)	12
2.6.1 Anlass	12
2.6.2 Finanzielle Abwicklung	12
2.7 Fassadensanierung Kontorhaus 1 (KOMR-72)	14
2.7.1 Anlass	14
2.7.2 Finanzielle Abwicklung	15
3. Beteiligung anderer Referate	15
4. Beteiligung der Bezirksausschüsse	15
5. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	16
6. Beschlussvollzugskontrolle	16
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>16</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>18</b>



Telefon: 0 233 - 22310  
Telefax: 0 233-20358

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 in der Abteilung Immobilienmanagement  
(KOMR-15, KOMR-22, KOMR-38, KOMR-41, GSR-35, KOMR-71, KOMR-72)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07573**

4 Anlagen:

1. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates vom 28.09.2022
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 26.09.2022
3. Stellungnahme des Baureferats vom 22.09.2022
4. Stellungnahme des Gesundheitsreferats vom 21.09.2022

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.11.2022 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Anlass**

Am 27.07.2022 legte die Vollversammlung des Stadtrates im Rahmen des Beschlusses über die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456 die Eckpunkte zum Haushaltsplan 2023 (Eckdatenbeschluss) fest. Im nächsten Schritt werden mit dieser Sitzungsvorlage die im Eckdatenbeschluss gemeldeten Ausweitungen der Abteilung Immobilienmanagement (IM) beantragt, die in öffentlicher Sitzung behandelt werden können. Die Ausweitungen, die in nichtöffentlicher Sitzung behandelt werden müssen, werden in einer gesonderten Sitzungsvorlage eingebracht.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick, welche mit dieser Sitzungsvorlage beantragten Mehrbedarfe im Eckdatenbeschluss anerkannt wurden:

Nr.	Thema	Entscheidung Eckdatenbeschluss
KOMR-15	Stellenentfristung für S4/HANA	abgelehnt
KOMR-22	Bauunterhalt Klinikareal	abgelehnt
KOMR-38	Erstellung CAD-Pläne	abgelehnt
KOMR-41	Bauunterhalt für vom BAU technisch betreute Gebäude	Mit Reduzierung anerkannt → reduzierter Umfang wird beantragt
GSR-35	Ausweitung des Bauunterhalts für die städtischen Friedhöfe	Mit Reduzierung anerkannt → reduzierter Umfang wird beantragt
KOMR-71	Bewirtschaftung Kontorhaus 1	anerkannt
KOMR-72	Fassadensanierung Kontorhaus 1	abgelehnt

Im Sinne einer effizienten Abwicklung erfolgt die Beantragung der Ausweitungen, die die Abteilung IM des Kommunalreferats (KR) betreffen, größtenteils im Rahmen dieser Sitzungsvorlage bzw. im „Sammelbeschluss“ für die nichtöffentliche Sitzung. Sofern eine umfängliche Sachverhaltsdarstellung nötig ist, werden einzelne Ausweitungen in gesonderten Sitzungsvorlagen zur Entscheidung vorgelegt.

## 2. Ausweitungen ab dem Haushaltsjahr 2023

Nachfolgend wird die Notwendigkeit der beantragten Ausweitungen erläutert. Um die Orientierung zu erleichtern, wird jeder Gliederungspunkt zusätzlich um die laufende Nummer aus dem Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456) ergänzt.

### 2.1 Stellenentfristung für S4/HANA (KOMR-15)

#### 2.1.1 Anlass

Im Rahmen des CAFM-Projektes (IT-Unterstützung für das Facility Management der Landeshauptstadt München, LHM) wurde dem KR für den Einsatz im Projekt CAFM befristet bis 31.12.2022 eine Ersatzstelle (1,0 VZÄ) gewährt. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass seit Produktivsetzung von CAFM zum 01.01.2021 laufender Anpassungsbedarf am System besteht. Die Teilnahme an der hierfür eingerichteten Arbeitsgruppe sowie zeitintensive Anforderungserhebungen und Systemtests sind weiterhin erforderlich. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Einführung der neuen SAP-Version S4/HANA. In diesem Zusammenhang fallen weitere Aufgaben an:

- Teilnahme und Mitwirkung an Migrationsworkshops
- Anforderungserhebung (u.a. systemgestützte Betriebskostenabrechnung, Realisierung 4-Augenprinzip)
- Durchführung von Funktionstests

Für die Abteilung IM als gesamtstädtischer Vertragsdienstleister ist es von enormer Bedeutung, dass Ressourcen für die Wahrnehmung der o.g. Aufgaben bereitgestellt wer-



den. Andernfalls sind die Funktionsfähigkeit und Praktikabilität für KR-IM u.U. eingeschränkt, da bereits im CAFM-Projekt nicht alle gestellten Anforderungen umgesetzt werden konnten. Umso wichtiger ist es jetzt, bei den laufenden Verbesserungen und der Einführung von S4/HANA mitzuwirken. **Zudem ist die Stelle bereits mit einer eingearbeiteten Dienstkraft besetzt.** Sollte die Entfristung nicht gewährt werden, müsste diese bereits eingearbeitete Dienstkraft disponiert werden und stünde nicht mehr für o.g. Aufgaben zur Verfügung.

Die aktuell bis 31.12.2022 befristete Stelle (1,0 VZÄ, E10/A11) ist deshalb zu entfristen und dauerhaft zu finanzieren.

## 2.1.2 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Die Unterbringung der zu entfristenden Personalressource erfolgt weiterhin im Sachgebiet KR-IM-GW-Süd im vorhandenen Büroraum am Standort Roßmarkt 3. Es ist somit keine Ausweitung der Büroraumkapazitäten nötig.

## 2.1.3 Finanzielle Abwicklung

### 2.1.3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft ab 2023	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	78.540,--		
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Abt. Immobilienmanagement (Produkt 34111710) 1,0 VZÄ (E10)	77.740,--		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
• lfd. Arbeitsplatzkosten	800,--		
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	1,0		

\* 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.

### **2.1.3.2 Messung des nicht monetären Nutzens und Unabweisbarkeit**

Die Entfristung der Stelle dient der Funktionsfähigkeit des SAP-Moduls RE-FX und damit der digitalen Immobilienverwaltung. Gerade dadurch, dass für die Arbeit von KR-IM maßgebliche Anforderungen an die Funktionsweise von RE-FX nicht vollständig im Rahmen des CAFM-Projekts umgesetzt werden konnten, ist es nun umso wichtiger, dass die Belange im Rahmen der Einführung von S4/HANA eingebracht werden können und das Projekt digital4finance zur Einführung von S4/HANA unterstützt wird.

Sollte die Entfristung nicht gewährt werden, besteht die Gefahr, dass

- die offenen Anforderungen aus CAFM weiter nicht vertreten werden können,
- die Mitwirkung an der kontinuierlichen Verbesserung / Anpassung von RE-FX nicht sichergestellt werden kann und
- die erforderliche Unterstützung von Seiten KR-IM für die Einführung von S4/HANA nicht geleistet werden kann.

Eine Priorisierung oder Umschichtung der bestehenden Aufgaben ist mit der aktuellen Personalausstattung nicht leistbar. Aus diesem Grund ist die Entfristung der Stelle unbedingt erforderlich.

### **2.1.3.3 Finanzierung**

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Der mit der Entfristung der Stelle verbundene Finanzierungsbedarf wurde zum Eckdatenbeschluss 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456, KOMR-15) angemeldet, allerdings von der Vollversammlung des Stadtrates am 27.07.2022 nicht anerkannt. Die Entfristung ist jedoch aufgrund der o.g. Ausführungen für das KR zwingend erforderlich. Da im Eckdatenbeschluss mit pauschalen Personalkosten gerechnet wurde, im vorliegenden Finanzierungsbeschluss jedoch Jahresmittelbeträge zugrunde gelegt werden, ergibt sich eine Abweichung zu den Festlegungen im Eckdatenbeschluss.

## **2.2 Bauunterhalt Klinikareal (KOMR-22)**

### **2.2.1 Anlass**

2016 wurden im Zuge der Neustrukturierung der München Klinik (MüK) verschiedene Immobilien ins Eigentum der LHM übertragen. Seither besteht für die LHM als Eigentümerin die Verpflichtung zum Unterhalt der Gebäude und Flächen (Instandhaltung der Gebäude, Wartung und Prüfung technischer Anlagen, Begehungen, Winterdienst, Grünpflege usw.). Die technischen und infrastrukturellen Dienstleitungen werden von der vor Ort ansässigen Technikabteilung der MüK auf Basis einer bestehenden Verwaltungsvereinbarung beauftragt, gesteuert und überwacht. Die LHM ist als Eigentümerin verpflichtet, die angefallenen Kosten zu tragen. Für den Bauunterhalt fallen jährlich Gesamtkosten in Höhe von 120 T€ an, die sonstigen Bewirtschaftungskosten belaufen sich auf 90 T€ jährlich. Bis jetzt wurden die Kosten aus dem laufenden Referatsbudget finanziert. Wegen der enormen Preissteigerungen ist eine Finanzierung aus dem vorhandenen Budget nicht mehr möglich. Deshalb wird ab 2023 ein dauerhafter Mehrbedarf i.H.v. 210 T€ beantragt.

## 2.2.2 Finanzielle Abwicklung

### 2.2.2.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft ab 2023	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	210.000,--		
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
• Bauunterhalt	120.000,--		
• sonstige Bewirtschaftungskosten	90.000,--		
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

### 2.2.2.2 Messung des nicht monetären Nutzens und Unabweisbarkeit

Die Budgetausweitung dient dem Substanzerhalt der Immobilien. Sollte die Ausweitung nicht gewährt werden, wäre ein Instandhaltungsrückstau die Folge. Einer vermeintlich kurzfristigen Kosteneinsparung würden mittelfristig erhöhte Ausgaben zur Wahrung der Nutzbarkeit der Immobilien entgegenstehen. Es bestünde die Gefahr, dass einzelne Gebäude(-teile) nicht mehr oder nur noch eingeschränkt nutzbar wären. Somit ist der Finanzierungsbedarf für das KR zwingend erforderlich. Die Bewirtschaftungskosten fallen in erster Linie für die Verkehrssicherung an, die die LHM als Eigentümerin leisten muss. Das Klinikareal wird sowohl von den Mitarbeiter\_innen der MÜK als auch den Patient\_innen genutzt. Eine Trennung der in der Verantwortung der LHM liegenden Teilflächen ist nicht möglich, aus Sicherheitsgründen ist die Verkehrssicherung durch Winterdienst und Pflege der Grünanlagen unumgänglich.

### 2.2.2.3 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Im Eckdatenbeschluss wurde der Mehrbedarf für den Bereich KOMR gemeldet. Tatsächlich betrifft die Bauunterhaltsausweitung jedoch Immobilien, die dem Bereich KOMZ zugeordnet sind. Aus diesem Grund wird die Bauunterhaltsausweitung mit dieser Sitzungsvorlage für den Bereich KOMZ (Profit Center 94111910, Allgemeines Grundvermögen) beantragt. Hiervon abgesehen, weicht die beantragte Ausweitung nicht von der Eckdatenbeschlussmeldung ab.

Der Finanzierungsbedarf zwar zum Eckdatenbeschluss 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456, KOMR-22) gemeldet, allerdings von der Vollversammlung des Stadtrats am 27.07.2022 nicht anerkannt. Die Ausweitung ist jedoch aufgrund der o.g. Ausführungen für das KR zwingend erforderlich.

## 2.3 Erstellung CAD-Pläne (KOMR-38)

### 2.3.1 Anlass

Die Grafische Integration ist im SAP-Modul RE-FX eingerichtet. Damit die Grafische Integration für die Gebäude mit Objektverantwortung beim KR umgesetzt werden kann, müssen CAD-Pläne nach der CAD-Eingaberichtlinie erstellt werden.

Aus diesem Grund soll ein externer Dienstleister mit der Erstellung der CAD-Pläne beauftragt und die Pläne anschließend in das SAP-Modul RE-FX eingespielt werden. Die CAD-Pläne sind erforderlich, da mit der Einführung des Prozesses „LHM-CAD\_CAFM-Plan erstellen/ändern“ die Bereitstellung von CAD-Plänen gemäß CAFM-Eingaberichtlinie verpflichtend vorgeschrieben ist. Ohne die Einhaltung der Vorgaben der Eingaberichtlinie kann keine Raumebene in RE-FX bereitgestellt werden.

### 2.3.2 Finanzielle Abwicklung

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

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>		500.000,-- in 2023	
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)		500.000,-- in 2023	
• Dienstleistungen			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

#### 2.3.2.2 Messung des nicht monetären Nutzens und Unabweisbarkeit

Die Erfassung der CAD-Pläne in SAP-RE-FX ist erforderlich, um die Umsetzung des neuen Prozesses „LHM-CAD\_CAFM-Plan erstellen/ändern“ sicherzustellen und damit die Datenqualität in RE-FX zu verbessern.

#### 2.3.2.3 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Die beantragte Ausweitung entspricht der Meldung zum Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456, KOMR-38), wurde allerdings von der Vollversammlung des Stadtrates am 27.07.2022 nicht anerkannt. Das KR hält aus o.g. Gründen am Mehrbedarf fest.

## 2.4 Bauunterhalt für Gebäude mit technischem Dienstleister BAU (KOMR-41)

### 2.4.1 Anlass

Das BAU als technischer Dienstleister betreut die rund 650 städtisch genutzten Immobilien des KR. Dabei handelt es sich um

- Verwaltungsgebäude,
- Betriebsgebäude,
- Gebäude der Brandbekämpfung sowie
- kulturell und sozial genutzte Gebäude.

Den Bauunterhalt für die Friedhofsgebäude ausgenommen, wurden die Mittel des großen Bauunterhalts (Kostenart 660010, im Folgenden Bauunterhalt) zuletzt mit Beschluss vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03340) erhöht. Mit dieser Sitzungsvorlage wurde u.a. eine befristete Erhöhung des Bauunterhalts um 4 Mio. € für die Jahre 2017-2021 beschlossen, die seit 2022 wieder entfällt.

Damit stehen seit 2017 im Bauunterhalt ohne Sonderfinanzierung für o.g. Immobilien unverändert 21 Mio. € zur Verfügung. Dieses Budget reicht nicht, um die Verkehrssicherung und Funktionsfähigkeit der Immobilien aufrecht zu erhalten.

Dies liegt insbesondere an dem seit 2014 stark erhöhtem Baupreisindex (Baupreisindex 2014 war Grundlage des Beschlusses vom 20.07.2016), der gerade im Flüchtlingsbereich seit 2016 gestiegenen Anzahl an zu betreuenden Immobilien und dem Auslaufen der Pauschale für die Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen.

Aus diesen Gründen ergibt sich der nachfolgend dargestellte Mehrbedarf beim Bauunterhalt.

### 2.4.2 Bauunterhaltsausweitung aufgrund von Indexerhöhung

Im Zeitraum 2014 (Basis für letzte Indexerhöhung des Bauunterhalts, s. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03340) bis 2021 stieg der Baupreisindex um 28,3 Prozentpunkte. Damit ergibt sich eine Index-bedingte Erhöhung des Bauunterhalts i.H.v. gerundet 6 Mio. €:

Jahr	Bauunterhalt	Baupreisindex <sup>1</sup>
2014	21,000 Mio. €	98,5
2021	26,943 Mio. €	126,8
Differenz:	5,943 Mio. €	28,3
→ <b>Bauunterhaltserhöhung ≈ 6 Mio. €</b>		

Im Rahmen des Eckdatenbeschlusses wurden 80 % anerkannt. Das entspricht einer dauerhaften Ausweitung in Höhe von 4,8 Mio. €.

1 Quelle Baupreisindex: BKI Baupreisindex Bayern, Bayer. Landesamt für Statistik

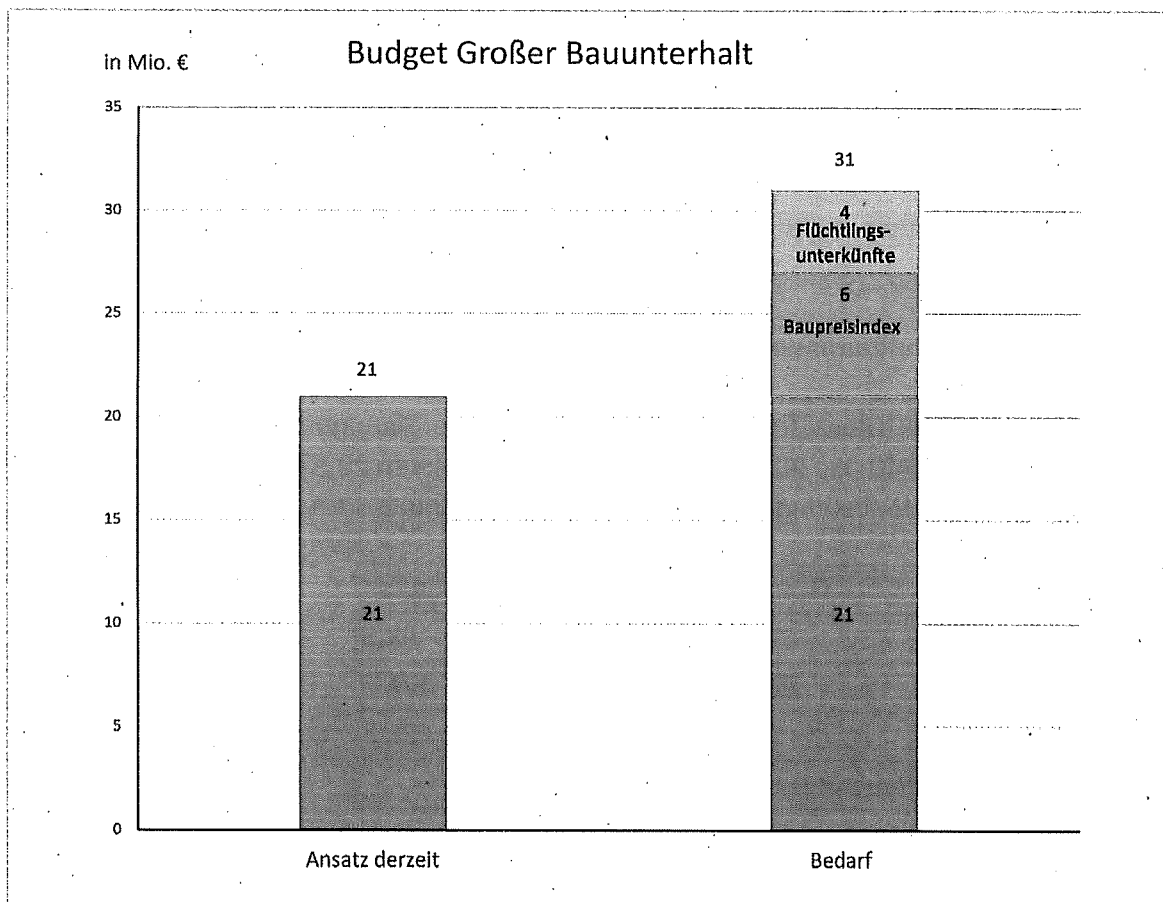
### 2.4.3 Bauunterhaltsausweitung wegen Aufnahme von Flüchtlingsunterkünften in den regulären Bauunterhalt

Für die Flüchtlingsunterkünfte stand bis jetzt kein gesondertes Bauunterhaltsbudget zur Verfügung. Stattdessen wurden die Maßnahmen aus einer befristet eingestellten investiven Pauschale (MIP-Maßnahme: 0640.4083) finanziert, deren Mittel jedoch ab 2023 erschöpft sind. Für die weitere Bewirtschaftung der rund 65 bestehenden Flüchtlingsstandorte werden ab 2023 dauerhaft 4 Mio. € benötigt. Im Rahmen des Eckdatenbeschlusses wurden 80 % anerkannt. Das entspricht einer dauerhaften Ausweitung in Höhe von 3,2 Mio. €.

Die Bauunterhaltsausgaben für in Betrieb befindliche Flüchtlingsunterkünfte werden der LHM in der Regel von der Regierung von Oberbayern (ROB) erstattet. Bei eventuellen Rückfragen der ROB ist jedoch Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit der Bauunterhaltsausgaben zu begründen, um die Erstattung zu erlangen.

### 2.4.4 Fazit und Ausblick

Die tatsächliche Diskrepanz zwischen Instandhaltungsbedarf und verfügbaren Mitteln zeigt folgende Grafik:



Der dargestellte Mehrbedarf i.H.v. insgesamt 10 Mio. € wurde als dauerhafte Ausweitung zum Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2023 gemeldet. Um den Bauunterhalt für die gestiegene Anzahl an zu betreuenden Flüchtlingsunterkünften personell leisten zu kön-

nen, sind beim BAU zusätzliche Personalressourcen i.H.v. 2,0 VZÄ im technischen Dienst erforderlich. Dabei werden einmalig 10 T€ für Stellenausschreibungen benötigt.

Im Rahmen des Eckdatenbeschlusses wurden 80 % anerkannt. Das entspricht einer dauerhaften Ausweitung in Höhe von 8 Mio. €, 8 T€ für die einmalige Stellenausschreibung sowie 1,6 VZÄ zusätzliche Personalressourcen für das BAU.

Darüber hinaus wird eine referatsübergreifende Arbeitsgruppe unter Federführung der Stadtkämmerei (SKA) ein Bemessungsverfahren erarbeiten, mit dem künftig eine kontinuierliche und transparente Planung des Bauunterhaltsbudgets ermöglicht wird. Dieses pauschalierende Verfahren basiert auf standardisierten Gebädefaktoren (Nutzungsintensität, Gebäudealter, etc.), deren Ausprägung den Bauunterhaltsbedarf pro m<sup>2</sup> ergibt. Die Erarbeitung, Erprobung und Evaluierung dieses Bemessungsverfahrens ist jedoch äußerst zeitintensiv, weshalb das Verfahren noch nicht für die Meldung zum Eckdatenbeschluss 2023 angewendet werden konnte.

#### 2.4.5 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Die Unterbringung der zusätzlichen Personalressourcen erfolgt im vorhandenen Büroraum des Baureferats-Hauptabteilung Hochbau. Es ist somit keine Ausweitung der Büroraumkapazitäten nötig.

#### 2.4.6 Finanzielle Abwicklung

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

Im Rahmen des Eckdatenbeschlusses für den Haushalt 2023 wurden nur 80 % der erforderlichen Sachmittel und des notwendigen Personals genehmigt. Das BAU weist darauf hin, dass mit diesen beantragten Mitteln und Personalkapazitäten der Bauunterhalt für bestehende Flüchtlingsunterkünfte nicht vollumfänglich geleistet werden kann.

	Dauerhaft ab 2023	Einmally	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	8.125.670,--	11.200,-- in 2023	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*  Abt. Hochbau (Produkt 32511100) 1,6 VZÄ (E 10)	124.390,--		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)  • IErsteinrichtung  • lfd. Arbeitsplatzkosten  • Bauunterhalt	   1.280,--  8.000.000,--	   3.200,-- in 2023	

	Dauerhaft ab 2023	Einmalig	Befristet
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13) Ausschreibungskosten Stellenausschreibung		8.000,-- in 2023	
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	1,6		

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

#### 2.4.6.2 Messung des nicht monetären Nutzens

Sollte die Bauunterhaltsausweitung mit zusätzlichen Personalressourcen nicht gewährt werden, wäre ein Instandhaltungsrückstau die Folge. Einer vermeintlich kurzfristigen Kosteneinsparung würden mittelfristig erhöhte Ausgaben zur Wahrung der Verkehrssicherung und Nutzbarkeit der Immobilien entgegenstehen. Zudem bestünde die Gefahr, dass einzelne Gebäude(-teile) nicht mehr oder nur noch eingeschränkt nutzbar wären.

#### 2.4.6.3 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Der zusätzliche Mittelbedarf für die Erhöhung des großen Bauunterhalts und den damit verbundenen Personalbedarf im BAU wurde zum Eckdatenbeschluss 2023 angemeldet. Die Vollversammlung des Stadtrats hat den angemeldeten Bedarf anerkannt, aber eine Anpassung des finanziellen Umfangs auf 80 % beschlossen. Der anerkannte Bedarf i.H.v. 80 % der ursprünglichen Meldung wird mit dieser Sitzungsvorlage beantragt

Da im Eckdatenbeschluss mit pauschalen Personalkosten gerechnet wurde, im vorliegenden Finanzierungsbeschluss jedoch Jahresmittelbeträge zugrunde gelegt werden, ergibt sich eine Abweichung zu den Festlegungen im Eckdatenbeschluss.

### 2.5 Bauunterhalt für die städtischen Friedhöfe (GSR-35)

#### 2.5.1 Anlass

Für den Bauunterhalt der Liegenschaften auf 29 Münchner Friedhöfen, den Einfriedungen und den dazwischen liegenden Flächen stehen dem KR (Unterabschnitt 0640 – Immobilienmanagement) und den Städtischen Friedhöfe München (SFM, Unterabschnitt 7500 – Bestattungswesen) derzeit jährlich Mittel i.H.v. 1,3 Mio. € zur Verfügung.

- Die Betriebsgebäude der SFM sind nahezu ausnahmslos in einem stark sanierungsbedürftigem Zustand; was schon in absehbarer Zeit die betrieblichen Abläufe gefährden könnte.



- Das jahrelang gleichbleibende Bauunterhaltsbudget i.H.v. 1,3 Mio. € hat dazu geführt, dass in großen Teilen nur notdürftige und provisorische Unterhaltsmaßnahmen an den Gebäuden, Einfriedungen und Flächen der SFM vorgenommen werden konnten.
- Mit dieser Summe kann der Werterhalt und die Gebrauchsfähigkeit der Immobilien nicht gewährleistet werden.

Folglich liegt derzeit eine Bedarfsunterdeckung vor. Bei Fortbestehen des geringen Bauunterhaltsbudgets kann eine Aufrechterhaltung des Bestattungsbetriebes auf Dauer an einigen Friedhöfen nicht mehr sichergestellt werden. Die zuständige Berufsgenossenschaft (Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau, SVLFG) hat bei ihren Betriebsbesichtigungen in den Jahren 2020-2022 weitere bauliche Mängel beanstandet und fordert die dringende Renovierung von Sozial-, Umkleide- und Sanitärräumen, damit diese weiter genutzt werden dürfen und der Friedhofsbetrieb aufrechterhalten werden kann.

Auch aus den Gebäudezustandsberichten des BAU ist zu entnehmen, dass die zum Eckdatenbeschluss gemeldete Ausweitung dringendst notwendig ist.

## 2.5.2 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Die Unterbringung der zusätzlichen Personalressourcen erfolgt im vorhandenen Büroraum des Baureferats-Hauptabteilung Hochbau. Es ist somit keine Ausweitung der Büroraumkapazitäten nötig.

## 2.5.3 Finanzielle Abwicklung

### 2.5.3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Im Rahmen des Eckdatenbeschlusses für den Haushalt 2023 wurden nur 80 % der erforderlichen Mittel und des notwendigen Personals anerkannt, die mit dieser Sitzungsvorlage beantragt werden. Das BAU weist darauf hin, dass mit diesen beantragten Mitteln und Personalkapazitäten der Bauunterhalt für die SFM nicht vollumfänglich durchgeführt werden kann.

	Dauerhaft ab 2023	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	4.074.160,--	16.000,-- in 2023	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	310.960,--		
Abt. Hochbau (Produkt 32511100) 4 VZÄ (E 10)			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			

	Dauerhaft ab 2023	Einmalig	Befristet
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ersteinrichtung</li> <li>• lfd. Arbeitsplatzkosten</li> <li>• Bauunterhalt davon im UA 7500 (Bestattungswesen) im UA 0640 (KR- Immobilienmanagement)</li> </ul>	3.200,--  3.760.000,--  1.128.000,-- 2.632.000,--	8.000,-- in 2023	
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13) Ausschreibungskosten Stellenausschreibung		8.000,-- in 2023	
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	4,0 VZÄ		

\* 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.

### 2.5.3.2 Messung des nicht monetären Nutzens

Sollte die Ausweitung des Bauunterhalts mit den zusätzlichen Personalressourcen nicht gewährt werden, kann eine Aufrechterhaltung des Bestattungsbetriebes auf einigen Friedhöfen auf Dauer nicht sichergestellt werden. Einer vermeintlich kurzfristigen Kosteneinsparung würden mittelfristig erhöhte Ausgaben zur Wahrung der Verkehrssicherung und Nutzbarkeit der Immobilien entgegenstehen. Zudem bestünde die Gefahr, dass einzelne Gebäude(-teile) nicht mehr oder nur noch eingeschränkt nutzbar wären.

### 2.5.3.3 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Es handelt sich um ansatzfähige Kosten im Sinne des Art. 8 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes, die in der aktuellen Gebührenkalkulation (2023-2024) berücksichtigt wurden. Die mit der Ausweitung des Bauunterhalts entstehenden Sach- und Personalkosten werden damit durch Gebühreneinnahmen refinanziert. Die beantragte Ausweitung entspricht dem reduzierten Umfang, der im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2023 anerkannt wurde.

## 2.6 Laufende Bewirtschaftung der Immobilie Kontorhaus 1 (KOMR-71)

### 2.6.1 Anlass

Die Flurstücke 10684/31 und 10648/38 je Sektion 6 werden zum 01.01.2023 aus dem Eigentum der Markthallen München (MHM) in das Eigentum des Hoheitshaushalts (Allgemeines Grundvermögen, Buchungskreis 0099) übertragen. Damit liegen Besitz, Nutzen und Lasten für das Kontorhaus 1 ab 01.01.2023 bei KR-IM statt den MHM. Nachdem das Kontorhaus 1 bis auf weiteres markthallenaffin genutzt wird, verbleibt die Verwaltung bei

den MHM. Mittels Kontenmapping werden Aufwendungen und Erträge nach Abschluss des Haushaltsjahres von den Konten der MHM auf die Konten des Hoheitshaushalts übertragen („gemappt“). Aus diesem Grund sind die laufenden Aufwendungen und Erträge für die Bewirtschaftung des Kontorhauses 1 ab dem Haushaltsjahr 2023 im Hoheitshaushalt zu veranschlagen. Basis der Veranschlagung bilden die Ist-Daten der Aufwendungen und Erträge für das Wirtschaftsjahr 2021:

- Erträge aus Mieten und Pachten: 627 T€/Jahr  
davon 240 T€ privatrechtlich  
davon 387 T€ öffentlich-rechtlich
- Erträge aus Verrechnung von Nebenkosten: 44 T€/Jahr  
davon 17 T€ privatrechtlich  
davon 27 T€ öffentlich-rechtlich
- Erträge dauerhaft ab 2023: 671 T€/Jahr
  
- Instandhaltungskosten (Bauunterhalt): 70 T€/Jahr
- Hausbewirtschaftungskosten (Strom, etc.): 130 T€/Jahr
- Sonstige betriebliche Aufwendungen (Gutachten, etc.): 20 T€/Jahr
- Kosten Verwalterentgelt: 250 T€/Jahr
- Aufwendungen dauerhaft ab 2023: 470 T€/Jahr

## 2.6.2 Finanzielle Abwicklung

### 2.6.2.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft ab 2023	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	470.000,--		
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
• Bauunterhalt	70.000,--		
• Hausbewirtschaftungskosten	130.000,--		
• Gutachten	20.000,--		
• Verwalterentgelt MHM	250.000,--		
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

### 2.6.2.2 Zahlungswirksame Erlöse im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft ab 2023	Einmalig	Befristet
<b>Summe der zahlungswirksamen Erlöse</b>	671.000,--		
davon:			
Öffentlich – rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4)	414.000,--		
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)	257.000,--		

### 2.6.2.3 Finanzierung

Mit der Veranschlagung der laufenden Aufwendungen und Erträge ergibt sich als Saldo ein Überschuss i.H.v. 201 T€, der im städtischen Haushalt einzuplanen ist. Ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf ergibt sich dadurch nicht.

Im Eckdatenbeschluss erfolgte die Meldung für den Bereich KOMR. Das Kontorhaus 1 wird jedoch dem Bereich KOMZ zugeordnet. Aus diesem Grund wird mit dieser Sitzungsvorlage beantragt, die laufenden Aufwendungen und Erträge im Bereich KOMZ (Profit Center 94111910, Allgemeines Grundvermögen) zu veranschlagen. Hiervon abgesehen, weicht die beantragte Veranschlagung nicht von der Eckdatenbeschlussmeldung ab.

## 2.7 Fassadensanierung Kontorhaus 1 (KOMR-72)

### 2.7.1 Anlass

Wie unter Ziff. 2.6 beschrieben, werden die Flurstücke 10684/31 und 10648/38 je Sektion 6 zum 01.01.2023 vom Eigentum der MHM in das Eigentum des Hoheitshaushalts (Allgemeines Grundvermögen, Buchungskreis 0099) übertragen. Damit liegen Besitz, Nutzen und Lasten für das Kontorhaus 1 ab 01.01.2023 bei KR-IM statt den MHM. Nachdem die Fassade in einem sehr schlechten Zustand ist, soll diese 2023 saniert werden. Die Sanierung kann nicht aus Mitteln des laufenden Bauunterhalts erfolgen, weshalb 1,5 Mio. € einmalig für 2023 zur Sanierung der Fassade beantragt werden.

## 2.7.2 Finanzielle Abwicklung

### 2.7.2.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>		1.500.000,-- in 2023	
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
• Bauunterhalt		1.500.000,-- in 2023	
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

### 2.7.2.2 Messung des nicht monetären Nutzens und Unabweisbarkeit

Sollte das Budget für die Fassadensanierung nicht gewährt werden, verschlechtert sich die Gebäudesubstanz weiter. Einer vermeintlich kurzfristigen Kosteneinsparung würden mittelfristig erhöhte Ausgaben zur Wahrung der Verkehrssicherung und Nutzbarkeit der Immobilie entgegenstehen. Aus diesem Grund ist die Maßnahme für das KR zwingend erforderlich.

### 2.7.2.3 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Im Eckdatenbeschluss erfolgte die Meldung für den Bereich KOMR. Das Kontorhaus 1 wird jedoch dem Bereich KOMZ zugeordnet. Aus diesem Grund wird mit dieser Sitzungsvorlage beantragt, die Budgetausweitung im Bereich KOMZ (Profit Center 94111910, Allgemeines Grundvermögen) zu veranschlagen. Hiervon abgesehen, weicht die beantragte Veranschlagung nicht von der Eckdatenbeschlussmeldung ab.

Der Finanzierungsbedarf wurde jedoch im Eckdatenbeschluss 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456, KOMR-72) nicht anerkannt. Aus o.g. Gründen hält das KR aber an der Beantragung des Mehrbedarfs fest.

## 3. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Gesundheitsreferat, BAU, SKA und Personal- und Organisationsreferat abgestimmt.

## 4. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## 5. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## 6. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sich mit der Zustimmung die mit diesem Beschluss beabsichtigten Wirkungen entfalten.

## II. Antrag der Referentin

1. Der Entfristung der aktuell bis 31.12.2022 befristeten Ersatzstelle (1,0 VZÄ) für den Einsatz im Projekt CAFM wird zugestimmt. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die hierfür dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 78.540 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden und die Entfristung der Stelle beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von bis zu 40 % des Jahresmittelbetrages. Das Produktkostenbudget beim Profit Center 34111710 (Grundstücks- und Gebäudemanagement) erhöht sich um 78.540 Euro, davon sind 78.540 Euro zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget, s. Vortrag zu KOMR-15).
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen konsumtiven Haushaltsmittel für die Immobilien des Klinikareals i.H.v. 120.000 Euro für den Bauunterhalt unter der Finanzposition 8800.501.0000.2 und 90.000 Euro für sonstige Bewirtschaftungskosten unter der Finanzposition 8800.540.3000.7 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag zu KOMR-22).
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen konsumtiven Haushaltsmittel i.H.v. 500.000 Euro für die Beauftragung eines externen Dienstleisters zur Erstellung der CAD-Pläne unter der Finanzposition 0640.602.0000.9 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag zu KOMR-38).
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen konsumtiven Haushaltsmittel i.H.v. 8.000.000 Euro für den großen Bauunterhalt unter der Finanzposition 0640.500.0000.5 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag KOMR-41).
5. Das Baureferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 125.670 Euro für die zusätzlichen 1,6 VZÄ im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 anzumelden (s. Vortrag zu KOMR-41).

Das Baureferat wird zudem beauftragt, die Einrichtung von 1,6 Stellen unbefristet zu veranlassen und die Besetzung der Stellen beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen und Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40% des Jahresmittelbetrages.

Das Baureferat wird beauftragt, die mit der Schaffung der Stellen verbundenen einmaligen Sachauszahlungen in Höhe von 11.200 Euro zur Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Das Produktkostenbudget „Städtische Hochbauten - Produkt 32511100“ erhöht sich einmalig in 2023 um 136.870 Euro und dauerhaft ab 2024 um 125.670 Euro. Davon sind sämtliche Beträge zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen konsumtiven Haushaltsmittel i.H.v. 2.632.000 Euro für den großen Bauunterhalt der Friedhöfe unter der Finanzposition 0640.500.0000.5 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag GSR-35).

7. Das Gesundheitsreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen konsumtiven Haushaltsmittel i.H.v. 1.128.000 Euro für den Bauunterhalt der Friedhöfe unter der Finanzposition 7500.500.0000.9 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag GSR-35).

8. Das Baureferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 314.160 Euro für die zusätzlichen 4,0 VZÄ im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 anzumelden (s. Vortrag zu GSR-35).

Das Baureferat wird zudem beauftragt, die Einrichtung von 4,0 Stellen unbefristet zu veranlassen und die Besetzung der Stelle beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen und Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40% des Jahresmittelbetrages.

Das Baureferat wird beauftragt, die mit der Schaffung der Stellen verbundenen einmaligen Sachauszahlungen in Höhe von 16.000 Euro zur Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Das Produktkostenbudget „Städtische Hochbauten - Produkt 32511100“ erhöht sich einmalig in 2023 um 330.160 Euro und dauerhaft ab 2024 um 314.160 Euro. Davon sind sämtliche Beträge zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

9. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für die Bewirtschaftung des Kontorhauses 1 dauerhaft laufende Erträge i.H.v. 671.000 Euro und laufende Aufwendungen i.H.v. 470.000 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag KOMR-71).

10. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für die Fassadensanierung des Kontorhauses 1 einmalig 1.500.000 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag KOMR-72).

11. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss** siehe Beschlussseite.

~~Verfahren~~

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

<sup>46</sup>  
Kristina Frank - *OM*  
Berufsmäßige Stadträtin



**Beschluss:**

1. Der Entfristung der aktuell bis 31.12.2022 befristeten Ersatzstelle (1,0 VZÄ) für den Einsatz im Projekt CAFM wird zugestimmt. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die hierfür dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 78.540 Euro **aus dem eigenen Referatsbudget zu finanzieren**.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen konsumtiven Haushaltsmittel i. H. v. 8.000.000 Euro für den großen Bauunterhalt unter der Finanzposition 0640.500.0000.5 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag KOMR-41).
3. Das Baureferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 125.670 Euro für die zusätzlichen 1,6 VZÄ im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 anzumelden (s. Vortrag zu KOMR-41). Das Baureferat wird zudem beauftragt, die Einrichtung von 1,6 Stellen unbefristet zu veranlassen und die Besetzung der Stellen beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen und Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40% des Jahresmittelbetrages.  
Das Baureferat wird beauftragt, die mit der Schaffung der Stellen verbundenen einmaligen Sachauszahlungen in Höhe von 11.200 Euro zur Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden.  
Das Produktkostenbudget „Städtische Hochbauten - Produkt 32511100“ erhöht sich einmalig in 2023 um 136.870 Euro und dauerhaft ab 2024 um 125.670 Euro. Davon sind sämtliche Beträge zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen konsumtiven Haushaltsmittel i. H. v. 2.632.000 Euro für den großen Bauunterhalt der Friedhöfe unter der Finanzposition 0640.500.0000.5 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag



GSR-35).

5. Das Gesundheitsreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen konsumtiven Haushaltsmittel i. H. v. 1.128.000 Euro für den Bauunterhalt der Friedhöfe unter der Finanzposition 7500.500.0000.9 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag GSR-35):
  
6. Das Baureferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 314.160 Euro für die zusätzlichen 4,0 VZÄ im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 anzumelden (s. Vortrag zu GSR-35). Das Baureferat wird zudem beauftragt, die Einrichtung von 4,0 Stellen unbefristet zu veranlassen und die Besetzung der Stelle beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen und Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40% des Jahresmittelbetrages.  
Das Baureferat wird beauftragt, die mit der Schaffung der Stellen verbundenen einmaligen Sachauszahlungen in Höhe von 16.000 Euro zur Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden.  
Das Produktkostenbudget „Städtische Hochbauten - Produkt 32511'100“ erhöht sich einmalig in 2023 um 330.160 Euro und dauerhaft ab 2024 um 314.160 Euro. Davon sind sämtliche Beträge zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).
  
7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für die Bewirtschaftung des Kontorhauses 1 dauerhaft laufende Erträge i. H. v. 671.000 Euro und laufende Aufwendungen i. H. v. 470.000 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag KOMR-71).
  
8. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.



Herrn  
 Oberbürgermeister  
 Dieter Reiter  
 Rathaus

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.11.2022**  
 Öffentliche Sitzung, TOP 11

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 in der Abteilung Immobilienmanagement**  
 (KOMR-15, KOMR-22, KOMR-38, KOMR-41, GSR-35, KOMR-71, KOMR-72)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07573

**Änderungs-/Ergänzungsantrag**

<b>Ziff. 1 geändert</b>	Der Entfristung der aktuell bis 31.12.2022 befristeten Ersatzstelle (1,0 VZÄ) für den Einsatz im Projekt CAFM wird zugestimmt. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die hierfür dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 78.540 Euro <b>aus dem eigenen Referatsbudget zu finanzieren</b> . im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden und die Entfristung der Stelle beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von bis zu 40 % des Jahresmittelbetrages. Das Produktkostenbudget beim Profit Center 34111710 (Grundstücks- und Gebäudemanagement) erhöht sich um 78.540 Euro, davon sind 78.540 Euro zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget, s. Vortrag zu KOMR-15).
<b>Ziff. 2 gestrichen</b>	Das Kommunalreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen konsumtiven Haushaltsmittel für die Immobilien des Klinikareals i.H.v. 120.000 Euro für den Bauunterhalt unter der Finanzposition 8800.501.0000.2 und 90.000 Euro für sonstige Bewirtschaftungskosten unter der Finanzposition 8800.540.3000.7 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag zu KOMR-22).
<b>Ziff. 3 gestrichen</b>	Das Kommunalreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen konsumtiven Haushaltsmittel i.H.v. 500.000 Euro für die Beauftragung eines externen Dienstleisters zur Erstellung der CAD-Pläne unter der Finanzposition 0640.602.0000.9 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag zu KOMR-38).
<b>Ziff. 4 bis 9</b>	Wie im Antrag der Referentin.
<b>Ziff. 10 gestrichen</b>	Das Kommunalreferat wird beauftragt, für die Fassadensanierung des Kontorhauses 1 einmalig 1.500.000 Euro im Rahmen der-

	Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag KOMR 72).
Ziff. 11	Wie im Antrag der Referentin.

gez.

Kathrin Abele  
Nikolaus Gradl  
Simone Burger  
Lars Mentrup  
Christian Vorländer

*SPD/Volt-Fraktion*

gez.

Anna Hanusch  
Sybille Stöhr  
Gudrun Lux  
Angelika Pilz-Strasser  
Bernd Schreyer  
Christian Smolka

*Fraktion Die Grünen – rosa liste*

- 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 - Immobilienmanagement - ZD-LOA

**Kommunalreferat**

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

II. An

BAU-H

GSR-SFM

POR

KR-GL1

KR-GL2

KR-IM-GW

KR-IM-VB

MHM

z.K.

Am \_\_\_\_\_





Datum: 20.09.22

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 in der Abteilung Immobilienmanagement  
(KOMR-15, KOMR-22, KOMR-38, KOMR-41, GSR-35, KOMR-71, KOMR-72)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07573**

Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss am 13.10.2022 (VB)  
Öffentliche Sitzung

Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats

An das Kommunalreferat

- Vorab per E-Mail -

**Geltend gemachter Mehrbedarf**

Im Rahmen der vorliegenden Sitzungsvorlage werden die im Eckdatenbeschlussverfahren zum Haushalt 2023 (Nr. 20-26 / V 06456) gemeldeten Ausweitungen der Abteilung Immobilienmanagement geltend gemacht. In der vorliegenden Stellungnahme wird ausschließlich auf die Maßnahmen mit personellen Ausweitungen eingegangen (für KOMR-22, KOMR-38, KOMR-71 und KOMR-72 wird auf die Stellungnahme der Stadtkämmerei verwiesen).

**Stellenentfristung für S4/HANA (KOMR-15)**

Im Rahmen von weiteren Anpassungsbedarf im CAFM-Projekt beantragt das Kommunalreferat die dauerhafte Entfristung von 1,0 VZÄ ab 01.01.2023.

**Bauunterhalt für Gebäude mit technischem Dienstleister BAU (KOMR-41)**

Für das Baureferat werden 1,6 VZÄ zusätzliche Personalressourcen für Instandhaltungsbedarf in dieser Sitzungsvorlage beantragt.

**Bauunterhalt für die städtischen Friedhöfe (GSR-35)**

Für den Bauunterhalt der Liegenschaften der städtischen Friedhöfe werden weitere Personalkapazitäten i. H. v. 4,0 VZÄ für das Baureferat geltend gemacht.

**Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats**

Das Personal- und Organisationsreferat erhebt teilweise Einwände gegen die vorliegende Beschlussvorlage.

Der beantragte Mehrbedarf aus KOMR-15 würde durch das Kommunalreferat zum Eckdatenbeschlussverfahren zum Haushalt 2023 (Nr. 20-26 / V 06456) angemeldet. Dieser Personalbedarf wurde jedoch vom Stadtrat nicht anerkannt (siehe Anlage 3, lfd. Nr. 15 der geplanten Beschlüsse des Kommunalreferats).

Für den beantragten Stellenmehrbedarf aus KOMR-15 ab 2023 wird deshalb auf die Antragsziffer 3 der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456 „Haushaltsplan 2023 Eckdatenbeschluss“ verwiesen, in der beschlossen wurde, dass für den Haushalt 2023 keine weiteren Ausweitungen durch Finanzierungsbeschlüsse ohne vollständige Kompensation bzw. Refinanzierung zugelassen werden. Eine Zustimmung zum geltend gemachten Stellenmehrbedarf kann nur erfolgen, wenn das Kommunalreferat einen Kompensationsvorschlag für die Finanzierung der Ausweitungen vorlegen kann.

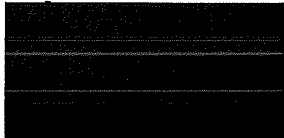
Für die Kompensation können durch das Kommunalreferat aktuell unbesetzte Stellen verwendet werden oder eine Finanzierung aus vorhandenem Referatsbudget erfolgen. Gerne steht das Personal- und Organisationsreferat für die Bereitstellung der notwendigen Entscheidungsgrundlagen sowie für eine Einschätzung und Beratung zur Umsetzung der Kompensation zur Verfügung.

Das Personal- und Organisationsreferat erhebt keine Einwände gegen die in KOMR-41 und GSR-35 beantragten Stellenbedarfe, da es sich bei den Personalbedarfen um vom Stadtrat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456) anerkannte Ausweitungen (siehe Nr. 41 der Liste der geplanten Beschlüsse des Kommunalreferats bzw. Nr. 35 der Liste der geplanten Beschlüsse des Gesundheitsreferats) handelt.

Wir bitten die Stellungnahme der Beschlussvorlage beizufügen.

Die Stadtkämmerei und das Direktorium erhalten einen Abdruck der Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Berufsmäßiger Stadtrat

Datum: 26.09.2022

Telefon: +49 (89) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Landeshauptstadt **Anlage 2**  
München  
**Stadtkämmerei**

Haushaltswirtschaft und Finanzplanung  
Teilhaushalte  
SKA 2.12

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V07573 Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 in der Abteilung Immobilienmanagement**

Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss am 13.10.2022

Nichtöffentliche Sitzung

**An das Kommunalreferat, GL**

Die Stadtkämmerei erhebt keine Einwände gegenüber der Umsetzung der Vorhaben mit den Nummern 41, 71 des Kommunalreferats sowie der Nummer 35 des Gesundheitsreferats. Der Umsetzung der Vorhaben mit den Nummern 15, 22, 38 und 72 des Kommunalreferats stimmt die Stadtkämmerei hingegen nicht zu.

Der Stadtrat hat in der Vollversammlung vom 27.07.2022 die Umsetzung der in der Anlage 3 und der Tischvorlage zum Beschluss „Haushaltsplan 2023 Eckdatenbeschluss“ (Vorlagennummer 20-26 / V 06456) enthaltenen und als anerkannt markierten Beschlüsse grundsätzlich genehmigt. In der nun vorliegenden Beschlussvorlage wird neben den in der Anlage 3 anerkannten Maßnahmen mit den Nummern 41, 71 (KomR) und 35 (GSR) zusätzlich die nicht anerkannten Nummern 15, 22, 38 und 72 (KomR) eingebracht.

Weiterhin wurde gem. Antragspunkt 3 festgelegt, dass ohne eine Kompensation keine weiteren Beschlussvorlagen eingebracht werden dürfen. Sollte die Vorlage dennoch beschlossen werden, müssen die hierfür benötigten Ressourcen aus dem eigenen Referatsbudget getragen werden.

**Ablehnung KOM-Nummer 15:**

Dieses Vorhaben wurde in der Anlage 3 nicht anerkannt. Bei den dargestellten Aufgaben im Rahmen des CAFM-Projektes handelt es sich nicht um unabweisbare Leistungen. Darüber hinaus steht die dauerhafte Zuschaltung der personellen Ressourcen im Gegensatz zum befristeten Projekt.

**Ablehnung KOM-Nummer 22:**

Dieses Vorhaben wurde in der Anlage 3 nicht anerkannt. Das Kommunalreferat argumentiert den zusätzlichen Mittelbedarf mit Preissteigerungen beim Bauunterhalt bzw. den Bewirtschaftungskosten. Im Rahmen des Eckdatenbeschlusses wurde dem Kommunalreferat jedoch bereits 1,2 Mio. € für Inflationssteigerungen im Bauunterhalt zur Verfügung gestellt. Im Vorhaben mit der Nummer 41 wird sogar nochmals eine Erhöhung des Bauunterhalts um 8 Mio. € angestrebt. Der beantragte Mittelbedarf sollte hierüber gedeckt werden.

**Ablehnung KOM-Nummer 38:**

Dieses Vorhaben wurde in der Anlage 3 nicht anerkannt. Bei den dargestellten Aufgaben handelt es sich nicht um unabweisbare Leistungen. Wie das Kommunalreferat schreibt, dient der Mittelbedarf zur Verbesserung der Datenqualität. Eine Unabweisbarkeit lässt sich daraus nicht ableiten.

**Ablehnung KOM-Nummer 72:**

Dieses Vorhaben wurde in der Anlage 3 nicht anerkannt. Aus den Angaben des Kommunalreferats lässt sich keine Unabweisbarkeit erkennen. Die beantragte Fassadensanierung wurde vor dem Hintergrund der begrenzten finanziellen Ressourcen bei der Verteilung zusätzlicher Mittel nicht priorisiert.

Datum: 26.09.2022

Telefon: +49 (89) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Landeshauptstadt  
München

**Stadtkämmerei**

Haushaltswirtschaft und Finanzplanung

Teilhaushalte

SKA 2.12

Es wäre grundsätzlich möglich, ein anerkanntes Vorhaben gem. Beschlussfassung des Eckdatenbeschlusses zu Gunsten dieser Beschlussvorlage nicht einzubringen, wenn der finanzielle Gesamtrahmen eingehalten wird. Dies ist in der Beschlussvorlage entsprechend darzustellen.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist in die Beschlussvorlage einzuarbeiten oder als Anlage beizufügen.

Das Büro des Oberbürgermeisters sowie das Direktorium D-HAII-V1 (Beschlusswesen) und das Revisionsamt erhalten je einen Abdruck der Stellungnahme zur Kenntnis.

Gezeichnet

[REDACTED] am 26.09.2022

Datum: 22.09.2022

Telefon: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Baureferat**

Hochbau Betriebswirtschaft,  
Finanzmanagement  
BAU-H02

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 in der Abteilung Immobilienmanagement  
(KOMR-15, KOMR-22, KOMR-38, KOMR-41, GSR-35, KOMR-71, KOMR-72)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07573**

Mitzeichnung

**An das Kommunalreferat**

Das Baureferat zeichnet den oben genannten Beschlussentwurf ohne Einwand mit.

Hinweis:

Das Baureferat weist darauf hin, dass das Gesundheitsreferat in seiner Stellungnahme folgenden Satz unter Vortragspunkt 2.5 ergänzen wird:

„Mit der Durchführung der Bauunterhaltsmaßnahmen soll das Baureferat beauftragt werden. Ausgehend von dem bisherigen Personaleinsatz (2 VZÄ) für die bisherigen Mittel ergibt sich mit der Mittelausweitung ein Mehrbedarf von 4,0 VZÄ.“

Dies ist mit dem Baureferat abgestimmt.

gez.

[REDACTED]

Stadtdirektor



Datum: 21.09.2022

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gesundheitsreferat**

Landeshauptstadt München  
Gesundheitsreferat Städtische  
Friedhöfe München  
Finanzmanagement  
GSR-SFM-G-FM

Sammelbeschluss „Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 in der Abteilung Immobilienmanagement (KOMR-15, KOMR-22, KOMR-38, KOMR-41, GSR-35, KOMR-71, KOMR-72)“

Sitzungsvorlage-Nr. 20 – 26 / V 07573

Beschlussvorlage des Kommunalreferats

per Mail an  
[REDACTED]

Die Städtischen Friedhöfe München (SFM) sind mit der vorgelegten Beschlussvorlage grundsätzlich einverstanden. Aus Sicht der SFM ist im Textbeitrag (GSR-35, siehe auch Antragsziffer 8) die Notwendigkeit der Stellenschaffung beim Baureferat nicht ausreichend dargestellt. Wir bitten daher um die Einfügung folgender Textzeile unter Punkt 2.5.1 „Mit der Durchführung der Bauunterhaltsmaßnahmen soll das Baureferat beauftragt werden. Ausgehend von dem bisherigen Personaleinsatz (2 VZÄ) für die bisherigen Mittel ergibt sich mit der Mittelausweitung ein Mehrbedarf von 4,0 VZÄ.“. Wir zeichnen die Beschlussvorlage mit der Änderung mit.

[REDACTED]  
Leiter der Städtischen Friedhöfe München

