

**Zustimmung zur Übertragung von Befugnissen zum Erwerb von  
grundstücksbezogenen Rechten gemäß Art. 39 Abs. 2 HS 2 der Gemeindeordnung  
für den Freistaat Bayern (GO)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14269**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.10.2024 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Die <b>Befugnisse zum Erwerb von grundstücksbezogenen Rechten</b> sollen auf Grund von personellen Veränderungen seit dem letzten Beschluss der Vollversammlung vom 29.09.2021 innerhalb der Abteilung Recht und Verwaltung des Kommunalreferats neu übertragen werden. Die Befugnisübertragung bedarf der Zustimmung des Stadtrats. Infolge einer Änderung der Gemeindeordnung ist es seit dem 01.01.2024 nicht mehr erforderlich, dass sich die Zustimmung des Stadtrats auf namentlich zu benennende Bedienstete bezieht. Sie wird nunmehr erstmals funktionsbezogen eingeholt.
<b>Inhalt</b>	Die zu übertragenden Befugnisse werden dargestellt. Es wird um Zustimmung zur Übertragung der Befugnisse auf die in der Tabelle aufgeführten Funktionen in den dort aufgeführten Umfängen gebeten.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	./.
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein Gemäß dem „Leitfaden für die Vorauswahl potenziell klimarelevanter Beschlussvorlagen“ des Referats für Klima- und Umweltschutz haben personalrechtliche Angelegenheiten vermutlich keine bzw. eine zu vernachlässigende Auswirkung auf das Klima.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Der Übertragung von Befugnissen zum Erwerb von grundstücksbezogenen Rechten auf die in der Tabelle aufgeführten Funktionen in den dort aufgeführten Umfängen, wird zugestimmt.

<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Grundstücksbezogene Befugnisse, Delegations- und Steuerungsmodell, SoBoN-Verträge, Beschleunigung Bebauungsplanverfahren
<b>Ortsangabe</b>	./.

**Zustimmung zur Übertragung von Befugnissen zum Erwerb von  
grundstücksbezogenen Rechten gemäß Art. 39 Abs. 2 HS 2 der Gemeindeordnung  
für den Freistaat Bayern (GO)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14269**

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.10.2024 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Anlass der Vorlage**

Namentlich benannten Bediensteten des Kommunalreferats (KR) wurde durch Beschluss der Vollversammlung vom 29.09.2021 mit Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04220 die Befugnis zum Erwerb von grundstücksbezogenen Rechten übertragen. In der Abteilung Recht und Verwaltung des Kommunalreferates (KR-RV) haben sich seitdem personelle Veränderungen ergeben, die eine neue Vorlage zur Übertragung von Befugnissen zum Erwerb von grundstücksbezogenen Rechten erforderlich machen. Zudem ist es infolge einer Änderung der Gemeindeordnung seit dem 01.01.2024 nicht mehr erforderlich, dass sich die Zustimmung des Stadtrats auf namentlich zu benennende Bedienstete bezieht. Sie wird für KR-RV erstmals funktionsbezogen eingeholt.

**2. Grund der Übertragung von Befugnissen zum Erwerb von grundstücksbezogenen Rechten**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 23.03.1994 wurden vom Stadtrat erstmals die Grundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) beschlossen, die bis heute mehrmals angepasst wurden (zuletzt mit Beschluss vom 28.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932). Danach sollen begleitend zu Bebauungsplanverfahren, die planungsbedingt zu einem Bodenwertzuwachs der überplanten Grundstücke führen, Vereinbarungen in Form von städtebaulichen Verträgen mit den Planungsbegünstigten abgeschlossen werden. Darin beteiligen sich die Planungsbegünstigten an den Lasten des

Bebauungsplans. Die Verträge regeln unter anderem den unentgeltlichen Erwerb von Grundstücksflächen, die

- nach dem Bebauungsplan als öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen oder für Gemeinbedarfszwecke wie z.B. Kindertageseinrichtungen festgesetzt und
- Voraussetzung oder Folge des Bebauungsplans

sind. Soweit Städtebauliche Verträge die Verfahrensgrundsätze der SoBoN vollziehen oder Vergaben (insb. zu Altlastsanierungen, Kampfmittelräumung und Freimachung bis 2 Mio. Euro) beinhalten, sind sie als laufende Angelegenheiten einzuordnen (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 2 Nr. 30a und § 22 Abs. 2 der GeschO).

Die Bebauungspläne enthalten jedoch auch Festsetzungen auf privaten Flächen, die nicht bzw. nicht vollumfänglich Voraussetzung oder Folge der Bebauung sind. Dies sind neben Kindertageseinrichtungen, die den Umgebungsbedarf abdecken, beispielsweise überörtliche Radwegeverbindungen und Grundschulen. Entsprechend muss sich die Stadt im städtebaulichen Vertrag zur Zahlung einer Entschädigung an die Planungsbegünstigten für den Erwerb dieser Anlagen/Einrichtungen/Flächen verpflichten bzw. die Kosten (z. B. Altlastsanierung, Kampfmittelräumung und Freimachung) selbst tragen. Diese Verpflichtungen betreffen zwar nicht den Vollzug der SoBoN, stellen aber die Umsetzung der Bebauungspläne sicher.

Da die zuletzt genannten Verpflichtungen nicht dem Vollzug der SoBoN dienen, sind sie **nicht** als laufende Angelegenheiten einzuordnen. Zur Straffung des Bebauungsplanverfahrens wurden die diesbezüglichen Entscheidungskompetenzen nach Art. 37 Abs. 2 GO durch die Änderung der GeschO vom 04.05.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00010) auf den Oberbürgermeister zur selbstständigen Erledigung übertragen. Dies betrifft § 23 Nrn. 8a und 9 GeschO, namentlich

- Vergaben außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Baureferates bis zu einem geschätzten Auftragswert von 5 Mio. Euro; dabei ist von Bruttobeträgen auszugehen, soweit es sich nicht um Betriebe gewerblicher Art handelt (vgl. § 78a GeschO). Für die Berechnung des geschätzten Auftragswertes sind die vergaberechtlichen Bestimmungen entsprechend heranzuziehen.
- den Erwerb von grundstücksbezogenen Rechten, insbesondere von Eigentum, an nach dem Bebauungsplanentwurf (Entwurf des Billigungsbeschlusses)
  - festzusetzenden Gemeinbedarfseinrichtungen und -flächen, insbesondere für Kindertages- und Jugendeinrichtungen, Alten- und Servicezentren sowie Nachbarschaftstreffe;
  - festzusetzenden Grundschulen;
  - festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung);
  - festzusetzenden öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen;
  - festzusetzenden überörtlichen Wegeverbindungen

im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen oder Durchführungsverträgen nach dem BauGB. Die obigen Festlegungen gelten auch für den Erwerb von baulich integrierten,

festzusetzenden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie den Erwerb bei (Erschließungs-)Anlagen.

Die Übertragung von Befugnissen auf den Oberbürgermeister gem. § 23 Nrn. 8a und 9 GeschO spart bei der Schaffung von Wohnbaurechten wertvolle Zeit. Die ohne diese Übertragung notwendigen Erwerbsbeschlüsse würden in der Praxis – trotz intensiver Bemühungen – zu erheblichen Verzögerungen führen. Bei Vergaben wäre in jedem Einzelfall bei der Erreichung bestimmter Wertgrenzen der Kommunalausschuss und/oder die Vollversammlung des Stadtrats zu befassen.

Eine Weiterdelegation o. g. Befugnisse des Oberbürgermeisters auf die Referate und Bedienstete ist nach der Gemeindeordnung möglich. Die Übertragung auf Bedienstete bedarf jedoch der Zustimmung des Stadtrates (vgl. Art. 39 Abs. 2 HS 2 GO). Diese Zustimmung soll mit dieser Beschlussvorlage für bestimmte Funktionen innerhalb von KR-RV eingeholt werden.

### 3. Neufassung von Art. 39 Abs. 2 HS 2 GO

Seit dem 01.01.2024 ist es nicht mehr erforderlich, dass sich die Zustimmung des Stadtrats auf namentlich zu benennende Bedienstete bezieht. Sie wird deshalb für KR-RV erstmals funktionsbezogen eingeholt. Über die entsprechende Änderung des Art. 39 Abs. 2 HS 2 GO hatte das Direktorium den Stadtrat in der Sitzung der Vollversammlung am 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11754) informiert.

### 4. Übertragung der Befugnisse zum Erwerb von grundstücksbezogenen Rechten an Bedienstete von KR-RV

Seit der Beschlussfassung vom 29.09.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04220), mit der zuletzt die Befugnisse übertragen wurden, haben sich innerhalb KR-RV personelle Veränderungen ergeben, die eine neue Zustimmung des Stadtrates erforderlich machen. Wie in Ziff. 3 beschrieben, erfolgt die Übertragung nunmehr funktionsbezogen und damit namensunabhängig. Die Übertragung auf Funktionen entspricht dem Umfang der bisherigen namensabhängigen Befugnisübertragungen.

Es wird deshalb um die Zustimmung zur Übertragung der Befugnisse zum Erwerb von grundstücksbezogenen Rechten auf folgende Funktionen in folgend aufgeführten Umfängen gebeten.

Übertragene Befugnisse	Funktion
Angelegenheiten i. S. d. § 23 S. 1 Nr. 8a GeschO	Leitung der Abteilung Recht und Verwaltung (KR-RV) und Leitung des Geschäftsbereichs Städtebauliche Verträge und Umlegungen (KR-RV-V) und Leitung des Geschäftsbereichs Grundsatz, Vorkaufsrechte (KR-RV-G) und

Übertragene Befugnisse	Funktion
	alle Mitarbeiter_innen des Geschäftsbereichs Städtebauliche Verträge und Umlegungen (KR-RV-V)
Angelegenheiten i. S. d. § 23 S. 1 Nr. 9 GeschO	Leitung der Abteilung Recht und Verwaltung (KR-RV) und Leitung des Geschäftsbereichs Städtebauliche Verträge und Umlegungen (KR-RV-V) und Leitung des Geschäftsbereichs Grundsatz, Vorkaufsrechte (KR-RV-G) und alle Mitarbeiter_innen des Geschäftsbereichs Städtebauliche Verträge und Umlegungen (KR-RV-V)

## 5. Klimaprüfung

Bei der Delegation von Befugnissen handelt es sich um eine personalrechtliche Angelegenheit. Eine Klimaschutzrelevanz ist in Abgleich mit dem Leitfaden des Referats für Klima- und Umweltschutz damit nicht gegeben.

## 6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Anhörung des Bezirksausschusses ist bei diesem Beratungsgegenstand nicht vorgesehen.

## 7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

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

## 8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie sofort umgesetzt wird.

## II. Antrag der Referentin

1. Der Übertragung von Befugnissen zum Erwerb von grundstücksbezogenen Rechten auf folgende Funktionen in folgend aufgeführten Umfängen wird zugestimmt.

Übertragene Befugnisse	Funktion
Angelegenheiten i. S. d. § 23 S. 1 Nr. 8a GeschO	Leitung der Abteilung Recht und Verwaltung (KR-RV) und Leitung des Geschäftsbereichs Städtebauliche Verträge und Umlegungen (KR-RV-V) und Leitung des Geschäftsbereichs Grundsatz, Vorkaufsrechte (KR-RV-G) und alle Mitarbeiter_innen des Geschäftsbereichs Städtebauliche Verträge und Umlegungen (KR-RV-V)
Angelegenheiten i. S. d. § 23 S. 1 Nr. 9 GeschO	Leitung der Abteilung Recht und Verwaltung (KR-RV) und Leitung des Geschäftsbereichs Städtebauliche Verträge und Umlegungen (KR-RV-V) und Leitung des Geschäftsbereichs Grundsatz, Vorkaufsrechte (KR-RV-G) und alle Mitarbeiter_innen des Geschäftsbereichs Städtebauliche Verträge und Umlegungen (KR-RV-V)

2. Dieser Beschluss 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

Jacqueline Charlier  
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 - Recht und Verwaltung - G-GE-G

**Kommunalreferat**

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

II. An  
Kommunalreferat - GL1  
z.K.

Am \_\_\_\_\_