

Hinweise: Bitte jedes der unten stehenden Felder befüllen und maximal zwei bis drei Seiten!

Referat:Referat für Stadtplanung und Bauordnung	Haupt-/Abteilung(en) (Bereich): I/2, II/1, III/03, IV/2	betroffene Referate:
Öffentliche BV: <input type="checkbox"/>	Nicht-Öffentliche BV: <input type="checkbox"/>	Federführung:
Arbeitstitel geplanter Beschluss: Mieterinnen und Mieter schützen I: Erhaltungssatzungen weiterentwickeln		

1. Aufgabe		
1.1 Kurze Beschreibung der Aufgabe:		
1.1.1: Durchführen von kleinräumigen Untersuchungen des Stadtgebietes in Hinblick auf eine Eignung als Erhaltungssatzungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie Überprüfen von rechtskräftigen Erhaltungssatzungsgebieten. Erstellen von Stadtratsbeschlüssen. Erarbeiten von teilträumlichen Analysen und Konzepten zur Wohnungsbestandssicherung.		
1.1.2: Weiterentwickeln der fachlichen Methodik und des Datenaustauschs und Akquisition von neuen Datenquellen. EDV-gestütztes Aufbereiten und Auswerten von Grundlagendaten aus den Themenbereichen Bevölkerung und Wohnungsmarkt; Pflege der Daten- und Prozessdokumentation.		
1.1.3: Ankäufe in Erhaltungssatzungsgebieten Prüfung und Abstimmung (insbesondere mit Kommunalreferat, GWG, GEWOFAG und innerhalb des Planungsreferats) der Ankäufe in Erhaltungssatzungsgebieten durch das Teilnehmungsmanagement (PLAN-HA III/03) für GWG und GEWOFAG		
1.1.4: (HA II) Koordinieren des Zeit- und Verwaltungsaufwandes in Abstimmung mit der HA I, insbesondere zur Sicherstellung der rechtzeitigen Fortschreibung von Erhaltungssatzungen. Fertigen des Entwurfes der entsprechenden Beschlussvorlagen in Abstimmung mit den Hauptabteilungen innerhalb des Referates, dem Kommunalreferat, dem Sozialreferat und dem Direktorium, sowie den Bezirksausschüssen. Ausarbeiten der endgültigen Fassung der Beschlussvorlage für den Stadtrat einschließlich der zugehörigen Begründung. Sicherstellen des reibungslosen Ablaufens des Vollzuges nach Inkrafttreten der Satzung.		
1.1.5: (HA IV) Koordinieren aller Anfragen (z.B. von Bürgern/innen, aus dem Stadtrat) innerhalb der HA IV, die sich aus der Verschärfung der Abwendungserklärung auch bei unbebauten Grundstücken ergeben hat. Koordinieren und Bündeln aller notwendigen Informationen aus dem Bereich der HA IV, die im Falle einer Vorkaufsrechtsausübung für die Prüfung und Rückmeldung zur entsprechenden Beschlussvorlage des Kommunalreferats erforderlich sind. Die Stelle wird im Bereich „Baubezirk Mitte Verwaltung“ angesiedelt, da dort ein Großteil der Aufgaben anfällt.		
1.2 Aufgabenart		
Pflichtaufgabe <input type="checkbox"/>	freiwillige Aufgabe <input type="checkbox"/>	bürgernahe Aufgabe <input type="checkbox"/>
Daueraufgabe <input type="checkbox"/>	zeitlich begrenzte Aufgabe <input type="checkbox"/>	
Kurze Begründung: Im SPD-Antrag vom 18.09.2018 „Mieterinnen und Mieter schützen I: Erhaltungssatzung weiter-entwickeln“ wird eine offensive Strategie bei der Ausweisung neuer Erhaltungssatzungsgebiete gefordert. Die Erhaltungssatzungen sind aus Gründen der Rechtssicherheit auf je fünf Jahre befristet und vor Ablauf ihrer Geltungsdauer sind die Voraussetzungen und Umgriffe intensiv zu prüfen, um einen		

Neuerlass zu rechtfertigen. Aber auch im Hinblick auf die zu erwartende Steigerung von Anfragen, Anträgen zum Thema Erhaltungssatzungen insbesondere zur Aufnahme neuer Gebiete seitens der Bezirksausschüsse und Bürgerinnen und Bürger ist keine Befristung der Stelle möglich. Die Ankäufe in Erhaltungssatzungsgebieten fallen dauerhaft an. Derzeit gibt es 22 Erhaltungssatzungsgebiete und diverse Anträge aus dem Stadtrat und den Bezirksausschüssen, die Erhaltungssatzungsgebiete auszudehnen. Die Ankäufe sowie die Prüfungen und Abstimmungsschritte, ob Ankäufe erfolgen sollen, nehmen für das Beteiligungsmanagement der GWG und GEWOFAG jährlich deutlich zu. Außerdem wurde die Abwendungserklärung für Vorkäufe in Erhaltungssatzungsgebieten deutlich verschärft. Zudem zeichnet sich ab, dass eine weitere Verschärfung geplant ist, um den bezahlbaren Wohnraum in München sicherzustellen. Aus den Erfahrungen zeigt sich, dass die Projekte der Ankäufe immer komplexer sind, z.B. hinsichtlich der Baurechtsreserven, der Ankaufsfinanzierung, der aktuellen und künftigen Nutzung sowie evtl. städtebauliche Verträge. Das Staatsministerium hat deutlich gemacht, dass das Instrument der Erhaltungssatzungen weiter bestehen bleiben soll und damit die Landeshauptstadt München auch weiterhin Ankäufe tätigen wird. Insofern ist keine Befristung der Stellen möglich.

1.3 Auslöser des Mehrbedarfs

inhaltlich/ qualitative
Veränderung der Aufgabe

neue Aufgabe

quantitative
Aufgabenausweitung

Kurze Erläuterung:

Im SPD-Antrag vom 18.09.2018 „Mieterinnen und Mieter schützen I: Erhaltungssatzung weiter-entwickeln“ wird eine offensive Strategie bei der Ausweisung neuer Erhaltungssatzungsgebiete gefordert. Dazu sollen Kriterien angepasst werden und auf Basis der aktualisierten Kriterien neue Erhaltungssatzungsgebiete erlassen werden.

Gleichzeitig gibt es vertiefte Nachuntersuchungsaufträge des Stadtrats (EHS Hohenzollernstarasse), die mit den gegenwärtigen Personalressourcen auch nicht bewältigt werden können.

Da das Thema Wohnen stadtpolitisch sehr zentral ist und Erhaltungssatzungen eine der Instrumente sind, mit denen die Stadt aktiv gegen Verdrängung angeht, ist eine deutliche personelle Stärkung des Arbeitsfeldes Erhaltungssatzungen erforderlich. Es werden eine ganze Stelle für den Erlass neuer Satzungen und eine halbe Stelle für die Verbesserung des Infosystems zu den Erhaltungssatzungen benötigt.

Durch den stetigen Anstieg der Anzahl der Erhaltungssatzungen und der Intension, insbesondere außerhalb des Mittleren Rings Erhaltungssatzungsgebiete zu schaffen, kann der fristgerechte Satzungserlass zukünftig mit dem vorhandenen Personal in der HA II nicht mehr sichergestellt werden. Die Zuschaltung einer ganzen Verwaltungsstelle ist dringend erforderlich, um konsequent die von der HA I gelieferten Grundlagen für den Erhalt der bestehenden und die Schaffung neuer Erhaltungssatzungen umzusetzen.

Durch die Neuregelung der Abwendungserklärung und der Verpflichtungserklärung bzgl. der Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten durch die Stadt München mit den Beschlüssen vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlagen-Nrn. 14-20 / V 11734 und 14-20 / V 11565) kommt es seit dem 2. Halbjahr 2018 vermehrt zu möglichen Ankaufsfällen in Erhaltungssatzungsgebieten durch die Stadt München (16 Prüfungsfälle im 4. Quartal 2018). Besonders die Anzahl der am Ende von GEWOFAG und GWG anzukaufenden Objekte ist stark gestiegen, z. B. wurden im 2. Halbjahr 2018 insg. 8 Anwesen zu Kaufpreisen von insgesamt 197,5 Mio. € angekauft und damit mehr als in den vorhergehenden 3 Jahren zusammen. Im Februar 2019 wurden seit Jahresbeginn die Ausübung des Vorkaufsrechts von 8 Anwesen zu Kaufpreisen von rd. 86 Mio. € beschlossen.

Zudem sollen die Abwendungserklärungen weiter verschärft werden. Damit ist mit einem weiteren Anstieg der Ankaufsfälle zu rechnen. Außerdem sind, z. B. in Zusammenhang mit Baurechtsreserven und der Ankaufsfinanzierung, neue Problemstellungen zu klären und eine stärkere inhaltliche Befassung mit jedem Einzelfall notwendig. Bereits jetzt wird ein Mitarbeiter aus dem Controlling vollständig – zu Lasten anderer Arbeitsbereiche - für die Ankaufsfälle abgestellt, mit der vorliegenden Personal-ausstattung kann den gestellten Erwartungen aber bereits jetzt nicht mehr entsprochen werden.

2. Finanzielle Auswirkungen

2.1 Zahlungen gesamt	2020 - 2024
2.1.1 Gesamteinzahlungen konsumtiv	0 €
2.1.2 Gesamtauszahlungen konsumtiv	1,518,000 €
2.1.3 Gesamteinzahlungen investiv	0 €
2.1.4 Gesamtauszahlungen investiv	0 €
2.2 konsumtiv	Planjahr 2020
2.2.1 Einzahlungen	0 €
2.2.1.1 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0 €
2.2.1.2 Sonstige Transfereinzahlungen	0 €
2.2.1.3 Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	0 €
2.2.1.4 Privatrechtliche Leistungsentgelte	0 €
2.2.1.5 Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0 €
2.2.1.6 Sonstige Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	0 €
2.2.2 Auszahlungen	180,400 €
2.2.2.1 Personalauszahlungen	165,000 €
2.2.2.2 Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (ohne Arbeitsplatzkosten)	0 €
2.2.2.3 Arbeitsplatzkosten	15,400 €
2.2.2.4 Transferauszahlungen	0 €
2.2.2.5 Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	0 €
2.3 investiv	Planjahr 2020
2.3.1 Einzahlungen	0 €
2.3.2 Auszahlungen	0 €

3. Erforderliche Stellenbemessung gem. Leitfaden ist erfolgt?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> Nein
Das methodische Klärungsgespräch hat am 20.02.2019 mit dem POR stattgefunden.		

4. Geltend gemachter Bedarf			
geltend gemachter Stellenmehrbedarf für das Planjahr	VZÄ	davon befristet VZÄ	QE, FR
Zu 1.1.1	1,0	-	4, SO (A14/E14, HA I)
Zu 1.1.2	0,5	-	4, SO (A13/E13, HA I)
Zu 1.1.3	1,0	-	4, VD (E13, HA III)
Zu 1.1.3	1,0	-	3, VD (E10, HA III)

4. Geltend gemachter Bedarf			
Zu 1.1.4	1,0	-	3, VD (A9/10/E9C, HA II)
Zu 1.1.5	1,0	-	3, VD (A9/10/E9c, HA IV)
geltend gemachter Stellenmehrbedarf für den Gesamtzeitraum	VZÄ	davon befristet VZÄ	QE, FR
Zu 1.1.1	1,0	-	4, SO (A14/E14, HA I)
Zu 1.1.2	0,5	-	4, SO (A13/E13, HA I)
Zu 1.1.3	1,0	-	4, VD (E13, HA III)
Zu 1.1.3	1,0	-	3, VD (E10, HA III)
Zu 1.1.4	1,0	-	3, VD (A9/10/E9C, HA II)
Zu 1.1.5	1,0	-	3, VD (A9/10/E9c, HA IV)
bereits für die Aufgabe eingesetzt	VZÄ	davon befristet VZÄ	QE, FR
	0	-	-

5. zusätzlicher Büroraumbedarf		
5.1 Kann der geltend gemachte Stellenbedarf in den vorhandenen Bestandsflächen des Referats untergebracht werden?		
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> teilweise
5.2 Falls „nein“ / „teilweise“ ausgewählt wurde: Für wie viele der in Ziffer 3 gemeldeten VZÄ wird Büroflächenbedarf ausgelöst? Da dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Laufe des Jahres 2019 neue Räume zugewiesen werden, die derzeit vom Kommunalreferat belegt sind, kann das zusätzlich beantragte Personal aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung langfristig in den Verwaltungsgebäuden des Referates für Stadtplanung und Bauordnung untergebracht werden. Bis zur Freisetzung der Flächen des Kommunalreferates erfolgt die Unterbringung durch temporäre Nachverdichtungen.		

6. Refinanzierung	
6.1 des geltend gemachten Stellenbedarfs: -	
Art: -	Höhe in %: -
6.2 des geltend gemachten Sachmittelbedarfs: -	
Art: -	Höhe in %: -