

Telefon: 0 233-67174
Telefax: 0 233-67203

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
S-III-W/BS

Vollzug der städtischen Erhaltungssatzungen

Erhöhung der personellen Ausstattung des Fachbereichs Bestandssicherung

Produkt 40521200
Wohnungsaufsicht/Wohnungsb Bestandssicherung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01626

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.11.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Erhöhung der personellen Ausstattung des Fachbereichs Bestandssicherung
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Darstellung der derzeitigen Situation im Fachbereich Bestandssicherung● Erforderlichkeit einer Personalzuschaltung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<ul style="list-style-type: none">● Die Kosten dieser Maßnahme betragen maximal 75.590 Euro im Jahr 2021 (abhängig vom Zeitpunkt der Stellenbesetzung) und 73.590 Euro ab dem Jahr 2022.
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur Personalmehrung im Fachbereich Bestandssicherung der Abteilung Wohnraumerhalt
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Erhaltungssatzungen
Ortsangabe	-/-

Vollzug der städtischen Erhaltungssatzungen

Erhöhung der personellen Ausstattung des Fachbereichs Bestandssicherung

Produkt 40521200

Wohnungsaufsicht/Wohnungsbestandssicherung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01626

Vorblatt zum

Beschluss des Sozialausschusses 12.11.2020 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1 Ausgangslage	2
1.1 Zuständigkeit des Fachbereichs Bestandssicherung	2
1.2 Erhaltungssatzungsrechtliche Verfahren in den Jahren 2018 und 2019	3
1.3 Kontinuierliche Erhöhung der Anzahl der sich in Erhaltungssatzungs- gebieten befindlichen Wohneinheiten in der Vergangenheit	4
1.4 Geplante vermehrte Ausweisung von Erhaltungssatzungsgebieten in der Zukunft	5
1.5 Erfolgte Erweiterung der inhaltlichen Bestimmungen (Bindungen) der Abwendungserklärung zum 01.07.2018	6
1.6 Ausblick	7
2 Derzeit insgesamt im Fachbereich Bestandssicherung vorhandene personelle Kapazitäten	7
3 Zusätzlicher personeller Bedarf	8
4 Bemessungsgrundlage	8
5 Alternativen zur Kapazitätsausweitung	8
6 Zusätzlicher Büroraumbedarf	10
7 Darstellung der Kosten und der Finanzierung	11
7.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	11
7.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren	12
8 Finanzierung	12

II. Antrag der Referentin **14**

III. Beschluss **15**

Stellungnahme des Kommunalreferates **Anlage 1**

Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates **Anlage 2**

Stellungnahme der Stadtkämmerei **Anlage 3**

Vollzug der städtischen Erhaltungssatzungen

Erhöhung der personellen Ausstattung des Fachbereichs Bestandssicherung

Produkt 40521200 Wohnungsaufsicht/Wohnungsbestandssicherung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01626

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.11.2020 (VB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Der Erhalt von preiswertem Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung ist seit langer Zeit ein oberstes Ziel der Landeshauptstadt München. Die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist in München äußerst schwierig.

Mit dem Instrument der städtischen Erhaltungssatzungen soll die Modernisierung von Altbauten so gesteuert werden, „dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist“ (so genannter Milieuschutz). Geplante Modernisierungsmaßnahmen werden daher einer zusätzlichen Genehmigungspflicht unterzogen, deren Prüfung dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt, Fachbereich Bestandssicherung obliegt [§ 172 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB)].

Ein wichtiges weiteres Instrument zur Durchsetzung der Ziele der Erhaltungssatzung ist ferner das gesetzliche Vorkaufsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht kann jedoch durch die*den Käufer*in mittels Abgabe einer sog. Abwendungserklärung abgewendet werden.

In dieser Erklärung verpflichtet sich die*der Käufer*in, jegliche Maßnahmen zu unterlassen, die geeignet sind, die gebietsspezifische Bevölkerungsstruktur zu gefährden.

Ein weiteres erhaltungssatzungsrechtliches Instrument ist der Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum. Hierdurch wird sichergestellt, dass Mietwohnraum nur in den gesetzlich vorgesehenen Ausnahmefällen in Eigentumswohnraum umgewandelt wird (sog. Umwandlungsverbot).

Die Vollversammlung des Stadtrates beschloss in ihrer Sitzung am 27.06.2018, die inhaltlichen Regelungen der Abwendungserklärung deutlich zu verschärfen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734).

Durch die Änderung der Abwendungserklärung erhöhte sich der Bearbeitungsaufwand im Sozialreferat in einem deutlichen Maße.

Die vorgenannte Sitzungsvorlage enthielt keine konkreten personelle Forderungen. Da zunächst eine Evaluierung der Auswirkungen der verschärften Abwendungserklärung erfolgen sollte, wurde eine mögliche Geltendmachung zusätzlicher personeller Ressourcen auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Sowohl für das Kommunalreferat (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 10.04.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193) als auch für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Beschluss des Ausschusses vom 06.11.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16416) erfolgten bereits personelle Zuschaltungen im Zusammenhang mit der inhaltlich ausgeweiteten Abwendungserklärung.

In Bezug auf das Sozialreferat ist eine Zuschaltung entsprechender personeller Kapazitäten bislang nicht erfolgt. Zunächst wurde vielmehr abgewartet, inwiefern sich die Anzahl der abgegebenen Abwendungserklärungen und – damit einhergehend – der Arbeitsaufwand für den zuständigen Fachbereich entwickelt.

1 Ausgangslage

1.1 Zuständigkeit des Fachbereichs Bestandssicherung

Das Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt, Fachbereich Bestandssicherung) ist unter anderem zuständig für den Vollzug der vom Stadtrat erlassenen Erhaltungssatzungen.

In diesem Zusammenhang überwacht der Fachbereich die Einhaltung der Verpflichtungen aus den abgegebenen Abwendungserklärungen und die Einhaltung des Genehmigungsvorbehalts bei der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (sog. Umwandlungsverbot).

Auf Grund einer gesetzlichen Genehmigungsfiktion hat der Fachbereich hier nach Bekanntwerden in der Regel nur einen Monat Zeit, um ggf. eine Aufteilung in Wohnungseigentum zu untersagen, das heißt den hierzu erforderlichen

Verwaltungsakt zu erlassen, der ggf. auch einer gerichtlichen Überprüfung standhält. Erfolgt dies nicht, gilt der Antrag als genehmigt.

Darüber hinaus und unabhängig vom Vollzug der Erhaltungssatzungen vollzieht der Fachbereich Bestandssicherung die wohnraumzweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen.

Durch den Vollzug der genannten Rechtsgebiete wird gewährleistet, dass das vorhandene rechtliche Instrumentarium zum Wohnraumerhalt durchgesetzt wird und für eine breite Masse der Bevölkerung bezahlbarer Wohnraum in München erhalten bleibt.

1.2 Erhaltungssatzungsrechtliche Verfahren in den Jahren 2018 und 2019

Die nachfolgende Übersicht stellt die in den Jahren 2018 und 2019 im Fachbereich neu eingegangenen und zu bearbeitenden Verfahren mit Bezug auf erhaltungssatzungsrechtliche Belange (jeweils bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten [WE]) dar.

	2018	2019
Anträge auf bauliche Maßnahmen	2.375 WE	2.910 WE
Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum	413 WE	780 WE
Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen aus Abwendungserklärungen	ca. 5.300 WE	ca. 5.650 WE

Darüber hinaus wurden im Jahre 2018 vom Fachbereich 3.166 Wohneinheiten und im Jahre 2019 2.972 Wohneinheiten überprüft, bei denen in den vergangenen Jahren bauliche Maßnahmen genehmigt worden sind.

1.3 Kontinuierliche Erhöhung der Anzahl der sich in Erhaltungssatzungsgebieten befindlichen Wohneinheiten in der Vergangenheit

Die Zahl der Erhaltungssatzungsgebiete erhöhte sich durch entsprechende Beschlüsse des Stadtrats von 14 Gebieten im Jahr 2013 auf mittlerweile 27 Gebiete (Stand: August 2020).

Der Fachbereich überwacht momentan rund 166.500 Wohneinheiten, die sich in einem Erhaltungssatzungsgebiet befinden.

Zum Vergleich:

- Im Jahr 2013 waren es noch rund 94.000 entsprechende Wohneinheiten.
- Am Stichtag 31.12.2019 waren es bereits rund 153.000 Wohneinheiten.

Zum 10.04.2020 kamen weitere vier vom Stadtrat beschlossene Erhaltungssatzungsgebiete („Agnes-Bernauer-Straße“; „Friedenheimer Straße“; „Pfarrer-Endres-Weg/Landsberger Straße“ und „Birnauer Straße“) und zum 04.08.2020 ein weiteres Erhaltungssatzungsgebiet („Thalkirchen“) hinzu.

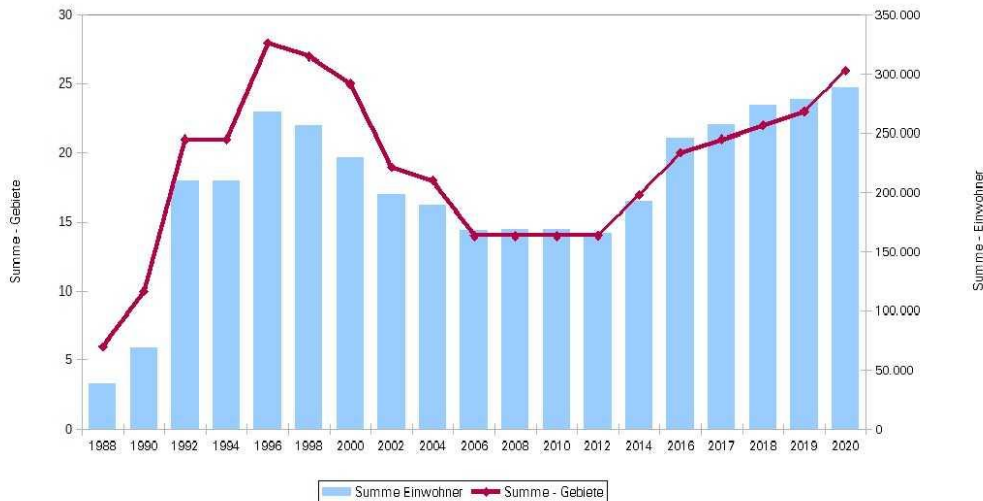
Allein im Umgriff dieser fünf neuen Erhaltungssatzungsgebiete befinden sich nahezu 13.500 Wohneinheiten, die nun zusätzlich dem erhaltungssatzungsrechtlichen Zuständigkeitsbereich des Fachbereichs unterliegen.

Am 16.09.2020 wurde durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung eine Ausweitung der Erhaltungssatzungsgebiete beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00824). Die Vollversammlung bestätigte am 30.09.2020 die entsprechenden Beschlüsse.

Künftig neu ist das Erhaltungssatzungsgebiet „Scharfreiterplatz“, das bereits bestehende Erhaltungssatzungsgebiet „Tegernseer Landstraße“ wird räumlich erweitert. Infolge dessen werden in Zukunft nochmals weitere ca. 4.700 Wohneinheiten durch den Fachbereich erhaltungssatzungsrechtlich überwacht.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die bisherige Entwicklung der Anzahl der Erhaltungssatzungen und die Anzahl der jeweils betroffenen Einwohner*innen.

Grafik:



1.4 Geplante vermehrte Ausweisung von Erhaltungssatzungsgebieten in der Zukunft

In der Vollversammlung des Stadtrats vom 24.07.2019 wurde der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.07.2019 („Erhaltungssatzung weiterentwickeln“) bestätigt.

Im Kern wurde beschlossen, die Anzahl jener Gebiete, in denen das Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung geprüft werden soll, deutlich auszuweiten.

Darüber hinaus sollen jene Gebiete, die in der Vergangenheit aus dem Umgriff einer Erhaltungssatzung „herausgenommen“ wurden, durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erneut dahingehend untersucht werden, ob der Erlass einer Erhaltungssatzung rechtlich wieder möglich ist.

Ferner sollen künftig auch Gebiete im Umfeld von Genossenschaften, deren Erbbau-rechte zeitnah auslaufen, auf das Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung geprüft werden.

Aufgrund der Zielrichtung dieses Stadtratsbeschlusses vom 24.07.2019 ist fundiert davon auszugehen, dass sich künftig die Zahl der Wohneinheiten, die sich im Schutzbereich einer Erhaltungssatzung befinden, in einem deutlichen Maße erhöhen wird.

Auf die entsprechende Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423 wird insofern verwiesen.

1.5 Erfolgte Erweiterung der inhaltlichen Bestimmungen (Bindungen) der Abwendungserklärung zum 01.07.2018

Durch den Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrats zum Umgang mit Vorkaufsrechtsfällen vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734) wurden die Bindungen der Abwendungserklärung mit Wirkung ab dem 01.07.2018 deutlich erweitert.

Während die Bindungen der Abwendungserklärung vor dem 01.07.2018 im Wesentlichen im Verbot von überdurchschnittlichen Modernisierungen („Luxusmodernisierungen“) und dem Verbot einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestanden, erfolgte zum 01.07.2018 zusätzlich die Aufnahme umfangreicher zusätzlicher Bindungsregelungen.

So darf nunmehr die Vermietung einer Wohneinheit nur noch an jene Personen erfolgen, die ein bestimmtes Einkommen nicht übersteigen (angelehnt an das München Modell Miete).

Ferner ist die höchstzulässige Eingangsmiete begrenzt, Mieterhöhungen dürfen nur im Ausnahmefall erfolgen. Eigenbedarfskündigungen sind grundsätzlich nicht gestattet.

Auswirkungen für den Vollzug im Fachbereich

Bereits der Vergleich der Bearbeitungszahlen des Jahres 2018 mit jenen des Jahres 2019 (s. Nr. 1.2) verdeutlicht eine erhebliche Steigerung.

Die bisherige Mehrung der Erhaltungssatzungsgebiete (s. Nr. 1.3) hat unmittelbar eine signifikante Erhöhung der Zahl der diesbezüglich potenziell zu bearbeitenden Wohneinheiten zur Folge.

Durch die Überwachung der Einhaltung der neu hinzugekommenen umfangreichen Bindungen erhöht sich der Bearbeitungsaufwand für den Vollzug der Abwendungserklärungen deutlich.

So müssen nunmehr in jedem Einzelfall bei jeder Vermietung einer unter eine Abwendungserklärung fallenden Wohnung beispielsweise geprüft werden, ob die*der Vermieter*in an die*den Mieter*in vermieten darf (berechtigter Personenkreis).

Zudem muss geprüft werden, ob die zulässige Miethöhe im Einzelfall überschritten wurde oder nicht.

Da die*der Vermieter*in zudem verpflichtet ist, die Mieter*innen über den Inhalt der Abwendungserklärung in Kenntnis zu setzen, muss auch dies entsprechend nachvollzogen und überprüft werden.

Bedingt durch die umfangreichen und inhaltlich wie rechtlich komplexen Erweiterungen der Bindungen der Abwendungserklärung besteht zudem ein sehr hoher Beratungsbedarf sowohl bei entsprechenden Eigentümer*innen als auch bei betroffenen Mieter*innen.

Ein derartiger Beratungsbedarf besteht teils auch schon vor Abgabe – und damit dem inhaltlichen konkreten Vollzug – einer Abwendungserklärung.

Sowohl durch den umfangreicheren Vollzug als auch durch die notwendigen Beratungsleistungen werden vermehrt zeitliche und personelle Ressourcen gebunden.

1.6 Ausblick

Aufgrund der in der Vergangenheit bereits erfolgten Ausweisung neuer Erhaltungssatzungsgebiete und der grundsätzlichen Absicht des Stadtrats, künftig vermehrt Wohneinheiten in den Schutzbereich einer Erhaltungssatzung zu integrieren (s. Nr. 1.4), wird die Zahl der zu bearbeitenden Verfahren in Bezug auf bauliche Maßnahmen, den Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung von wohn- oder Teileigentum (sog. Umwandlungsverbot) zunehmen.

Da sich durch die Ausweitung der Erhaltungssatzungsgebiete auch die Zahl jener Anwesen erhöht, für die potenziell eine Abwundungserklärung abgegeben werden kann, wird auch die Überwachung der inhaltlichen Bindungen von Abwundungserklärungen in den kommenden Jahren stetig zunehmen.

Eine gleich laufende Entwicklung ist auch im Bereich des Genehmigungsvorbehalts bei der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (sog. Umwandlungsverbot) zu erwarten.

Da die Investition in Wohnimmobilien in München nach wie vor aus finanzieller Sicht wirtschaftlich attraktiv ist, wird für die Zukunft – trotz der in diesem Jahr vorherrschenden Corona-Pandemie – mit steigenden Bearbeitungszahlen in diesen Bereichen gerechnet.

2 Derzeit insgesamt im Fachbereich Bestandssicherung vorhandene personelle Kapazitäten

Zum Stichtag 31.12.2019 sind insgesamt 48,77 Vollzeitäquivalente (VZÄ) inkl. 6 VZÄ für Führungskräfte im Fachbereich Bestandssicherung tätig.

Derzeitige personelle Kapazitäten im Fachbereich Bestandssicherung für die Bearbeitung erhaltungssatzungsrechtlicher Belange

Zum Stichtag 31.12.2019 sind insgesamt rund 13 VZÄ mit dem Vollzug erhaltungssatzungsrechtlicher Belange betraut.

Der angegebene Wert von rund 13 VZÄ ist rechnerisch und ergibt sich aus einer Mischkalkulation:

Rund 30 % des gesamten Arbeitsumfangs im Fachbereich Bestandssicherung entfallen auf den Vollzug erhaltungssatzungsrechtlicher Belange.

Die restlichen 70 % der beschäftigten VZÄ entfallen auf den Vollzug der zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen.

3 Zusätzlicher personeller Bedarf

Aus Sicht des Sozialreferats ist die personelle Zuschaltung von einer weiteren VZÄ notwendig:

- 1 VZÄ in der 3. Qualifikationsebene
(Besoldungsgruppe A10 bzw. Entgeltgruppe E9c)

4 Bemessungsgrundlage

Grundlage für die angegebene und aus Sicht des Sozialreferats bedarfsgerechte personelle Zuschaltung von einer zusätzlichen VZÄ sind die dargestellten Aufgabenausweitungen.

Eine Stellenbemessung zur Beurteilung und Erstellung eines Fallzahlschlüssels existiert im Fachbereich Bestandssicherung noch nicht. Das methodische Klärungsgespräch mit dem Personal- und Organisationsreferat war für den 27.03.2020 terminiert und musste coronabedingt abgesagt werden. Das methodische Klärungsgespräch und die Personalbedarfsermittlung werden so bald als möglich nachgeholt bzw. durchgeführt.

5 Alternativen zur Kapazitätsausweitung

Aufgrund der geschilderten Mehrung der vom vorhandenen Personal zu bearbeitenden Verfahren wurden vom Fachbereich bereits organisatorische Maßnahmen durchgeführt, um die Arbeitsprozesse zu straffen.

Konkret wurde die Zuständigkeit in Bezug auf den Vollzug des Genehmigungsvorbehalts bei der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und den Vollzug der Abwendungserklärungen personell gebündelt und konzentriert.

Das Sozialreferat sieht darüber hinaus keinen Spielraum für weitere organisatorische Anpassungen.

Insbesondere ist eine inhaltliche Reduzierung des Prüf- und Vollzugsumfangs der erhaltungssatzungsrechtlichen Belange nicht angezeigt.

Die jeweiligen Antragsteller*innen und die von den entsprechenden Maßnahmen betroffenen Mieter*innen erwarten einerseits zu Recht (und haben darüber hinaus einen Anspruch darauf), dass in jedem individuellen Einzelfall eine sachgerechte Prüfung und Bewertung des vorliegenden Sachverhalts vorgenommen wird. Durch nicht zügig bearbeitete Anträge kann es zu einer Verzögerung im Bereich der Bautätigkeit kommen, wodurch negative Auswirkungen für die (Wieder-)Herstellung der Bewohnbarkeit von Wohnraum für die Mieter*innen entstehen.

Andererseits besteht bei einer Absenkung des Bearbeitungsstandards auf ein Mindestmaß die Gefahr, dass Rechtsverstöße nicht rechtzeitig und konsequent verfolgt und geahndet werden können. Die Verpflichtungen aus den Abwendungs-erklärungen verfehlen ihre Sinnhaftigkeit, wenn der Fachbereich nicht über Kapazitäten verfügt, diese vollumfänglich und entsprechend zeitnah auf ihre Einhaltung zu überprüfen.

Im Übrigen ist es ein Anspruch des Sozialreferats, die an den Verfahren beteiligten Personen bestmöglich und umfangreich zu beraten. Diese – oft inhaltlich komplexen und entsprechend zeitintensiven – Beratungen können bei einer unveränderten personellen Situation und ansteigenden Bearbeitungszahlen nicht mehr geleistet werden.

Letztlich ist auch ein Abziehen personeller Kapazitäten zu Lasten der zweckentfremdungsrechtlichen Vorgangsbearbeitung im Fachbereich Bestandssicherung nicht zielführend. Ein solches Vorgehen hätte zur Folge, dass dem allgemeinen Wohnungsmarkt mehr Wohnraum durch – unentdeckte bzw. durch nicht verfolgte – Wohnraumzweckentfremdungen verloren ginge.

Eine ausbleibende Zuschaltung des nach Ansicht des Sozialreferats sachgerechten weiteren VZÄ hat zusammengefasst zur Folge, dass die derzeitige inhaltliche Qualität der Sachbearbeitung auf Dauer nicht aufrecht erhalten werden kann. Der Fachbereich ist dann zu einer Priorisierung gezwungen, z. B. die zweckentfremdungsrechtlich präventive Arbeit zurückzufahren.

Des Weiteren bestünde die Gefahr, dass bei Fällen zum Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum (sog. Umwandlungsverbot) eine zeitliche Genehmigungsfiktion – und somit eine automatische Genehmigung ohne vorherige inhaltliche Prüfung durch den Fachbereich – eintritt.

6 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Der unter Ziffer 3 beantragte zusätzliche Personalbedarf im Umfang von einem VZÄ im Fachbereich Bestandssicherung muss in den Verwaltungsgebäuden des Sozialreferats eingerichtet werden.

Durch die beantragte Stelle wird Flächenbedarf ausgelöst. Der Arbeitsplatzbedarf kann aus Sicht des Sozialreferats in den bereits dem Fachbereich Bestandssicherung zugewiesenen Flächen im Dienstgebäude Welfenstraße 22 (Flächen im 3. und 4. Obergeschoss) untergebracht werden. Es wird daher kein zusätzlicher Büroraumbedarf beim Kommunalreferat angemeldet.

Bei der in Ziffer 3 beantragten Stelle handelt es sich um eine unbefristete Stellenzuschaltung.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Besetzung der mit dieser Beschlussvorlage beantragten Stelle werden vorbehaltlich eines entsprechenden Beschlusses zügig veranlasst werden.

7 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

7.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	73.590,--- ab 2021	2.000.-- in 2021	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	72.790,-- JMB ab 2021		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**		2.000.-- in 2021	
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	800,-- ab 2021		
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	1		

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

*Jahresmittelbeträge gemäß Stand 01.03.2020; im Vollzug entspricht der konkret auszahlende Betrag der tatsächlichen Stellenbesetzung sowie den real entstehenden Personalkosten. Bei Besetzung von Stellen mit einer Beamtin/einem Beamten entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 % des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

7.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Neben dem monetär messbaren Nutzen ergibt sich folgender Nutzen, der durch Kennzahlen bzw. Indikatoren quantifizierbar ist:

Bezeichnung der Kennzahl/en, die sich durch den Beschluss ändern (Leistungsmenge, Wirkung oder Qualität)	IST Vorjahr	Plan akt. Jahr	Änderung durch Beschluss	Plan-/Ziel-Wert nach der Umsetzung
Leistungsmenge/n (ggf. Qualität):				
Anzahl der Anträge Erhaltungssatzung inkl. Umwandlungsverbot (Wohneinheiten)	3.717	2.800	+200*	3.000 (ab 2021)*
Wirkungskennzahl/en:				
Anzahl Genehmigungen Erhaltungssatzungen inkl. Umwandlungsverbot (Wohneinheiten)	2.452	2.000	+200 (ab 2021)*	2.200 (ab 2021)*

*vorbehaltlich der Dauer der Stellenbesetzungen, der jeweiligen Einarbeitungszeit, der künftigen Aufgabenpriorisierung sowie einer künftigen Mehrung der von Erhaltungssatzungsgebieten umfassten Wohneinheiten

8 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Das Kommunalreferat hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Die entsprechende Stellungnahme ist in der Anlage 1 beigefügt.

Das Personal- und Organisationsreferat und die Stadtkämmerei haben der Beschlussvorlage nicht zugestimmt.

Die entsprechenden Stellungnahmen sind ebenfalls als Anlagen 2 und 3 beigefügt.

Hierzu nimmt das Sozialreferat wie folgt Stellung:

Wie unter Punkt 1.1 bis 1.6 des Vortrages ausgeführt, resultiert der geltend gemachte Bedarf aus der bereits erfolgten Steigerung des Aufgabenpensums und einer auch künftig zu erwarteten Aufgabenmehrung. Das Sozialreferat sieht sich nicht in der Lage, diese dauerhaft benötigten, konsumtiven Mittel aus dem Referatsbudget zu decken.

Eine Finanzierung aus zentralen Mitteln ist daher erforderlich, damit die in der Beschlussvorlage beschriebenen Maßnahmen auch weiterhin in gebotenem Umfang umgesetzt werden können. Zur Aufgabenkritik erfolgt eine gesonderte Beschlussvorlage durch das Sozialreferat.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Kommunalreferat, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Erhöhung der personellen Ausstattung des Fachbereiches Wohnungsbestands-sicherung wird zugestimmt. Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig bzw. dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 75.590 Euro im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2021 bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Das Produktkostenbudget erhöht sich um 75.590 Euro, davon sind 75.590 Euro zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

2. Personalkosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, die Einrichtung von einer Stelle sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

3. Sachkosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2021 erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die dauerhaft konsumtiven Arbeitsplatzkosten im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2021 in Höhe von 800 Euro (Finanzposition 4030.650.0000) und für die einmalig konsumtiven Arbeitsplatzkosten in Höhe von 2.000 Euro (Finanzposition 4030.520.0000.) beim Kostenstellenbereich SO203400 zusätzlich anzumelden.

4. Zusätzlicher Arbeitsplatzbedarf

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die beantragte Stelle keinen zusätzlichen Büroraumbedarf auslöst.

5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an die Stadtkämmerei, HA II/3

an die Stadtkämmerei, HA II/12

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Personal- und Organisationsreferat, P 3

An das Sozialreferat, S-GL-F (4 x)

An das Sozialreferat, S-GL-P

An das Sozialreferat, S-GL-O

An das Sozialreferat, S-GL-GPAM

An das Kommunalreferat

z.K.

Am

I.A.