

TOP

Vorlage des Oberbürgermeisters der Stadt Krefeld

Nr. **448 /14**

öffentlich

Datum 23.09.2014

Anlage-Nr.

FB/Geschäftszeichen: - 21/2 -

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Ausschuss für Bauen, Wohnen und Mobilität	21.10.2014

Betreff

Wahrnehmung der kommunalen Zuständigkeiten nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz NRW durch die Stadt Krefeld - Antrag der FDP-Fraktion vom 02.09.14, Antrag der Fraktion Die Linke vom 03.09.14 und Verweisungsantrag der FDP-Fraktion vom 16.09.14

Beschlussentwurf:

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen ja X nein

Finanzielle Auswirkungen und Begründung auf den Folgeseiten

Finanzielle Auswirkungen

Vorlage-Nr. 448 / 14

Die unmittelbaren finanziellen Auswirkungen des Beschlusses sind im Haushaltsplan berücksichtigt:

ja

nein

Innenauftrag: _____
Kostenart: _____
PSP-Element: _____

Nach Durchführung der Maßnahme ergeben sich keine Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft:

Personalkosten	_____
Sachkosten	_____
Kapitalkosten (Abschreibungen oder Zinsen)	_____
Kosten insgesamt	0,00 EUR
abzüglich - Erträge	_____
- Einsparungen	_____
	0,00 EUR

Bemerkungen

Mit Wirkung vom 30.04.2014 ist das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW) in Kraft getreten. Es verpflichtet in § 1 die Gemeinden die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen. Die FPD-Fraktion hat mit Antrag vom 02.09.14 an den Ausschuss für Bauen, Wohnen und Mobilität einen Bericht der Verwaltung zur Umsetzung in der Stadt Krefeld angefordert. Zur Ratssitzung am 18.09.14 (TOP 48, Vorlage Nr. 398/14) wurde ein Antrag der Fraktion Die Linke mit gleichem Tenor gestellt, der aufgrund eines entsprechenden Antrags der FDP-Fraktion zur Beratung in den Ausschuss für Bauen, Wohnen und Mobilität verwiesen wurde. Die folgende Berichterstattung orientiert sich strukturell am Antrag der Fraktion Die Linke bzw. den hierin enthaltenen spezifischen Fragen.

1. Welchem Fachbereich in der Verwaltung ist das Aufgabenfeld nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz zugeordnet und welches Amt oder welche Ämter nehmen die Aufgaben wahr?

Aufgaben der "Wohnungsaufsicht" werden nach Inkrafttreten des WAG NRW innerhalb des Geschäftsbereiches II – Finanzen und Ordnung – vom Fachbereich 21 – Zentraler Finanzservice und Liegenschaften, Sachgebiet 2120 – Liegenschaften und Wohnungsbauförderung – wahrgenommen. Hier erfolgte nämlich bereits in der Vergangenheit - also vor Inkrafttreten des neuen Gesetzes – die Wohnungsaufsicht für den Bereich der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen. Insofern erschien es geboten, das hier vorhandene know how im Rahmen einer Clearingfunktion zu nutzen. Soweit nach dem Ergebnis der wohnungsaufsichtlichen Recherchen im Einzelfall Abstimmungen mit anderen Fachbereichen notwendig erscheinen, erfolgt diese Information/Einschaltung ebenfalls über den Fachbereich 21.

1.1. Wie ist der Aufgabenbereich organisiert (als eigene Abteilung, besonderes Sachgebiet)?
1.2. Wie ist der Aufgabenbereich personell und sachlich im Einzelnen ausgestattet (u.a. Zahl der Mitarbeiter/innen)?

Der Aufgabenbereich der Wohnungsaufsicht ist nicht als eigenständige Einheit organisiert, sondern Teil des Sachgebietes 2120 – Liegenschaften und Wohnungsbauförderung. Dort nehmen ein Verwaltungsmitarbeiter und eine technische Mitarbeiterin (des gehobenen Dienstes) jeweils mit einem Stellenanteil von unter 10% die Aufgaben der Wohnungsaufsicht wahr. Die Funktionen sind eingebunden in eine Struktur mit Sachgebietsleitung sowie Abteilungsleitung, die den internen Entscheidungsprozess sicherstellt.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW hat am 25.09.2014 einen Erfahrungsaustausch zum neuen Wohnungsaufsichtsgesetz veranstaltet, an dem auch Vertreter der Stadtverwaltung Krefeld teilgenommen haben. Unter Einbeziehung der dort gegebenen Anregungen und Empfehlungen wird die Verwaltung die Auskömmlichkeit der personellen und sachlichen Ausstattung in der Wohnungsaufsicht weiter überprüfen. Gegebenenfalls werden auch die Instrumente eines Interkommunalen Erfahrungsaustausches sowie der Geschäftsprozessoptimierung/Standardisierung genutzt.

2. In welcher Weise wird die Wohnungsaufsicht in Krefeld ausgeübt, insbesondere nach welchen Kriterien werden Überprüfungen von Wohnraum vorgenommen und werden Sachverhaltsermittlungen zu den Anforderungen an die Ausstattung, zu Missständen und Überbelegung auch aus eigener Initiative durchgeführt?

Die Verwaltung geht entsprechenden Hinweisen zu möglichen Missständen nach und greift alle ihr zugänglichen Informationen auf. Missstände liegen insbesondere dann vor, wenn

- ausreichende Belichtung und Belüftung
- Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit
- Anschlüsse für Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung
- Feuerstätte oder Heizungsanlage
- Anschluss für eine Kochküche oder Kochnische oder
- Sanitäre Einrichtungen

fehlen. Die Wohnungsaufsicht erfolgt bedarfs- und einzelfallorientiert, sie erfolgt nicht prophylaktisch. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW hat im Rahmen der Anhörung zum Gesetzgebungsverfahren insoweit klarstellend darauf hingewiesen, dass die Wohnungsaufsicht nicht als sogenannte „Wohnungspolizei“ zu verstehen ist. Hätte der Landesgesetzgeber nach Art und Umfang eine darüberhinausgehende Aufgabenerfüllung durch die Kommunen beabsichtigt, wären die Rechtsfolgen nach den Konnexitätsgrundsätzen der Landesverfassung ausgelöst worden (Art. 78 Abs.3); d.h., der Landesgesetzgeber hätte auch die Bereitstellung entsprechender Ressourcen für die Kommunen regeln müssen.

Die Verwaltung setzt die Beseitigung von erheblichen Mängeln bzw. die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen mit allen erforderlichen Maßnahmen wie folgt durch:

1. Phase: die einvernehmliche Lösung (freiwillige Abhilfe)
2. Phase: Anordnung der Maßnahmen
3. Phase: Zwangsmaßnahmen

Außerdem können Zwangs- und Bußgelder in einem Verfahren festgesetzt werden, wenn Mitwirkungs- und Duldungspflichten nicht erfüllt werden.

Einschränkend ist allerdings festzustellen, dass Rechtsmittel gegen die Anforderungen nach dem WAG NRW aufschiebende Wirkung haben, so dass bis zur Unanfechtbarkeit einer Anordnung bzw. Rechtskraft einer Gerichtsentscheidung den festgestellten Missständen wohnungsaufsichtsrechtlich nicht abgeholfen werden kann.

3. Sind der Verwaltung konkrete Wohnungsmisstände und Überbelegungsfälle in Krefeld bekannt?

Die Frage ist zu verneinen, da – wie schon zu Ziffer 2 erläutert – die Wohnungsaufsicht einzelfallorientiert aufgrund entsprechender Hinweise erfolgt. Die Verwaltung führt insoweit keine „Wohnungsmisstands-Verzeichnisse oder -dateien“ o.ä.

4. Gibt es Feststellungen zu unbewohnbarem Wohnraum in Krefeld vor und nach Inkrafttreten des Gesetzes? Wenn ja, in welchem Umfang und was hat die Verwaltung zur Abhilfe im Einzelnen unternommen?

Im Rahmen der bisherigen Aufsicht über den öffentlich geförderten Wohnraum erfolgten jährlich bedarfsorientiert nur etwa fünf Kontrollen. Wie sich die Anzahl der Kontrollen nach dem neuen Wohnungsaufsichtsgesetz entwickeln wird, kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Bis Mitte September 2014 waren für den bisherigen Zeitraum insgesamt 9 Mitteilungen zur Wohnungsaufsicht eingegangen. Jedem Einzelfall wird im Rahmen des unter Ziffer 2 skizzierten Stufenmodells nachgegangen.

5. Ist der Verwaltung bekannt, dass im Gebäude Tannenstraße 65 in 47798 Krefeld erheblicher Wohnungsmisstand hinsichtlich der Ausstattung und Sicherheit des Gebäudes sowie Überbelegung vorliegen soll? Was hat die Verwaltung an Prüfungen zum Zustand des Objektes unternommen?

Das Objekt ist der Verwaltung/Wohnungsaufsicht bekannt; entsprechenden Hinweisen wurde – auch unter Beteiligung des Fachbereiches Bauaufsicht - bereits nachgegangen. Zum Eigentümer besteht ein intensiver Kontakt. Weitergehende Informationen können aus Gründen des Personendatenschutzes in öffentlicher Sitzung nicht übermittelt werden.

Fazit:

- I. Die Verwaltung hat bereits unmittelbar nach Inkrafttreten des WAG NRW zum 30.04.2014 das neue Aufgabenfeld belegt und für den Bürger über den Internetauftritt der Stadt Krefeld (Stichwort: www.krefeld.de/fb21/wohnungsaufsicht) ein Dienstleistungsportal mit Benennung eines Ansprechpartners und der Kommunikationsdaten zur Verfügung gestellt.
- II. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Haushaltssituation empfiehlt die Verwaltung, die vorhandenen Ressourcen sehr konzentriert einzusetzen und restriktiv mit Aufgabenanreicherungen über das pflichtige Maß hinaus umzugehen. Dies ergibt sich mittelbar auch bereits aus der Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 15.10.2013 über die Versagung der Genehmigung zum Haushalts sicherungskonzept der Stadt Krefeld für die Haushaltsjahre 2013/2014 und den damit verbundenen Restriktionen des § 82 NRW zum Nothaushaltsrecht.
- III. Im Rahmen des (Interkommunalen) Erfahrungsaustausches – insbesondere zu den Städten Aachen, Köln und Duisburg sowie zum Bauministerium des Landes – wurden weitergehende Erkenntnisse gesammelt und für die Praxis der Stadt Krefeld ausgewertet.
- IV. Soweit im Folgezeitraum eine weitergehende politische Information und Beratung dieses neuen Themenfeldes geboten erscheint, wird die Verwaltung den Handlungsbedarf frühzeitig aufzeigen.