



Bauen
Az.: 60 06 01
Datum: 21.02.2007
Sachbearbeiter/in: Opalka, Ute

Vorlagenart	Vorlagennummer
Bericht	2007/005
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

Beratungsgegenstand:
Haushalt 2007; Vorstellung der Produkte des Fachdienstes Bauen

Produkt/e:

- 03.02.30 - Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- 09.01.10 - Wohnraumförderung
- 09.02.10 - Baugenehmigungen und sonstige Zulassungsverfahren
- 09.02.20 - Bauüberwachung
- 09.02.30 - Denkmalpflege
- 09.02.40 - Wohnungs- und Grundstücksverkehr

Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	31.01.2007	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Abzeichnung:

Landrat	Organisationseinheit
---------	----------------------

Sachlage:

Das Produkt **03.02.30** "Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen" mit den Leistungen "Raumordnung und Bauleitplanung" sowie "Infrastruktur des Straßen-, Radwege- und Schienennetzes" wird im Ausschuss für Raumordnung, Wirtschaft, Touristik, Verkehrsplanung und ÖPNV am 19.01.07 vorgestellt.

Im Produktbereich 09 "Planen, Bauen, Wohnen" ist der Fachdienst Bauen für folgende Produktgruppen, Produkte und Leistungen verantwortlich:

- | | |
|-----------------|--|
| 09.01 | Wohnungsbauförderung |
| 09.01.10 | Wohnraumförderung |
| 09.01.10.10 | Beratung über laufende Fördermöglichkeiten |
| 09.01.10.20 | Abwicklung der Förderanträge |
| 09.01.10.30 | Überwachung der Belegungsbindung |
| 09.02 | Bauordnung und Denkmalschutz |
| 09.02.10 | Baugenehmigungen und sonstige Zulassungsverfahren |
| 09.02.10.10 | Beratung außerhalb von Verfahren |
| 09.02.10.20 | Bauvorbescheide |
| 09.02.10.30 | Baugenehmigungen |
| 09.02.10.40 | Stellungnahmen zu Verfahren Dritter |

09.02.10.50	Genehmigungsfreie Wohngebäude
09.02.10.60	Baulasten
09.02.10.70	Statische Prüfung

Zu den Aufgaben des FD Bauen gehört die Erteilung von Baugenehmigungen gleichermaßen wie auch die Bauüberwachung (siehe Produkt 09.02.20). Die Bauaufsichtsbehörden haben den gesetzlichen Auftrag, darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass bauliche Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Als Folge der Liberalisierung (Freistellung vom Genehmigungsvorbehalt, Verringerung der Baukontrollen) haben Verstöße gegen das öffentliche Baurecht zugenommen. Diese Verstöße können dort, wo die Sicherheit von Personen gefährdet wird, nicht hingenommen werden (Stichwort "Bad Reichenhall").

Diese Thematik holt zunehmend auch den Landkreis Lüneburg ein. So mussten im Sommer 2006 aufgrund eines Erlasses des MS mit knapper Fristsetzung ca. 1000 seit dem 01.01.2000 erteilte Baugenehmigungen daraufhin durchgesehen werden, ob dort bestimmte Kriterien des Korrosionsschutzes missachtet wurden (Verzinkung), was zu einer Beeinträchtigung der Standsicherheit führen kann. 511 Akten waren genauer zu untersuchen. Im Ergebnis wurden 138 Eigentümer angeschrieben und um einen technischen Nachweis des Korrosionsschutzes gebeten. Die Rückläufe mussten dann noch technisch geprüft werden.

Daneben sind Supermärkte mit Dachkonstruktionen aus Nagelplattenbindern zu überprüfen, nachdem bei einem vor wenigen Jahren in Dahlenburg mit einem entsprechenden Dach errichteten Gebäude Einsturzgefahr bestand. Hinzu kamen weitere "Sonderprobleme" (Tragfähigkeit von Leimholzbindern, Beurteilung kritischer Situationen nach unterlassener Bauunterhaltung).

Aufgrund der Freistellung vom Genehmigungsverfahren fordern vermehrt auch kreisangehörige Gemeinden mit Nachdruck, dass die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung ihrer B-Plan-Festsetzungen überprüfen und durchsetzen möge. Nachbarbeschwerden und Anträge auf bauaufsichtliches Einschreiten treten durch die o.g. Liberalisierung verstärkt auf.

Eine Personalbemessung der Bauaufsicht alleine anhand der Zahl der Baugenehmigungen bzw. der Bauanträge ist im Vergleich zu den vergangenen Jahren daher nicht stimmig. Vielmehr muss für die Bauüberwachung und Beurteilung kritischer Bauzustände ausreichend technisch qualifiziertes Personal zur Verfügung stehen. Dies ist bereits aus Haftungsgründen erforderlich.

Im FD Bauen wurde im Herbst 2004 eine Stelle des gehobenen allgemeinen Verwaltungsdienstes eingespart, die Aufgaben werden seitdem von den übrigen Kolleginnen und Kollegen mit erledigt. Darüber hinaus blieb eine weitere Stelle bisher unbesetzt, seit für einen Ingenieur im Herbst 2005 die 2. Phase seiner Altersteilzeit begann. Seine Aufgaben (planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben) wurden auf die verbleibenden 5 Ingenieurinnen und Ingenieure, zu denen auch der Denkmalpfleger gehört, verteilt.

Im Jahr 2006 wurden 826 Baugenehmigungen erteilt (2005: 710, 2004: 884). Konsequenzen der personellen Situation waren die Verlängerung der Genehmigungsdauer vollständiger Bauanträge (Jahresdurchschnitt zwar noch 28 Kalendertage, in einzelnen Monaten lag die durchschnittliche Laufzeit jedoch darüber), Zurückstellung und Beschränkung der örtlichen Überprüfungen und Abnahmen auf unabweisbare Fälle sowie unzureichende Beratung von Denkmaleigentümerinnen und -eigentümern (nähere Erläuterungen hierzu beim Produkt 09.02.30 Denkmalpflege).

Damit trotz der genannten Rahmenbedingungen das bisherige Ziel, Baugenehmigungen innerhalb von durchschnittlich 29 Kalendertagen zu erteilen, erreicht werden kann, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Ziel: Die durchschnittliche Laufzeit der Baugenehmigungsverfahren, beginnend ab Vollständigkeit der Antragsunterlagen, wird 29 Kalendertage nicht überschreiten.

09.02.20	Bauüberwachung
09.02.20.10	Bauzustandsbesichtigungen und Abnahmen im Baugenehmigungsverfahren
09.02.20.20	Allgemeine Bauüberwachung
09.02.20.30	Wiederkehrende Prüfungen
09.02.20.40	Anzeigeverfahren Hoch- und Niederfrequenzanlagen
09.02.20.50	Vorbeugender Brandschutz

Im Landkreis Lüneburg gibt es nach der Anlage zu den Richtlinien über die Verteilung und Verwendung von Zuweisungen zur Förderung des kommunalen Brandschutzes zwei anerkannte Brandschaubereiche, die nicht weiter unterteilt bzw. nicht genauer bezeichnet sind. Der Landkreis Lüneburg beschäftigt zwei Vollzeitkräfte für Aufgaben des vorbeugenden Brandschutzes. Einer davon ist aktuell ansässig bei der Stadt Lüneburg. Er wird dort ausschließlich für Zwecke der hauptamtlichen Brandschau eingesetzt. Belange des vorbeugenden baulichen Brandschutzes, die nach den einschlägigen bauaufsichtlichen Vorschriften ohne Ermessensausübung zu entscheiden sind, sind von der Bauaufsicht in eigener Zuständigkeit abschließend zu bearbeiten.

Die Stadt stellt diesem Brandschutzprüfer (BSP) alle erforderlichen Sachmittel zur Verfügung und erhält dafür vom Landkreis eine Kostenerstattung. Für das Jahr 2005 wurden ca. 9.256 € erstattet, für 2006 ca. 9.425 €.

Bis einschließlich 2004 erhielt der Landkreis sämtliche Kosten der BSP aus den vom Land Niedersachsen zugewiesenen Feuerschutzsteuermitteln. Aufgrund der zum 1.1.2005 in Kraft getretenen o. a. Richtlinien wird für jeden der beiden Brandschaubereiche im LK LG nur noch ein Pauschalbetrag in Höhe von 48.000 € pro Jahr zugewiesen, so dass bei Gesamtkosten von ca. 131.224 € ein Defizit von ca. 35.224 € verbleibt.

Der aktuell bei der Stadt ansässige BSP wird zum 01.05.2007 die 2. Phase seiner Altersteilzeit beginnen. Der Wechsel kann dazu genutzt werden, seinem Nachfolger/seiner Nachfolgerin einen Arbeitsplatz in dem Gebäude des Landkreises Lüneburg zur Verfügung zu stellen, in dem der Fachdienst Bauen, dem die beiden BSP organisatorisch zugeordnet sind, untergebracht ist. Dadurch wird die o. a. Kostenerstattung an die Stadt Lüneburg entfallen.

Weitere Vorteile sind eine Optimierung des Arbeitseinsatzes sowie der Zusammenarbeit der beiden BSP. Auch im Rahmen der Einarbeitung ist diese Optimierung erforderlich.

Ziel: Die Nachfolgerin/der Nachfolger des 2.BSP sitzt im Gebäude des FD Bauen des Landkreises Lüneburg.

09.02.30	Denkmalpflege
09.02.30.10	Beratungen
09.02.30.20	Denkmalschutzrechtliche Genehmigungen und Bescheinigungen
09.02.30.30	Denkmalschutzrechtliche Stellungnahmen zu Verfahren Dritter
09.02.30.40	Denkmalüberwachung

Baudenkmale leisten einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität des Landkreises als Wohn- und Arbeitsstandort sowie für die Tourismusentwicklung. Der Erhalt des kulturellen Erbes in seinen vielfältigen gestalterischen Ausprägungen bereichert das Orts- und Landschaftsbild. Die historische Bebauung trägt zur Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohn- und Arbeitsstandort bei und steigert die Attraktivität des Landkreises für den Tourismus. Auch auf Arbeitsplätze in Handwerk und Baugewerbe wirkt sich der Erhalt der Baudenkmale positiv aus.

Die Besitzer eines Denkmals sind durch eine Reihe von gesetzlichen Vorgaben gebunden, die finanzielle Belastung durch ein Denkmal ist in der Regel hoch. Finanzielle Förderungen von Denkmalen werden aufgrund leerer Haushaltssachen stetig zurückgefahren. Unwillige Eigentümer sind in der Regel nicht mit Auflagen und Restriktionen vom Sinn der Denkmalpflege zu überzeugen. Durch das persönliche Beratungsgespräch muss daher

Überzeugungsarbeit für die Denkmalpflege geleistet werden. Aufgrund der Vielzahl der Baudenkmale, die über den gesamten Landkreis verteilt sind, wäre eine Arbeitskraft mit der Wahrnehmung dieser Aufgabe voll ausgelastet.

Der Sachbearbeiter für die Denkmalpflege ist als Mitarbeiter im Fachdienst Bauen gleichzeitig für die Bearbeitung von Bauanträgen und die Wahrnehmung anderer bauaufsichtlicher Aufgaben in einem bestimmten Gebiet des Landkreises zuständig. So konnte er im Jahr 2004 noch etwa 80% seiner Arbeitszeit der Denkmalpflege widmen. Zwischenzeitlich ergaben sich personelle Veränderungen sowie eine Zunahme an Bauanträgen. Die Aufgaben, die ein im Jahr 2005 ausgeschiedener Mitarbeiter erledigt hat, wurden auf die verbleibenden 5 Ingenieure und Ingenieurinnen verteilt. Die dargestellte Entwicklung hatte zur Folge, dass der Sachbearbeiter für die Denkmalpflege sich nur noch zu etwa 20% seiner Arbeitszeit diesen Aufgaben widmen kann. Als Konsequenz ist eine Beratung von Denkmaleigentümerinnen und –eigentümern nur noch rudimentär zu leisten. Damit trotz der genannten Rahmenbedingungen wieder eine intensive Beratung erfolgen kann, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Ziel: Alle denkmalgeschützten Gebäude werden in ihrer Qualität erhalten. Als Ausgleich für die finanzielle Belastung, die mit dem Erhalt eines Denkmals verbunden ist, soll ein Schwerpunkt der künftigen Arbeit weiterhin die fachkompetente, bewusstseinsbildende Beratung sein.

- | | |
|-----------------|--|
| 09.02.40 | Wohnungs- und Grundstücksverkehr |
| 09.02.40.10 | Teilungsgenehmigungen/Besitzzeugnisse |
| 09.02.40.20 | Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem WEG |
| 09.02.40.30 | Grundstücksverkehrsgenehmigung nach GVO |

Ziel: Die durchschnittliche Laufzeit der Anträge, beginnend ab Vollständigkeit der Unterlagen, wird 9 Kalendertage nicht überschreiten.