



► Nr. VO/2023/12440
öffentlich

Lübeck, 15.08.2023

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Karsten Schröder (E-Mail: karsten.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-6100)

Zukunftskonzept untere Bauaufsicht Hansestadt Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.08.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.09.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
13.09.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.09.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Die untere Bauaufsichtsbehörde stellt sich für die Zukunft mit Hilfe einer erweiterten Personalstruktur neu auf, um sowohl als zeitgemäßer Dienstleister für Bauherr:innen, Antragstellende und Architekt:innen zur Verfügung zu stehen als auch im Rahmen ihrer Tätigkeit als Gefahrenabwehrbehörde in der Hansestadt Lübeck effektiv und angemessen agieren zu können. Dazu ist eine aktualisierte Struktur der Bauaufsichtsbehörde mit entsprechender personeller Ausstattung entwickelt worden, die möglichst kurzfristig, spätestens im Jahr 2024, umgesetzt werden soll und sich eng an der Vergleichskommune der Landeshauptstadt Kiel orientiert. Hierfür hat die Bauaufsicht Lübeck mit der Bauaufsicht in Kiel mehrere, teils auch vor Ort, Arbeitsgespräche geführt. Dabei wurde sowohl die Struktur verglichen als auch der Personalspiegel im Hinblick auf das Antragsaufkommen und sonstiger erforderlicher Arbeiten der Bauaufsichten. Beide Kommunen sind in etwa identisch im Hinblick auf das Arbeitsaufkommen und das Anspruchsportfolio. Die Organisation der Bauaufsicht Kiel hat sich bereits im Alltag bewährt, sodass auch in Lübeck eine solche Struktur umgesetzt werden soll.

Die Verwaltung reagiert auf die von außen herangetragenen Wünsche nach Service und Beratung und verstärkt die bereits erfolgten Unternehmungen mit diesem Konzept weiter.

Bericht:

Einleitung

Die untere Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Lübeck ist die Abteilung in der Verwaltung, die die komplexe und komplette bauliche private Umwelt prüft, genehmigt und überwacht. Die Bauaufsicht begleitet den Neubau und Nutzungsänderungen durch die Bearbeitung von Bauanträgen und hat als zweites Standbein die Funktion einer Gefahrenabwehrbehörde, die die gebaute bauliche Umwelt insbesondere im Brandschutz überwacht und kontrolliert. Ziel der Bauaufsicht ist es, Lübeck sicher und lebenswert mitzugestalten und dabei auch Klimaleitziele aktiv mit zu unterstützen.

Zentrale Aufgaben der Bauaufsicht sind die bauliche Zukunft in Lübeck voran zu bringen, insbesondere Antragsverfahren, die auf den Wohnungsbau abzielen, die wirtschaftliche Ent-

wicklung und die Bauvorhaben der öffentlichen Infrastruktur zu unterstützen sowie die bereits errichtete bauliche Umwelt zu sichern.

Aufgabenwahrnehmung in der Vergangenheit

Die Ausrichtung der Bauaufsicht Lübeck in der Vergangenheit war stark auf die zukünftige Bebauung ausgerichtet. Hierbei stand der Bauaufsicht bedingt durch baukonjunkturelle Schwankungen über längere Zeiträume nicht ausreichend Personal zur Verfügung. Dies führte dann in der Regel zu langen Bearbeitungszeiten, Gebührenaufschlägen, krankheitsbedingten Ausfällen von Mitarbeitenden, begleitet von einigen Abgängen von Mitarbeitenden. Den Arbeitsrückstand durch nicht abgeschlossene Verfahren und Anträge bewältigt die Abteilung noch heute. Insgesamt ist die Situation und die damit verbundene Außenwirkung der Bauaufsicht nach wie vor optimierungsfähig. Mit diesem Konzept sollen die verbliebenen Schwachpunkte in der Innen- und Außenwahrnehmung nachhaltig beseitigt werden und auch die Mitarbeiter:innenzufriedenheit nachhaltig gestärkt werden.

Die wesentlichen Aufgaben der Bauaufsicht vor der neuen LBO im Überblick:

- Prüfung der Verfahren u. a. nach §§ 62, 63, 64 LBO (in Verbindung §§ 144, 172, 173 ff. BauGB), Abweichungen, Befreiungen etc.
- Prüfung von Vorbescheiden
- Stellungnahme zu Widersprüchen
- Baukontrollen (Abweichungen zu Bebauungsplänen, zur Werbeanlagensatzung etc.)
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen
- Stellungnahmen zu Konzessionen
- Gefahrenabwehrbehörde

Bereits 2021 wurden organisatorische Anpassungen vorgenommen, um die Bauaufsicht, wie gesetzlich gefordert, auf aktuelle Erfordernisse anzupassen (u. a. Besetzung einer Sachbearbeitung für bauordnungsrechtliches Einschreiten in der Abteilung Bauaufsicht, Etablierung von drei technischen Sachgebieten mit drei Sachgebietsleitungen, Wiederbesetzung von technischen Sachbearbeitungen).

Erstes Etappenziel war es, klare Zuständigkeiten zu definieren. Dies gelang mit der Schaffung der drei Sachgebiete, die nun nachfolgend mit Personal besetzt werden.

2022 konnten durch temporäre Besetzungen Servicestellen über freie Stellenanteile generiert werden. Der Kontakt zur Bauaufsicht via Telefon über die Durchwahl 6363 wurde geschaffen. So konnten erste Auskünfte nach Verfahrensständen oder Antragsarten geleistet werden.

Aufgabenanpassung an die neue Landesbauordnung Schleswig- Holstein (LBO SH 2022)

Der Fokus der Bauaufsicht auf die geplante bauliche Zukunft führte zu Defiziten in der Kontrolle und Überwachung der bereits errichteten baulichen Umwelt. Die Bauaufsicht kann in der Regel nur in Einzelfällen (z. B. bei Vorliegen einer konkreten Gefahrensituation) bauordnungsrechtlich wirksam tätig sein (aus Sicht der Verwaltung nicht ausreichend, um die gesetzlich vorgegebenen Aufgaben umfassend und sachgerecht zu erfüllen). Um diese Fokussierung allgemein und nicht nur in Lübeck zu korrigieren, hat der Landesgesetzgeber in der neuen Landesbauordnung vertieft die Überwachung und die Sicherstellung der baulichen Anlagen thematisiert.

Die bauliche Umwelt Lübecks ist im Unterschied zu anderen Städten durch einen beachtlichen Anteil historischer Bausubstanz geprägt, der sich in der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ und den vielfältigen meist gründerzeitlichen Vorstädten und Stadtteilen zeigt. Auch im sonstigen Stadtgebiet ist der bauliche Zustand zudem überwiegend durch ältere Bausubstanz gekennzeichnet (d. h. über 50 Jahre alt) und entspricht oftmals noch dem Zustand aus seiner Errichtungszeit.

Die vorgenannten besonders schützenswerten Gebiete bedürfen auf Grund ihrer baukulturellen Besonderheit ebenso einer besonderen bauordnungs- und planungsrechtlichen sowie fachplanungsrechtlichen Betrachtung. So entsteht gerade in Gebieten, deren städtebauliche Eigenart auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten ist, wie Erhaltungssatzungsge-

biete gemäß Baugesetzbuch, die Schutzzone UNESCO-Welterbestätte gem. Denkmalschutzgesetz SH und die Gebiete mit örtlichen Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung SH (Gestaltungssatzungen, Werbeanlagensatzungen), ein im Vergleich größerer Prüfumfang und Beratungsbedarf. Diesem soll die Bauaufsicht nun gerecht werden.

Durch Personalaufbau im Bereich Baukontrolle in der Bauaufsicht im Jahr 2021 und 2023 auf insgesamt vier Baukontrolleure, aber auch durch die Arbeit der Berufsfeuerwehr und ihren durchgeführten gesetzlich vorgeschriebenen Brandverhütungsschauen, tritt in zunehmender Weise ein zum Teil für Leib und Leben gefährdender baulicher Zustand von einer nicht unerheblichen Zahl an Gebäuden in Lübeck zu Tage. Hier ist die Bauaufsichtsbehörde als Gefahrenabwehrbehörde gesetzlich gefordert einzuschreiten und sichere Zustände herbeizuführen.

Neben dem o. g. verbesserungsbedürftigen Umgang mit mangelbehafteten Gebäuden gibt es zudem eine bisher nicht erhobene hohe Zahl von Baurechtsverstößen, die auch klimarelevant sind, wie:

- versteinerte Vorgärten,
- stark versiegelte Flächen ohne rechtliche Haltbarkeit,
- sog. Schwarzbauten,
- rechtswidrige Teilungen von Grundstücken,
- nicht ausgeführte Auflagen aus Baugenehmigungen oder Bebauungsplänen, wie Anpflanzgebote, begrünte Dächer,
- abweichende bauliche Ausführungen von der Genehmigungslage,
- Aufstellung von nicht genehmigungsfähigen Werbeanlagen,
- bauliche Errichtungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen, die den Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen widersprechen,
- Ungenehmigte Nutzungsänderungen.

Ein adäquates Einschreiten zur Behebung dieser baulichen Missstände ist der Bauaufsicht derzeit personell nicht gegeben. Mit der Umsetzung des Zukunftsmodells Bauaufsicht wird die Bauaufsicht mit sechs neuen Stellen (2024) diesen Mängeln begegnen und so einen wesentlichen Beitrag in Zusammenarbeit mit den anderen Dienststellen der HL (z. B. untere Naturschutzbehörde) leisten.

Rechnerisch sind in der Bauaufsicht bereits drei Stellen für bauordnungsrechtliches Einschreiten vorhanden, derzeit jedoch nicht ausreichend, d. h. nicht kontinuierlich besetzt.

Strukturell erfolgte und geplante Anpassungen

(siehe Anlage, Organigramme „Bauaufsicht 2022/23“ und „Bauaufsicht ab 2024“)

Die Bauaufsicht wurde, wie eingangs dargelegt, im technischen Bereich mit drei Sachgebieten (SG) und mit je einer Sachgebietsleitung (SGL) eingerichtet und soll (statt bisher drei) zukünftig geplant mit je vier technischen Sachbearbeitungen (SB) ausgestattet werden. Sind diese Stellen freigegeben und besetzt, ist die Bauaufsicht im technischen Bereich gut aufgestellt. Termingerechte Abarbeitung wird sichergestellt und auch Beratung ermöglicht. Mit der Aufstockung der technischen Sachbearbeitungen kann der Bürgerservice weiter verbessert werden. Die Stadt Kiel bietet beispielsweise dienstags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr feste Sprechzeiten an. Auch Lübecks Bauaufsicht verfolgt mit diesem Konzept diese Zeiten sicherzustellen.

Mit Hinblick auf die erfassten bauordnungsbehördlichen Verfahren in einer Größenordnung von über 100 Fällen, die derzeit unbearbeitet sind, wurde die Struktur der Bauaufsicht erneut kritisch betrachtet. Hinzu kommen eine Vielzahl von Vorgängen, die über Brandverhütungsschauen die Bauaufsicht als zuständige Behörde erreichen (zum Beispiel mehrere Hotels in der Innenstadt).

Daher wird den drei technischen Sachgebieten ein viertes hinzugefügt. Es besteht aus einer SGL und geplant fünf ordnungsbehördlichen SB. Grundansatz ist, dass für jedes technische

SG bis zu zwei ordnungsbehördliche SB zugeordnet werden können. Hier soll eine durchgehende Arbeit und Fristenwahrung erreicht werden, die auch während kurzer Krankheiten und Urlaub das rechtssichere ordnungsbehördliche Arbeiten sicherstellt. Die SGL soll eine fachlich versierte Kraft sein, welche sowohl die Einarbeitung der MA als auch die Beratung der Abteilungsleitung (und ggf. der Bereichsleitung) zu bauordnungsrechtlichen Fragen sicherstellt.

Flankiert werden diese Sachgebiete durch das bereits vorhandene 5. Sachgebiet „Prüfamt für Standsicherheit“ (Statik), das als funktionsfähige Einheit unverändert bleibt.

Die vier vorhandenen Baukontrolleure arbeiten für die drei technischen SG und das neu bauordnungsrechtliche SG.

Mit der bereits initiierten Schaffung temporärer Servicekräfte, die vergleichsweise wenig Personalkosten verursachen (hierfür aber das „erste freundliche Gesicht“ der Bauaufsicht sind), hat die Bauaufsicht unter der Durchwahl 6363 die durchgehende Erreichbarkeit in den Servicezeiten sichergestellt.

Diesen Service weiter auszubauen und sicher zu stellen, ist ebenso Ziel des Zukunftskonzepts (erforderlich sind hier mindestens drei SB). Ihre Aufgabe wird in Zukunft u. a. die Digitalisierung in Papierform eingereichter Unterlagen sein, die generelle Erreichbarkeit und Auskunftsfähigkeit sicher zu stellen, die Fristenwahrung zu überwachen und nach innen wie außen auf Anfragen zu reagieren und diese korrekt weiter zu leiten.

Zielsetzungen 2023/2024/2025 Schaffung eines neuen Sachgebiets „Fachverwaltung Bauordnung“)

(drei neue Stellen für den Haushaltsplan 2024, 1x SGL + 2x SB)

Aufgrund dieser positiven Erfahrungen aus Kiel beabsichtigt auch die Bauaufsicht Lübeck ein neues Sachgebiet „Fachverwaltung Bauordnung“ innerhalb der Abteilung einzurichten.

Die Notwendigkeit ist unabweisbar, dass kurzfristig und vor allem dann ab 2024 die Themen Gefahrenabwehr und unterstützende Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes mit Hochdruck vorangetrieben werden müssen. Die bestehenden drei Stellen für die bauordnungsrechtlichen Verfahren, welche über einen längeren Zeitraum unbesetzt waren, sollen in einem neuen Sachgebiet in die Bauaufsicht eingegliedert werden. Dafür wird eine neue Sachgebietsleitung mit umfangreicher Erfahrung in diesem Aufgabenfeld mit hoher Außenwirkung gesucht. Mit der Implementierung dieser neuen Stelle wird angestrebt, dass die zugeordneten Sachbearbeitungen eine versierte Führungskraft bekommen. Um die Arbeitsfähigkeit und Durchschlagskraft dieses neuen Sachgebietes zu gewährleisten, sieht die Verwaltung neben der Sachgebietsleitung die Schaffung von zwei weiteren Sachbearbeitungsstellen als zwingend notwendig an.

Stärkung 2023/2024 der technischen Sachgebiete

(drei neue Stellen im Haushaltplan 2024)

Die Bauaufsicht ist derzeit gegliedert in drei technische Sachgebiete und das vierte Sachgebiet, das Prüfamt für Standsicherheit (Statik). Diese Aufteilung des technischen Teils der Bauaufsicht bleibt auch in Zukunft unverändert, allerdings sollen die drei technischen Sachgebiete personell jeweils um eine technische Sachbearbeitung verstärkt werden. Zu jedem dieser Sachgebiete gehören dann eine Sachgebietsleitung, vier Sachbearbeitungen (statt bisher drei) und eine SB Baukontrolle. Somit wären dann zukünftig 12 technische Sachbearbeitungen in der Bauaufsicht Lübeck tätig.

Die Bauaufsicht Kiel ist derzeit mit 15 technischen Sachbearbeitungen besetzt. Zudem wurden zwei Sonderstellen geschaffen, von denen eine ausschließlich für Sonderbauten, die andere für „Wohnen im Grünen“, also Wohnen in Kleingartengebieten o. ä., zuständig ist.

In den letzten Monaten ist das Antragsaufkommen aufgrund aktueller konjunktureller Entwicklungen auch im Bereich der HL geringfügig gesunken. Dieser Rückgang hat aber keine ausschlaggebende Aussagekraft im Hinblick auf die andauernde Problematik der Überlastung in der Bauaufsicht. Im Übrigen wird aufgrund der Erschließung neuer Baugebiete (beispielsweise „Neue Teutendorfer Siedlung“ oder „Pinassenweg“) davon ausgegangen, dass sich die Antragslage im nächsten Jahr wieder erhöht. Die erforderliche technische Anarbeitung aller bauordnungsrechtlicher Vorhaben wird zukünftig in verstärktem Maße hinzukommen.

Mit dieser geplanten Neuorganisation wird erreicht, dass in jedem Sachgebiet mit dann vier SB jeweils zwei SB für ein Arbeitsgebiet verantwortlich sein werden und sich bei Abwesenheit gegenseitig vertreten können. Der notwendige Informationsaustausch erfolgt auf kurzem Wege zwischen den Sachbearbeitungen.

Darstellung des Zusammenwirkens der Sachgebiete innerhalb der Bauaufsicht (5.610.5)

Die fünf Sachgebiete der Bauaufsicht arbeiten vernetzt miteinander.

1. Beispiel: Von den Baukontrolleur:innen erhobene Mängel werden zuerst technisch durch die technischen Mitarbeitenden auf eine mögliche Genehmigungsfähigkeit vertieft geprüft und dann bei negativem Ausgang an das Sachgebiet Fachverwaltung Bauordnung mit einer technischen Beurteilung/ Stellungnahme weitergegeben. Die weitere Abarbeitung und Verfahrensführung erfolgt dann in diesem Sachgebiet. Alle Anhörungen, Nutzungsuntersagungen, die Verfolgung von Auflagenumsetzungen etc. erfolgen dann dort. Im Bedarfsfall wird der zuständige technische SB um eine technische Einschätzung und Unterstützung gebeten.
2. Beispiel: Anträge werden während des Prüfungsmodus in der Registratur in der geschaffenen Wiedervorlage überwacht und nach Genehmigung durch die Baukontrolleure weiter bearbeitet. Diese stellen sicher, dass mit dem Bau erst begonnen wird, wenn die bautechnischen Nachweise wie Brandschutz und Statik vorliegen. Wird hiervon abgewichen, wird der Vorgang zum Sachgebiet Fachverwaltung Bauordnung abgegeben.

Technische Maßnahmen zur Optimierung der Bauaufsicht bauaufsichtlicher Verfahren

Technisch wird die Bauaufsicht wie gesetzlich vorgeschrieben digital einsatzfähig gemacht werden. Hierfür werden Software Lizenzen vom Hersteller ProSOZ in 2023 erworben.

Die Lizenzen für das Software-Programm ProBauG ermöglichen ein vernetztes, papierfreies Arbeiten mit den städtischen Bereichen, die zum Teil bereits mit ProSOZ Lizenzen arbeiten (Bereich Feuerwehr, Abt. Vorbeugender Brandschutz) bzw. diese ebenfalls beschaffen wollen.

Somit soll das interne digitale Arbeiten ermöglicht, und auch eine Empfangsfähigkeit von außen sichergestellt werden. Dies wird die wirkungsvolle Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung und die Kommunikation nach außen deutlich vereinfachen und beschleunigen können.

Die übrigen Bauaufsichten in Schleswig-Holstein arbeiten bereits fast ausnahmslos mit dieser o. g. Fachanwendung. Es bestehen somit gute Voraussetzungen für einen kontinuierlichen Austausch und ein gegenseitiges voneinander Lernen in der Praxis.

Zusammenwirken mit der Abteilung „Altstadt/ Welterbe/ Stadtteilplanung“ im Bereich (5.610.3)

(eine neue Stelle für den Haushaltsplan 2024)

Um auf die zunehmende Komplexität in stadtbildpflegerischen Belangen zukunftsgerichtet und zielführend zu reagieren, ist die Schaffung einer dritten Stelle in der zuständigen Abteilung 5.610.3 „Altstadt/ Welterbe/ Stadtteilplanung“ zwingend. Hier erfolgt die Erstellung planungsrechtlicher Stellungnahmen im Rahmen von Bauanträgen (BauGB, LBO-SH), der Antragsprüfung von Werbeanlagen, die Bauberatungen und die Entwicklung konzeptioneller Arbeiten auf Ebene der Stadtteilplanung (z. B. Überprüfung bestehender Satzungen).

Wie o. g. ist im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen, die den Zielen zum Klimawandel und zur Energiewende zuzuordnen sind, in der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ sowie in den von den Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen geschützten Quartieren ein besonderer Handlungsbedarf zu erkennen, um baukulturelle Werte positiv weiterzuentwickeln, die Lübeck national und international bekannt machen und zu denen sich Lübeck international verpflichtet hat. Mit den vorhandenen zwei Sachbearbeitungen ist dieses Aufgabenvolumen im Arbeitsbereich der Stadtbildpflege nicht zu erfüllen. So ist es in der Vergan-

genheit bereits nicht durchgehend möglich gewesen, gesetzliche Fristen zu wahren oder notwendige Beratungsbedarfe abzubilden, was in der Folge zu verlängerten Bearbeitungsfristen und einen Bearbeitungsstau führte, der sich wesentlich auf bauordnungsrechtliche Verfahren auswirkte und auswirkt.

Neben der Bearbeitung des zu begrüßenden Mehraufwands, auf Grund einer Vielzahl aktueller und zukünftiger Antragsverfahren, ist es zwingend, die sich ändernde Gesetzgebung in die tägliche Arbeit einfließen zu lassen als auch die klassische Antragsbearbeitung durch gezielte Bauberatungsangebote zu ergänzen.

Ziel ist darüber hinaus, Strukturen zur Verbesserung der verwaltungsinternen Zusammenarbeit wieder kontinuierlich zu etablieren. Das beinhaltet die Einrichtung von ressort-übergreifenden Koordinierungsrunden mit Entscheidungskompetenz unter Federführung der unteren Bauaufsicht. Die o. g. technischen Maßnahmen im Rahmen der anstehenden Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren sollen auch hier für eine effektive Vorbereitung und stringente Durchführung genutzt werden.

Zusammenwirken mit der Verwaltungsabteilung im Bereich (5.610.1)

Widerspruchsbearbeitung (eine neue Stelle für Haushaltsplan 2024):

Die Zahl der Widerspruchsverfahren ist in der Vergangenheit kontinuierlich gestiegen und wird voraussichtlich nochmal deutlich ansteigen, wenn in der Bauaufsicht wieder Kapazitäten vorhanden sind, um bauordnungsrechtliche Verfahren durchzuführen und formell und/oder materiell illegale Bauvorhaben zu verfolgen.

Da in einer Vielzahl von Fällen bei Ordnungsverfügungen auch die sofortige Vollziehung (§ 80 Abs. 2 VwGO) angeordnet wird, ist auch mit einer deutlichen Zunahme der Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes zu rechnen. Auch wenn diese Verfahren durch den Bereich Recht betreut werden, haben die Vorarbeiten (Erstellung von Stellungnahmen, Klärung des Sachverhaltes) durch die Widerspruchsbearbeitung zu erfolgen.

Bauaktenarchiv (eine neue Stelle für Stellenplan 2024):

Nicht nur die Anfragen von Extern haben sich vervielfacht, auch die verwaltungsinternen Anfragen (u.a. Denkmalpflege, Bodenschutz, Naturschutz, Feuerwehr) sind deutlich gestiegen.

Auch eine Aufstockung des Personals der Bauaufsicht wird ein steigendes Arbeitsaufkommen für das Bauaktenarchiv zur Folge haben. Für die bauordnungsrechtlichen Verfahren, welche aktuell nicht durchgeführt werden, müssen beispielsweise oft die Akten aus dem Archiv herangezogen werden, um die Genehmigungs- und Sachlage zu klären.

Die bereits beschriebene höhere Anzahl der Widerspruchsverfahren wird auch zwangsläufig zu einer höheren Anzahl an Klagen führen. Hier müssen dann oft (teilweise sehr umfangreiche) Akten gescannt/kopiert werden, bevor sie an das Verwaltungsgericht geschickt werden. Das Einscannen (und teilweise Kopieren) von Vorgängen wird durch das Bauaktenarchiv übernommen.

Auch mit den Baukontrolleuren besteht enger Kontakt. Diese halten vor Außenterminen häufig Rücksprache mit dem Archiv, um sich einen Überblick über die Genehmigungslage zu verschaffen. Seit kurzem ist ein weiterer Baukontrolleur in der Bauaufsicht tätig, sodass sich der Arbeitsaufwand bereits jetzt erhöht.

Die aktuelle Unterstützung durch eine Zeitarbeitskraft entfällt in Kürze. Um die Funktionsfähigkeit und Aufgabenerledigung im Bauaktenarchiv als zentrale Serviceeinheit im Bereich erhalten zu können, ist die Stellenneuschaffung unabdinglich.

Zum Bürgerservice des Bauaktenarchivs wurde bereits mit VO/2022/11082-01 berichtet.

Räumliche Weiterentwicklung der Abteilung Bauaufsicht im kleinen Bauhof

Die Bauaufsicht ist im Juli 2023 in die modernisierten Räumlichkeiten des Kleinen Bauhofs umgezogen (Adresse Kleiner Bauhof 11, Zugang über Gebäude Mühlendamm 10) und steht Antragstellenden und Bürgern zur Verfügung. Im Zuge der Optimierung / Neuaufrichtung des i-Punktes der Bauverwaltung (Eingang Mühlendamm 10) werden neben einem neuen Empfangstresen des Fachbereichs Planen und Bauen auch neue Beratungsräume (Front-Office-Konzept) entstehen.

Die Bauaufsicht wird in Zukunft wieder verstärkt bürgernah Beratungen anbieten können. Neben der persönlichen Beratung wird nach digitalen Modellen gesucht, welche die Beratungen auch außerhalb der Bauaufsicht ermöglichen soll.

Die für den Haushalt 2024 angemeldeten sechs Stellen der Bauaufsicht (drei Stellen techn. SB, drei Stellen im neuen Sachgebiet „Bauordnungsrechtliche Verfahren“) können in den vorhandenen Räumlichkeiten des Gebäudes Kleiner Bauhof 11 untergebracht werden.

Die zwei beantragten Stellen für die Verwaltungsabteilung (Widerspruchsbearbeitung, Bauaktenarchiv) sowie die Stelle „Stadtbildpflege“ für die Abteilung 5.610.3 können in den derzeit von diesen Abteilungen genutzten Räumlichkeiten (Mühlendamm 10-12) untergebracht werden.

Zusammenfassung und Aussicht

Alle neun im Zusammenhang mit der Abwicklung bauordnungsrechtlicher und bauaufsichtlicher Verfahren für das Haushaltsjahr 2024 neu angemeldeten Stellen im Bereich 5.610 sind vollumfänglich notwendig, um rechtssichere und zügige Arbeitsprozesse zu gewährleisten.

In den vergangenen Jahren hat sich wiederholt gezeigt, dass die Bauaufsicht nur sehr eingeschränkt handlungsfähig war und den an sie gestellten Aufgaben nicht gewachsen ist. Dies ist auch vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung Lübecks als Oberzentrum und UNESCO-Welterbestätte in besonderer Weise zu erkennen. Trotz derzeit sinkender Antragszahlen (dieser Rückgang fokussiert sich momentan auf die Antragslage für neue Wohnungsbauvorhaben) wird in den technischen Sachgebieten die Abarbeitung der Anträge nicht adäquat bewältigt. Noch immer müssen Anträge aus den vergangenen Jahren abgearbeitet werden und sind auf die Zahl der eingehenden Anträge hinzuzurechnen. Darüber hinaus musste die zeitintensive persönliche Beratung in den vergangenen Monaten zugunsten der Antragsbearbeitung fast vollständig unterbleiben und soll unbedingt wieder zum festen Bestandteil des Bürger:innen-Service werden.

Insbesondere in der Bearbeitung bauordnungsrechtlicher Verfahren besteht eine äußerst prekäre Situation, um den gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben (u.a. auch die der Gefahrenabwehr) nachzukommen. Die drei vorhandenen Stellen sind unbesetzt (davon eine Langzeiterkrankung). Der ab Ende August erfolgende Einsatz von zwei Arbeitskräften aus dem internen Verwaltungspool und die bereits erfolgte bereichsinterne Verlagerung von Arbeitskraft aus anderen Abteilungen sind als Notmaßnahmen zu betrachten, die die personelle Mangelsituation nicht allein nachhaltig beheben können.

Anlagen:

Anlage 1: Konzept/Organigramme Bauaufsicht (Bestand 2022/23 und Plan 2024)

Senatorin Joanna Hagen



Konzept und Organigramm Bauaufsicht

Bestand 2023 und Plan 2024





Bauaufsicht Stand 1. Quartal 2021
Abteilungsleitung

Technische Mitarbeiter

SB
SB
SB
SB
SB (EZ)
SB
SB
NN

Baukontrolle

SB
SB
SB (EZ)

Stellvertretende Abteilungsleitung
NN

Prüfamt für Standsicherheit
Leitung

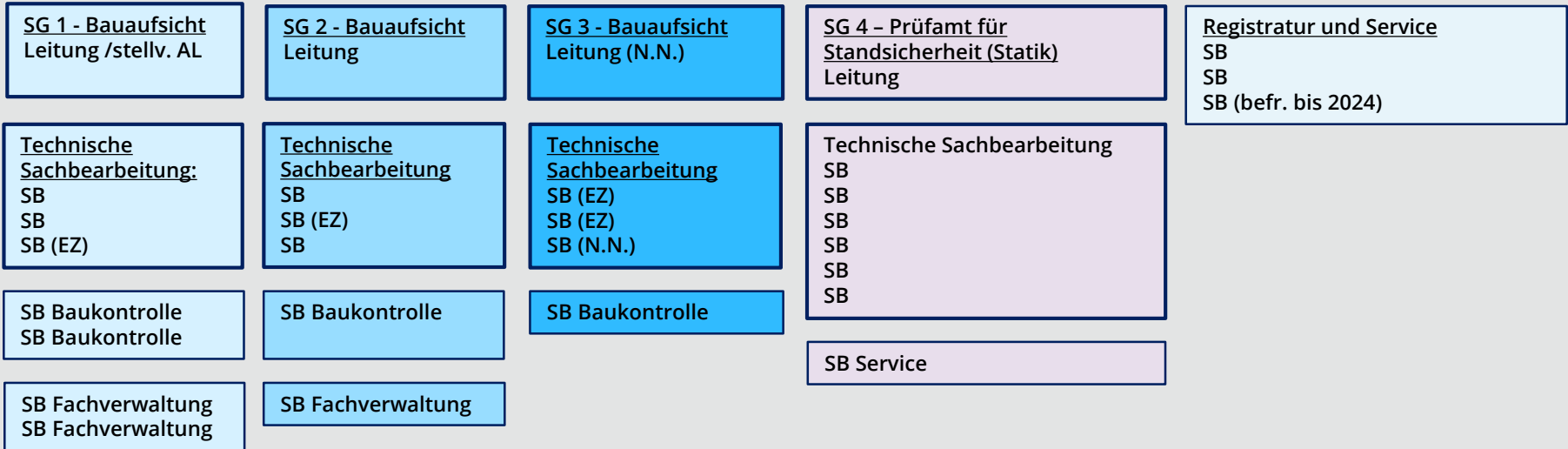
Technische Mitarbeiter

SB
SB
SB
SB
SB
NN

Strategische Neuanpassungen und personelle Umstrukturierungen wurden in 2021 angestoßen
EZ = Einarbeitungszeitraum (bei Sachbearbeitung (SB) i.d.R. 1-3 Jahre)



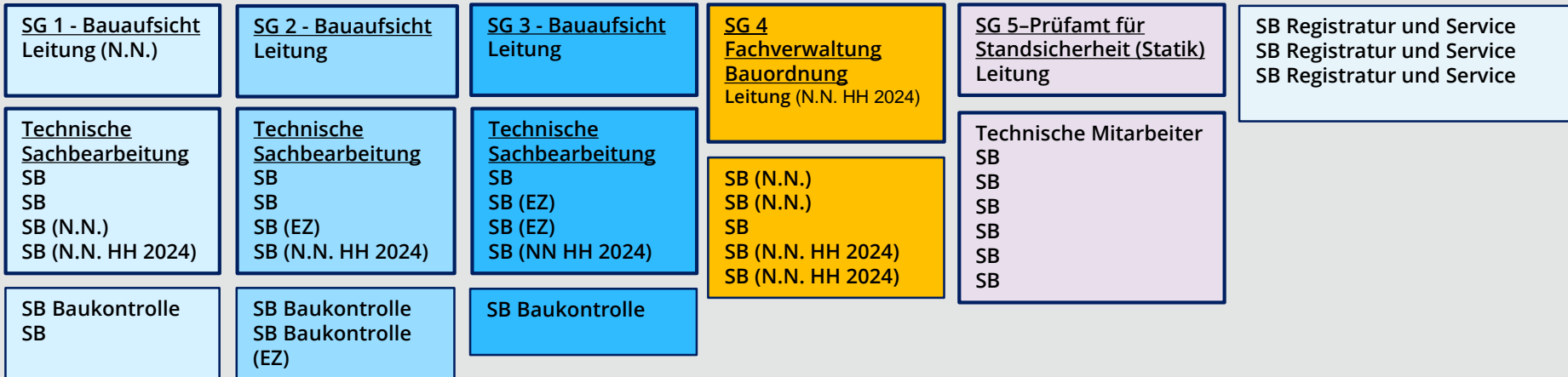
Bauaufsicht 2022/2023
Abteilungsleitung



Maßnahmen: Organisatorische Anpassung, Verschiebung einzelner Stellen in die Bauaufsicht;
SG = Sachgebiet, SB = Sachbearbeitung, EZ = Einarbeitung



**Bauaufsicht ab 2024
Abteilungsleitung**



Etablierung neues Sachgebiet „Fachverwaltung Bauordnung“ (Gefahrenabwehr), inkl. Leitung und personellen Unterbau;
 SG = Sachgebiet, SB = Sachbearbeitung, EZ = Einarbeitung, HH = Haushalt