

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 10.08.2016	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.7	Bezeichnung der Vorlage: Beratungsleistung der Bauberatung; Antrag der CDU-Fraktion vom 26.04.2016		Datum: 22.08.2016
Vorlage-Nr: VO/3692/16			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	20.09.2016	Haupt- und Finanzausschuss (mit PersA)	
Ö	25.10.2016	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Die CDU-Fraktion hat mit Datum vom 26.04.2016 den als Anlage 1 beigefügten Antrag nach § 20 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Wegberg gestellt.

Hierzu erläutert die Verwaltung wie folgt:

Freiwillige Leistung Bauberatung

Aus dem Produkt 100 400 werden lediglich die Aufgaben nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz durch den Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen wahrgenommen. Dies ist eine Pflichtaufgabe der Kommune. Die Aufgaben zur Wohnraumförderung und Marktbeobachtung werden nicht vom Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen wahrgenommen.

In dem Produkt 100 200 sind alle Leistungen rund um die baubehördliche Beratung und Information zusammengefasst. Hierzu gehören die Beratung Bauwilliger und beauftragter Architekten bzw. Ingenieure in planungs- und bauordnungsrechtlichen Fragen und ggf. die Weiterverweisung zu Fachbehörden.

Weiterhin gehören die Beantwortung von Nachbaranfragen zu geplanten oder in Ausführung befindlichen Bauvorhaben, Auskünfte zu Bebauungsplänen, Auskünfte zu Baulasten und Grundstücksteilungen und zu den Themen Vorkaufsrechte zu diesem Produkt. Auf diese Auskünfte hat der Bürger einen Rechtsanspruch. Teilweise sind die Auskünfte nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW gebührenpflichtig wie beispielsweise Baulastenauskünfte und Vorkaufsrechte.

Nachfolgende Fragen kommen in der Bauberatung zum Beispiel häufig vor:

1. Gibt es einen Bebauungsplan für mein Grundstück und was setzt er fest?
2. Ich möchte eine/n Terrassenüberdachung/Garage/Gartenzaun bauen, benötige ich einen Bauantrag?
3. Ich möchte ein Gewerbe anmelden, das Ordnungsamt hat mich jedoch zu

Ihnen mit der Frage geschickt, ob ich hierfür einen Nutzungsänderungsantrag stellen muss. Wenn ja, was muss ich tun?

Auf die Beantwortung der ersten Frage hat der Bürger einen Rechtsanspruch. Selbstverständlich wird man dem Laien kurz erklären, was die Festsetzungen bedeuten. Im Regelfall wird er für detailliertere Fragen an einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser verwiesen, der seine Bauherren wesentlich ausführlicher beraten kann.

Für die Errichtung von Terrassenüberdachungen, Garagen und auch unter Umständen Gartenzäunen (Einfriedungen) hat der Gesetzgeber zwar ein Genehmigungsverfahren vorgeschrieben, jedoch nicht gefordert, dass der Bauantrag von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser gefertigt werden muss. Die Vorgaben der Bauprüfverordnung für den Inhalt der Bauvorlagen wurden nicht reduziert.

Hier wird in der Bauberatung genauer auf die Anforderungen an einen Bauantrag eingegangen.

Der Fachbereich hat dazu einen Musterlageplan entwickelt, der auch einem Laien kurz und verständlich erklärt, welche Angaben der Lageplan beispielsweise für eine Garage enthalten muss. (sh. Anlage 2).

Im Regelfall ist festzustellen, dass in derartigen Fällen im Anschluss wesentlich bessere prüffähige Unterlagen eingereicht werden, so dass die in der Bauberatung aufgewendete Zeit im Laufe eines zügiger verlaufenden Genehmigungsverfahrens wieder eingespart wird.

Die dritte Frage wird häufig von kleinen und mittleren Gewerbetreibenden, Selbständigen und Existenzgründern gestellt. Nutzungsänderungen ohne wesentliche bauliche Änderungen benötigen ebenfalls keinen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser. In der Bauberatung können grundsätzliche Fragen vorab geklärt und hilfreiche Hinweise für das Genehmigungsverfahren und die Antragstellung gegeben werden. Gerade bei dieser Klientel wäre ein restriktiver Verweis auf qualifizierte Entwurfsverfasser und damit ein Verzicht auf die Serviceleistung Bauberatung wirtschaftsfeindlich und kontraproduktiv.

Fachleute, wie Architekten und Ingenieure, die unsere Bauberatung in Anspruch nehmen, haben häufig Fragen zu einzelnen Problemstellungen, die von der „Norm“ abweichen, beispielsweise wenn Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder Abweichungen zu Brandschutzvorschriften erforderlich werden. Auch hier zeigt die Erfahrung, dass sich eine gute Vorbereitung der Antragstellung in zeitlich gestrafften Genehmigungsverfahren niederschlägt.

Wurden Bauanträge erst einmal unvollständig oder mit nicht prüffähigen Bauvorlagen eingereicht, kostet das Zeit und ist arbeitsintensiv. Häufig rechtfertigt die Qualität der Unterlagen nicht eine sofortige Zurückweisung der Bauvorlagen, sondern es werden Nachforderungen im laufenden Genehmigungsverfahren erforderlich. Im laufenden Verfahren müssen dann Briefe an den Bauherren geschrieben, Wiedervorlagen terminiert und kontrolliert, neue Bauvorlagen sortiert werden.

Die Bauberatung wird derzeit dienstags und freitags von 8.30-12.00 Uhr und zusätzlich dienstagnachmittags von 14.00-17.30 Uhr angeboten.

Die Konzentration der Beratung auf nur zwei Wochentage hat sich bewährt, damit genügend Zeit für die übrigen Aufgaben bleibt und dennoch im Regelfall die Wartezeiten für den Bürger angemessen sind.

Es kommt immer mal wieder vor, dass sich Bauwillige oder auch Architekten nicht an die Öffnungszeiten gebunden fühlen und auch außerhalb der Öffnungszeiten Auskunft begehren. Im Regelfall werden dann die Auskunftsuchenden gebeten, sich an die vorgegebenen Zeiten zu halten und nochmals wieder zu kommen. Terminvereinbarungen bleiben selbstverständlich möglich. Nicht immer stößt diese Vorgehensweise jedoch auf Verständnis beim Bürger.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bauberatung eine bürger- und wirtschaftsfreundliche Serviceleistung ist, die dazu beiträgt, zügige Verfahrensabläufe zu schaffen.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat, die Ausführungen zur Kenntnis zu nehmen und die Verwaltung zu beauftragen, auf die Einhaltung der o.a. Beratungszeiten zu achten.

Kosten und Finanzierung:

Der Anteil an Personalkosten innerhalb des Produktbereiches 10, der auf das Produkt 100 400 fällt, ist ein Schätzwert. Es gibt starke saisonale Schwankungen. Hochzeit ist das Frühjahr mit den Anfragen zu Einfriedungen und Terrassenüberdachungen. In Zeiten, in denen die Bauberatung weniger in Anspruch genommen wird, nehmen die Mitarbeiter andere Aufgaben aus dem Produktbereich 10 wahr, so dass keine Auswirkungen auf die Gesamtpersonalkosten innerhalb des Produktbereiches zu erwarten sind.

Alternativen:

Aus nachfolgenden Gründen kann aus Sicht des Fachbereiches Planen, Bauen, Wohnen keine Alternative vorgeschlagen werden.

Ein Wegfall der Bauberatung würde aus Sicht des Fachbereiches aus den zuvor beschriebenen Gründen keine zügigeren Genehmigungsverfahren bewirken.

Die Abgrenzung zwischen einer Auskunft, auf die Rechtsanspruch besteht und einer freiwilligen Beratung wird im Alltag schwierig. Unzufriedene Bürger würden allerdings auch Zeit kosten. Der Bürger mit seinem Anliegen zur Errichtung einer Garage oder einer Terrassenüberdachung, der Anfrage zum Einfamilienhaus müsste umgehend an einen Fachmann verwiesen werden. Es ist anzunehmen, dass sich unter diesen Umständen ein Neubürger lieber für eine Nachbarkommune entscheidet. Das Gleiche gilt für einen Investor, der sich im Vorfeld der Antragstellung mangels Beratung unwillkommen fühlt.

Anlage/n:

- Antrag der CDU-Fraktion vom 26.04.2016
- Lageplan Muster

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Heilwagen

FBL 301

Gez. Fabry

Techn.
Beigeordneter

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Müller-
Deilmann

FBL I1.