

<b>Antwort auf Anfragen</b>	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereich 3 - Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Issleib +49 202 563 6046  astrid.issleib@stadt.wuppertal.de
	Datum:	11.02.2021
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0273/21</b> nicht öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
	<b>Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Antwort auf die Anfrage der FDP-Fraktion zu Nutzungsänderungen bei Immobilien und Flächen (VO/0243/21)</b>		

### Grund der Vorlage

Große Anfrage der FDP-Fraktion an den Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit vom 04.02.2021 „Nutzungsänderungen bei Immobilien und Flächen (VO/0243/21)“.

### Beschlussvorschlag

Die Antworten der Verwaltung werden ohne Beschluss entgegengenommen.

### Unterschrift

Minas

### Beantwortung

#### Frage 1:

Wie hoch ist die Bearbeitungszeit eines vollständigen vorliegenden Nutzungsänderungsantrages bei Gewerbeimmobilien?

Die Abteilung Baurecht im Ressort Bauen und Wohnen unterzieht sich gerade einer vollständigen Untersuchung. Hierzu zählt insbesondere die Aufnahme aller Prozesse, um die Bauaufsicht auf die bevorstehende Digitalisierung vorzubereiten.

Auch heute schon werden regelmäßig Kennzahlen ausgewertet und gemeldet. Als Benchmark ist hier die 3-Monatsfrist gesetzt. Eine Aufteilung nach Nutzungsarten – wie abgefragt - erfolgt derzeit nicht. An dieser Stelle soll erwähnt sein, dass wir uns gerade mit der Stadtspitze im Dialog befinden, welche Auswertungen im Bereich der Bauaufsicht für die Zukunft zielführend sind. Die unter Punkt 1 angefragte Auswertung wird gerne vor dem Aspekt der Ausweitungsmöglichkeit in den Blick genommen.

### **Frage 2:**

Welche Prozesse in der Verwaltung müssen verändert werden, um eine kürzere und damit schnellere Bearbeitungszeit zu erreichen?

Wie oben bereits erwähnt, befindet sich die Abteilung Baurecht derzeit in einer umfangreichen Untersuchung. Bestehend aus drei Phasen:

Die erste Phase ist abgeschlossen. Hier wurde die Organisationsstruktur der Bauaufsicht hinterfragt und neu angelegt. So wurden zum Beispiel aus vier technischen Teams zwei technische Teams gebildet. Hierdurch sind u.a. Synergieeffekte möglich und der Wissenstransfer innerhalb der Teams wird optimiert.

Derzeit läuft die zweite Phase In dieser Phase werden alle Prozesse der Bauaufsicht zunächst aufgenommen. Danach werden diese optimiert. Dadurch kann nicht nur eine Grundlage für die o.g. und dringend erforderliche Digitalisierung erfolgen, sondern es können zudem auch Doppelarbeiten, ineffiziente Arbeitsgänge und -abläufe etc. identifiziert sowie die Prozesse optimiert werden.

Anschließend erfolgt Phase drei. In dieser Phase findet eine Bemessung des Personals statt. Je nach Ergebnis kann anschließend eine zielgerichtete Personalsteuerung vorgenommen werden.

Ferner soll nicht unerwähnt bleiben, dass die Erteilung einer Baugenehmigung (auch bei Nutzungsänderungen) oft auch von anderen Fachdienststellen abhängt. Auch dadurch können sich Bearbeitungszeiten verlängern.

Des Weiteren wird im Zuge des Projektes überlegt, ob sich die Bauaufsicht zukünftig in Bezug auf die Außenkontakte anders aufstellen sollte. Weg von der reinen Prüfbehörde, hin zu einer modernen Verwaltung mit einer gleichermaßen wertschätzenden Beratungskultur. Aus verschiedensten Gründen ist in der Bearbeitung der Bauanträge das Hauptaugenmerk momentan auf die systematische Prüfung und Feststellung der Mängel der Bauanträge gelegt. Begründet wird dieser Umstand u.a. durch die neuen gesetzlichen Vorgaben der novellierten Bauordnung (BauO NRW 2018). Mal schnell zum Hörer greifen – wie es früher oft der Fall war – geht mit der heutigen Bauordnung leider kaum noch; nur ein Manko der Bauordnung NRW 2018. Es ist erstrebenswert, wieder zu einem konstruktiven Austausch auf Augenhöhe mit allen Beteiligten (Bauherr, Planer, Verwaltung) zu kommen, um gemeinsam zielführende sowie zufriedenstellende und effiziente Lösungen zu erarbeiten. Hier bedarf es eines Umdenkens. Denn Bauaufsicht ist Wirtschaftsförderung.

### **Frage 3:**

Sind vollständige Nutzungsänderungsanträge durch die hohe Bearbeitungszeit von Antragstellern zurückgezogen worden?

Derzeit ist nicht bekannt, dass vollständige Nutzungsänderungsanträge durch hohe Bearbeitungszeiten zurückgezogen wurden.

#### **Frage 4:**

Wann ist damit zu rechnen, dass sich diese Änderungen mit dem Ziel einer verkürzten Bearbeitungszeit etablieren?

Wie der Antwort auf Frage 2 zu entnehmen ist, können die Gründe für die Bearbeitungszeiten von Nutzungsänderungsanträgen ein durchaus komplexes Thema sein. Begründet in einer Vielzahl von Ansatzpunkten. An dieser Stelle sei auch die personelle Ausstattung der Bauaufsicht zu erwähnen. Dies ist und kann aber nicht der alleinige Grund für die zurzeit unbefriedigenden Bearbeitungszeiten sein. So hängt die finale Bearbeitung eines Bauantrages beispielsweise auch und insbesondere von dessen Vollständigkeit ab. Eine Auswertung hat ergeben, dass nahezu 90 Prozent der Anträge unvollständig vorgelegt werden. Sobald die Vervollständigung erfolgt ist, welche meist mehrere Wochen in Anspruch nimmt, beginnt die Beteiligung der Fachdienststellen. Auch hier ist zu erkennen, dass die Anträge anschließend auf Grund der Stellungnahmen der zu hörenden Dienststellen immer öfter noch einmal nachgebessert werden müssen. Das führt wiederum zu Verzögerungen in der weiteren Bearbeitung.

Es sei jedoch auch mitgeteilt, dass die Arbeitsbedingungen der Bauaufsicht verbesserungswürdig sind. Insbesondere ist hier die fehlende Digitalisierung im Bereich der Hausakten, aber auch im Bereich der Fallakte zu erwähnen. Diese Themen befinden sich gerade durch das laufende Projekt in Bearbeitung.

Eine beengte Raumsituation kommt erschwerend hinzu. Auch dieses Thema wird im Rahmen der Untersuchung der Abteilung hinterleuchtet. Inwiefern hier z.B. Desksharing und / oder Unterteilung von Front- und Backoffice-Bereichen zum Einsatz kommen können, um eine effizientere Gestaltung der Raumsituation zu erreichen, bleibt dem weiteren Verlauf des Projektes vorbehalten.

Derzeit ist überdies das Bestreben, das vorhandene Fortbildungsbudget zu erhöhen. Denn eine gut ausgebildete Bauaufsicht ist das Fundament einer souveränen und entscheidungsfreudigen Bauaufsicht.

Anzumerken ist auch, dass die novellierte Bauordnung leider momentan (noch) nicht den Effekt des „schnelleren, kostengünstigeren und digitaleren Bauens“ erzielt. Unter anderem begründet in handwerklichen und inhaltlichen Unzulänglichkeiten sowie in noch immer fehlenden, aber dringend benötigten Rechtsvorschriften. Zu hoffen ist, dass mit der geplant zum 01.07.2021 in Kraft tretenden Änderungsbauordnung man auch dem o.g. Ziel näher rückt.

Aus den vorgenannten Gründen wäre es daher nicht seriös, an dieser Stelle ein konkretes Datum auf die o.g. Frage zu benennen. Gleichwohl hat sich die Untere Bauaufsichtsbehörde dieser Herausforderung gestellt, um den Anforderungen, die an eine modern und kundenorientiert arbeitende Behörde des 21. Jahrhunderts gestellt werden, gerecht zu werden. Am Ende der eingeleiteten Prozesse soll die Bauaufsichtsbehörde zeitgemäß,

digital, effizient aber auch mit Blick auf die Belastungssituation und Gesundheit der Kolleginnen und Kollegen gut aufgestellt sein.

Zu guter Letzt soll an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, dass sich das Land bekannterweise seit ca. einem Jahr in einer Pandemie befindet. Dieser Umstand wirft die Bauaufsicht in Bezug auf die zeitnahe Bearbeitung von Bauanträgen, aber auch in der Erledigung der vielen anderen Angelegenheiten, um die sich eine Bauaufsicht kümmert, zusätzlich zurück. Ein Grund ist sicherlich dem bereits o.g. Umstand geschuldet, die Arbeiten nicht digital abwickeln zu können. Aber auch der persönliche Kontakt, um sich in baurechtlichen Angelegenheiten auszutauschen und „mal eben gemeinsam auf einen Plan gucken“ und der direkte Austausch mit Architekten und Bauherren geht in Zeiten von Corona nicht.