

01 - Büro der Oberbürgermeisterin

Datum:
06.09.2024

Anfrage

Beschließendes Gremium:

Anfrage "Baugenehmigungen in Lüneburg" (Anfrage der FDP-Fraktion vom 06.09.2024, eingegangen am 06.09.2024)

Beratungsfolge:		
Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	28.10.2024	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Die beigefügte Anfrage beantwortet die Verwaltung wie folgt:

1. Anzahl der erteilten Baugenehmigungen im Jahr 2024:

Wie viele Baugenehmigungen wurden bisher im Jahr 2024 in der Hansestadt Lüneburg erteilt? Wir bitten um eine Aufschlüsselung nach Wohngebäuden, Gewerbebauten und sonstigen Bauvorhaben.

Anfrage der FDP Ratsfraktion zum Bauausschuss am 23.09.2024 zum Thema Baugenehmigungen im Jahr 2024 in Lüneburg			
1. Anzahl der erteilten Baugenehmigungen			
	Wohneinheiten:	Gewerbeeinheiten:	Sonstige bauliche Anlagen:
Teil-/ Baugenehmigungen	26	32	40
Verlängerungen Baugenehmigung	0	1	0
Befreiungsantrag	0	0	1
negativer Bauvorbescheid	5	0	0
positiver Bauvorbescheid	1	1	4
2. Bearbeitungsdauer von Bauanträgen:			
Bearbeitungsdauer	5-8 Monate		
Bemerkung	Je nach Umfang und Aufwand variiert die Dauer zwischen 4 Wochen und 1 Jahr		
3. Abgelehnte Bauanträge:			
Ablehnung Baugenehmigung	0	3	1

2. Bearbeitungsdauer von Bauanträgen:

Wie lange dauert die Bearbeitung von Bauanträgen im Durchschnitt?

Gibt es Maßnahmen oder Strategien, die Bearbeitungszeiten weiter zu verkürzen, um Bauvorhaben schneller zu ermöglichen?

Die durchschnittliche Bearbeitungszeit beträgt etwa zwischen 5 und 8 Monaten, wobei sie je nach Aufwand auch früher oder bei hohem Bauvolumen mit mehreren Nachforderungen auch später erteilt werden können.

Vor kurzem konnte eine, seit Monaten, unbesetzte Stelle mit einem neuen Mitarbeiter besetzt werden. Eine zweite unbesetzte Stelle wurde mit einer Sachbearbeiterin besetzt, die demnächst ihre Arbeit aufnimmt.

Somit ist davon auszugehen, dass sich nach einer erfolgten Einarbeitungsphase und funktionierendem SEVA Programm die Bearbeitungszeiten verkürzen werden.

3. Abgelehnte Bauanträge:

Wie viele Bauanträge wurden im laufenden Jahr abgelehnt, und welche Hauptgründe führten zu diesen Ablehnungen?

Es gab 4 Ablehnungen in 2024 aus folgenden Gründen:

- Brandschutzgründe, Brandabschnitt zu groß (Industriegebiet)
- B- Plan Festsetzung nicht eingehalten (GRZ durch Carport überschritten)
- 2 x Nutzungsänderung zu Wettbüro, unzulässig wegen erlassener Veränderungssperre

4. Auslastung des Bauamts:

Wie hoch ist die aktuelle Auslastung des Bauamts in Bezug auf die Bearbeitung von Bauanträgen? Gibt es personelle oder strukturelle Engpässe, die zu Verzögerungen führen könnten?

Die Auslastung der Mitarbeiter:innen in der Bauaufsicht ist derzeit am Limit.

Einige Mitarbeiter:innen aus der Sachbearbeitung und der Verwaltung haben Überlastungsanzeigen vorgelegt. Hinzu kommen Krankheitsausfälle der Bereichsleitung und der Fachbereichsleitung. Zudem verlässt eine weitere Person, die sich um die Bearbeitung der Bauanträge gekümmert hat, die Bauaufsicht.

Weiterhin kommt die Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung mit ihren FAQ's (Hinweise zu häufig gestellten Fragen) hinzu, deren Anwendung durch die Mehrdeutigkeit erschwert wird.

Durch die Digitalisierung, die Anfang des Jahres 2024 begonnen hat, wurden zwei Mitarbeiterinnen fast komplett in den Digitalisierungsprozess eingebunden. Hierdurch wird die Abarbeitung von Bauanträgen ebenfalls weiter verzögert.

5. Digitalisierung der Bauantragsverfahren:

Welche Fortschritte wurden bei der Digitalisierung des Bauantragsverfahrens gemacht? Welche Schritte werden unternommen, um den Prozess zu optimieren und schneller zu gestalten?

Mit dem Beginn der digitalen Arbeit in der Bauaufsicht musste eine neue Fachsoftware (SEVA der Fa. CABS) eingeführt werden, da die alte Fachsoftware (Kolibri) eine vollständige Bearbeitung der Anträge nicht sicherstellte. Auch ein zeitgleiches Arbeiten mehrerer Sachbearbeiter:innen in derselben Akte war im alten Fachverfahren nicht möglich. Diese Funktion ist mit der neuen Fachsoftware gegeben.

Mit der Einführung der neuen Fachsoftware wurden gleichzeitig mit Unterstützung einer Beratungsfirma (Fa. ModusCo) Konzepte (Bearbeitungsbögen) geschrieben. In der Bauaufsicht wurde ein Team für die Digitalisierung gebildet. Dieses Team besteht aus einer Sachbearbeiterin und einer Verwaltungskraft, die gleichzeitig die Fachadministration in SEVA übernommen hat. Diese Verantwortung ist neu und wurde in der alten Fachsoftware so nicht betrieben. Es finden auch hier regelmäßige Fachanwendertreffen statt. Hierbei treffen sich Kommunen (z. B. LK Lüneburg, Stadt + LK Uelzen, Heidekreis u.a.) und die Fa. CABS zum Austausch von Erneuerungen und Weiterentwicklungen der Fachsoftware.

Diese Zusammenarbeit ist für die digitale Arbeitsweise sehr positiv zu bewerten, da der Erfahrungsaustausch Vorteile und Nutzen für die eigene Arbeit bringt.

Was ist ein Sollkonzept (Bearbeitungsbogen)?

Mit Erstellung des Sollkonzeptes werden erstmal die Arbeitsschritte der derzeitigen Arbeitsweise in Papierform erfasst. Hierbei wird festgelegt, an welchen Schnittstellen Arbeitszeit effektiver gestaltet werden kann.

Durch die digitale Arbeitsweise werden alle Fachstellen parallel beteiligt und nicht mehr hintereinander, wie es vorher mit der Papierakte war. Auch stehen den Fachstellen sofort neu eingereichte Unterlagen zur Verfügung.

Durch die Erstellung der Bearbeitungsbögen in der Fachsoftware soll ein einheitliches Arbeitsbild in der Bauaufsicht entstehen. Auch bei Abwesenheit der Sachbearbeiter:in ist die weitere Bearbeitung durch die Vertretung sichergestellt, sodass der aktuelle Sachstand klar erkennbar ist. Derzeit sind wir noch im Umstellungsprozess aller Verwaltungsleistungen in der Bauaufsicht. Nach derzeitigen Stand müssen 27 Verwaltungsleistungen auf digitale Arbeitsweise umgestellt werden.

In die neue Fachsoftware sind derzeit 5 Verwaltungsleistungen überführt. Diese werden schon jetzt vollständig digital bearbeitet:

- Baugenehmigungsverfahren
- Abweichung, Ausnahme, Befreiung
- Bauvoranfrage
- Verlängerung der Baugenehmigung
- Abbruchanzeige

Die nächsten Verwaltungsleistungen sind konzeptioniert und werden zeitnah in SEVA überführt.

- Bauanzeigen nach § 62 NBauO

- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Stellungnahme im Verfahren Dritter
- Akteneinsicht

Weiterhin wird derzeit an folgenden Verwaltungsleistungen gearbeitet:

- Denkmalpflege
- Widerspruchsverfahren
- Verfolgen von baurechtswidrigen Zuständen
- Zweckentfremdung

Hierfür sind bereits die Erstfassungen der Sollkonzepte erstellt. Das Arbeiten in zwei Fachsoftwaren ist für die Arbeit derzeit nicht optimal. Hierbei werden Prozesse verzögert, doch mit der weiteren Überführung der Verwaltungsleistungen in SEVA wird dieses derzeitige Problem demnächst auslaufen.

6. Nachhaltigkeitsaspekte bei Bauvorhaben:

Inwieweit werden bei der Genehmigung von Bauvorhaben Nachhaltigkeitskriterien, wie etwa Energieeffizienz oder die Verwendung umweltfreundlicher Materialien, berücksichtigt?

Grundsätzlich gilt bei Bauvorhaben das gesetzlich vorgeschriebene GEG, das Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden enthält. Weitere Möglichkeiten der Reglementierung stehen uns nicht zur Verfügung.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		Nicht relevant
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		Nicht relevant
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		Nicht relevant
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		Nicht relevant
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		Nicht relevant
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		Nicht relevant
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		Nicht relevant
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		Nicht relevant
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		Nicht relevant
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- ☐ Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
- ☐ Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

- ☐ Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- ☐ Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/_____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- ☐ Die Vorgaben wurden eingehalten.
 - ☐ Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- ☐ Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage:

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Anfrage „Baugenehmigungen in Lüneburg“

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
Fachbereich 6 - Stadtentwicklung
DEZERNAT VI

Stadtratsfraktion FDP Lüneburg, Marie-Curie-Straße 12, 21337 Lüneburg

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Anfrage der FDP Ratsfraktion zum Bauausschuss am 23.09.2024 zum Thema Baugenehmigungen in Lüneburg

Lüneburg 06.09.2024
Zeichen: CG

Cornelius Grimm
Stellv. Vorsitzender der
FDP-Fraktion im Rat
der Hansestadt Lüneburg

fdp-lueneburg.de
FDP Lüneburg
Marie-Curie-Straße 12
21337 Lüneburg

T: 0151-58568035
Cornelius.grimm@fdp-
lueneburg.de

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

zur nächsten Sitzung des Bauausschuss am 23.09.2024 stellen wir die folgende
Anfrage:

die Halbjahresbilanz der Baubranche für 2024 fällt in Niedersachsen insgesamt
ernüchternd aus. Während die Auftragseingänge im gewerblichen Hochbau
einen leichten Anstieg verzeichnen, bleibt der Wohnungsbau weiterhin das
Sorgenkind der Branche. Besonders betroffen sind die Kreise Lüneburg und
Harburg, in denen die Neubaugenehmigungen für Wohngebäude und
Wohnungen im ersten Halbjahr 2024 dramatisch zurückgegangen sind. Nach
Angaben des Landesamtes für Statistik Niedersachsen wurden im Landkreis
Lüneburg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 17,8 Prozent weniger
Wohngebäude und 35,8 Prozent weniger Wohnungen genehmigt.

Diese Entwicklungen machen deutlich, dass dringender Handlungsbedarf
besteht, um die Situation im Wohnungsbau zu verbessern. Vor diesem
Hintergrund stellt die FDP Ratsfraktion folgende Fragen:

- 1. Anzahl der erteilten Baugenehmigungen im Jahr 2024:**
Wie viele Baugenehmigungen wurden bisher im Jahr 2024 in der
Hansestadt Lüneburg erteilt? Wir bitten um eine Aufschlüsselung nach
Wohngebäuden, Gewerbebauten und sonstigen Bauvorhaben.
- 2. Bearbeitungsdauer von Bauanträgen:**
Wie lange dauert die Bearbeitung von Bauanträgen im Durchschnitt?
Gibt es Maßnahmen oder Strategien, die Bearbeitungszeiten weiter zu
verkürzen, um Bauvorhaben schneller zu ermöglichen?
- 3. Abgelehnte Bauanträge:**
Wie viele Bauanträge wurden im laufenden Jahr abgelehnt, und welche
Hauptgründe führten zu diesen Ablehnungen?

4. **Auslastung des Bauamts:**

Wie hoch ist die aktuelle Auslastung des Bauamts in Bezug auf die Bearbeitung von Bauanträgen? Gibt es personelle oder strukturelle Engpässe, die zu Verzögerungen führen könnten?

5. **Digitalisierung der Bauantragsverfahren:**

Welche Fortschritte wurden bei der Digitalisierung des Bauantragsverfahrens gemacht? Welche Schritte werden unternommen, um den Prozess zu optimieren und schneller zu gestalten?

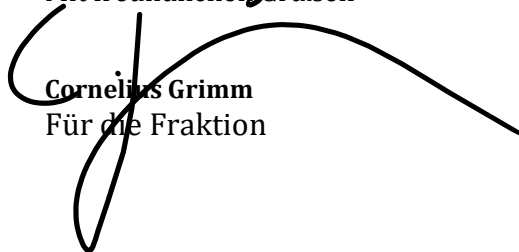
6. **Nachhaltigkeitsaspekte bei Bauvorhaben:**

Inwieweit werden bei der Genehmigung von Bauvorhaben Nachhaltigkeitskriterien, wie etwa Energieeffizienz oder die Verwendung umweltfreundlicher Materialien, berücksichtigt?

Angesichts der schwierigen Situation im Wohnungsbau erhoffen wir uns durch die Beantwortung dieser Fragen mehr Klarheit und mögliche Lösungsansätze, um die Situation im Bauwesen in der Hansestadt Lüneburg zu verbessern.

Wir danken Ihnen im Voraus für die Beantwortung unserer Fragen und freuen uns auf die Beantwortung der Fragen.

Mit freundlichen Grüßen


Cornelius Grimm
Für die Fraktion