

Von unserem Redaktionsmitglied  
Janina Keller

## Die Frist endet in zwölf Wochen

### Bauämter jonglieren mit zu wenig Personal und immer mehr Anträgen

**Karlsruhe/Rheinstetten/Waghäusel.** Erst wenn alle Unterlagen vollständig sind, beginnt die Uhr zu ticken. Innerhalb von acht, spätestens zwölf Wochen sollten die Antragssteller laut Landesbauordnung Baden-Württemberg ihre Antwort bekommen: Darf man bauen, ja, nein und wie? Viele Bauämter sind aber nicht gerade üppig besetzt. Rund 3.495 Baugenehmigungsverfahren sind 2019 allein im Landratsamt Karlsruhe eingegangen. Die Bearbeitungszeit liege oftmals außerhalb der Fristen, sagt Andreas Grube, Vorsitzender des Kammerbezirks Karlsruhe der Architektenkammer. Er spricht von einem Wechselspiel: Unvollständige Anträge treffen auf Personalmangel in den Ämtern.

„Als die Bautätigkeit in den 90er Jahren abnahm und man zeitgleich im Haushalt sparen wollte, haben viele Kommunen ihr Personal in den Bauämtern reduziert“, sagt Ursula Simon-Jaekel, Bauamtsleiterin im Landkreis Karlsruhe. Mit dem Bauboom einige Zeit später konnte die Verfahrensdauer kaum noch fristgerecht eingehalten werden. Inzwischen besteht der Landkreis aus fünf anstatt vier Baubezirken. So kam auch wieder Personal dazu. „Jeder unserer Bezirke ist mit vier Personen besetzt“, sagt Simon-Jaekel. Die Gesetzgebung mache die Vorgaben immer komplexer. „Zeitfresser“, wie Simon-Jaekel viele der Aufgaben nennt. Anträge seien zudem oft nicht vollständig, das Amt müsse notwendige Unterlagen nachfordern – die Frist beginnt erst im Anschluss.

Themen rund um Klimaschutz und Alternative Energien, Brandverhütungsschauen oder Außenbereichsfälle nehmen den Genehmigungen Arbeitszeit weg, so die Amtsleiterin. „Das alles haben wir aus den Baubezirken ausgeklammert und uns strukturell verändert.“ Seit 2017 bearbeiten drei spezialisierte Mitarbeiter diese Bereiche. „Seither sind wir mit den Baugenehmigungen wieder innerhalb der gesetzlichen Mindestfrist.“ Die zehn Prozent, bei denen das nicht der Fall sei, verzögern sich etwa aus Gründen wie Artenschutz, so Simon-Jaekel.



*WARTEN BIS ES LOSGEHEN KANN, müssen nicht nur Bauherren, sondern auch die Bauämter. Anträge werden oftmals nicht vollständig eingereicht. Sich ändernde gesetzliche Vorgaben machen Genehmigungen gleichzeitig komplexer.* Foto: Schackow/dpa

Die Großen Kreisstädte verwalten sich baurechtlich selbst. „Wir versuchen, die Fristen einzuhalten“, sagt Marco Haag, Bauamtsleiter von Waghäusel. Das gelinge trotz großem Arbeitsvolumen etwa durch Neubaugebiete ganz gut. Vier Personen sind für insgesamt zwei Baubezirke zuständig. „Als wir Große Kreisstadt wurden, haben wir mit einem Mitarbeiter begonnen und mit der Zeit erhöht“, sagt Haag. Die Belastung sei hoch, das bleibe vorerst auch so, vermutet er. „Es gibt noch Flächen in Waghäusel, die entwickelt werden könnten.“

Zudem würden viele ältere Häuser verkauft, abgerissen und neu- oder umgebaut.

Rund 100 Bauanträge erreichen die Stadt Rheinstetten im Jahr. Gleichzeitig sei man im Vergleich zu anderen Großen Kreisstädten im Landkreis personell dünn besetzt, erklärt der dortige Bauamtsleiter Michael Heuser. „Was die dynamischen Entwicklung in Rheinstetten in Bezug auf Stadtentwicklung, Wasser- und Abwasserversorgung, Tiefbaumaßnahmen und insbesondere Hochbauprojekte betrifft, fehlen uns schätzungsweise

fünf Mitarbeiter, um die anfallenden Aufgaben und laufenden Projekte bearbeiten zu können.“ Man beschränke sich auf das Pflichtprogramm, das Baurecht habe Vorrang, die Stadtplanung bleibe auch mal liegen. „Die Großzahl der Baugenehmigungen können wir trotz immer komplexerer und anspruchsvollerer Baugenehmigungsverfahren fristgerecht erteilen“, so Heuser. Die Qualität der eingereichten Bauanträge habe aber nachgelassen, zum Beispiel weil Unterlagen fehlen. Zudem würden Bürger über das Internet zum Teil schnellere

Reaktionszeiten beanspruchen, als es noch früher auf dem üblichen Postweg der Fall war. „Für die Vielzahl und Komplexität der Aufgaben sehe ich das Bauamt personell nicht ausreichend ausgestattet“, sagt Heuser. „Um dies zu hinterlegen, führen wir 2020 eine Stellenbemessung für die Verwaltungsaufgaben im Bauamt durch.“ Die Nachbesetzung von offenen Stellen werde immer schwieriger – Fachkräfte fehlen und die Bezahlung im Öffentlichen Dienst ist mit der freien Wirtschaft nicht zu vergleichen. Schwierigkeiten geeignetes Personal zu finden, beklagt auch die Stadt Bruchsal, so Sprecherin Ina Rau. „Wir ziehen uns unseren Nachwuchs inzwischen selbst über die Duale Hochschule groß.“

Dass nicht ausreichend Personal in den Kommunen sitze, um Dinge zeitnah abzuarbeiten, beobachtet auch Architekt Andreas Grube. „Die Politik muss auf die Situation reagieren“, sagt er mit Blick auf die Gehaltsunterschiede zwischen den Arbeitgebern. In den Bauämtern treffe eine Flut von Anträgen auf eine geringe Anzahl an Mitarbeitern. Entsprechend intensiv sei deren Belastung.

Er plädiert für gegenseitiges Verständnis. „Viele Unterlagen, die eingereicht werden, sind unvollständig“, so Grube. Zeitsparend wäre es jedoch, wenn Nachforderungen zu einem Antrag gesammelt gestellt und klar definiert würden. Von Kammerseite habe man bereits mit Seminaren zum „Sicheren Bauantrag“ reagiert. „Jeder Sachbearbeiter hat zudem einen Ermessensspielraum“, erklärt er. Viele klammerten sich an die Rechtssicherheit und hätten Angst, etwas falsch zu machen. „Dadurch behindern wird uns gegenseitig“, vermutet Grube.

Doch dieses rechtssichere Arbeiten habe eben Priorität, sagt Ursula Simon-Jaekel. Im Landratsamt lande gerne mal eine Klage – weil der Bauherr unzufrieden ist mit einer Entscheidung oder der Nachbar Einspruch gegen sie einlegt. Dass sich der Andrang auf Wohnraum und somit auch die Bauämter legt, sieht Simon-Jaekel vorerst nicht kommen. „Noch gehen die Zahlen nach oben. Die meisten Gemeinden im Landkreis haben noch Platz.“