

Leitfaden Bauberatung

A Vorbemerkung

Die Bauberatungen bei der Bauaufsicht haben durch die neue Aufgabenverteilung zum Stadtplanungsamt eine veränderte Bedeutung gewonnen. Noch mehr als bisher sind die am Bau Beteiligten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben auf die Sachkompetenz der BAF angewiesen.

Die Bauberatung kann zwar nicht die Qualität und die Rechtsverbindlichkeit eines förmlichen Verfahrens haben. Trotzdem ist die Bauberatung sorgfältig und umfassend durchzuführen, insbesondere sind bereits in der Beratung erkennbare Problemstellungen zu erörtern, denkbare Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen oder ggfs. überzogene Bebauungswünsche zurückzuweisen.

B Beratung in der Antragsannahme und in den Bezirksabteilungen/Wohnraumschutz/Werbeanlagen

In der **Antragsannahme** erfolgt die **allgemeine Bauberatung** unter Zuhilfenahme des OTS, GIS und des planAS. Sie bezieht sich insbesondere auf folgende Inhalte:

- die **Anforderungen** auf die **Vollständigkeit, Plausibilität und Qualität** der eingereichten Bauvorlagen in allen Verfahrensarten,
- die zu berücksichtigenden Fachplanungen,
- die erkennbare Erforderlichkeit von besonderen Erlaubnissen und Genehmigungen parallel zum Baugenehmigungsverfahren,
- die Beantragung von planungsrechtlichen **Befreiungen und Ausnahmen** und bauordnungsrechtlichen Abweichungen,
- den Abstimmungsbedarf mit anderen Ämtern,
- den besonderen Abstimmungsbedarf mit den Bezirksabteilungen der Bauaufsicht.

In diesem Rahmen und unter Berücksichtigung der personellen Kapazitäten können auch allgemeine und unverbindliche Beratungen über sinnvolle Strategien im Rahmen der Antragsstellung und deren Erfolgsaussichten im Genehmigungsverfahren vorgenommen werden.

Eine Bauberatung im Bezug auf die tatsächliche Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens findet bei der Antragsannahme **grundsätzlich nicht** statt.

Die Organisationseinheiten **Bezirksabteilungen/Wohnraumschutz/Werbeanlagen** sind für die **umfassende, vorhabensbezogene Bauberatung** einschließlich der Gestaltung und einschließlich des Städtebaus in den Grenzen der Festlegung mit Amt 61 zuständig und verantwortlich.

Die **Beratungshäufigkeit** und **Beratungsintensität** erfolgt unter Berücksichtigung von Schwierigkeit, Kompetenz des Kunden und der Höhe der zu erwartenden Gebühreneinnahmen. Bei Vorhaben, die voraussichtlich im Verfahren nach §§ 55, 56 oder 57 HBO zu behandeln sind, sind in der Regel nicht mehr als zwei Vorberatungstermine **in den Genehmigungsbezirken** angemessen. Im Übrigen ist auf die Antragsannahme insbesondere bezüglich der formalen Erfordernisse oder auf die Möglichkeit der Bauvoranfrage (nur in den Verfahren nach §§ 57 und 58 möglich), zu bestimmten, möglichst eingegrenzten Fragestellungen zu verweisen.

Bei größeren und komplexeren Vorhaben sollen die jeweils zuständigen Bauberater ein gemeinsames Beratungsgespräch mit der Antragsannahme durchführen, um Mehrfachberatungen zu vermeiden.

Bauberatungen von Sonderbauten erfolgen durch Leitungskräfte möglichst unter Beteiligung des/der jeweils zuständigen Sachbearbeiters/in oder werden durch die Leitungskräfte bestimmten Mitarbeitern/innen verbindlich federführend übertragen; diesen Mitarbeitern/innen soll grundsätzlich auch die Entscheidungszuständigkeit in späteren Verfahren nach § 58 HBO zugewiesen werden.

Bauberatungsvorhaben von grundsätzlicher Bedeutung, großer wirtschaftlicher Tragweite, lokalpolitischer Bedeutung oder hohem Streitpotenzial haben **Leistungsrelevanz** und sind den Vorgesetzten ausdrücklich zur Kenntnis zu bringen. Team- und Abteilungsleitungen entscheiden darüber, ob und wie diese Vorhaben in der Dienstagssitzung oder der Abteilungsleitersitzung vorgestellt werden oder in anderer Weise der Amtsleitung bekannt gegeben werden. Die Amtsleitung entscheidet über Form und Umfang der Unterrichtung des Dezernenten.

Verbindliche Auskünfte zu komplexen Abweichungs- oder Befreiungstatbeständen können nicht in Beratungsgesprächen erteilt werden. Diese Fragestellungen sind im Rahmen einer **Bauvoranfrage** zu klären.

C Grundsätze der Beratung in den Bezirksabteilungen/Wohnraumschutz/Werbeanlagen

Für die Beratung in den Bezirksabteilungen/Wohnraumschutz/Werbeanlagen gelten folgende Grundsätze:

Verbindlich beraten:

Es sollen konkrete Auskünfte zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Fragestellungen erteilt werden. Sind zur Beurteilung von notwendigen Befreiungen, Ausnahmen oder Abweichungen Rücksprachen mit dem Team-, Abteilungsleitungen oder in der Dienstagssitzung notwendig, sind dem Beratungssuchenden die Ergebnisse erst nach der internen Rückkopplung mitzuteilen.

Umfassend beraten:

Die Beratung soll ganzheitlich erfolgen. Alle Abweichungen/ Befreiungen/ Ausnahmen sind als Einheit zu sehen; die Inaussichtstellung von Erleichterungen kann zum Konsens für Zugeständnisse des Bauherrn genutzt werden.

Beteiligungsfälle des Planungsamtes beachten:

Die im „Konsenspapier“ ausgeführten Beteiligungsfälle bezeichnen in der Regel Grenzgebiete zum Planungsbedarf. Die Beteiligung soll nicht provoziert werden, um die Verantwortung zu verlagern, sondern in Zweifelfragen eher vermieden werden.

Nachhaltige Entscheidungen:

Das Ergebnis einer Beratung soll auch im weiteren Verfahren Gültigkeit haben. Dies gilt für die Beratungsergebnisse beider Ämter.

Erzieherisch beraten:

Die Bauberatung ist zurückzustellen, solange sich der Kunde nicht mit den für ihn planungserheblichen Tatsachen vertraut gemacht hat. Eine Hilfe bietet dem Kunden hierbei das Papier „Merkblatt Bauberatung“.

D Dokumentation der Bauberatung

Die Bauberatungsgespräche sind in OTS als BR-Vorgang zu dokumentieren. Hierzu steht der neue Aufgabenbogen „Bauberatung“ zur Verfügung. Die in dem Anwenderhinweis „Aufgabenbogen Bauberatung“ beschriebenen Möglichkeiten zur Dokumentation von Bauberatungen sind zu nutzen. Unter Bauberatungsgesprächen sind die Beratungen zu verstehen, in denen wesentliche Aussagen zu der Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens getroffen wurden, z. B. Einschätzungen nach § 34 BauGB, Erörterungen von Befreiungen und Abweichungen.

Dagegen brauchen Informationsgespräche, in denen jederzeit reproduzierbare Informationen an den Kunden weitergegeben werden, nicht in OTS festgehalten werden, z. B. Auskünfte über Festsetzungen des B-Planes oder der Erhaltungssatzungen, bauordnungsrechtliche Auskünfte ohne Ermessensspielraum.

E Aufbewahrung von überlassenen Unterlagen

Grundsätzlich sollen nur die Unterlagen bei der Bauaufsicht einbehalten werden, die für die Nachvollziehbarkeit des Beratungsergebnisses notwendig sind. Unterlagen, deren Archivierung bei der BAF erforderlich ist, sollen bei den Abteilungsassistenzen eingescannt und dem BR-Vorgang zugeordnet werden. Eine solche Vorgehensweise ermöglicht, dass der Vertreter oder die Vorgesetzten die Beratung ohne großen Zeitaufwand nachvollziehen können.

Unterlagen, die unbedingt archiviert werden sollen, sich aufgrund ihres Formats aber nicht zum Einscannen eignen, werden in Sammelordnern in den Karteien aufbewahrt, sortiert nach BR-Vorgängen. Im BR-Vorgang in OTS wird auf die in den Ordnern aufbewahrte Unterlage hingewiesen.

F Protokolle

Bei den angelegten BR-Vorgängen handelt es sich um die verwaltungsinterne Dokumentation einer Bauberatung. Dritten sollen generell keine Protokolle über Bauberatungen zur Verfügung gestellt werden. Für die schriftliche Zusicherung rechtsverbindlicher Auskünfte sieht die Hessische Bauordnung die Bauvoranfrage vor.

Werden von Dritten Bauberatungsprotokolle übermittelt, so können diese nicht ungeprüft in die Bauakten übernommen werden. Die Protokolle sind **stets** kritisch zu prüfen. Würde ein fehlerhaftes Protokoll unwidersprochen zu den Akten genommen, könnte im weiteren Verfahrensverlauf der Vorwurf gegenüber der Bauaufsicht erhoben werden, es wäre eine konkludente Zustimmung gegeben.

Bei unrichtigen Sachverhaltsschilderungen ist dem Absender mitzuteilen, dass das Protokoll den Gesprächsverlauf nicht richtig wiedergibt. Sollten in dem Protokoll nur geringfügige Abweichungen vom Gesprächsverlauf enthalten sein, ist dem Absender eine (handschriftliche) Berichtigung zu faxen oder zu übersenden.

G Ablage von BR-Vorgängen (Ämtersitzung vom 27.06.2011)

BR-Vorgänge, die einen inhaltlichen Bezug zu einem nachfolgenden **Bauantrag** haben, sind im OTS bei Eingang der Akte bei der Sachbearbeitung Baugenehmigung durch diese „beigefügt zu Akte ...“ zu schalten, mit dem Bauantrag im OTS zu verknüpfen und dem Bauantrag beizufügen.

Bei Positivbescheidung des Bauantrages wird der BR im letzten Fach der Akte unter „7 Baubeginn / Bauzustand“ der Akte beigelegt.

Die Beratungsvorgänge verbleiben bei Negativbescheiden und Bauvoranfragen **nicht** bei der Akte, sondern werden zurück in die Ordner der Sachbearbeiter Baugenehmigung geheftet.

Bei Abschluss der Akte nach **Baufertigstellung** wird der BR-Vorgang durch die Sachbearbeitung Baukontrolle entnommen und vernichtet. Die Bauakte wird ins Archiv weitergeleitet.

Sollte es nicht zu einer Ausführung gekommen sein, wird der BR-Vorgang herausgenommen, an die Sachbearbeitung Baugenehmigung zurückgegeben und die Akte ohne den Beratungsvorgang ins Archiv weitergeleitet.