



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Bürgerbüro Bauen

VORL.NR. 213/22

**Sachbearbeitung:**

Schwärzl, Tobias

**Datum:**

10.06.2022

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatu  
m**

**Sitzungsart**

Bauausschuss

06.10.2022

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Einführung der Bauberatung PLUS im Bürgerbüro Bauen

**Bezug SEK:**

Kein Masterplan-Bezug

**Bezug:**

**Anlagen:**

**Beschlussvorschlag:**

Das Bürgerbüro Bauen wird beauftragt, das vorliegende Konzept zur Bauberatung PLUS mit den Verwaltungsdienstleistungen „Grundlagenermittlung“ und „Qualifizierte Bauberatung“ umzusetzen.

**Sachverhalt/Begründung:**

Das Bürgerbüro Bauen der Stadt Ludwigsburg versteht sich neben den Aufgaben und Befugnissen als untere Baurechtsbehörde vor allem auch als Service- und Dienstleistungsbereich. In diesem Zuge ist die Beratung von Bauwilligen und Entwurfsverfassern eine der Kernaufgaben im Fachbereich. Unterschiedlichste Faktoren wie bspw. gestiegene rechtliche Anforderungen oder der allgemein hohe Kostendruck in der Baubranche führen dazu, dass der Beratungsaufwand vor allem begleitend zu den baurechtlichen Verfahren immens gestiegen ist.

Das Bürgerbüro Bauen möchte an diesem Punkt ansetzen und Bauwillige und Entwurfsverfasser bereits **vor Beginn des baurechtlichen Verfahrens** sowie bei der Verwirklichung von verfahrensfreien Vorhaben beraten und unterstützen. Für eine möglichst schnelle und reibungslose Entscheidung ist ein vollständiges und genehmigungsfähiges Baugesuch erforderlich. Um ein solches zu erstellen, bedarf es der Ermittlung aller erforderlichen Grundlagen und Formalitäten sowie einer frühzeitigen Beratung zu möglichen Problemstellungen. Angesichts der hohen Service- und Kundenansprüche wie auch der politischen Vorgaben zur Haushaltskonsolidierung schlägt der Fachbereich Bürgerbüro Bauen vor, die Beratungsangebote wie folgt zu strukturieren:

## **Allgemeine Auskünfte und Beratung < 15 Minuten**

Für allgemeine schriftliche und mündliche Auskünfte und Beratungsleistungen mit einem Zeitaufwand geringer als 15 Minuten werden weiterhin keine Gebühren erhoben.

## **Gebührenpflichtige Beratungsangebote der Bauberatung PLUS**

Die Dienstleistungen im Rahmen der Bauberatung PLUS werden vom Team Service als zentrale Anlaufstelle für alle Fragen zum Thema Planen und Bauen bearbeitet und koordiniert.

Die Bauberatung PLUS orientiert sich an den Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) und beinhaltet zwei Serviceangebote:

### Servicepaket Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1 der HOAI)

Die Grundlagenermittlung unterstützt Bauwillige und ihre Architekten schon bei den ersten Planungsüberlegungen und liefert einen Überblick über die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen des Grundstücks. Diese Serviceleistung bietet eine Zusammenstellung wichtiger Informationen und Grundlagen, die in der Regel aus den folgenden Unterlagen besteht:

- Grundstücksbezogene Basisinformationen: Bauplanungsrecht, Erhaltungssatzung, Vorkaufssatzung, Sanierungsgebiet, Naturschutz, Hochwasser, Altlasten, Fliegerschäden, Denkmalschutz etc.
- Auszug des geltenden Bebauungsplans als PDF
- Hinweise auf grundstücksbezogene, mögliche Problemstellungen und Belange von Fachbehörden
- Baulastenauskunft sowie Akteneinsicht (bei vorliegender Berechtigung)

### Qualifizierte Bauberatung (Leistungsphasen 2 bis 4 der HOAI)

Die Qualifizierte Bauberatung dient zur vertieften Beratung von Fragestellungen, die im Rahmen der Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung eines Bauvorhabens (also vor Einstieg in das förmliche Genehmigungsverfahren) oder bei verfahrensfreien Vorhaben auftreten.

Das Bürgerbüro Bauen unterstützt hierbei durch Beratung, welche technischen und materiellen Anforderungen zu beachten sind und gibt Auskünfte zum notwendigen Genehmigungsverfahren und den einzureichenden Bauvorlagen. Dazu ist bereits ein gewisser Stand der Planung des Bauvorhabens erforderlich - zur Vorbereitung sind daher die gezielten Fragestellungen, die zu beurteilenden Unterlagen einzureichen sowie ein Beratungstermin zu vereinbaren. Es wird darauf hingewiesen, dass förmliche Entscheidungen weiterhin nur im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens getroffen werden.

### Gebühren

Die Festsetzung der Gebühren erfolgt auf Grundlage der Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung) vom 01.03.2020 und dem damit verbundenen Gebührenverzeichnis der Stadt Ludwigsburg (Vorl. Nr. 002/20).

Aus den einzelnen Gebührentatbeständen der im Servicepaket Grundlagenermittlung enthaltenen Einzelleistungen: Akteneinsicht (Geb.-VZ.-Nr. 60.19.1), Baulastenauskunft (Geb.-VZ.-Nr. 60.19.2), Auszug aus dem Bebauungsplan als PDF (Geb.-VZ.-Nr. 60.1.4) sowie dem Zeitaufwand für die Grundlagenermittlung auf Grundlage der Allgemeinen Gebühr für Verwaltungsleistungen (Geb.-VZ.-Nr. 1.1) ergibt sich für das Servicepaket Grundlagenermittlung eine Gebührenhöhe von 101 Euro.

Die Gebührenhöhe der Qualifizierten Bauberatung richtet sich nach dem tatsächlich geleisteten Zeitaufwand im Rahmen der Allgemeinen Gebühr für Verwaltungsleistungen (Geb.-VZ.-Nr. 1.1). Hierfür wird der entsprechende Stundensatz der Stadt Ludwigsburg in Höhe von 71 Euro als Nettobetrag angesetzt. Damit werden 35,50 Euro je angefangene 30 Minuten, jedoch mindestens 71 Euro erhoben. Durch die Umsetzung des Konzepts zur Bauberatung PLUS mit den Verwaltungsdienstleistungen „Grundlagenermittlung“ und „Qualifizierte Bauberatung“ wird mit Gebührenmehreinnahmen von rund 5.000,- Euro / Jahr gerechnet.

**Hinweis: Findet eine Bauberatung im Rahmen eines laufenden förmlichen Genehmigungsverfahrens statt, wird keine zusätzliche Gebühr erhoben.** Für die Beratung zu Bauvorhaben der Stadt oder zu solchen, die im Interessensbereich von städtischen Fachbereichen und Beteiligungen liegen, werden keine Gebühren erhoben.

Die Einführung der Bauberatung PLUS ist für den 01.10.2022 vorgesehen und wird mit einer frühzeitigen Kommunikation gegenüber den Kunden des Bürgerbüro Bauen verbunden. Nach 6 Monaten wird im Bauausschuss auf Basis einer ersten Auswertung und Evaluation über die Umsetzung berichtet und je nach Ergebnis eine Anpassung der Gebührentatbestände angestrebt.

**Unterschrift:**

**Peter Fazekas**

<b>Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?</b>				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

--

**Verteiler:**



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN