



Abschlussbericht

Organisationsuntersuchung für die Stadt Norden

Stellenbedarfsanalyse für den Fachdienst 3.1
Stadtplanung und Bauaufsicht

Köln, 03.03.2017

Inhalt

1	IST-Situation im Fachdienst	3
1.1	Stellen und Leistungen des Fachdienstes	3
1.2	Entwicklungen	4
2	Ausblick: Ziele und Schwerpunkte des Fachdienstes	6
2.1	Herausforderungen	6
2.2	Zielsetzungen	6
3	Stellenbedarf zur Umsetzung	7
3.1	EDV / Telekommunikation	7
3.2	Bauleitplanung	10
3.3	Stadt- und Dorfentwicklung	11
3.4	Bauzeichnung	12
3.5	Baugenehmigungen	13
3.6	Bauordnungsrecht	15
3.7	Denkmalschutz und -pflege	17
3.8	Interne Dienste	18
3.9	Sonstiges	19
4	Zusammenfassung	20
4.1	Aufwand für Leitungstätigkeiten	21
4.2	Fazit	21

1 IST-Situation im Fachdienst

1.1 Stellen und Leistungen des Fachdienstes

Der Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht deckt eine Vielzahl an unterschiedlichen Themenbereichen und Rechtsgebieten im planerisch-rechtlichen Bereich ab. Neben den Fragen der vorbereitenden wie verbindlichen Bauleitplanung und der Stadtentwicklung stehen dabei die Bearbeitung von Bauanträgen sowie die bauordnungsrechtlichen Aufgaben ebenso im Fokus des Fachdienstes. Auch der Denkmalschutz ist in Norden in diesem Fachdienst angesiedelt.

Als ein Querschnittsbereich ist als drittes Team im Fachdienst die EDV angesiedelt, wobei hier die zentrale Zuständigkeit für die Hardware, das Netzwerk sowie die Fachanwendungen des FB 3 und fachbereichsübergreifend zugeordnet ist.

Der Fachdienst nimmt die folgenden Leistungen wahr.

Produkt	Leistungen u. a.	Stellenanteile
EDV übergreifend	<ul style="list-style-type: none"> ■ Betreuung der Hard- und Software für die Gesamtverwaltung ■ Support der Anwender ■ Netzwerktechnik, Leitungen, Infrastruktur 	3,55 VZÄ
EDV für den FB 3	<ul style="list-style-type: none"> ■ Betreuung der Fachprogramme für den FB 3 	0,25 VZÄ
Telekommunikation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Pflege, Wartung und Betreuung der Telefonanlage ■ Mobile Geräte 	0,25 VZÄ
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regional- und Flächennutzungsplanung / Vorbereitende Bauleitplanung ■ Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne ■ Verhandlung, Abschluss und Abrechnung von Verträgen ■ Koordinierung der TÖB 	1,55 VZÄ
Stadtentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Akquisition, Vorbereitung und Durchführung von Programmen und Maßnahmen der Stadtentwicklung ■ Städtebauliche Verträge 	1,21 VZÄ
Dorfentwicklungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Akquisition, Vorbereitung und Durchführung von Programmen und Maßnahmen der Dorferneuerung 	0,10 VZÄ
Baugenehmigungsverfahren	<ul style="list-style-type: none"> ■ Antragsbearbeitung und Prüfung ■ Voranfragen ■ Baukontrollen 	2,19 VZÄ
Bauordnungsrechtliche Aufgaben	<ul style="list-style-type: none"> ■ Widersprüche ■ Bauordnungsrecht 	1,21 VZÄ
Denkmalschutz und -pflege	<ul style="list-style-type: none"> ■ Genehmigungsverfahren ■ Denkmallisten 	0,49 VZÄ
Städtebaulicher Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stellungnahmen zu denkmalpflegerischen Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht 	0,04 VZÄ

Produkt	Leistungen u. a.	Stellenanteile
Bauzeichnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Umsetzen der Änderung in den Bebauungsplänen ■ Änderungsdienst im Geoinformationssystem 	1,00 VZÄ
Interne Dienste FB 3	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vorzimmer der Fachbereichsleitung ■ Registratur Bauakten 	1,00 VZÄ*
Organisation und Service	<ul style="list-style-type: none"> ■ Betreuung des Fachausschusses inkl. Protokollierung 	0,15 VZÄ
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beauftragter für Ausbildung ■ Technisches Gebäudemanagement 	0,13 VZÄ
Fachbezogene Leitungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fachliche Leitungsaufgaben 	0,40 VZÄ
Allgemeine Leitungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Allgemeine Führungsaufgaben ■ Konzeptionelle Tätigkeiten ■ Betreuung Gremien und Arbeitskreise 	0,70 VZÄ
Summe		14,22 VZÄ**

*In der Stellenausstattung des Fachdienstes ist die Stelle des Vorzimmers der Fachbereichsleitung enthalten, die eine Mischfunktion einnimmt. Zum einen werden unterstützende Aufgaben für den Fachdienst wahrgenommen, zum anderen Aufgaben für die Fachbereichsleitung. Dennoch ist diese Stelle durch die Stadt Norden - trotz der zum Teil übergreifenden Aufgaben - vollständig dem Fachdienst zugeordnet, wobei im Weiteren der übergreifende Stellenanteil auf dieser Stelle berücksichtigt wird.

**eine Stelle ist gemäß Organisationsplan als Teilzeitstelle mit 19,5 Wochenstunden angegeben und hierin das IST eingeflossen. Nach Hinweis des Fachdienstes handelt es sich hierbei um eine derzeit voll besetzte Stelle, die zum Frühjahr 2017 im Rahmen der Altersteilzeitregelung dann in die Freistellungsphase geht und als Vollzeitstelle wiederbesetzt werden soll. Insofern wird für diese Stelle eine abweichende Regelung definiert, so dass die Teilzeitstelle zwar gemäß den Regularien richtig ist, aber faktisch derzeit anders besetzt ist.

Eine Besonderheit in diesem Fachdienst besteht in der Situation, dass die Stelle der Fachdienstleitung über ein Jahr nicht besetzt war. Die Vakanz wurde zum 01.07.2016 mit einer Wiederbesetzung beendet wurde.

1.2 Entwicklungen

Für die aktuelle Aufgabenwahrnehmung sind die nachfolgenden Entwicklungen für den Fachdienst prägend und aufwandstreibend:

- Für den Aufgabenbereich der **Stadtplanung / der Stadtentwicklung** ist die Einrichtung eines Baulandmanagements bereits seit 1993 ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung. Somit konnte durch eine gezielte Flächenpolitik und -vorgabe gesteuert wer-

den; durch Vorgaben und Preisbindungen blieben Entwicklungs- und Baulandflächen finanzierbar.

- Die Umsetzung erfolgt dann in der Regel über Entwicklungsträger, die über städtebauliche Verträge die Gebiete erschließen und entwickeln.
- Die **Bauleitplanung** ist in einem dynamischen regionalen Umfeld von stetigen Entwicklungen gekennzeichnet, so dass Anpassungen an die Flächennutzungsplanung erforderlich werden. Auch in 2016 müssen diese Anpassungen durchgeführt werden, um die übergeordnete Planungsvoraussetzungen auf dem notwendigen Stand zu halten.
- Der aktuelle Bauboom an der Küste und speziell in der Stadt Norden sorgt für wachsende Fallzahlen für die verbindliche Bauleitplanung, d. h. die konkreten Bebauungspläne.
- Die Stadt Norden hat wichtige Projekte in der Innenstadtentwicklung über Fördermaßnahmen im Rahmen der **Stadtsanierung** umgesetzt. Nach dem Marktplatz / Rathaus ist insbesondere das ehemalige Doornkaat-Gelände als Filetstück der innerstädtischen Entwicklung seit 2015 im Programm „Stadtumbau West“.
- Weitere Maßnahmen und Projekte im Rahmen der **Dorferneuerung** ergänzen diese Entwicklung, deren Förderungen jetzt wieder verstärkter anlaufen und aus dem zukünftig weitere Projekte über die Stadtgrenzen Nordens hinaus entstehen werden.
- In der **IT-Infrastruktur** gibt die technische Entwicklung die Taktung der Weiterentwicklung in der Aufgabenwahrnehmung vor. Die beinhaltet u. a. die sukzessiven Umstellungsarbeiten von den städtischen PCs auf ein neues Office-Paket wie die schrittweise Anbindung dezentraler städtischer Objekte der Schulen sowie Kitas in das Verwaltungsnetz. Auch die Ausstattung mit mobilen Geräten bleibt eine weitere Herausforderung für das Team EDV. Der Ausbau und die Betreuung des städtischen W-LAN-Netzes bildet einen weiteren Schwerpunkt.
- In der **Bauaufsicht** wird von der Ausrichtung her ein großer Wert auf eine umfassende Bauberatung (Planungsrecht, Baurecht, Denkmalschutz, Gestaltung) gelegt, um eine hohe Zufriedenheit der bauinteressierten Kunden zu erzielen. Dies hat niedrige Widerspruchquoten zur Folge.
- Ein offener Punkt ergibt sich aus dem derzeit noch unsicheren Stand der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Zulässigkeit der Ansiedlung und Nutzung von Ferienwohnungen in ausgewiesenen Wohngebieten. Hier könnte es ggf. zu einer Reihe von Überprüfungen und ggf. ordnungsrechtlichen Verfahren kommen, sollte die Rechtsprechung hierzu eine verbindliche Vorgabe ergeben.

2 Ausblick: Ziele und Schwerpunkte des Fachdienstes

2.1 Herausforderungen

Über die bereits bekannten und benannten Entwicklungen hinaus, auf die heute schon reagiert werden muss, sind im Rahmen der Projektarbeit weitere Herausforderungen identifiziert worden, auf die sich der Fachdienst inhaltlich und ggf. auch personell einstellen muss.

- Die Baulandentwicklung in Norden ist noch nicht abgeschlossen. Die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen ist notwendig.
- Die Schaffung von günstigem Wohnraum wird auch in Norden politisch sehr intensiv diskutiert, so dass hier entsprechende städtische Entwicklungsplanungen erforderlich sind.
- Der demografische Wandel und die damit verbundene zunehmende Altersentwicklung der Bevölkerung sorgt in der Stadtgestaltung neben dem Wohnungsbau auch für weiteren Bedarf nach Barrierefreiheit.
- Die Gebietsentwicklung ist in eine Planungsebene über die Stadtgrenzen Nordens hinaus eingebunden. Eine enge Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie außerkommunalen Behörden ist erforderlich.
- Hinsichtlich der Planungsmaterialien ist ein stetiger Zuwachs zu verzeichnen, gerade auch mit Blick auf Fachgutachten und einzuholenden Expertisen.
- Die Herstellung von rechtssicheren Genehmigungen bleibt eine Herausforderung mit Blick auf die Notwendigkeiten der Priorisierung bei gegebener Personalstärke – und dabei auch hinsichtlich der Rechtsprechungen auf dem neuesten Stand zu bleiben.
- Der Einfluss von außen (gerade auch der Politik) auf die Einzelfallentscheidung im operativen Geschäft forciert den Aufwand in Gremien und Vorlagen die getroffenen Fachentscheidungen zu begründen.

2.2 Zielsetzungen

Folgende Zielsetzungen hat der Fachdienst vor dem Hintergrund der Herausforderungen für sich entwickelt:

- Grundsätzlich sind ein wirtschaftliches Handeln, die Herstellung der Bürgernähe sowie eine hohe fachliche Qualifikation als Zielsetzung für alle Arbeitsbereiche formuliert.
- Die Rechtssicherheit ist das höchste Gut im Planungs- und Baurecht, welches weiterhin mit hoher Qualität sichergestellt werden soll.
- Die EDV soll verstärkter dafür sorgen, dass Informationen im Haus unabhängig von Zeit und Raum verfügbar sind und abgerufen werden können.

- Dies bedingt, dass die Daten, die im Hause bereits vorliegen, besser und einfacher in der Anwendung auch genutzt werden.
- Die Sicherheit der IT muss konsequent verbessert werden. Dies beinhaltet auch klare Regelungen und Zuständigkeiten für Mitarbeiter / Nutzer, die auch vermittelt werden müssen.
- Eine stärkere Wertschätzung und Rückendeckung für die Fachkompetenz der Verwaltung sollte wiederhergestellt werden; die Zusammenarbeit zwischen Politik und Verwaltung ist zu verbessern

3 Stellenbedarf zur Umsetzung

Die Grundlagen und Annahmen für die Stellenbedarfsanalyse werden im allgemeinen Teil des Abschlussberichts beschrieben.

In diesem Kapitel berechnet die KGSt den Stellenbedarf für die einzelnen Leistungsbereiche, für die der Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht derzeit verantwortlich ist. Dabei wird nach Möglichkeit eine differenzierte Betrachtung auf einzelne Schwerpunktaufgaben durchgeführt, wobei allerdings auch einzelne Teilaufgaben zu einem Bemessungsansatz zusammengefasst werden, wenn hierfür entsprechende Referenzwerte vorliegen. Die Einflussfaktoren auf die Leistungserbringung und eine Einschätzung der KGSt werden beschrieben und begründet.

Für den überwiegenden Teil der Aufgaben werden Referenzwerte und Bemessungsansätze aus Projekten in vergleichbaren Kommunen herangezogen. Darüber hinaus fließen die Ergebnisse aus Vergleichsringen in die Bemessungsansätze mit ein. Ferner werden Kennzahlen wie Referenzwerte von Institutionen wie Rechnungshöfen oder Prüfanstalten verwendet, die auf die örtlichen Anforderungen angepasst werden.

3.1 EDV / Telekommunikation

Das Team EDV im Fachdienst 3.1. ist zuständig für die Hardware, die Netztechnik und die Betriebssysteme der gesamten Stadtverwaltung sowie für die übergreifenden Software-Lösungen, die in der Verwaltung im Einsatz sind. Darüber hinaus werden neben den Fachanwendungen des FB 3 auch Fachanwendungen für Fachdienste außerhalb des FB 3 (z. B. Bibliothek, Standesamt) durch das Team betreut.

Ausgangssituation

- 2014 wurde ein neuer Serverraum im Rathaus eingerichtet, der ergänzt wird durch einen zweiten Standort im Standesamt. Betreut werden rund 680 Endgeräte, davon ca. 500 in Schulen.

- Die technische Ausstattung der IT der Stadt Norden ist als qualitativ hochwertig einzustufen. So erfolgt die Anbindung der zentralen Server und der städtischen Außengebäude über eine 10 G-Glasfaseranbindung.
- Die städtischen Rechner sind bereits auf Windows 10 sowie auf SSD (als schneller Ersatz für herkömmliche Festplatten) umgestellt.
- Die EDV ist auch für den Support zuständig, der eigenständig erfolgt. Über 2.100 Tickets (Meldungen) erfolgen jährlich über ein zentrales Meldesystem. Mit den Tickets sind drei Reaktionszeiten hinterlegt, wobei keine Service Level Agreements fixiert sind. Anspruch ist, im Schnitt binnen weniger als vier Stunden auf ein Problem reagiert zu haben.
- Eine 24-Stunden-Rufbereitschaft ist organisiert
- Die interne Organisation im Team ist überwiegend generalistisch, um so ein hohes Maß der Flexibilität und Vertretung organisieren zu können. Darüber hinaus erfolgen Schwerpunktbildungen für einzelne Fachanwendungen als Spezialistenwissen.
- Updates werden ohne Einschränkungen für die Anwender eingespielt, so dass der Geschäftsbetrieb nicht unterbrochen werden muss.
- Die Stadt Norden betreibt ihre IT überwiegend eigenständig, wobei nur wenige Fachanwendungen bei einem Rechenzentrum gehostet sind. Dies führt dazu, dass derzeit rund 45 virtuelle Server im städtischen Serverraum betrieben werden.
- In der Verwaltung stehen rund 250 mobile Geräte, vom Laptop über Smartphone bis zu Endgeräten.
- Bereits seit 2002 wird in der EDV ein Geoinformationssystem betrieben, für dessen Aktualisierung und Pflege in den Fachschaften eine Mitarbeiterin zuständig ist. Diese arbeitet nach Rückmeldung der Facheinheit deren Daten in das System ein.
- Die Digitalisierung der Aktenverwaltung ist hinsichtlich der Bauakten bereits weiter vorangeschritten. Die Bauakten sind eingescannt und können z. B. über mobile Geräte (Tablets) eingesehen werden.
- Mit dem Fachdienst 1.2 liegt eine Arbeitsteilung dahingehend vor, als das FD 1.2 für die organisatorischen Regelungen rund um das Thema IT zuständig ist, während FD 3.1. die technische Zuständigkeit abdeckt.
- In den städtischen Schulen werden nicht nur Hardware- und Netzkomponenten durch den FD 3.1 betreut, sondern auch eine Reihe von Softwareprodukten. Unterschieden werden muss dabei nach dem Lehr- und Lernbereich der Schulen sowie den Verwaltungsbereichen der Schulen. Die Verwaltungsbereiche der Schulen sind von ihren Betreuungsintensitäten den Verwaltungsbereichen der Stadt gleichzusetzen.

Insofern sind den rund 180 IT-Arbeitsplätzen in der Verwaltung auch die ca. 50 IT-Arbeitsplätze in den Verwaltungsbereichen der Schulen hinzuzufügen, da diese mit gleichem Inhalt und Intensität bearbeitet werden.

Bemessungsansatz der KGSt

- Die KGSt hat im Bericht „Organisationsmodell für Kommunen der Größenklasse 5&6, Teil II Zentrale Dienste“ den Aufgabenblock des „IT-Service“ mit einem Ansatz von 75 IT-Arbeitsplätze pro VZÄ hinterlegt.
- Diesem Referenzwert sind u. a. folgende Aufgabenbereiche zugeordnet:
 - Grundsätzliche Festlegung zur Auswahl und Technik
 - Beschaffungen
 - Support der EDV-Anwender / Technische Betreuung
 - Telekommunikation
 - IT-Sicherheit
 - Netzwerkanbindung
 - Betreuung der Server
- Aufgrund der hohen und anspruchsvollen technischen Ausstattung (Glasfasernetz, eigene hohe Serverleistung, wenig Entlastung durch Anbindung an Rechenzentren) ist der oben genannte Referenzwert auf einen Ansatz von 70 IT-Arbeitsplätzen pro VZÄ als örtliche Besonderheit anzupassen.

In dem o. g. Referenzwert der technischen Betreuung ist auch die Betreuung der Softwareprodukte inkludiert. So ist u. a. das Ein- und aufspielen von Updates und Release-Wechsel Bestandteil des Referenzwertes. Auch die Lösung von Software-Problemen ist mit der Aufgabe des Supports der Anwender verbunden. Vor diesem Hintergrund bleibt die KGSt bei dem oben verwendeten Referenzwert.

- Die IT-Arbeitsplätze in den Schulen werden dabei den städtischen IT-Arbeitsplätzen gleichgestellt. Für die eher nachgelagerte Betreuung der sonstigen Geräte in den Schulen wird ein Grundansatz von 1,5 Stunden pro Gerät pro Jahr angesetzt.

Im Entwurf wurden die in den Schulen verwendeten PC (50 Stück) mit in dem zu betreuenden Gerätepark eingerechnet. Gerade diese PC sind im Vergleich zu den sonstigen technischen Geräten an den Schulen als aufwandsintensiv einzustufen. Nach Rückmeldungen zum Entwurf hat sich die KGSt dazu entschieden, diese PCs, die an das Verwaltungsnetz angeschlossen sind, als Teil des allgemeinen Ansatzes der zu betreuenden Verwaltungsgeräte (Ansatz 70 Geräte pro VZÄ) einzustufen.

Das Herausnehmen der betreuungsintensiven Geräte führt dazu, den Ansatz pro Gerät bei den hier verbleibenden Geräten zu korrigieren. Vor diesem Hintergrund ist der Ansatz für die sonstigen schulischen Geräte auf 1,5 Stunden pro Gerät abgesenkt worden.

- Davon zu differenzieren ist die Verwaltung der Geräte. Hier arbeitet die KGSt mit einem Grundansatz von ca. 15 Minuten pro Gerät pro Jahr als Durchschnittswert.

- Die Durchführung von Projekten (z. B. Einführung eines Dokumentenmanagements oder Umstellung auf das aktuelle MS Office) ist mit der technischen Betreuung nicht abgedeckt. Es wird dabei davon ausgegangen, dass Projektarbeiten auch mit eigenen Ressourcen umgesetzt werden können, so dass für die Projektarbeit ein Grundansatz im Kommunen der Größenklasse 5&6 von 2 Arbeitstagen pro Woche oder 0,40 VZÄ vorzusehen ist.

Leistungsbereich	Ist-VZÄ	Menge	Referenzwert	Soll-VZÄ
IT-Service	4,05 VZÄ	230 zu betreuende IT-Arbeitsplätze in der Verwaltung inkl. Schulverwaltung	70 IT-Arbeitsplätze je VZÄ. Bei 230 Arbeitsplätzen	3,29 VZÄ
IT-Service Schulen		Ca. 500 Geräte an Schulen (inklusive Whiteboards)	1,5 Stunden pro Gerät in der mittelbaren Betreuung x 500 = 750 Stunden:1.431 JAS	0,52 VZÄ
Verwaltung der Geräte		Ca. 600 Endgeräte in der Verwaltung + 500 in Schulen	15 Minuten pro Gerät x 1.100	0,19 VZÄ
Projektarbeit			Grundansatz: 2 Arbeitstage pro Woche	0,40 VZÄ
Summe				4,40 VZÄ

- Im Ergebnis ergibt sich ein rechnerischer Mehrbedarf von 0,35 VZÄ, wobei insbesondere in der Intensität der Projektarbeit eine Schwankung in Abhängigkeit der Projektlage liegt.

3.2 Bauleitplanung

Ausgangssituation

- Die vorbereitende wie verbindliche Bauleitplanung unterliegt stetig steigenden Mengen und Anforderungen, die sich aus der dynamischen Entwicklung Nordens und der Küstenregion ergibt. In der vorbereitenden Bauleitplanung kennzeichnet sich diese Dynamik u. a. an den Anpassungen im Flächennutzungsplan.
- In der verbindlichen Bauleitplanung kennzeichnet sich diese Entwicklung in einer steigenden Zahl an Bbauungsplanverfahren. Seit 2013 sind mehr als 40 B-Plan-Verfahren in der Bearbeitung, darunter auch flächenmäßig große Gebiete wie Norden – Leybucht-siel – Leybucht-polder mit jeweils über 1.000 ha Planungsfläche.

- Die Aktivitäten im Bereich „Sozialer Wohnraum“ werden ebenso für weitere Planungsaktivitäten sorgen wie die Erweiterung von Gewerbeflächen. Gerade auch in der Entwicklung in Norddeich ist weiteres Potenzial für kommende B-Plan-Verfahren zu erwarten.
- Die Bauleitplanung wird dabei auch als Instrument eingesetzt, um „Fehlentwicklungen“ über das Planungsrecht zu korrigieren. Die offene Frage der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten kann dabei für die Zukunft über dieses Instrumentarium beeinflusst werden.

Bemessungsansatz der KGSt

- Die KGSt arbeitet in Kommunen der Größenklasse 5&6 mit einem empirischen Ansatz auf der Basis von Durchschnittswerten für den Aufgabenbereich der Stadtplanung, der auch die Stadtentwicklung mit umfasst. Für die Gesamtaufgaben liegt der Referenzwert bei 0,12 VZÄ je 1.000 Einwohner im Mittel.
- Mit Blick auf die Aufgabenverteilung wird von einem geteilten Ansatz von 0,07 VZÄ je 1.000 Einwohner für die Bauleitplanung und 0,05 VZÄ für die Stadtentwicklung ausgegangen, um der Differenzierung der Aufgaben gerecht zu werden.

Leistungsbereich	Ist-VZÄ	Menge	Referenzwert	Soll-VZÄ
Bauleitplanung	1,55	25.060 Einwohner	0,07 VZÄ je 1.000 Einwohner 1,75	1,75

- In der Summe ergibt sich ein leichter Stellenmehrbedarf von 0,20 VZÄ.

3.3 Stadt- und Dorfentwicklung

Ausgangssituation

- Die Grundlagen für eine aktive Stadtentwicklung sind vor längerer Zeit bereits gelegt worden. So wurde mit einem Baulandmanagement seit 1993 ein steuernder Einfluss auf die Baupreisentwicklung genommen wurde.
- Das Stadtentwicklungskonzept stammt aus dem Jahre 2008 und ist fortschreibungsbedürftig. Dies soll ein Schwerpunkt der Arbeiten in 2017 sein. Auch das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2000 ist zu aktualisieren.
- Die Erschließung neuer Baugebiete erfolgt durch Projektträger, mit denen städtebauliche Verträge zu verhandeln sind.
- Bestandteil der Aufgabe Stadtentwicklung ist die Prüfung von gesetzlichen Vorkaufsrechten und die Erteilung von Verzichtserklärungen. Pro Jahr sind damit rund 350 Vorgänge mit verbunden.
- Die Stadtsanierung wird durch die Einbeziehung des Doornkaat-Geländes in den Stadtumbau West einen erhöhten Arbeitsaufwand erfahren; was ebenso für die Dorfer-

neuerung gilt, für die wieder erhöhte Fördertöpfe zu verzeichnen sind. Entsprechende Maßnahmen für Norden und die unmittelbare Region sind bereits initiiert.

- Dies führt in der Folge auch zu erhöhtem Zeitaufwand für die administrative Abwicklung solcher Förderungen, z. B. bei Verwendungsnachweisführungen.
- Im Rahmen der Dorfentwicklung wurde zwischenzeitlich ein weiterer Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm mit dem Projekt „Dorfregion Küstenorte von der Herrlichkeit zum Norderland“ gestellt. Das Projekt wird gemeinschaftlich mit der Samtgemeinde Hage sowie der Gemeinde Dornum durchgeführt. Die Projektleitung soll voraussichtlich von Seiten der Stadt Norden erfolgen.

Bemessungsansatz der KGSt

- Die KGSt arbeitet in Kommunen der Größenklasse 5&6 mit einem empirischen Ansatz auf der Basis von Durchschnittswerten für den Aufgabenbereich der Stadtplanung, der auch die Stadtentwicklung mit umfasst. Für die Gesamtaufgaben liegt der Referenzwert bei 0,12 VZÄ je 1.000 Einwohner im Mittel.
- Mit Blick auf die Aufgabenverteilung wird von einem geteilten Ansatz von 0,07 VZÄ je 1.000 Einwohner für die Bauleitplanung und 0,05 VZÄ für die Stadtentwicklung ausgegangen, um der Differenzierung der Aufgaben gerecht zu werden.

Leistungsbereich	Ist-VZÄ	Menge	Referenzwert	Soll-VZÄ
Stadtentwicklung, Dorferneuerung, Stadtsanierung	1,31	25.060 Einwohner	0,05 VZÄ je 1.000 Einwohner	1,25
Vorkaufsrechtsbescheinigungen		Ca. 350 p. a.	Ca. 30 Minuten pro Bescheinigung. Bei ca. 350 Bescheinigung = 0,12 VZÄ	0,12
Stadtentwicklungskonzept			Temporärer Zuschlag von 1 AT pro Woche für 1 Jahr 2017	0,20*
Summe				1,57

*für ein Jahr befristet zur Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes als Projektarbeit.

Im Ergebnis zeigt sich eine rechnerische Bestätigung des heutigen Stellenanteils für das reguläre Tagesgeschäft und eine temporär befristet erhöhter Anteil für die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes.

3.4 Bauzeichnung

Ausgangssituation

- Die eingerichtete Stelle bezieht sich auf die zeichnerischen Änderungen im Zuge von Bebauungs- und sonstigen Flächenplänen sowie die (zum Teil auch grafische) Umsetzung der Rückmeldungen für die Fachschalen im städtischen Geoinformationssystem.
- Während in anderen Kommunen Zeichenarbeiten für B-Pläne nicht selten an Planungsbüros vergeben werden, wird in Norden überwiegend auf die Eigenleistung gesetzt. Gemessen an den Honoraren und damit Sachkosten, die für die Vergabe anfallen, rechnet sich die Eigenleistung zumeist, wenn eine Auslastung erreicht wird.

Bemessungsansatz der KGSt

- Die KGSt arbeitet in Kommunen der Größenordnung Nordens mit einem Grundansatz für die Leistungen in der Bauzeichnung sowie der GIS-Betreuung von je 0,5 VZÄ. Spezifische Referenzwerte liegen für diese Aufgabenbereiche in diesem Zuschnitt ansonsten nicht vor.

Leistungsbereich	Ist-VZÄ	Menge	Referenzwert	Soll-VZÄ
Bauzeichnung / GIS	1,00		Grundansatz Bauzeichnung / GIS mit je 0,5 VZÄ als Setzung	1,00

Im Ergebnis bestätigt sich somit der heutige Stellenanteil, für den eine hinreichende Auslastung aus Sicht der KGSt vorliegt.

3.5 Baugenehmigungen

Ausgangssituation

- Die Antragszahlen in der Bauaufsicht sind seit Jahren als konstant zu bezeichnen. So sind in der Regel um die 300 Bauanträge und Voranfragen zu bearbeiten. Dem steht eine ebenso hohe Anzahl an durchgeführten Kontrollen gegenüber.
- Rückstandssituationen, wie diese zurzeit häufig in anderen Bauaufsichtsämtern zu verzeichnen sind, werden in Norden nicht verzeichnet. Auch die Baukontrollen weisen keine Rückstände auf.
- Die Belastungssituation könnte sich allerdings dann verändern, wenn eine flächendeckende Überprüfung und ordnungsrechtliche Verfolgung von Ferienwohnungen in Wohngebieten (derzeit wartet das OVG Niedersachsen auf Entscheidungen des BVG) erfolgen muss. Gerade in einer touristisch so geprägten Kommune wie Norden / Norddeich könnte dies zu einem erkennbaren Aufwand führen.
- Die Bauberatung erfolgt nach Hinweis des Fachdienstes sehr intensiv und umfasst dabei die ganze Bandbreite von Planungs- und Baurecht wie Gestaltungsfragen. Im Ergebnis würde so eine hohe Akzeptanz der Kunden erzielt, was sich in einer geringeren Widerspruchsquote (in 2015 7 Widersprüche) ausdrückt.

- Die offizielle Sprechzeit ist an allen Vormittagen sowie am langen Donnerstagnachmittag bis 16 Uhr. An den anderen Nachmittagen ist die Tür zwar geschlossen, allerdings würde kein Interessent abgewiesen werden. Eine Schätzung des Fachdienstes besagt, dass rund 2.600 Beratungen mündlich, telefonisch und per E-Mail durchgeführt werden.
- Während der Bauphase greift die Stadt in die Vorhaben ein (z. B. bei Rohbauten), was die Niedersächsische Bauordnung als „Kann-Vorschrift“ zulässt. So ließen sich frühzeitig Korrekturen auch für die Bauherren vornehmen, ohne dass dies größere Kreis zieht.

Bemessungsansatz der KGSt

- Die Bemessungsansätze differenzieren sich nach den Aufgabeninhalten und berücksichtigen dabei die unterschiedlichen Aufwände für Genehmigungen, Prüfungen oder auch Baulasten.
- Folgende Referenzwerte werden in der Größenklasse 5&6 verwendet:
 - Baugenehmigungen und Voranfragen: ca. 200 Bauanträge pro VZÄ
 - Baukontrollen: ca. 150 Minuten pro Kontrolle
 - Ca. 19 Minuten im Durchschnitt für Beratungen
- Der Zeitanteil für die Bauberatung ist ein Durchschnittswert, der alle Beratungsvorgänge mit einem durchschnittlichen Ansatz belegt. Dabei ist eindeutig, dass persönliche Beratungsgespräche einen höheren Zeiteinsatz erfordern als eine Auskunft am Telefon. Insofern ist dieser ermittelte und verwendete Wert als Orientierungswert zu verstehen.
- Im Referenzwert der Bauanträge sind neben der eigentlichen Antragsprüfung auch die Eingangsprüfungen, die Koordination der erforderlichen Stellungnahmen anderer Beteiligter, die Bescheiderteilung oder -ablehnung oder das Veranlassen statischer Prüfungen oder Brandschutzprüfungen mit enthalten.

Leistungsbereich	Ist-VZÄ	Menge	Referenzwert	Soll-VZÄ
Bauanträge / Voranfragen	2,19 VZÄ	Ca. 320 Anträge / Voranfragen	Ca. 200 Anträge pro VZÄ	1,60
Baukontrollen		Ca. 300 Kontrollen	150 Min. x 300 = 45.000 Min.: 84.960 JAM	0,53
Bauberatung		Ca. 2.650 Beratungen	2.650 x 19 Minuten = 50.350 Min: 84.960 JAM	0,59
Summe				2,72

- Es zeigt sich ein Mehrbedarf von rund 0,5 VZÄ für diesen Aufgabenbereich, der sich ggf. in einer zukünftig noch intensiveren Bauberatung und Kontrolle kennzeichnet.
- Erwähnt werden muss, dass die Teamleitung unter den Baugenehmigungen Zeitanteile für die Fachausschuss-Begleitung in der Stellenbeschreibung stehen hat, die eigentlich der fachlichen Leitung zuzurechnen wäre. Eine genaue Abgrenzung ist aber nicht erfolgt, so dass der Stellenanteil komplett hier ausgewiesen wird.

3.6 Bauordnungsrecht

Ausgangssituation

- Zum Bauordnungsrecht werden neben den ordnungsrechtlichen Maßnahmen auch die Erteilung von Bescheinigungen sowie die Pflege und Auskunft von Baulasten geführt.
- Dabei ist im Ordnungsrecht von leicht rückläufigen Fallzahlen (in 2015 nur noch 7 Widersprüche) zu sprechen, als Folge einer sehr kundenorientierten Praxis in Beratung und Kontrollen.
- Die Prüfung und Pflege von Baulasten ist dabei schwankend und von Jahr zu Jahr unterschiedlich. Im Durchschnitt fallen p. a. rund 70 Auskünfte und 50 Änderungen im Baulastenverzeichnis an.
- Ergänzend sind in diesem Bereich die Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach WEG / ca. 30 p. a.) sowie die Bescheinigungen über Vorkaufsrechte (ca. 330 im Schnitt) zugeordnet.

Der Fachdienst führt nach Erstellung des Berichtsentwurfes aus, dass die Bußgeldverfahren und der damit nicht verbundene Aufwand nicht berücksichtigt sei. Von den Arbeitsmengen her sei der Trend rückläufig. So seien 2013 noch 29 Bußgeldverfahren zu verzeichnen gewesen; 2014 noch 20 und 2015 noch 9.

Für die Bußgeldverfahren wurden im IST keine expliziten Stellenanteile erfasst und ausgewiesen worden. Somit ist davon auszugehen, dass in den 1,21 VZÄ im Bereich des Bauordnungsrechtes auch diese Teilaufgabe heute inkludiert ist.

Da die entsprechende Rückmeldung erst nach Abschluss der Berichtsarbeiten im Dezember 2016 erfolgte, konnte eine Berücksichtigung dieser Aufgaben bzw. dieses Mengengerüsts nicht mehr erfolgen.

Bemessungsansatz der KGSt

- Die Bemessungsansätze differenzieren sich nach den Aufgabeninhalten und berücksichtigen dabei die unterschiedlichen Aufwände für die verwaltungsbezogene Abwicklung der Anträge, ordnungsrechtliche Maßnahmen, Widersprüche, Baulasten und Bescheinigungen.
- Der Referenzwert der verwaltungsbezogenen Bearbeitung der Bauanträge (ca. 400 Anträge pro VZÄ, was einem 1:2-Verhältnis zu den technischen Prüfern entspricht) umfasst insbesondere die Koordination der erforderlichen Stellungnahmen anderer Beteiligter oder auch die Bescheiderteilung oder -ablehnung. Auch die Erteilung von sonstigen Bescheinigungen oder die Erstellung von eigenen Stellungnahmen ist mit dem Referenzwert abgebildet.
- Folgende Referenzwerte werden in der Größenklasse 5&6 verwendet:
 - Baulastenauskünfte: ca. 30 Minuten pro Auskunft
 - Pflege des Baulastenverzeichnisses: ca. 150 Minuten pro Eintragung
 - Ordnungsrechtliche Maßnahmen: 6 Stunden pro Maßnahmen
 - Widersprüche: ca. 8 Stunden pro Widerspruch
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung: ca. 130 Fälle pro VZÄ

Leistungsbereich	Ist-VZÄ	Menge	Referenzwert	Soll-VZÄ
Baulastenauskünfte	1,21 VZÄ	Ca. 70 Auskünfte	30 Min. x 70	0,03
Pflege Baulastenverzeichnis		Ca. 50 Änderungen	150 Min. x 50	0,09
Ordnungsrechtliche Maßnahmen		Ca. 40 Maßnahmen	6 Std. x 40 = 240 Std.: 1.431 JAS	0,17
Widersprüche		Ca. 9 WS	8 Stunden pro WS x 9 = 72 Std.: 1.431 JAS	0,05
Verwaltungsbezogene Bearbeitung Bauanträge		Ca. 320 p. a.	400 Anträge pro VZÄ	0,80
Abgeschlossenheitsbescheinigung		Ca. 30	130 Fälle pro VZÄ	0,23
Summe				1,37

- Auch für den verwaltungsbezogenen Teil der Bauaufsicht ergibt sich ein leichter Mehrbedarf von 0,16 VZÄ, der im Kern die heutige Stellenausstattung bestätigt.

3.7 Denkmalschutz und -pflege

Ausgangssituation

- Der Fachdienst 3.1. fungiert auch als Untere Denkmalschutzbehörde und ist zuständig für die Genehmigung von Anträgen zu Maßnahmen für die rund 350 Baudenkmalern in Norden.
- Pro Jahr sind ca. 50 Genehmigungsverfahren (inklusive Vor-Ort-Termin) zu prüfen und zu bescheiden, was sich durch fast 30 Maßnahmen aus den Programmen zum städtebaulichen Denkmalschutz ergänzt. Pro Jahr sind daraus ca. 6-8 Steuerbescheinigungen auszustellen, für die die jeweiligen Maßnahmen nach steuerlichen Anerkennungsmöglichkeiten geprüft werden.
- In der Regel nicht separat erfasst werden die Auskünfte und Beratungen, die außerhalb bzw. im Vorfeld von Genehmigungsverfahren anfallen. Da hier verlässliche Fallzahlen in der Regel nicht vorliegen, wird in Abhängigkeit von der Anzahl der Denkmäler und der Größe der Kommune ein Grundansatz für derartige Beratungsleistungen im Denkmalschutz gesetzt.
- Darüber hinaus ist die Denkmalschutzbehörde eingebunden u. a. in Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit („Tag des Denkmals“ etc.).

- Im Rahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes werden Stellungnahmen zu städtebaulichen Maßnahmen aus denkmalpflegerischer Sicht abgegeben.

Bemessungsansatz der KGSt

- Die Bemessung differenziert sich nach Aufwand für die Genehmigungsverfahren (1 Arbeitstag pro Verfahren), für die städtebaulichen Maßnahmen (ca. 6 Stunden pro Maßnahme) und den Steuerbescheinigungen (ca. 8 Stunden pro Bescheinigung) und ergänzt dies um einen kleinen Aufschlag u. a. für Öffentlichkeitsarbeit etc.
- Für Beratungsleistungen und Auskünfte außerhalb der Verfahren wird mit Blick auf die Größe der Kommunen ein Grundansatz von 0,10 VZÄ (entspricht einen halben Arbeitstag pro Woche) gesetzt.

Leistungsbereich	Ist-VZÄ	Menge	Referenzwert	Soll-VZÄ
Genehmigungsverfahren	0,53	Ca. 40 Anträge	1 Arbeitstag pro Verfahren x 40: 183,5 AT	0,22
Städtebaulicher Denkmalschutz		Ca. 30 Maßnahmen	6 Stunden pro Maßnahme x 30 = 180 Std.: 1.431	0,13
Steuerbescheinigung		6 Anträge	8 Stunden pro Antrag x 6	0,03
Beratungen / Auskünfte		Nicht erfasst	0,10 VZÄ als Grundbedarf	0,10
Sonstiges			Setzung Grundbedarf = 0,05 VZÄ	0,05
Summe				0,53

- Im Ergebnis wird die heutige Stellenausstattung für diesen Aufgabenbereich bestätigt.

3.8 Interne Dienste

Ausgangssituation

- Zu den internen Diensten zählen in der Bauaufsicht insbesondere die Registratur der eingehenden Unterlagen, das Anlegen entsprechender Akten und die Archivierung der Bauakten. In Norden werden diese digital erfasst und eingescannt, so dass diese auf den Rechnern und mobilen Geräten verfügbar sind.
- Eine explizite Stellenbeschreibung fehlt für eine solche Stelle und Funktion. Die Stelle des Vorzimmers der Fachbereichsleitung ist nach Wahrnehmung der KGSt in diese Arbeiten des Fachdienstes eingebunden und organisiert auch den Postlauf im Fachdienst.

- Allerdings ist diese Stelle – streng abgegrenzt – auch für andere Fachdienste tätig und eine direkte Zuordnung zum Fachdienst 3.1. nicht gegeben. Die Stellenbeschreibung sieht eine solche Aufgabe für den Fachdienst 3.1. nicht vor.
- Eine solche Stelle beinhaltet zudem auch die Durchführung von Haushaltsbewirtschaftungen und sonstigen internen Diensten.
- Der Fachdienst selbst wertet den Anteil dieser Stelle für die Belange des Fachdienstes 3.1 auf maximal 50 % der Vollzeitstelle.
- Die KGSt teilt diese Einschätzung. Dennoch wird im Ist gemäß Organisationsplan der Stadt Norden diese Stelle organisatorisch dem Fachdienst 3.1 zugeordnet.

Bemessungsansatz der KGSt

- Referenzwerte für die Registratur / Archivierung liegen der KGSt für Kommunen dieser Größenordnung nicht vor.
- Orientiert an den Antragszahlen und mit Blick auf die Stellenausstattung größerer Unterer Bauaufsichtsbehörden ist von einem Grundbedarf von zumindest 0,5 VZÄ auszugehen. Die KGSt setzt eine solche Stellenausstattung als Grundbedarf.

Leistungsbereich	Ist-VZÄ	Menge	Referenzwert	Soll-VZÄ
Interne Dienste	0,50 (zzgl. 0,50)*		Setzung Grundausstattung Registratur und Archiv	0,50

*Stelle Assistenz Fachbereichsleitung

- Es wird empfohlen, die Aufgaben und die Abgrenzung der Zuordnung der Stelle der Assistenz der Fachbereichsleitung genauer zu definieren. Eine Zuordnung der Stelle im Sinne einer 50 % Assistenz sowie einer 50 % Sachbearbeitung für Registratur und Archiv erscheint zielführend für die Belange des Fachdienstes.

3.9 Sonstiges

Ausgangssituation

- Unter Sonstiges lässt sich die Betreuung des Fachausschusses im Produkt „Service und Organisation“ fassen. Dafür werden heute rund 0,15 VZÄ investiert, und die Betreuung umfasst die Vorbereitung, Einladung und Protokollführung.
- Darüber hinaus werden die Aufgaben „Beauftragter für Ausbildung“ mit 0,10 VZÄ sowie des Technischen Gebäudemanagements mit 0,03 VZÄ hier mit erfasst, im Kern aber in ihrem Ist-Wert bestätigt.

Leistungsbereich	Ist-VZÄ	Menge	Referenzwert	Soll-VZÄ
Organisation und Service	0,15	Bis zu acht Sitzungen	Setzung Grundausstattung von 0,10	0,10
Ausbildungsbeauftragter	0,10		Soll = Ist	0,10
Technisches Gebäudemanagement	0,03		Soll = Ist	0,03
	0,28			0,23

4 Zusammenfassung

Das Ergebnis der Stellenbedarfsanalyse für die Fachaufgaben wird hier zusammengefasst.

Leistungsbereich	IST-VZÄ	SOLL-VZÄ	Differenz in VZÄ
EDV	4,05	4,40	+0,35
Bauleitplanung	1,55	1,75	+0,20
Stadtentwicklung	1,31	1,57**	+0,26**
Bauzeichnung	1,00	1,00	./.
Baugenehmigung	2,19	2,72	+0,53
Bauordnung	1,21	1,37	+0,16
Denkmalschutz	0,53	0,53	./.
Interne Dienste	0,50*	0,50	./.
Sonstiges	0,28	0,23	-0,05
Zwischensumme	12,62	14,07	+1,45
Nachrichtlich: zzgl. Vorzimmer FBL, da organisatorisch FD 3.1. zugeordnet, aber nicht bemessungsrelevant	0,50*		
Summe	13,12*	14,07	+0,95*

*Vollzeitstelle Assistenz FBL, mit 0,50 VZÄ für die FD 3.1. tätig.

**davon 0,20 VZÄ befristet für ein Jahr zur Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

Für die Fachaufgaben im Fachdienst ist somit rechnerisch ein Mehrbedarf von 0,95 VZÄ.

4.1 Aufwand für Leitungstätigkeiten

Die KGSt hat die Leitungsaufgaben bei der Erfassung separat berechnet. Leitungsaufgaben teilen sich in grundsätzliche und umfassende sowie fachbezogene Leitungsaufgaben auf. Hierfür kalkuliert die KGSt jeweils 3 %, also insgesamt 6 % von der Summe aus Fachaufgaben.

Zu den grundsätzlichen und umfassenden Leitungstätigkeiten zählen allgemeine Leitungstätigkeiten, Personal- und Finanzverantwortung sowie Organisationsverantwortung. Die fachbezogenen Leitungstätigkeiten fallen im Zusammenhang mit der konkreten Erledigung der jeweiligen Fachaufgabe an, z. B.

- bei der Erstellung einer strategisch-konzeptionellen Ausrichtung eines Fachdienstes oder
- in der Vermittlung und Transformation von konzeptionellen Überlegungen in die Belegschaft als Leitlinie für die Handlungsweise im Fachdienst.

Bei Anwendung der KGSt-Annahme von 6 % Aufwand für Leitungstätigkeit ergibt sich bei ca. 14,07 VZÄ im Soll ein notwendiger Leitungsaufwand von 0,84 VZÄ. Der Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht hat im Ist mit Wiederbesetzung der Stelle der Fachdienstleitung einen Anteil von insgesamt 1,1 VZÄ an allgemeiner und fachbezogener Leitungsaufgaben vorgesehen.

Insofern ergibt sich gegenüber dem heute erhobenen Leitungsanteil ein Minderbedarf von 0,26 VZÄ.

4.2 Fazit

In Summe ist zu erkennen, dass die heutige Stellenausstattung des Fachdienstes in Bezug auf die Fachaufgaben im IST nicht ausreicht, um die heute zu bewältigen Arbeitsmengen in den Aufgabenbereichen realisieren zu können. Es zeigt sich, dass ein rechnerischer Mehrbedarf von ca. einer Vollzeitstelle für den Fachdienst angezeigt ist. Dieser Mehrbedarf ist aus Sicht der KGSt mit Blick auf die zunehmenden Arbeitsmengen (z. B. Stadtplanung, Dorferneuerung) und Komplexitäten nachvollziehbar.

Als Besonderheit ist dabei die Berücksichtigung der Stelle der Assistenz der Fachbereichsleitung zu werten, die im Ist vollständig dem Fachdienst zugeordnet ist, obwohl dies aus den fachlichen Aufgaben her nicht sachgerecht ist.