

Anlage 9: Fachdienst Hochbau und Planung (Stelle Nr. 108)

Durch das Organisationsgutachten der Firma BSL Managementberatung GmbH wurde festgestellt, dass im Bereich des Fachdienstes Hochbau und Stadtplanung **Stellenmehrbedarfe von insgesamt 3 zusätzlichen Stellen** bestehen (bei Verlegung der Bauunterhaltung in diesen Fachdienst + 2 weitere Stellen, also insgesamt 5 Stellen). Diese 3 Stellen würden sich aus 2 Fachingenieur-/Architektenstellen sowie 1 Technikerstelle, Bereich Gebäudetechnik, zusammensetzen.

Die Leistungsfähigkeit des Fachdienstes Hochbau und Stadtplanung ist seit geraumer Zeit stark eingeschränkt und wird dies absehbar auch weiterhin sein. Verbunden mit den Überlastungen durch dauerhaft fehlende personelle Kapazitäten kommt es mehr denn je zu zeitlichen Verzögerungen, einer geringeren Bearbeitungstiefe und -qualität sowie in der Folge ggf. zu vermehrten Fehlern. Durch die Vielzahl der laufenden und zukünftigen Projekte ist die Bewältigung dieser Aufgaben mit den vorhandenen Ressourcen nicht gewährleistet. In diesem Zusammenhang sei auf folgende Projekte und Aufgabenbereiche hingewiesen (nicht abschließend!):

- Städtebauförderung: Lebendige Zentren (Seebadeanstalt Schlosswiese, Aqua Siwa, Ernst-Barlach-Schule, Erneuerung Brücke Kleinbahndamm, Rundweg Kleiner Küchensee)
- B-Plan Nr. 75, 1. Änderung (Pumpwerk Schlosswiese)
- B-Plan Nr. 78 + F-Plan Nr. 72 (Wohnmobilplatz am Güterbahnhof)
- B-Plan Nr. 83 (ehem. Kreissparkasse)
- B-Plan Nr. 1 neu, 1. Änderung + F-Planänderung Nr. 89 (Hagebaumarkt)
- Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 15 (Raiffeisen)
- B-Plan Nr. 86 und F-Planänderung Nr. 90 (Gewerbegebiet Neu-Vorwerk)
- Neubau Kita Seedorfer Straße
- Neubau Feuerwehrgaragehaus, 2. Standort
- Schulentwicklungsplanung (Neubau OGS an zwei Grundschulstandorten)
- Wärme-/Kälteplanung und Folgeprojekte
- Soziale Wohnraumförderung
- Bauanträge, bzw. Genehmigungsverfahren
- Digitalisierung der Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren
- Bürgerberatung/ Auskünfte
- Satzungen
- u.v.m.

Hinzu kommt eine inzwischen umfangreichere Bearbeitung von Bauanträgen, erforderlich geworden durch eine geänderte Landesbauordnung (LBO). Für jeden Bauantrag sind eine Vorab- und eine Finalstellungnahme abzugeben. Das heißt, die Anzahl der gegenüber der Bauaufsicht abzugebenden Stellungnahmen hat sich im Vergleich zu 2023 verdoppelt. Teilweise müssen für die Stellungnahmen auch zusätzlich Daten von Dritten eingeholt werden. Eine zumindest temporäre Mehrbelastung durch die bevorstehende Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren wird sicher hinzukommen.

Über die Personalsituation im Fachdienst Hochbau und Stadtplanung wurde wiederholt im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss berichtet (Berichte u.a. 02.12.2024 und 28.07.2025). Die Situation hatte sich zuletzt dadurch weiter verschlechtert, dass eine Mitarbeiterin (Architektur und Stadtplanung) die Verwaltung Ende September verlassen hat. Die seit dem 01.06.2025 als Elternzeitvertretung für eine weitere Kollegin befristet eingestellte Stadtplanerin ist nunmehr auf die freiwerdende unbefristete Stelle nachgerückt. Mit der Rückkehr der Fachdienstleiterin aus der Elternzeit wird für April/Mai 2026 gerechnet. Sie wird danach weiter in Teilzeit arbeiten. Eine befristete Ausschreibung einer erneuten Elternzeitvertretung für diesen sehr kurzen Zeitraum wird aufgrund der Lage auf dem Arbeitsmarkt nicht als zielführend betrachtet. Es ist außerdem darauf hinzuweisen, dass es im Fachdienst Hochbau und Stadtplanung bereits zu Gefährdungs- und Überlastungsanzeigen gekommen ist, zuletzt am 08.01.2025.

Anlage 9: Fachdienst Hochbau und Planung (Stelle Nr. 108)

Auf diese Situation wurde deutlich und nachdrücklich seitens der Verwaltung in den Beratungen zum 2. Nachtragsstellenplan hingewiesen – leider ohne Erfolg. Es besteht nach wie vor akuter Handlungsbedarf.

Weitere Expertise wird dem Fachdienst zudem mit der erfolgten Kündigung durch eine Bauzeichnerin, bzw. Verwaltungskraft zum 31.12.2025 verloren gehen. Die Stelle konnte nach Ausschreibung zwar nachbesetzt werden (voraussichtlich aber erst im März 2026). Ob die Person eine qualitativ gleichwertige Besetzung dieser für den Fachdienst so wichtigen Bauzeichnerinnenstelle gewährleisten kann, wird sich erst nach einiger Zeit der Einarbeitung herausstellen.

Im Fachdienst Hochbau und Stadtplanung besteht somit die dringende Notwendigkeit für mindestens eine weitere Stelle im Aufgabenbereich Architektur/ Stadtplanung – bei einem eigentlichen Bedarf von drei Stellen. Da die zuletzt hinzugekommene Kollegin Stadtplanerin ist, sollte die neue Stelle aus Verwaltungssicht durch eine/n Architekt/in besetzt werden.