Gemeinderatsdrucksache Nr.: 078/2026

Federführung:	FB 1 - Hauptamt	**Datum:**	18.06.2026
Verfasser*in:	Varol Kayalar	**AZ:**	632.6

Beratungsfolge:	**Termin:**	**Art der Beratung:**
Verwaltungsausschuss Gemeinderat	23.09.2026 07.10.2026	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

Zuständigkeit nach:	§ 2 der Hauptsatzung

Begründung nö Beratung:	entfällt

Erhöhung der Stellenanteile im Bereich Baukontrolle

Anlagen:

Antrag zur Beschlussfassung

Der Gemeinderat stimmt der Aufstockung der derzeit im Stellenplan mit 0,5 ausgewiesenen Stelle eines Baukontrolleurs um weitere 0,5 auf dann insgesamt 1,0 zu.

Der Stellenplan zum Haushalt wird entsprechend geändert.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Die Stelle des Baukontrolleurs ist eine fachlich erforderliche Stelle, die der Baurechtsbehörde (Sachgebiet 2.2) zugeordnet ist. Bis Ende der 90-er Jahre war dies eine 1,0 Vollzeitstelle; die Reduzierung auf 0,5 war damals der städtischen Haushaltslage geschuldet, aber auch den Änderungen der Landesbauordnung, die für viele Bauvorhaben keine baurechtliche Abnahme gesetzlich vorsah und der Verrentung des damaligen Baukontrolleurs.

Der Stelleninhaber arbeitet derzeit 50 % beim Sachgebiet 2.2 (Baurecht) und weitere 50 % beim Sachgebiet 3.1 (Immobilienmanagement). Mit dem Fachbereich 3 wurde der vollständige Wechsel zum Baurecht im Vorfeld abgestimmt.

In der langjährigen Praxis hat es sich gezeigt, dass mit den 0,5 Stellenanteilen Baukontrolleur lediglich die priorisierten gesetzlichen Pflichtaufgaben erfüllt werden können. Neben den gesetzlichen Baukontrollen bei aktuellen Bauvorhaben werden nachfolgenden Aufgaben durch den Baukontrolleur zusätzlich wahrgenommen:

- Abnahme bei fliegenden Bauten und Zelten
- Beratung und Überprüfung des Gebäudeenergiegesetzes
- Erstellung von Steuerbescheinigungen bei denkmalgeschützten Gebäuden

Bei dem aktuellen Stellenanteil von 0,5 ist es nicht möglich, bauordnungsrechtliche Verstöße und Missstände jeglicher Art zeitnah und nachhaltig zu verfolgen. Dieses seit Jahren vorliegende Defizit zeigt im Stadtgebiet und im Außenbereich deutliche Spuren. Lediglich zur Anzeige gebrachte baurechtliche Verstöße werden geahndet.

Bauordnungsrechtliche Missstände wie Überbelegung von Gebäuden, missbräuchliche Nutzung von Gebäuden, Schwarzbauten im Innen- und Außenbereich oder vorbeugende Kontrollen sind bei diesen Stellenanteilen für den Baukontrolleur nicht möglich.

Die Veränderungen in der Gesellschaft zeigen, dass Überbelegungen von Gebäuden, Vermüllung jeglicher Art, massive bauordnungsrechtliche und brandschutzrechtliche Mängel an Gebäuden sowie Verstöße gegen Bauvorschriften zunehmen – nicht in allen Bereichen, aber massiv spürbar im Altstadtbereich, Bereichen mit größeren Wohngebäuden, älteren Wohnanlagen und im Außenbereich. Die Wohn- und Lebensqualität verändert sich spürbar in diesen Bereichen und birgt auf längere Sicht die Gefahr eines Wandels beim Wohn- und Eigentümerklientel.

Wenn eine konsequente Ahndung rechtlicher Missstände nicht erfolgt und die Abschreckung durch entsprechende Bußgelder oder andere Zwangsmaßnahmen ausbleibt, verstärkt und verfestigt sich das Muster.

Um die aufgeführten gesetzlichen Verstöße möglichst konsequent und nachhaltig zu ahnden, bedarf es einer Aufstockung der Stelle des Baukontrolleurs auf 1,0.

Ergänzend sei angeführt, dass die Stadt Göppingen 2,0 Vollzeitstellen im Bereich Baukontrolle und eine Sachbearbeiterin hat, die zuarbeitet. Aufgrund der Haushaltslage ist eine Vollzeitstelle nicht besetzt.

Die Stadt Eislingen hat eine 1,0 Vollzeitstelle verteilt auf 2 Köpfe (70 % und 30 %).

Die Stadt Donzdorf verfügt über 1,0 Vollzeitstelle und eine Sachbearbeiterin, die zuarbeitet.

Um die Stellen exakt miteinander vergleichen zu können, müsste man die jeweilige Arbeitsplatzbeschreibung heranziehen. Allerdings zeigt der Vergleich der Städte bereits, dass

wir in Geislingen zu unseren Aufgaben zu wenig Stellenanteile im Bereich Baukontrolle haben.

Aus den Baurechtstagungen für Baden-Württemberg ist uns keine Stadt in unserer Größe bekannt, die lediglich eine halbe Stelle für die Tätigkeit des Baukontrolleures vorhält.

II Zielvorgabe

Durch die Aufstockung der Stellenanteile des Baukontrolleures von 0,5 auf 1,0 soll die Ahndung von bauplanungs- als auch bauordnungsrechtlichen Mängel konsequent verbessert werden. Ziel ist es, nachhaltig die Wohn- und Lebensqualität in den belasteten Bereichen zu verbessern und zeitnah und konsequent auf rechtlich begründete Missstände zu agieren.

III Programme - Produkte

Wir möchten unser Stadtgebiet für Investoren und interessierte Käufer, Eigentümer und Mieter attraktiver machen. Das Wohnen in der Altstadt soll wieder erstrebenswert sein. Die Kaufkraft soll verbessert werden, damit auch das Gewerbe, kleinere Läden und Gastronomie in diesen Bereichen eine Zukunft haben.

IV Prozesse und Strukturen

Die Baurechtsbehörde ist mit den vorhandenen Stellen – ausgenommen der Stelle des Baukontrolleurs – sowohl personell als auch fachlich gut ausgestattet. Durch die Sachgebiets-leitung und die Brandschutzverständige kann fachlich und verwaltungsrechtlich kompetent auf Verstöße reagiert und gehandelt werden.

Mit der Erhöhung der Stellenanteile für den Baukontrolleur auf 1,0 werden die Einnahmen aus den Bußgeldverfahren und den vollstreckungsrechtlichen Verfahren steigen, da aus zeitlichen Gründen weitaus mehr Kontrollen möglich sind. Eine Erhöhung der Einnahmen hierdurch in Höhe von 30.000 € im Jahr ist durchaus realistisch und deckt die zusätzlichen Personalausgaben nahezu.

Die Aufnahme und Dokumentation der baurechtswidrigen Anlagen aus der Gewässerschau, die in regelmäßigen Abständen gesetzlich vorgeschrieben ist, könnten gleichfalls vollständig vom Baukontrolleur übernommen werden. Hier wurde in diesem Jahr ein externes Büro beauftragt, welches die baulichen Mängel und Schwarzbauten aufnahm und dokumentierte. Die Ahndung der Verstöße erfolgt bereits jetzt durch die Baurechtsbehörde. Auch hier sprechen wir von einem Betrag zwischen 10.000 – 15.000 €, welcher durch diese Stellenerhöhung erwirtschaftet werden könnte.

Wir gehen aktuell davon aus, dass die Kosten für die zusätzlichen Stellenanteile des Baukontrolleurs durch diese Stelle in Zusammenarbeit mit den anderen Mitarbeitern bei der Baurechtsbehörde und die gute Zusammenarbeit mit dem Ordnungsamt erwirtschaftet werden können.

V Ressourcen

1. Einmaliger Aufwand / einmalige Auszahlung Einmaliger Ertrag / Einmalige Einzahlung)

Entfällt

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

Entfällt

b) Laufende Erträge

Entfällt

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Die Aufstockung dieser vorgeschlagenen Stelle verursacht die nachfolgend genannten Kosten.

Entgeltgruppe 10 Stufe 5 TVöD / Beschäftigungsumfang 50 %

Produkt/Produktgruppe	Konto	Bezeichnung	Betrag in Euro
		Bezüge	
52.10.0000		Entgelt	36.418
		Versorgungsumlage	
52.10.0000		Sozialversicherung	7.804
		Beihilfeumlage	
52.10.0000		ZVK-Anteil	6.902
Insgesamt			**47.674**

Gez.
Ignazio Ceffalia
Oberbürgermeister

Gez.
Varol Kayalar
Leiter Hauptamt