

# Vorschläge für die Optimierung des Antragsverfahrens

## Einführung einer Verfahrenskoordination

### Beschreibung

Als zentrale Ansprechstelle und Koordinator:in im Verfahren beginnend ab einer Antragskonferenz wird dafür gesorgt, dass Unterlagen und Informationen gezielt und effizient für alle Beteiligte zur Verfügung stehen bzw. geschaffen werden. Die Koordination ist zudem erste und zentrale Ansprechperson für die Bauherrnseite. Es erfolgt die Koordination, Moderation der Antragskonferenz und ggf. später der Verfahrenskonferenz sowie deren Protokollierung und Verteilung.

Profil Koordination: Kenntnisse in der Architektur und teilweise im Baurecht mit Schwerpunkt Steuerungs- und Koordinationsfähigkeiten. Aufgaben (vgl. auch den „Leitfaden zur Einrichtung einer Antragskonferenz“):

- Für die Prüfung der eingereichten Unterlagen zur Antragskonferenz auf Vollständigkeit und die Verteilung an zu beteiligende Dritte.
- Für die Terminkoordination der Antragskonferenz
- Stellvertretungsregelungen der Teilnehmenden klären und ggf. für die Teilnahme einer Stellvertretung sorgen, Protokollierung der Konferenz und Verschickung dessen als LoI
- Für die Koordination der Erledigung der Aufgaben und der Einhaltung von vereinbarten Terminen verantwortlich ist
- Für die Koordination zwischen den Behörden z. B. bei Abstimmungen, Fristüberschreitungen

### Konkreter Nutzen

Verkürzung des Genehmigungsverfahrens aufgrund verbesserter Kommunikation

### Beteiligte Stellen

Amt für Bauordnung und Hochbau (ABH) der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) mit den Bezirken

### Abhängigkeiten

...

### Umsetzungsstatus

**vor Beginn**

in Ausführung

bereits abgeschlossen

### Zeithorizont

kurzfristig

**mittelfristig bis 06/25**

langfristig

### Wirkungsgrad

gering

mittel

**hoch**

### Ressourcenbedarfe

Rechtlich

Personal

Sachmittel

Finanzen

Sonstiges

...

*Personalressourcen-ansatz  
z für neues Profil  
„Verfahrenskoordination“*

...

...

...

## Einführung einer Antragskonferenz

<b>Beschreibung</b>	<p>Zielsetzung der Antragskonferenz ist es, bereits im Vorfeld des eigentlichen Vorbescheids- und oder Bauantragsverfahrens (vornehmlich konzentriertes Verfahren nach aktueller HBauO) durch Klärung wesentlicher projektimmanenter Fragestellungen z. B. zu Zielkonflikten, Abweichungs- und Befreiungstatbeständen, die Bearbeitungs- und Genehmigungszeit deutlich zu verkürzen, die Bauprüfer:innen und Fachbehörden / Fachämter mit deren knappen Ressourcen im Arbeitsumfang zu entlasten und die Anzahl von Nachforderungen signifikant zu reduzieren.</p> <p>Die Ergebnisse der Antragskonferenz werden in einem gemeinsamen Letter of Intent (LoI) verschriftlicht, verabschiedet und als Grundlage für den anschließenden Genehmigungsprozess bzw. ggf. für die Durchführung einer Verfahrenskonferenz herangezogen.</p> <p>Die Antragskonferenz ist auf die materiell-inhaltliche Prüfung ausgerichtet und hat keine Rechtsverbindlichkeit. Die Antragskonferenz sollte insbesondere bei großen und komplexen Bauvorhaben genutzt werden. Organisatorisch sollten hierfür eine Verfahrenskoordination eingesetzt werden. Für die Einrichtung wurde ein ausführlicher Leitfaden entwickelt.</p>				
<b>Konkreter Nutzen</b>	Verkürzung des Genehmigungsverfahrens durch frühzeitige Klärung wesentlicher baurechtlicher Punkte vor dem Antrags- und Genehmigungsverfahren.				
<b>Beteiligte Stellen</b>	Amt für Bauordnung und Hochbau (ABH) der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) mit den Bezirken				
<b>Abhängigkeiten</b>	...				
<b>Umsetzungsstatus</b>	<b>vor Beginn</b>		in Ausführung	bereits abgeschlossen	
<b>Zeithorizont</b>	kurzfristig (ab Q4.2024)		<b>mittelfristig ab 06/25</b>		langfristig
<b>Wirkungsgrad</b>	gering		mittel		<b>hoch</b>
<b>Ressourcenbedarfe</b>	Rechtlich	Personal	Sachmittel	Finanzen	Sonstiges
	...	...	...	...	...

## Stärkung des Instruments der Bauvoranfrage

<b>Beschreibung</b>	<p>Mit dem Bauvorbescheidsverfahren können bereits zu einer frühen Entwicklungs- und Planungsphase behördenbindende Vorentscheidungen investitionsichernd erwirkt werden. Insbesondere planungsrechtliche, grundstücks- und bestandsbezogene Fragestellungen können dabei frühzeitig und kostengünstig geklärt werden. In der Praxis stellt sich das Verfahren zwar als günstig, aber unnötig langwierig dar, sodass es den Antragsvorbereitenden Prozess nicht beschleunigt.</p> <p>Hier soll durch eine Klarstellung der Zielrichtung und des Inhalts eine höhere Anwendungsbereitschaft und Vollzugssicherheit sichergestellt werden.</p>				
<b>Konkreter Nutzen</b>	Frühzeitige Absicherung der Investitions- und Planungsabsicht mit bewertungsrelevanten Mindestinformationen				
<b>Beteiligte Stellen</b>	Amt für Bauordnung und Hochbau (ABH) der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) sowie Antragsteller:innen und Immobilienwirtschaft				
<b>Abhängigkeiten</b>	...				
<b>Umsetzungsstatus</b>	vor Beginn		in Ausführung	bereits abgeschlossen	
<b>Zeithorizont</b>	kurzfristig ab Q1.2025		mittelfristig	langfristig	
<b>Wirkungsgrad</b>	gering		mittel	hoch	
<b>Ressourcenbedarfe</b>	Rechtlich	Personal	Sachmittel	Finanzen	Sonstiges
	...	...	...	...	...

## Einführung eines digitalen Kommunikationsraums zur Kollaboration

<b>Beschreibung</b>	<p>Durch den Einsatz eines einheitlichen, digitalen Kommunikationsraums ab dem Zeitpunkt der Vorbereitung einer Antragskonferenz bis zum abschließenden Bescheid können Unterlagen und Informationen niedrigschwellig geteilt bzw. verteilt werden. Zugangsberechtigungen oder Beschränkungen können je nach Beteiligten und Sensibilität von Unterlagen bzw. Informationen wie z.B. Leseberechtigung, Bearbeitung oder Nichteinsicht erteilt werden. Rechtssicherheit gegeben, da Daten und Kommunikationsverlauf dokumentiert, gesichert, konformitätserklärt und archiviert werden. Über eine Chatfunktion sollten sich die Beteiligte bei Fachfragen zudem direkt mit der dafür zuständigen Ansprechperson austauschen können. Somit dient diese digitale Kommunikationsplattform als Kollaborationstool im Prozess der zunehmenden Automatisierung im Antrags- und Prüfverfahren. Die Schaffung geeigneter Schnittstellen, z. B. für einen späteren Anschluss an das geplanten BIM-basierte Bauantragsverfahren sollte von Anfang an berücksichtigt werden. Hierfür soll der EfA-Onlinedienst bis zum 01.01.2026 eingeführt werden.</p>				
<b>Konkreter Nutzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunikation und Klärungen sind auf direktem und digitalem Wege jederzeit möglich</li> <li>• Spart Zeit im Antrags- und Genehmigungsverfahren und verhindert Missverständnisse.</li> <li>• Erhöht die Transparenz im Verfahren</li> <li>• Schafft Vertrauen zwischen den Beteiligten</li> <li>• Dokumentiert rechtssicher sämtliche Verfahrensschritte</li> </ul>				
<b>Beteiligte Stellen</b>	<p>Amt für Bauordnung und Hochbau (ABH) in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) mit den Bauaufsichtsbehörden der Bezirke, Antragstellerinnen und die Immobilienwirtschaft</p>				
<b>Abhängigkeiten</b>	<p>Umsetzungswille bei allen am Prozess Beteiligten</p>				
<b>Umsetzungsstatus</b>	vor Beginn	<b>in Ausführung</b>		bereits abgeschlossen	
<b>Zeithorizont</b>	kurzfristig	<b>mittelfristig bis Q1/26</b>		langfristig	
<b>Wirkungsgrad</b>	gering	mittel		<b>hoch</b>	
<b>Ressourcenbedarfe</b>	Rechtlich	Personal	Sachmittel	Finanzen	Sonstiges
	...	<i>Personalressourcen für die IT und Installation zzgl. Schulungen</i>	...	<i>Kosten für Beschaffung und Betrieb</i>	...

## Stärkung der Rücknahmefiktion

<b>Beschreibung</b>	<p>Anträge, deren Mangel nicht innerhalb einer bestimmten Frist behoben werden, gelten gesetzlich als zurück genommen (vgl. §70 HBauO bzw. §69 Abs. 2 HBauO). Unvollständige Anträge, die keine Prüfung zulassen, können zudem von der Bauaufsicht zurückgewiesen werden. Diese Regelung findet offenkundig nicht allseits Anwendung, sodass Nachlieferungen bis zur Feststellung der Vollständigkeit das Genehmigungsverfahren unnötig verzögern und andere Verfahren, in denen die Unterlagen vollständig und korrekt sind, dadurch aufhalten.</p> <p>Mit einer Verfahrens-unterstützenden Klarstellung dieser Regelung und einem Leitfaden als Hilfestellung, soll der Vollzug erleichtert werden.</p>				
<b>Konkreter Nutzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bessere Anwendung des Instrumentes unter Hilfestellung eines Leitfadens der Rücknahmefiktion</li> <li>• Mehr Klarheit und Transparenz sowie Beschleunigung des Antrags- und Genehmigungsverfahrens</li> </ul>				
<b>Beteiligte Stellen</b>	Amt für Bauordnung und Hochbau (ABH) der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) mit den Bezirken				
<b>Abhängigkeiten</b>	...				
<b>Umsetzungsstatus</b>	<b>vor Beginn</b>		in Ausführung	bereits abgeschlossen	
<b>Zeithorizont</b>	kurzfristig		<b>mittelfristig (06/25)</b>		langfristig
<b>Wirkungsgrad</b>	gering		mittel		<b>hoch</b>
<b>Ressourcenbedarfe</b>	Rechtlich	Personal	Sachmittel	Finanzen	Sonstiges
	...	...	...	...	...

## Entwicklung eines Prozessschaubilds für das Bauantragsverfahren

<b>Beschreibung</b>	<p>Mit dem Antrags- und Genehmigungsverfahren sind viele komplexe und umfangreiche Einzelprozesse verbunden und Abhängigkeiten zu handelnden Stellen.</p> <p>Ein Schaubild als Workflow ab der Planungsphase Null bis zur Baugenehmigung alle Verantwortlichen und Beteiligten über den Gesamtprozess sich zügig einen Überblick zu verschaffen und sich im Prozess zurecht zu finden.</p>				
<b>Konkreter Nutzen</b>	<p>Das Schaubild bzw. Workflow als Hilfestellung und Übersicht aller Beteiligten wirkt sich positiv auf den gezielten Einsatz der einzelnen „Werkzeuge“ und auf die Prozessqualität insgesamt aus.</p>				
<b>Beteiligte Stellen</b>	<p>Amt für Bauordnung und Hochbau (ABH) der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) mit den Bezirken, den Antragssteller:innen und der Immobilienwirtschaft</p>				
<b>Abhängigkeiten</b>	<p>...</p>				
<b>Umsetzungstatus</b>	vor Beginn	<b>in Ausführung</b>			bereits abgeschlossen
<b>Zeithorizont</b>	<b>kurzfristig (ab Q4.2024)</b>		mittelfristig	langfristig	
<b>Wirkungsgrad</b>	gering		mittel	<b>hoch</b>	
<b>Ressourcenbedarfe</b>	Rechtlich	Personal	Sachmittel	Finanzen	Sonstiges
	...	...	...	...	...



### **Patinnen und Paten des Arbeitskreises**

Ulrica Schwarz, STRABAG Real Estate GmbH  
Stefan Fleischhaker, Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbB  
Matthias Tscheu, Richard Ditting GmbH & Co. KG (bis November 2024)

### **Mitwirkende des Arbeitskreises**

Daniel Boneß, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
Christiane Heintschl, Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Bettina Husemann, P3 Pekrul ProjektPartner GmbH  
Dr. Holger Matuschak, Hamburgische Architektenkammer  
Finn Warncke, KPW Architekten