

Bau-Report 2017

Bautätigkeit der letzten 5 Jahre

1. Veranlassung

Der Bürgermeister des Geschäftsbereiches II informiert den Stadtbau- und Umweltausschuss über die Entwicklung der Bautätigkeit in der Stadt Plauen anhand der statistischen Erhebung von Antragseingängen bauordnungsrechtlich verfahrenspflichtiger Bauvorhaben in den letzten 5 Jahren. Dabei wird der Bau-Report aus dem Jahr 2016 fortgeschrieben.

Neben Aussagen zur Entwicklung der Bautätigkeit vermittelt der Bau-Report auch einen Einblick in die Tätigkeit des Fachgebietes Bauordnung. Es wird damit ein wesentlicher Teilbereich des Fachgebietes Bauordnung, die Bearbeitung von Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO), abgebildet.

Der Bau-Report soll weiterhin jährlich fortgeschrieben werden.

2. Erhobene Daten

Die Datenerfassung erfolgt auf Grundlage der jährlichen Antragseingänge, aufgeteilt auf die verschiedenen Verfahrensarten.

Die Verfahrensarten sind:

- Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 SächsBO
- Baugenehmigungsverfahren (Sonderbau) nach § 64 SächsBO
- Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO
- Vorbescheid nach § 75 SächsBO
- Anzeige der Beseitigung von Anlagen nach § 61 Abs. 3 SächsBO
- Baugenehmigung für Werbeanlagen nach § 63 oder § 64 SächsBO
- Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen bei verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 67 SächsBO
- Stellungnahmen im Genehmigungsverfahren nach § 16 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Für die wesentlichen Verfahrensarten wird die Anzahl der genehmigten Anträge prozentual zur Anzahl der eingegangenen Anträge ausgewiesen.

Die Darstellung der Daten erfolgt für die letzten 5 Jahre (2012 bis 2016), die Genehmigungen wurden bis zum Jahr 2015 ausgewertet.

Für die Jahre 2015 und 2016 werden zusätzlich die mit den Anträgen verbundenen geschätzten Herstellungskosten (Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276) ausgewiesen und miteinander verglichen. Diese Herstellungskosten umfassen noch nicht die gesamten Investitionskosten der Bauherren, da grundstücksbezogene Kosten und Baunebenkosten hinzuzurechnen sind.

Neben einer Aufteilung der Kosten nach Verfahrensarten erfolgt für die Jahre 2015 und 2016 eine weitere Gliederung nach Anlagen- bzw. Nutzungsarten. Somit können Schwerpunkte der Bautätigkeiten aufgezeigt und zukünftig Entwicklungen festgehalten werden. Mit der Gliederung wird das Ziel verfolgt, interessante Kenngrößen herauszufiltern, ohne die Übersichtlichkeit zu verlieren. Aus diesem Grund werden Nutzungsarten zusammengefasst und nach Schwerpunkten (überwiegende Art der Nutzung) eingeordnet. Es wird wie folgt gegliedert:

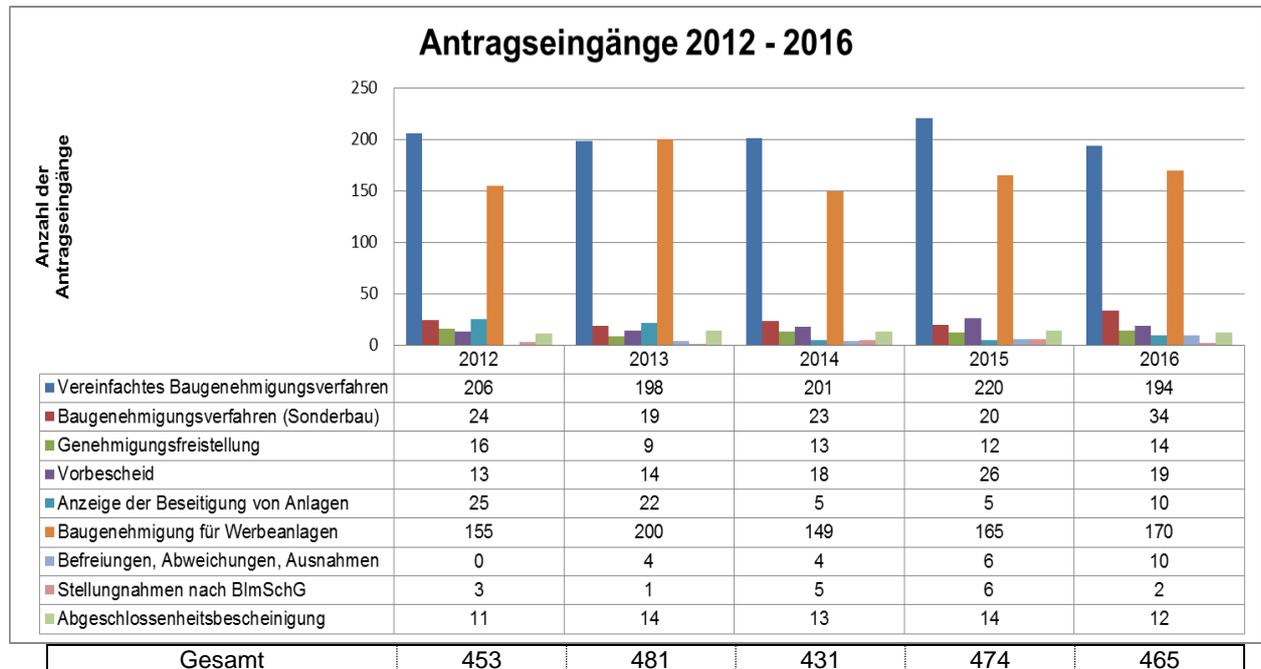
<u>Kurzzeichen</u>	<u>Anlagen-/ Nutzungsarten</u>
EFH-E	Errichtung Einfamilienwohnhaus
MFH-E	Errichtung Mehrfamilienwohnhaus
GBV-E	Errichtung Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude einschl. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

GEW-E	Errichtung Gewerbebetriebe einschl. Läden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. Vergnügungsstätten einschl. land-, forstwirtschaftliche- u. Gartenbaubetriebe einschl. Tankstellen und öffentliche Betriebe
EFH-Ä	Änderung Einfamilienwohnhaus
MFH-Ä	Änderung Mehrfamilienwohnhaus
GBV-Ä	Änderung Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude einschl. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
GEW-Ä	Änderung Gewerbebetriebe einschl. Läden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. Vergnügungsstätten einschl. land-, forstwirtschaftliche- u. Gartenbaubetriebe einschl. Tankstellen und öffentliche Betriebe
BAL	Balkonanbauten
NA	Nutzungsänderung
KV	Kleinvorhaben einschl. Befreiungen/Ausnahmen/Abweichungen bei verfahrensfreien Vor- haben
VB	Vorbescheid
AA	Anzeige der Beseitigung von Anlagen
WAG	Abgeschlossenheit

Es ist geplant, die Kostenkenngrößen weiter fortzuschreiben.

3. Auswertung

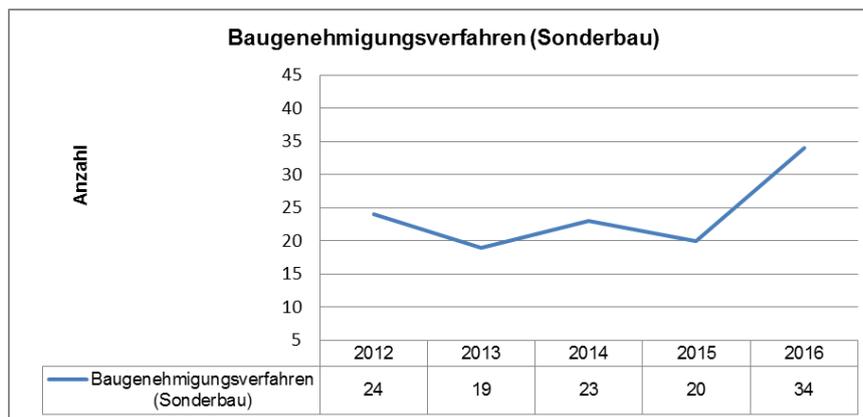
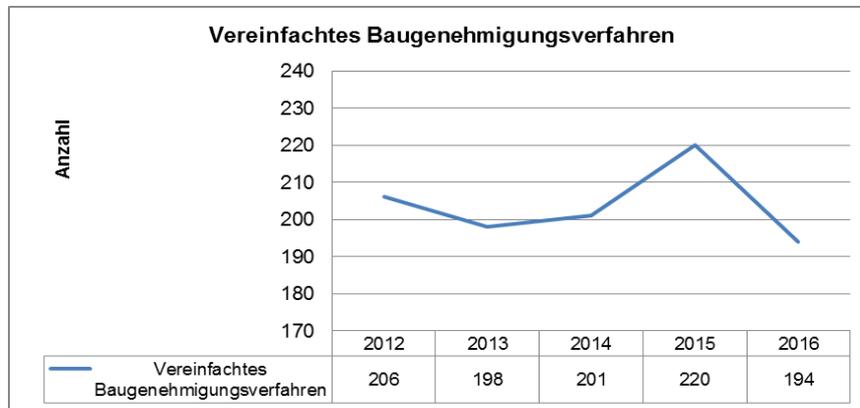
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der jährlichen Antragsgänge, aufgeteilt nach den Verfahrensarten über die letzten 5 Jahre.



Bei den wesentlichen Verfahrensarten sind relativ konstante Fallzahlen zu verzeichnen. Zwar verringert sich die Anzahl der Anträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren im Jahr 2016 zum Vergleichsjahr 2015, dies wird aber durch einen Anstieg bei der Anzahl der Sonderbauten kompensiert.

Darüber hinaus ist hier der Vorzieheffekt bei Einfamilienhaus-Neubauten zu berücksichtigen, der zu einer Erhöhung der Anzahl von Anträgen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren im Jahr 2015 geführt hat (siehe dazu auf Seite 5).

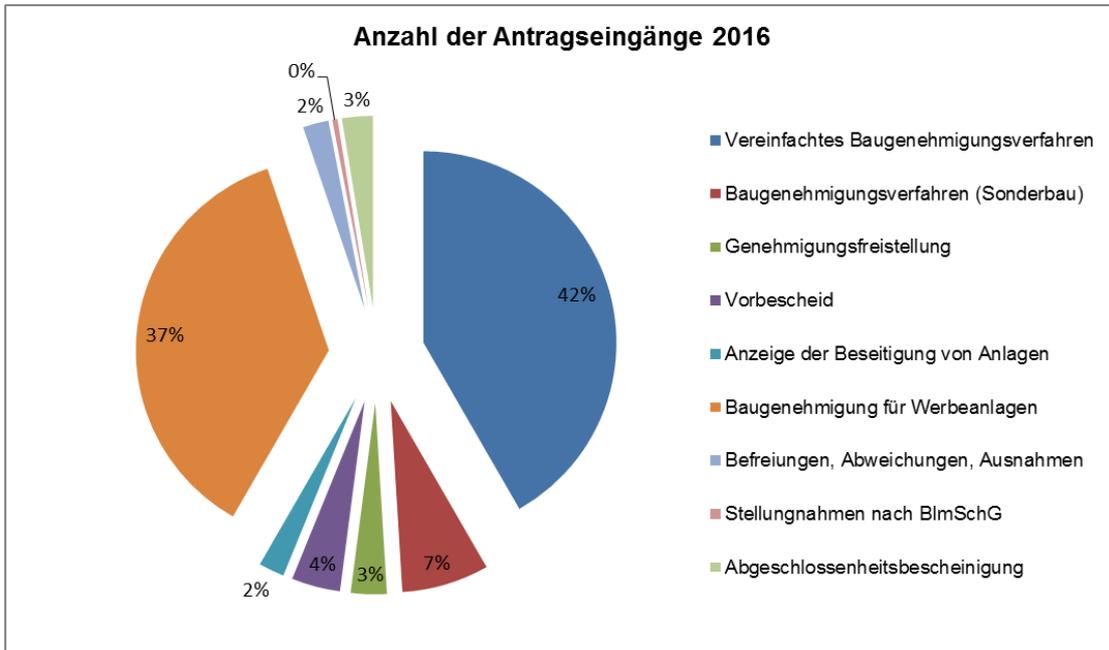
Die Entwicklung bei den wesentlichen Verfahrensarten veranschaulicht die beiden nachfolgenden Darstellungen.



Die Anzahl der Anzeigen der Beseitigung von Anlagen ist seit 2014 rückläufig, worauf bereits im Baureport 2016 hingewiesen wurde. Auch für das Jahr 2016 ist hier keine Trendwende zu verzeichnen. Verfahrensfreie Anlagen, freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 3 sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, bis zu einer Höhe von 10 m sind gänzlich von der Anzeigepflicht ausgenommen und werden statistisch nicht erfasst.

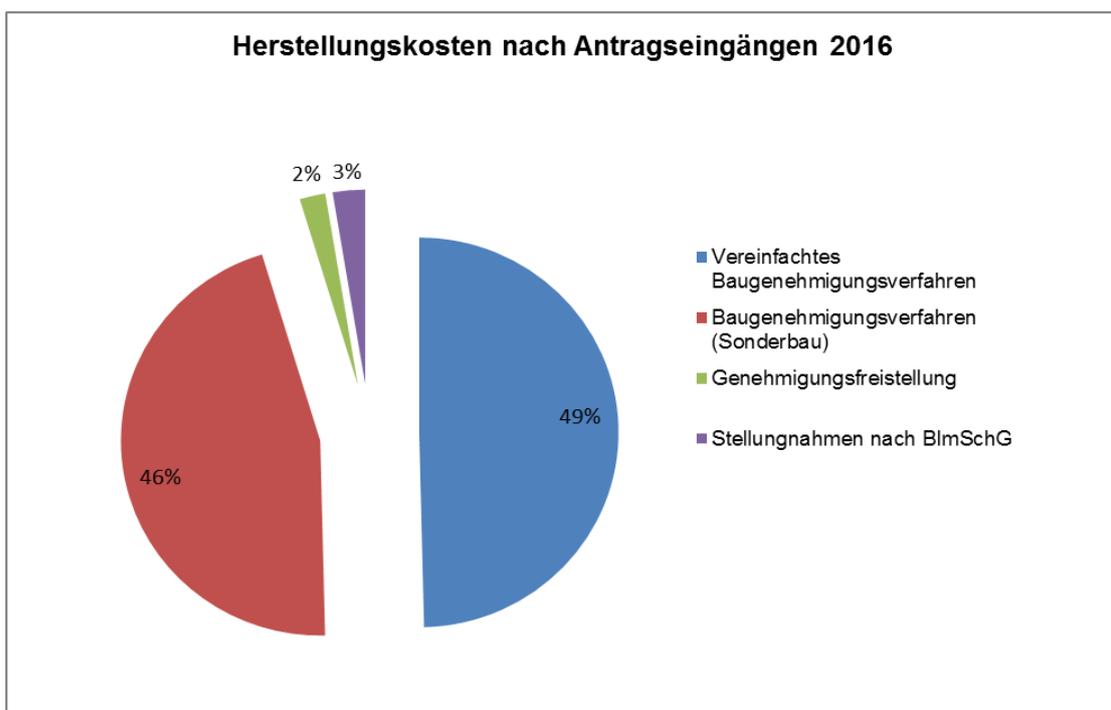


Die Anzahl der Anträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und für Werbeanlagen überwiegen. Für das **Jahr 2016** ist die Aufteilung der einzelnen Verfahrensarten wie folgt grafisch dargestellt.



Die statistisch erfassten Herstellungskosten betragen für das **Jahr 2016** insgesamt **55,09 Mio Euro** (Vorjahr 2015 = 64,90 Mio Euro).

Werden die Herstellungskosten auf die Verfahrensarten für das **Jahr 2016** prozentual aufgeteilt, relativiert sich das Verhältnis zu Gunsten der Sonderbauten, d.h. die geringe Anzahl an Sonderbauvorhaben steht einem höheren Einzel-Investitionsvolumen gegenüber. Die Verfahrensarten „Vorbescheid“, „Anzeige der Beseitigung von Anlagen“, „Baugenehmigung für Werbeanlagen“, „Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen“ und „Abgeschlossenheitsbescheinigung“ sind nicht mit Herstellungskosten belegt.



Die Kostengliederung nach Anlage- und Nutzungsarten für die **Jahre 2015** und **2016** zeigt die nachfolgende Grafik.

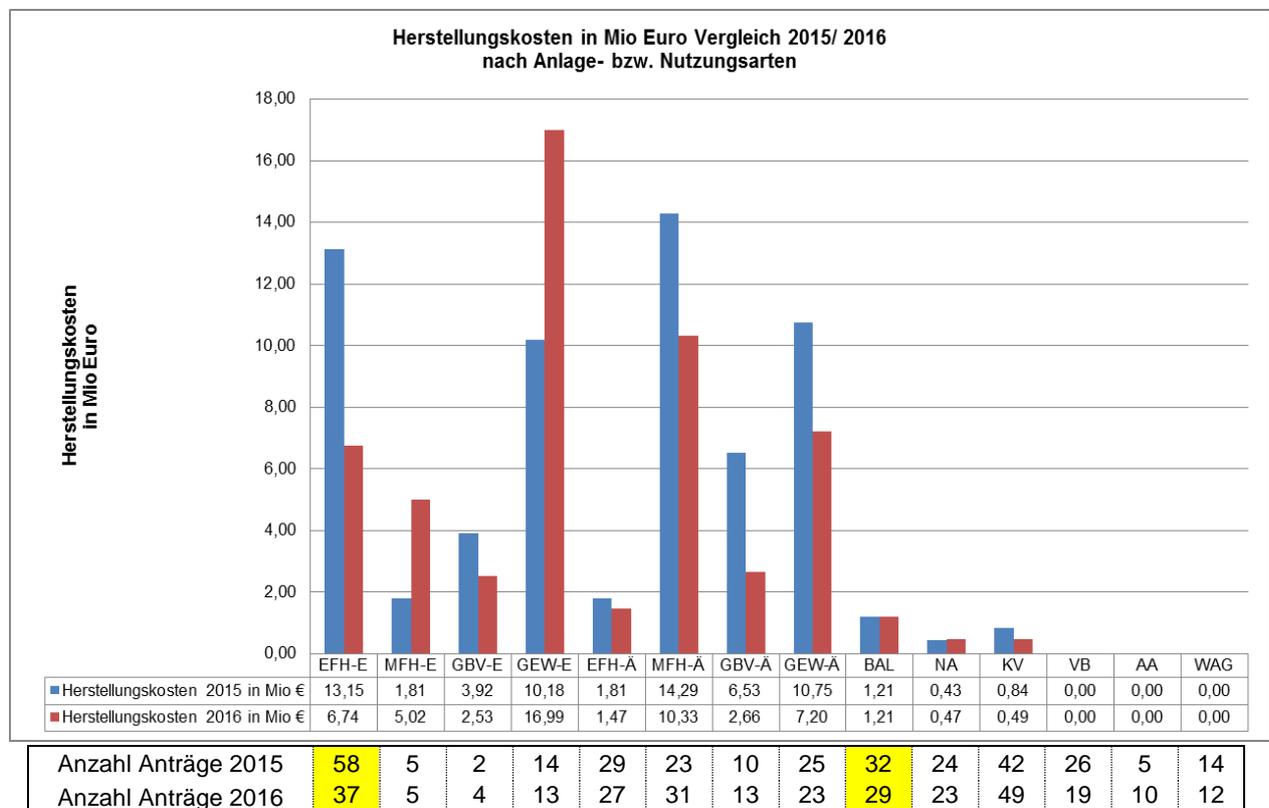
Einen bedeutenden Teil des jährlichen Antragsvolumens nehmen die Einfamilienhaus-Neubauten (EFH-E) ein. Im Jahr 2016 sind allerdings die Anzahl und damit auch die Herstellungskosten für die Einfamilienhaus-Neubauten im Vergleich zum Jahr 2015 deutlich gesunken. Für einen statistisch unterlegten Trend reicht der Erfassungszeitraum von 2 Jahren nicht aus. Als eine Ursache für das Absinken kann jedoch sicher ein Vorzieheffekt aus dem Jahr 2015 benannt werden. So war die Anzahl der Antragseingänge für Einfamilienhaus-Neubauten im Monat Dezember 2015 mit 14 Anträgen deutlich erhöht, da sich ab dem Stichtag 01.01.2016 (Bauantragseingang) das Anforderungsniveau der Energieeinsparverordnung für Neubauten um 25 % erhöht hat.

Die gewerblichen Vorhaben (Errichtung und Änderung) nehmen sowohl bei der Anzahl der Antragseingänge als auch bei den Herstellungskosten einen wichtigen Platz ein. Die geplanten Herstellungskosten bei der Errichtung gewerblicher Anlagen (GEW-E) sind im Vergleich zum Jahr 2015 erfreulicherweise angestiegen, wobei wie schon im Jahr 2015 auch im Jahr 2016 ein größeres Einzelvorhaben mit 7,8 Mio € Herstellungskosten (2015 = 8,5 Mio €) bestimmend ist.

Die geplante Anzahl und die geplanten Herstellungskosten bei der Änderung (Umbau- und Sanierung) von Mehrfamilienwohnhäusern (MFH-Ä) dokumentieren weiterhin die Tätigkeit wohnungswirtschaftlicher und privater Investoren auf diesem Gebiet.

Signifikant ist auch im Jahr 2016 die Anzahl der Anträge für ausschließliche Balkonbauten an bestehende Wohngebäude (BAL), ohne wesentliche Änderungen an der Bausubstanz. Dies dokumentiert die gleichbleibenden Anstrengungen der Hauseigentümer für die Verbesserung der Vermietbarkeit der Wohnungen bzw. den Erhalt des bestehenden Mieterstammes, die auch im Jahr 2016 das Niveau von 2015 erreicht haben.

Die Anzahl der Anträge für Mehrfamilienhaus-Neubauten (MFH-E) und für Neubauten von Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäuden (GBV-E) bleiben dagegen übersichtlich.



Der prozentuale Anteil an erteilten Genehmigungen ergibt sich wie folgt. Die restlichen Anträge wurden abgelehnt, vom Antragsteller zurückgenommen oder wegen unvollständiger Unterlagen zurückgewiesen.

Prozentualer Anteil genehmigter Anträge				
	2012	2013	2014	2015
vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	93%	94%	96%	96%
Baugenehmigungsverfahren Sonderbau	88%	95%	87%	90%
Vorbescheid	85%	43%	72%	69%

4. Zusammenfassung und Ausblick

Die statistische Auswertung der Antragsgänge bauordnungsrechtlich verfahrenspflichtiger Bauvorhaben erfolgte für die letzten 5 Jahre. Für die Jahre 2015 und 2016 wurde eine detailliertere Auswertung nach Anlagen- bzw. Nutzungsarten vorgenommen. Da bei dieser detaillierteren Auswertung bisher lediglich ein Zeitraum von 2 Jahren erfasst ist, sind statistisch unterlegte Trends noch nicht ablesbar.

Insgesamt ist ein relativ konstantes Antragsvolumen über die Jahre zu verzeichnen.

Das Regelverfahren für Bauanträge ist das vereinfachte Verfahren nach § 63 SächsBO. Dies spiegelt sich in der Antragszahl für dieses Verfahren wider. Sonderbauten, für die das vollständige Baugenehmigungsverfahren nach § 64 SächsBO durchzuführen ist, sind seltener, weisen aber im Durchschnitt die höheren Herstellungskosten je Einzelvorhaben auf.

Bei Sonderbauten ist der Verwaltungsaufwand höher, als bei Vorhaben, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Dies liegt zum einen am i.d.R. größeren Volumen des Vorhabens und zum anderen am erhöhten Prüfumfang.

Einen bedeutenden Faktor stellen die Änderung (Umbau und Sanierung) von Mehrfamilienwohnhäusern, die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern sowie die Errichtung und Änderung von gewerblichen Vorhaben im Stadtgebiet von Plauen dar.

Die vorliegenden Zahlen, insbesondere die Detailauswertung aus den Jahren 2015 und 2016, sind zukünftig fortzuschreiben, um statistisch relevante Änderungen erfassen zu können.