

Bau-Report 2018

Bautätigkeit der letzten 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 Jahren. Dabei wird der Bau-Report aus dem Jahr 2017 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 und Erlaubnis für Sondernutzung
- Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen bei verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 67 SächsBO
- Stellungnahmen im Genehmigungsverfahren nach § 16 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Für die Verfahrensart „Vorbescheid“ wird die Anzahl der genehmigten Anträge im Verhältnis zur Anzahl der eingegangenen Anträge ausgewiesen.

Die Darstellung der Daten erfolgt für den Zeitraum 2011 bis 2017, die Anzahl der genehmigten Anträge auf Vorbescheid wurde bis zum Jahr 2016 ausgewertet.

Für die Jahre 2015 bis 2017 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 bis 2017 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

3. Auswertung

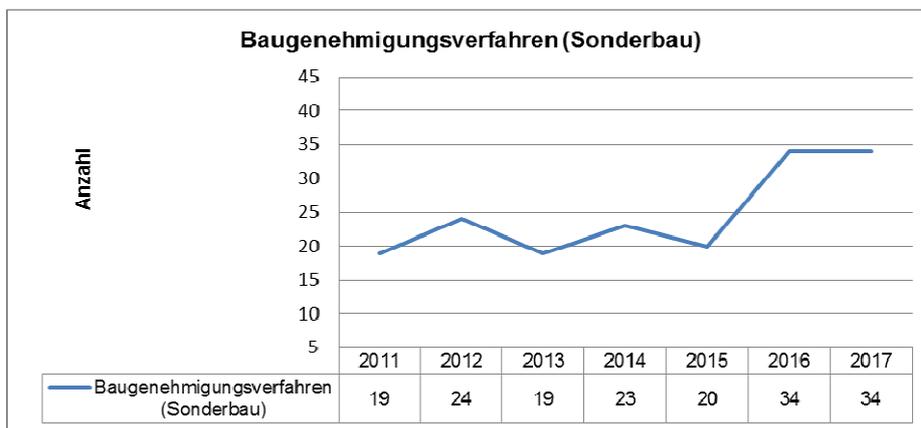
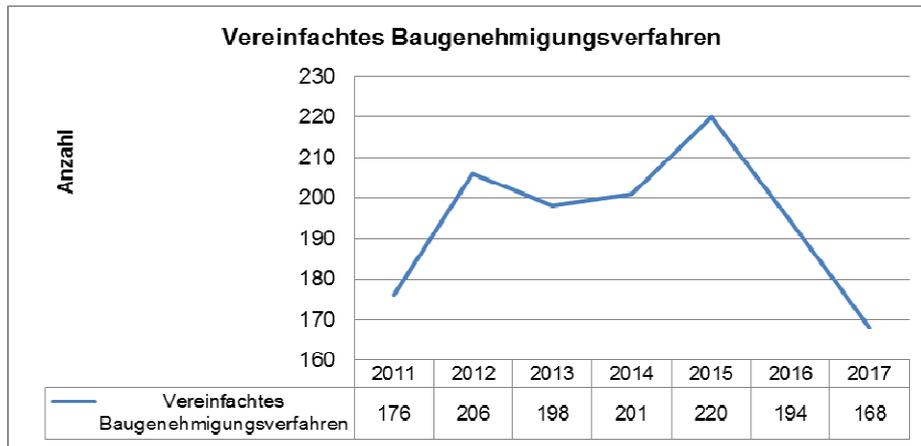
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der jährlichen Antragseingänge, aufgeteilt nach den Verfahrensarten über die Jahre, bei denen bisher eine statistische Auswertung im Baureport erfolgte.

Antragseingänge 2011 - 2017							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	176	206	198	201	220	194	168
Baugenehmigungsverfahren (Sonderbau)	19	24	19	23	20	34	34
Genehmigungsfreistellung	13	16	9	13	12	14	8
Vorbescheid	15	13	14	18	26	19	30
Anzeige der Beseitigung von Anlagen	17	25	22	5	5	10	7
Baugenehmigung/ Sondernutzungserlaubnis für Werbeanlagen	150	155	200	149	165	170	178
Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen	2	0	4	4	6	10	3
Stellungnahmen nach BImSchG	1	3	1	5	6	2	1
Abgeschlossenheitsbescheinigung	14	11	14	13	14	12	18
Gesamt	407	453	481	431	474	465	447

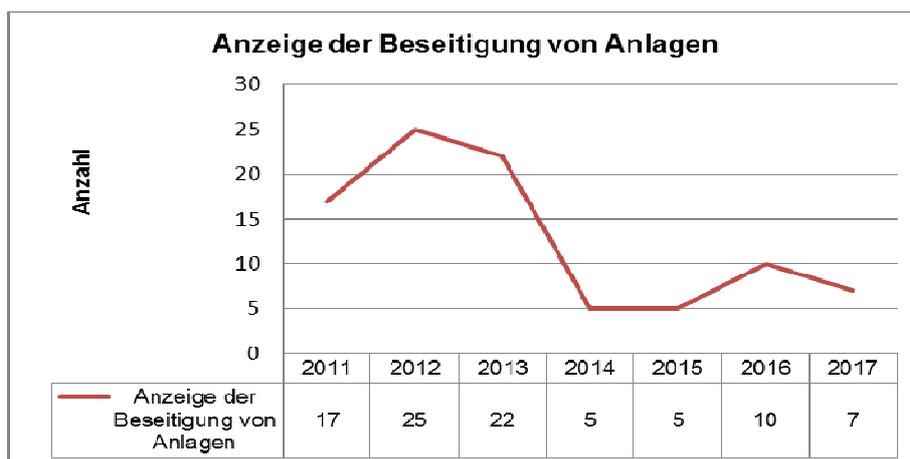
Bei den wesentlichen Verfahrensarten sind relativ konstante Fallzahlen zu verzeichnen. Die Anzahl der Anträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ist im Jahr 2017 allerdings unterdurchschnittlich ausgefallen. Die Anzahl der Sonderbauten bleibt dafür auf konstant hohem Niveau.

Die Minderung der Anzahl der Anträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird durch die Erhöhung der veranschlagten Herstellungskosten relativiert (siehe dazu auf Seite 4).

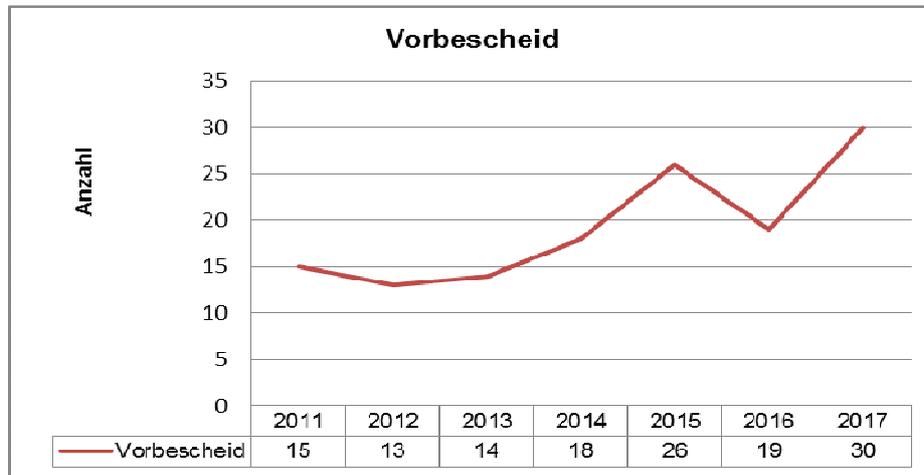
Die Entwicklung bei den wesentlichen Verfahrensarten wird durch die beiden nachfolgenden Darstellungen veranschaulicht.



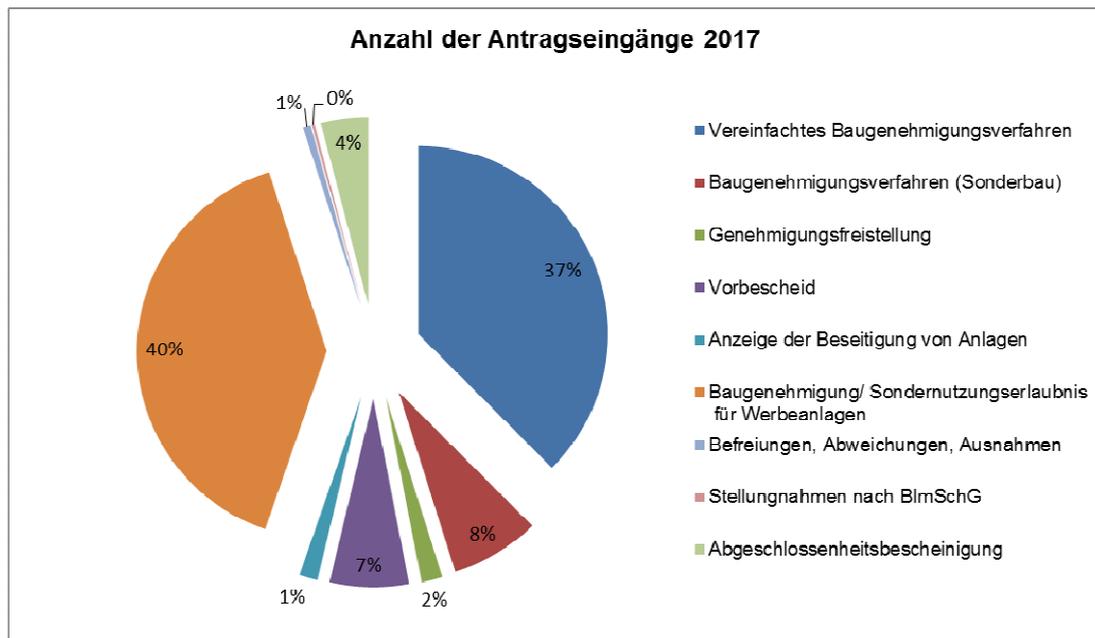
Die Anzahl der Anzeigen der Beseitigung von Anlagen ist seit 2014 rückläufig, worauf bereits im Baureport 2016 hingewiesen wurde. Auch für das Jahr 2017 ist hier keine Trendwende zu verzeichnen. Verfahrensfreie Anlagen, freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 3 sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, bis zu einer Höhe von 10 m sind gänzlich von der Anzeigepflicht ausgenommen und werden statistisch nicht erfasst.



Tendenziell steigt die Anzahl der Anträge auf Erteilung eines Vorbescheides in den letzten Jahren an. Da im Vorbescheidsverfahren die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes geprüft wird, könnte diese Entwicklung ein Indiz dafür sein, dass Baugrundstücke mit eindeutiger Baulandqualität abnehmen und Bauwillige auf eine Überprüfung der Bebaubarkeit von Grundstücken in Außenbereichslage bzw. bei Grenzfällen ausweichen.

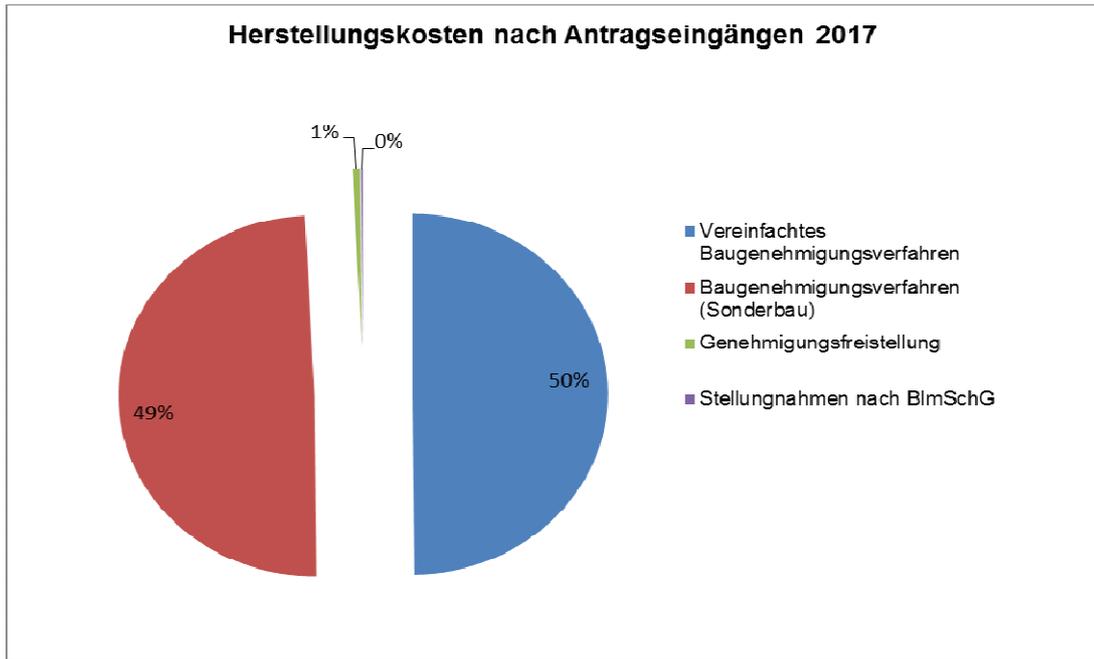


Die Anzahl der Anträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und für Werbeanlagen überwiegt. Für das **Jahr 2017** ist die Aufteilung der einzelnen Verfahrensarten wie folgt grafisch dargestellt.

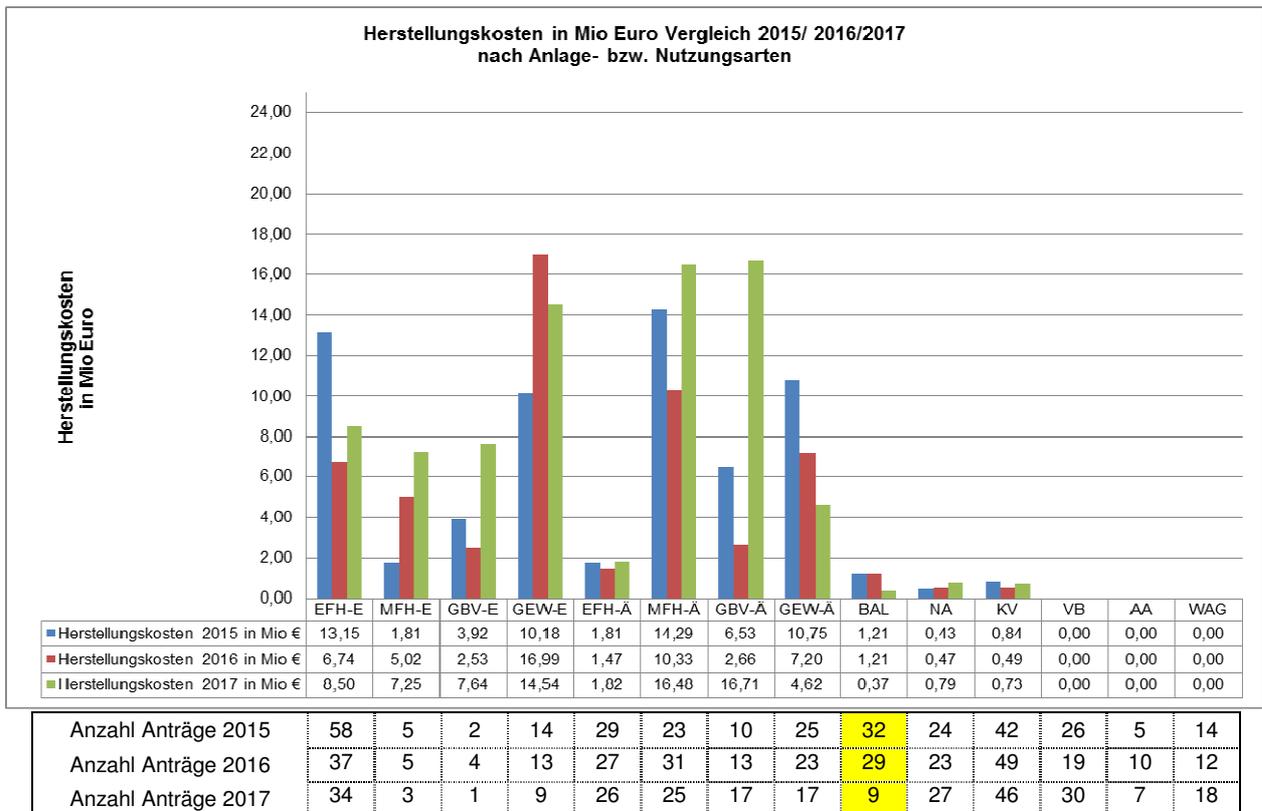


Die statistisch erfassten, veranschlagten Herstellungskosten betragen für das **Jahr 2017** insgesamt **79,44 Mio Euro**. Dies stellt einen deutlichen Anstieg zu den Vorjahren dar (2015 = 64,90 Mio Euro, 2016 = 55,09 Mio Euro).

Werden die veranschlagten Herstellungskosten auf die Verfahrensarten für das **Jahr 2017** 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/ Sondernutzungserlaubnis für Werbeanlagen“, „Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen“ und „Abgeschlossenheitsbescheinigung“ sind nicht mit Herstellungskosten belegt.



Die Kostengliederung nach Anlagen- und Nutzungsarten für die Jahre 2015 bis 2017 zeigt die nachfolgende Grafik.



Einen bedeutenden Teil des jährlichen Antragsvolumens nehmen die Einfamilienhaus-Neubauten (EFH-E) ein. Die Anzahl der beantragten Einfamilienhaus-Neubauten entspricht denen des Jahres 2016.

Die gewerblichen Vorhaben (Errichtung: GEW-E und Änderung: GEW-Ä) nehmen sowohl bei der Anzahl

der Antragseingänge als auch bei den Herstellungskosten einen wichtigen Platz ein. Obwohl die Zahlen des Vorjahres nicht ganz erreicht wurden, bleibt das Niveau hoch.

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.

Deutlich fällt die Erhöhung der geplanten Herstellungskosten bei der Änderung von Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäuden (GBV-Ä) aus. Diese Erhöhung wird entscheidend von den geplanten Vorhaben der Gebäude- und Anlagenverwaltung der Stadt Plauen (GAV) im Jahr 2017 getragen. Zu den 13 beantragten Bauvorhaben der GAV, welche insgesamt Herstellungskosten in Höhe von 10,84 Mio Euro ausweisen, zählen u.a. die Sanierung des Nordwestflügels des Rathauses, die Fortführung der Flur-/Deckensanierungen im Rathaus und Anbauten an die beiden Gymnasien.

Im Jahr 2017 ist die Anzahl der Anträge für ausschließliche Balkonanbauten an bestehende Wohngebäude (BAL), ohne wesentliche Änderungen an der Bausubstanz deutlich gesunken. Gründe hierfür können sein, dass zum einen auf diesem Gebiet schon viel getan wurde, zum anderen konzentrieren die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen aus Wirtschaftlichkeitsgründen den Anbau neuer Balkonanlagen an weniger Standorten. Es bleibt abzuwarten, ob sich diese Entwicklung in dieser Deutlichkeit fortsetzen wird.

Die Anzahl der Anträge für Mehrfamilienhaus-Neubauten (MFH-E) und für Neubauten von Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäuden (GBV-E) bleibt übersichtlich, die zugehörigen Herstellungskosten sind durch größere Einzelvorhaben allerdings gestiegen.

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

Anteil genehmigter Vorbescheide					
	2012	2013	2014	2015	2016
Anträge auf Vorbescheid	13	14	18	26	19
genehmigte Anträge absolut	11	6	13	18	11
genehmigte Anträge relativ	85%	43%	72%	69%	58%

4. Zusammenfassung und Ausblick

Die statistische Auswertung der Antragseingänge bauordnungsrechtlich verfahrenspflichtiger Bauvorhaben erfolgte für die Jahre 2011 bis 2017. Für die Jahre 2015 bis 2017 wurde eine detailliertere Auswertung nach Anlagen- bzw. Nutzungsarten vorgenommen. Da bei dieser detaillierteren Auswertung bisher lediglich ein Zeitraum von 3 Jahren erfasst ist, sind statistisch unterlegte Trends noch unsicher.

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 Errichtung und Änderung von Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäuden hat 2017 deutlich zugenommen.

Die vorliegenden Zahlen, insbesondere die Detailauswertung aus den Jahren 2015 bis 2017, sollten zukünftig fortgeschrieben werden, um statistisch relevante Änderungen erfassen zu können.