

# Bau-Report 2019

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 2018 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
- Befreiung, Abweichung, Ausnahme bei verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 67 SächsBO
- Stellungnahme 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 2018, die Anzahl der genehmigten Anträge auf Vorbescheid wurde bis zum Jahr 2017 ausgewertet.

Für die Jahre 2015 bis 2018 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 2018 eine weitere Gliederung nach Anlagen-/ Nutzungsarten. Somit können Schwerpunkte der Bautätigkeiten aufgezeigt und Entwicklungen dargestellt 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 Vorhaben
VB	Vorbescheid
AA	Anzeige der Beseitigung von Anlagen
WAG	Abgeschlossenheit

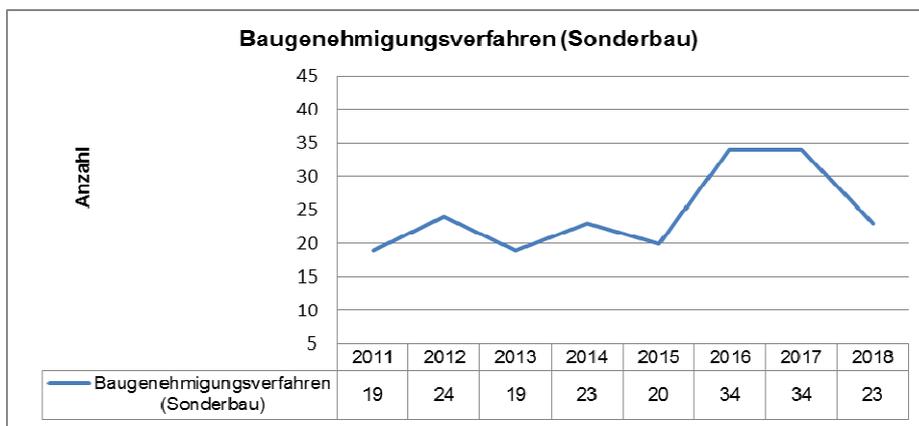
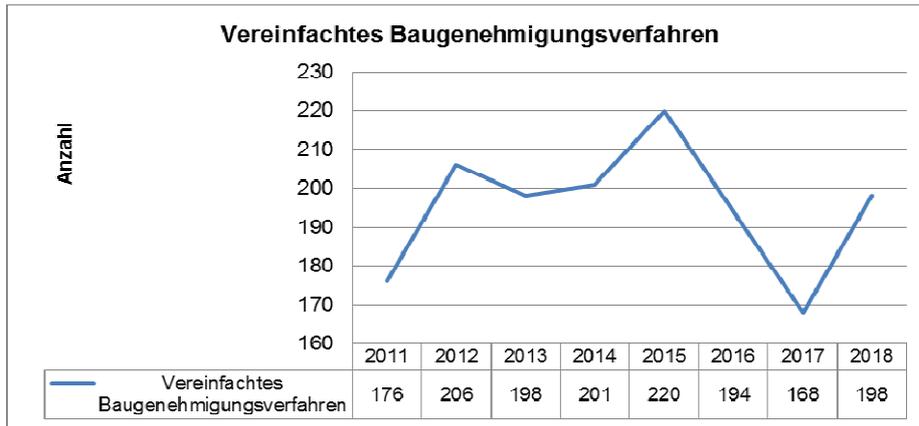
### 3. Auswertung

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.

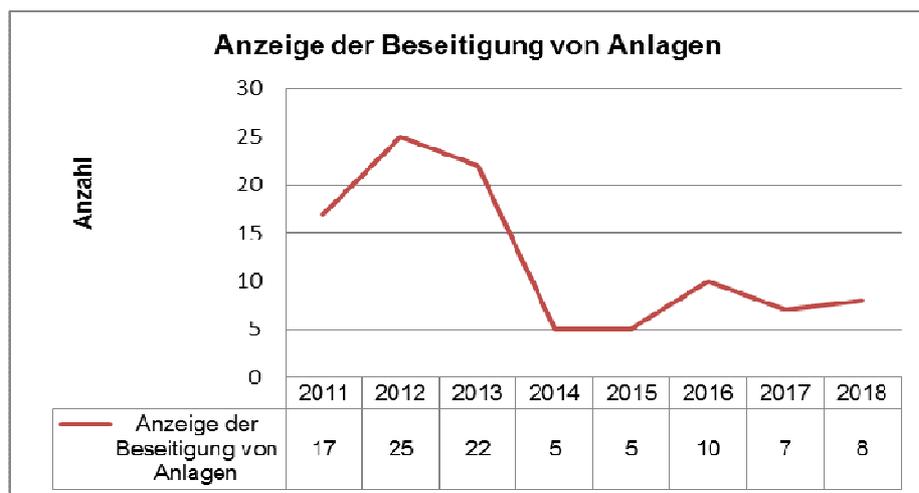
Antragseingänge 2011 - 2018								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	176	206	198	201	220	194	168	198
Baugenehmigungsverfahren (Sonderbau)	19	24	19	23	20	34	34	23
Genehmigungsfreistellung	13	16	9	13	12	14	8	13
Vorbescheid	15	13	14	18	26	19	30	33
Anzeige der Beseitigung von Anlagen	17	25	22	5	5	10	7	8
Baugenehmigung/ Sondernutzungserlaubnis für Werbeanlagen	150	155	200	149	165	170	178	155
Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen	2	0	4	4	6	10	3	5
Stellungnahmen nach BImSchG	1	3	1	5	6	2	1	3
Abgeschlossenheitsbescheinigung	14	11	14	13	14	12	18	15
<b>Gesamt</b>	<b>407</b>	<b>453</b>	<b>481</b>	<b>431</b>	<b>474</b>	<b>465</b>	<b>447</b>	<b>453</b>

Bei den wesentlichen Verfahrensarten sind relativ konstante Fallzahlen zu verzeichnen. Die Anzahl der Anträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ist im Jahr 2018 im Vergleich zu 2017 wieder leicht angestiegen und entspricht dem langjährigen Mittelwert (195). Die Anzahl der Sonderbauten ist im Vergleich zu 2017 auf Durchschnittsniveau (24) gefallen.

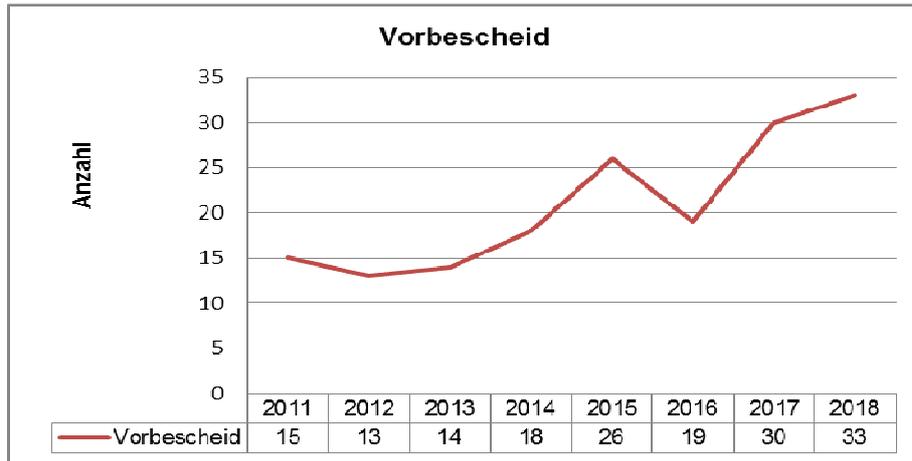
Die Entwicklung bei den wesentlichen Verfahrensarten wird durch die beiden nachfolgenden Darstellungen veranschaulicht.



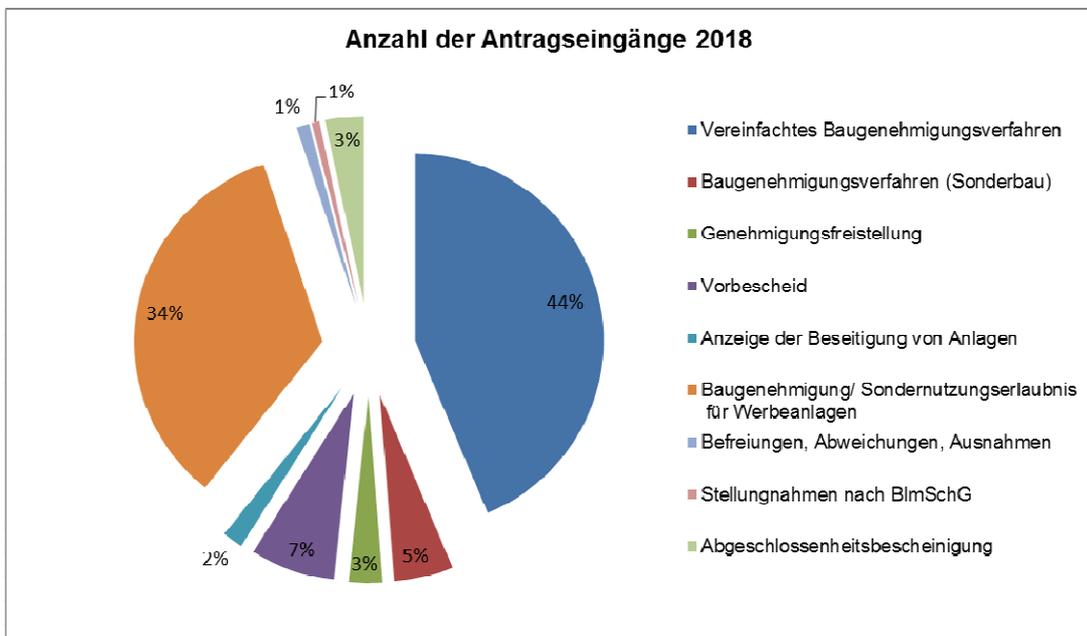
Die Anzahl der Anzeigen der Beseitigung von Anlagen hat sich seit 2014 auf ein konstant niedriges Niveau eingeepegelt. Verfahrensfreie Anlagen, freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 3 sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, bis zu einer Höhe von 10 m sind gänzlich von der Anzeigepflicht ausgenommen und werden statistisch nicht erfasst.



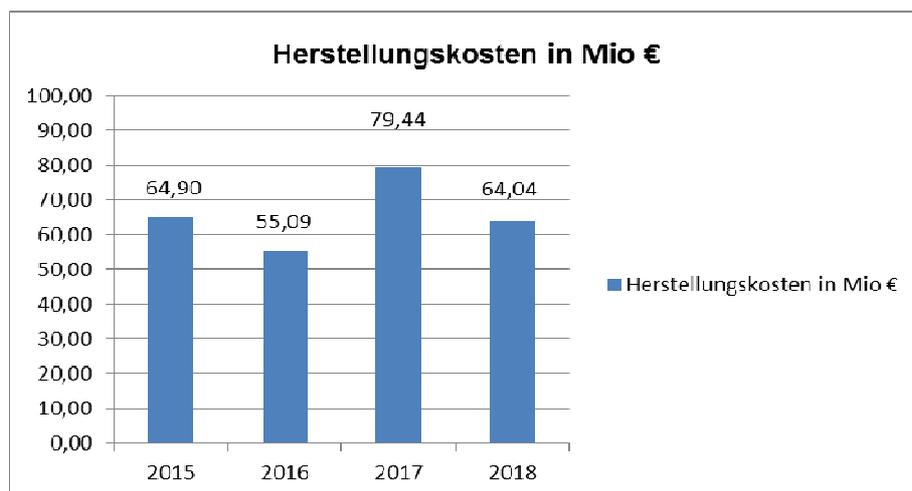
Die Anzahl der Anträge auf Erteilung eines Vorbescheides liegt auf dem bereits hohen Vorjahresniveau. Die Fallzahlen scheinen sich auf diesem Niveau zu stabilisieren. Im Vorbescheidsverfahren wird die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes geprüft.



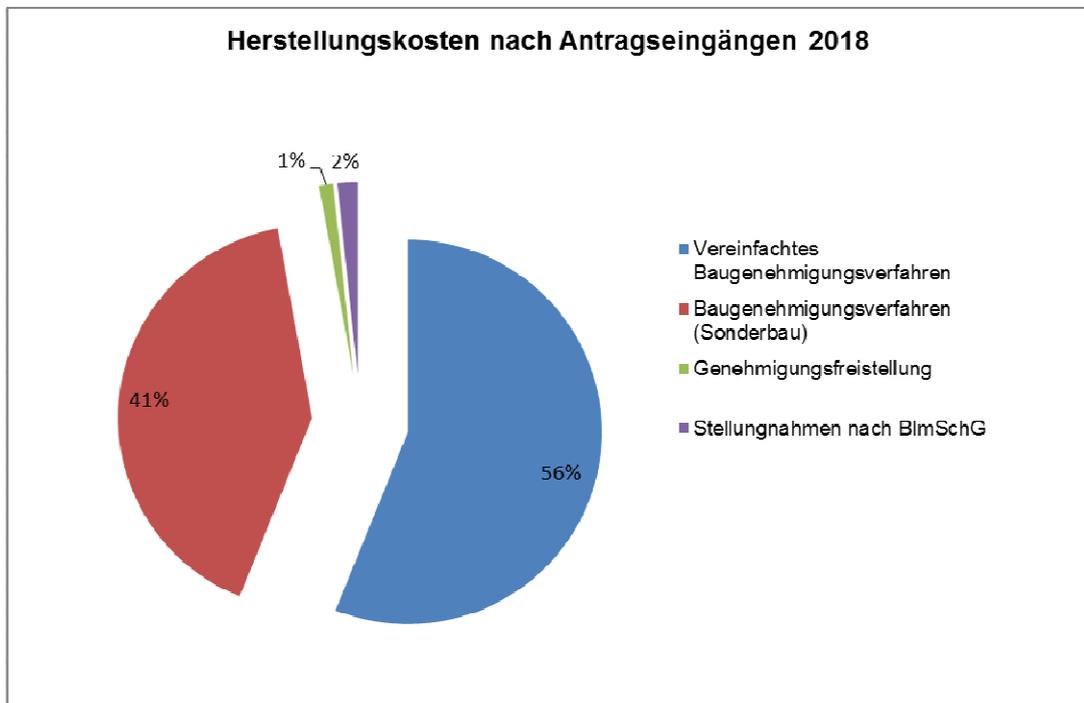
Die Anzahl der Anträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und für Werbeanlagen überwiegt. Für das **Jahr 2018** ist die prozentuale Aufteilung der Anzahl der Anträge auf die einzelnen Verfahrensarten wie folgt grafisch dargestellt.



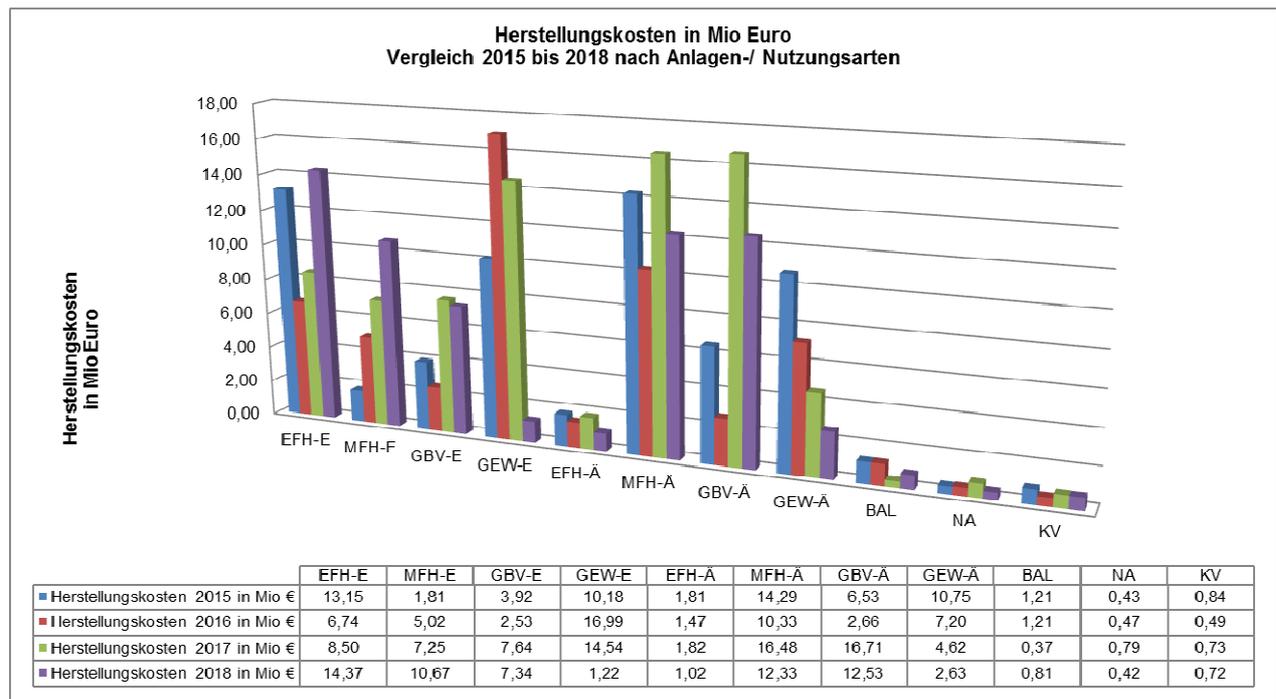
Die statistisch erfassten, veranschlagten Herstellungskosten betragen für das **Jahr 2018** insgesamt **64,04 Mio Euro**. Dies stellt einen Rückgang zum Vorjahr dar, entspricht jedoch dem Mittelwert (65,87 Mio Euro). Die Entwicklung der Herstellungskosten veranschaulicht die nachfolgende Grafik.



Werden die veranschlagten Herstellungskosten auf die Verfahrensarten für das **Jahr 2018** 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 den einzelnen Anlagen-/ Nutzungsarten für die **Jahre 2015 bis 2018** zeigt die nachfolgende Grafik.



Die Aufteilung der Antragsanzahl nach den einzelnen Anlagen-/ Nutzungsarten für die **Jahre 2015 bis 2018** wird in der anschließenden Tabelle zusammengefasst.

	EFH-E	MFH-E	GBV-E	GEW-E	EFH-Ä	MFH-Ä	GBV-Ä	GEW-Ä	BAL	NA	KV	VB	AA	WAG
Anzahl Anträge 2015	58	5	2	14	29	23	10	25	32	24	42	26	5	14
Anzahl Anträge 2016	37	5	4	13	27	31	13	23	29	23	49	19	10	12
Anzahl Anträge 2017	34	3	1	9	26	25	17	17	9	27	46	30	7	18
Anzahl Anträge 2018	60	6	3	12	24	31	10	16	16	19	45	33	8	15

Einen bedeutenden Teil des jährlichen Antragsvolumens nehmen die Einfamilienhaus-Neubauten (EFH-E) ein. Die Anzahl der beantragten Einfamilienhaus-Neubauten im Jahr 2018 liegt deutlich über denen der Jahre 2016 und 2017. Dies liegt insbesondere an der **fortschreitenden Belegung des Einfamilienhausstandortes „An der Eiche“ Teil 2** (Rudolf-Friedrichs-Ring).

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. Allerdings ist bei den Herstellungskosten ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. **Hier fehlen im Jahr 2018 die Einzelvorhaben mit Herstellungskosten oberhalb 1 Mio Euro.**

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

Bereits im Jahr 2017 wurde eine deutliche Erhöhung der geplanten Herstellungskosten bei der Änderung von Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäuden (GBV-Ä) im Vergleich zu den Vorjahren festgestellt. Der Wert von 2017 wurde 2018 zwar nicht ganz erreicht, die Herstellungskosten in Höhe von 12,53 Mio Euro für das Jahr 2018 liegen aber weiterhin auf hohem Niveau. Auch im Jahr 2018 wird diese Summe wieder wesentlich von den **geplanten Vorhaben der Gebäude- und Anlagenverwaltung der Stadt Plauen** (GAV) getragen. Zu den 7 beantragten Bauvorhaben der GAV in dieser Anlagen-/ Nutzungsart, welche insgesamt **Herstellungskosten in Höhe von 11,75 Mio Euro** ausweisen, zählen u.a. das Textilzentrum Plauener Spitze im Weisbachschen Haus, der Umbau der Halle 2 der Hempelschen Fabrik zur Kindertagesstätte und die Fortführung der Flur-/ Deckensanierungen im Rathaus.

Im Jahr 2018 ist die Anzahl der Anträge für ausschließliche Balkonanbauten an bestehende Wohngebäude (BAL), ohne wesentliche Änderungen an der Bausubstanz wieder leicht angestiegen, verbleibt aber im Vergleich zu den Jahren 2015/ 2016 auf niedrigem Niveau. Über die Gründe hierfür wurden bereits im Baureport 2018 Ausführungen gemacht (Realisierung von etlichen Balkonanbauten in den Vorjahren, Konzentration des Anbaus neuer Balkonanlagen an weniger Standorten aus Wirtschaftlichkeitsgründen).

Tendenziell deutlich zu erkennen ist eine Steigerung des Investitionsvolumens bei der Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern (MFH-E) im Zeitraum 2015 bis 2018. Hierzu tragen wieder größere Einzelvorhaben bei, deren Schwerpunkte bei der Schaffung hochwertigen Wohnraumes und der Errichtung von Seniorenwohnungen liegen.

Die Anzahl der Anträge für Neubauten von Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäuden (GBV-E) bleibt übersichtlich, die zugehörigen Herstellungskosten sind auf Vorjahresniveau.

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	2017
Anträge auf Vorbescheid	13	14	18	26	19	30
genehmigte Anträge absolut	11	6	13	18	11	22
genehmigte Anträge relativ	85%	43%	72%	69%	58%	73%

#### 4. Zusammenfassung und Ausblick

Die statistische Auswertung der Antragseingänge bauordnungsrechtlich verfahrenspflichtiger Bauvorhaben erfolgte für die Jahre 2011 bis 2018. Für die Jahre 2015 bis 2018 wurde eine detailliertere Auswertung nach Anlagen-/ Nutzungsarten vorgenommen. Diese detailliertere Auswertung erstreckt sich nunmehr über einen Zeitraum von 4 Jahren, die Zahlen gewinnen somit an Aussagekraft.

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 bei der Bautätigkeit 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 einschließlich der Anlagen für soziale Zwecke hat an Bedeutung zugenommen. Auch der Neubau von Mehrfamilienwohnhäusern ist bei niedrigem Ausgangsniveau moderat im Aufwärtstrend.

Die statistische Erfassung und Auswertung von Bauvorgängen mit den zugehörigen Kennzahlen sollte auch weiterhin fortgeschrieben werden, um Änderungen und Trends erfassen zu können.