

Stadt Plauen
Geschäftsbereich II
Fachbereich Bau und Umwelt
Fachgebiet Bauordnung

SPITZEN
STADT
PLAUEN

Baureport 2022

Bautätigkeit der letzten Jahre



09.02.2022

1. Veranlassung

Die Bürgermeisterin des Geschäftsbereiches II informiert den Stadtbau- und Umweltausschuss der Stadt Plauen 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 2021 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.

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 2021, die Anzahl der genehmigten Anträge auf Vorbescheid wurde bis zum Jahr 2020 ausgewertet.

Für die Jahre 2015 bis 2021 werden zusätzlich die in den Anträgen durch die Bauherren ausgewiesenen, geschätzten Herstellungskosten (Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276) dargestellt 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 2021 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

09.02.2022

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

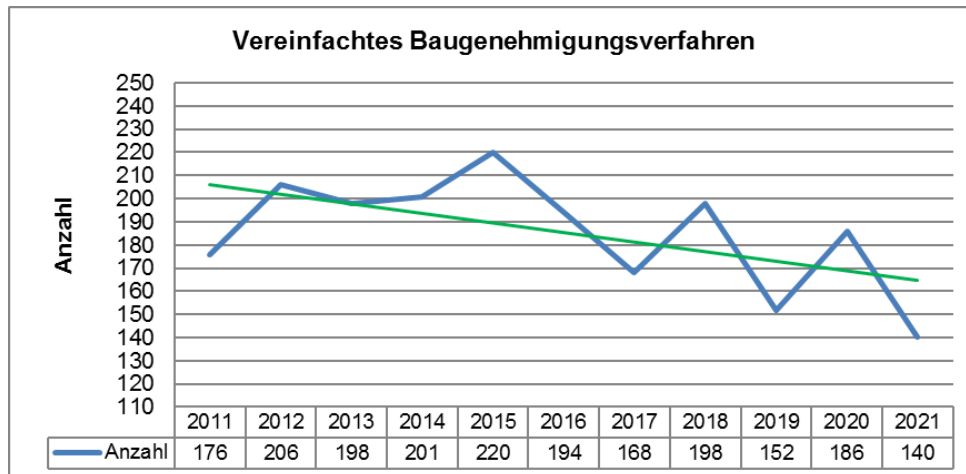
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der jährlichen Antragseingänge, aufgeteilt nach den Verfahrensarten über die Jahre, bei denen bisher eine statistische Auswertung im Baureport erfolgte.

Antragseingänge 2011 - 2021											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	176	206	198	201	220	194	168	198	152	186	140
Baugenehmigungsverfahren (Sonderbau)	19	24	19	23	20	34	34	23	17	16	15
Genehmigungsfreistellung	13	16	9	13	12	14	8	13	10	14	16
Vorbescheid	15	13	14	18	26	19	30	33	29	31	46
Anzeige der Beseitigung von Anlagen	17	25	22	5	5	10	7	8	8	5	2
Baugenehmigung/ Sondernutzungserlaubnis für Werbeanlagen	150	155	200	149	165	170	178	155	142	151	111
Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen	2	0	4	4	6	10	3	5	4	19	7
Stellungnahmen nach BImSchG	1	3	1	5	6	2	1	3	1	1	1
Abgeschlossenheitsbescheinigung	14	11	14	13	14	12	18	15	17	17	30
Gesamt	407	453	481	431	474	465	447	453	380	440	368

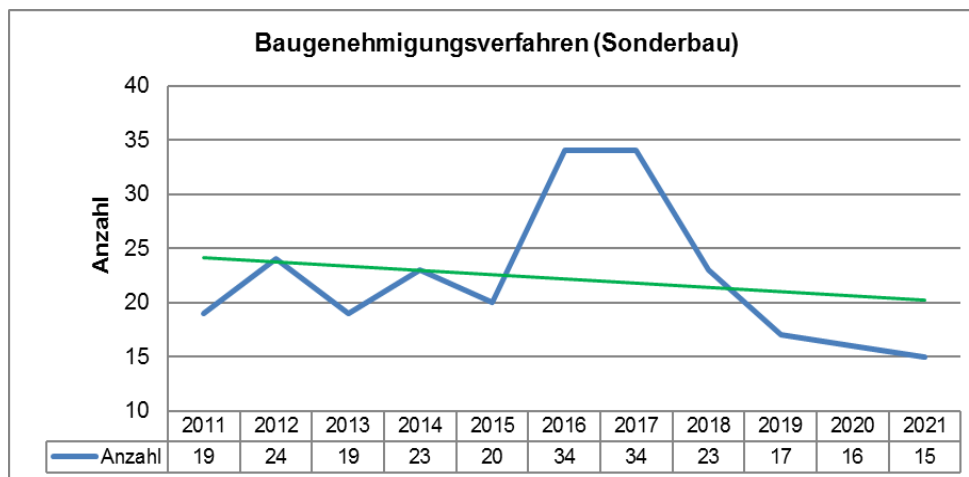
Die Entwicklung bei den wesentlichen Verfahrensarten wird durch die nachfolgenden Darstellungen veranschaulicht.

09.02.2022

Die Anzahl der Anträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegt jährlichen Schwankungen, die Tendenz (grüne Linie) ist weiterhin leicht rückläufig.



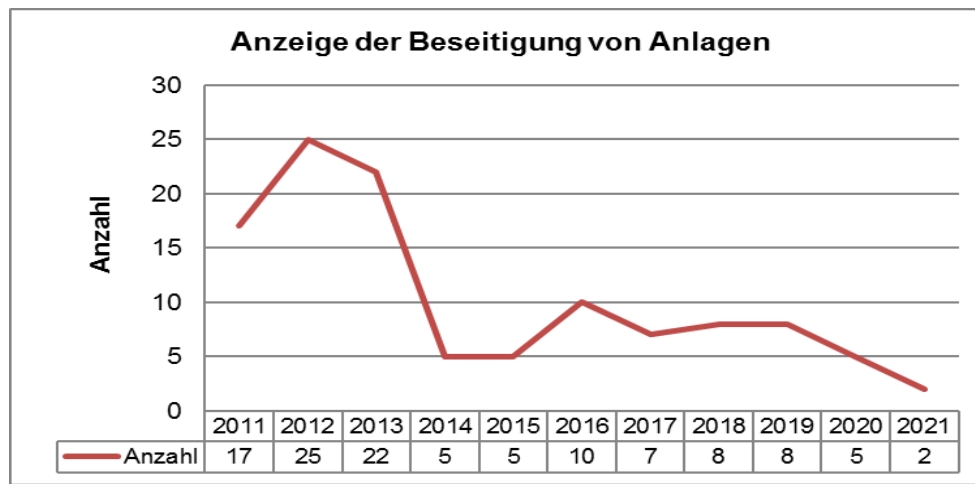
Die Anzahl der Sonderbauten ist im Vergleich zu den beiden Vorjahren konstant geblieben, sonst aber leicht unterdurchschnittlich.



09.02.2022

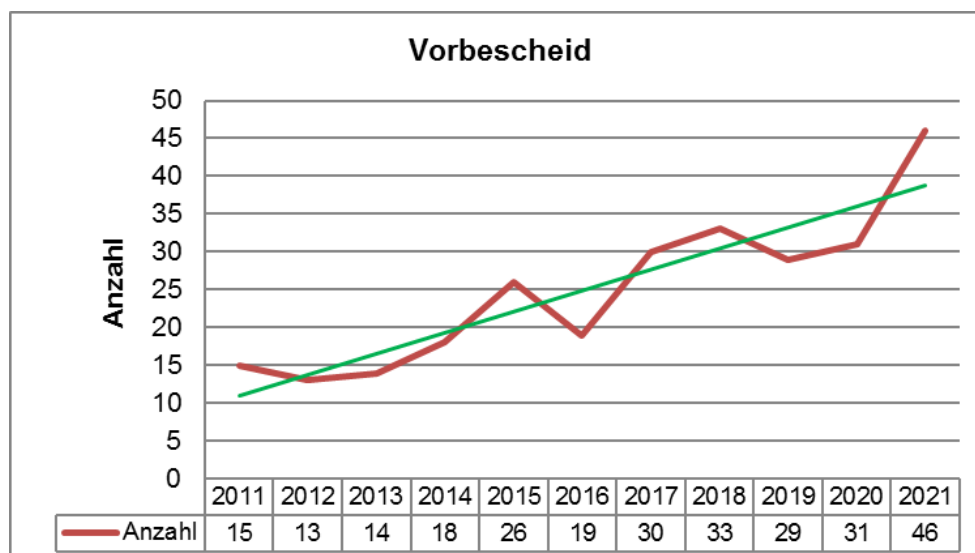
Die Anzahl der Anzeigen der Beseitigung von Anlagen verbleibt seit 2014 auf niedrigem Niveau. Der Rückgang im Jahr 2014 korrespondiert mit dem Auslaufen des damaligen Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost - Programmteil Rückbau Wohngebäude“ (siehe Baureport 2016).

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 ist im Vergleich zum bereits hohen Niveau der Vorjahre nochmals angestiegen. Die Tendenz (grüne Linie) ist steigend. Im Vorbescheidsverfahren wird die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes geprüft.

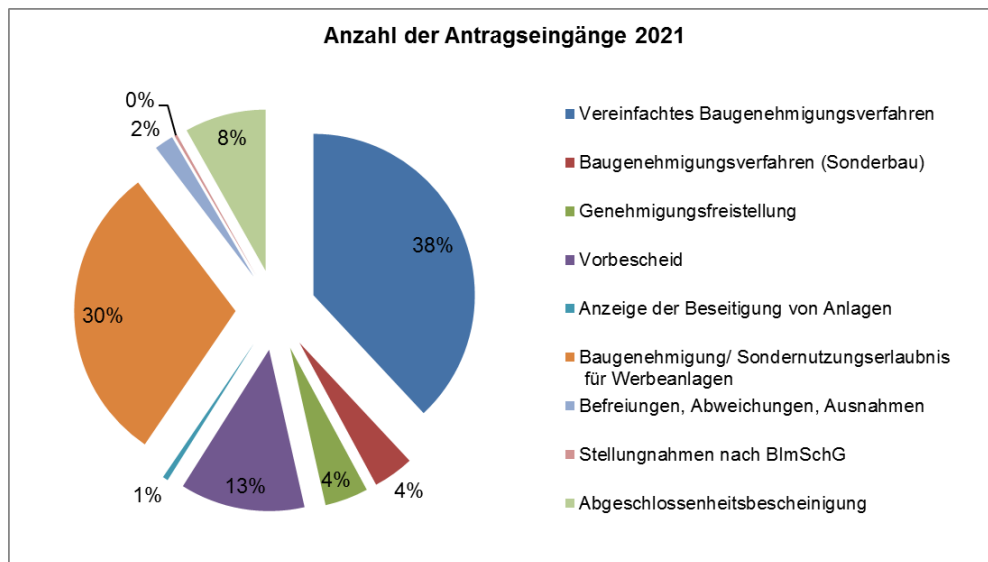
Diese Entwicklung resultiert aus der Handlungsvorgabe der Verwaltung der Stadt Plauen, die Bebaubarkeit in Zweifelsfällen im Rahmen eines Vorbescheid-Verfahrens zu klären und somit dem Bauherrn eine rechtsverbindliche und rechtsmittelfähige Entscheidung in die Hand zu legen. Die Entwicklung zeigt auch auf, dass die Zahl der Baugrundstücke mit eindeutiger Baulandqualität und unkomplizierten baurechtlichen Ausgangsverhältnissen abnimmt.



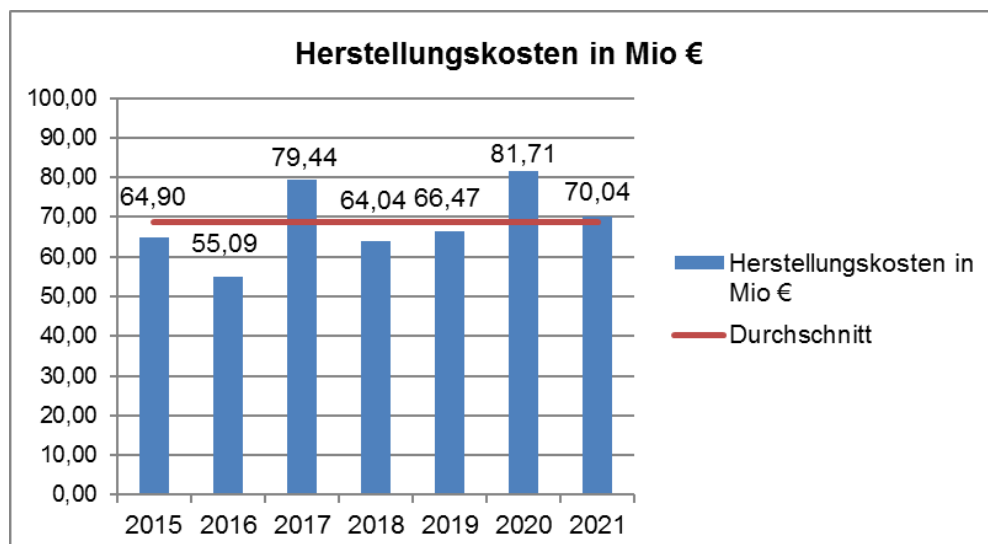
09.02.2022

Die Anzahl der Baugenehmigungen und Sondernutzungserlaubnisse für Werbeanlagen ist im Jahr 2021 auf Grund der Pandemielage rückläufig. Für die werbenden Betriebe ist dies eine besondere Situation mit Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb und somit auch auf die Werbung. Es sollte sich um eine zeitlich begrenzte Reduzierung der Fallzahlen handeln.

Die Anzahl der Anträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und für Werbeanlagen überwiegen. Für das **Jahr 2021** ist die prozentuale Aufteilung der Anzahl der Anträge auf die einzelnen Verfahrensorten wie folgt grafisch dargestellt.



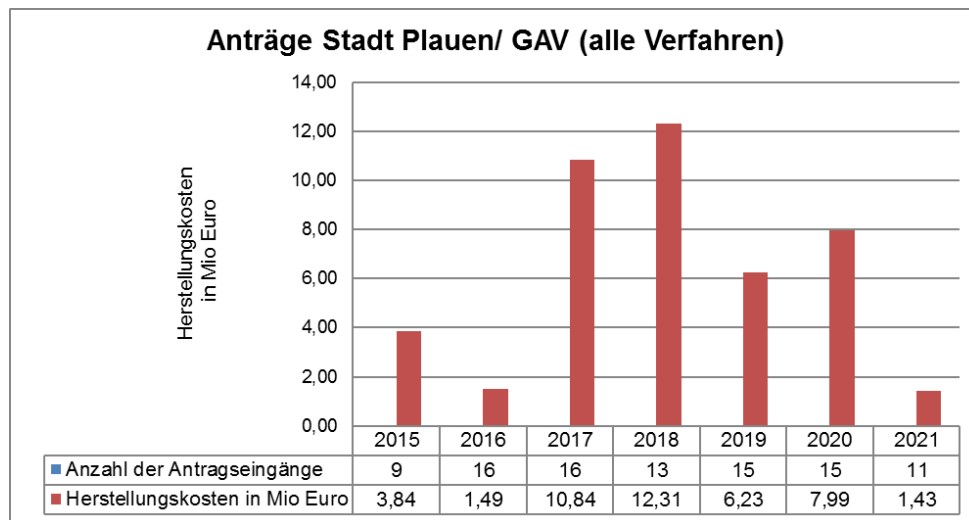
Die veranschlagten Gesamt-Herstellungskosten betragen für das **Jahr 2021** insgesamt **70,04 Mio Euro**. Sie liegen somit im Bereich des statistischen Durchschnitts (68,81 Mio Euro). Die Entwicklung der Herstellungskosten veranschaulicht die nachfolgende Grafik.



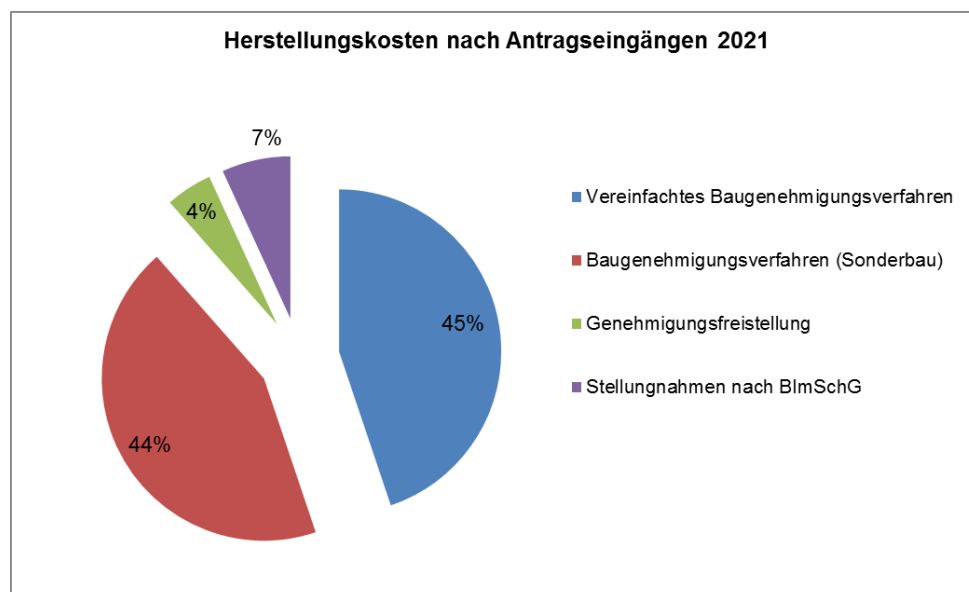
09.02.2022

Gewünscht wurde die Darstellung der Entwicklung des Anteiles von städtischen Bauvorhaben an den Gesamt-Herstellungskosten. Die Kennzahlen wurden für die vergangenen 7 Jahre ermittelt und in der nachfolgenden Grafik zusammengefasst.

Die Reduzierung der Fallzahlen und Herstellungskosten im Jahr 2021 liegt an der Abfinanzierung von Vorhaben aus den Vorjahren und der bereits laufenden Vorbereitung größerer Vorhaben für das nächste bzw. die nächsten Jahre (Modellprojekt "ZUKUNFT LEBEN im Plauerer Süden").

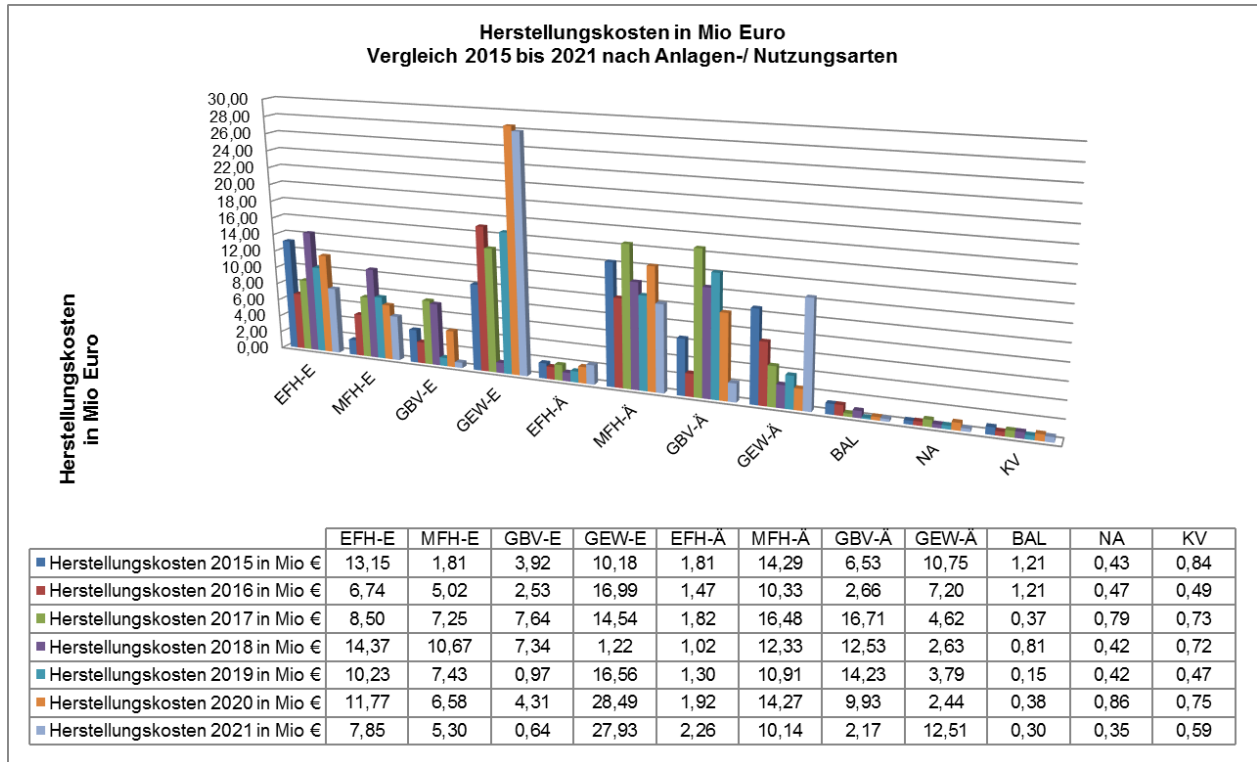


Werden die veranschlagten Herstellungskosten auf die Verfahrensarten für das **Jahr 2021** prozentual aufgeteilt, relativiert sich das Verhältnis zu Gunsten der Sonderbauten, d.h. die geringe Anzahl an Sonderbauvorhaben steht einem höheren Einzel-Investitionsvolumen gegenüber. Die Verfahrensarten „Vorbescheid“, „Anzeige der Beseitigung von Anlagen“, „Baugenehmigung/ Sondernutzungserlaubnis für Werbeanlagen“, „Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen“ und „Abgeschlossenheitsbescheinigung“ sind nicht mit Herstellungskosten belegt.



09.02.2022

Die Kostengliederung nach den einzelnen Anlagen-/ Nutzungsarten für die **Jahre 2015 bis 2021** zeigt die nachfolgende Grafik.

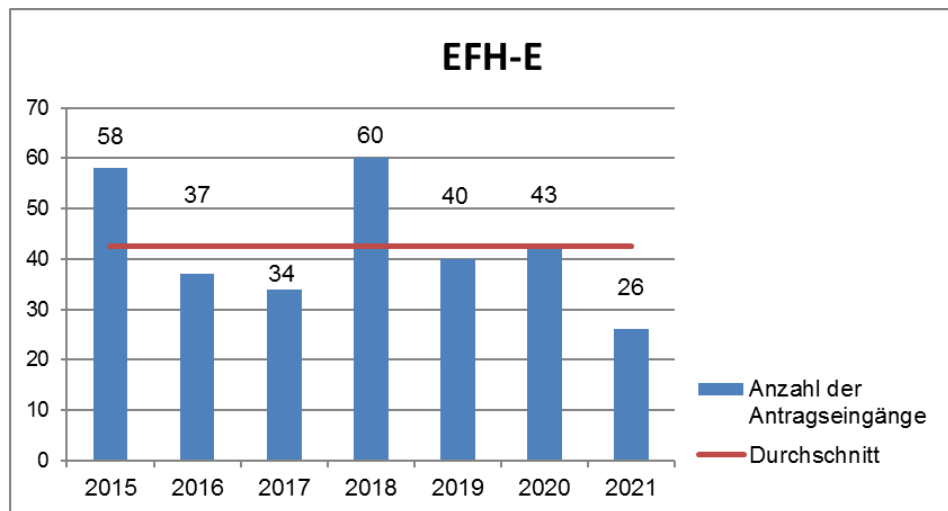


Die Aufteilung der Antragsanzahl auf die einzelnen Anlagen-/ Nutzungsarten für die **Jahre 2015 bis 2021** wird in der anschließenden Tabelle zusammengefasst.

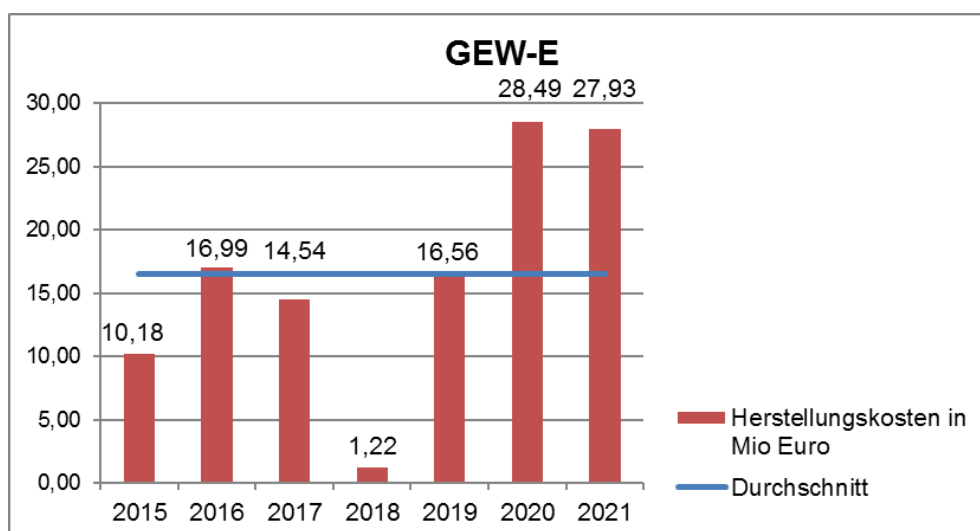
	EFH-E	MFH-E	GBV-E	GEW-E	EFH-Ä	MFH-Ä	GBV-Ä	GEW-Ä	BAL	NA	KV	VB	AA	WAG
Anzahl Anträge 2015	58	5	2	14	29	23	10	25	32	24	42	26	5	14
Anzahl Anträge 2016	37	5	4	13	27	31	13	23	29	23	49	19	10	12
Anzahl Anträge 2017	34	3	1	9	26	25	17	17	9	27	46	30	7	18
Anzahl Anträge 2018	60	6	3	12	24	31	10	16	16	19	45	33	8	15
Anzahl Anträge 2019	40	2	3	15	19	21	7	14	6	16	41	29	8	17
Anzahl Anträge 2020	43	3	8	13	25	39	4	14	18	15	54	31	5	17
Anzahl Anträge 2021	26	3	2	12	28	16	5	11	13	16	47	46	2	30

09.02.2022

Einen bedeutenden Teil des jährlichen Antragsvolumens nehmen die Einfamilienhaus-Neubauten (EFH-E) ein. Die Anzahl der beantragten Einfamilienhaus-Neubauten im Jahr 2021 ist deutlich unterdurchschnittlich. Hier fehlen ausgewiesene Eigenheim-Standorte in festgesetzten Plangebietten. Auch Einzelstandorte in Baulücken sind rar.

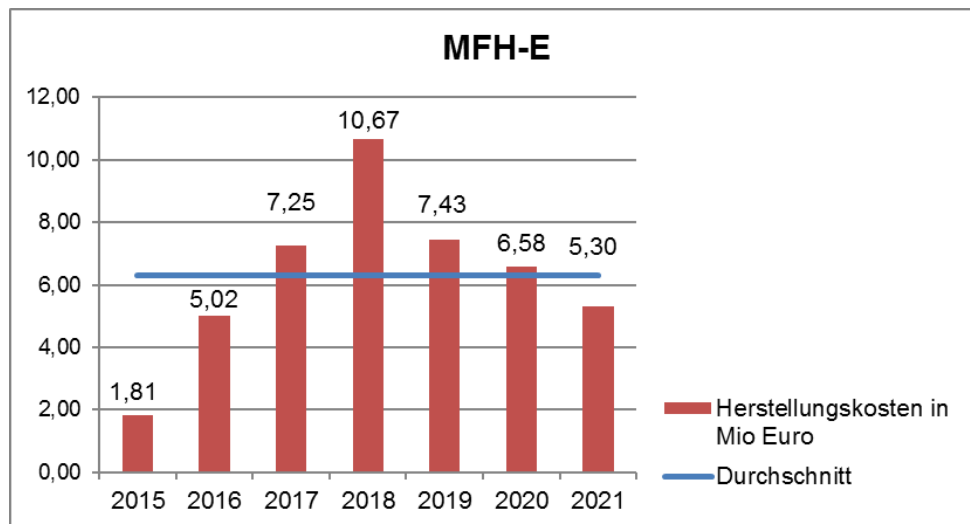


Die gewerblichen Vorhaben (Errichtung: GEW-E und Änderung: GEW-Ä) nehmen sowohl bei der Anzahl der Antragsgänge als auch bei den Herstellungskosten einen wichtigen Platz ein. Die Anzahl der Bauanträge für diese gewerblichen Vorhaben ist relativ konstant geblieben. **Bei den Herstellungskosten gewerblicher Neubauvorhaben (GEW-E) konnte der hohe Vorjahreswert wieder erreicht werden.** Dies resultiert insbesondere aus einem Einzelvorhaben aus dem Bereich der Gewerbebetriebe.

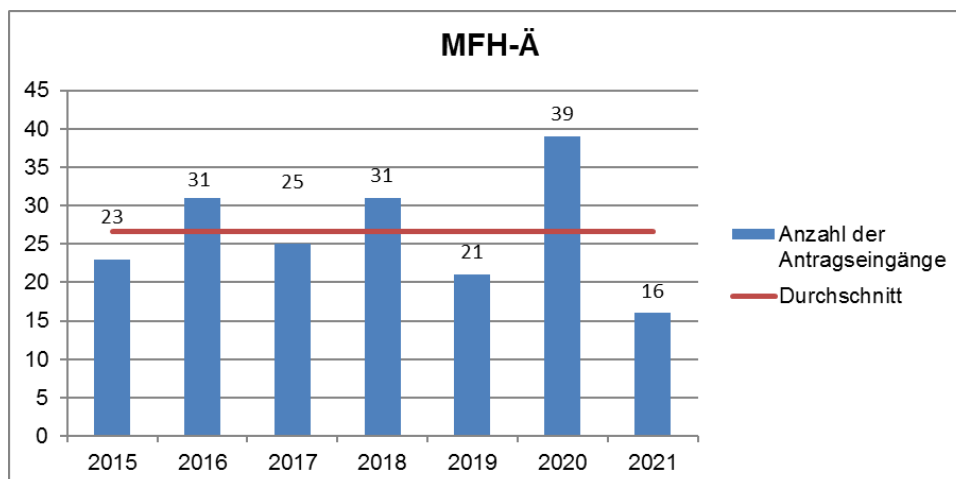


09.02.2022

Das Investitionsvolumen ist bei der Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern (MFH-E) in etwa durchschnittlich. Die Fallzahlen bewegen sich in dieser Kategorie seit Beginn der statistischen Erfassung auf niedrigem Niveau. Auch 2021 dienen die beantragten Einzelvorhaben fast vollständig der Schaffung hochwertigen Wohnraums in repräsentativen Lagen.

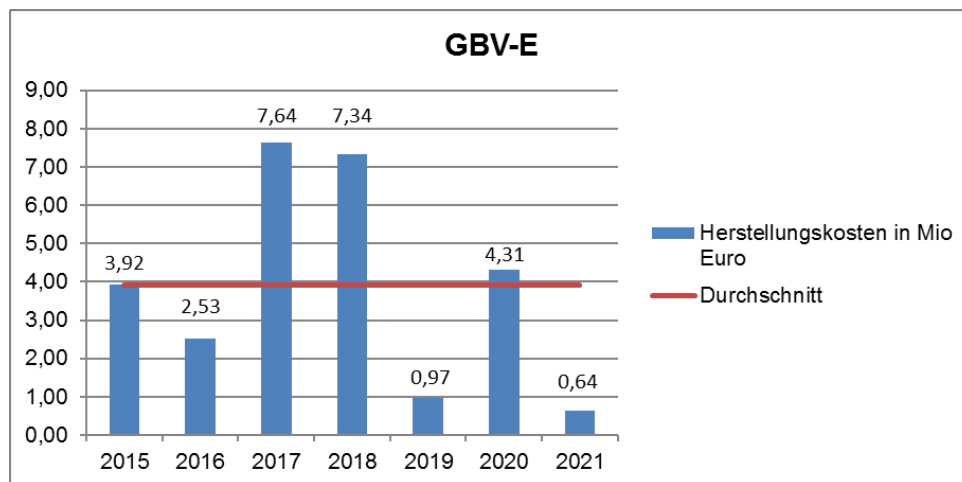


Die Kategorie der Änderung (Umbau- und Sanierung) von Mehrfamilienwohnhäusern (MFH-Ä) dokumentiert über die Jahre die hohen Anstrengungen wohnungswirtschaftlicher und privater Investoren auf diesem Gebiet. Die Anzahl an Anträgen ist im Jahr 2021 allerdings unterdurchschnittlich. Auch die geplanten Herstellungskosten liegen leicht unter dem Durchschnitt. Dies liegt darin begründet, dass im Jahr 2021 keine Anträge der kommunalen bzw. genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in dieser Kategorie zu verzeichnen sind.

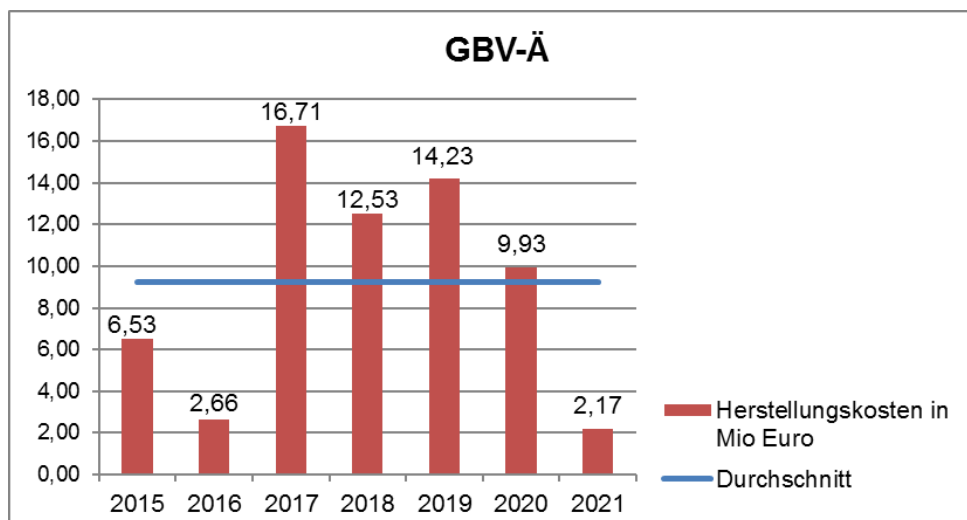


09.02.2022

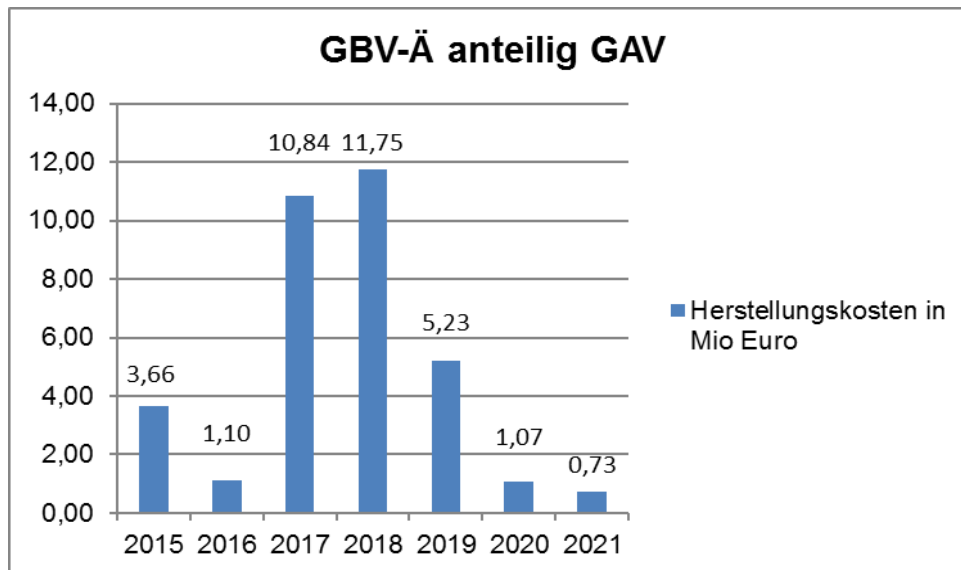
Die in den Bauanträgen ausgewiesenen Herstellungskosten für Neubauten von Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäuden (GBV-E) sind im Jahr 2021 unterdurchschnittlich. Die Statistik wird hier geprägt von kostenrelevanten Anträgen für den Neubau von Altenpflegeheimen in den Jahren 2017 und 2018. Ansonsten sind sowohl die Anzahl an Anträgen als auch die Herstellungskosten in dieser Kategorie über die Jahre auf niedrigem Niveau.



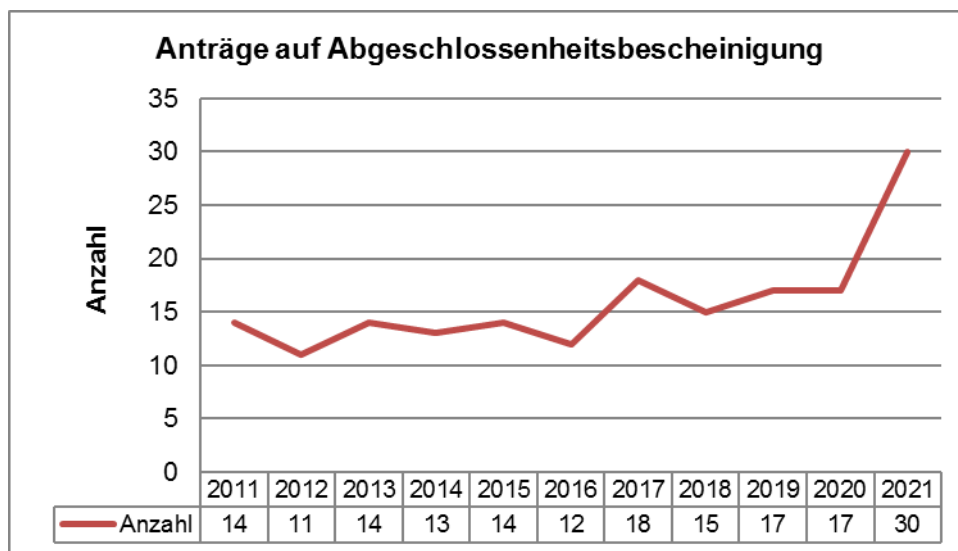
Die geplanten Herstellungskosten bei der Änderung von Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäuden einschl. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (GBV-Ä) sind im Vergleich zu den Vorjahren stark gesunken. Es fehlen hier die Vorhaben aus dem Bereich der Altenpflege. Die ebenfalls in dieser Kategorie enthaltenen Vorhaben der Gebäude- und Anlagenverwaltung der Stadt Plauen (GAV) werden auf der nächsten Seite gesondert ausgewertet. Die Gründe für den Rückgang bei der GAV korrelieren mit denen für den Rückgang bei den städtischen Vorhaben insgesamt (siehe Seite 7 oben).



09.02.2022



Signifikant ist der Anstieg der Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz im Jahr 2021. Es bleibt abzuwarten, ob sich dieser Anstieg zu einem Trend nach mehr Wohneigentum weiterentwickelt.



Die Anzahl der Anträge für ausschließliche Balkonbauten an bestehende Wohngebäude (BAL), ohne wesentliche Änderungen an der Bausubstanz erreicht fast den Vorjahreswert. Nach den starken Jahren 2015/2016 hat sich die Anzahl der jährlichen Anträge auf niedrigerem Niveau eingepegelt.

09.02.2022

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	2018	2019	2020
Anträge auf Vorbescheid	13	14	18	26	19	30	33	29	31
genehmigte Anträge absolut	11	6	13	18	11	22	22	14	15
genehmigte Anträge relativ	85%	43%	72%	69%	58%	73%	67%	48%	48%

4. Zusammenfassung und Ausblick

Die statistische Auswertung der Antragseingänge bauordnungsrechtlich verfahrenspflichtiger Bauvorhaben erfolgte für die Jahre 2011 bis 2021. Für die Jahre 2015 bis 2021 wurde eine detailliertere Auswertung nach Anlagen-/ Nutzungsarten vorgenommen. Diese detailliertere Auswertung erstreckt sich nunmehr über einen Zeitraum von 7 Jahren, die Zahlen sind somit aussagekräftig.

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.

Während die Gesamt-Herstellungskosten aller Vorhaben im Durchschnitt der Vorjahre liegen, ist die Anzahl der Anträge im Jahr 2021 insgesamt unterdurchschnittlich. Dies macht sich insbesondere bei den Anträgen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und für Werbeanlagen bemerkbar.

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 Gebäuden zum Zwecke der Altenpflege hat ihren Höhepunkt bereits überschritten.

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