

Stadt Plauen
Geschäftsbereich II
Fachbereich Bau und Umwelt
Fachgebiet Bauordnung

SPITZEN
STADT
PLAUEN

Baureport 2023

Bautätigkeit der letzten Jahre



27.02.2022

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 Antrageingängen bauordnungsrechtlich verfahrenspflichtiger Bauvorhaben in den letzten Jahren. Dabei wird der Bau-Report aus dem Jahr 2022 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 Antrageingänge, 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 2022, die Anzahl der genehmigten Anträge auf Vorbescheid wurde bis zum Jahr 2021 ausgewertet.

Für die Jahre 2015 bis 2022 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 2022 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

27.02.2022

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 Vorhaben
VB	Vorbescheid
AA	Anzeige der Beseitigung von Anlagen
WAG	Abgeschlossenheit

3. Rahmenbedingungen Bauen

Die Rahmenbedingungen für das Bauen wurden im Jahr 2022 durch folgende Punkte wesentlich beeinflusst:

- Anstieg der Zinssätze für die Baufinanzierung, z.B. für ein Hypothekendarlehen mit 15 Jahren Sollzinsbindung von 1,30 % Anfang 2022 bis auf 4,20 % in der zweiten Jahreshälfte 2022 (Quelle: interhyp).
- Anstieg der Baupreise, z.B. für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart in Sachsen vom Preisindex 142,7 im November 2021 auf den Preisindex 174,3 im November 2022 (Vergleichswert Preisindex 2015 = 100; Quelle: Statistik der Bauleistungspreise - Statistisches Landesamt Sachsen).
- Anstieg der Inflationsrate auf +10,4 % im Monat Oktober 2022 und im Jahresdurchschnitt 2022 auf + 7,9 % durch krisen- und kriegsbedingte Sondereffekte (Quelle: Statistisches Bundesamt).

In Sachsen wurde mit Wirkung zum 08.06.2022 die Sächsische Bauordnung geändert und in diesem Zusammenhang der Katalog der baurechtlich verfahrensfreien Vorhaben erweitert. So sind z.B. Gebäude nunmehr mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³, außer im Außenbereich, verfahrensfrei zulässig (vorher: eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m²).

27.02.2022

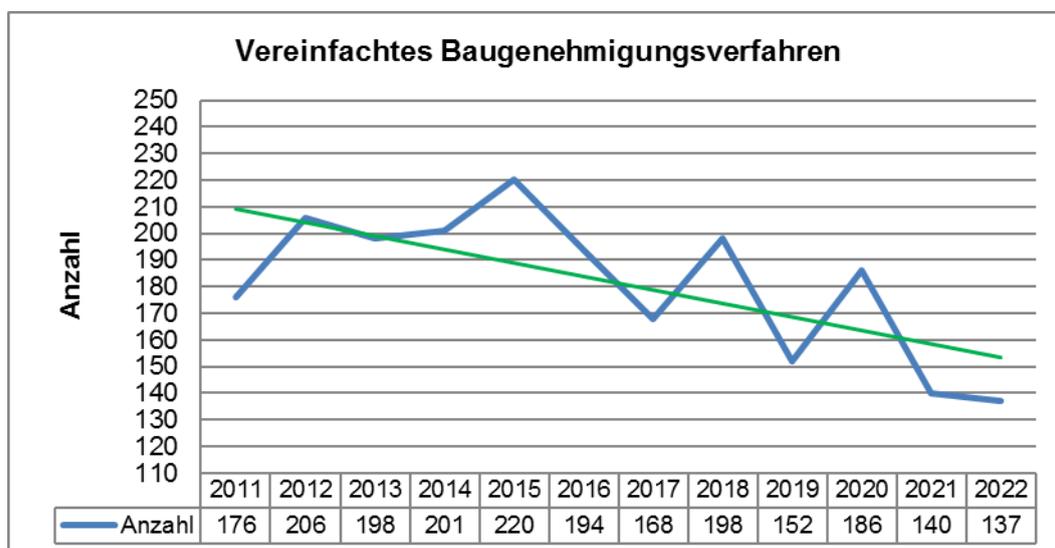
4. Auswertung

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

Antragseingänge 2011 - 2022												
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	176	206	198	201	220	194	168	198	152	186	140	137
Baugenehmigungsverfahren (Sonderbau)	19	24	19	23	20	34	34	23	17	16	15	15
Genehmigungsfreistellung	13	16	9	13	12	14	8	13	10	14	16	6
Vorbescheid	15	13	14	18	26	19	30	33	29	31	46	50
Anzeige der Beseitigung von Anlagen	17	25	22	5	5	10	7	8	8	5	2	5
Baugenehmigung/ Sondernutzungserlaubnis für Werbeanlagen	150	155	200	149	165	170	178	155	142	151	111	142
Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen	2	0	4	4	6	10	3	5	4	19	7	2
Stellungnahmen nach BImSchG	1	3	1	5	6	2	1	3	1	1	1	1
Abgeschlossenheitsbescheinigung	14	11	14	13	14	12	18	15	17	17	30	30
Gesamt	407	453	481	431	474	465	447	453	380	440	368	388

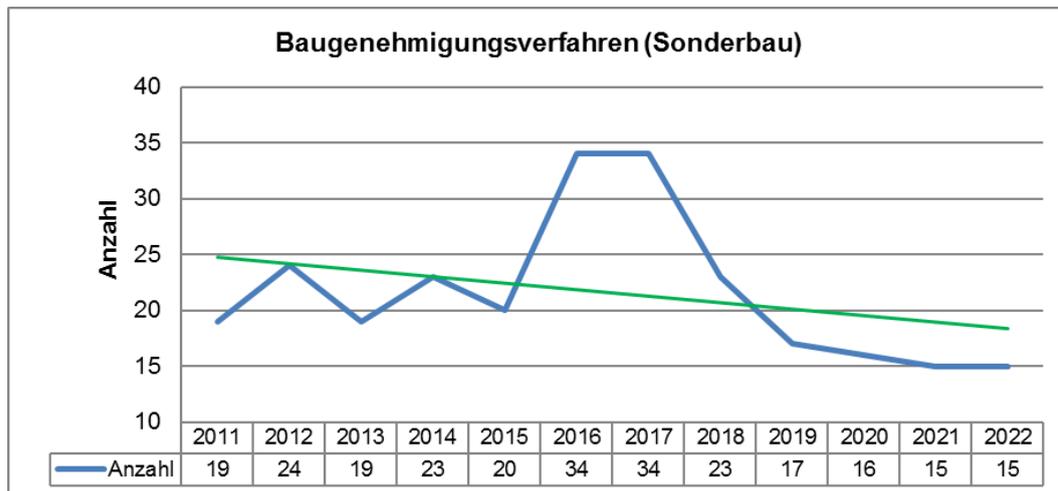
Die Entwicklung bei den wesentlichen Verfahrensarten wird durch die nachfolgenden Darstellungen veranschaulicht.

Die Anzahl der Anträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegt jährlichen Schwankungen. Im Jahr 2022 wurde der Vorjahreswert fast erreicht. Die Tendenz (grüne Linie) ist weiterhin rückläufig.

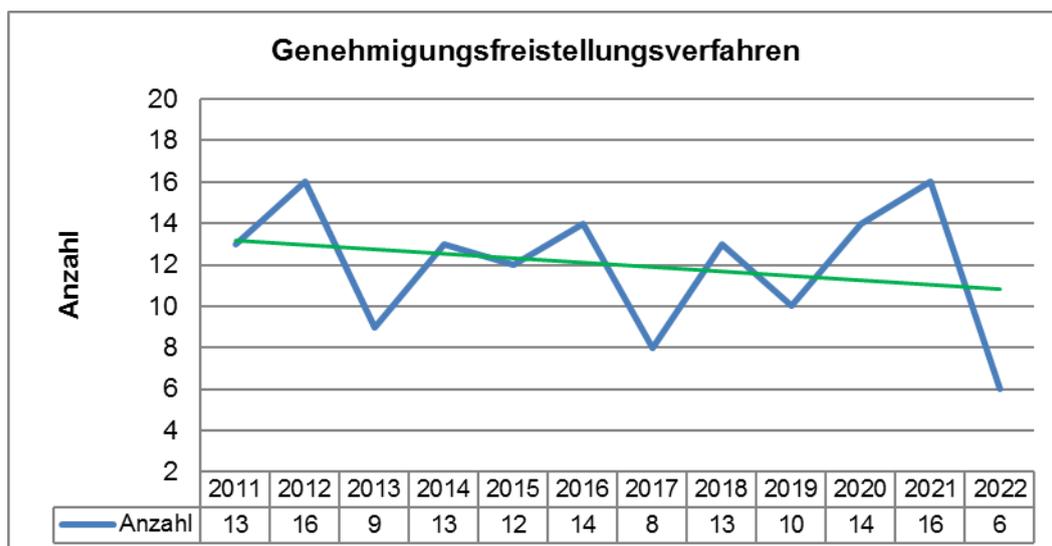


27.02.2022

Die Anzahl der Anträge für Sonderbauten ist im Vergleich zu den drei Vorjahren konstant geblieben. Der Wert ist weiterhin leicht unterdurchschnittlich.



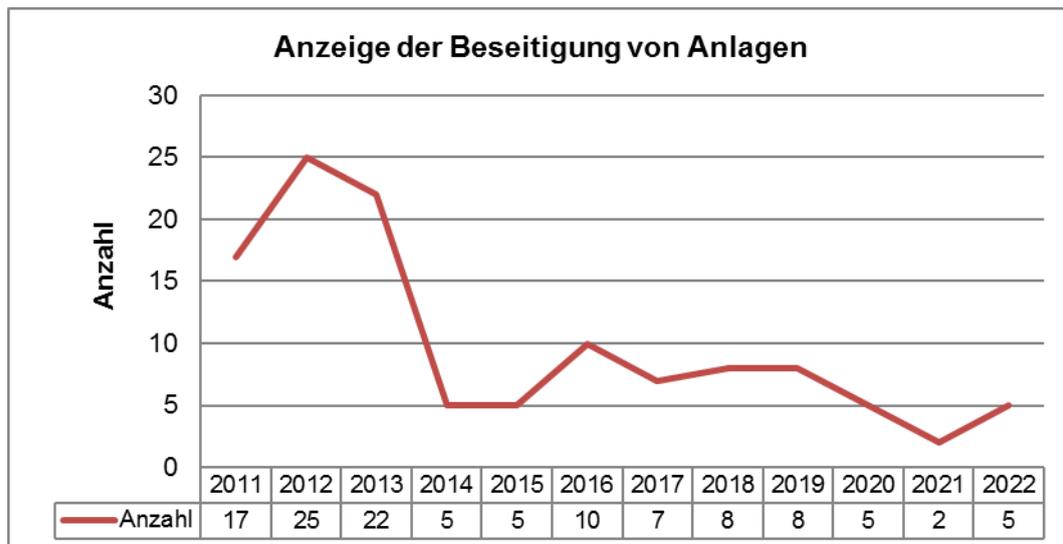
Auffällig ist im Jahr 2022 die Abnahme der Anzahl der Vorlagen im Genehmigungsverfahren. Dies sind Anzeigen von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, was auf eine Reduzierung entsprechender Bauflächen hinweist.



27.02.2022

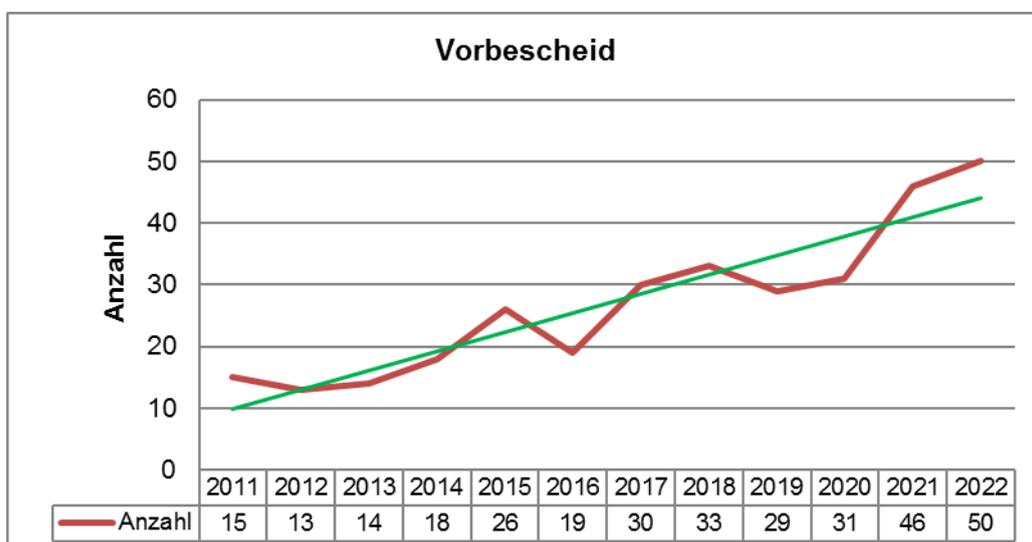
Die Anzahl der Anzeigen der Beseitigung von Anlagen hat sich seit 2014 auf ein relativ konstantes Niveau eingepegelt. Der Rückgang im Jahr 2014 korrespondiert mit dem Auslaufen des damaligen Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost - Programmteil Rückbau Wohngebäude“ (siehe Baureport 2016).

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.



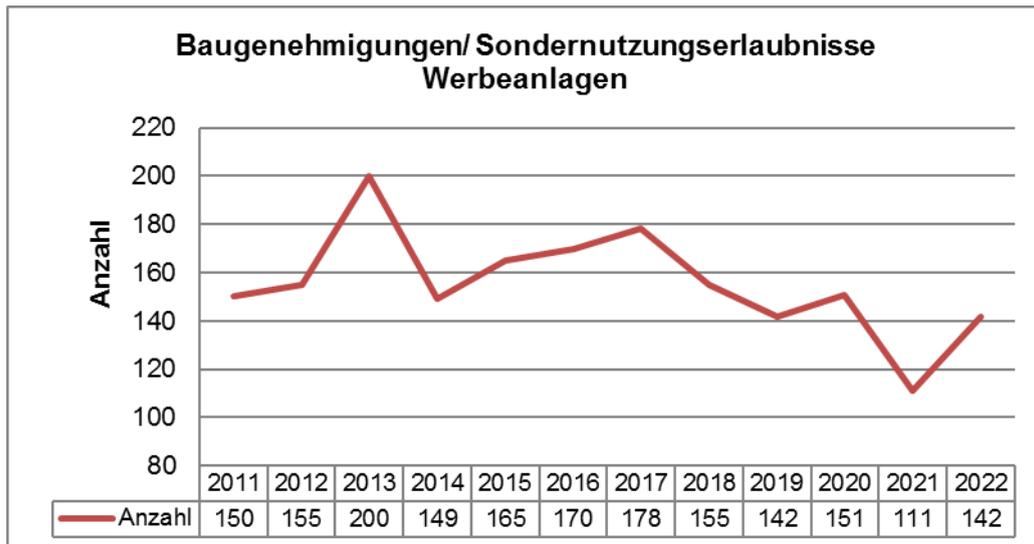
Die Anzahl der Anträge auf Erteilung eines Vorbescheides bewegt sich auf dem bereits hohen Vorjahresniveau. Die Tendenz (grüne Linie) ist weiterhin steigend. Im Vorbescheidsverfahren wird die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes geprüft.

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.

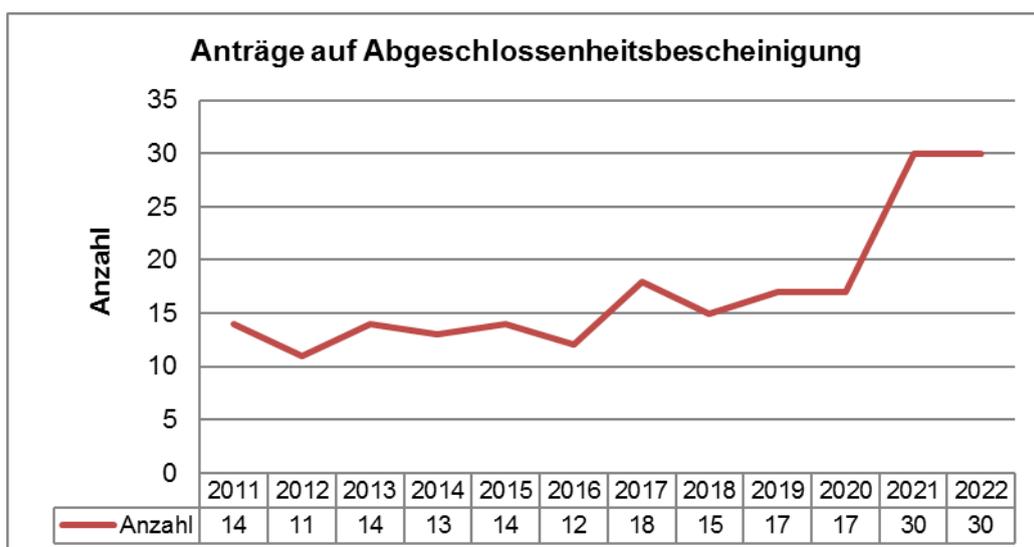


27.02.2022

Die Anzahl der Baugenehmigungen und Sondernutzungserlaubnisse für Werbeanlagen war im Jahr 2021 auf Grund der Pandemielage rückläufig. Die Vermutung aus dem Baureport des Jahres 2022, dass es sich um eine zeitlich begrenzte Reduzierung der Fallzahlen handelt, hat sich bestätigt. Die Fallzahlen erreichen fast wieder das Niveau der Vorjahre.

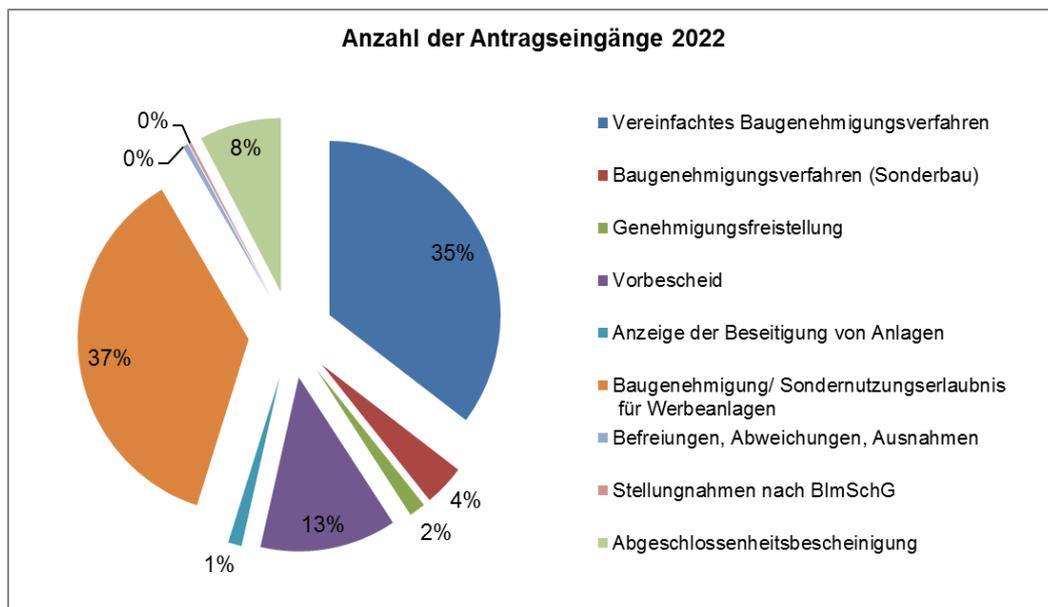


Signifikant ist der Anstieg der Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz in den Jahren 2021 und 2022. Es bleibt abzuwarten, ob sich dieser Anstieg zu einem Trend nach mehr Wohneigentum fortentwickelt.

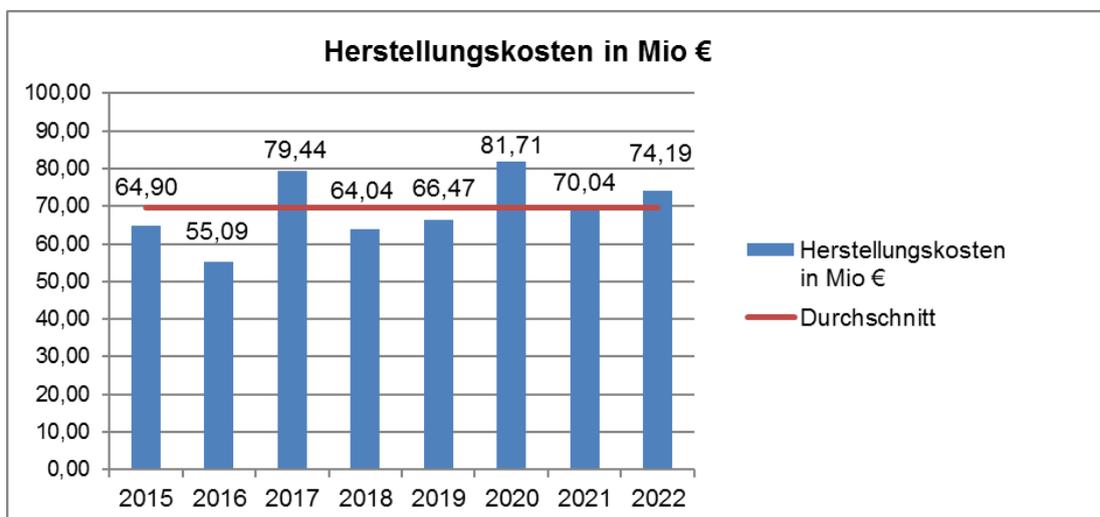


27.02.2022

Die Anzahl der Anträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und für Werbeanlagen überwiegen. Für das **Jahr 2022** ist die prozentuale Aufteilung der Anzahl der Anträge auf die einzelnen Verfahrensarten wie folgt grafisch dargestellt.



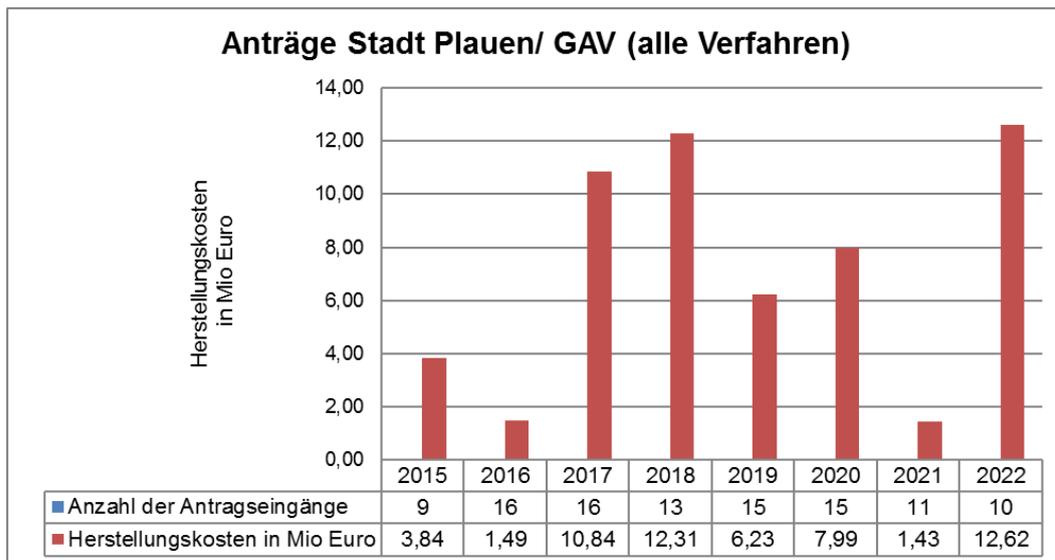
Die veranschlagten Gesamt-Herstellungskosten betragen für das **Jahr 2022** insgesamt **74,19 Mio Euro**. Sie liegen somit leicht über dem statistischen Durchschnitt (69,48 Mio Euro), spiegeln aber nicht vollständig den Anstieg der Baupreise wider. Die Entwicklung der Herstellungskosten veranschaulicht die nachfolgende Grafik.



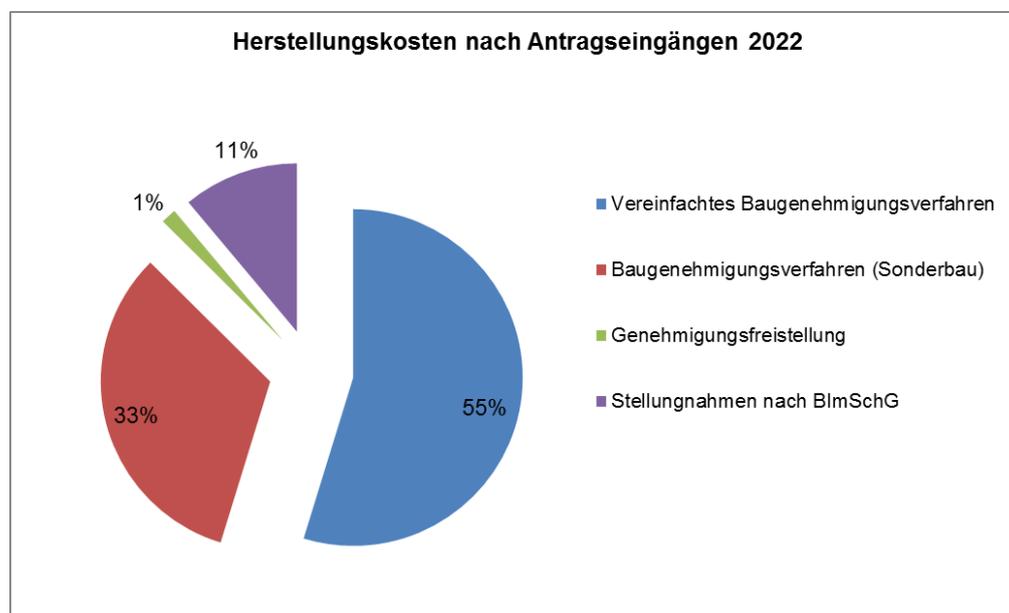
27.02.2022

Gewünscht wurde die Darstellung der Entwicklung des Anteiles von städtischen Bauvorhaben an den Gesamt-Herstellungskosten. Die Kennzahlen wurden für die vergangenen 8 Jahre ermittelt und in der nachfolgenden Grafik zusammengefasst.

Wie bereits im Baureport 2022 ausgeführt, kommt nach einer Reduzierung der Herstellungskosten im Jahr 2021 auf Grund der Vorbereitung größerer Vorhaben aus dem Modellprojekt "ZUKUNFT LEBEN im Plauer Süden" im Jahr 2022 nunmehr das Einzelvorhaben „Dreifeldsporthalle am Lessing-Gymnasium“ zum Tragen.



Werden die veranschlagten Herstellungskosten auf die Verfahrensarten für das **Jahr 2022** 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.



27.02.2022

Die Kostengliederung nach den einzelnen Anlagen-/ Nutzungsarten für die **Jahre 2015 bis 2022** zeigt die nachfolgende Tabelle.

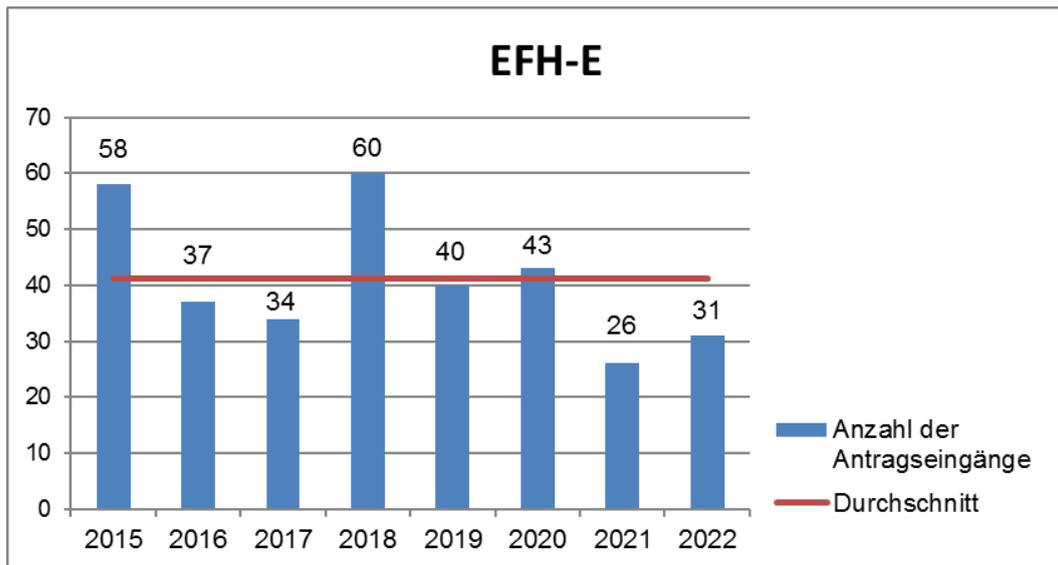
	EFH-E	MFH-E	GBV-E	GEW-E	EFH-Ä	MFH-Ä	GBV-Ä	GEW-Ä	BAL	NA	KV
Herstellungskosten 2015 in Mio €	13,15	1,81	3,92	10,18	1,81	14,29	6,53	10,75	1,21	0,43	0,84
Herstellungskosten 2016 in Mio €	6,74	5,02	2,53	16,99	1,47	10,33	2,66	7,20	1,21	0,47	0,49
Herstellungskosten 2017 in Mio €	8,50	7,25	7,64	14,54	1,82	16,48	16,71	4,62	0,37	0,79	0,73
Herstellungskosten 2018 in Mio €	14,37	10,67	7,34	1,22	1,02	12,33	12,53	2,63	0,81	0,42	0,72
Herstellungskosten 2019 in Mio €	10,23	7,43	0,97	16,56	1,30	10,91	14,23	3,79	0,15	0,42	0,47
Herstellungskosten 2020 in Mio €	11,77	6,58	4,31	28,49	1,92	14,27	9,93	2,44	0,38	0,86	0,75
Herstellungskosten 2021 in Mio €	7,85	5,30	0,64	27,93	2,26	10,14	2,17	12,51	0,30	0,35	0,59
Herstellungskosten 2022 in Mio €	9,53	4,10	20,94	11,68	1,98	12,99	2,21	9,73	0,18	0,22	0,64

Die Aufteilung der Antragsanzahl auf die einzelnen Anlagen-/ Nutzungsarten für die **Jahre 2015 bis 2022** 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
Anzahl Anträge 2022	31	1	5	4	18	28	4	14	6	14	36	50	5	30

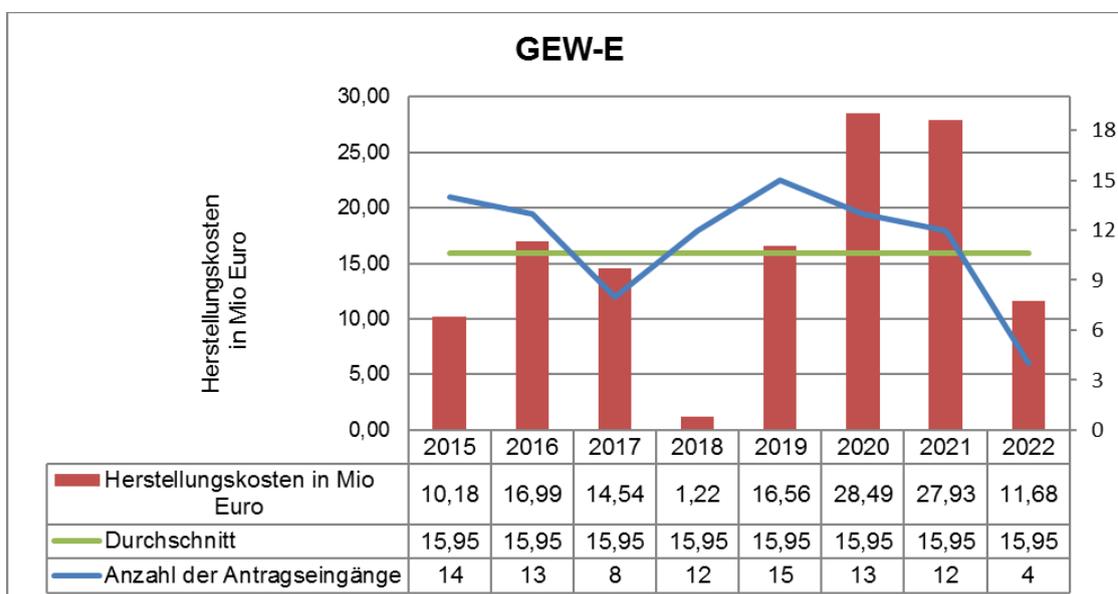
27.02.2022

Einen bedeutenden Teil des jährlichen Antragsvolumens nehmen die Einfamilienhaus-Neubauten (EFH-E) ein. Die Anzahl der beantragten Einfamilienhaus-Neubauten im Jahr 2022 ist wieder unterdurchschnittlich. Hier fehlen ausgewiesene Eigenheim-Standorte in festgesetzten Plangebieten. Auch Einzelstandorte in Baulücken sind rar. Darüber hinaus haben sich die Rahmenbedingungen für das Bauen im Laufe des Jahres deutlich verschlechtert (siehe Nr. 3).



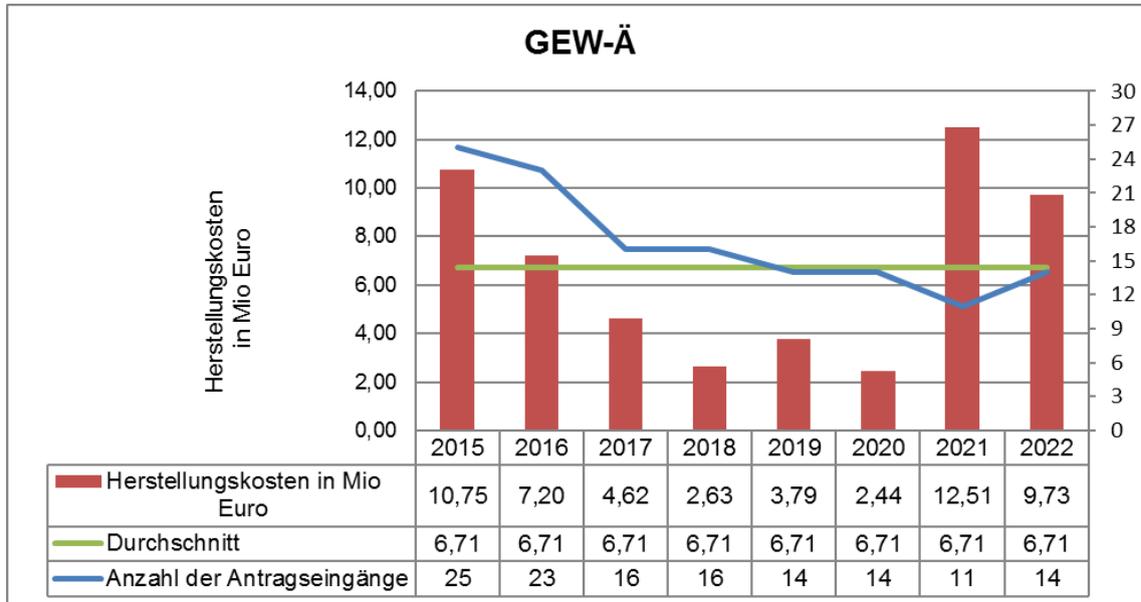
Die gewerblichen Vorhaben (Errichtung: GEW-E und Änderung: GEW-Ä) nehmen sowohl bei der Anzahl der Antragseingänge als auch bei den Herstellungskosten einen wichtigen Platz ein.

Die Anzahl der Bauanträge für gewerbliche Neubauvorhaben ist zurückgegangen. Die Herstellungskosten verbleiben leicht unter dem Durchschnitt, wobei sie durch ein größeres Einzelvorhaben gestützt werden.

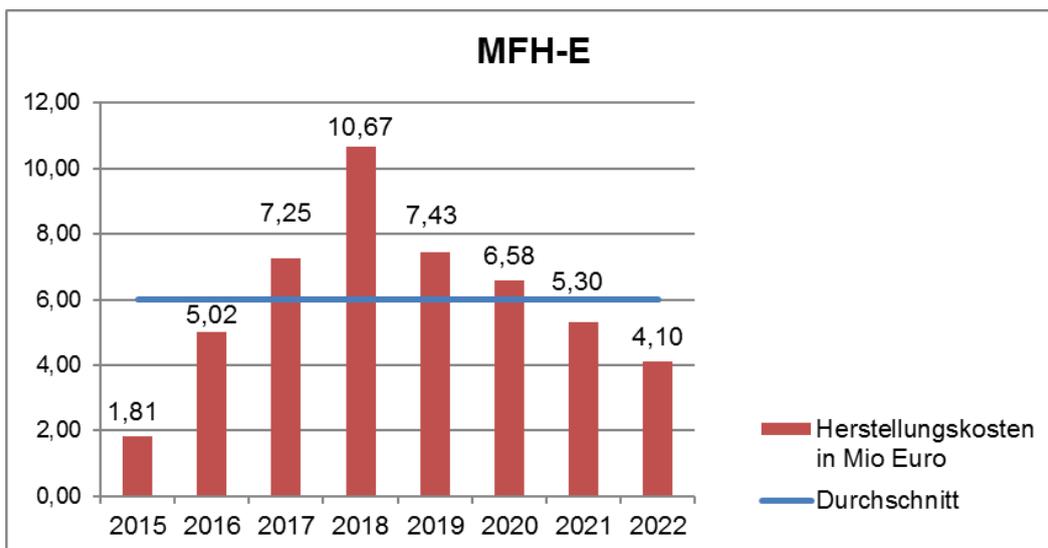


27.02.2022

Bei der Änderung gewerblicher Vorhaben sind dagegen keine Rückgänge zu verzeichnen. Das Investitionsvolumen bleibt in dieser Kategorie überdurchschnittlich, wobei auch hier ein Einzelvorhaben stützend wirkt.

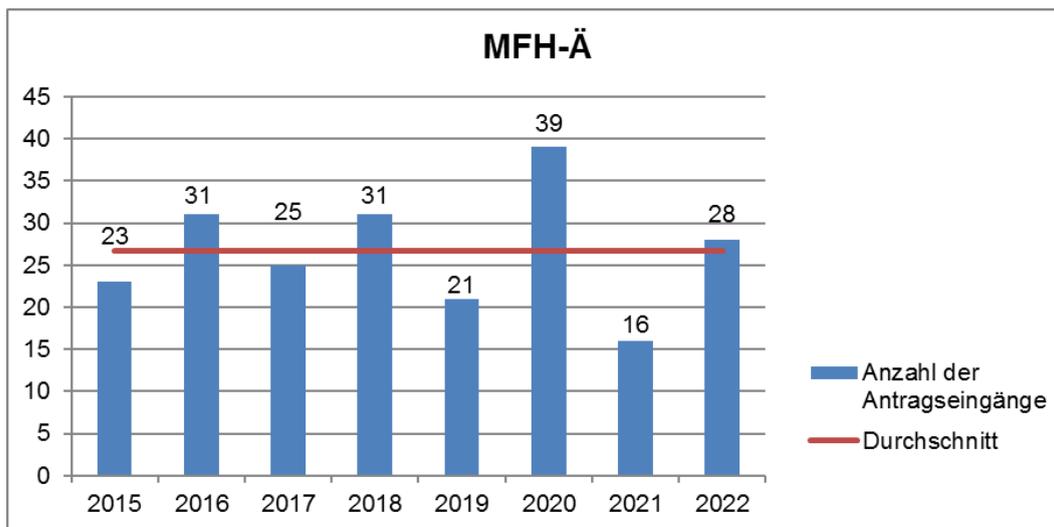


Das Investitionsvolumen ist bei der Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern (MFH-E) leicht unterdurchschnittlich. Die Fallzahlen bewegen sich in dieser Kategorie seit Beginn der statistischen Erfassung auf niedrigem Niveau. Auch 2022 dient das beantragte Einzelvorhaben der Schaffung hochwertigen Wohnraums.



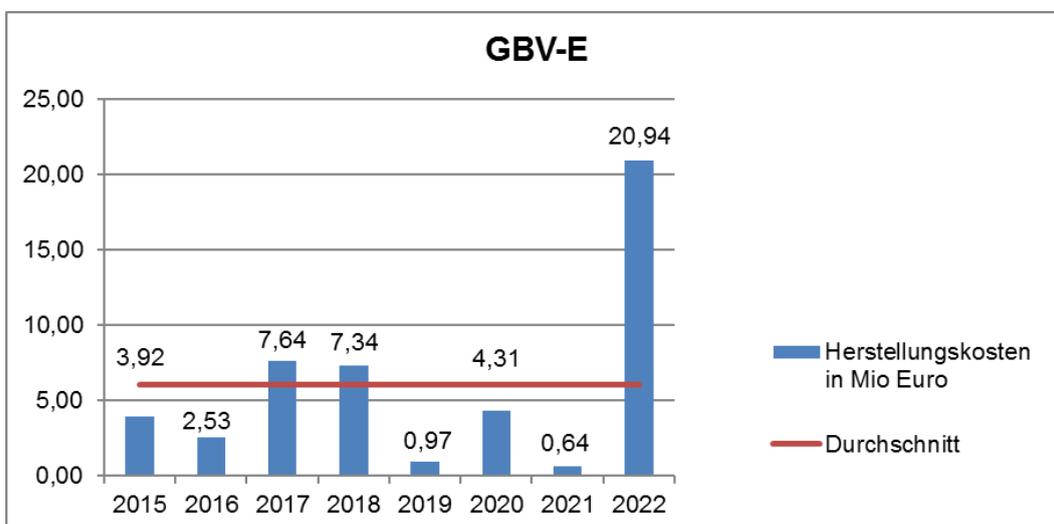
27.02.2022

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 2022 wieder auf Durchschnittsniveau gestiegen. Auch die geplanten Herstellungskosten liegen wieder im Durchschnitt. Die kommunalen bzw. genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sind in dieser Kategorie wieder mit Bauanträgen vertreten. Der Schwerpunkt liegt bei diesen Unternehmen auf dem nachträglichen Einbau von Aufzugsanlagen.



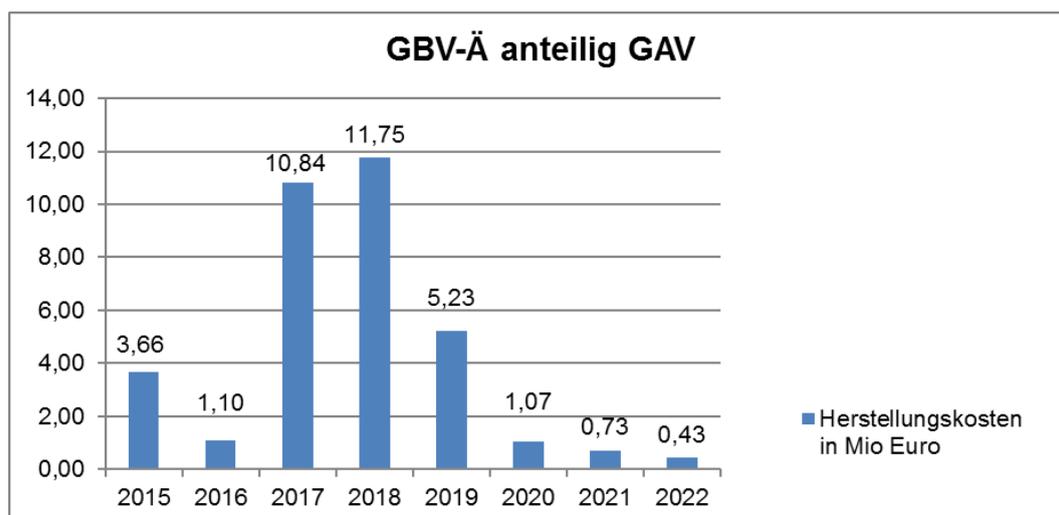
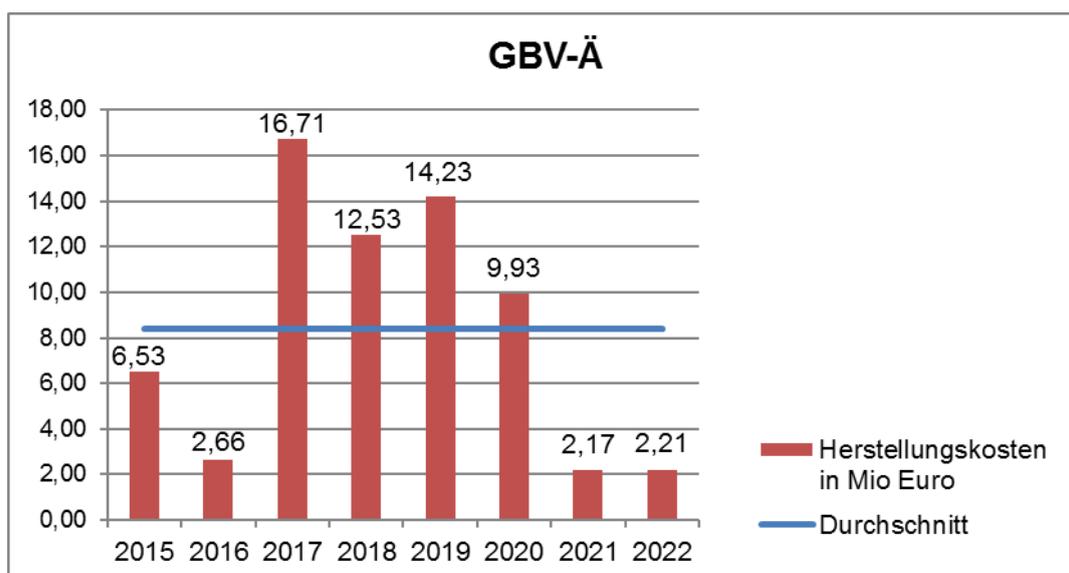
Die in den Bauanträgen ausgewiesenen Herstellungskosten für Neubauten von Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäuden (GBV-E) sind im Jahr 2022 stark überdurchschnittlich. Dieser Sondereffekt ergibt sich aus zwei größeren Einzelbauvorhaben aus den Bereichen Gesundheit und Sport.

Bisher war die Statistik hier geprägt von kostenrelevanten Anträgen für den Neubau von Altenpflegeheimen in den Jahren 2017 und 2018.



27.02.2022

Die geplanten Herstellungskosten bei der Änderung von Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäuden einschl. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (GBV-Ä) sind in den Jahren 2021 und 2022 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 gesondert ausgewertet. Der Schwerpunkt der Tätigkeit der GAV liegt in diesem Jahr bei den Neubauvorhaben (GBV-E).



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

27.02.2022

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	2021
Anträge auf Vorbescheid	13	14	18	26	19	30	33	29	31	46
genehmigte Anträge absolut	11	6	13	18	11	22	22	14	15	23
genehmigte Anträge relativ	85%	43%	72%	69%	58%	73%	67%	48%	48%	50%

5. Zusammenfassung und Ausblick

Die statistische Auswertung der Antragsgänge bauordnungsrechtlich verfahrenspflichtiger Bauvorhaben erfolgte für die Jahre 2011 bis 2022. Für die Jahre 2015 bis 2022 wurde eine detailliertere Auswertung nach Anlagen-/ Nutzungsarten vorgenommen. Diese detailliertere Auswertung erstreckt sich nunmehr über einen Zeitraum von 8 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 leicht über dem Durchschnitt der Vorjahre liegen, ist die Anzahl der Anträge im Jahr 2022 insgesamt unterdurchschnittlich. Dies macht sich insbesondere bei den Anträgen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und im Genehmigungsfreistellungsverfahren 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.

In den nächsten Jahren sind insbesondere die Auswirkungen der verschlechterten Rahmenbedingungen für das Bauen auf die statistischen Kenngrößen im Auge zu behalten. Die statistische Erfassung und Auswertung von Bauvorgängen mit den zugehörigen Kennzahlen sollte deshalb auch weiterhin fortgeschrieben werden.