

# Bau-Report 2016

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.

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.

Es ist beabsichtigt, den Bau-Report jährlich fortzuschreiben.

## 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 (2011 bis 2015), die Genehmigungen wurden bis zum Jahr 2014 ausgewertet.

Für das Jahr 2015 werden zusätzlich die mit den Anträgen verbundenen geschätzten Herstellungskosten (Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276) ausgewiesen. 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 das Jahr 2015 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:

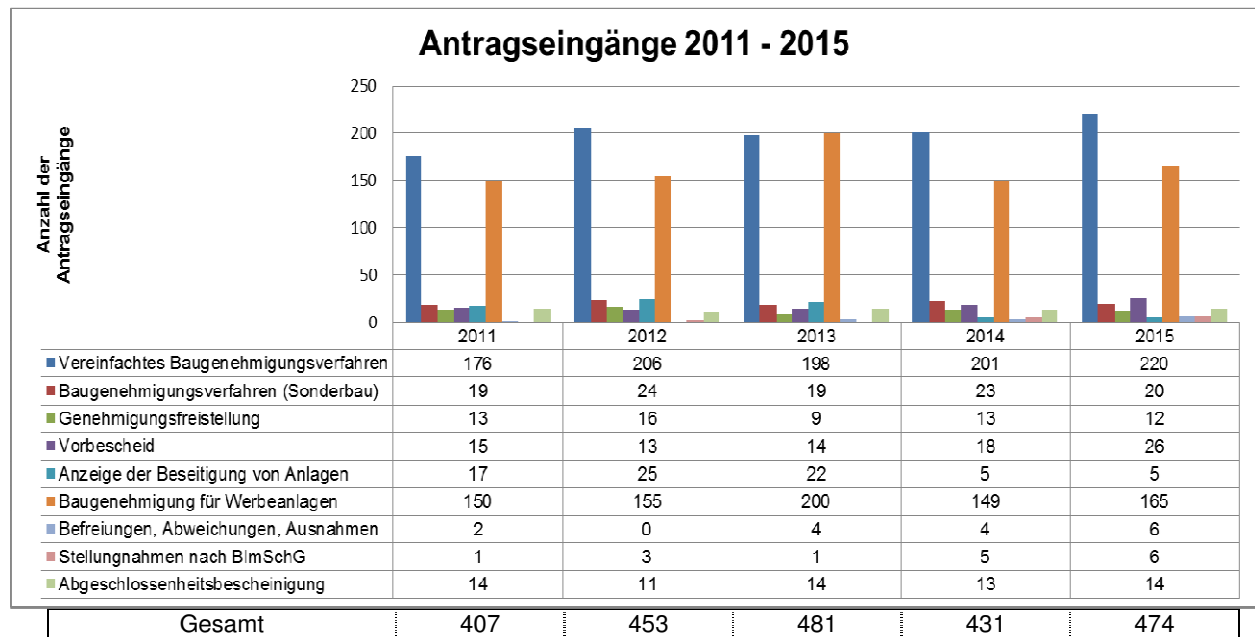
<u>Kurzzeichen</u>	<u>Anlagen-/ Nutzungsarten</u>
EFH-E	Errichtung Einfamilienwohnhaus
MFH-E	Errichtung Mehrfamilienwohnhaus
GBV-E	Errichtung Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude einschl. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

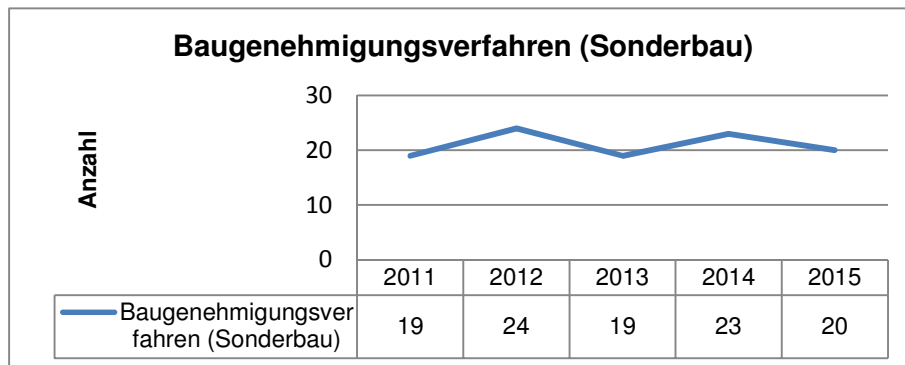
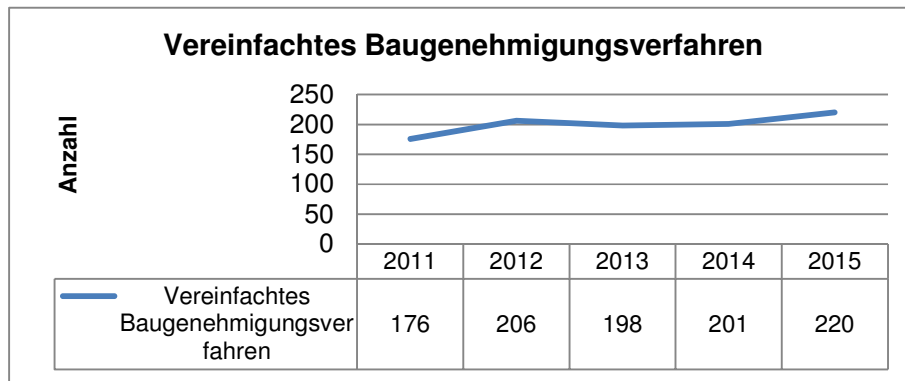
Es ist geplant, die Kostenkenngrößen weiter fortzuschreiben.

### 3. Auswertung

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



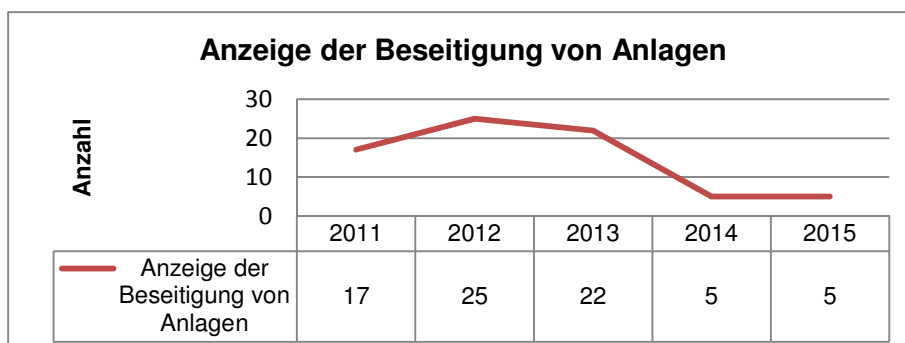
Bei den wesentlichen Verfahrensarten sind konstante Fallzahlen zu verzeichnen. Dies veranschaulichen die beiden nachfolgenden Darstellungen.



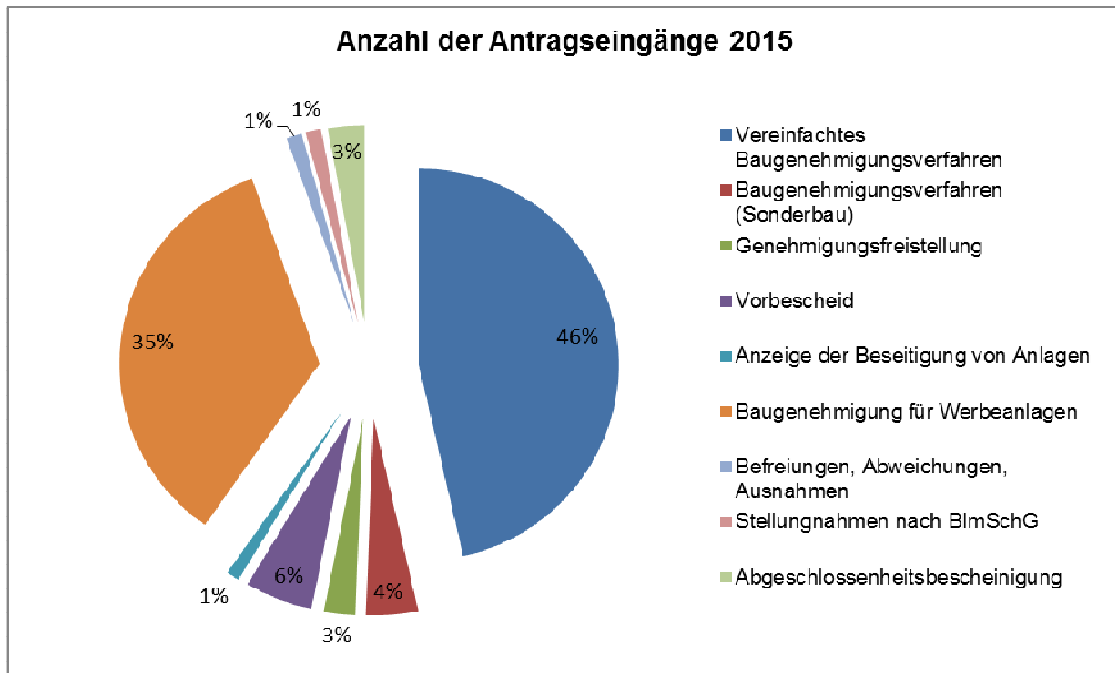
Der prozentuale Anteil an erteilten Genehmigungen ergibt sich wie folgt. Die restlichen Anträge wurden abgelehnt, vom Antragsteller zurückgenommen oder wegen unvollständiger Unterlagen zurückgewiesen.

<b>Prozentualer Anteil genehmigter Anträge</b>				
	2011	2012	2013	2014
vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	98%	93%	94%	96%
Baugenehmigungsverfahren Sonderbau	100%	88%	95%	87%
Vorbescheid	53%	85%	43%	72%

Die Anzahl der Anzeigen der Beseitigung von Anlagen ist seit 2014 stark rückläufig. Die Entwicklung korrespondiert mit dem Auslaufen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost - Programmteil Rückbau Wohngebäude“. Verfahrensfreie Anlagen, freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 3 sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, bis zu einer Höhe von 10 m sind allerdings gänzlich von der Anzeigepflicht ausgenommen und werden statistisch nicht erfasst.

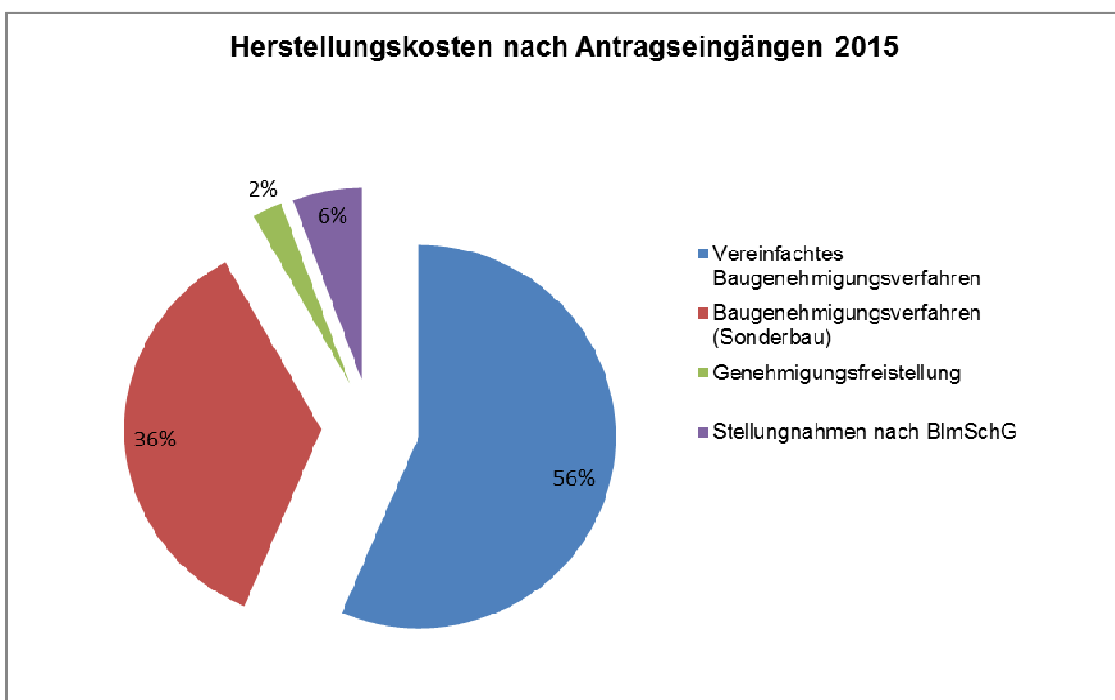


Die Anzahl an vereinfachten Genehmigungsverfahren überwiegt. Für das **Jahr 2015** ist die Aufteilung der einzelnen Verfahrensarten wie folgt grafisch dargestellt.



Die statistisch erfassten Herstellungskosten betragen für das **Jahr 2015** insgesamt **64,90 Mio Euro**.

Werden die Herstellungskosten auf die Verfahrensarten für das **Jahr 2015** 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.



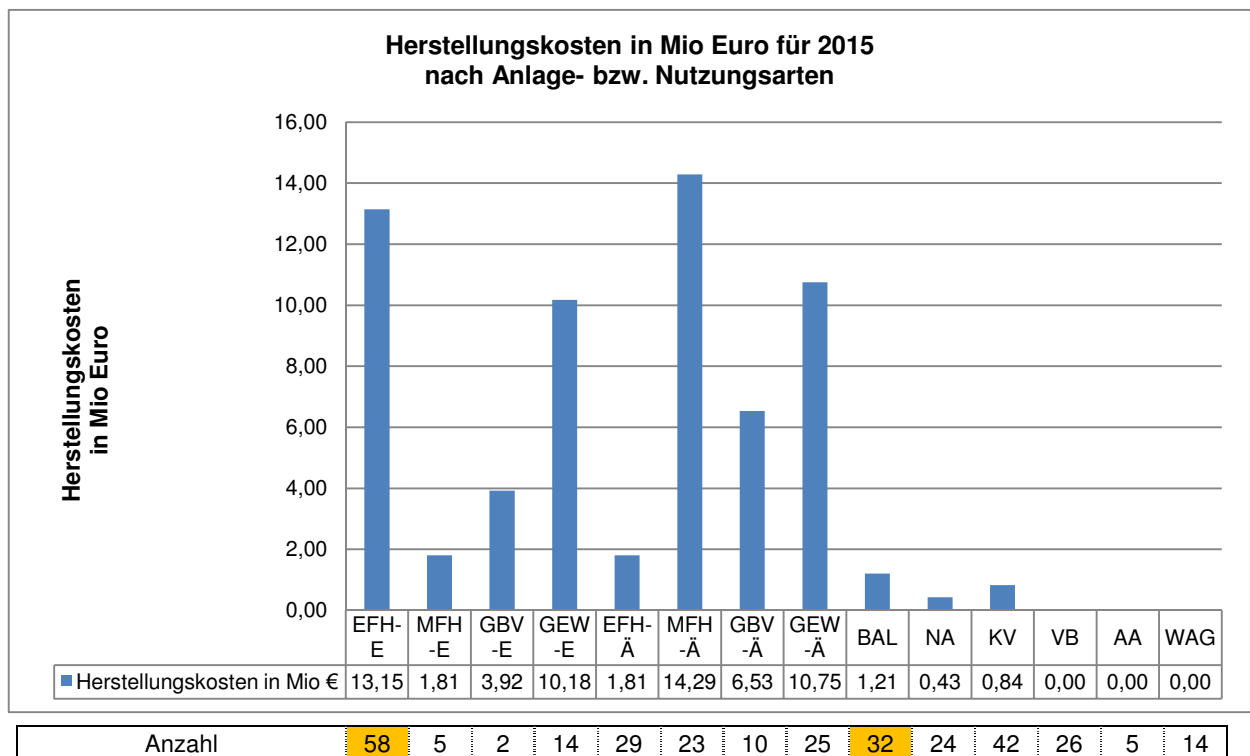
Die Kostengliederung nach Anlage- und Nutzungsarten für das **Jahr 2015** zeigt die nachfolgende Grafik.

Einen bedeutenden Teil des jährlichen Antragsvolumens nehmen die Einfamilienhaus-Neubauten (EFH-E) ein. Die Anzahl der Anträge für Mehrfamilienhaus-Neubauten (MFH-E) und für Neubauten von Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäuden (GBV-E) sind dagegen übersichtlich.

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

Signifikant ist auch die Anzahl der Anträge für ausschließliche Balkonanbauten an bestehende Wohngebäude (BAL), ohne wesentliche Änderungen an der Bausubstanz. Dies dokumentiert die Anstrengungen der Hauseigentümer für die Verbesserung der Vermietbarkeit der Wohnungen bzw. den Erhalt des bestehenden Mieterstammes.

Die gewerblichen Vorhaben (Errichtung und Änderung) nehmen sowohl bei der Anzahl der Antragseingänge als auch bei den Herstellungskosten einen wichtigen Platz ein. Im Jahr 2015 werden die Herstellungskosten bei der Errichtung gewerblicher Anlagen (GEW-E) durch ein größeres Einzelvorhaben mit 8,5 Mio € Herstellungskosten bestimmt. Hier bleibt die zukünftige Entwicklung weiter zu beobachten.



#### 4. Zusammenfassung und Ausblick

Die statistische Auswertung der Antragseingänge bauordnungsrechtlich verfahrenspflichtiger Bauvorhaben erfolgte für die letzten 5 Jahre. Für das Jahr 2015 wurde eine detailliertere Auswertung nach Anlagen- bzw. Nutzungsarten vorgenommen.

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.

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 dem Jahr 2015, sind zukünftig fortzuschreiben, um statistisch relevante Änderungen erfassen zu können.