

## Baurecht

Der Aufgabenbereich der Baurechtsbehörde war auch im Berichtsjahr 2018 von organisatorischen und personellen Neuerungen beeinflusst.

So konnte zum 01.05.2018 u.a. die Stelle der Abteilungsleitung mit Herrn Daniel Brugger als erfahrener Verwaltungswirt neu besetzt werden. Darüber hinaus wurden in 2018 systematisch Kennzahlen über die Dauer des Baugenehmigungsverfahrens sowie weitere statistische Daten erhoben, über die quartalsweise auch im Planungsausschuss informiert wurde.

### Anfragen und Anträge auf baurechtliche Entscheidung

Die Vielfalt und Anzahl an Bauanträgen für Sonderbauten und sonstige komplexe Gebäude war auch im Jahr 2018 eine Herausforderung für die Mitarbeiter/innen der Baurechtsbehörde. Dies insbesondere deswegen, weil häufig Verordnungen und Richtlinien außerhalb der Landesbauordnung (LBO) in die Entscheidung der Baurechtsbehörde einzubeziehen sind. Dies erfordert nicht nur spezifische Fachkenntnisse abseits des eigentlichen Bauordnungsrechts, sondern in der Regel auch einen hohen Grad an Verantwortung in der Ermessensausübung, etwa bei der Entscheidung über Befreiungen, Ausnahmen und sonstigen Abweichungen.

Ausgewählte Beispiele für große und komplexe Bauantragsverfahren waren etwa der erste Bauabschnitt des Finanzamts-Neubaus, die Errichtung des Einkaufsquartiers Rée Carré, die weitreichenden Um/Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an mehreren Schulen, aber auch wieder große gewerbliche Vorhaben, wie etwa die Erweiterung der Werksstandorte der Firmen Hansgrohe, Hobart und Kälte-Huber im Industriegebiet Elgersweier.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gesamtzahl an Antragseingängen des Geschäftsjahres 2018 sowie im Vergleich der Vorjahre 2016 und 2017 inkl. sonstiger aktenkundiger erfasster Anfragen. Erfasst werden hierbei grundsätzlich Vorgänge, die je nach Einzelfall eine Bearbeitungstiefe von mehr als einer Stunde Arbeitszeit umfassen und einer sonstigen vertieften Auseinandersetzung mit dem Sachverhalt bedürfen.

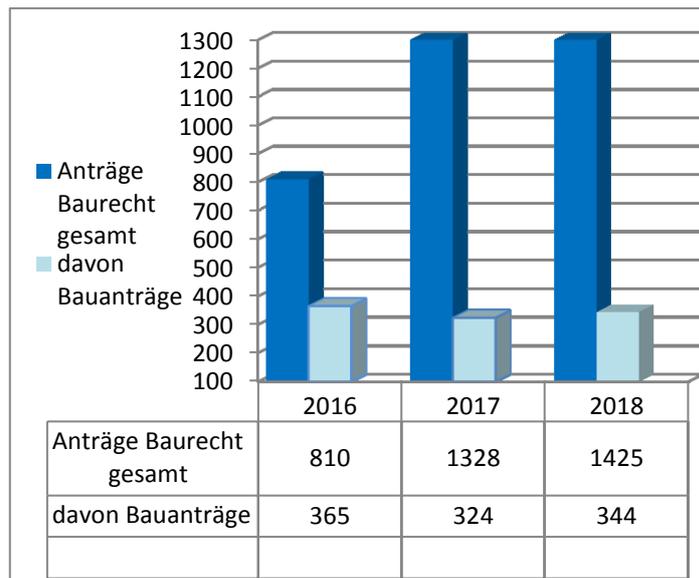


Abb. Antragseingänge

Es zeigt sich, dass die Anzahl aller eingegangenen Anträge und Anfragen 2018 das im Vorjahr erzielte hohe Niveau halten. Die Gesamtzahl von 1.425 eingegangenen Anträgen auf baurechtliche Entscheidung oder Stellungnahme beinhaltet neben den eigentlichen Bauanträgen und Bauvoranfragen auch sonstige durch die Baurechtsbehörde zu treffende Entscheidungen. Dazu gehören ordnungsbehördliche Entscheidungen, wasser-, naturschutz- und immissionsschutzrechtliche Stellungnahmen, die Erteilung denkmalrechtlicher Genehmigungen sowie die Eintragung/Änderung/Löschung von Baulasteneintragungen und Auskünfte hierzu.

Hinzu kommt die Beratung von Bauwilligen, Entwurfsverfassern, Gutachtern und Angrenzern. Da diese Beratungen in der Regel im Vorfeld eines formellen Verfahrens erfolgen, sind auch diese intensiv zu bearbeiten und zu dokumentieren, um das formelle Verfahren vorzubereiten.

Die sich wohl auch langfristig etablierende hohe Fallzahl ist neben einer verbesserten Dokumentation auch der erhöhten Anzahl erfasster Anfragen geschuldet. Deren Beantwortung ist im Einzelfall ebenso zeitaufwendig, da insbesondere im Zustimmungsverfahren gegenüber anderen Fachbehörden im Vorfeld verbindliche baurechtliche Auskünfte gegeben werden sollen und müssen.

Die Zahl der reinen Bauanträge bleibt weitgehend stabil auf dem Niveau des Vorjahres.

Nicht abgebildet ist in der Statistik die stets hohe Zahl von sonstigen, kleineren Anfragen und (Nachbar-) Beschwerden, die nicht in jedem Fall erfasst und dokumentiert werden.

**Baurechtliche Genehmigungen / Entscheidungen**

Insgesamt gingen im Berichtsjahr 344 Bauanträge und Bauvoranfragen ein. Im Berichtsjahr konnten 238 Genehmigungen erteilt werden, wovon auch ein Teil laufender Anträge aus den Vorjahren beschieden wurde. Insgesamt hat sich die Zahl der Genehmigungen damit gegenüber dem Vorjahr um ca. 40 Entscheidungen erhöht. Zu beachten ist hier, dass auch 2018 mehrere Vorhaben genehmigt wurden, die mit lediglich einem Vorgang bzw. einem Antrag erfasst sind, allerdings über mehrere Gebäude verfügen.

So umfasst beispielsweise das Bauvorhaben Rée Carré ein Aktenzeichen, besteht aber aus fünf Gebäuden und einer Tiefgarage mit einer Vielzahl von Gewerbeeinheiten sowie 22 Wohneinheiten. Die Prüfung dieses Vorhabens fiel mehrheitlich in das Jahr 2018, wobei mehrere Teilbaugenehmigungen erteilt wurden. Die abschließende Gesamtentscheidung erging im ersten Quartal 2019.

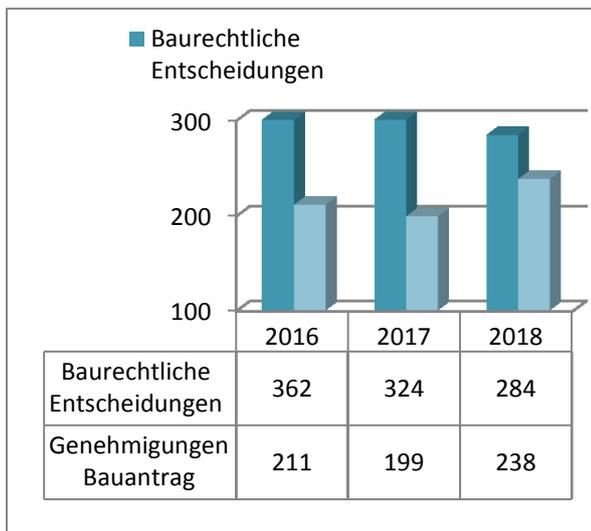


Abb. Genehmigungen

Bei der Verteilung der baurechtlichen Entscheidungen auf einzelne Vorhabentypen ist zu erkennen, dass der Anteil der großen Sonderbauten im Vergleich zum Vorjahr etwas zu Gunsten von kleineren Bauvorhaben, insbesondere den Bau von Einfamilienhäusern zurückging. Eine größere Zahl von Entscheidungen im Bereich der Einfamilienhäuser entfiel hierbei auf das Neubaugebiet „Vorderer Brand“ in Zunsweier.

Die beiden folgenden Abbildungen stellen die Anteile der im Berichtsjahr 2018 sowie im Vorjahr 2017 erteilten Baugenehmigungen dar, aufgeteilt in Einfamilienhäuser (EFH), Mehrfamilienhäuser (MFH) sowie Sonderbauten bzw. Nicht-Wohngebäude. Ebenfalls erfasst werden sonstige Vorhaben, die neben Werbeanlagen, Nebenanlagen auch Um- und Anbauten beinhalten.

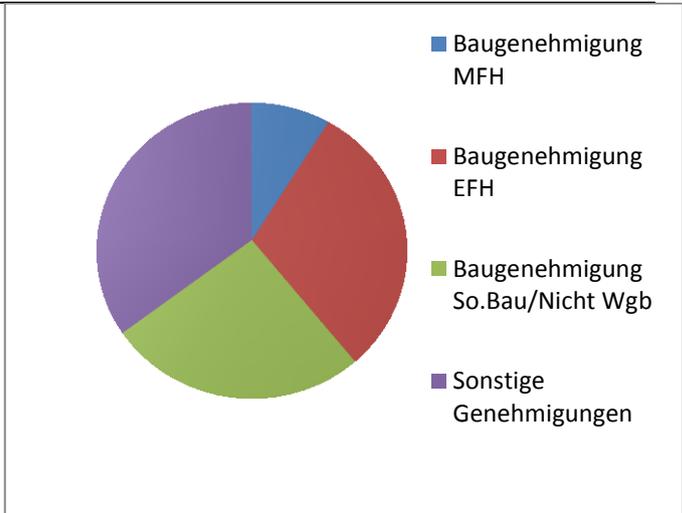


Abb. Anteil ausgewählter Vorhaben, 2017

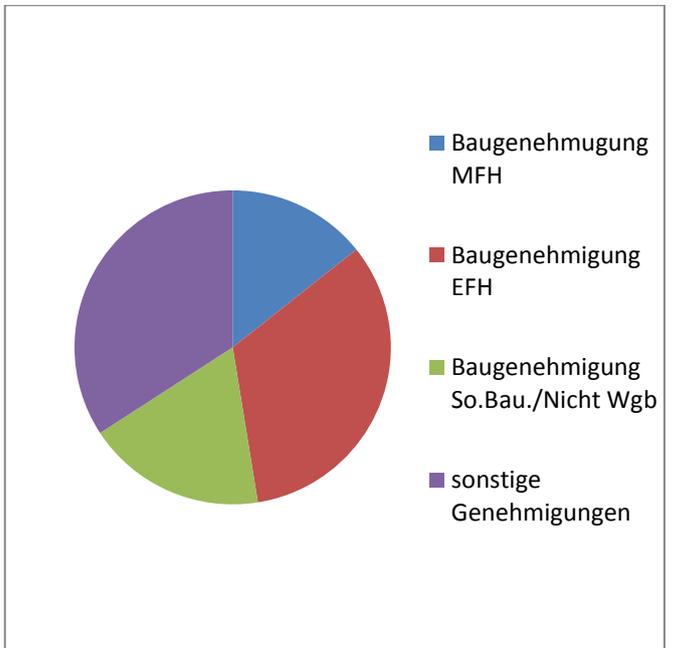


Abb. Anteil ausgewählter Vorhaben, 2018

Um nicht nur den gesetzlichen Vorgaben zur Dauer von Bauverfahren Rechnung zu tragen, sondern auch den Ansprüchen an eine verlässliche, qualifizierte und vor allem zügige Bearbeitung von insbesondere Bauanträgen zu genügen werden seit dem Jahr 2018 die Verfahrensdauern turnusmäßig verglichen.

Über die Entwicklungen, Ursachen sowie Optimierungsmaßnahmen wurde regelmäßig im Planungsausschuss berichtet. Erhoben wird die durchschnittliche Dauer von verschiedenen Meilensteinen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens. Die Kennziffer 1 befasst sich mit der Dauer der Eingangsbearbeitung von Bauanträgen in Werktagen. Nach der Landesbauordnung (LBO) darf dieser Arbeitsschritt bis zu 10 Arbeitstage (AT) in Anspruch nehmen. Die Entwicklung der erhobenen Werte zeigt, dass sich die Baurechtsbehörde der gesetzlichen Marke stetig annähert.

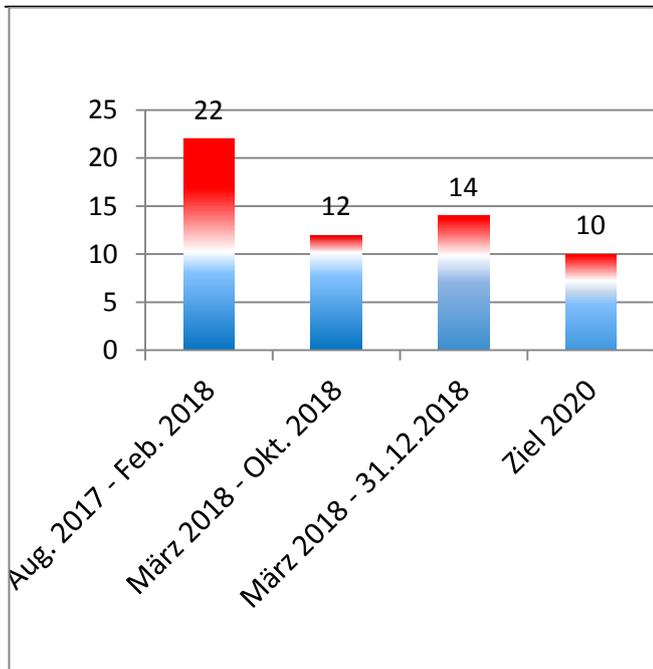


Abb.: Kennziffer 1 – Eingangsbearbeitung

Die Kennziffer 2, welche nicht graphisch dargestellt ist, befasst sich mit der Durchführung der gesetzlich vorgesehenen Beteiligung von Fachbehörde und Angrenzern. Hier wurde 2018 erreicht, dass die Vorgabe der LBO von einer maximalen Dauer für diesen Beteiligungsschritt von einem bzw. maximal zwei Monaten in der Mehrzahl der Fälle eingehalten wird.

Die Kennziffer 3 beschreibt die Bearbeitung eines Bauantrags durch die Mitarbeiter der Baurechtsbehörde. Hierunter fallen neben der Zusammenfassung und Bewertung des vorangegangenen Ämterumlaufs auch die baurechtliche und bautechnische Beurteilung des Bauvorhabens, sowie die Ausstellung einer baurechtlichen Entscheidung. Hier konnten im Laufe des vergangenen Jahres Verbesserungen erzielt werden. Jedoch zeigt die Entwicklung in den letzten Monaten des Jahres 2018 deutlich auf, dass die Baurechtsbehörde in der jetzigen Lage jegliche personelle Veränderung unmittelbar spürt und in ihrer Handlungsfähigkeit merklich eingeschränkt wird. Die durchschnittliche Dauer der Bearbeitung vom Ende der Behörden- und Nachbarbeteiligung bis zur Ausfertigung des Bescheids war im Jahr 2018 noch deutlich von der Zielzahl 40 Arbeitstag entfernt.

Durch die Nachbesetzung einer vakanten Stadtbaumeisterstelle und die Schaffung einer weiteren Stelle im technischen Bereich ist hier zum Ende des Jahres 2019 eine Verbesserung zu erwarten.

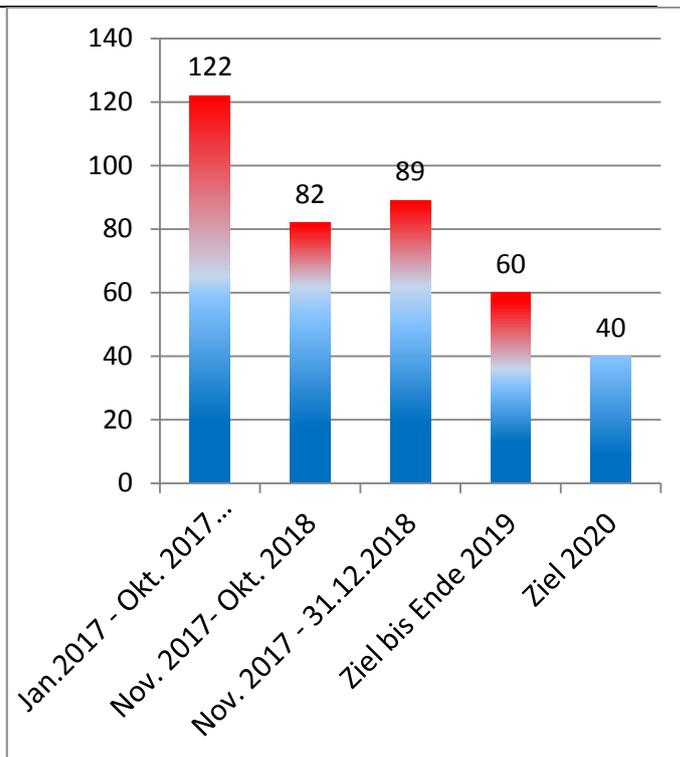


Abb.: Kennziffer 3 – Baurechtliche Prüfung

Die Kennziffer 4 fasst die Kennziffern 2 und 3 zusammen und dient als Kennziffer für die Gesamtdauer des Genehmigungsverfahrens. Dieses soll gem. der derzeit gültigen Fassung der LBO in der Regel 3 Monate nicht überschreiten, maximal aber 4 Monate betragen (jeweils gerechnet ab Vorliegen vollständiger und prüffähiger Unterlagen).

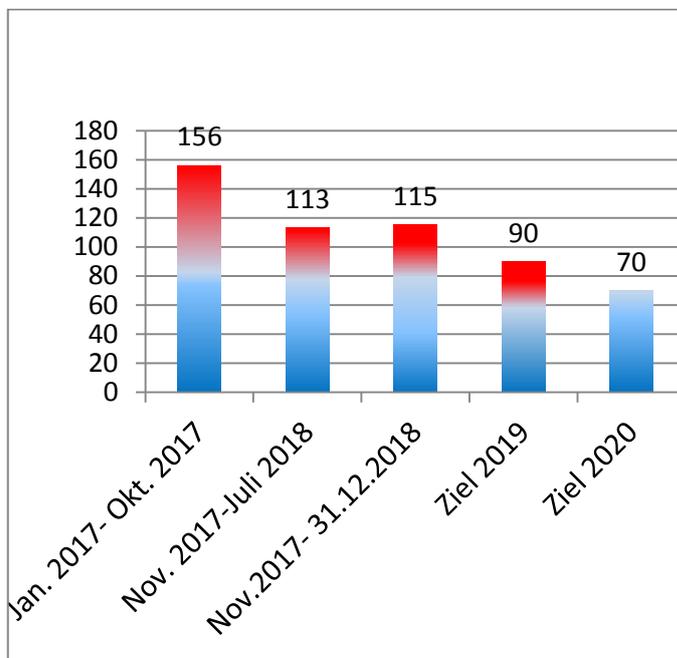


Abb.: Kennziffer 4 – Gesamtverfahren

**Wiederkehrende Prüfungen /  
Allgemeine Bauaufsicht**

Im Jahr 2018 wurden die Durchführung sowie die Nachverfolgung der Brandverhütungsschauen kontinuierlich fortgesetzt und die Anzahl weiter gesteigert. Derzeit unterliegen rund 324 Objekte, davon rund 100 städtische, der Brandverhütungsschaupflicht. Aufgrund der Zunahme der genehmigten Sonderbauten, die der Brandverhütungsschaupflicht unterliegen, ist hier von weiter steigenden Fallzahlen auszugehen.

Bei einer vom Verordnungsgeber vorgesehenen Überprüfungsfrist innerhalb von maximal fünf Jahren müssen im Schnitt jährlich 60 Objekte begangen werden. Im vergangenen Jahr wurden 72 Brandverhütungsschauen durchgeführt, was gegenüber den Vorjahren eine deutliche Steigerung darstellt.

Die Durchführung der Brandverhütungsschau wird i.d.R. durch externe Sachverständiger begleitet. Die Auslagen hierfür sind vom Eigentümer zu tragen. Darüber hinaus wurden Verwaltungsgebühren erhoben, um den Beitrag städtischer Mitarbeiter an der Durchführung der Verfahren abzubilden. Insgesamt wurden in diesem Geschäftsbereich Verwaltungsgebühren in Höhe von 63.526,40 Euro erhoben.

Für das Jahr 2019 ist die Durchführung von 60 bis 70 Brandverhütungsschauen geplant, so dass mittelfristig zu erwarten ist, dass sämtliche Objekte wieder fristgerecht begangen werden und die aus den letzten Jahren resultierten Rückstände sukzessive abgebaut werden.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Nachverfolgung der Mängelbeseitigung mit ggf. erforderlichen Nachschauterminen eine dauerhaft anfallende und stringente zu verfolgende Aufgabe darstellt, bei der sich bereits jetzt abzeichnet, dass insbesondere bei der Mängelbeseitigung und der Kontrolle der durchgeführten Schauen auch verwaltungsrechtliche Kapazitäten regelmäßig gebunden werden.

Darüber hinaus wurden in 2018 insgesamt 186 Baukontrollen durchgeführt, die in der überwiegenden Mehrzahl aufgrund entsprechender Anfragen oder Beschwerden aus der Bürgerschaft erfolgten. Daneben wurden 17 Abnahmen von Fliegenden Bauten durchgeführt, u.a. auch für Veranstaltungen der Stadt sowie der Ortschaften und ihrer Vereine. Darüber hinaus wurden 21 Rohbau- und Schlussabnahmen durchgeführt.

**Widerspruchs- und Klageverfahren**

Im Berichtsjahr 2018 waren insgesamt 21 Widerspruchsverfahren zu bearbeiten und Stellung zu sieben verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren im Bereich Baurecht zu nehmen. Insgesamt ist festzustellen, dass neben der zunehmenden Zahl von Nachbarwidersprüchen zu erteilten Baugenehmigungen auch vermehrt Bauherrn Widerspruch gegen einzelne Auflagen ihrer Baugenehmigung einlegen.

Dies hängt auch mit der Vielzahl an Einzelentscheidungen über beantragte Abweichungen von bautechnischen und insbesondere brandschutztechnischen Vorschriften zusammen. Die Bearbeitung solcher meist von Fachanwälten begleiteten Verfahren stellt hohe Anforderungen an die qualitative Aufarbeitung von Detailfragen und bindet entsprechend umfangreiche Arbeitskapazitäten.

Alle bislang durch Gerichte oder das Regierungspräsidium Freiburg entschiedenen Anfechtungen baurechtlicher Entscheidungen wurden im Sinne der Stadt entschieden oder aber mit für die Stadtverwaltung akzeptablen Vergleichen beigelegt. Rechtssicherheit ist insbesondere auch von großer Bedeutung, da es sich in den meisten Fällen um bedeutende Investitionen handelt – sowohl von Investoren als auch von privaten Einzelbauherren.

**Gebührenentwicklung**

Im Geschäftsjahr 2018 blieben die Gebühreneinnahmen gegenüber dem Jahr 2017 mit 813.483,68 € zurück. Der Grund hierfür war die Bindung mehrerer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baurechtsbehörde für einzelne Großvorhaben, wie beispielsweise das Rée Carré in Kombination mit der Tatsache, dass die Gesamtentscheidung für das Projekt erst Anfang 2019 erfolgte. Damit fällt auch der Gebührenbescheid ins Jahr 2019.

Bauvorhaben, die in 2018 gebührenbefreit waren, waren etwa der erste Bauabschnitt des neuen Finanzamtes sowie die Umbaumaßnahmen an der Georg-Monsch-Schule und dem Schiller-Gymnasium. Diese sogenannten „verlorenen Gebühren“ für Genehmigungen, Abnahmen und Kontrollen beliefen sich auf 118.617,50 €.

