

**Baurecht**

Der Aufgabenbereich der Baurechtsbehörde war auch im Berichtsjahr 2015 von Stellenvakanzan und dem Neuaufbau des Personalstamms geprägt. Erst zu Beginn des Jahres 2016 konnten erstmals seit 2014 alle vorhandenen Stellen wieder besetzt werden.

Nachdem Mitte 2015 die Stelle der Abteilungsleitung wieder besetzt wurde, konnten die Pflichtaufgaben wie Abnahmen fliegender Bauten, Rohbau- und Schlussabnahmen sowie die Durchführung von Brandverhütungsschauen wieder aufgenommen werden.

Mit der vollständigen Wiederbesetzung aller, u.a. durch den Doppelhaushalt 2016/17 neu genehmigten Stellen, ist es nun möglich, auch alle weiteren baurechtlichen Pflichtaufgaben zu erfüllen, wie etwa die Durchführung von anlassbezogenen Baukontrollen.

**Anträge auf baurechtliche Entscheidung**

Die Vielfalt und Anzahl an Bauanträgen für Sonderbauten und sonstige komplexe Gebäude war auch im Jahr 2015 eine besondere 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. Gleichzeitig musste auch im Berichtsjahr häufig über Abweichungen von den einschlägigen gesetzlichen Regelungen insbesondere im Bereich des Brand-schutzes entschieden werden.

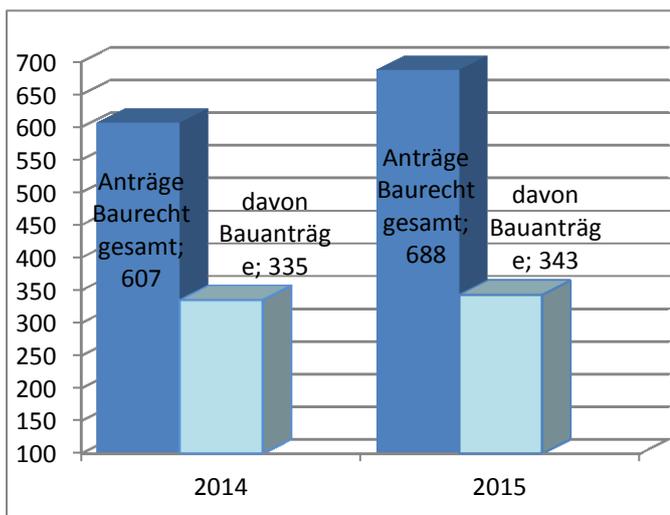


Abb. Antragseingänge

Die Abbildung zeigt die Antragseingänge des Geschäfts- sowie des Vorjahres. Es zeigt sich, dass die Anzahl der insgesamt eingegangenen Anträge 2015 gegenüber dem Vorjahr um 13 Prozent gestiegen ist.

Die Gesamtzahl von 688 eingegangenen Anträgen auf baurechtliche Entscheidung oder Stellungnahme beinhaltet neben den Bauanträgen und Bauvoranfragen auch sonstige durch die Baurechtsbehörde zu treffende Entscheidungen. Dazu gehören ordnungsbehördliche Entscheidungen, wasser-, naturschutz- sowie immissionsschutzrechtliche Stellungnahmen, die Erteilung denkmalrechtlicher Genehmigungen sowie Baulasten.

Wie die Erteilung von Baugenehmigungen und Bauvorbescheiden gehören auch die weiteren genannten Aufgaben zu den Pflichtaufgaben der Baurechtsbehörde. Daher wurden diese Zahlen in die Gesamtstatistik einbezogen. Hinzu kommt die Beratung von Bauwilligen, Entwurfsverfassern und Gutachtern sowie auch Anliegern und Nachbarn.

**Baurechtliche Genehmigungen/ Entscheidungen**

Insgesamt gingen 343 Bauanträge und Bauvoranfragen ein. 232 Baugenehmigungen konnten erteilt werden. Auch 219 Anträge aus den Vorjahren konnten abgearbeitet werden. Insbesondere die Baugenehmigung für das Freizeitbad, diverse Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen (allein im Baugebiet Seidenfaden wurden 12 Bauanträge mit Wohneinheiten zwischen 9 und 45 bearbeitet) und das neue Parkhaus Kronenwiese sowie ein großes Möbelhaus stellten besondere fachliche und kapazitäts Herausforderungen im Berichtsjahr dar.

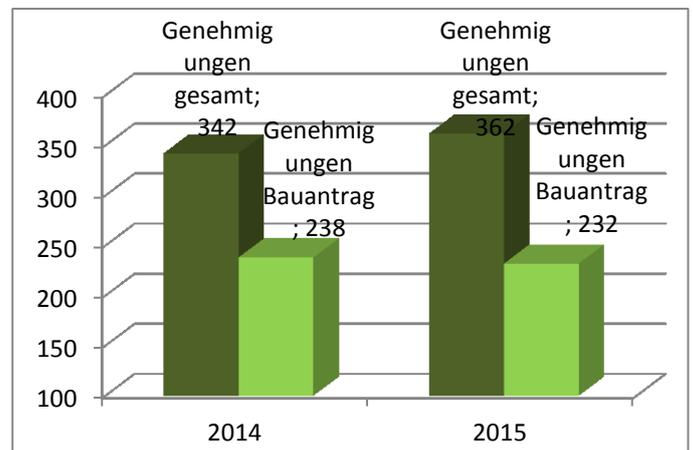


Abb. Genehmigungen

Zu berücksichtigen ist, dass die bei vielen komplexen Sonderbauvorhaben üblichen Nachtragsanträge – und die entsprechenden ergänzenden oder ersetzenden Genehmigungen – nicht in der Statistik enthalten sind.

Die folgenden beiden Abbildungen stellen die Anteile der im Berichtsjahr 2015 sowie im Vorjahr 2014 erteilten Baugenehmigungen für Neubauten dar, aufgeteilt in Einfamilienhäuser (EFH), Mehrfamilienhäuser (MFH) sowie Sonderbauten bzw. Nicht-Wohngebäude dar. Die Abbildung bezieht sich ausschließlich auf Neubau-Anträge die im jeweiligen Kalenderjahr eingegangen waren und im selbigen auch genehmigt wurden. Es ist zu erkennen, dass die Zahlen der genehmigten Neubauanträge im Vergleich zum Jahr 2014 leicht gestiegen sind.

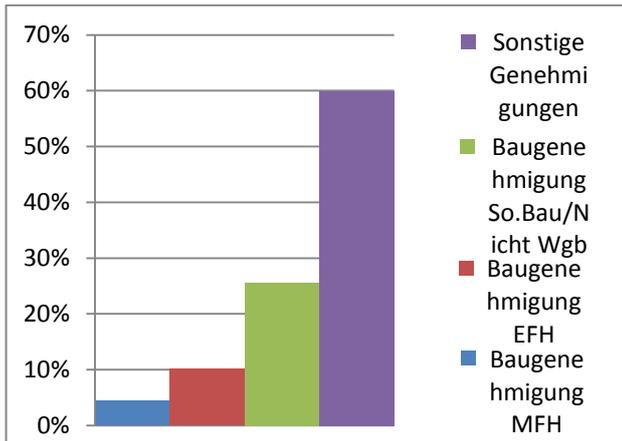


Abb. Anteil ausgewählter Vorhaben, 2014

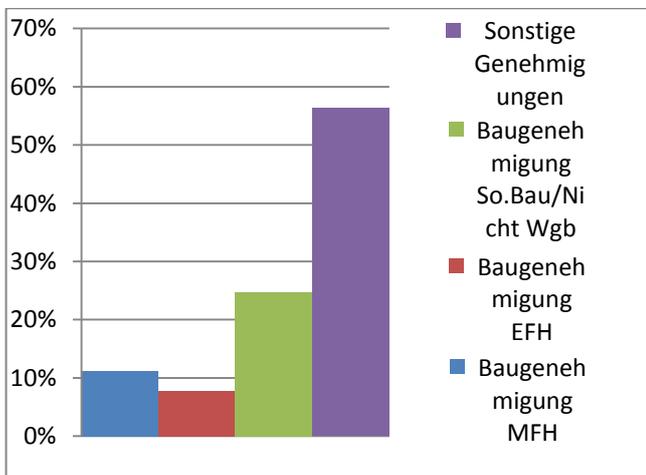


Abb. Anteil ausgewählter Vorhaben, 2015

**Gebührentwicklung**

Im Jahr 2015 haben sich die Gebühreneinnahmen überproportional erhöht. Dies ist insbesondere in der Bearbeitung von sehr großen Sonderbauten, etwa das neue Möbelhaus, und der anhaltend regen Bautätigkeit insgesamt begründet. Gleichzeitig waren andere größere Bauvorhaben gebührenbefreit, so etwa das neue Freizeitbad, das unter die Kategorie der „verlorenen Gebühren“ in der beigefügten Abbildung fällt.

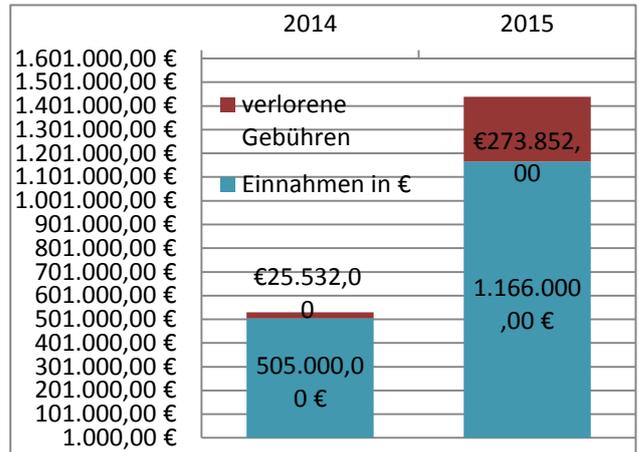


Abb. Gebühreneinnahmen

**Brandverhütungsschauen**

Die bereits Mitte 2014 wieder aufgenommene Durchführung der Brandverhütungsschauen musste durch die zeitweise Nicht-Besetzung der Abteilungsleitung und damit das Fehlen der entsprechend erforderlichen fachlichen Qualifikation erneut ausgesetzt werden. Mit der Wiederbesetzung ab Juni 2015 konnte jedoch auch diese Aufgabe wieder aufgenommen werden. Die Aufgabenwahrnehmung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Feuerwehr Offenburg, die hierbei insbesondere den abwehrenden Brandschutz zu beurteilen hat.

Im Rahmen der im Jahr 2014/2015 durchgeführten Organisationsuntersuchung wurden weitere 90 Objekte erfasst, die unter die Pflicht zur – i.d.R. alle fünf Jahre wiederkehrenden – Brandverhütungsschau fallen. Damit erhöht sich die Anzahl der in der Stadt Offenburg vorhandenen brandverhütungsschaulpflichtigen Objekte auf rund 280.

Die Überwachung der im Rahmen von Brandverhütungsschauen festgestellten Mängeln und ihrer Beseitigung nimmt einige Zeit in Anspruch. Es hat sich bei den seit Mitte 2014 durchgeführten Brandverhütungsschauen gezeigt, dass Betreiber baulicher Anlagen ihrer Verantwortung in einigen Fällen nicht nachkommen. Daher erfordert auch die notwendige Überwachung und Nachschau der Mängelbeseitigung durch die Baurechtsbehörde erhebliche Kapazitäten.