

Baurecht

Der Aufgabenbereich der Baurechtsbehörde war auch im Berichtsjahr 2016 von Stellenvakanzen und dem Neuaufbau des Personalstamms geprägt. Im 3. Quartal musste erneut eine neue Abteilungsleitung gefunden werden. Auch die Besetzung weiterer Ingenieurstellen- aber zunehmend auch qualifizierter Verwaltungsstellen gestaltete sich schwierig und ist noch nicht abgeschlossen.

Dennoch konnten die Pflichtaufgaben wie Abnahmen fliegender Bauten, Rohbau- und Schlussabnahmen sowie die Durchführung von Brandverhütungsschauen in 2016 weiter durchgeführt werden. Durch die Besetzung der mit dem Beschluss zum Doppelhaushalt 2016/17 neu genehmigten Stelle eines Baukontrolleurs, konnten auch alle weiteren baurechtlichen Pflichtaufgaben wieder erfüllt werden, wie etwa die Durchführung von anlassbezogenen Baukontrollen.

Anfragen und Anträge auf baurechtliche Entscheidung

Die Vielfalt und Anzahl an Bauanträgen für Sonderbauten und sonstige komplexe Gebäude war auch im Jahr 2016 eine besondere Herausforderung für die Baurechtsbehörde. Nicht abgebildet ist in der Statistik die stets hohe Zahl von sonstigen Anfragen, die nicht erfasst und dokumentiert werden.

Die Gesamtzahl von 810 eingegangenen Anträgen auf baurechtliche Entscheidung oder Stellungnahme beinhaltet neben den eigentlichen Bauanträgen und Bauvoranfragen auch sonstige durch die Baurechtsbehörde zu treffende Entscheidungen, wasser-, naturschutz- sowie immissionsschutzrechtliche Stellungnahmen, die Erteilung denkmalrechtlicher Genehmigungen sowie die Eintragung/ Änderung/ Löschung von Baulasteneintragungen und –auskünfte. 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. Da diese Beratungen in der Regel im Vorfeld eines formellen Verfahrens erfolgen, sind auch diese intensiv zu bearbeiten und zu dokumentieren.

Der Anstieg der Gesamtfallzahl gegenüber dem Vorjahr 2015 ist neben einer verbesserten Dokumentation auch die erhöhte Anzahl erfasster Anfragen geschuldet. Deren Beantwortung ist im Einzelfall ebenso zeitaufwendig, da insbesondere im Stellungnahmeverfahren gegenüber anderen Fachbehörden als im Vorfeld von formellen Antragsverfahren verbindliche baurechtliche Auskünfte gegeben werden.

Baurechtliche Genehmigungen/ Entscheidungen

Insgesamt gingen im Berichtsjahr 365 Bauanträge und Bauvoranfragen ein. 234 Baugenehmigungen konnten erteilt werden. Auch weitere 45 Anträge aus den Vorjahren konnten abgearbeitet werden.

Als größere Vorhaben seien hier beispielhaft die Baugenehmigung für das Regionale Innovationszentrum (RIZ) der Hochschule Offenburg, die Erweiterung des Polizeipräsidiums in der Prinz-Eugen-Straße, die denkmalgeschützten Werkwohnungen, diverse Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen (insb. im Bereich Kronenwiese und Seidenfaden) sowie gewerbliche Neu- und Erweiterungsbauten (u.a. Fa. Markant, Fa. Kratzer, Fa. Mildenberger) genannt.

Insgesamt hat sich die Zahl der Genehmigungen leicht erhöht, so dass weiterhin die Hochkonjunktur im Bau- und Immobilienbereich abgebildet wird.

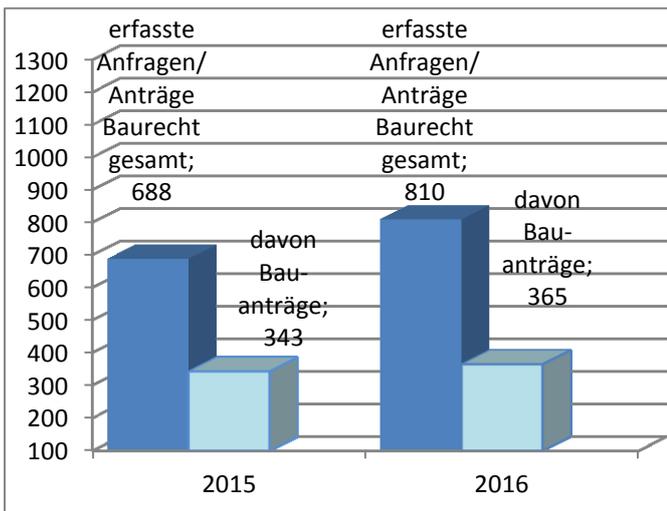


Abb. Antragseingänge

Die Abbildung zeigt die Gesamtzahl an Antragseingänge des Geschäfts- sowie des Vorjahres inkl. sonstiger aktenkundig erfasster Anfragen. Es zeigt sich, dass die Anzahl aller eingegangenen Anträge und Anfragen 2016 gegenüber dem Vorjahr um ca. 20 Prozent gestiegen ist. Die Zahl der reinen Bauanträge ist um ca. 10 Prozent gestiegen.

Vorhaben, die neben Werbeanlagen, Nebenanlagen auch Um- und Anbauten beinhalten.

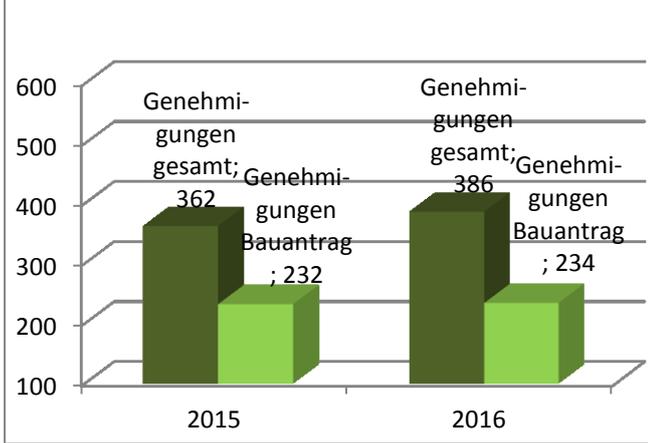


Abb. Genehmigungen

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

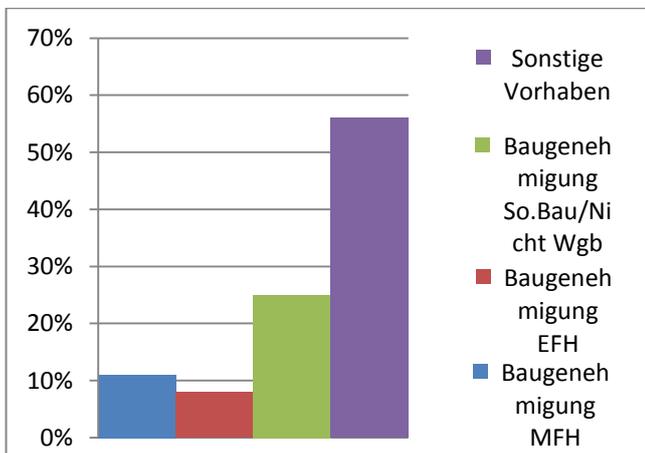


Abb. Anteil ausgewählter Vorhaben, 2015

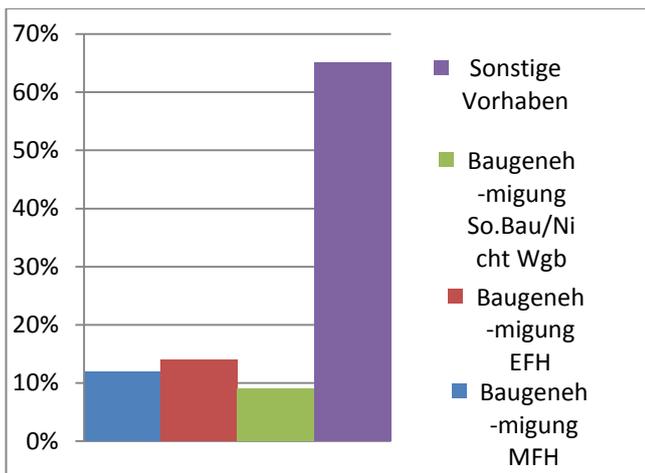


Abb. Anteil ausgewählter Vorhaben, 2016

Die beiden oben gezeigten Abbildungen stellen die Anteile der im Berichtsjahr 2016 sowie im Vorjahr 2015 erteilten Baugenehmigungen dar, und zwar aufgeteilt in Einfamilienhäuser (EFH), Mehrfamilienhäuser (MFH) sowie Sonderbauten bzw. Nicht-Wohngebäude. Ebenfalls erfasst werden sonstige

Gebührentwicklung

Im Jahr 2016 haben sich die Gebühreneinnahmen mit 924.106 Euro leicht verringert gegenüber dem in 2015 erzielten Allzeithoch von damals über 1,1 Mio. Euro. Allerdings konnte auch im Berichtsjahr eine enorme Steigerung zu den Jahren 2014 und früher verzeichnet werden. Dies ist insbesondere in der Bearbeitung von sehr großen Sonderbauten und Gewerbeobjekten, zahlreichen Mehrfamilienhäusern und der anhaltend regen Bautätigkeit insgesamt begründet.

Gleichzeitig waren größere Bauvorhaben gebührenbefreit, so etwa das RIZ der Hochschule Offenburg oder die Erweiterung des Polizeireviers, die unter die Kategorie der „verlorenen Gebühren“ in der beigefügten Abbildung fallen.

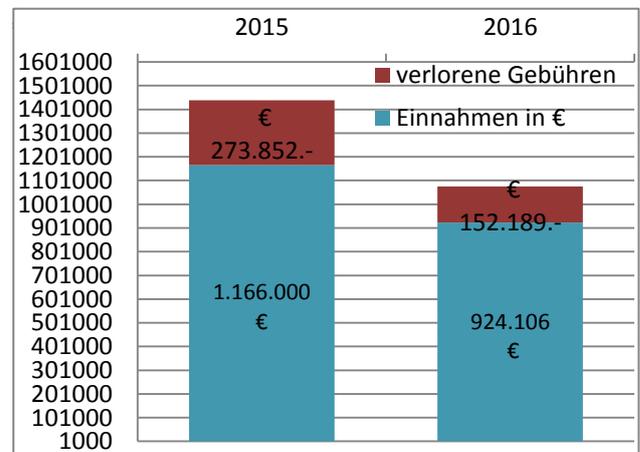


Abb. Gebühreneinnahmen

Brandverhütungsschauen

Die Durchführung der Brandverhütungsschauen wurde in 2016 fortgeführt, allerdings kam es im 2. Halbjahr durch den Weggang der Abteilungsleitung zu Verzögerungen. Mittlerweile konnten jedoch alle Brandverhütungsschauen der Priorität 1 aktualisiert werden.

Eine belastbare Aussage, ob die rund 280 Objekte, die in Offenburg der Brandverhütungsschau unterliegen, mit den vorhandenen Kapazitäten mit den vorgegebenen Fristen abgearbeitet werden können, ist erst möglich, wenn die Aufgabe in 2017 ff kontinuierlich bearbeitet werden kann. Zu berücksichtigen ist, dass insb. die Nachverfolgung der Mängelbeseitigung bei den durchgeführten Brandverhütungsschauen eine stringent zu verfolgende Aufgabe ist, die auch vom jeweiligen Einzelfall und Eigentümer bzw. Betreiber abhängig ist.