

Baurecht

Der Aufgabenbereich der Baurechtsbehörde war im Berichtsjahr 2017 auch weiterhin von der Suche nach qualifiziertem Personal geprägt.

Insbesondere durch die Wiederbesetzung der Baukontrolleur-Stelle konnten in 2017 verstärkt die Pflichtaufgaben im bauaufsichtlichen Bereich wie Abnahmen, wiederkehrende Prüfungen sowie die allgemeine Baukontrolle aufgrund einer Vielzahl von entsprechenden Anzeigen durchgeführt werden.

Anfragen und Anträge auf baurechtliche Entscheidung

Die Vielfalt und Anzahl an Bauanträgen für Sonderbauten und sonstige komplexe Gebäude war auch im Jahr 2017 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 das neue Seniorenwohnheim in Bohlsbach, das Vorhaben zum Bau von 110 neuen Wohneinheiten durch die Stadtbau im Baugebiet Seitenpfaden inklusive einer Kindertagesstätte, die Erweiterung der Firma Kratzer, der Neubau des Ortenauer Weinkellers im Industriegebiet Waltersweier oder auch das Verfahren zur Erweiterung der Firma Hansgrohe in Elgersweier.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gesamtzahl an Antragseingängen des Geschäftsjahres 2017 sowie im Vergleich des Vorjahres 2016 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.

Es zeigt sich, dass die Anzahl aller eingegangenen Anträge und Anfragen 2017 gegenüber dem Vorjahr um ca. 60 Prozent gestiegen ist. Die Gesamtzahl von 1.328 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.

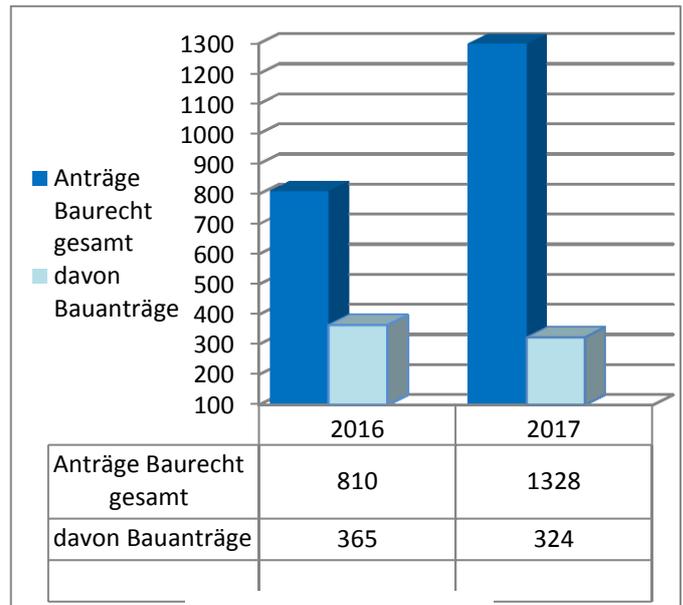


Abb. Antragseingänge

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.

Der enorme Anstieg der Gesamtfallzahl gegenüber dem Vorjahr 2016 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 ist dagegen geringfügig gesunken und bleibt weitgehend stabil auf dem Niveau des Vorjahres.

Nicht abgebildet ist in der Statistik die stets hohe Zahl von sonstigen, kleineren Anfragen, die nicht erfasst und dokumentiert werden.

Baurechtliche Genehmigungen / Entscheidungen

Insgesamt gingen im Berichtsjahr 324 Bauanträge und Bauvoranfragen ein. Im Berichtsjahr konnten 199 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 verringert. Zu beachten ist hier, dass auch in 2017 gerade im Bereich des Wohnungsbaus mehrere Vorhaben genehmigt wurden, die mit lediglich einem Vorgang bzw. einem Antrag erfasst sind, allerdings über mehrere Gebäude verfügen.

So umfasst allein das Vorhaben der SOKA-Bau im Mühlbach-Areal in fünf Baufeldern den Neubau von 22 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 267 Wohneinheiten, das Bauvorhaben der Stadtbau im Seitenpfaden zum Beispiel fünf Einzelgebäude mit 110 Wohneinheiten. Zu nennen ist hier auch noch der Bauantrag der Werner Wohnbau zum Bau von 46 Reihenhäusern an der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße, der in einer Genehmigung erteilt wurde.

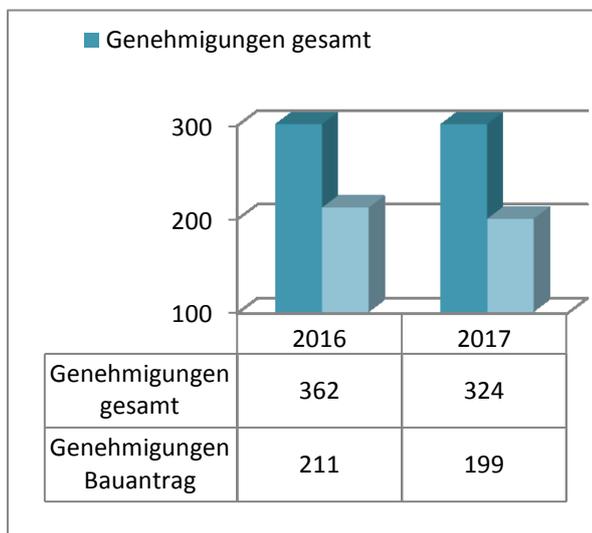


Abb. Genehmigungen

Weiterhin ist im Berichtsjahr 2017 eine weitere Steigerung an Genehmigungen von Sonderbauten und insbesondere größeren Gewerbebauten festzustellen, die in der Regel mit den entsprechenden Nachtragsänderungen zu bearbeiten und zu genehmigen sind, was sich in der Statistik nur unzureichend widerspiegelt.

Die beiden folgenden Abbildungen stellen die Anteile der im Berichtsjahr 2017 sowie im Vorjahr 2016 erteilten Baugenehmigungen dar, und zwar 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.

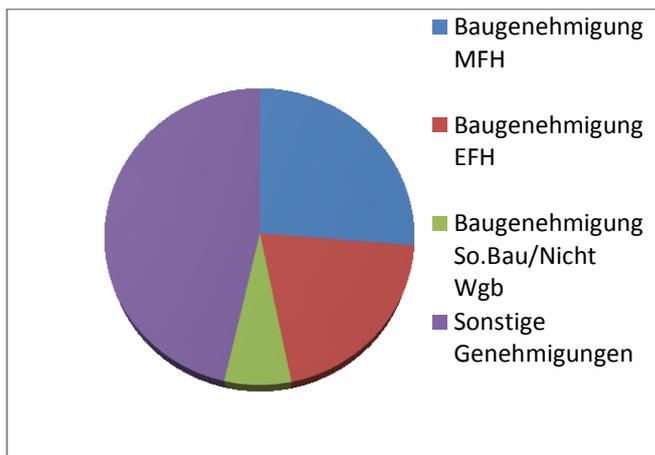


Abb. Anteil ausgewählter Vorhaben, 2016

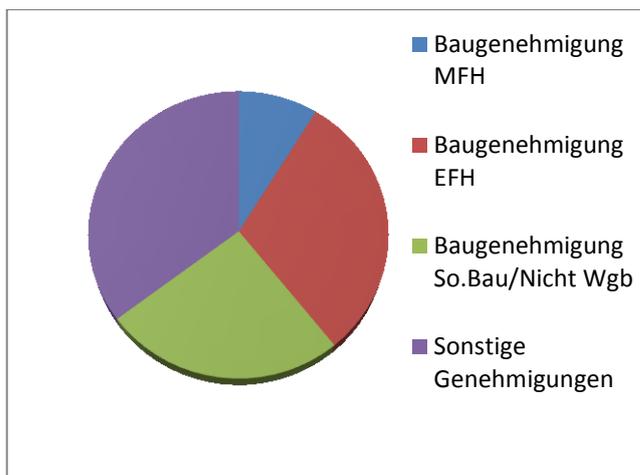


Abb. Anteil ausgewählter Vorhaben, 2017

Wiederkehrende Prüfungen / Allgemeine Bauaufsicht

Mit der Besetzung der Stelle des Baukontrolleurs durch einen erfahrenen und qualifizierten Mitarbeiter konnte die Wahrnehmung der sonstigen baurechtlichen Pflichtaufgaben verstärkt durchgeführt werden.

Im Jahr 2017 wurden die Durchführung sowie die Nachverfolgung der Brandverhütungsschauen durch die Besetzung kontinuierlich fortgesetzt und deutlich gesteigert. Derzeit unterliegen rund 310 Objekte, davon 95 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 Überprüfungspflicht innerhalb von maximal fünf Jahren müssen im Schnitt jährlich 60 Objekte begangen werden. Im vergangenen Jahr wurden 30 Brandverhütungsschauen durchgeführt, was gegenüber den Vorjahren eine deutliche Steigerung darstellt. Darunter waren Brandverhütungsschauen für Großobjekte wie das Ortenauklinikum am Ebertplatz sowie das Josefklinikum als auch für große gewerbliche Objekte, für deren Begehung alleine mehrere Tage beansprucht wurden.

Die Durchführung der Brandverhütungsschau erfolgt durch externe Sachverständiger, die Auslagen hierfür sind vom Eigentümer zu tragen. Darüber hinaus wurden Verwaltungsgebühren von insgesamt 28.331 Euro erhoben.

Für das Jahr 2018 ist die Durchführung von rund 60 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 stringent zu verfolgende Aufgabe darstellt, bei der sich zeigt, dass insbesondere auch verwaltungsrechtliche Kapazitäten im Einzelfall erforderlich sind. Diese gilt es in 2018 zu schaffen und entsprechend zu qualifizieren.

Darüber hinaus wurden in 2017 insgesamt 240 Baukontrollen durchgeführt, die in der überwiegenden Mehrzahl aufgrund entsprechender Anfragen oder Beschwerden aus der Bürgerschaft erfolgten. Daneben wurden 27 Abnahmen von Fliegenden Bauten durchgeführt, u.a. auch für Veranstaltungen der Stadt sowie der Ortschaften und ihrer Vereine. Darüber hinaus wurden 11 Schlussabnahmen durchgeführt.

Aufgrund festgestellter baurechtlicher Verstöße wurden in 2017 nach pflichtgemäßem Ermessen 13 Ordnungswidrigkeitsverfahren mit einer voraussichtlichen Gesamtsumme von 53.000 Euro eingeleitet. Nicht berücksichtigt ist hier das eingeleitete Verfahren zur illegalen Wohnnutzung in der Eckenerstraße 9. Nicht zuletzt die Räumung dieses Gebäudes in Zusammenarbeit mit der Polizei und Staatsanwaltschaft als auch das sich daraus ergebende verwaltungsrechtliche Verfahren zeigen die Notwendigkeit, bauaufsichtliche Maßnahmen durchführen und durchsetzen zu können.

Widerspruchs- und Klageverfahren

Im Berichtsjahr 2017 waren insgesamt 39 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.

Als Ausdruck der guten Arbeit aller Beschäftigten in diesem Bereich ist festzustellen, dass alle bislang durch Gerichte oder das Regierungspräsidium Freiburg entschiedenen Anfechtungen baurechtlicher Entscheidungen im Sinne der Stadt entschieden oder aber mit für die Stadtverwaltung akzeptablen Vergleichen beigelegt wurden. 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.

Gebührentwicklung

Im Geschäftsjahr 2017 haben sich die Gebühreneinnahmen gegenüber dem Jahr 2016 mit 1.199.146 € nochmals deutlich erhöht. Der Grund für das erzielte Allzeithoch ist insbesondere die Bearbeitung von sehr großen Sonderbauten und Gewerbeobjekten. Gleichzeitig wurden zahlreiche Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser genehmigt.

Bauvorhaben, die in 2017 gebührenbefreit waren, waren etwa das Seniorenwohnheim des Paul-Gerhard-Werks in der Bühlerfeldstraße sowie das Wohnhaus mit Tagesstruktur für die Förderung psychisch Kranker e.V. in der Gaswerkstraße. Diese sogenannten „verlorenen Gebühren“ beliefen sich auf 99.415 €.

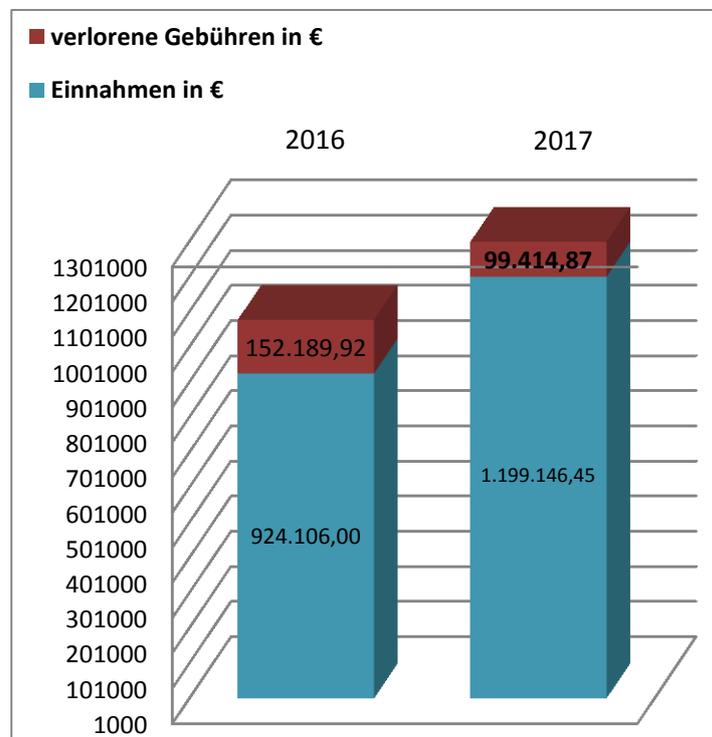


Abb. Gebühreneinnahmen