



geschaffen wurde (Einzelheiten sind der Anlage 2 zu entnehmen).

Die Anfragen bezüglich der verfahrensfreien Vorhaben, für welche in den meisten Fällen ein Antrag auf Zulassung oder ein Antrag auf Abweichung, Ausnahme, Befreiung (AAB – Antrag) zu stellen ist, haben wie bereits im Vorjahr weiter zugenommen. Die Zahl der Zulassungen und AAB-Anträge hatte sich im Vergleich der Jahre 2019 zu 2020 fast verdoppelt von 13 auf 24. Im Jahr 2021 lag die Zahl der Anträge bei 26, was mit einer erheblichen Mehrarbeit für die Verwaltung verbunden ist, da die Rechtsberatung in diesen Fällen meist nicht über einen Architekten bzw. Bauvorlageberechtigten erfolgt, sondern direkt über das Stadtbauamt Wendlingen (oft in Rücksprache mit der unteren Baurechtsbehörde). Die AAB-Anträge mit den dazugehörigen Plänen können direkt vom Bauherren ohne einen fachkundigen Architekten bzw. Bauvorlageberechtigten eingereicht werden und benötigen trotz im Vorfeld erfolgter ausführlicher Erklärung und Aufklärung durch das Stadtbauamt öfters zeitaufwändige Korrekturen, bis diese ins Verfahren gegeben werden können. 2021 wurden wieder viele Gerätehütten, Terrassen und Terrassenüberdachungen, zusätzliche Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen beantragt. Vermehrt gingen auch Anfragen und Anträge für Poolanlagen ein.

Detaillierte Angaben zur Art der Anträge (Baugenehmigung, Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren, Ausnahme, Abweichung, Befreiung oder Zulassung, Kenntnisgabeverfahren), zum Bauvorhaben selbst sowie zu den Baukosten und den Gebühreneinnahmen des Landratsamtes Esslingen liefert das Bautagebuch 2021 (Anlage 2).

Im Jahr 2019 wurde die Landesbauordnung für Baden-Württemberg novelliert und hat seit 01.08.2019 Gültigkeit. Ziel der Novellierung war zusammenfassend gesagt eine Vereinfachung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens, um schnell ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Durch die Novellierung ist vor allem die Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO - Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3) in den Vordergrund gerückt, die das umfangreiche Prüfprogramm des klassischen Baugenehmigungsverfahrens ersetzt. Geprüft werden grundsätzlich nur noch die planungsrechtliche Zulässigkeit und die Einhaltung des Abstandsflächenrechts sowie andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, soweit in diesen Anforderungen an eine Baugenehmigung gestellt werden (z.B. Brandschutz, Hygiene). Dies erklärt den im Jahr 2020 und 2021 deutlich sichtbaren Rückgang des klassischen Antrags auf Baugenehmigung (BA) und erklärt den Anstieg der Anträge im vereinfachten Verfahren (vB).

Ein leichter Anstieg ist bei den Anträgen im Kenntnisgabeverfahren zu verzeichnen, da hier meist vier Wochen nach Antragsabgabe und der bestätigten Vollständigkeit durch das Stadtbauamt mit der Bautätigkeit begonnen werden darf. Lange Wartezeiten (bei einer Baugenehmigung derzeit durchschnittlich mind. sechs Monate) beim Landratsamt entfallen somit. Das Kenntnisgabeverfahren kann aber nur für solche Vorhaben durchgeführt werden, welche alle rechtlichen Rahmenbedingungen ausnahmslos einhalten. Verantwortlich und haftbar dafür ist letztlich der Architekt bzw. der Bauherr selbst.

Seit dem Jahr 2017 wird die Anzahl an neu geschaffenem Wohnraum (WE = Wohneinheit) jährlich in der Aufstellung erfasst (letzte Spalte Anlage 2). Hierbei ist zu beachten, dass bei einem Abbruch des Altgebäudes und einem dafür errichteten Neubau die Anzahl der Wohneinheiten gegenzurechnen ist. Nur so kann eine Aussage zur tatsächlichen Schaffung von neuem zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet getroffen werden. Die im Jahr 2017 außerordentlich hohe Zahl von 109 neu geschaffenen Wohneinheiten ist auf die Bebauung im Deuschle-Areal mit allein 53 Wohneinheiten zurückzuführen. In den Jahren 2018 bis 2020 sank diese Zahl auf zuletzt 36 neue Wohneinheiten. Im Jahr 2021 sind 31 zusätzliche Wohneinheiten entstanden (siehe Anlage 3). Nach dem „Masterplan Wohnungspolitik“ vom Mai 2017 ist für das vom Gemeinderat beschlossene Szenario „Bestandserhalt Plus“ ein Neubaubedarf von 39 Wohneinheiten notwendig. Mit dem Beginn der Bautätigkeit im neuen Baugebiet Steinriegel 1 ist wieder ein Anstieg zu erwarten.

Im Jahr 2018 ergaben sich Baukosten in Höhe von 18.643.767,- € und Gebühreneinnahmen des Landratsamtes in Höhe von bisher 214.162,- € (Stand: 31.05.2022, 3 Anträge noch ausstehend). Für

das Jahr 2019 lassen sich Gebühreneinnahmen von 179.210,- € festhalten (Stand: 31.05.2022, 2 Anträge noch ausstehend), für das Jahr 2020 Gebühreneinnahmen von 121.854,50 € (Stand: 31.05.2022, 1 Antrag noch ausstehend).

Aufgrund mehrerer großer Bauvorhaben (wie oben beschrieben) sind sowohl die Baukosten als auch die Gebühreneinnahmen des Landratsamtes im Jahr 2021 wieder gestiegen, da diese in Abhängigkeit zueinanderstehen. Für das Jahr 2021 wurden Baukosten in Höhe von 81.603.975,00 € (35 Anträge ohne Angabe) und Gebühreneinnahmen in Höhe von 654.749,50 € (Stand: 31.05.2022, 8 Anträge noch ausstehend) erfasst.

Seit Novellierung der Landesbauordnung im Jahr 2019 und der Zunahme der vereinfachten Baugenehmigungsverfahren können die Baukosten nicht mehr eindeutig erfasst werden, da die Baukosten weder im Antrag aufgeführt sein müssen noch in der Genehmigung beziffert aufgeführt werden, wie dies bei der klassischen Baugenehmigung der Fall ist. Bei den AAB-Anträgen werden die Baukosten seit jeher nur in den seltensten Fällen angegeben. Dennoch wird die Verwaltung zumindest die ihr vorliegenden Baukosten weiterhin erfassen (Anlage 4).

Die Vorlage der Auswertung für das zurückliegende Jahr erfolgt jeweils im Juni des folgenden Jahres, da dann davon ausgegangen werden kann, dass zumindest ein Großteil der Bauanträge des Vorjahres auch tatsächlich beschieden worden sind und nur noch wenige Entscheidungen ausstehen. Dies ermöglicht die Benennung von festen Kennzahlen und erleichtert die Vergleichbarkeit der einzelnen Jahre.

Stampp, Kathrin

Steffen Weigel  
Bürgermeister

## **Finanzielle Auswirkungen**

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja

nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja

nein

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

positiv

neutral

negativ

---