

Beschlussvorlage



Sachbearbeitung Stadtplanung, Bauverwaltung
Datum 18.05.2021

Kenntnisnahme Ausschuss für Technik und Umwelt öffentlich 15.06.2021

Vorlage Nr.: 2021/068

Betreff: **Auswertung der Bautagebücher 2017 bis 2020 zur Kenntnisnahme**

Anlagen: Auswertung Bautagebuch 2015 bis 2019 (Anlage 4)
 Bauanträge Jahresverlauf 2007 - 2020 (Anlage 1)
 Bautagebuch 2020 ohne Namen (Anlage 2)
 Wohneinheiten 2017 bis 2020 (Anlage 3)

Beschlussantrag:
Kenntnisnahme

Stampp, Kathrin

Steffen Weigel
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

☐ ja

☒ nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ ja

☒ nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ positiv

☒ neutral

☐ negativ

Sachverhalt:

Die Verwaltung informiert jährlich über die Anzahl der eingegangenen Bauanträge (Anlage1). In den Jahren 2007 bis 2020 sind im Durchschnitt pro Jahr aufgerundet 82 Anträge eingegangen. Der im Jahr 2014 und 2015 zu verzeichnende Anstieg an Anträgen ist auf das damals neu fertiggestellte Baugebiet „Lauterpark West“ zurückzuführen. Der im Jahr 2018 zu verzeichnende Rückgang der Bauanträge wird mit dem im Jahr 2019 und 2020 zu verzeichnenden Anstieg wieder etwas ausgeglichen. Inhaltlich handelte es sich 2019 bis auf wenige Ausnahmen weniger um große Neubauten, sondern größtenteils um den Ausbau und Umbau bestehender Gebäude, um gewerbliche Nutzungsänderungen sowie die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen.

Dieser Trend hat sich 2020 fortgesetzt. 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, nehmen zu. Die Zahl der Zulassungen und AAB-Anträge hat sich im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt von 13 auf 24, 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.

2020 wurden auffällig viele Terrassen und Terrassenüberdachungen errichtet, was u.a. dem Zustand der Pandemie zugeschrieben werden kann. Viele Bauherren berichten davon, dass aufgrund der ausgefallenen Reisen und sonstigen Freizeitaktivitäten, das Heim „verschönert“ werden soll und langgehegte Wunschprojekte, wie Carports oder zusätzliche Stellplätze nun mit dem übrigen Geld realisiert werden.

Detaillierte Angaben zur Art der Anträge (Baugenehmigung, Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren, AAB-Antrag oder Zulassung, Kenntnissgabeverfahren), zum Bauvorhaben selbst sowie zu den Baukosten und den Gebühreneinnahmen des Landratsamtes Esslingen liefert das Bautagebuch 2020 (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 deutlich sichtbaren Rückgang des klassischen Antrags auf Baugenehmigung (BA) und erklärt den Anstieg der Anträge im vereinfachten Verfahren (vB).

Eine geringfügige Zunahme zum Vorjahr ist bei den Anträgen im Kenntnissgabeverfahren 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 (siehe Anlage 3). Mit dem Beginn der Bautätigkeit im neuen Baugebiet Steinriegel 1 ist hier wieder ein Anstieg zu erwarten.

Nach Auswertung der Bautagebücher ergaben sich für das Jahr 2017 Baukosten von insgesamt 30.942.723,- € und dementsprechend hohe Gebühreneinnahmen des Landratsamtes in Höhe von 277.171,- €. Gründe für die im Jahr 2017 (außerordentlich) hohen Gebühreneinnahmen sind einzelne große Bauvorhaben, wie die Bebauung des Deuschle-Areals, der geplante (aber nicht ausgeführte) Neubau von zwei Hotels auf dem Behr-Areal, der Neubau zweier Mehrfamilienhäuser in der Bleicherstraße sowie in der Neckarstraße.

Im Jahr 2018 ergaben sich Baukosten in Höhe von 18.643.767,- € und Gebühreneinnahmen des Landratsamtes in Höhe von bisher 210.767,- € (Stand: 14.05.2021, 5 Anträge noch ausstehend). Für das Jahr 2019 lassen sich Gebühreneinnahmen von 178.390,- € feststellen (Stand: 14.05.2021, 8 Anträge noch ausstehend) und für das Jahr 2020 bisher 75.869,- € (Stand: 14.05.2021, 23 Anträge noch ausstehend).

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 künftig 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.