
Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	14.11.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

**Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 18.06.2019**

Anlagen:

Antrag_Beschleunigung Baugenehmigungsverfahren_SPD

Bericht:

**Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 18.06.2019**

Sachverhalt:

Zu den einzelnen Fragen des Antrags:

1. Wie viele gewerbliche Vorhaben wurden seit 2014 genehmigt?

2. Wie viele Nutzflächen wurden genehmigt?

Aus praktischen Gründen werden die Fragen zu 1. und 2. gemeinsam beantwortet. Die Bauordnungsbehörde führt keine gesonderte Statistik in Bezug auf gewerbliche Vorhaben. Die Ermittlung erfolgte deshalb auf der Basis der Zahlen des Amtes für Stadtforschung und Statistik. Bei der Zuordnung der einzelnen Baugenehmigungen gelten bestimmte Vorgaben des Landesamtes für Statistik:

Zahl der Fälle: Bei der Baustatistik sind Erhebungseinheiten Gebäude oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Zur Durchführung der Statistik ist es deshalb notwendig, dass für jedes Gebäude und für jede Baumaßnahme an einem bestehenden Gebäude ein gesonderter Erhebungsvordruck angelegt wird. Umfasst ein Bauvorhaben mehrere Gebäude, so sind – auch wenn die Gebäude völlig gleichartig sind – getrennte Erhebungsvordrucke auszufüllen.

Nutzfläche: Während die Nutzfläche nach DIN 277 auch die Wohnfläche beinhaltet, versteht man unter der Nutzfläche im Sinne der Bautätigkeitsstatistik nur die anrechenbaren Flächen in Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht Wohnzwecken dienen.

Hier folgen die Zahlen für gewerbliche Vorhaben:

Jahr	Zu 1. Zahl der Fälle	Zu 2. Genehmigte gewerbliche Nutzflächen	Genehmigte Flächen insgesamt (Wohnen, Gewerbe, Sonstiges)
2014	199	215.637 m ²	486.855 m ²
2015	248	234.523 m ²	477.487 m ²
2016	196	217.449 m ²	567.897 m ²

2017	189	159.114 m ²	476.369 m ²
2018	116	239.344 m ²	542.064 m ²
Summen:	948	1.066.067 m²	2.550.672 m²

In der Summe ist festzustellen, dass fast die Hälfte aller neu genehmigten Flächen von Vorhaben in Nürnberg im weiteren Sinne gewerblichen Zwecken dient. Das Stadtwachstum spielt sich also erkennbar auch stark im gewerblichen Bereich ab.

3. Wie waren die tatsächlichen Genehmigungsdauern in den Jahren seit 2014?

Hier können die durchschnittlichen Genehmigungsdauern der wichtigsten Verfahren, also insbesondere des vereinfachten und des normalen Baugenehmigungsverfahrens, angegeben werden. In der BoB-Laufzeitstatistik erfolgt keine Differenzierung nach gewerblichen und nichtgewerblichen Vorhaben. Nicht beinhaltet sind in der Übersicht Vorbescheids- und Teilbaugenehmigungen, Genehmigungsverlängerungen, isolierte Befreiungen, usw.

Differenziert wird zwischen einem **90%-Quantil** und **100 %-Dauer**. Ein Quantil ist ein statistischer Schwellenwert: Ein bestimmter Anteil der Werte ist kleiner als das Quantil, der Rest ist größer. Das 90%-Quantil beispielsweise ist der Wert, für den gilt, dass 90 % aller Werte kleiner sind als dieser Wert. Bei den Bauanträgen gibt es immer einen gewissen Anteil an „Langläufern“, also Vorhaben, die meist vom Bauherrn nicht besonders vorangetrieben werden, weil er aus bestimmten Gründen noch kein Interesse hat an einer kurzfristigen Genehmigung mit dem entsprechenden Gebührenbescheid hat oder weil er vorher noch Stellplätze ablösen muss. Diese Vorhaben haben dann teilweise auch Genehmigungsdauern von ein bis zwei Jahren und verunklaren die Statistik. Dieser „Bodensatz“ wird auf rund 10 % geschätzt. Das 90%-Quantil gibt also eine ziemlich realistische Einordnung realer Laufzeiten.

Jahr	Anzahl der Genehmigungen	Genehmigungsdauer (Kalendertage, 90 %)	Genehmigte Baukosten (in €)
2014	1.623	97	658.086.000
2015	1.645	96	631.759.000
2016	1.614	114	859.430.000
2017	1.506	124	834.852.000
2018	1.423	150	1.093.058.000
2019 (1. Halbjahr)		131	577.702.000

Zu erkennen ist, dass sich mit den Jahren die Laufzeiten immer mehr verlängert hatten, parallel aber auch die genehmigten Kosten sich fast verdoppelten – der Arbeitsumfang kann gut an den Kosten festgemacht werden. Somit ist der gewünschte Effekt der Verfahrensbeschleunigung trotz zusätzlicher vom Stadtrat genehmigter Stellen in der Bauverwaltung noch nicht eingetreten, weil die Antragsmengen sich viel schneller erhöhten als der Personalstand. Erst 2019 scheint eine leichte Besserung einzutreten.

4. Welche Flächen konnten in welcher Zeit durch Bauleitplanung seit 2014 erstmals gewerblich in Nutzung kommen?

Seit 2014 konnten in Nürnberg durch die Bebauungsplanung insgesamt rd. 27,5 ha Flächen für eine erstmalige gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Im Einzelnen liegen den gewerblich nutzbaren Flächen folgende Bebauungspläne zugrunde:

Bebauungsplan	Name	Gebietsart	Gewerblich nutzbare Fläche (in m²)
Nr. 3811 (4. Änderung)	Hafen	SO	42.954
Nr. 4506	Dorfäckerstraße	GE	27.339
Nr. 4551	Großreuth h.d.V.	GE	4.545
Nr. 4562	Bahnhofstraße	GE	11.766
Nr. 4597	Münchener Straße	GE	8.074
Nr. 4620	Rewe Fischbach	SO	6.668
Nr. 4645	Poststraße	GE	173.459
Nr. 4614	Züricher Straße	30 % des MU	701
Summe:			275.506

5. Wie werden die Optimierungspotenziale durch die momentan laufende Organisationsuntersuchung und eine mögliche Schnittstellenoptimierung gesehen?

Über die Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren wurde zuletzt informiert

- im Stadtplanungsausschuss am 12.10.2017:
Beschleunigung bei Bauanträgen (Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 24.03.2017);
- im Personal- und Organisationsausschuss am 21.05.2019:
Beschleunigung und Entbürokratisierung von Bauverfahren (Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.03.2018).

Das Stadtplanungsamt spielt im Bearbeitungsprozess von Baugenehmigungsverfahren eine sehr wichtige Rolle, kann diese – wie in den oben genannten Vorlagen im Einzelnen dargestellt – aktuell aber nur unbefriedigend wahrnehmen. Um hier zu Verbesserungen zu kommen wird die Dienststelle seit Oktober 2018 einer externen Organisationsuntersuchung unterzogen, die auch eine Betrachtung der Prozesse und der Schnittstellen sowie eine Personalbemessung beinhaltet.

Die Organisationsuntersuchung beim Stadtplanungsamt ist noch nicht abgeschlossen. Als Zwischenergebnis kann festgehalten werden, dass die bestehenden Strukturen und Schnittstellen innerhalb des Amtes zwar verschiedene Handlungsansätze erkennen lassen (Gebietszuständigkeiten analog dem Modell der Bauordnungsbehörde, interner Schnittstellenabbau), das wesentliche Optimierungspotenzial aber referatsübergreifende Schnittstellen und Schnittstellen mit Externen sowie die Frage der Personalausstattung in den Ämtern betreffen wird.

6. Wie können sich Stellenschaffungsmaßnahmen mittel- und langfristig auf die Genehmigungsdauern auswirken?

Wenn vom Stadtrat für den Baubereich zusätzliche Stellen bewilligt wurden, gibt es schon seit einiger Zeit erhebliche Probleme, diese auch zeitgerecht zu besetzen. Zum einen müssen fortwährend bereits vorhandene Stellen wegen der „natürlichen Fluktuation“ (Ruhestand, Wechsel zu anderen städtischen Dienststellen bzw. anderen Arbeitgebern/Dienstherren, Mutterschutz, Elternzeit) neu besetzt werden, zum anderen stellt sich die Personalgewinnung problematisch dar, da die Stadt an den Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) gebunden ist, die Privatwirtschaft ihren Beschäftigten aber höhere Entgelte bieten kann. Noch „brummt“ die Baukonjunktur, und es ist derzeit nur sehr schwer möglich, überhaupt gute Kräfte für die Stadtverwaltung zu gewinnen.

Nicht unterschätzt werden darf dabei, dass die Stadt im technischen Bereich gerade für weibliche Kräfte attraktiv ist, die aber sehr oft Teilzeitmodelle anstreben. Diese sind auch gut umsetzbar, erhöhen jedoch den Bedarf an Büroflächen und Organisationskapazität erheblich.

Neben der Schnittstellenthematik wird die zukünftige Leistungsfähigkeit der Bauverwaltung ganz entscheidend von einer verbesserten Personalausstattung abhängen. Notwendigkeiten in Bezug auf Baugenehmigungsverfahren und deren beschleunigte Bearbeitung bestehen dabei nicht nur im Bereich der planungsrechtlichen Begutachtung, sie betreffen ebenfalls Unterstützungen durch den IT-Bereich aller am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Behörden und auch die Bereiche von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung, die mit der Bereitstellung des Planungsrechtes eine grundlegende Voraussetzung für Bauanträge sind.

Stelleneuschaffungen werden umso erfolgreicher sein, je vollständiger folgende Rahmenbedingungen erfüllt sind:

- Abbau bzw. Optimierung von referatsübergreifenden Schnittstellen und Schnittstellen mit Externen.
- Klärung der Raumsituation:
Mit der räumlich getrennten Unterbringung beispielsweise des Stadtplanungsamtes in zwei Dienstgebäuden und den am Standort Lorenzer Straße sehr beengten Verhältnissen besteht bereits ohne Personalmehrung dringender Handlungsbedarf.
- Ausschöpfung von Potentialen der Digitalisierung und IT-Unterstützung:
Gemeinschaftsaufgabe mit den städtischen Dienstleistern DIP/IT und Geo;
- zeitlich gestaffelte Besetzung neuer Stellen als Voraussetzung, um qualifiziertes Personal gewinnen und gut einarbeiten zu können.

1. Finanzielle Auswirkungen:

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

Kosten noch nicht bekannt

Kosten bekannt

<u>Gesamtkosten</u>	€	<u>Folgekosten</u>	€ pro Jahr
		<input type="checkbox"/> dauerhaft	<input type="checkbox"/> nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt,
ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- Nein (→ weiter bei 3.)
- Ja
- Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

- Ja
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- Nein
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

RA (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

StA

DIP

