

Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU

**Ist das Genehmigungsverfahren das Problem der Bremer
Baupolitik?**

**Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU
vom 25. April 2017**

„Ist das Genehmigungsverfahren das Problem der Bremer Baupolitik?“

Die Fraktion der CDU hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

„Am 21. April 2017 hat der Weser-Kurier über das Genehmigungsverfahren der Landesbauordnung berichtet und über die Differenz zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen. Als Grund dafür nennt die Behörde des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr die Möglichkeiten der Fristverlängerung bei Baugenehmigungen, welche sich auf bis zu sieben Jahren ausdehnen kann. Es wird außerdem unterstellt, dass Investoren baureife Grundstücke als Spekulationsobjekte betrachten, welche sie eigentlich gar nicht bebauen möchten. Konkrete Zahlen, die eine solche Behauptung untermauern, nennt die Behörde nicht. Um die Differenz zwischen Erteilung von Baugenehmigungen und der Realisierung von Bauprojekten schnellstmöglich zu analysieren und zukünftig zu vermeiden und damit dem gesellschaftspolitisch wichtigen Anspruch einer beschleunigten Baupolitik im Land Bremen Rechnung getragen wird, wird eine Beantwortung dieser Anfrage nach §29 Absatz 2 Satz 2 der Geschäftsordnung der Bremischen Bürgerschaft innerhalb von drei Wochen beantragt.

Wir fragen den Senat:

1. Für welche konkreten Flächen und Bauvorhaben in Bremen und Bremerhaven mussten in den letzten zehn Jahren die Geltungsdauer nach § 73 der Landesbauordnung Baugenehmigungen verlängert werden? Was waren die jeweiligen Gründe dafür? (Bitte jedes Bauvorhaben einzeln und detailliert auflühren)
2. Für welche Flächen und Bauvorhaben in Bremen und Bremerhaven sind in den letzten zehn Jahren die Baugenehmigungen nach den Fristen der Landesbauordnung erloschen? Was waren die Gründe dafür? Warum wurden die Genehmigungen nicht verlängert? (Bitte jedes Bauvorhaben einzeln und detailliert auflühren)
3. Wie viel Zeit vergeht in Bremen und Bremerhaven durchschnittlich zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und Realisierung des Bauvorhabens?
4. Was sind nach Ansicht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr die Gründe für eine baureife aber nicht zeitnahe realisierte Fläche?
5. Welche konkreten Maßnahmen wird der Senat unternehmen, um diese Zeit zu verkürzen?
6. Ab welcher Flächen- Projektgröße sucht der Senat aktiv das Gespräch mit den Grundstückseigentümern, sollte eine zeitnahe Realisierung nicht absehbar sein?
7. Wieso unterscheidet sich §73 der Landesbauordnung von §73 der Musterbauordnung hinsichtlich der Geltungsdauer für Genehmigungen? Wieso hat der Senat den Paragraphen nicht der Musterbauordnung anpasst? Inwiefern ist das geplant?“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

- 1. Für welche konkreten Flächen und Bauvorhaben in Bremen und Bremerhaven mussten in den letzten zehn Jahren die Geltungsdauer nach § 73 der Landesbauordnung Baugenehmigungen verlängert werden? Was waren die jeweiligen Gründe dafür? (Bitte jedes Bauvorhaben einzeln und detailliert auführen)**
- 2. Für welche Flächen und Bauvorhaben in Bremen und Bremerhaven sind in den letzten zehn Jahren die Baugenehmigungen nach den Fristen der Landesbauordnung erloschen? Was waren die Gründe dafür? Warum wurden die Genehmigungen nicht verlängert? (Bitte jedes Bauvorhaben einzeln und detailliert auführen)**
- 4. Was sind nach Ansicht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr die Gründe für eine baureife aber nicht zeitnah realisierte Fläche?**

Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs werden die Fragen 1, 2 und 4 gemeinsam beantwortet.

Nach § 73 Absatz 1 erlöschen Baugenehmigungen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen wird. Diese Regelung gilt gleichermaßen für den Wohnungsbau, Gewerbe und sonstige Vorhaben.

Die Verlängerung und das Erlöschen von Baugenehmigungen werden in der Verwaltungssoftware nicht gesondert erfasst, so dass eine nachträgliche Auswertung über die letzten 10 Jahre leider nicht möglich ist.

Eine Baugenehmigung kann gemäß § 73 Absatz 2 BremLBO auf schriftlichen Antrag hin um bis zu drei Jahre verlängert werden. Bei einem Antrag auf Verlängerung ist von der Baubehörde die Genehmigungsfähigkeit neu zu prüfen. Allerdings kann diese sich darauf beschränken, ob sich die Sach- und Rechtslage geändert hat. Für die Verlängerung der Baugenehmigung gelten die gleichen materiellen Anforderungen wie für die erstmalige Erteilung.

Haben sich Gesetzesgrundlagen oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften geändert und sind dadurch die Voraussetzungen für die ursprünglich erteilte Baugenehmigung nicht mehr gegeben, muss die Baubehörde die Verlängerung der Baugenehmigung ablehnen. Beispiele für eine geänderte Sach- und Rechtslage sind Gesetzesänderungen oder Änderungen eines bestehenden Bebauungsplans. Aber auch eine geänderte Beurteilung z.B. bei Ermessensentscheidungen hinsichtlich ursprünglich erteilter Abweichungen kann dazu führen, dass eine Baugenehmigung nicht mehr verlängert wird.

Liegen aber die Voraussetzungen für die Genehmigung weiter vor, besteht für den Bauherrn ein Anspruch auf Verlängerung der Baugenehmigung. Die Gründe für die Nichtausnutzung einer Genehmigung musste der Bauherr daher im Rahmen des Verlängerungsantrages nicht offenlegen. Allenfalls für die Frage der Geltungsdauer einer Verlängerung können Ermessensgesichtspunkte einfließen (vgl. zu Frage 7), die in der Verwaltungspraxis bisher allerdings keine wesentliche Rolle gespielt haben. Einschätzungen der Genehmigungsbehörde zu den Gründen einer Nichtausnutzung wären somit spekulativ.

Eine besondere Fallgruppe besteht aus den Fällen, in denen der Bauherr zwar von seinem genehmigten Bauvorhaben Abstand nimmt, dann aber für dasselbe Grundstück einen wesentlich veränderten neuen Bauantrag stellt. Diese

Konstellation kommt sowohl bei Wohnungsbauvorhaben als auch bei gewerblichen Projekten vor.

Die Gründe für eine ausbleibende Realisierung baureifer Flächen sind vielfältig angesichts sehr unterschiedlicher Vorhaben und für die Behörde nicht zu erfassen.

3. Wie viel Zeit vergeht in Bremen und Bremerhaven durchschnittlich zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und Realisierung des Bauvorhabens?

Nach Erteilung der Baugenehmigung sind vom Bauherrn der Baubeginn sowie die spätere Fertigstellung anzuzeigen. Insbesondere die Fertigstellungsmitteilung erfolgt nur sehr unzuverlässig, so dass die statistische Erfassung stets nur verzögert und mit erheblichem Verwaltungsaufwand möglich ist. Der genaue Zeitpunkt der Fertigstellung ist aus diesen Gründen häufig nicht mehr zu bestimmen. Die Zeit zwischen der Baugenehmigung und der Realisierung variiert in Abhängigkeit vom jeweiligen Bauvorhaben. Größere Wohnungsbauvorhaben im Geschosswohnungsbau benötigen etwa eine Bauzeit von mindestens 1,5 bis 2 Jahren, zuzüglich der teilweise erheblichen Zeit für die Bauvorbereitungen (Ausschreibungen, Fertigung der Ausführungsplanungen), die angesichts der damit verbundenen Kosten in der Regel erst nach Erteilung der Baugenehmigung veranlasst werden. Die große Mehrzahl der Bauvorhaben wird innerhalb der ersten 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen, eine genauere Quantifizierung ist aus den genannten Gründen jedoch nicht möglich.

5. Welche konkreten Maßnahmen wird der Senat unternehmen, um diese Zeit zu verkürzen?

Grundstücksverträge für den Verkauf städtischer Flächen erhalten heute schon in der Regel eine Bauverpflichtung, die ggf. mit einem Rückkaufrecht zugunsten der Stadt gesichert wird. Dieses Rückkaufrecht ist nicht nur ein Sicherungsinstrument, sondern kann auch dazu beitragen, dass das Grundstück nicht als Spekulationsobjekt genutzt wird.

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kann dem Projekt zwar durch Aufhebung des Plans die Grundlage entzogen werden. Dies ist aber zumindest dann weniger hilfreich, wenn die zulässige Nutzung noch realisiert werden soll und dafür weiterhin eine realistische Aussicht besteht.

6. Ab welcher Flächen- Projektgröße sucht der Senat aktiv das Gespräch mit den Grundstückseigentümern, sollte eine zeitnahe Realisierung nicht absehbar sein?

Das Vorgehen des Senats orientiert sich in diesen Fällen nicht an einer Flächengröße, sondern an der städtebaulichen Bedeutung sowie der Frage, inwieweit Gesprächsbereitschaft aufseiten des Bauherrn erkennbar ist.

Insbesondere hinsichtlich der Flächen des Sofortprogramms Wohnungsbau sowie aller Projekte der sozialen Wohnraumförderung befindet sich der Senat ohnehin in einem stetigen Dialog mit den Bauherren.

7. Wieso unterscheidet sich § 73 der Landesbauordnung von § 73 der Musterbauordnung hinsichtlich der Geltungsdauer für Genehmigungen? Wieso hat der Senat den Paragraphen nicht der Musterbauordnung angepasst? Inwiefern ist das geplant?

Eine Abweichung zu den Vorschriften der Musterbauordnung findet sich lediglich in § 73 Absatz 2 BremLBO. Während das Muster vorsieht, dass die Geltungsdauer der Baugenehmigung auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden kann, räumt die BremLBO hier eine Frist von bis zu drei Jahren ein. Die Festlegung des Verlängerungszeitraumes steht einzelfallbezogen im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Im Interesse einer unbürokratischen Handhabung ist bisher in aller Regel die Frist von 3 Jahren voll ausgeschöpft worden. Die abweichende Bremische Regelung bietet den Vorteil, kurzfristige und wiederholter Verlängerungsanträge für dasselbe Vorhaben in den Fällen zu vermeiden, in denen die Realisierung aus nachvollziehbaren Gründen – wie dies insbesondere bei gewerblichen Vorhaben häufiger der Fall ist – verschoben wird. Angesichts der aktuell starken Marktnachfrage im Wohnungsbau wird die Baubehörde ab sofort das eingeräumte Ermessen kritischer ausüben und in der Regel eine kürzere Verlängerungsfrist von 1 Jahr aussprechen.