

**Bericht der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft vom 23. August 2018****Genehmigungsverfahren verkürzen – Musterbauordnung als Vorbild nehmen****A. Problem**

Die Fraktion der CDU hat am 13. Juni 2017 hat folgenden Antrag an die Bremische Bürgerschaft gestellt (Drucksache 19/1102):

„Genehmigungsverfahren verkürzen – Musterbauordnung als Vorbild nehmen

Die Anzahl von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen unterscheiden sich in Bremen deutlich. 2011 wurden insgesamt 1 305 Wohneinheiten genehmigt. Geht man von einem zweijährigen Planungs- und Bauprozess aus, hätten diese Wohneinheiten dem Wohnungsmarkt in Bremen 2013 zur Verfügung stehen müssen. Fertiggestellt waren allerdings nur 1 074 Wohnungen. In einem Weser-Kurier-Bericht vom 21. April 2017 macht die Baubehörde den Investoren den Vorwurf, nach Erhaltener Baugenehmigung nicht umgehend mit dem Bau zu beginnen und stattdessen die Geltungsdauer von Baugenehmigungen immer weiter hinauszuzögern. Möglich ist das durch die Landesbauordnung (LBO). Diese sieht vor, dass die Geltungsdauer von Baugenehmigungen, sollte nach drei Jahren nicht mit dem Bau begonnen worden sein, beziehungsweise der Bau länger als ein Jahr unterbrochen ist, um jeweils bis zu drei Jahre verlängert werden kann. Die Musterbauordnung (MBO) sieht allerdings nur vor, die Geltungsdauer von Baugenehmigungen auf schriftlichen Antrag um bis zu einem Jahr zu verlängern. In der Antwort auf die Kleine Anfrage der CDU (Drucksache 19/1077) lehnt der Senat eine Anpassung an die Musterbauordnung ab und weist auf den Ermessensspielraum der Baubehörden hin. Damit der Wohnungsbau in Bremen schneller vorangeht, sollte die Politik sich nicht aus der Verantwortung ziehen und klare Regelungen statt Ermessensspielräume vorgeben, auf die sich die Baubehörden und Investoren verlassen können.

Die Bürgerschaft (Landtag) möge beschließen:

Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf,

1. § 73 Absatz 2 BremLBO den Vorgaben des § 73 Absatz 2 der Musterbauordnung entsprechend anzupassen und die Geltungsdauer von Baugenehmigungen auf bis zu einem Jahr zu begrenzen;
2. der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft quartalsweise zu berichten, wieviel Zeit zwischen Erteilung der Baugenehmigung und Baufertigstellung vergeht.“

Die Bürgerschaft (Landtag) hat in ihrer Sitzung am 9. November 2017 diesen Antrag zur Beratung und Berichterstattung an die staatliche Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft überwiesen.

Die staatliche Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in ihrer Sitzung am 23. August 2018 den Antrag beraten und gibt folgenden Bericht ab:

B. Sachdarstellung

Zu Ziffer 1:

Eine Abweichung zu den Vorschriften der Musterbauordnung (MBO-2012) hinsichtlich der Verlängerung der Geltungsdauer von Baugenehmigungen findet sich auch zukünftig in § 73 Absatz 2 BremLBO-18. Während das Muster vorsieht, dass die Geltungsdauer der Baugenehmigung auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden kann, räumte die BremLBO-10 hier bislang eine Frist von jeweils bis zu drei Jahren ein.

Zwar hat der Senat in seiner Antwort vom 24. Mai 2017 auf die Kleine Anfrage der CDU (Drucksache 19/1077) eine Anpassung an die Musterbauordnung abgelehnt und auf den Ermessensspielraum der Baubehörden hingewiesen, aber eingeräumt, diesen zukünftig restriktiver handhaben zu wollen.

Die Themen der Gültigkeit von verlängerten Baugenehmigungen und die gesetzliche Ausgestaltung des § 73 Absatz 2 BremLBO sind dann im Rahmen der Abstimmung der LBO-Novelle-2018 aufgrund der bekannten negativen Auswirkungen hinsichtlich der tatsächlichen Realisierung von Bauvorhaben jedoch noch einmal kritisch hinterfragt worden.

Im Ergebnis wurde § 73 Absatz 2 des Gesetzentwurfs der BremLBO-18 dahingehend angepasst, die bisher nach der BremLBO-10 noch unbegrenzt mögliche Verlängerung einer Baugenehmigung auf einmalig zwei Jahre zu beschränken. In Verbindung mit der nach § 73 Absatz 1 unverändert bleibenden Dreijahresfrist ist damit der maximale Gültigkeitszeitraum für eine erteilte Baugenehmigung auf längstens fünf Jahre begrenzt.

Die Verlängerungsmöglichkeit ist nach Ausnutzen der einmaligen Option verbraucht. Sollte der Bauherr bis dahin nicht mit dem Bau begonnen haben, kann unterstellt werden, dass kein Interesse mehr an einer zeitnahen Verwirklichung des Vorhabens besteht und gleichzeitig zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften sich derart verändert haben könnten, dass es zweckmäßig erscheint, ein erneutes Baugenehmigungsverfahren mit aktualisierten Bauvorlagen durchlaufen zu müssen, sofern weiterhin eine Realisierung des Vorhabens angestrebt wird. Zudem wird dadurch ein längerfristiges „Horten“ von Baugenehmigungen zugunsten eines städtebaulich wünschenswerten zeitnahen Baubeginns unterbunden oder erschwert.

Der von der CDU-Fraktion geforderten Anpassung an die MBO soll jedoch nicht gefolgt werden, da die MBO zwar nur eine jeweils einjährige Verlängerung vorsieht, diese Verlängerungsmöglichkeit aber weiterhin nicht begrenzt, so dass mit einer Vielzahl von bürokratischen Verlängerungsautomatismen zu rechnen wäre. Um das langfristige Horten von Baugenehmigungen zu verhindern, hat sich der Landesgesetzgeber daher für eine nur noch einmalig mögliche zweijährige Verlängerungsoption ausgesprochen.

Der dementsprechend ausgestaltete Gesetzentwurf der BremLBO-18 ist am 14. Juni 2018 durch die staatliche Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft mit der Vorlage 19/307 (L) beschlossen worden. Der Gesetzentwurf soll nunmehr der Bürgerschaft (Landtag) auf ihrer Sitzung am 30./31. August 2018 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Zu Ziffer 2:

Nach Erteilung der Baugenehmigung sind vom Bauherrn der Baubeginn sowie die spätere Fertigstellung anzuzeigen. Die Zeit zwischen der Baugenehmigung und der Realisierung variiert in Abhängigkeit vom jeweiligen Bauvorhaben. Circa 80 Prozent der Bauvorhaben beginnen innerhalb der ersten drei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung. Die durchschnittliche Planungs- und Bauzeit im Wohnungsbau beträgt etwa zwei Jahre.

Eine quartalsweise Meldung ist nicht möglich, da die Fertigstellungsmeldungen weder regelmäßig noch zeitnah bei der Genehmigungsstelle eingehen.

Circa 60 Prozent der Fertigstellungen werden von der Bauaufsicht und dem Statistischen Landesamt (StaLa) durch den sogenannten Überhang am Jahresende ermittelt. Damit verbunden ist aber nur die Feststellung der Fertigstellung, nicht möglich ist die nachträgliche Ermittlung, in welchem Monat des zurückliegenden Jahres diese stattgefunden hat.

Das StaLa hat für das Jahr 2017 die durchschnittliche Abwicklungsdauer beim Neubau mit 25 Monaten berechnet. Eine differenziertere Betrachtung ist aus den genannten Gründen leider nicht möglich.

C. Beschlussempfehlung

Die staatliche Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt der Bürgerschaft (Landtag), den Antrag der Fraktion der CDU, Drucksache 19/1102, abzulehnen.

Jürgen Pohlmann
(Vorsitzender)