

**Dezernat Planen, Bauen,  
Wohnen und Grundbesitz**

**Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main**

**Pressekonferenz am 16. Februar 2012**

## **Bauaufsicht Frankfurt: Kontrolle ist gut, Service ist besser**

*"Die Bauaufsicht Frankfurt ist mehr als nur Baupolizei und Genehmigungsbehörde"*  
Dies präsentierte Planungsdezernent Schwarz und der Leiter der Bauaufsicht Frankfurt, Dr. Michael Kummer, im Rahmen der jährlichen Pressekonferenz zum Geschäftsbericht 2011.

In der Wahrnehmung der Öffentlichkeit bestehen die Geschäftsfelder einer Bauaufsicht aus den Themen Baukontrolle und Baugenehmigungen.

Die Bauaufsicht Frankfurt versteht sich als eine moderne Dienstleistungsagentur. "Bei uns steht der Dienst am Kunden im Vordergrund und der Servicegedanke ist Leitbild", erläutert Dr. Kummer. Über 34.000 Bauberatungen und Kundenbetreuung aus einer Hand in 3.595 Antragsverfahren, ein Kundenarchiv mit über 2.500 Akteneinsichten, kostenlose Beratung durch Stadtteilarchitekten, dies alles sind Leistungen, die die Bauaufsicht Frankfurt über den gesetzlichen Auftrag hinaus erbringt. Investoren müssen heute über ihr Engagement international entscheiden. Ob eine Firmenzentrale oder ein Hochhaus in Frankfurt, London oder Paris gebaut werden, hängt von vielen Faktoren ab. Der "Behördenumgang" ist für die Investitionsentscheidung nur ein Aspekt, aber eben auch ein wichtiger. "Auch eine Bauaufsicht muss sich im Wettkampf der Metropolen bewähren", unterstrich Planungsdezernent Schwarz. "Dies ist eine Frage der Standortsicherung."

Ein Drittel des Aufwandes der Bauaufsicht Frankfurt ist freiwillige Dienstleistung. Hiervon profitiert der Kunde, aber auch die Organisation. "Die Abläufe aus der Sicht des Kunden zu beurteilen und die Prozesse hierauf auszurichten hilft uns, wirtschaftlich und effizient zu handeln", erläutert Dr. Kummer. "Wir sind so in der Lage, bei den Bearbeitungszeiten mit durchschnittlich 62 Tagen und den im Vergleich äußerst günstigen Gebühren nachhaltig eine Spitzenstellung unter den deutschen Bauaufsichten einzunehmen. Wirtschaftlichkeit und Kundenorientierung sind kein Widerspruch." Gut beratene Kunden sind auch vermehrt rechtstreue Kunden, wie man der Entwicklung der Baukontrolle entnehmen kann. Die Entscheidungen der Bauaufsicht Frankfurt sind dabei äußerst rechtssicher. Die Widerspruchsquote lag 2011 bei unter 3 %. Bemerkenswert ist, dass sogar im Bereich der Ordnungswidrigkeitenverfahren bei insgesamt 249 Bußgeldbescheiden nur 2 Einsprüche eingelegt wurden. „Sichere Beratungen, zügige Entscheidung und konsequente Verfolgung von schwarzen Schafen“ sind im Zusammenhang zu verstehen: „Dies geschieht zum Vorteil des Standortes Frankfurt und hebt uns positiv von Anderen ab“, so Stadtrat Schwarz.

### **Wohnungsbau dominiert Baukonjunktur**

Wichtigste Investitionskategorie des Jahres 2011 war der Wohnungsbau, dessen genehmigte Bausumme von über 420 Mio. € weit vor dem Bürosektor und auch vor dem Flughafen lag. Diese Spitzenstellung konnte durch Neubauten im Bereich Mehrfamilienhäuser und durch die ungebrochene Tendenz zur Umwandlung von Büro- und Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien erreicht werden. Im Jahr 2011 wurden 3.196 Wohnungen neu genehmigt. Das entspricht einem Anstieg von 20% im Vergleich zum Vorjahr und liegt um 22% deutlich über dem mehrjährigen Durchschnittswert. Die Bauaufsicht Frankfurt forciert weiter die Umwandlung von Büro- und Gewerbebau in Wohnraum. Hier konnte im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die beachtliche Zahl von 570 Wohneinheiten genehmigt werden, das entspricht 18% der neuen Wohnungen in Frankfurt; 610 Wohnheimplätze aus Umwandlung kommen hinzu. Auch die Aufgabe der Bauaufsicht, Wohnraum zu schützen, konnte weitere Erfolge verbuchen: Durch die Ahndung illegaler Nutzungsänderungen von Wohnungen in Büros konnten 78 Wohneinheiten mit über 6.000 m<sup>2</sup> Wohnraum zurückgewonnen werden.

### **Zuwachs bei Hotels und Handel**

Eine bemerkenswerte Steigerung der genehmigten Bausumme auf fast 290 Mio. € zeigte der Bereich Handel, hier machte sich u. a. das Einkaufszentrum in der Europaallee als Sondereffekt bemerkbar. Auch die Investitionen in den Hotelstandort weisen eine deutliche Steigerung auf, nämlich um 60 Mio. €, und so um mehr als das Vierfache gegenüber dem Jahr 2010. Herausragendes Einzelprojekt des Jahres war die Genehmigung des Kongresszentrums in der Osloer Straße.

### **Rückgang der Bausummen**

Die Frankfurter Baukonjunktur hatte 2011 aber nicht nur positive Zahlen zu verzeichnen: Die beantragte Bausumme insgesamt ging deutlich um 25% auf 1,139 Mrd. € zurück. Erfreulicherweise konnte die genehmigte Bausumme mit 1,50 Mrd. € das Niveau der letzten 10 Jahre halten, obgleich sie etwa 5% weniger als im Jahr 2010 erreichte.

# Übersicht Pressekonferenz 2011/2012

## GESCHÄFTSFELDER

- 1) Geschäftsfelder der Bauaufsicht Frankfurt
- 2) Geschäftsfeld **Dienstleistung**
- 3) Beratungen Antragsannahme und gesamt
- 4) Akteneinsichten
- 5) Geschäftsfeld **Anträge**
- 6) Bauanträge und beantragte Bausummen
- 7) Gebühreneinnahmen
- 8) Gebührenhöhe im Vergleich
- 9) Geschäftsfeld **Baukontrolle**
- 10) Verfahren aus Baukontrollen
- 11) Bauüberwachungen, Bauzustandsbesichtigungen, Baukontrollen Gefahrenabwehr
- 12) Verfügungen
- 13) Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder
- 14) Zurückgewonnener Wohnraum

## QUALITÄTSSICHERUNG

- 15) Bearbeitungszeit Bauanträge
- 16) Bearbeitungszeit Werbeanträge
- 17) Widersprüche und Beschwerden
- 18) Bußgeldbescheide, Einsprüche und Klagen

## INVESTITIONEN

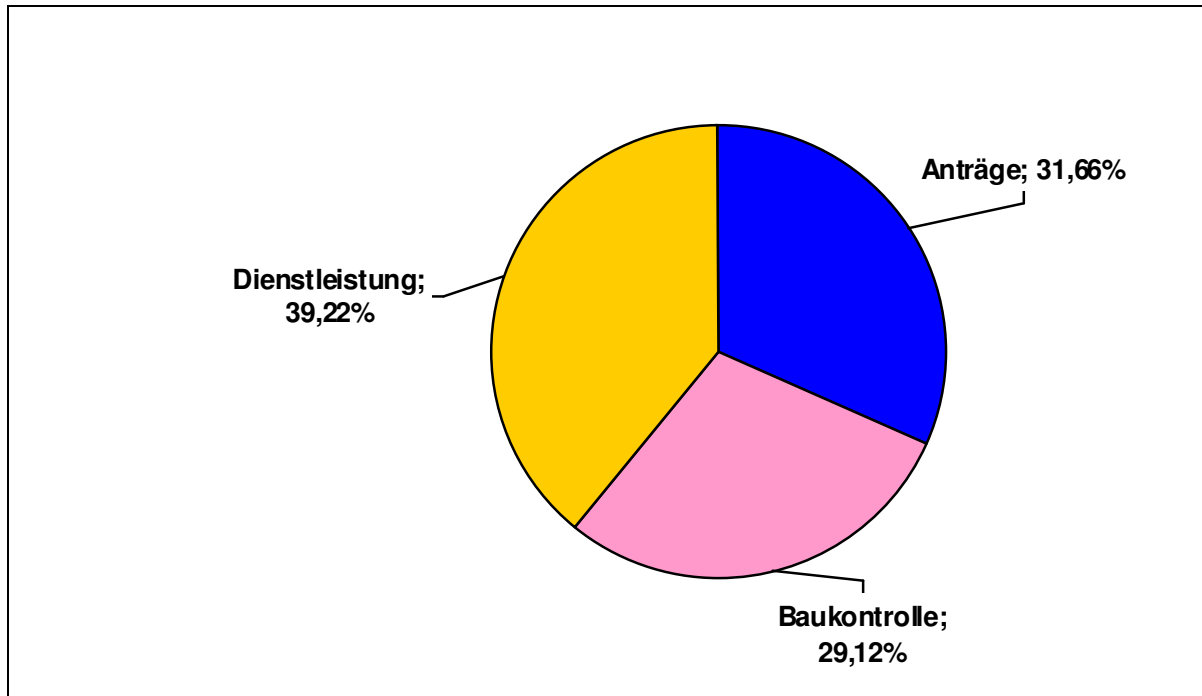
- 19) Genehmigte Bausummen
- 20) Investitionen 2011
- 21) Bausumme und Antragsteller Wohnungsbau
- 22) Genehmigte Wohnungen
- 23) Genehmigte Wohnungen und Bevölkerungszuwachs
- 24) Umwandlung und Zuführung von Wohnungen

## PROJEKTE

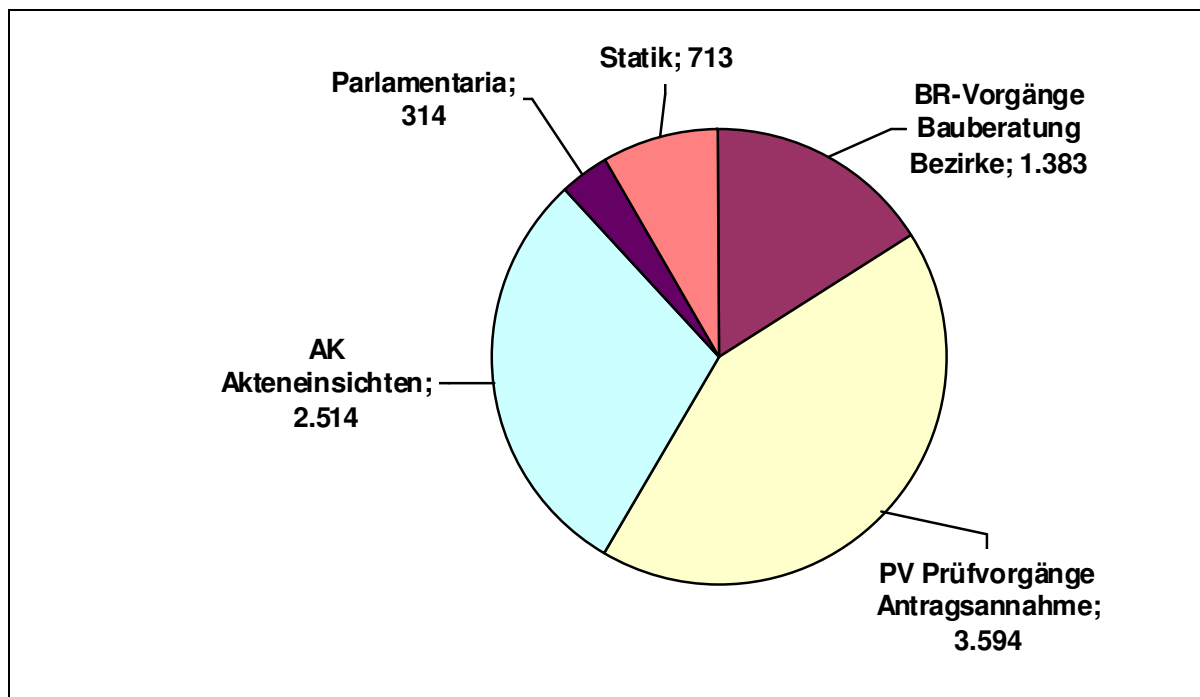
- 25) Leitprojekte 2011: Wohnungsbau
- 26) Leitprojekte 2011: Einzelhandel
- 27) Leitprojekt 2011: Kongresszentrum

- GESCHÄFTSFELDER -

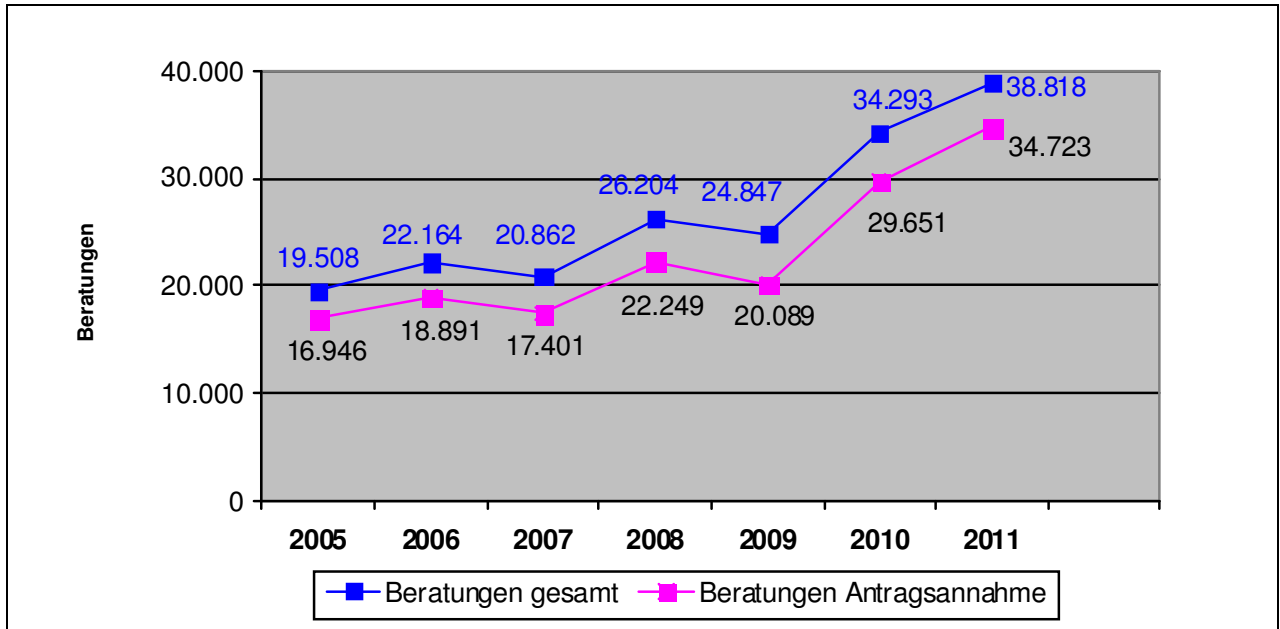
GESCHÄFTSFELDER DER BAUAUFSICHT FRANKFURT 2011



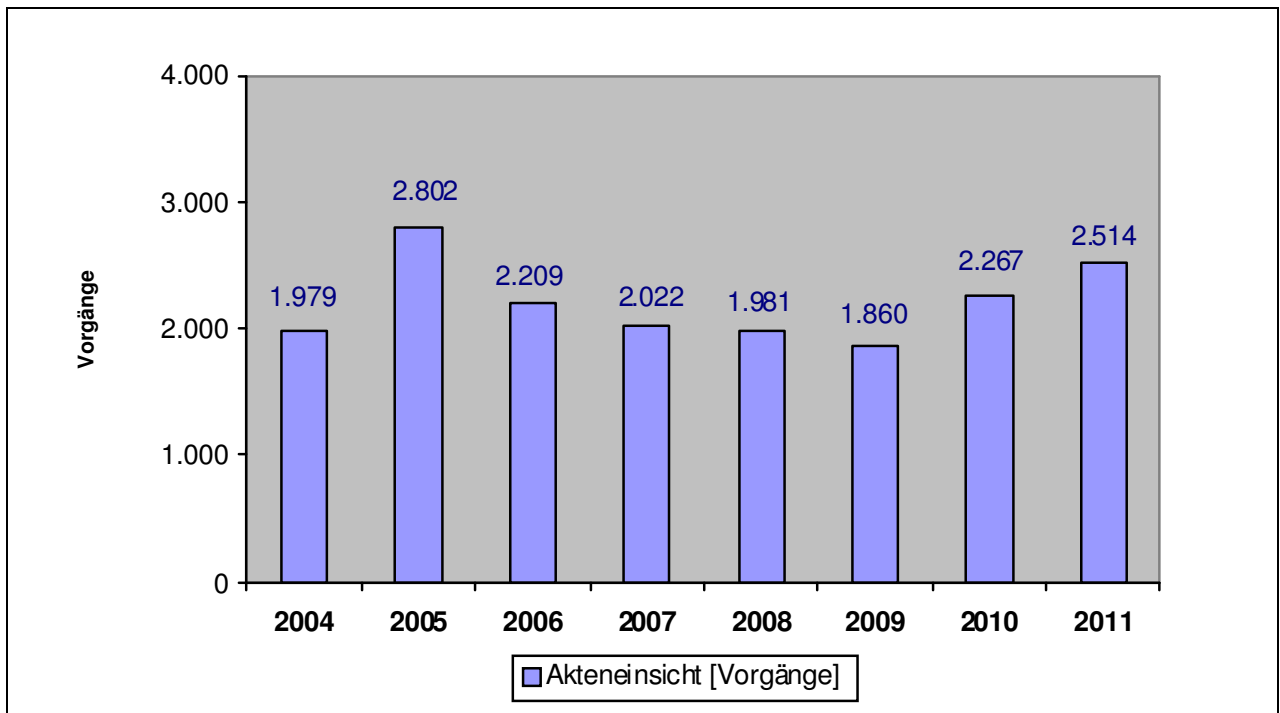
GESCHÄFTSFELD DIENSTLEISTUNG 2011



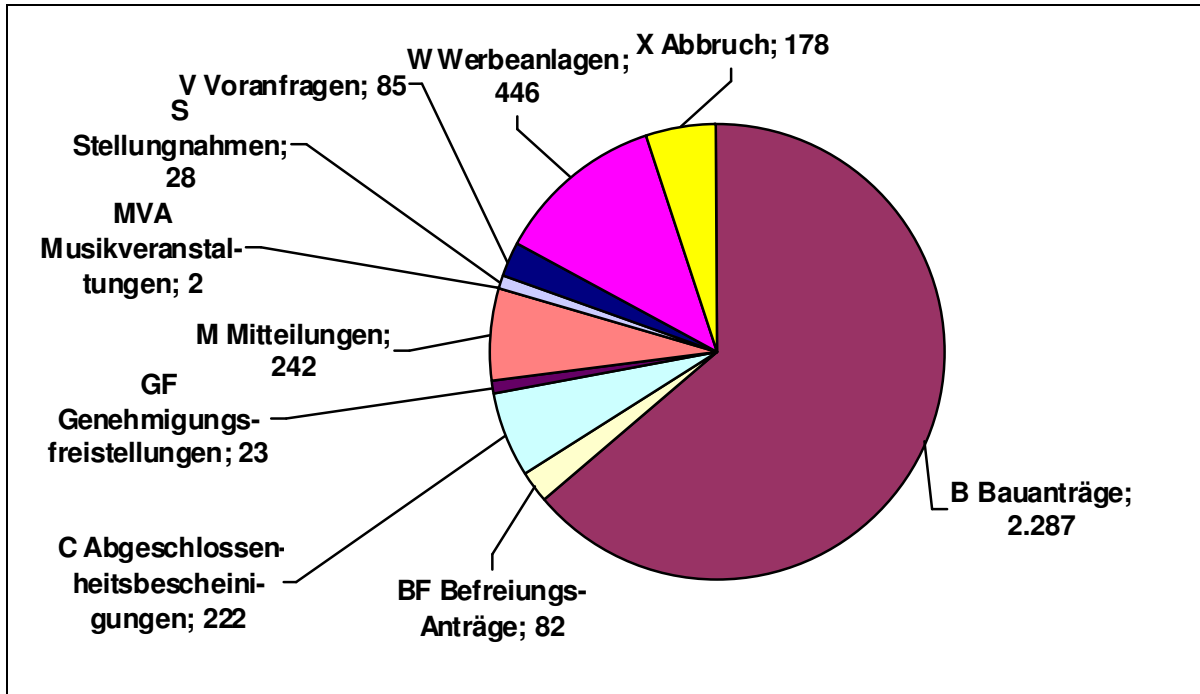
**BERATUNGEN ANTRAGSANNAHME UND GESAMT 2005 - 2011**



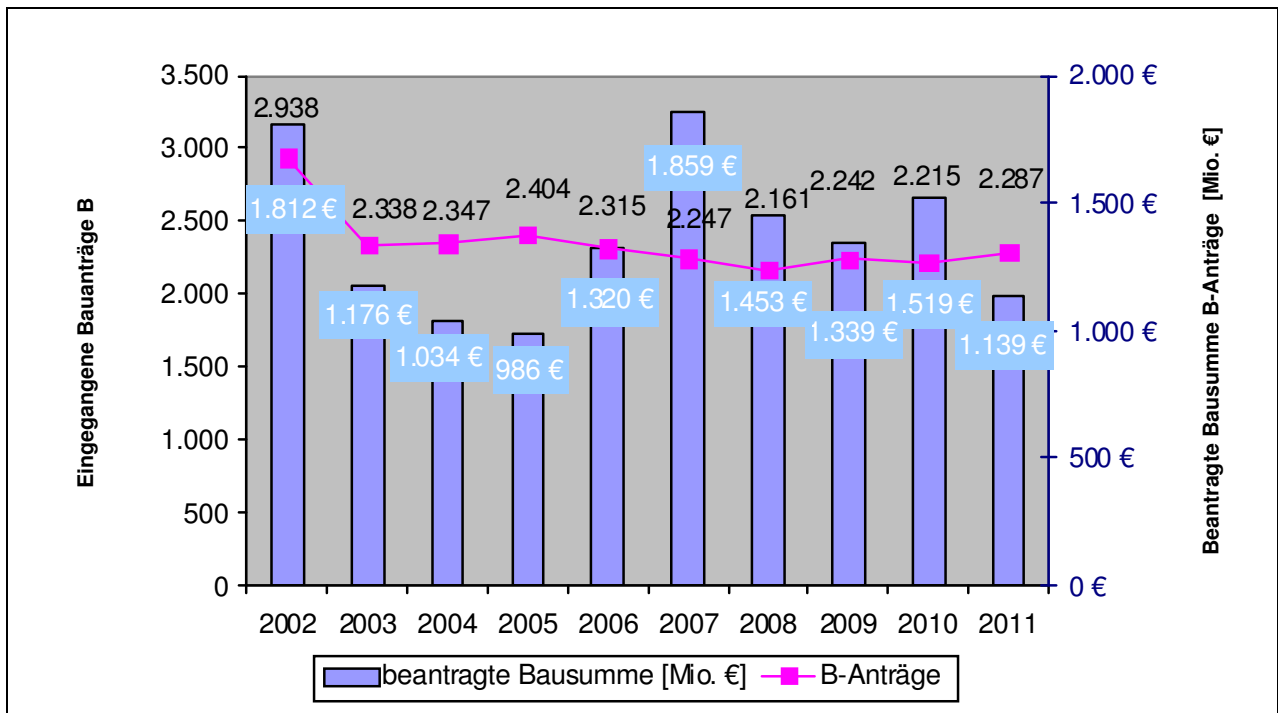
**AKTENEINSICHTEN 2004 - 2011**



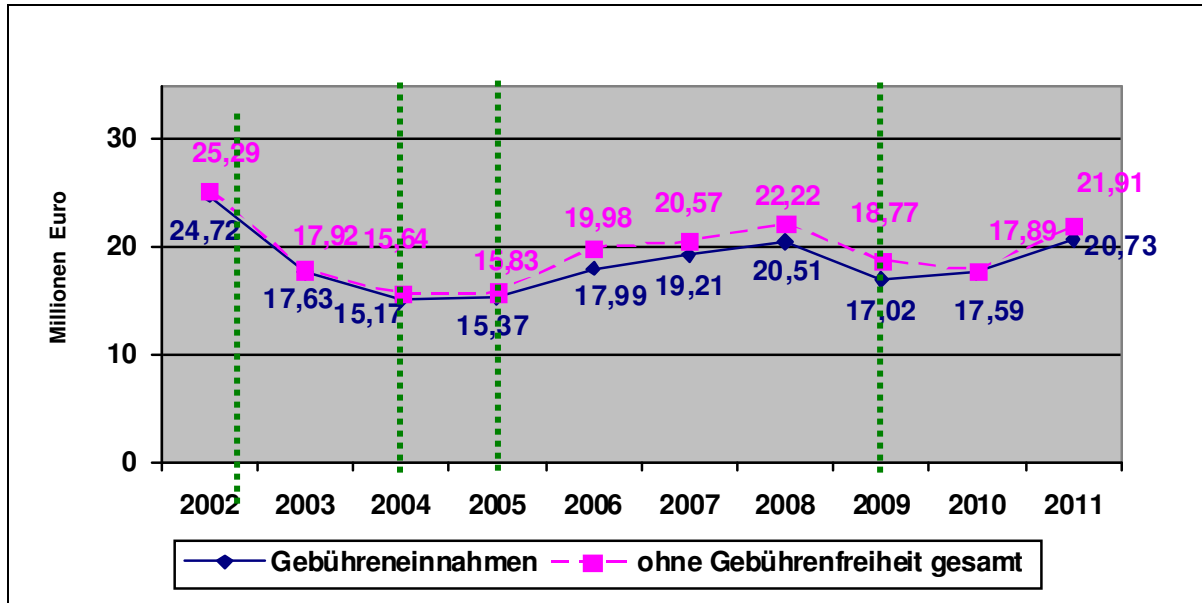
**GESCHÄFTSFELD ANTRÄGE^ 2011**



**BAUANTRÄGE UND BEANTRAGTE BAUSUMMEN 2002 - 2011**



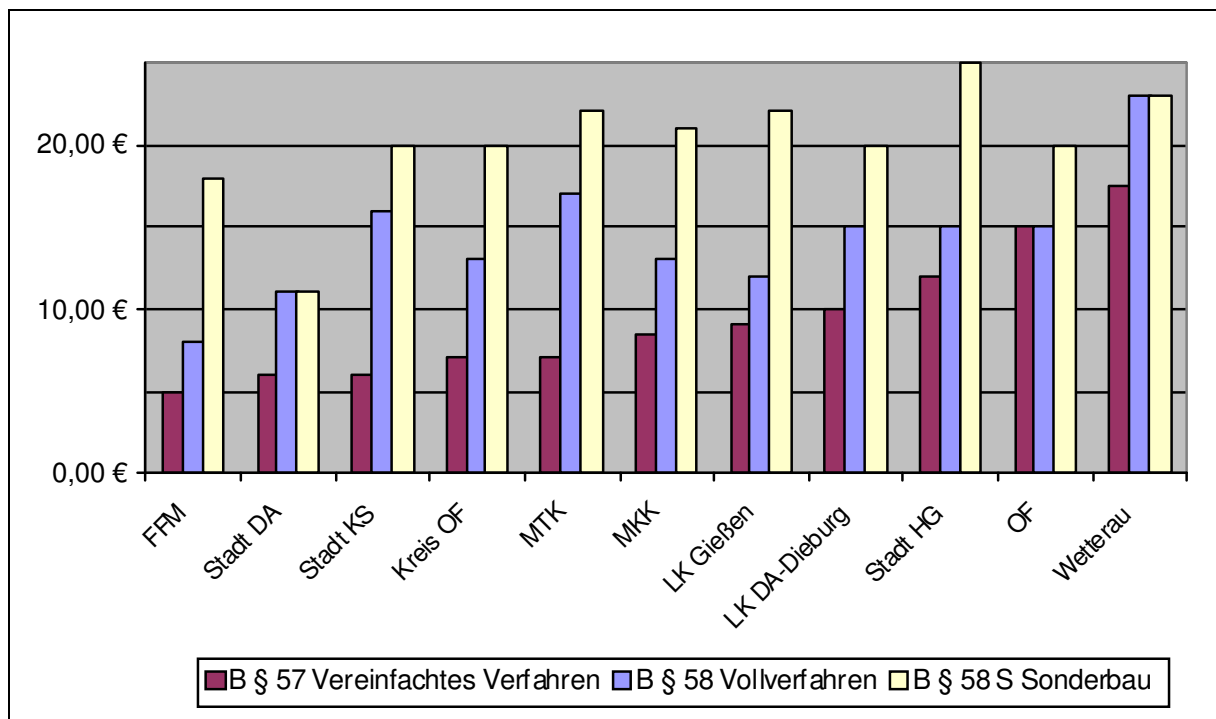
**GEBÜHRENEINNAHMEN ° 2002 - 2011**



⋮ Wirkung Gebührenerkung

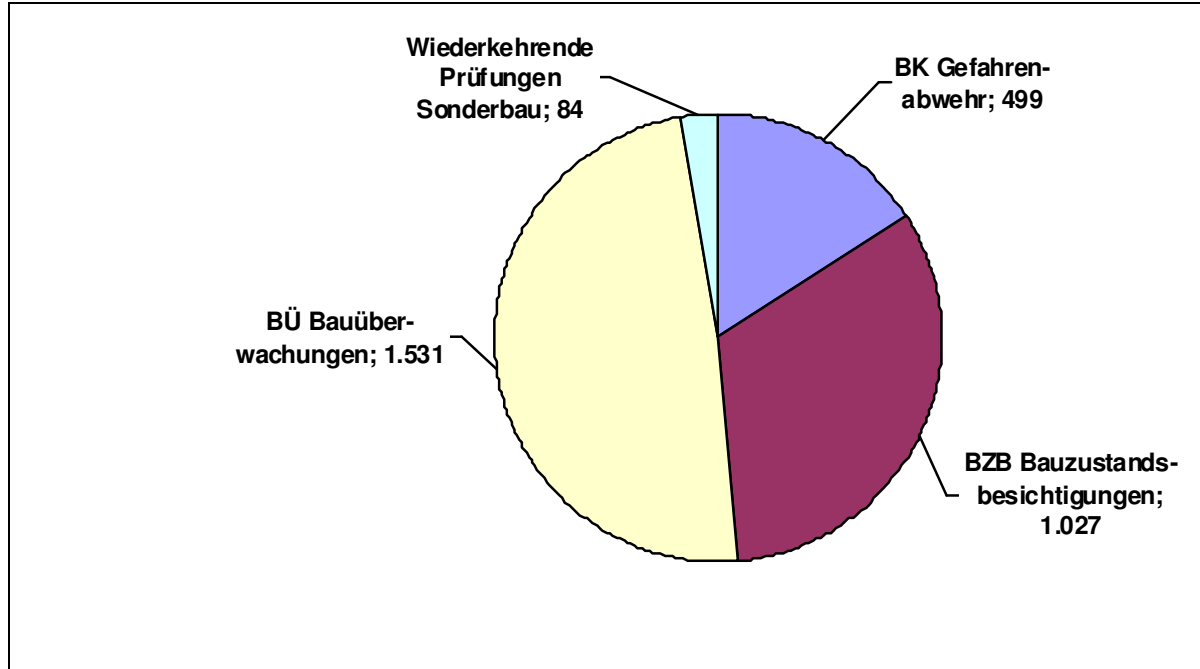
° Ist-Einnahmen HhSt. 100001 ohne Durchlaufposten; ab 2007 Erträge statt Einnahmen (Doppik)

**GEBÜHRENHÖHE IM VERGLEICH\***

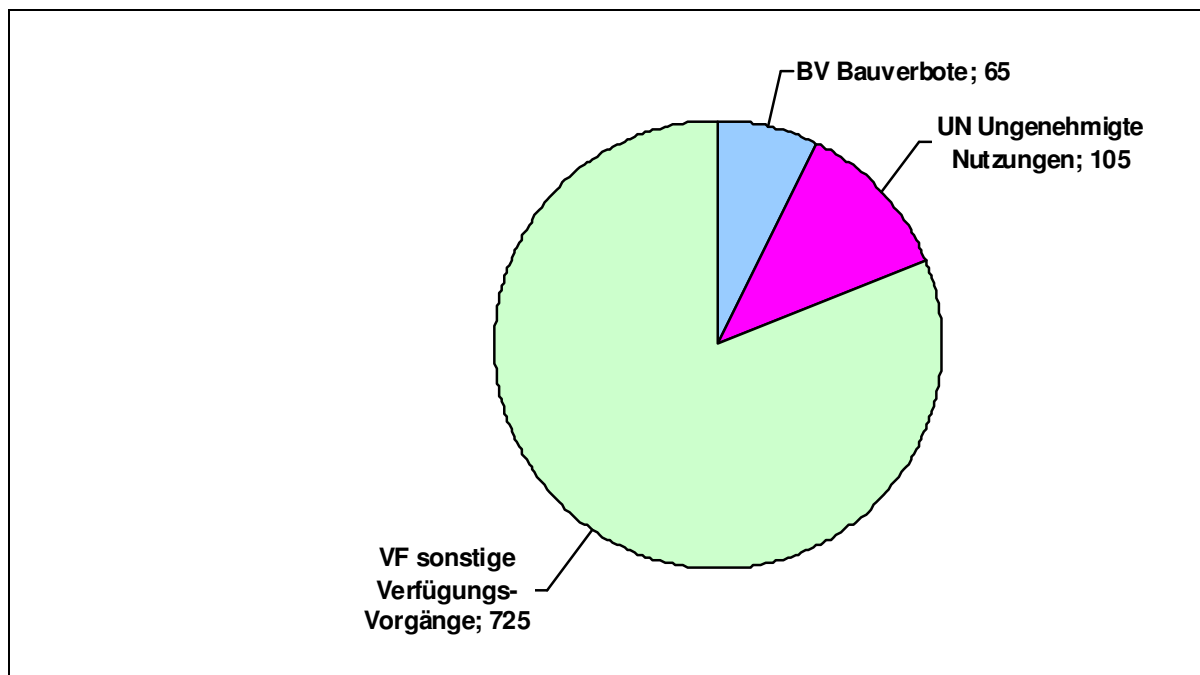


\* Grundgebühren je € 1.000,- Rohbausumme

**GESCHÄFTSFELD BAUKONTROLLE^ 2011**

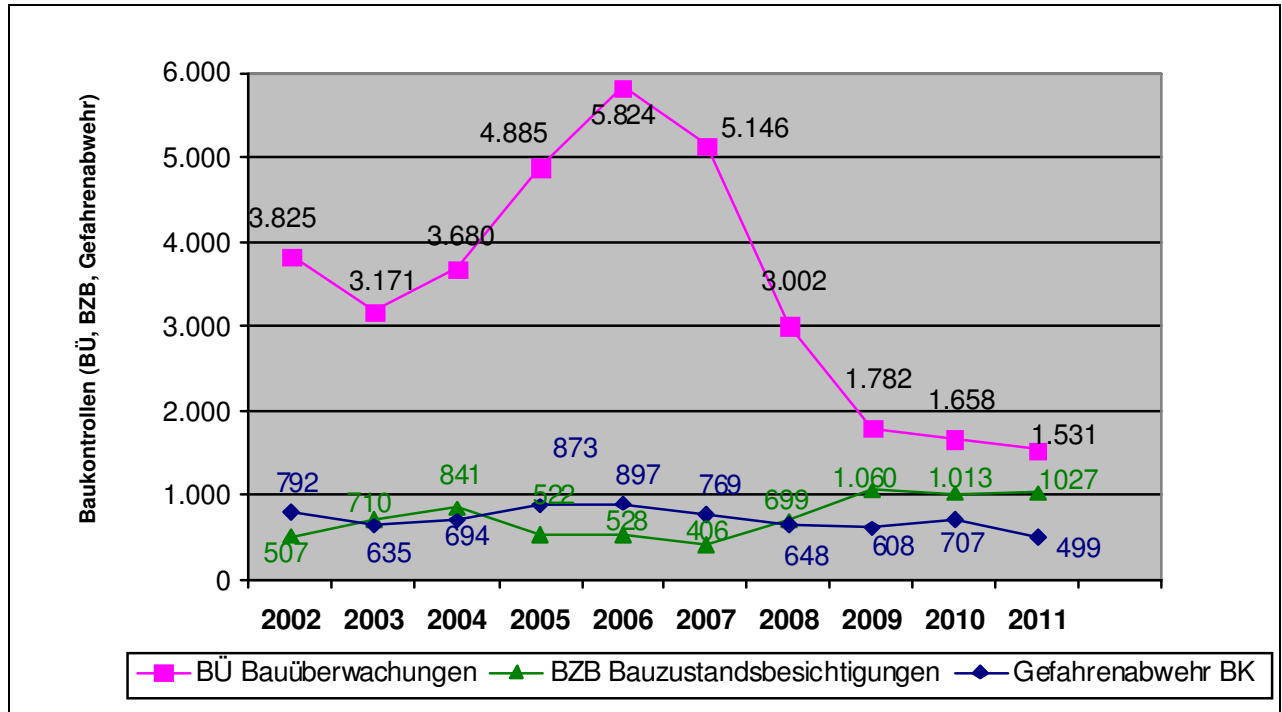


**VERFAHREN AUS BAUKONTROLLEN 2011**

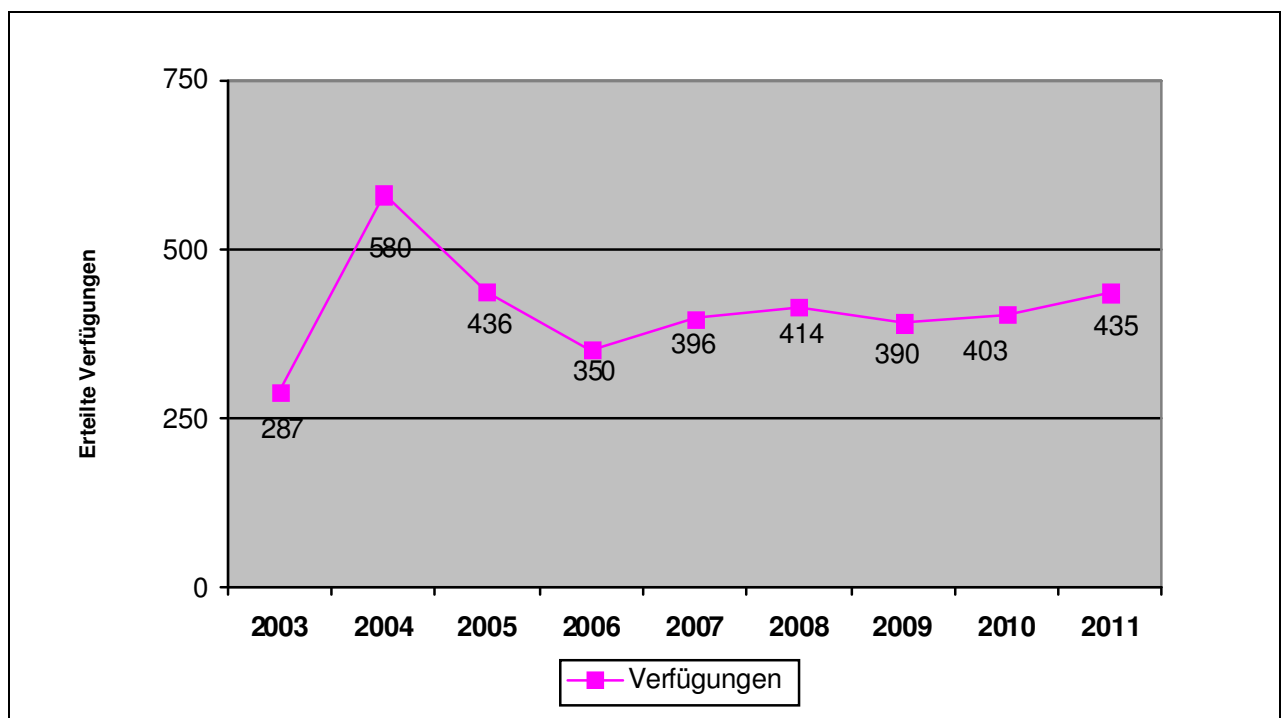




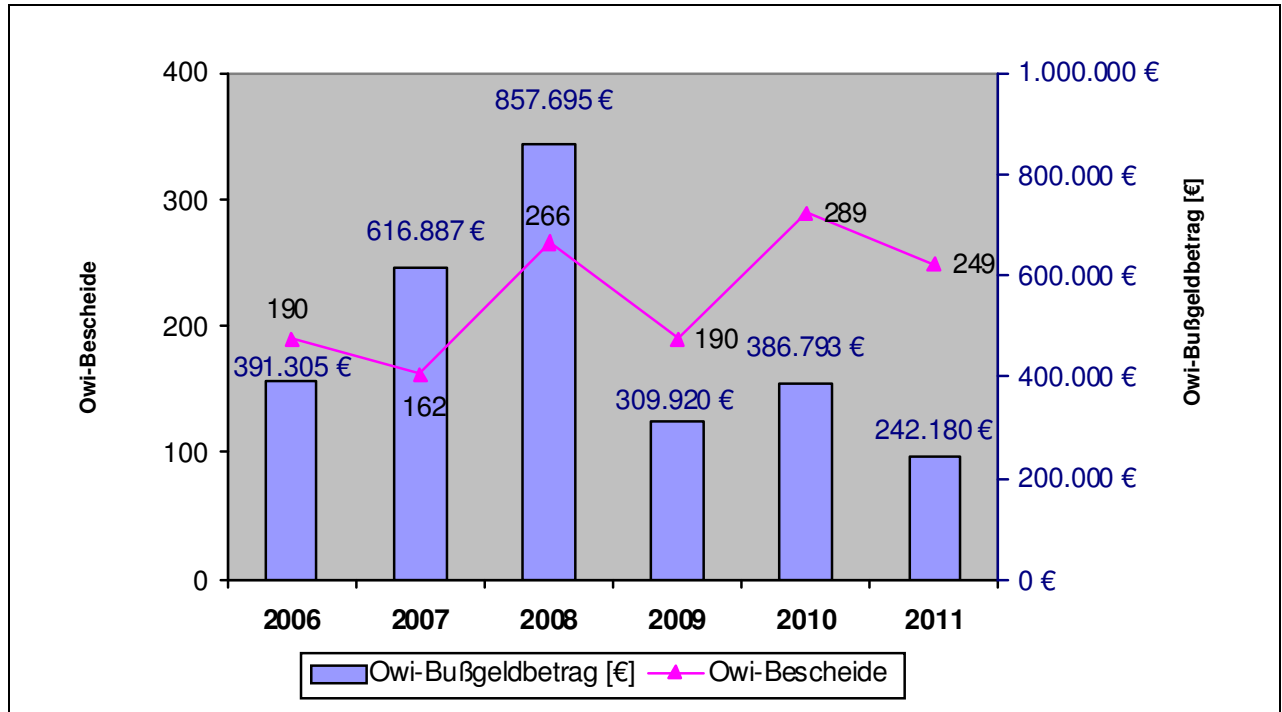
**BAUÜBERWACHUNG, BAUZUSTAND, GEFAHRENABWEHR 2002 - 2011**



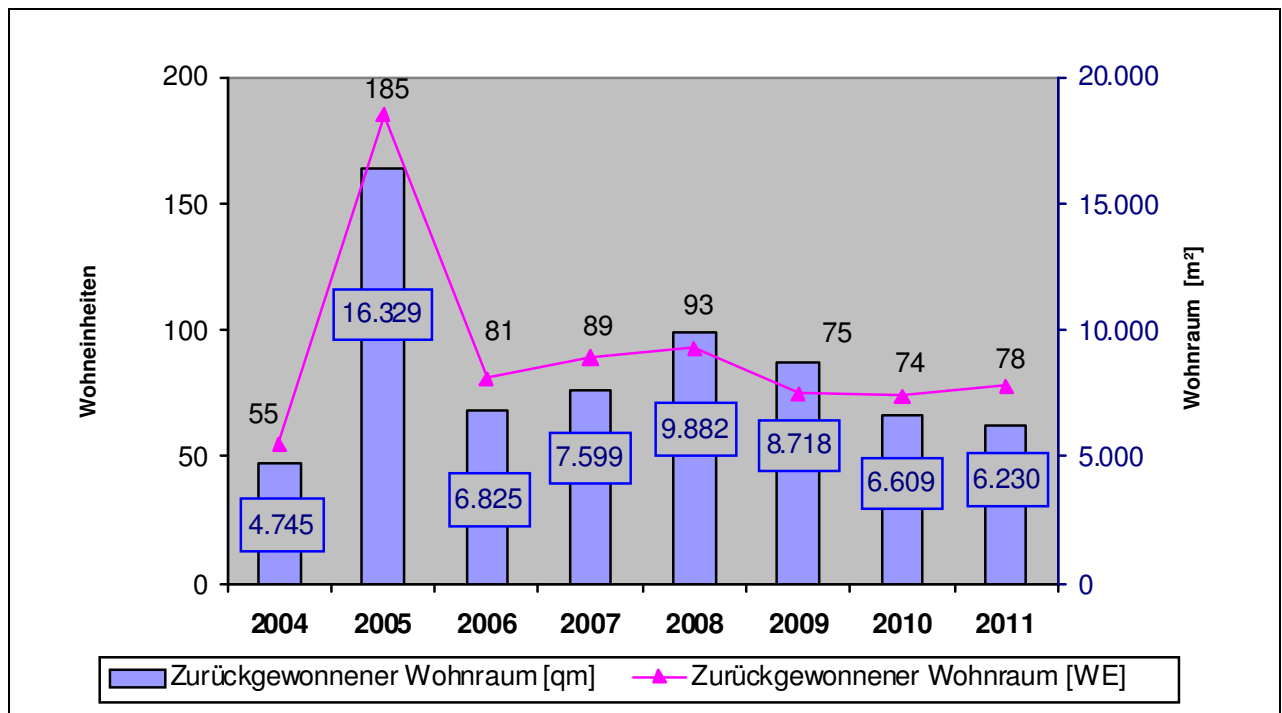
**VERFÜGUNGEN 2003 - 2011**



**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN UND BUSSGELDER 2006 - 2011**

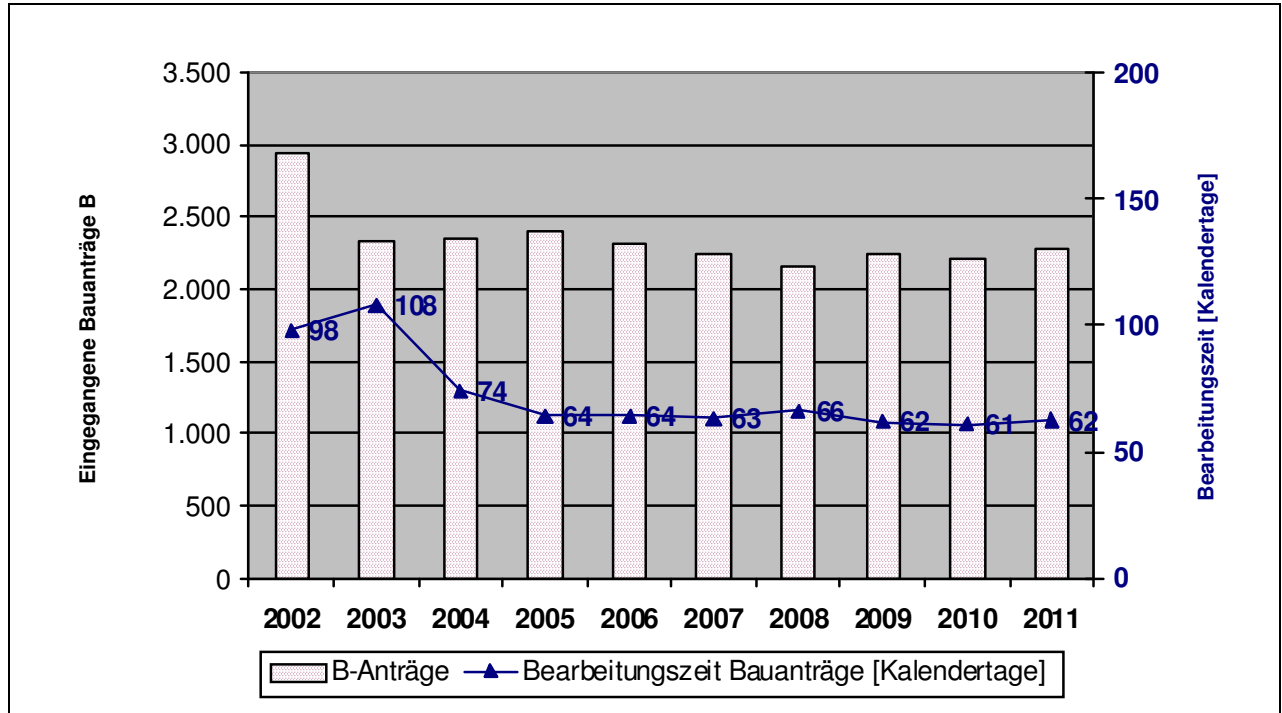


**ZURÜCKGEWONNENER WOHNRAUM 2004 - 2011**

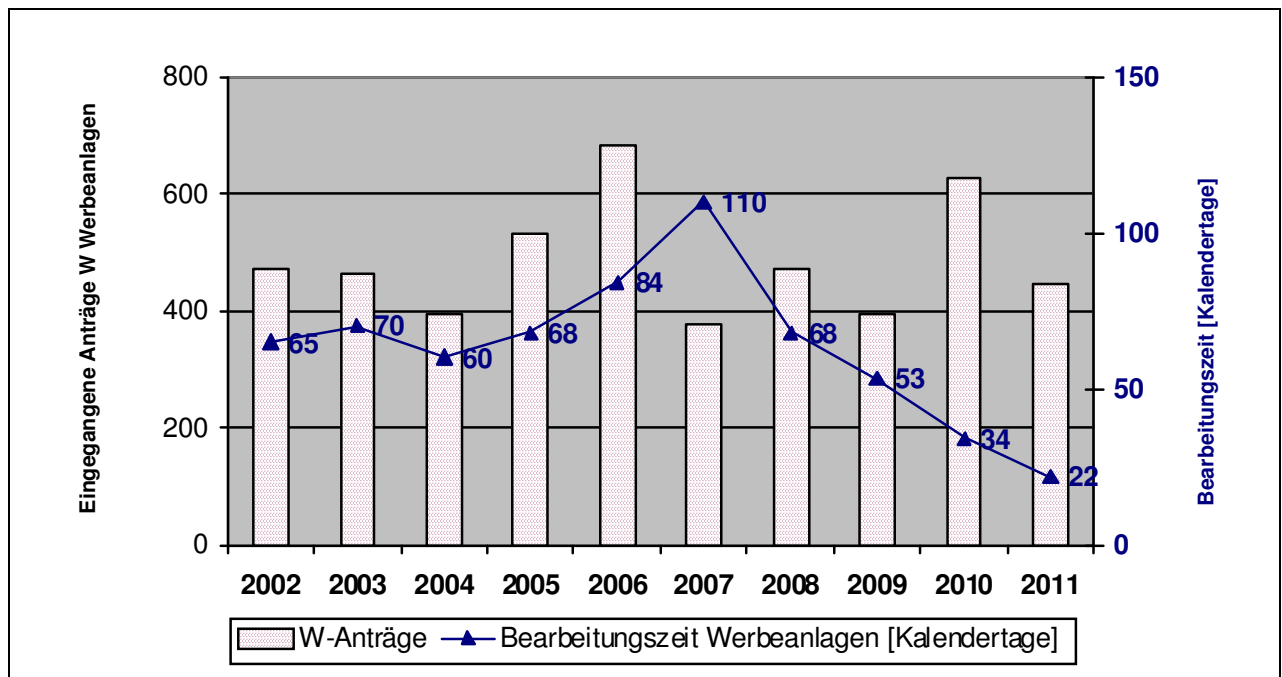


- QUALITÄTSSICHERUNG -

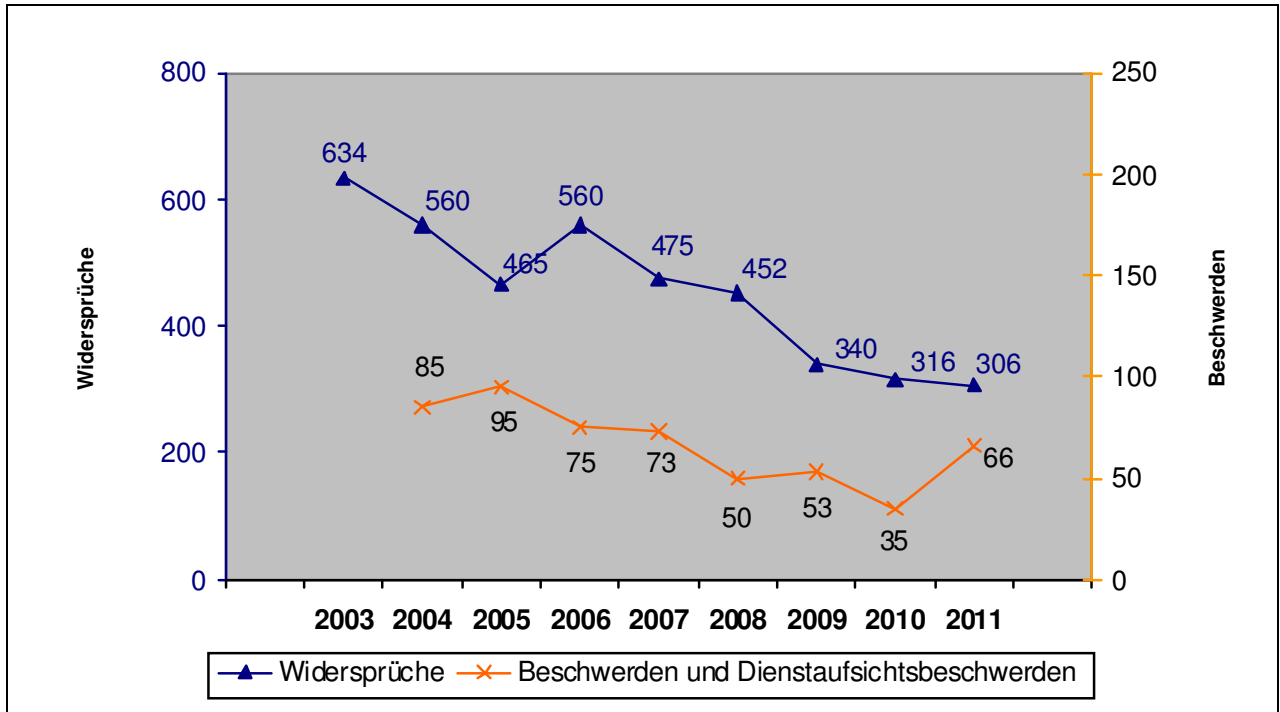
BEARBEITUNGSZEIT BAUANTRÄGE 2002 - 2011



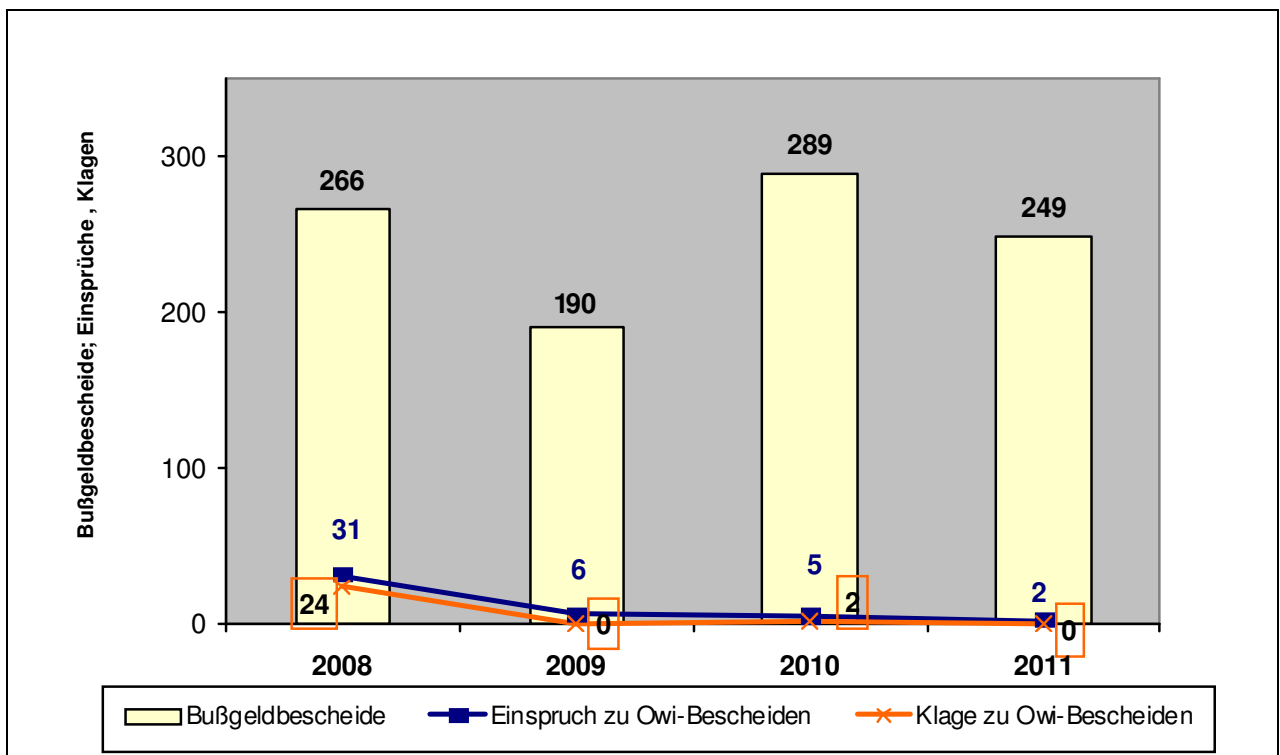
BEARBEITUNGSZEIT WERBEANTRÄGE 2002 - 2011



**WIDERSPRÜCHE UND BESCHWERDEN 2003 - 2011**

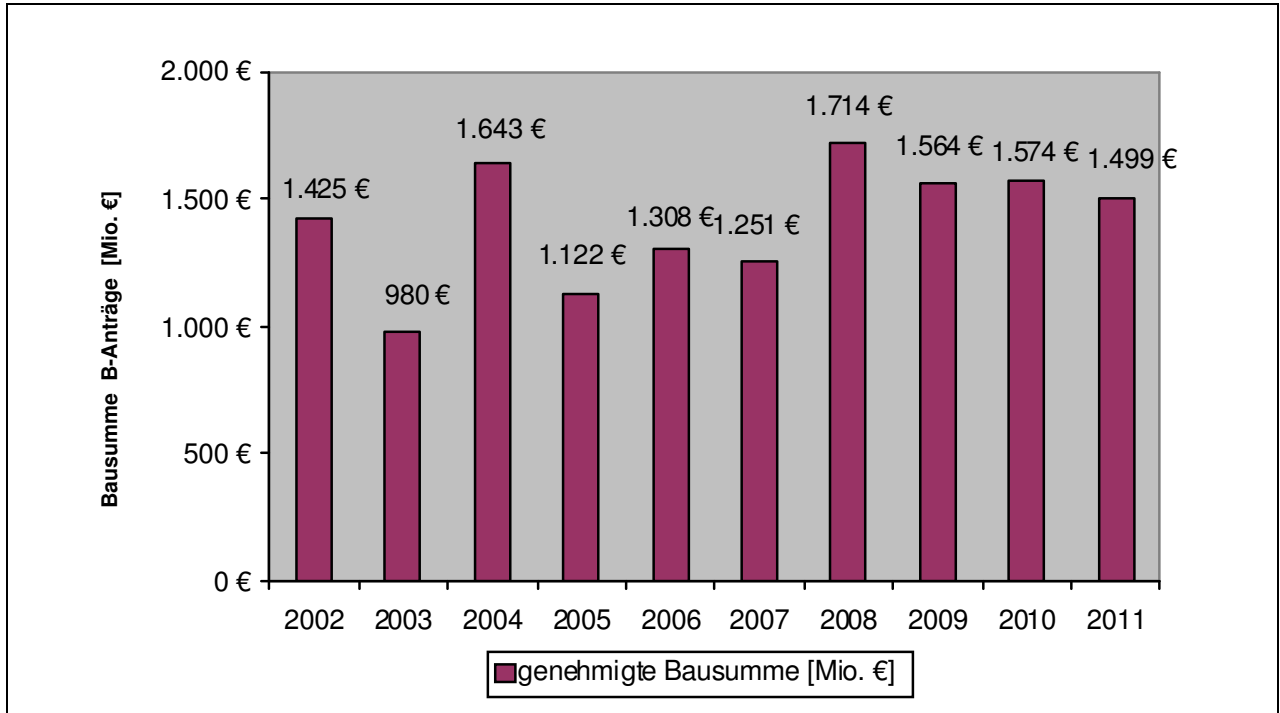


**BUSSGELDBESCHEIDE; EINSPRÜCHE UND KLAGEN 2008 - 2011**

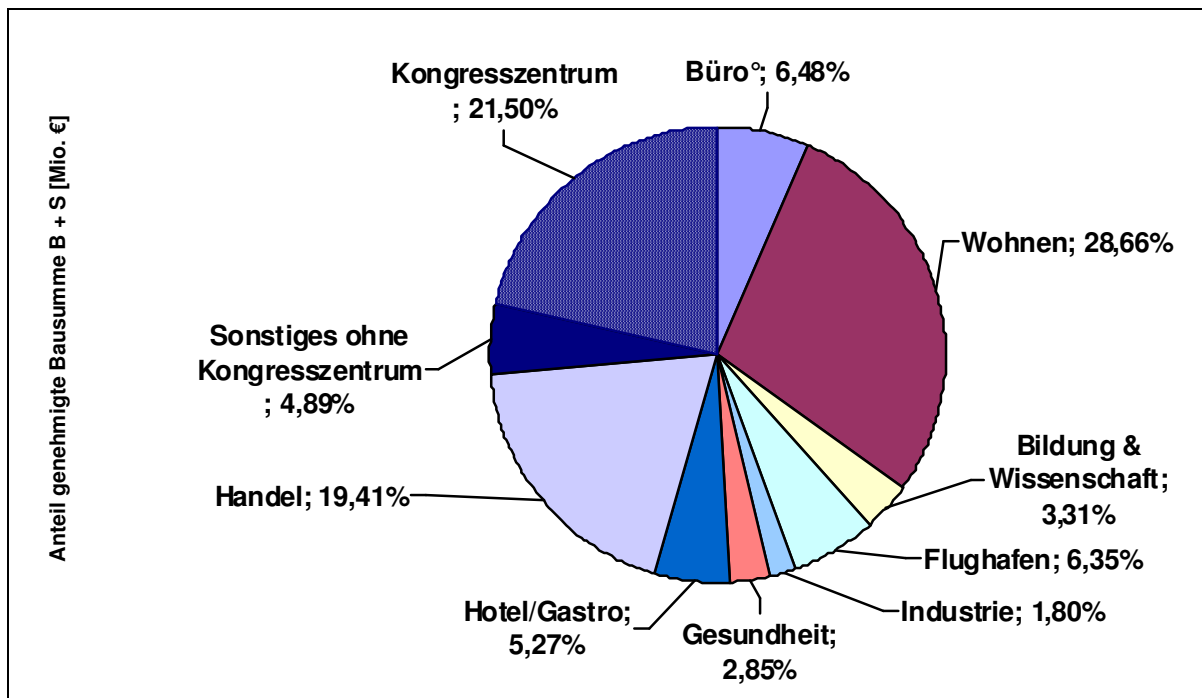


**- INVESTITIONEN -**

**GENEHMIGTE BAUSUMMEN 2002 - 2011**

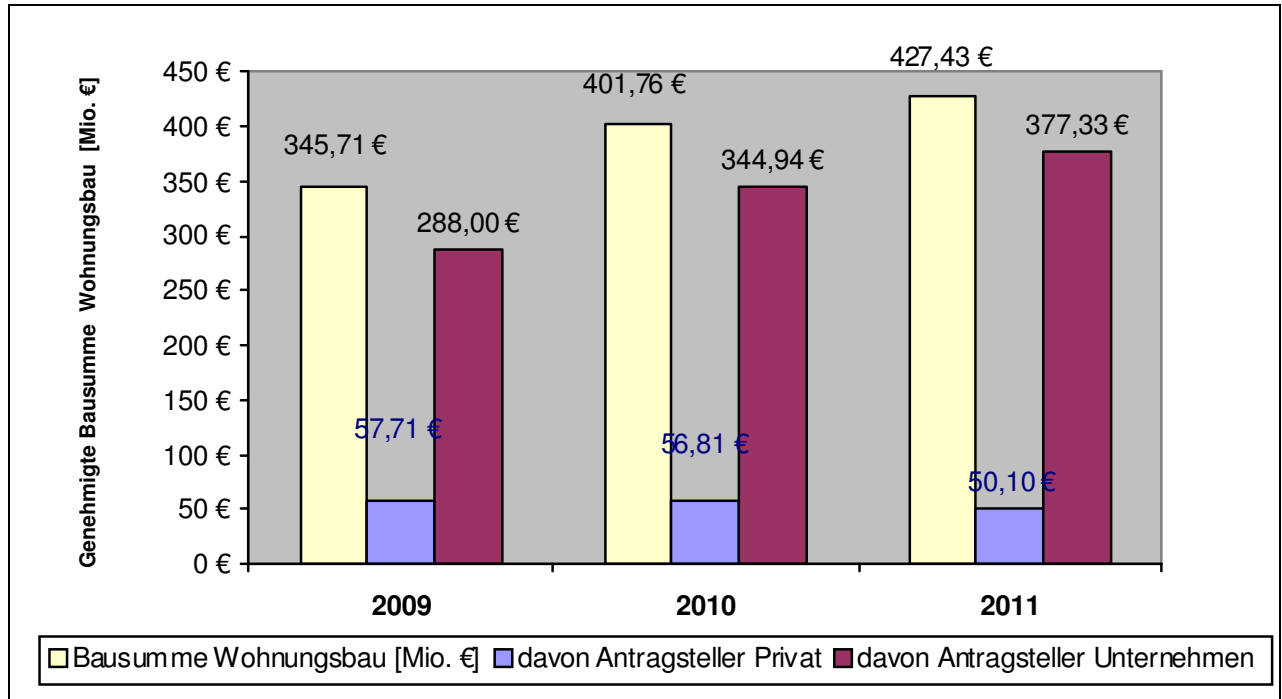


**INVESTITIONEN 2011**

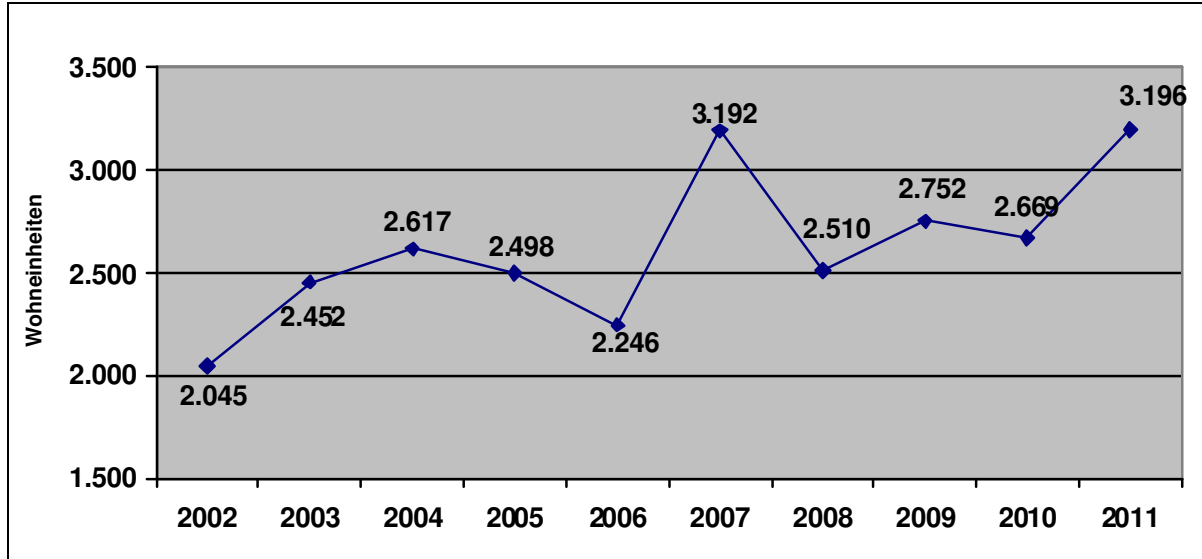


°ohne Bildung, Flughafen, Industrie, Messe

**BAUSUMME UND ANTRAGSTELLER WOHNUNGSBAU 2009 - 2011**

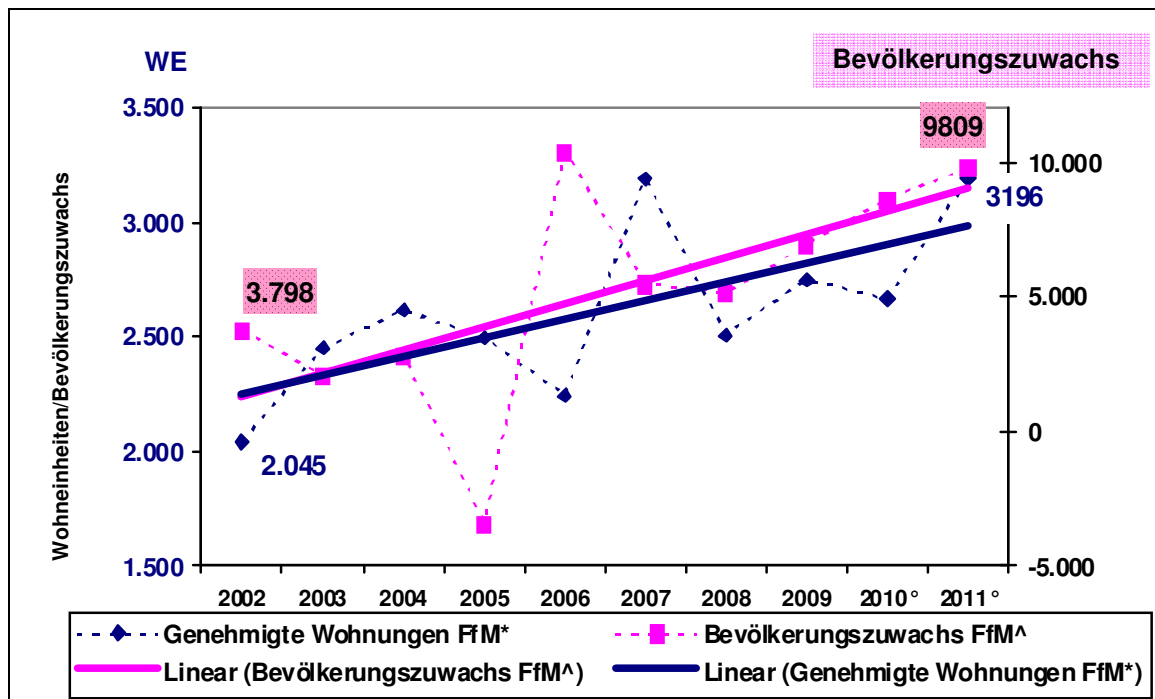


**GENEHMIGTE WOHNUNGEN\* 2002 - 2011**



\*Vorläufige Zahlen für Frankfurt bereitgestellt von Amt 12 Bürgeramt, Statistik und Wahlen

**GENEHMIGTE WOHNUNGEN UND BEVÖLKERUNGSZUWACHS^\* 2002 - 2011**



^\*Bevölkerung nur Schätzung für 2011 gem. FSA Nr.33/2011, siehe auch Statistisches Jahrbuch der Stadt Frankfurt am Main

\*Vorläufige Zahlen für Frankfurt bereitgestellt von Amt 12 Bürgeramt, Statistik und Wahlen

**UMWANDLUNG UND ZUFÜHRUNG VON WOHNUNGEN 2004 - 2011**

	Anzahl der Wohnungen			
	Gewerbe in Wohnen			Zuführung des Wohnraumschutzes
	Anträge	Genehmigungen gesamt	Davon nach Abbruch	
Jahr	Menge	Menge	Menge	Menge
<b>2004</b>	110	88	10	55
<b>2005</b>	196	148	75	185
<b>2006</b>	271	199	34	81
<b>2007</b>	340	274	150	89
<b>2008</b>	256	527	167	93
<b>2009</b>	309	313	180	<b>75</b>
<b>2010</b>	464	590	445	74
<b>2011</b>	<b>468</b>	<b>570</b>	210	<b>78</b>



WOHNUNGSBAU 2011



**Studentenwohnheim Adalbertstraße**  
Bild: benchmark. REAL Estate Development GmbH



**Habsburger Karree**  
Bild: Groß & Partner Grundstücksentwicklungsges. mbH



**Mehrfamilienhäuser An den Röthen**  
Bild: Berghof & Haller Architekten BDA

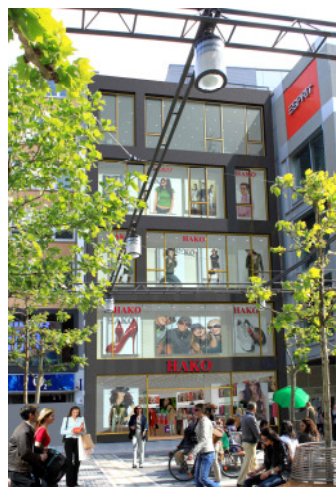
EINZELHANDEL 2011



**Einkaufszentrum Europa-Allee**  
Bild: ECE, Skyline Plaza, Frankfurt



**Geschäftshaus Zeil 90, Umbau und Fassadeänderung**  
Bild: Architekturbüro Heinrich Böll



**Geschäftshaus Zeil 119, Umbau**  
Bild: © Grafik bei Herrn Jörg Tarrach, JTCAD;  
© Entwurf bei Architekten Vahjen + Partner

KONGRESSZENTRUM 2011



**Kongresszentrum**  
Bild: ECE, Kongresszentrum Messe Frankfurt

**Hinweis**

Die Unterlagen zur Pressekonferenz finden sich auch im Internet:

[www.bauaufsicht-frankfurt.de](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de)

dort unter Publikationen/Zahlen und Daten

oder

[www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de)

dort unter Rathaus/Ämter und Institutionen/Bauaufsicht/  
Publikationen/Zahlen und Daten