Dezernat Planen und Bauen

Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main

Pressekonferenz am 26. Februar 2014

Bauaufsicht Frankfurt: Rekordwerte zur Wohnraumversorgung

“Das Jahr 2013 war ein äußerst gutes Jahr für den Wohnungsbau. Die Bauaufsicht Frankfurt hat mit Ihrer erfolgreichen Arbeit und Spitzenwerten bei den genehmigten Wohnungen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in unserer Stadt geleistet“, erläuterte Bürgermeister und Planungsdezernent Olaf Cunitz bei der Pressekonferenz zum Rückblick auf das Baugeschehen im Jahr 2013. Der Leiter der Bauaufsicht Frankfurt, Dr. Michael Kummer, ergänzte: „Im Jahr 2013 wurden 5.310 Wohnungen neu genehmigt. Das ist die höchste Menge seit 50 Jahren, entspricht einem Anstieg von 55% im Vergleich zum Vorjahr und liegt um 75% über dem mehrjährigen Durchschnittswert.“

Wohnungsbau auf Rekordniveau
Der Wohnungsbau war auch die herausragende Investitionskategorie des Jahres 2013: Mit 556 Millionen Euro flossen 43 % der Bauinvestitionen in den Wohnungsbau. Dieses Ergebnis wurde durch Neubauten von Mehrfamilienhäusern, aber auch durch die wieder zunehmende Umwandlung von Büro- und Gewerbeimmobilien in Wohngebäude erreicht. Aus dieser Umwandlung konnten 370 Wohneinheiten genehmigt werden, das ist weit mehr als das Doppelte des Vorjahres und angesichts der begrenzten Neubauflächen von herausragender Bedeutung. Einen besonderen Erfolg konnte die Bauaufsicht im Kampf gegen illegale Umnutzungen von Wohnungen erzielen. Neben der Rückführung von 93 „konventionell“ umgenutzten Wohnungen verfolgte die Bauaufsicht in einer Sonderaktion die auch in Frankfurt immer mehr um sich greifende illegale Verwendung von Wohnungen als Ferien- oder Touristenunterkünften. Hier konnten zusätzliche 430 Wohnungen für den Frankfurter Wohnungsmarkt zurückgewonnen werden. Ein Erfolg, der bundesweite Beachtung erzielte.

Investitionen im Bereich Gesundheit höher als im Bereich Büro
Eine auffällige Steigerung der genehmigten Bausumme auf über 216 Millionen Euro zeigte sich im Bereich Gesundheit, auf Platz 2 nach dem Wohnungsbau. Hier machten sich Um- und Anbauten in den Kliniken bemerkbar, aber zum Beispiel auch die Neuerrichtung einer Krankenpflegeschule oder eines Hospizes. Insgesamt lagen die Investitionen des Gesundheitssektors noch vor denen des Bürosektors mit 214 Millionen Euro.

Schnelle Genehmigungen und wenige Widersprüche
Schnelle Bearbeitungszeiten sowie effiziente und verlässliche Dienstleistungen sind kennzeichnend für die Bauaufsicht. Die frühzeitige Bauberatung einschließlich Akteneinsichten und datenverarbeitungsgesteuerten Auskünften macht eine durchschnittliche Genehmigungszeit von nur 60 Kalendertagen möglich. Es gab auch wenig Anlass für Widerspruch: Nur 323 Widersprüche gingen bei der Bauaufsicht ein, 20% weniger als im Vorjahr. Dies entspricht einer Widerspruchsquote von nur 2,95% einschließlich aller baupolizeilichen Vorgänge.

Plus bei Ordnungsmaßnahmen und Sicherheit
Bei den Ordnungswidrigkeiten fällt ein Anstieg auf 500 Verfahren und Bußgelder von 1,3 Millionen Euro auf, was auf eine weitere Verbesserung der Arbeitsabläufe bei der Verfolgung „Schwarzer Schafe“ zurückzuführen ist. Auch der Vorgartenschutz weist ansteigende Zahlen auf, sowohl bei den Beratungen, als auch bei den möglichen Folgen der Überprüfungen: Verfügung, Rückbau und Legalisierung. Der Rückgang der Bauzustandsbesichtigungen und Bauüberwachungen belohnt die rechtstreuen Bauherren: Wer sich an die Baugenehmigung hält, Bescheinigungen rechtzeitig vorlegt und den Nachbarfrieden pflegt, hat keine Baukontrolle zu erwarten. Die Bauaufsicht unterstützt die Bauherren mit entsprechenden Hinweisschreiben.

Dienstleistungsangebot weiter ausgebaut
Das Internet-Angebot der Bauaufsicht wurde weiter verbessert. So wurde eine Online-Information zu Baulastauskünften eingerichtet, die nun in vielen Fällen schriftliche Anfragen überflüssig macht. Die Akzeptanz der Internetdienstleistungen, aber auch der Architektenfortbildungen und Dialogveranstaltungen für Bauherren machte sich 2013 in rückläufigen Zahlen bei den Beratungen bemerkbar.

Entwicklung der Bausummen uneinheitlich
Bei den Bausummen zeigte sich ein uneinheitliches Bild: Während die genehmigte Bausumme auf 1,295 Milliarden Euro zurückging (Jahr 2012: 1,492 Milliarden Euro), fiel die beantragte Bausumme mit 1,348 Milliarden Euro etwas höher aus als im Vorjahr (Jahr 2012: 1,332 Milliarden Euro). Da die beantragte Bausumme als Indikator für die zukünftigen Genehmigungswerte dient, ergeben sich so letztlich positive Aussichten für das Jahr 2014.

Übersicht Pressekonferenz 2013/2014

GESCHÄFTSFELDER

1) Geschäftsfelder der Bauaufsicht Frankfurt
2) Geschäftsfeld **Dienstleistung**
3) Beratungen und Prüfvorgänge
4) Akteneinsichten
5) Baulasten
6) Geschäftsfeld **Anträge**
7) Bauanträge und beantragte Bausummen
8) Gebühreneinnahmen
9) Gebührenhöhe im Vergleich
10) Geschäftsfeld **Baukontrolle**
11) Verfahren aus Baukontrollen
12) Baukontrollen und Bescheinigungsmanagement
13) Verfügungen
14) Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder
15) Zurückgewonnener Wohnraum
16) Vorgartenschutz: Kontrolle und Beratungen
17) Vorgartenschutz: Wiederherstellung Rechtskonformität

QUALITÄTSSICHERUNG

18) Bearbeitungszeit Bauanträge
19) Bearbeitungszeit Werbeanträge
20) Widersprüche und Beschwerden
21) Bußgeldbescheide, Einsprüche und Klagen

INVESTITIONEN

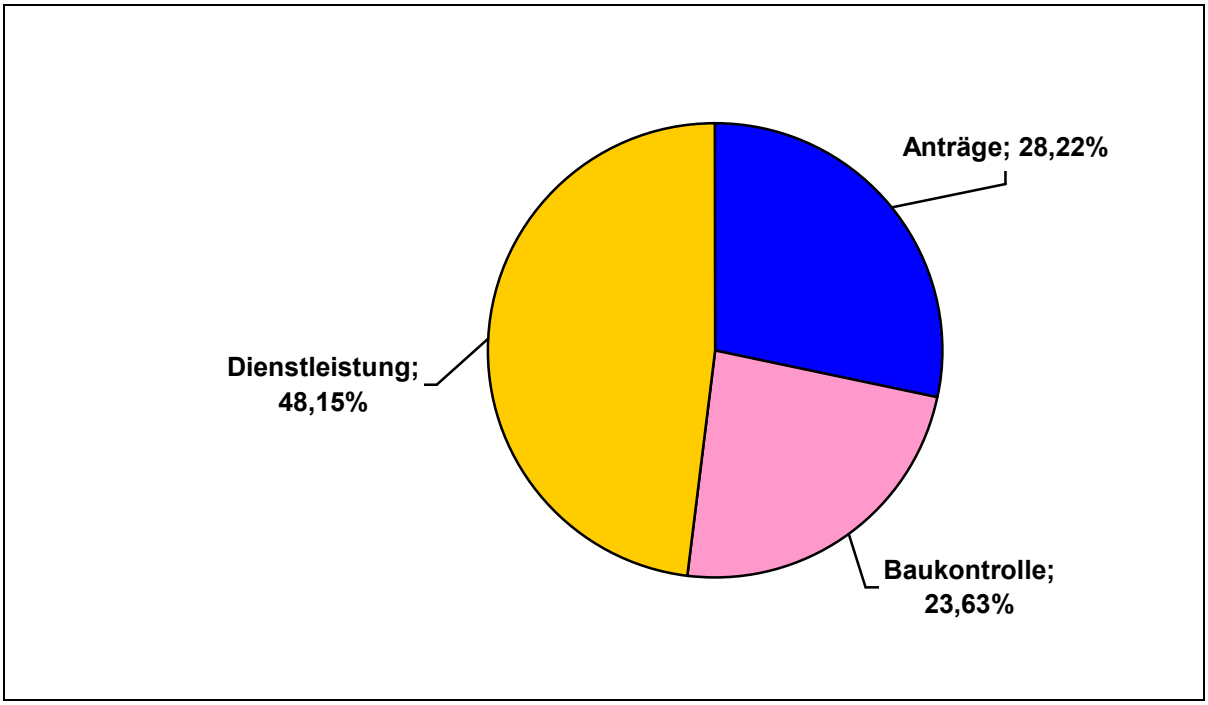
22) Genehmigte Bausummen
23) Investitionen 2013
24) Genehmigte Wohnungen
25) Umwandlung und Zuführung von Wohnungen

PROJEKTE

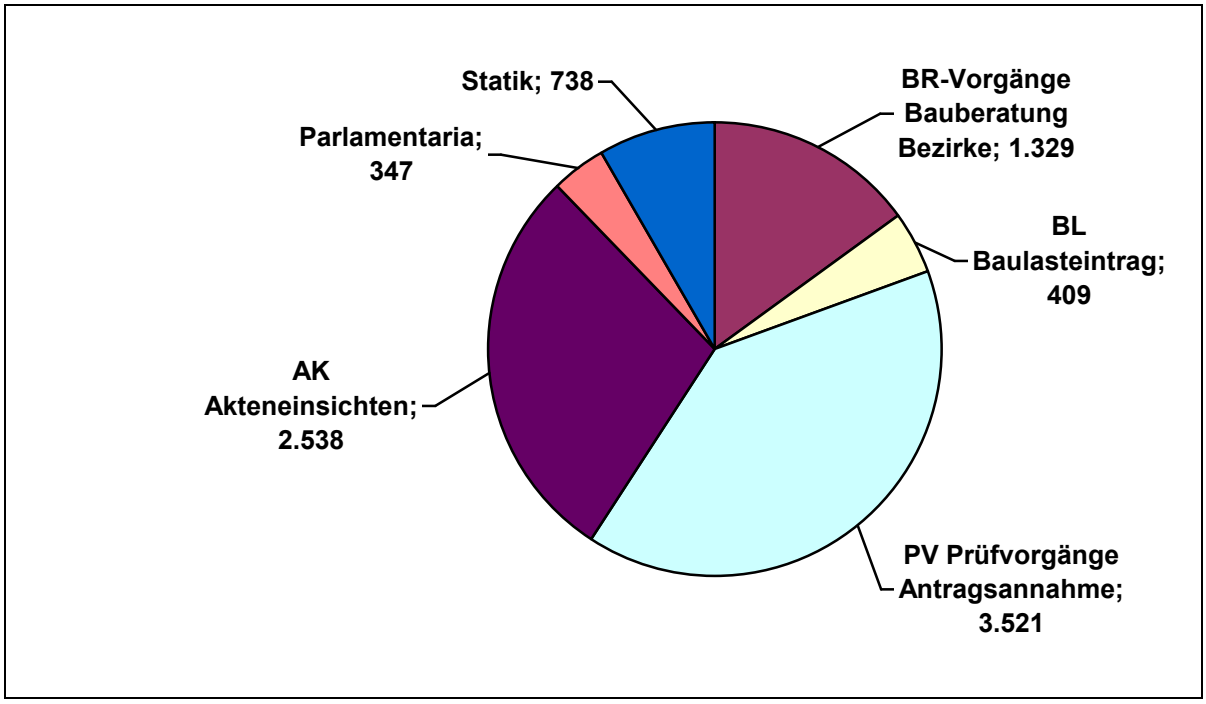
26) Leitprojekte 2013: Wohnungsbau
27) Leitprojekte 2013: Gesundheit und Soziales
28) Leitprojekte 2013: Büro und Gewerbe

- GESCHÄFTSFELDER -

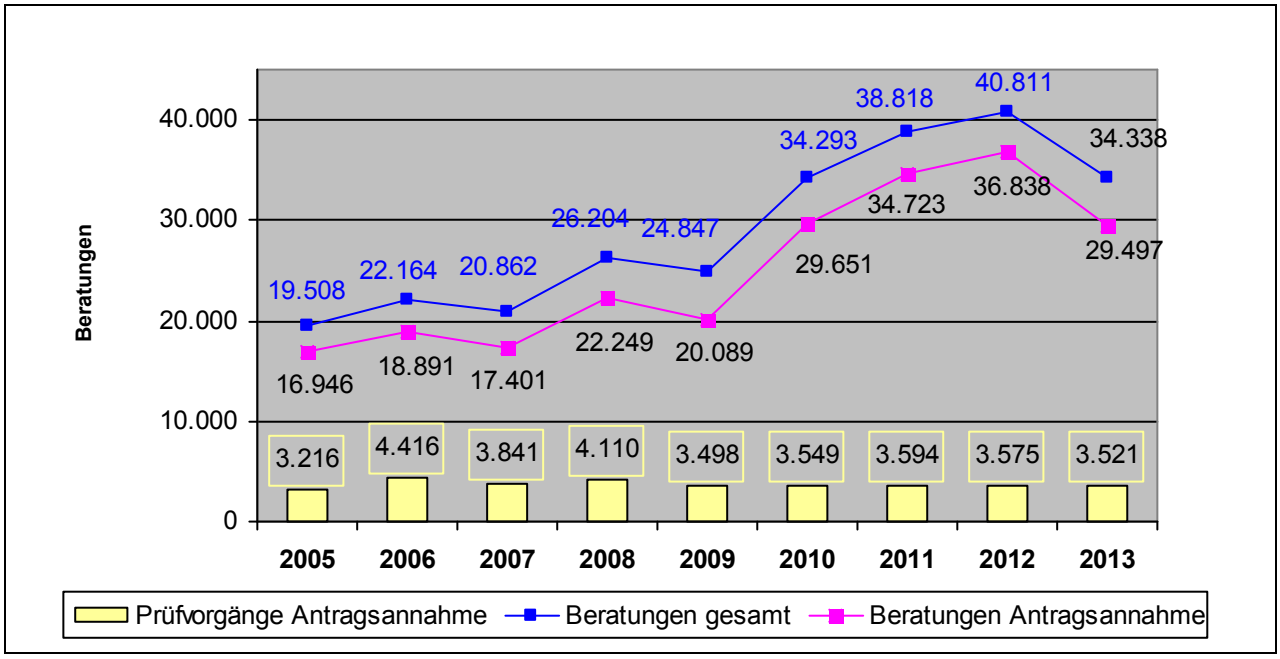
GESCHÄFTSFELDER DER BAUAUFSICHT FRANKFURT 2013



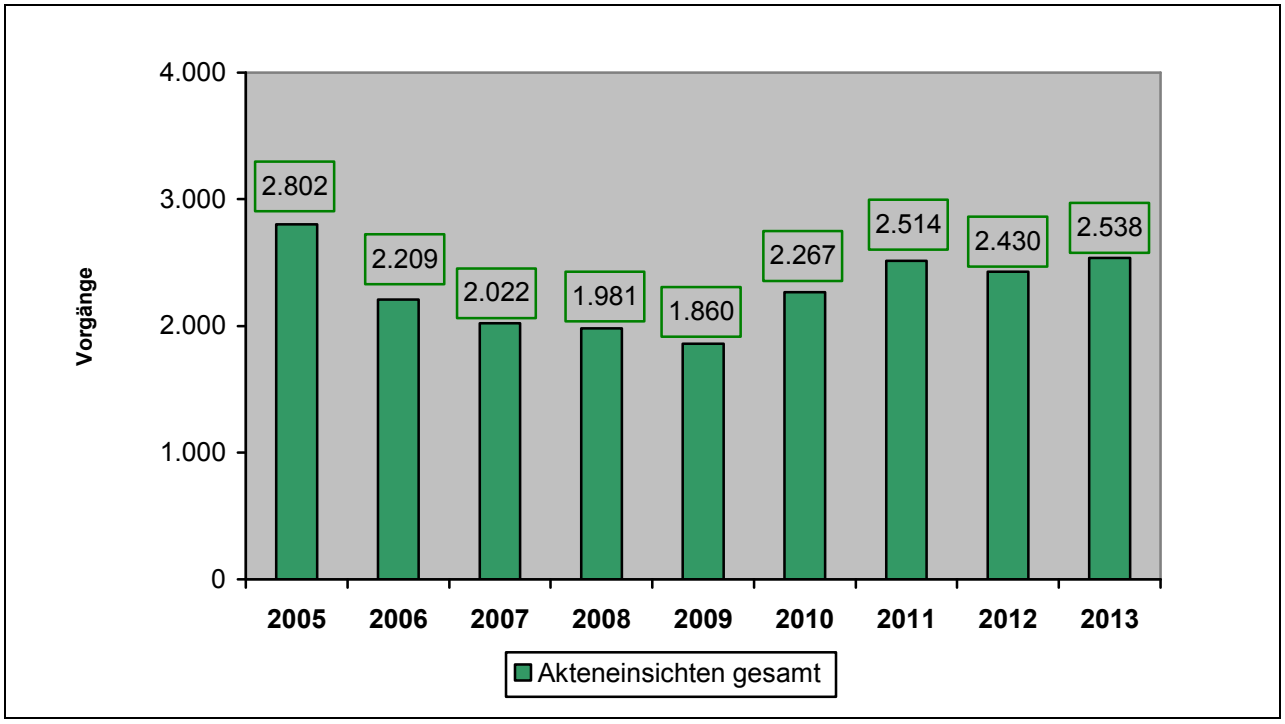
GESCHÄFTSFELD DIENSTLEISTUNG 2013



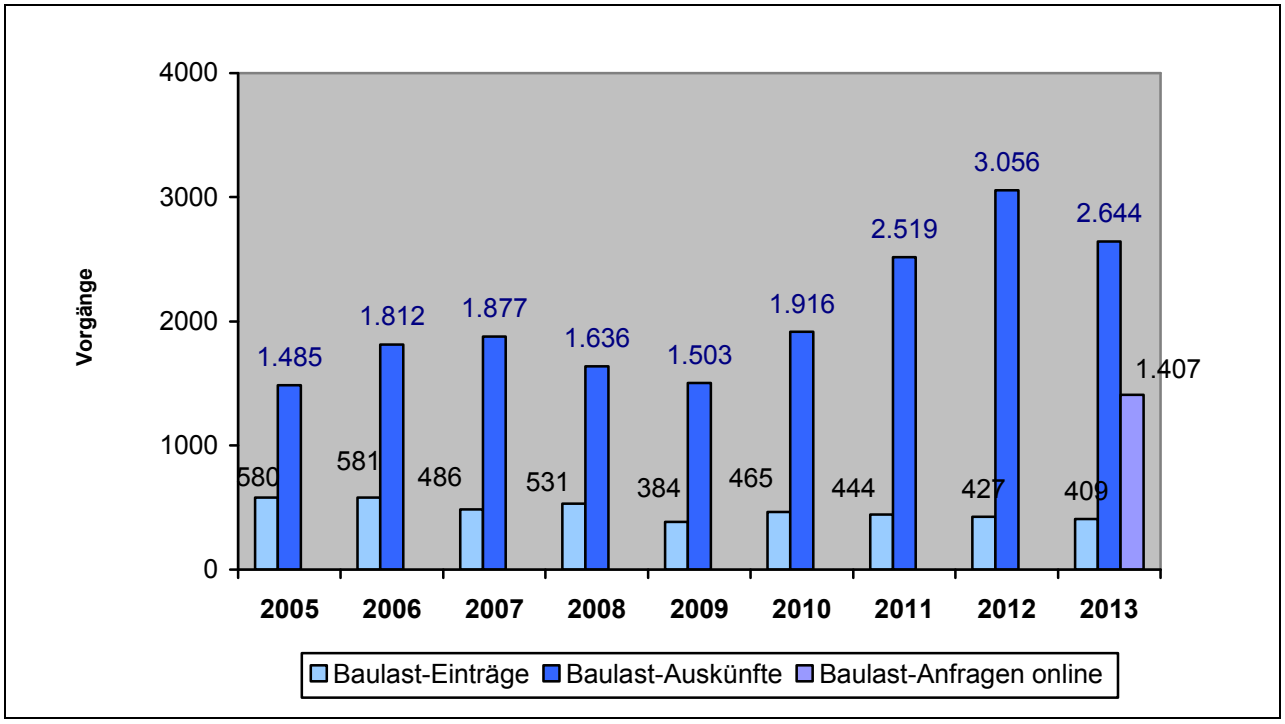
BERATUNGEN UND PRÜFVORGÄNGE 2005 - 2013



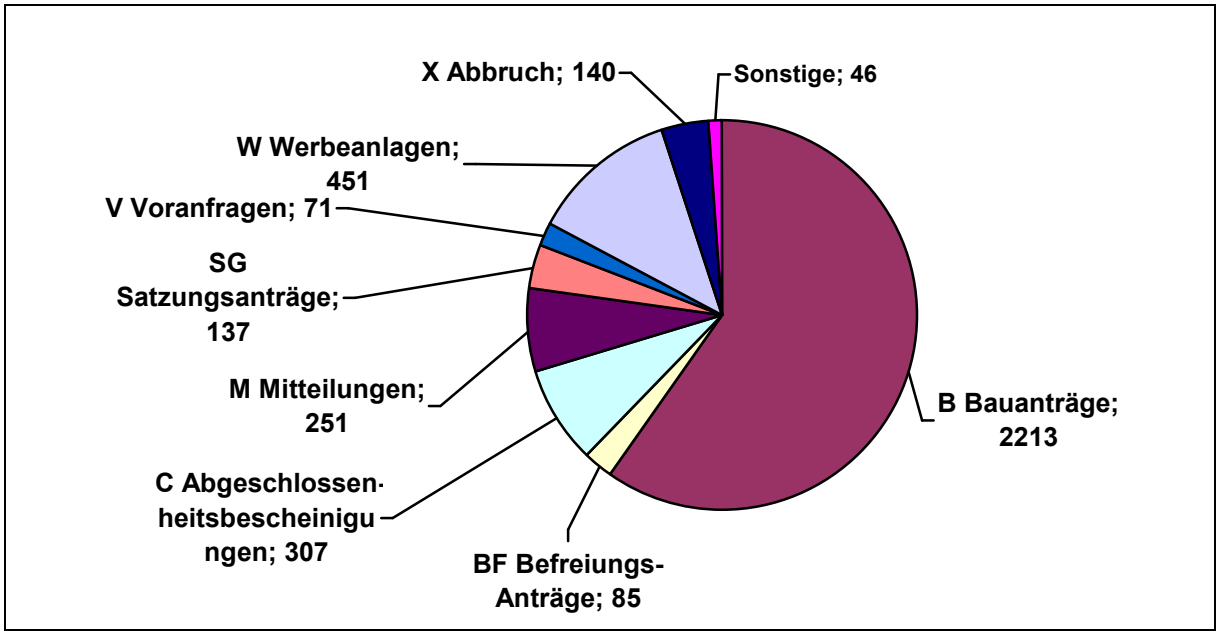
AKTENEINSICHTEN 2005 - 2013



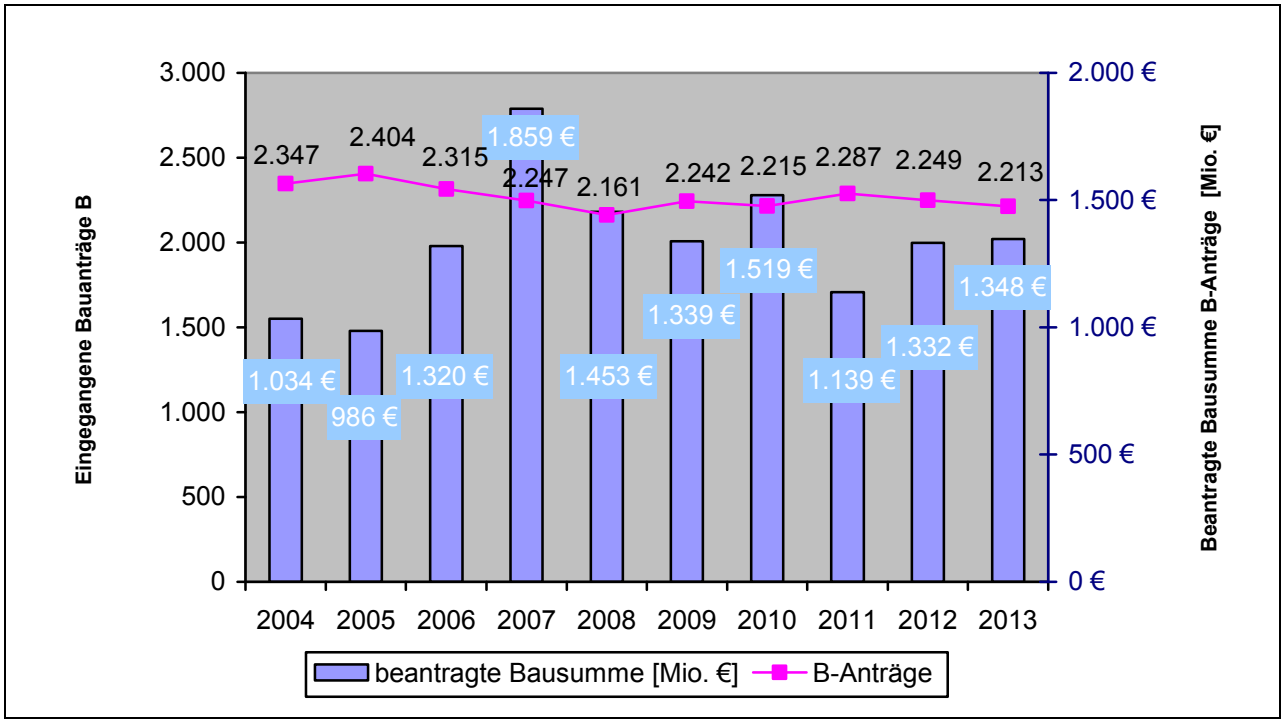
BAULASTEN 2005 - 2013



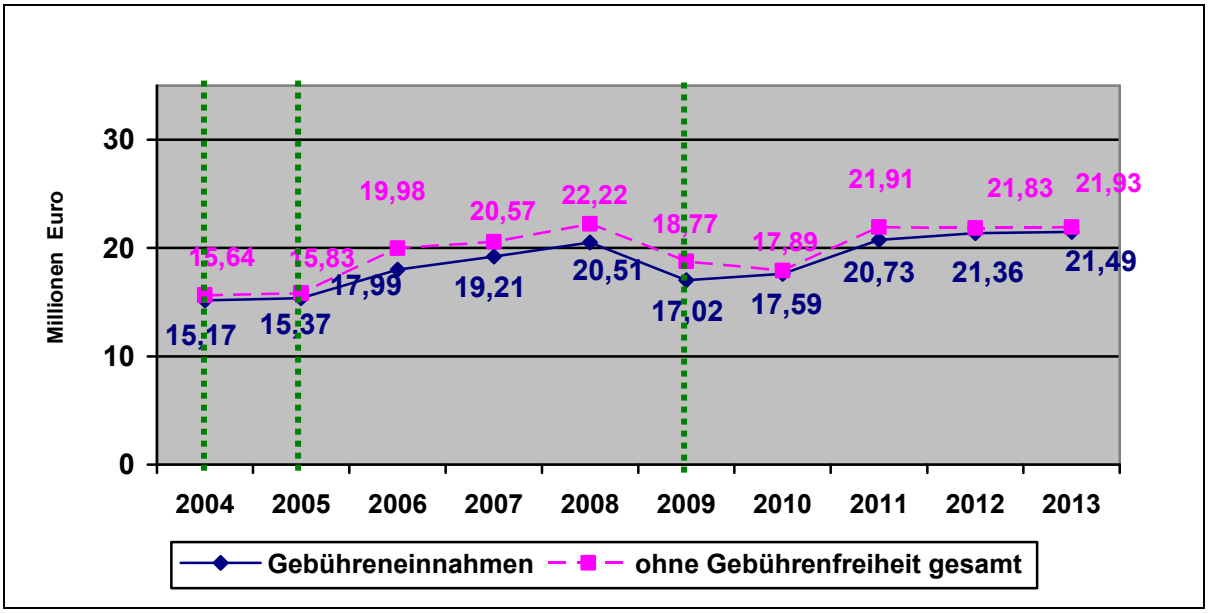
GESCHÄFTSFELD ANTRÄGE 2013



BAUANTRÄGE UND BEANTRAGTE BAUSUMMEN 2004 - 2013



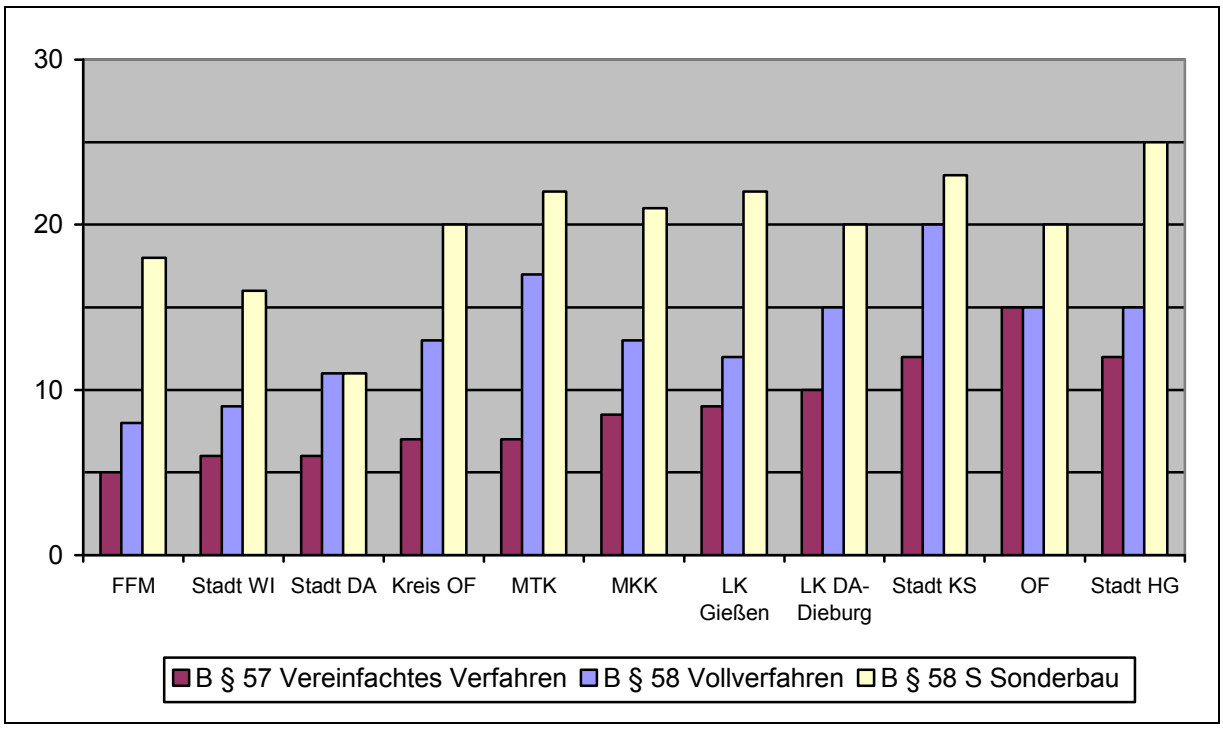
GEBÜHRENEINNAHMEN° 2004 - 2013



Wirkung Gebührensenkung

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

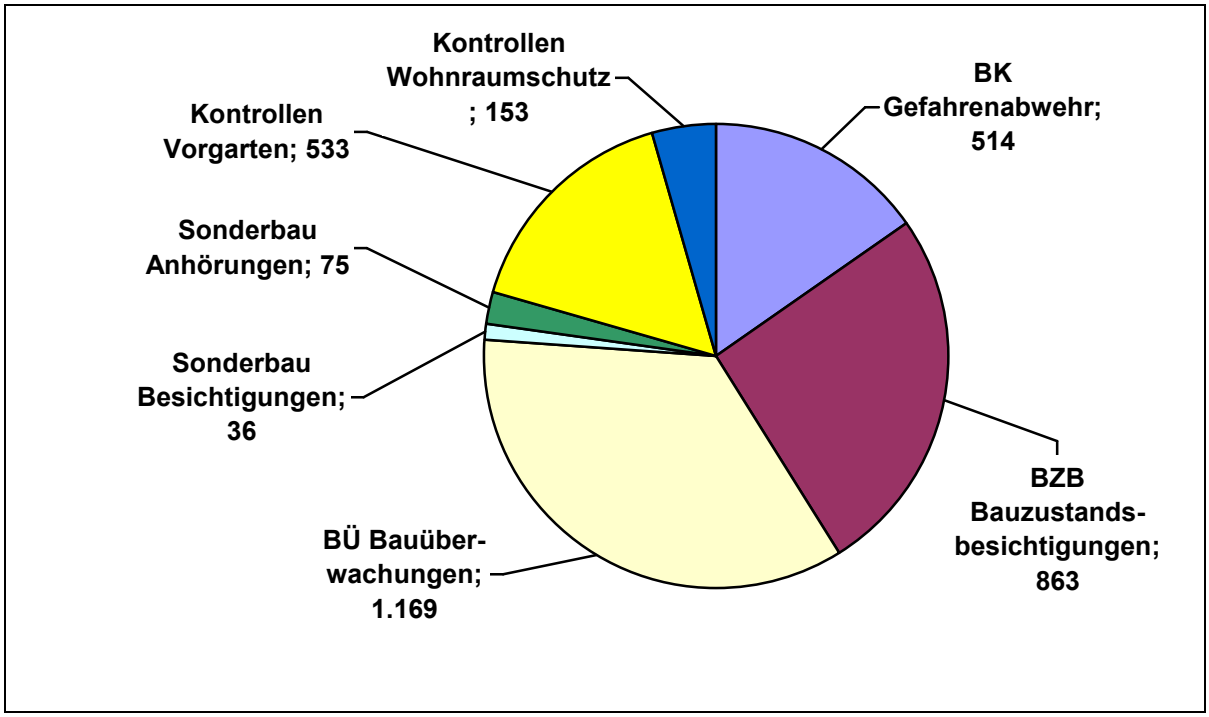
GEBÜHRENHÖHE IM VERGLEICH 2013*



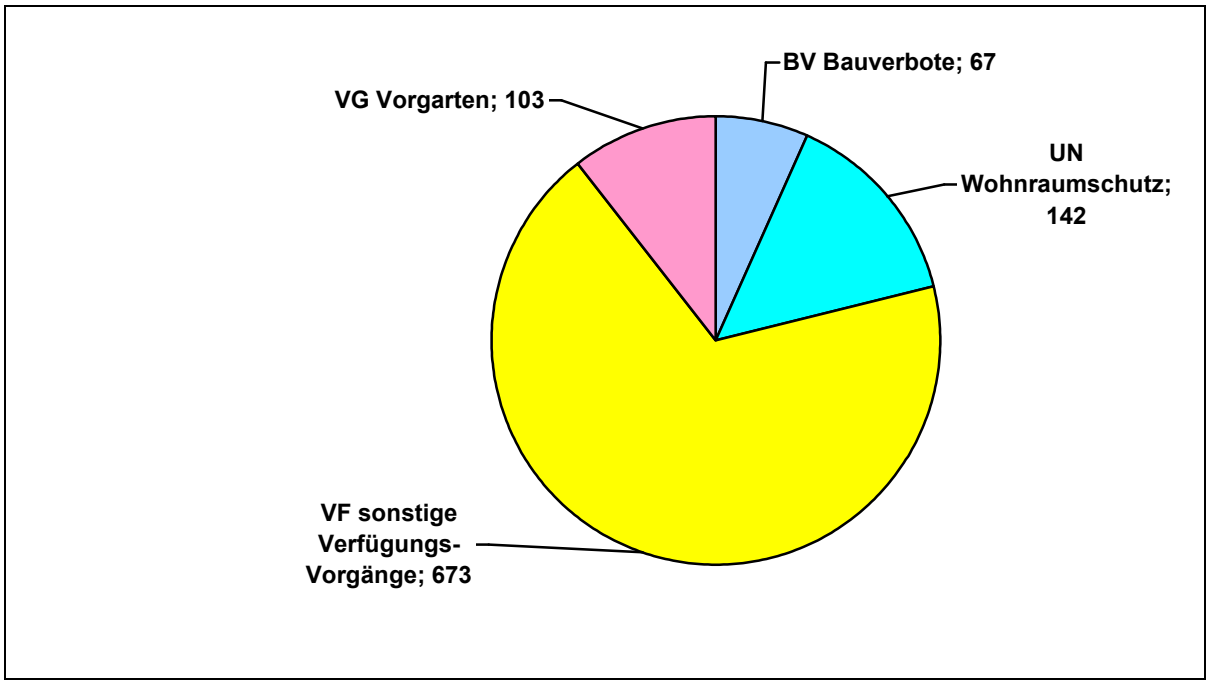
B § 57: Bsp. Wohnbau / B § 58: Bsp. Geschäftshaus / B § 58 S: Bsp. Hochhaus

*Grundgebühren je € 1.000,- Rohbausumme

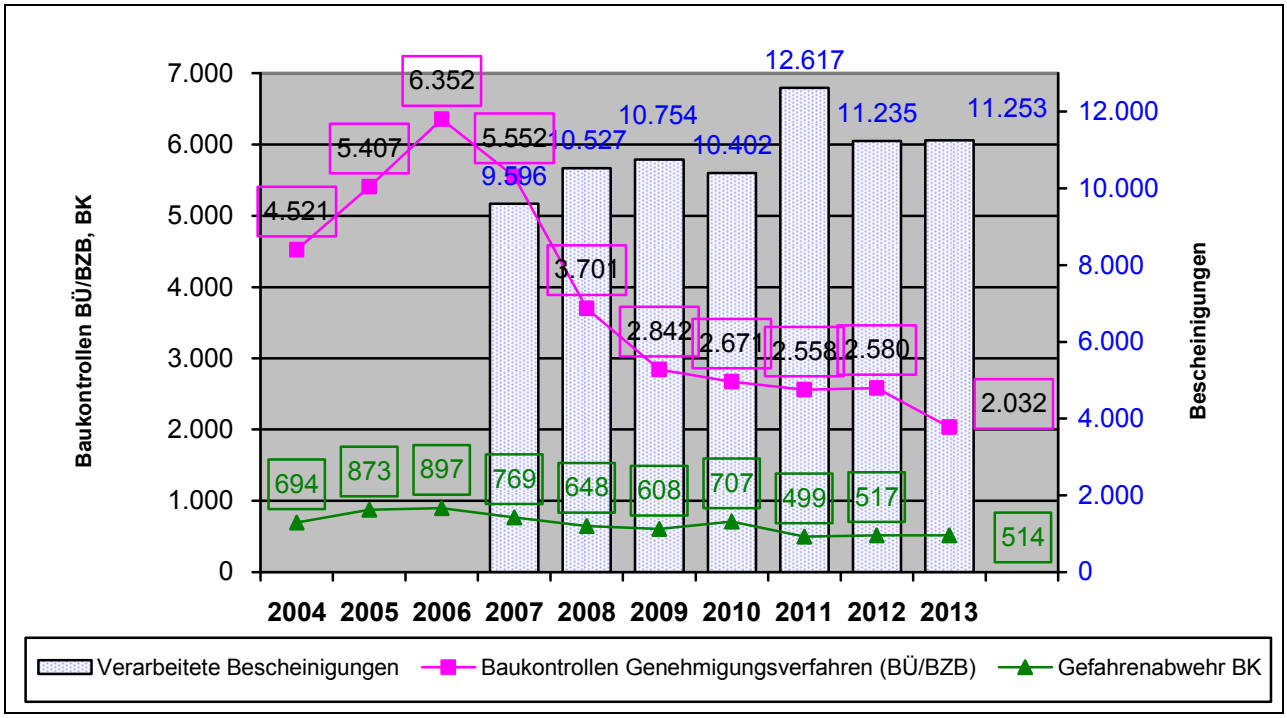
GESCHÄFTSFELD BAUKONTROLLE 2013



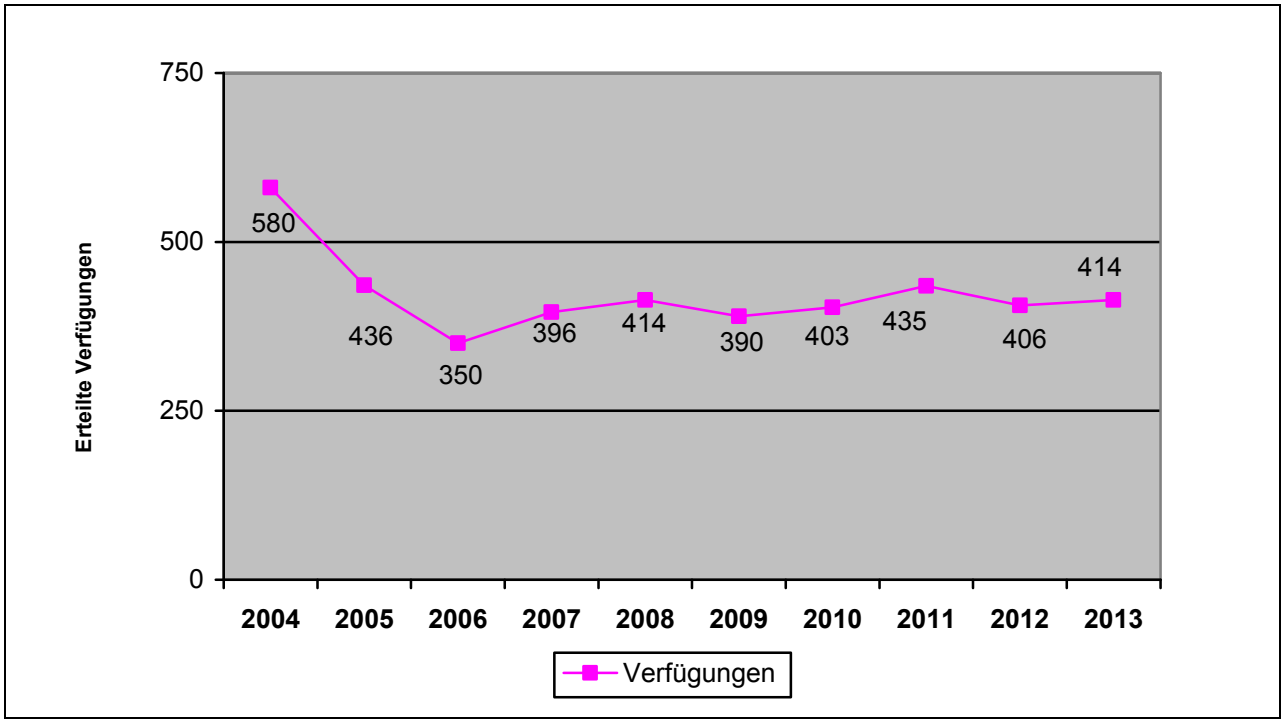
VERFAHREN AUS BAUKONTROLLEN 2013



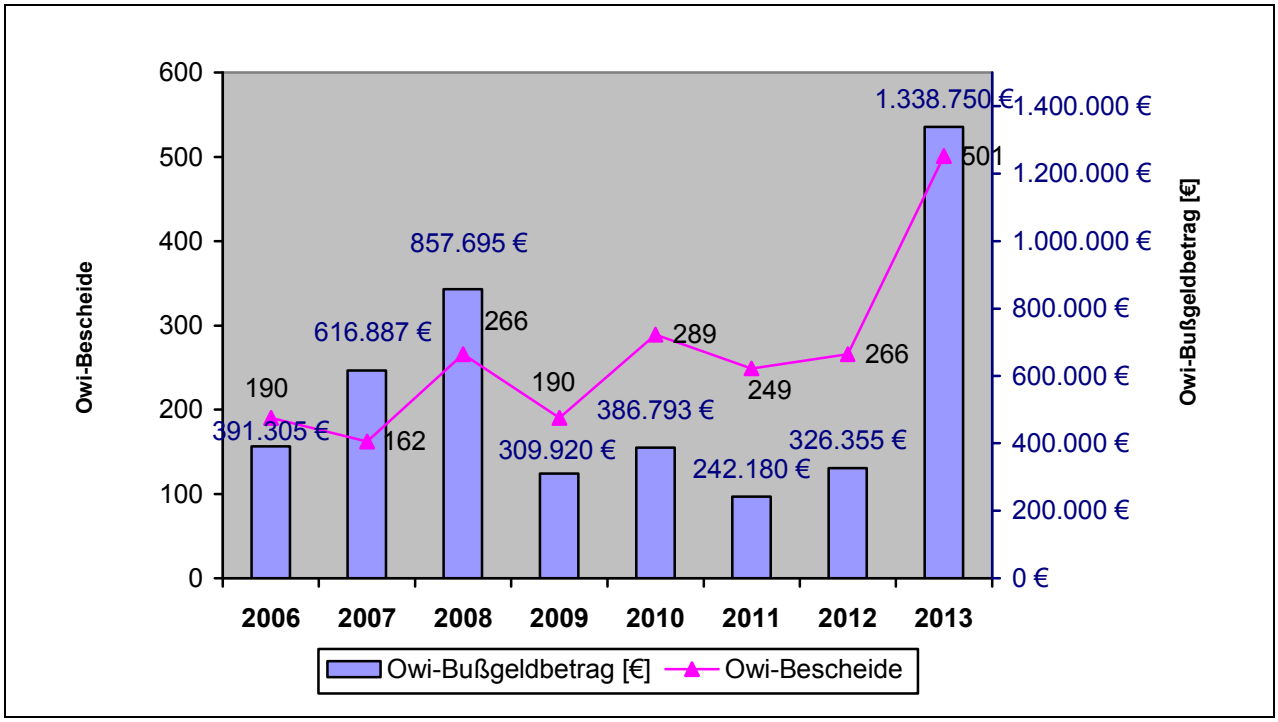
BAUKONTROLLEN UND BESCHEINIGUNGSMANAGEMENT 2004 - 2013



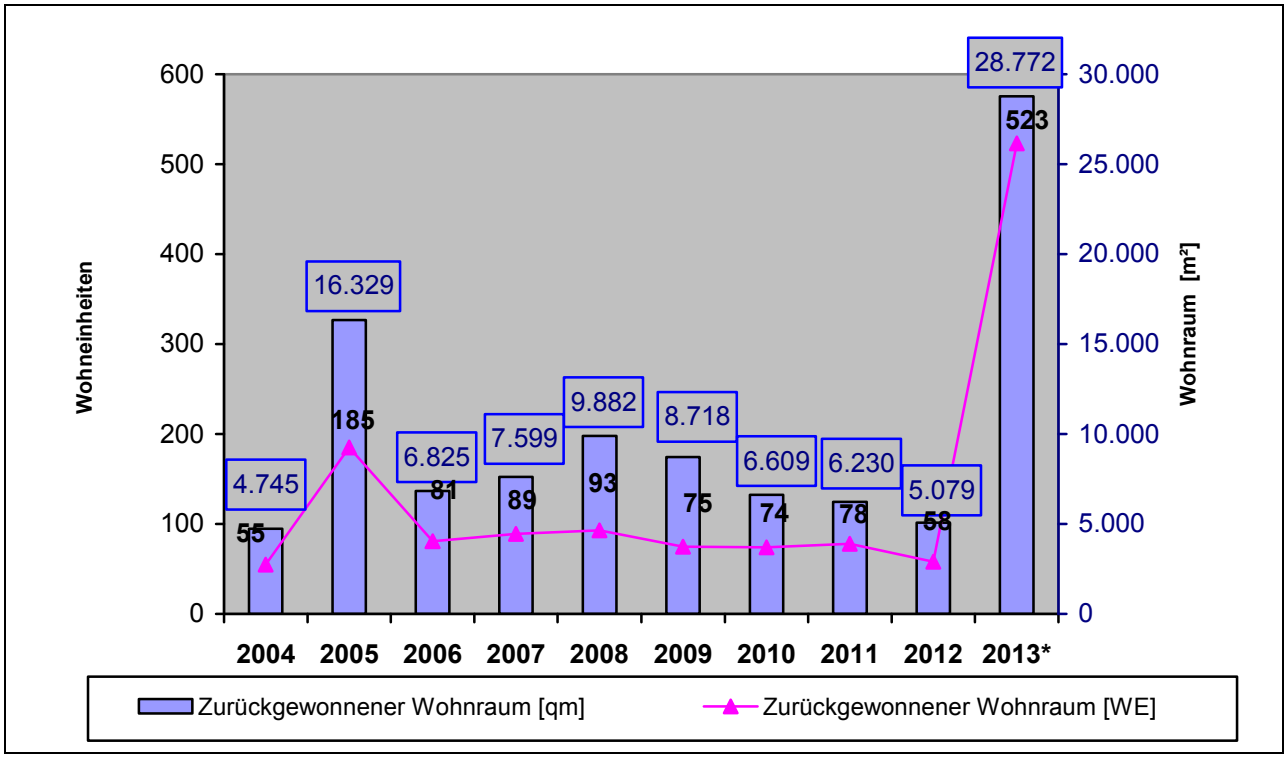
VERFÜGUNGEN 2004 - 2013



ORDNUNGSWIDRIGKEITEN UND BUSSGELDER 2006 - 2013

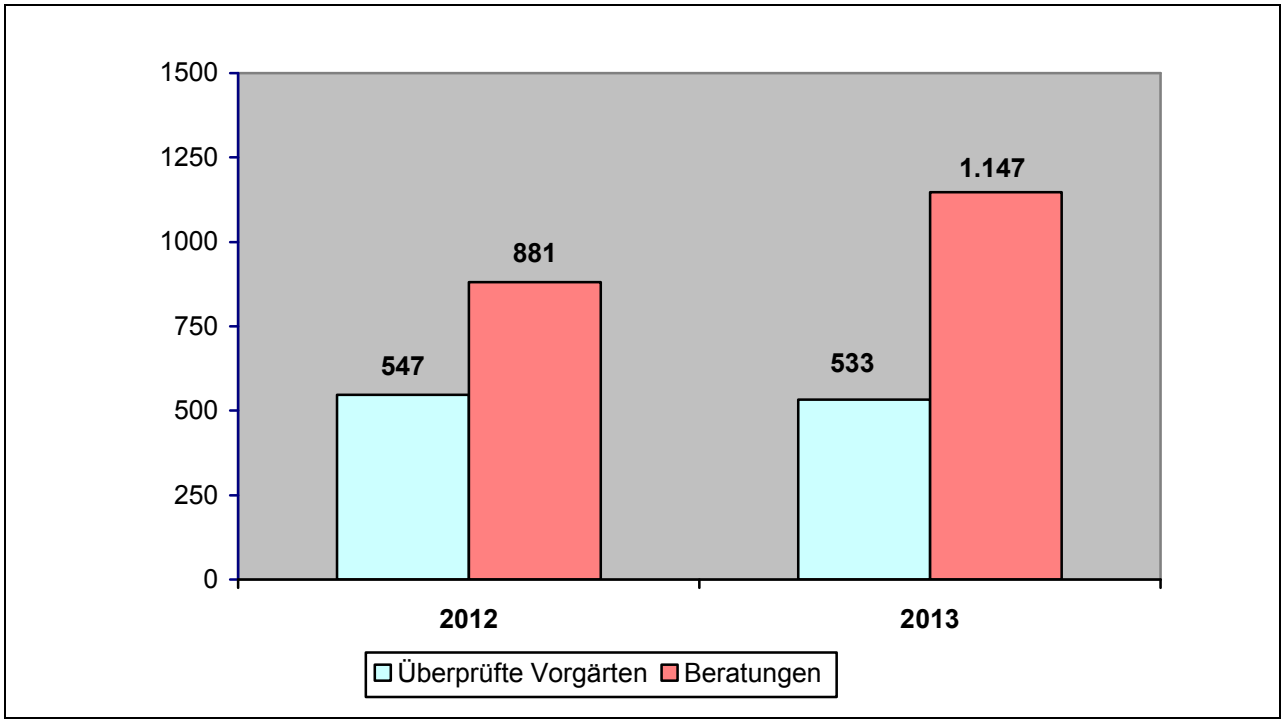


ZURÜCKGEWONNENER WOHNRAUM 2004 - 2013

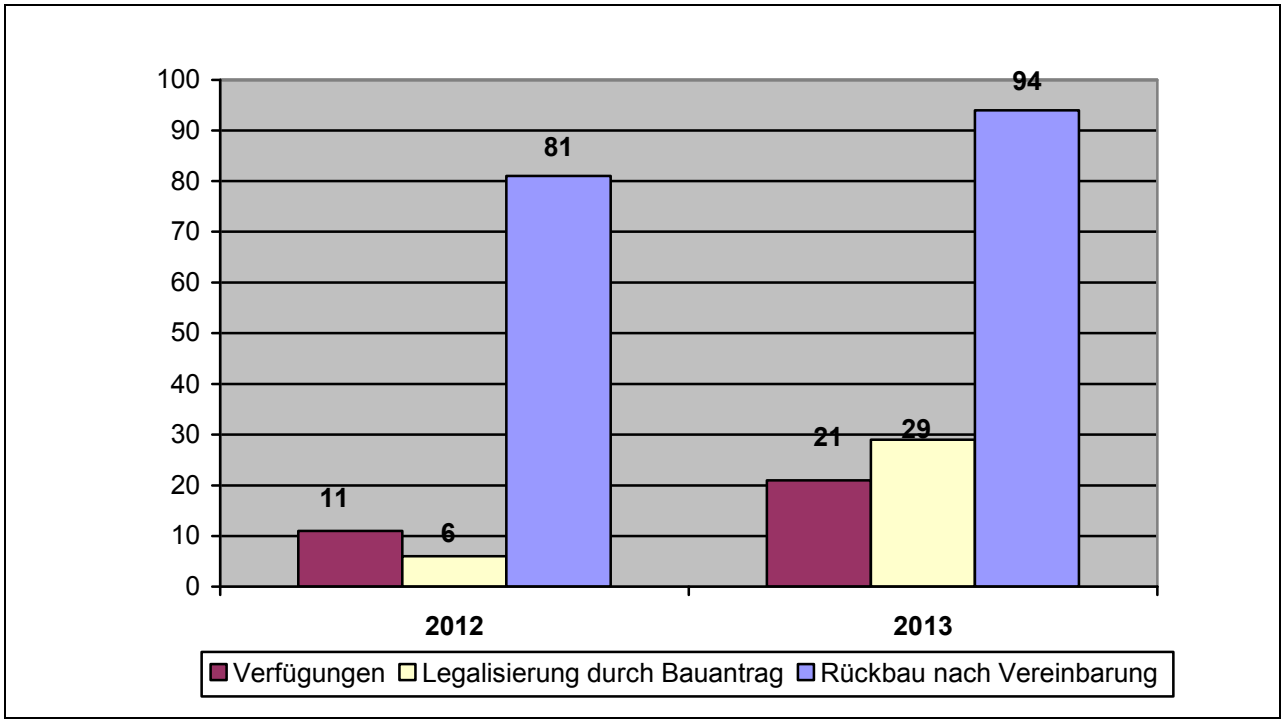


*Sonderaktion 2013: 430 WE aus Ferienwohnungen neben 93 WE aus sonstiger Umnutzung

VORGARTENSCHUTZ: KONTROLLEN UND BERATUNGEN

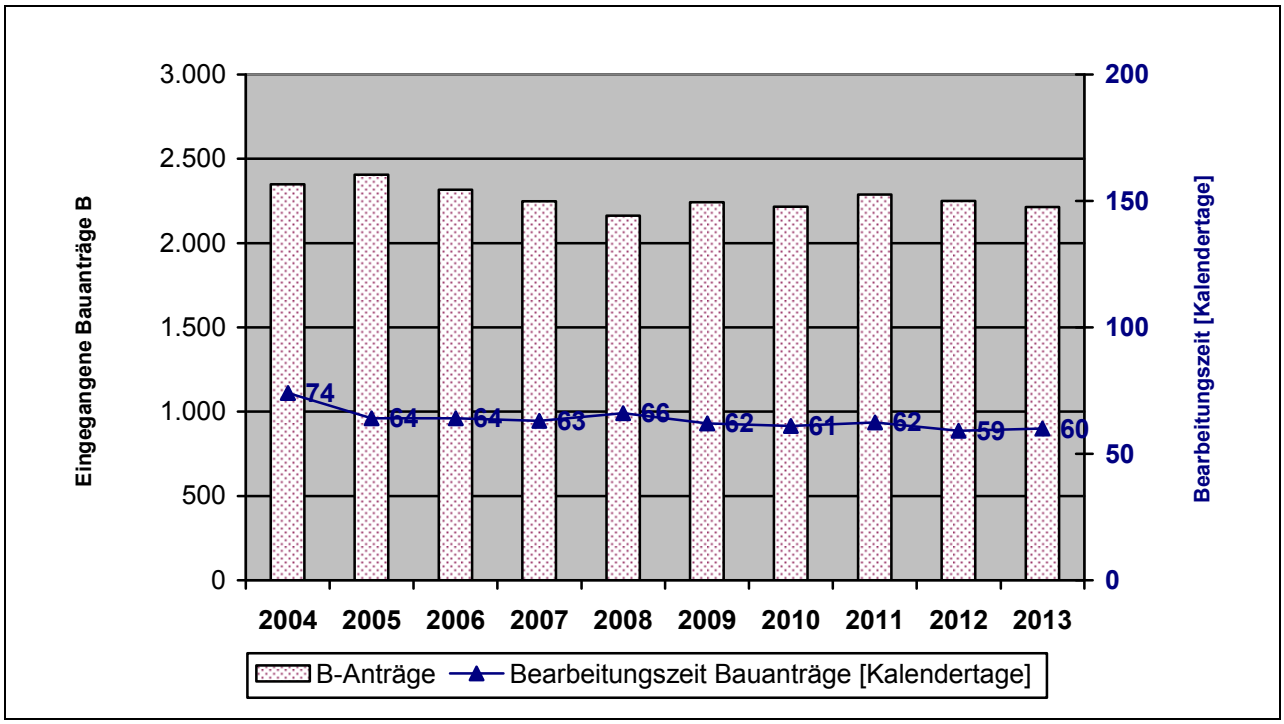


VORGARTENSCHUTZ: WIEDERHERSTELLUNG RECHTSKONFORMITÄT

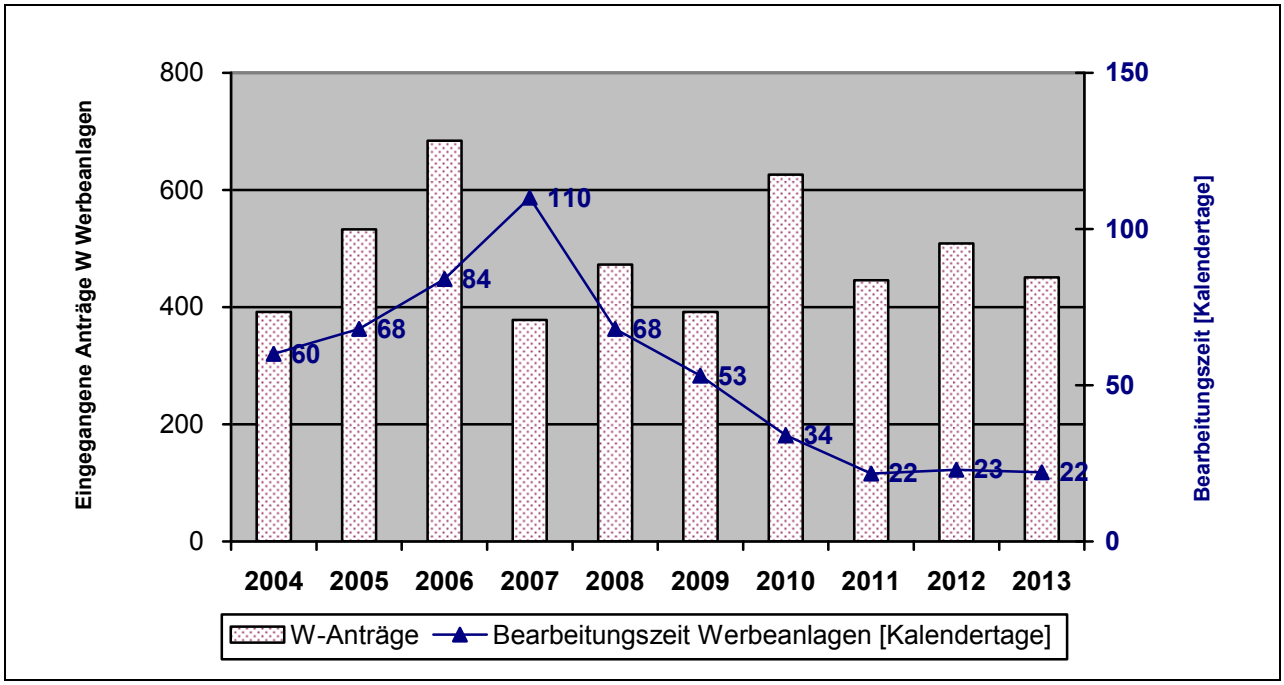


- QUALITÄTSSICHERUNG -

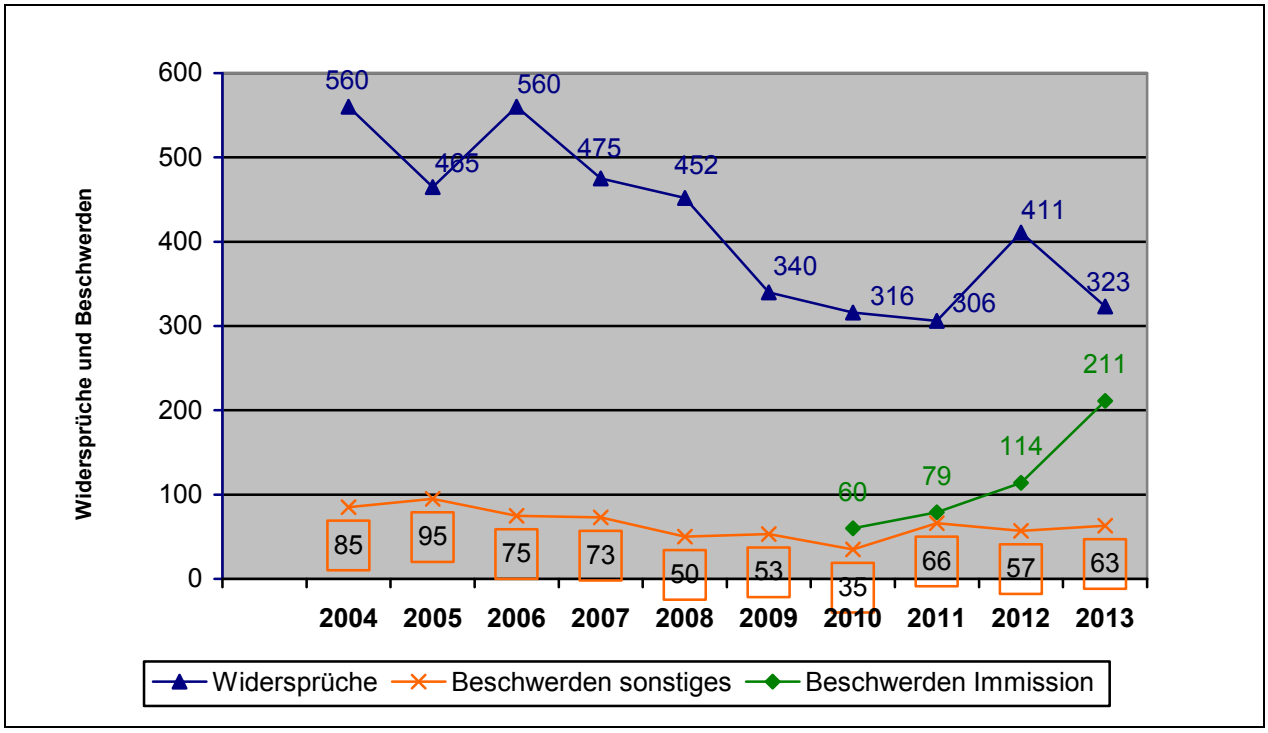
BEARBEITUNGSZEIT BAUANTRÄGE 2004 - 2013



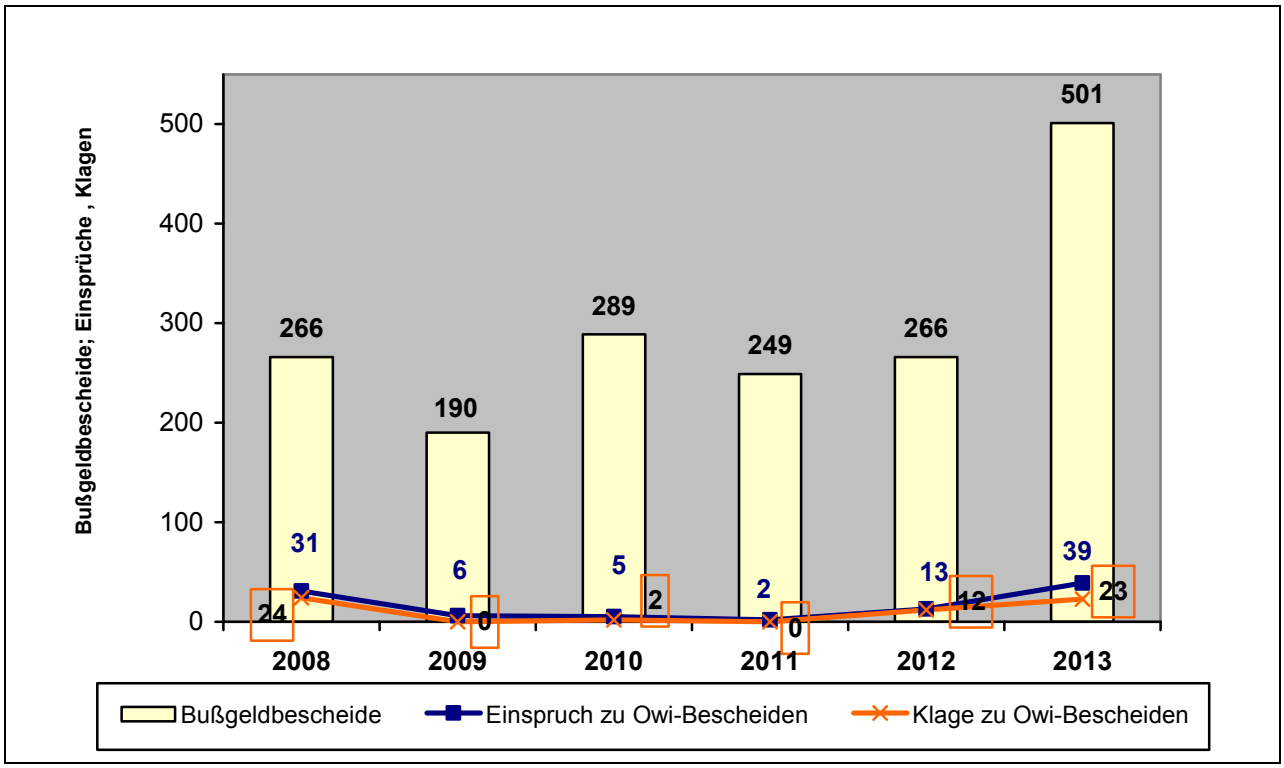
BEARBEITUNGSZEIT WERBEANTRÄGE 2004 - 2013



WIDERSPRÜCHE UND BESCHWERDEN 2004 - 2013

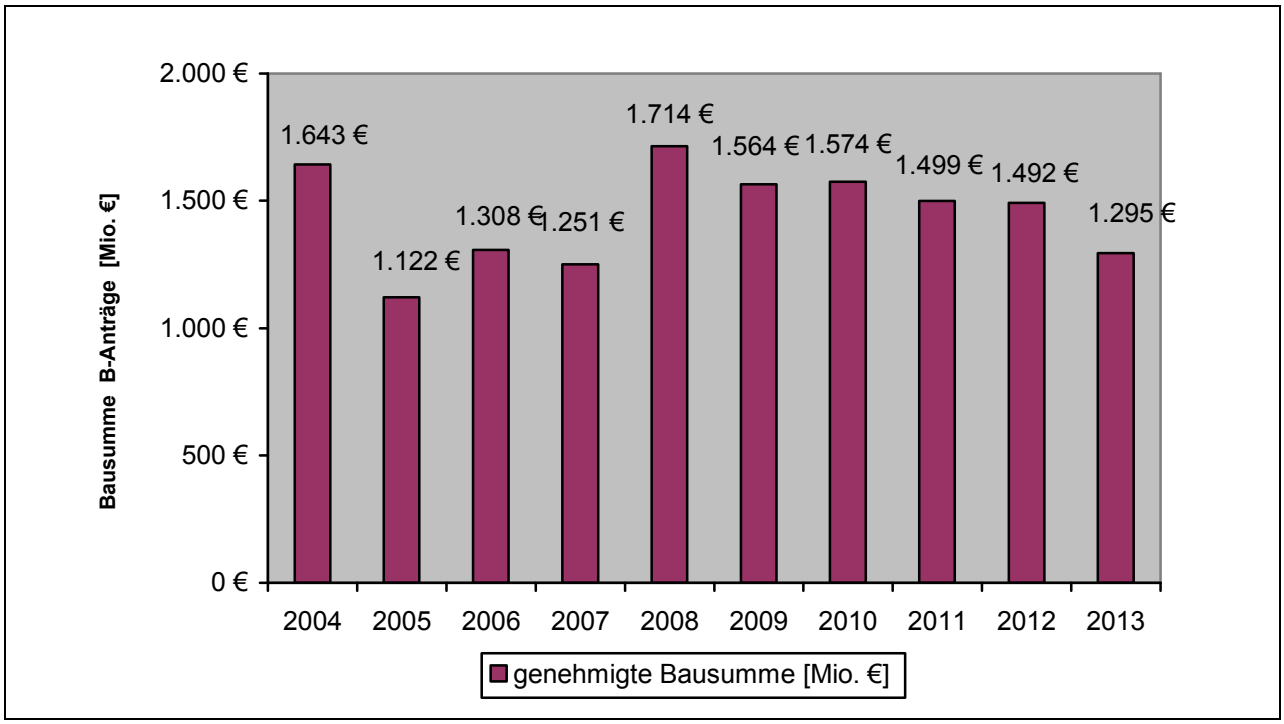


BUSSGELDBESCHEIDE; EINSPRÜCHE UND KLAGEN 2008 - 2013

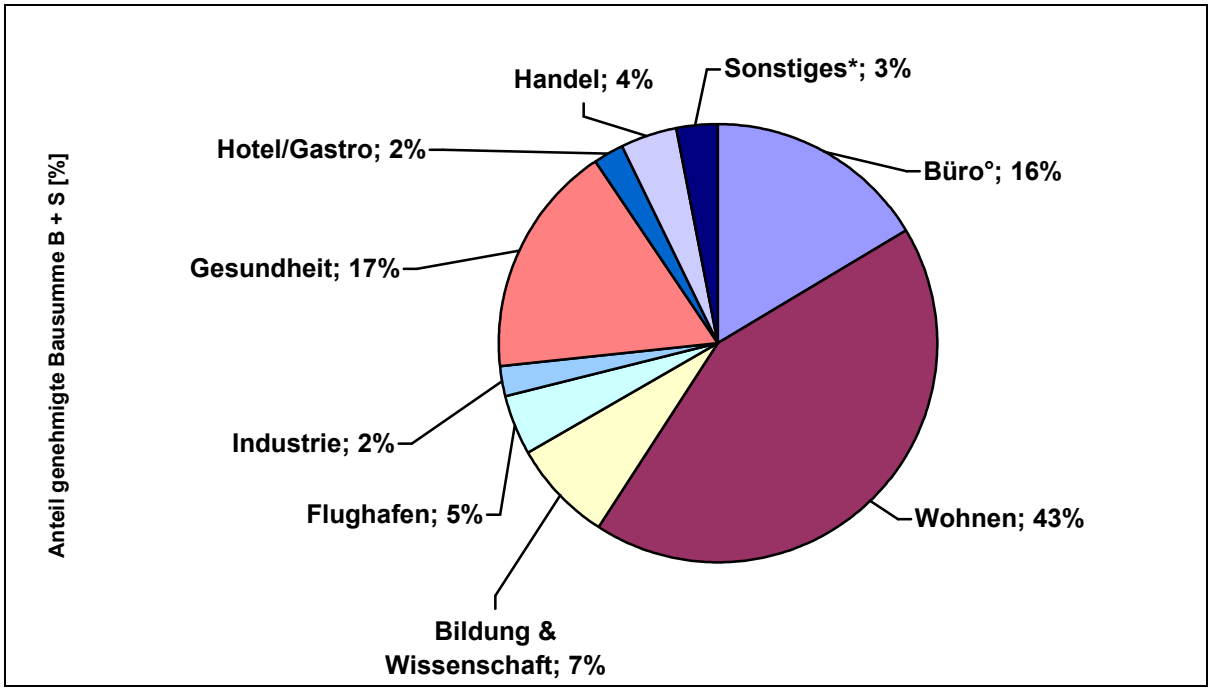


- INVESTITIONEN -

GENEHMIGTE BAUSUMMEN 2004 - 2013

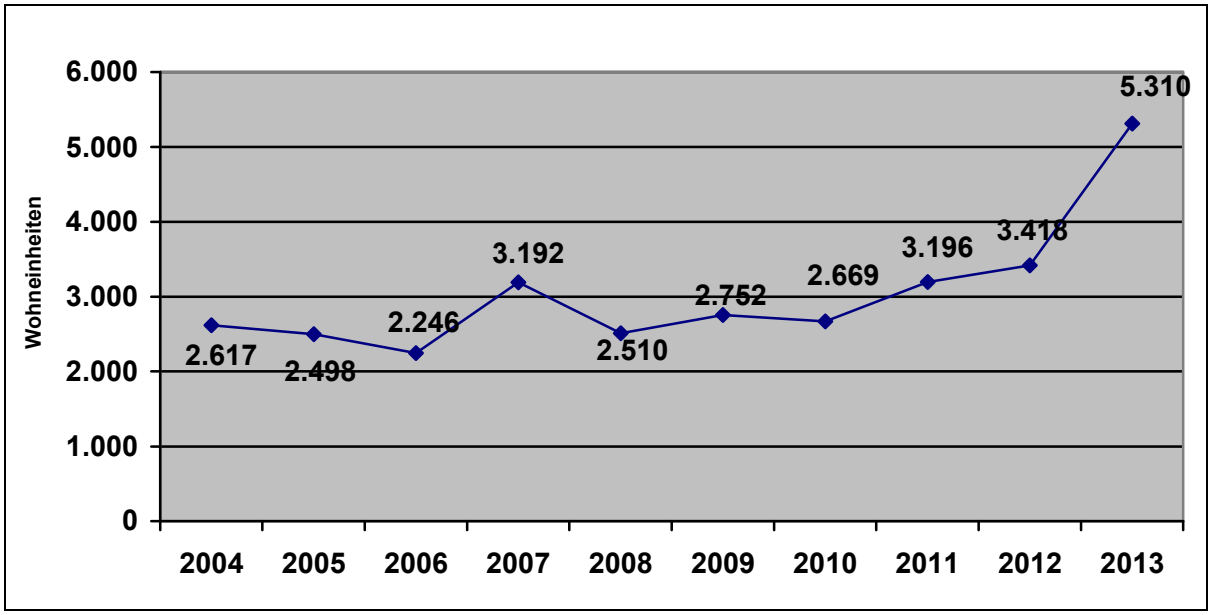


INVESTITIONEN 2013



°ohne Bildung, Flughafen, Industrie, Messe

GENEHMIGTE WOHNUNGEN* 2004 - 2013



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

UMWANDLUNG UND ZUFÜHRUNG VON WOHNUNGEN 2004 - 2013

	Anzahl der Wohnungen			
	Gewerbe in Wohnen			**Zuführung des Wohnraumschutzes**
	Anträge	***Genehmigungen gesamt***	*Davon nach Abbruch*	
Jahr	Menge	Menge	Menge	Menge
2004	110	88	10	55
2005	196	148	75	185
2006	271	199	34	81
2007	340	274	150	89
2008	256	527	167	93
2009	309	313	180	75
2010	464	590	445	74
2011	468	570	210	78
2012	301	149	5	58
2013	**518**	**370**	9	**523***

*Sonderaktion 2013: 430 WE aus Ferienwohnungen neben 93 WE aus sonstiger Umnutzung

WOHNUNGSBAU 2013

Wohn- und Geschäftshaus, Gravensteiner Platz
Bild: Zlatka Damjanova und Landes & Partner, Michael A. Landes

Wohn- und Geschäftshaus, Europa-Allee 101
Bild: Dietz Joppien Architekten AG

Mehrfamilienhaus, Baulücke Hanauer Landstraße
Bild: Klaus Eismann & Partner Planungs- und Bauleitungs GmbH

Neubau von 3 Wohnhäusern, ehemalige Brache Orber Straße
Bild: Fa. Dietmar Bücher Schlüsselfertiges Bauen

Nutzungsänderung Büro in Wohnen, Adalbertstraße 64
Bild: OS.12 Urban Design

Nutzungsänderung Büro in Wohnen mit KiTa, Stresemannallee 61
Bild: © wilkdesign.de/Bien Immobilien GmbH & Co. KG

Wohn- und Geschäftshaus, Hainer Weg (vormals Henninger Turm)
Bild: winzenrender

GESUNDHEIT & SOZIALES 2013

Intensivmedizinisches Zentrum und Bettenhauserweiterung
Berufsgenossenschaftliche Unfallklinik
Frankfurt am Main
Bild: archlab

Krankenpflegeschule und Hospiz beim Nordwestkrankenhaus
Bild: API GmbH Architekten Planer Ingenieure BDA

Praunheimer Werkstätten, Werkstatt, Tagesförderstätte, Verwaltung
Bild: sander.hofrichter architekten

BÜRO & GEWERBE 2013

Bürogebäude Wilhelm-Fay-Straße
Bild: Lang & Cie. Real Estate AG

Büro- und Geschäftshäuser, Neue Mainzer Straße 74 und 80
Bild: cadman

An- und Umbau Lebensmittel- und Delikatessen-Großhandel, Lärchenweg 101
Bild: ROBERTNEUN™ ARCHITEKTEN GMBH

Hinweis

Die Unterlagen zur Pressekonferenz finden sich auch im Internet:

www.bauaufsicht-frankfurt.de

dort unter Über die Bauaufsicht/Zahlen, Daten, Fakten