

Dezernat Planen und Wohnen

Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main

Pressekonferenz am 23. März 2018

Bauaufsicht 2017: Spitzenwerte bei neuen Wohnungen - Fertigstellungen und Genehmigungen top

„2017 wurden in Frankfurt so viele Wohnungen fertiggestellt wie in den letzten 40 Jahren nicht mehr. Obwohl wir immer weniger einfach zu entwickelnde Grundstücke haben, hat meine Verwaltung mit einer vorbildlichen Leistungen diese erfreuliche Entwicklung ermöglicht. Wir schöpfen alle Möglichkeiten aus, zügige und qualitätsvolle Stadtentwicklung zu ermöglichen. Das gilt sowohl für die Konversion, als auch für die Weiterentwicklung von Quartieren und Neubaugebieten“, stellte Planungsdezernent Mike Josef beim Jahresrückblick auf das Baugeschehen fest. „Insgesamt wurden 4.722 Wohnungen fertiggestellt, das ist der Spitzenwert der letzten Jahrzehnte und er liegt 71 Prozent über dem 10-Jahres-Mittelwert. Die Zahl der genehmigten Wohnungen erreichte mit 5.872 ebenfalls einen neuen Top-Wert. Zugleich werden so viele Wohnungen wie nie zuvor aus Büro- und Gewerbenutzung umgewandelt.“

Wohnungsbau dominiert

Im Jahr 2017 wurden 4.722 Wohnungen fertiggestellt, damit ist der Spitzenwert des Jahres 2016 überboten und der höchste Wert seit über vier Jahrzehnten erzielt worden. Weiterhin wurden 5.872 Wohnungen neu genehmigt, das entspricht einem Plus von 5 Prozent gegenüber dem hohen Vorjahreswert und liegt 37 Prozent über dem Mittelwert der letzten zehn Jahre. Die Menge der Wohnungen aus Büro- und Gewerbeumwandlungen erreichte 2017 ein Allzeit-Hoch: Dank der aktiven Unterstützung durch die Bauaufsicht konnten 1.267 Wohneinheiten durch solche Umwandlungen genehmigt werden. „Das ist der höchste Wert seit Beginn der Erfassung im Jahr 2004 und unter dem Gesichtspunkt begrenzter Neubaupläche von besonderer Bedeutung“, erläuterte die Amtsleiterin der Bauaufsicht, Simone Zapke.

Erfolgreich war auch wieder der Bestandschutz von vorhandenem Wohnraum: Infolge der hartnäckigen Arbeit der Bauaufsicht konnten 241 illegal umgenutzte Wohnungen für den Frankfurter Wohnungsmarkt zurückgewonnen werden, davon 201 Ferienwohnungen. Damit zeigt sich ein Rückgang um etwa ein Viertel im Vorfeld der neuen Ferienwohnungssatzung 2018.

Auch im Jahr 2017 waren Wohnungen die Top-Kategorie der genehmigten Bausummen, denn mit 46 Prozent und 456 Millionen Euro floss der größte Teil der Bauinvestitionen in den Wohnungsbau.

Bausumme für Bildung auf hohem Niveau

Deutliche Steigerungen der genehmigten Bausumme zeigten sich bei den Bildungsbauten, sie lagen mit 127 Millionen Euro auf Platz 2 der Investitionskategorien. Hier machten sich Schulbauten sowie das Universitätsgebäude für die Sprach- und Kulturwissenschaften besonders bemerkbar. Die Bürobauten lagen mit 120 Millionen Euro auf Rang 3. Als ein gewisser Trend fällt die Mischnutzung auf, die sich etwa am Omniturm mit Wohnen und Büro festmachen lässt. Über alle Sektoren betrachtet nahm die genehmigte Bausumme gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent ab und erreichte 977 Millionen Euro.

Gute Baugenehmigungszeiten trotz Mehrarbeit

Die beantragte Bausumme verdoppelte sich hingegen beinahe, auf 1,7 Milliarden Euro. Und obwohl auch die Menge der Bauanträge zunahm – um 11 Prozent auf 2.020 – konnte die durchschnittliche Genehmigungszeit auf 64 Kalendertage für alle Bauanträge gesenkt werden. Die Wohnungsbauten benötigten im Durchschnitt nur 49 Tage.

Die Bearbeitungszeit für die Werbeanlagen blieb bei 24 Kalendertagen, trotz des gesteigerten Prüfungsaufwands infolge der neuen stadtweiten Werbeverträge: Zusätzlich zu den 507 Anträgen für Werbeanlagen mussten 257 Vorhaben im Bereich Werbung einer Beurteilung im Rahmen von sogenannten elektronischen Prüfvorgängen unterzogen werden.

Bei den erteilten Verfügungen der Bauaufsicht konnte ein deutlicher Anstieg auf über 1.100 registriert werden, Gründe sind zunehmend notwendige Bau- und Nutzungsverbote sowie ansteigende Schornsteinfegermeldungen. Die Menge der Bußgeldbescheide nahm um 11 Prozent auf 366 zu.

Wenige Widersprüche und viele genutzte Dienstleistungen

Ein positiver Rekord konnte bei den Widersprüchen verbucht werden: Insgesamt gingen nur 285 Widersprüche bei der Bauaufsicht ein, was den geringsten Wert seit 15 Jahren darstellt.

Einen Top-Wert erreichte auch die Menge der Akteneinsichten, denn dieses Dienstleistungsangebot der Bauaufsicht wurde 3.130-mal genutzt und damit häufiger als jemals zuvor in den letzten zehn Jahren. Zuwachsraten konnten auch die Baulastauskünfte, konventionelle und digitale, verzeichnen.

Vor dem Hintergrund des vielfältigen Informationsangebotes für Bauwillige nahm die Menge der persönlichen Beratungsvorgänge insgesamt wieder etwas ab, dennoch wurde die beachtliche Zahl von 30.000 Beratungen pro Jahr überschritten.

GESCHÄFTSFELDER

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

QUALITÄTSSICHERUNG

- 17) **Bearbeitungszeit Bauanträge und Wohnungsbau**
- 18) **Widersprüche**
- 19) **Bußgeldbescheide, Einsprüche und Klagen**
- 20) Bußgelder Tatbestände

INVESTITIONEN:

- 21) **Genehmigte Bausummen**
- 22) **Investitionen**

WOHNUNGSBAU:

- 23) **Genehmigte Wohnungen**
- 24) **Zugang von Wohneinheiten durch Bautätigkeiten**
- 25) **Umwandlung und Zuführung von Wohnungen**
- 26) **Stadtteile mit den meisten genehmigten Wohnungen**
- 27) **Beratungen Wohnungsbau**
- 28) Bauüberhang: Genehmigungen
- 29) Bauüberhang: Baubeginn
- 30) **Flüchtlingsunterkünfte**
- 31) **Abgeschlossenheitsbescheinigungen: Bestand und Neubau**
- 32) **Abgeschlossenheitsbescheinigungen: Realisierung**
- 33) Planungsrecht und Baugenehmigungen Wohnungsbau
- 34) Planungsrecht und Fertigstellungen Wohnungsbau

DIGITALISIERUNG:

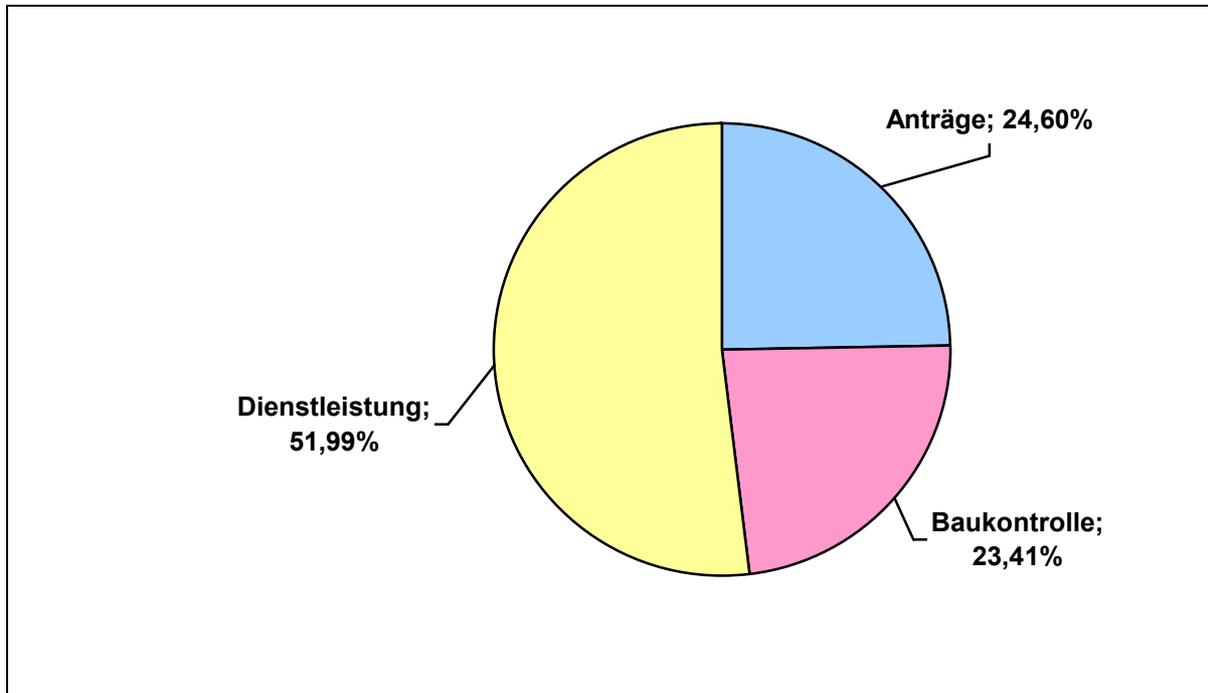
- 35) **Baulasten**
- 36) **Digitalisierte Statik-Akten**
- 37) **Bearbeitungszeit Werbeanträge**

LEITPROJEKTE

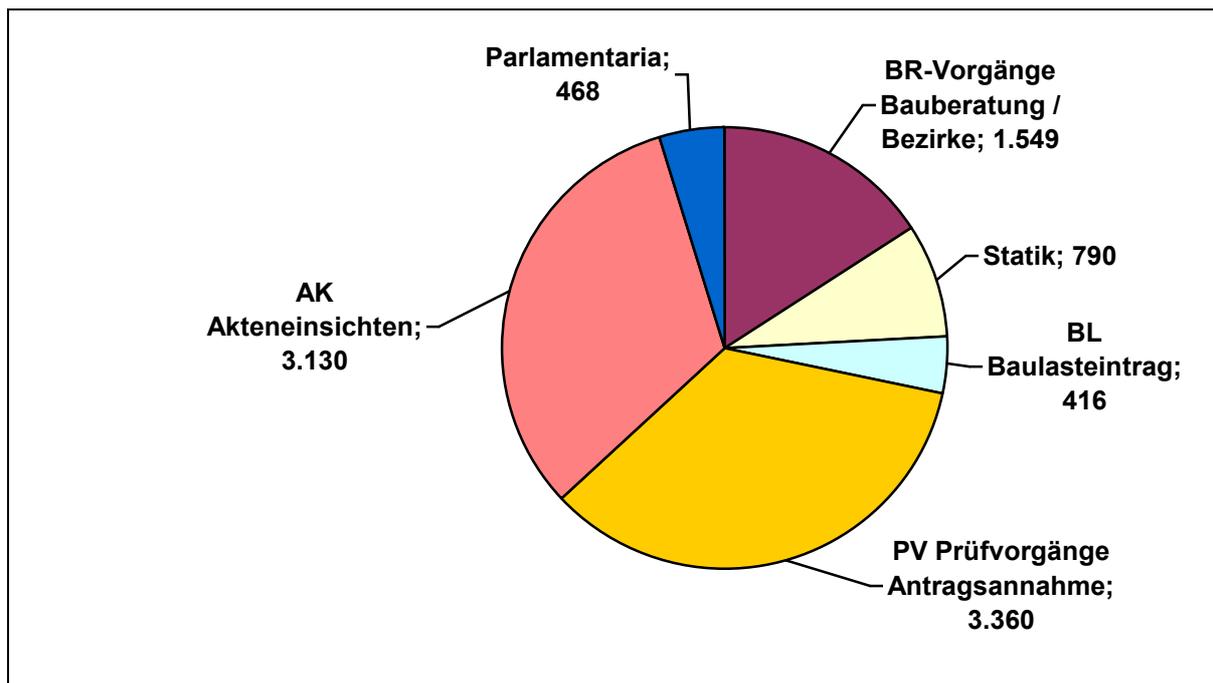
- 38) Wohnen - Büro - Hotel - Bildung

- GESCHÄFTSFELDER -

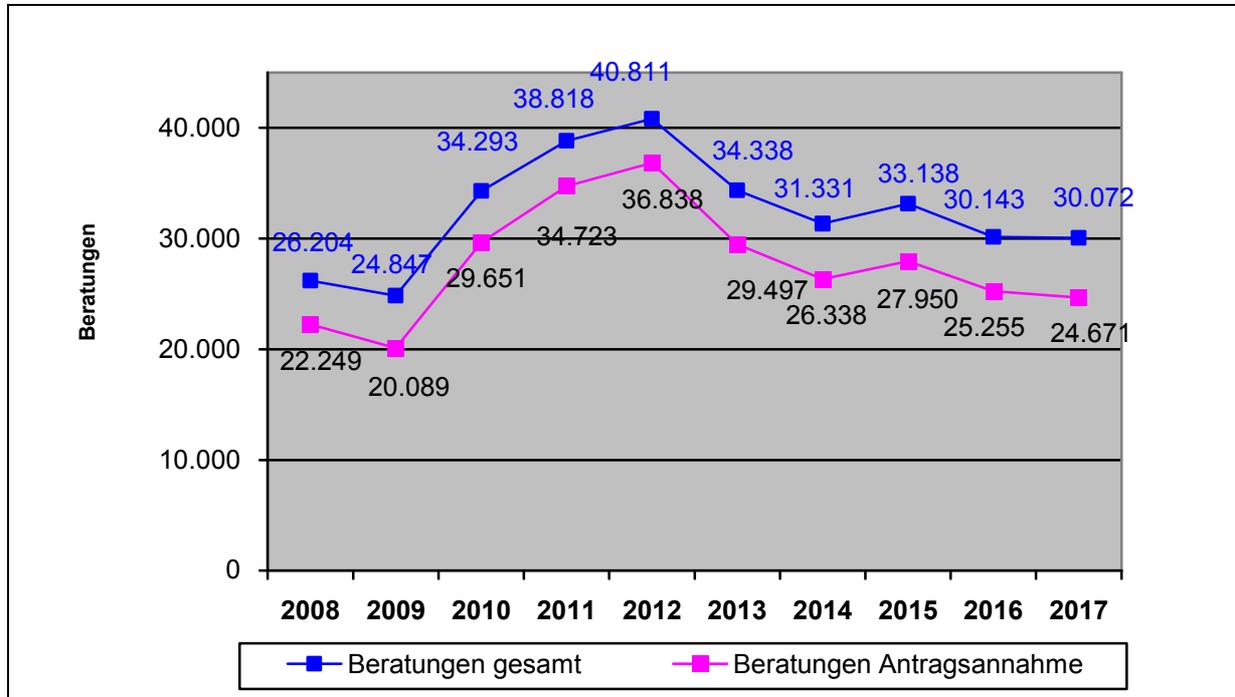
GESCHÄFTSFELDER DER BAUAUFSICHT FRANKFURT 2017



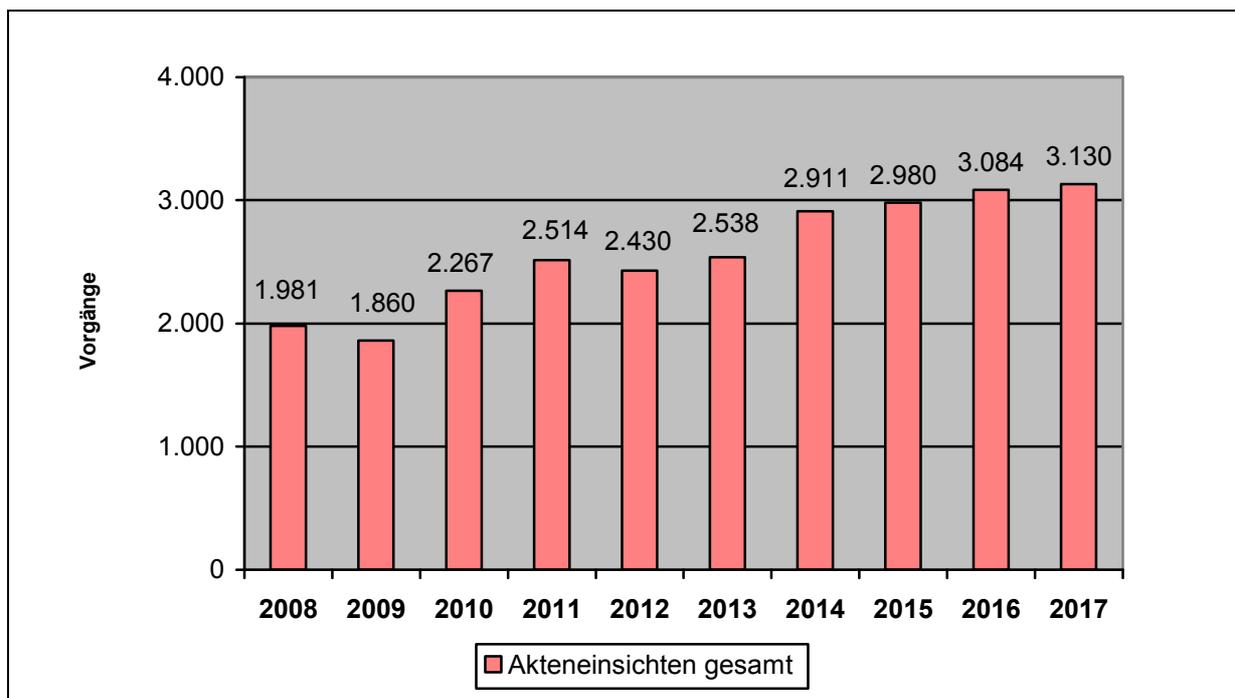
GESCHÄFTSFELD DIENSTLEISTUNG 2017



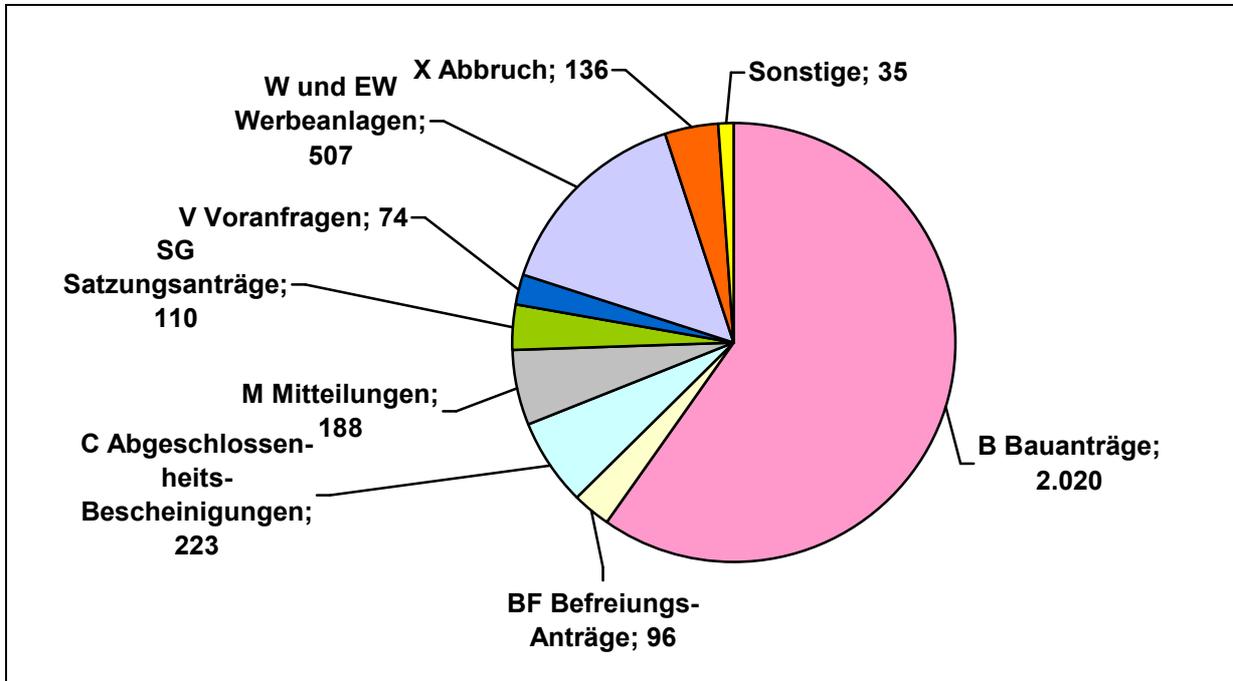
BERATUNGEN 2008 - 2017



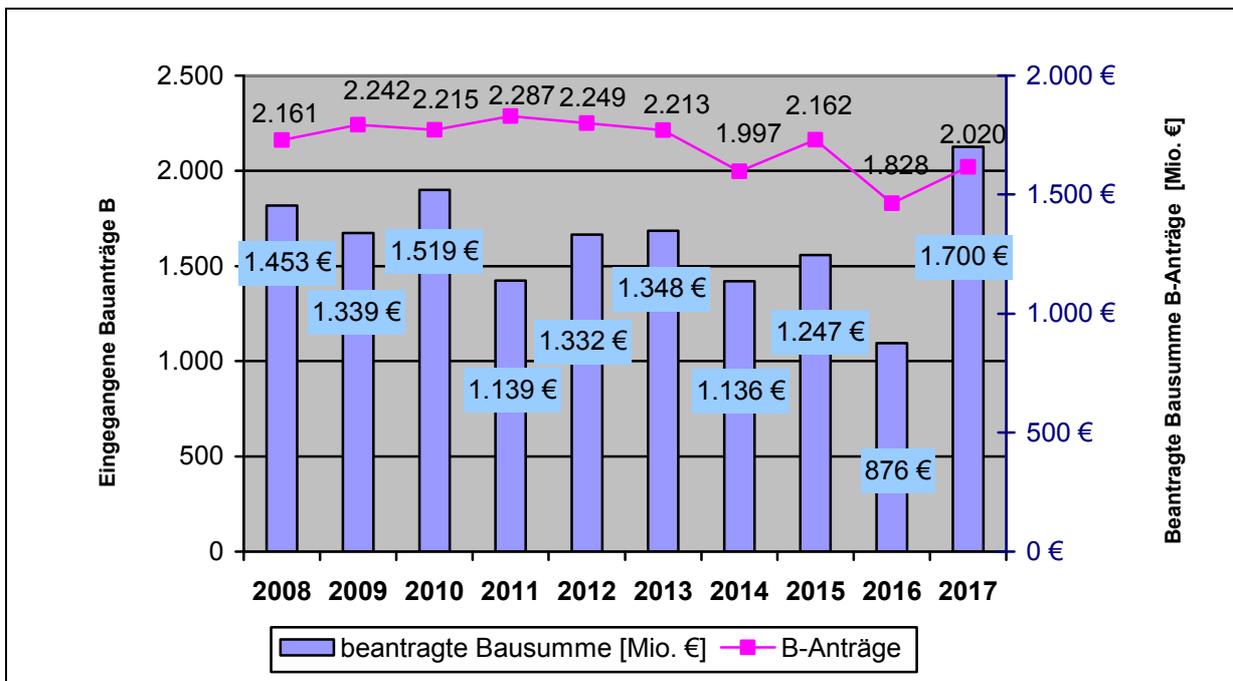
AKTENEINSICHTEN 2008 - 2017



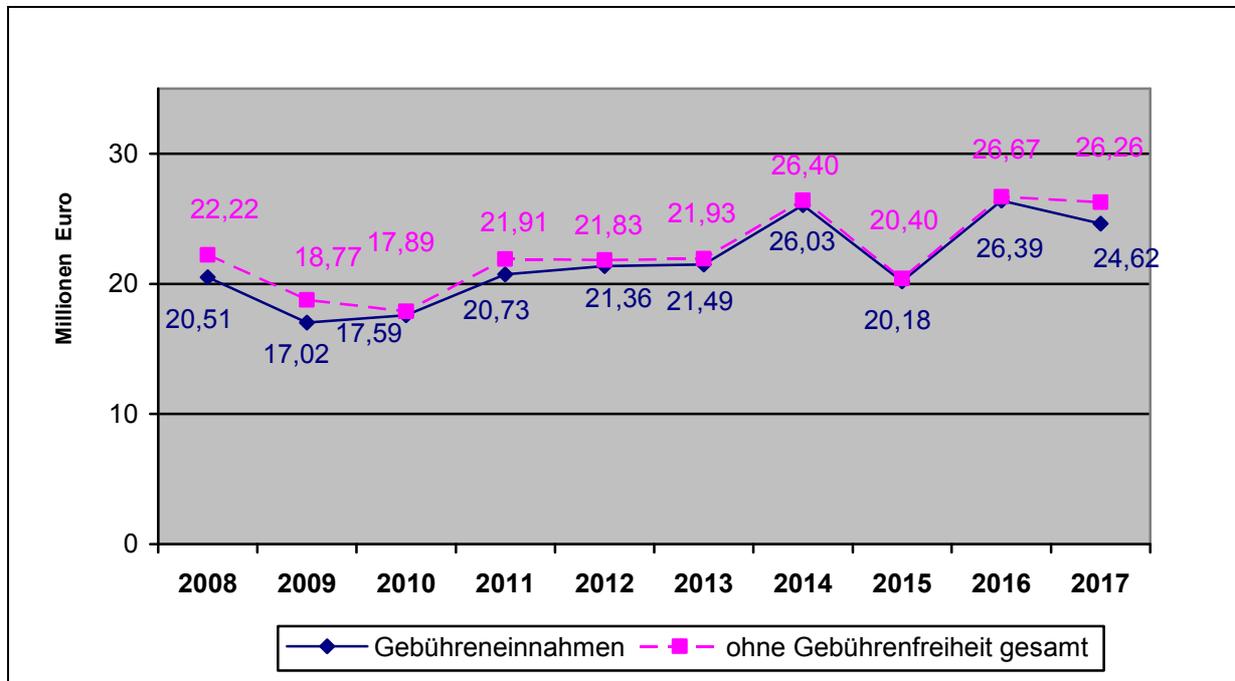
GESCHÄFTSFELD ANTRÄGE 2017



BAUANTRÄGE UND BEANTRAGTE BAUSUMMEN 2008 - 2017

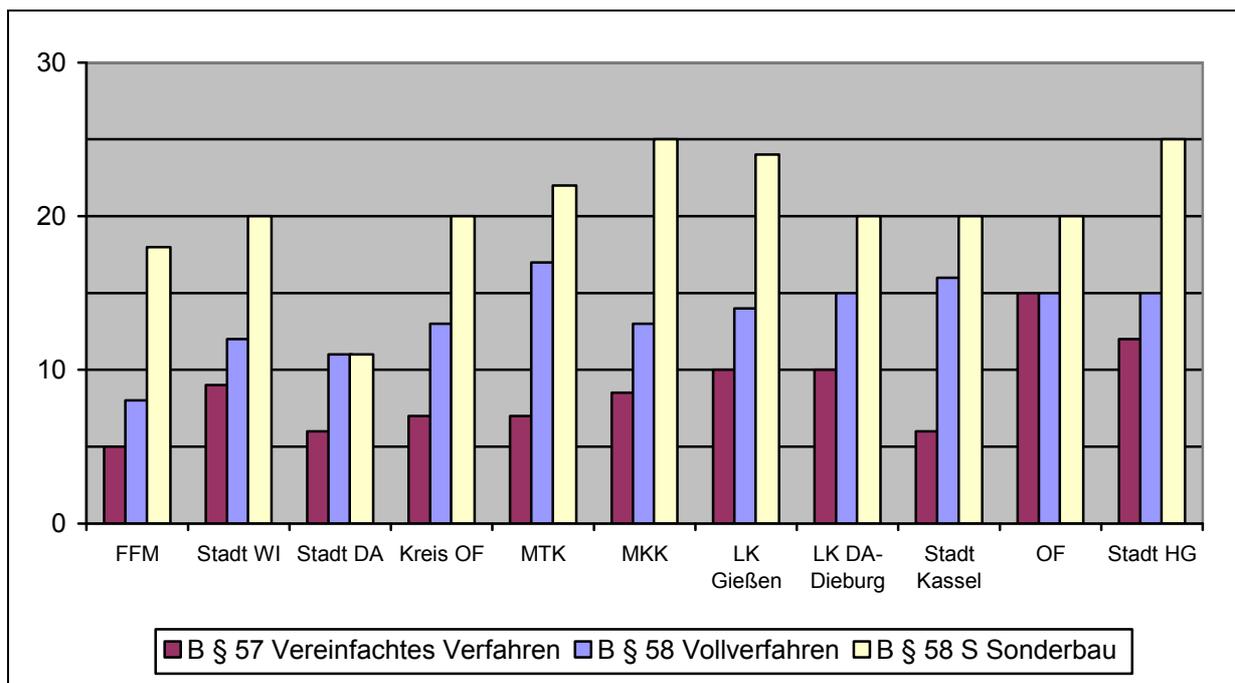


GEBÜHRENEINNAHMEN° 2008 - 2017



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

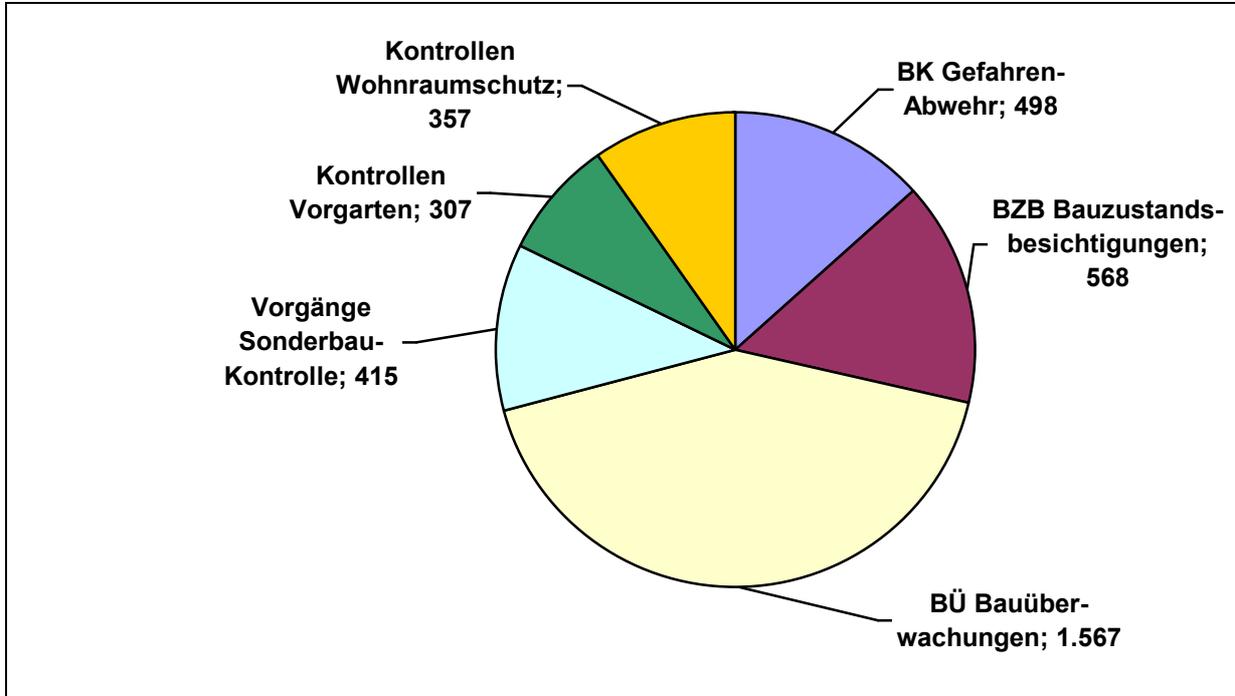
GEBÜHRENHÖHE IM VERGLEICH 2017*



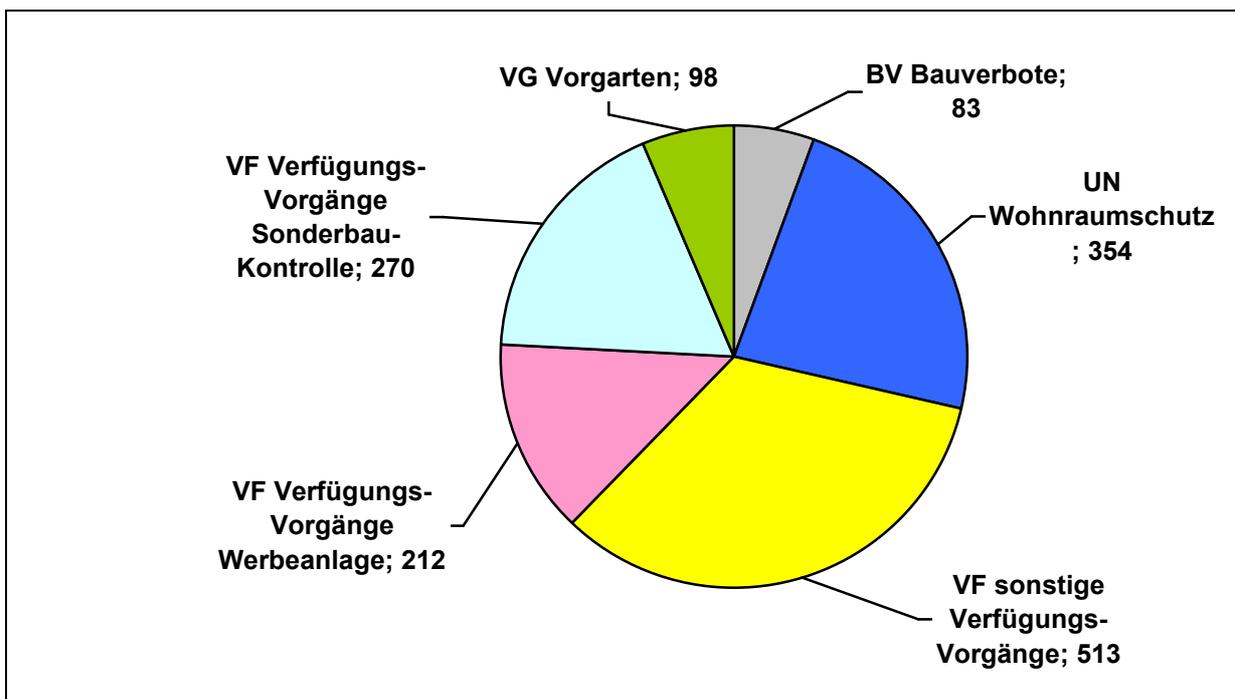
B § 57: Bsp. Wohnbau / B § 58: Bsp. Geschäftshaus / B § 58 S: Bsp. Hochhaus

*Grundgebühren je € 1.000,- Rohbausumme

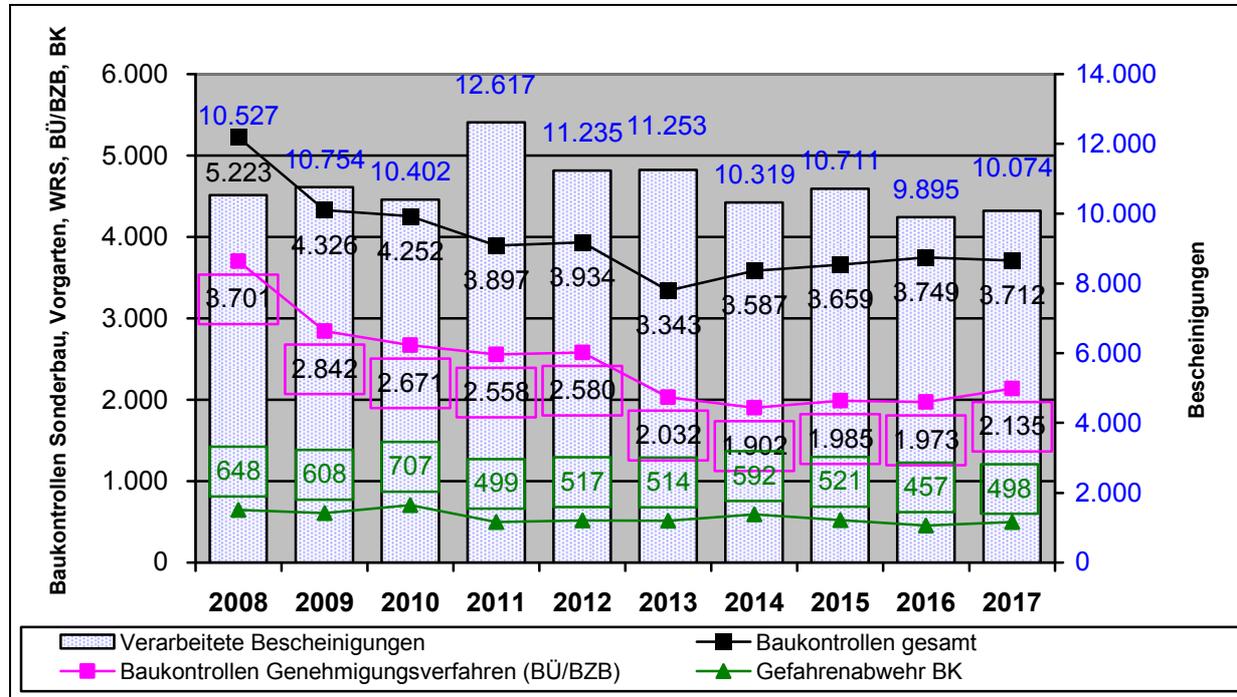
GESCHÄFTSFELD BAUKONTROLLE 2017



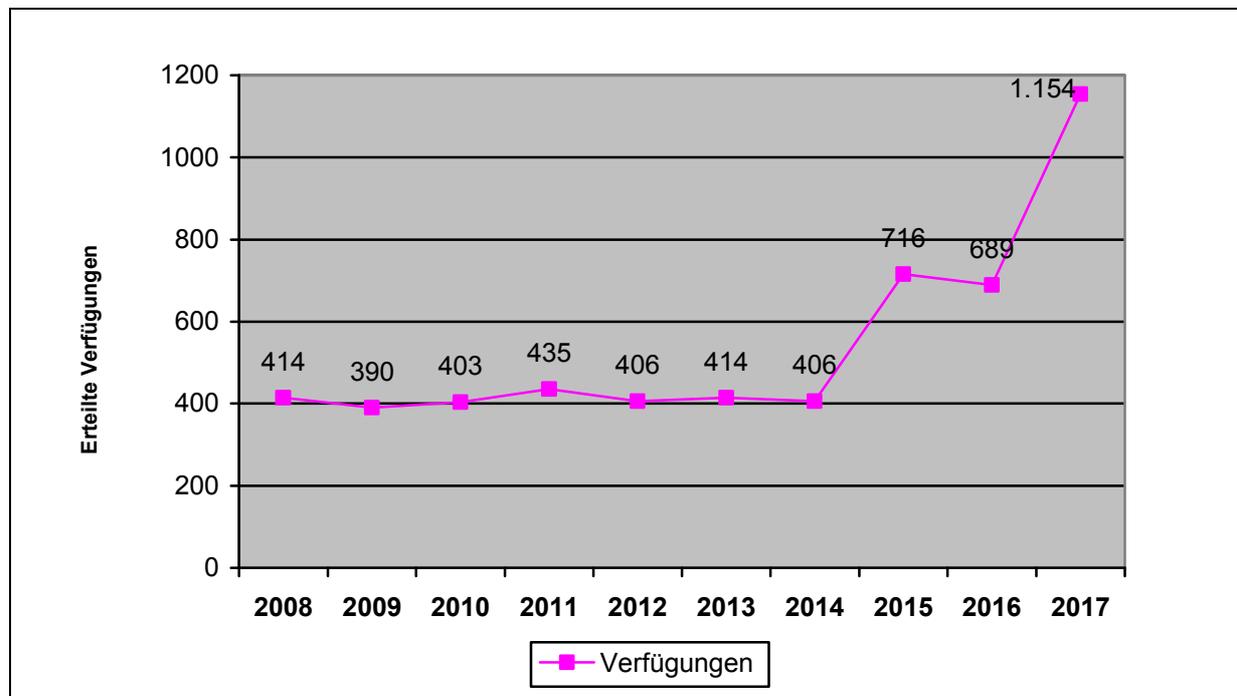
VERFAHREN AUS BAUKONTROLLEN 2017



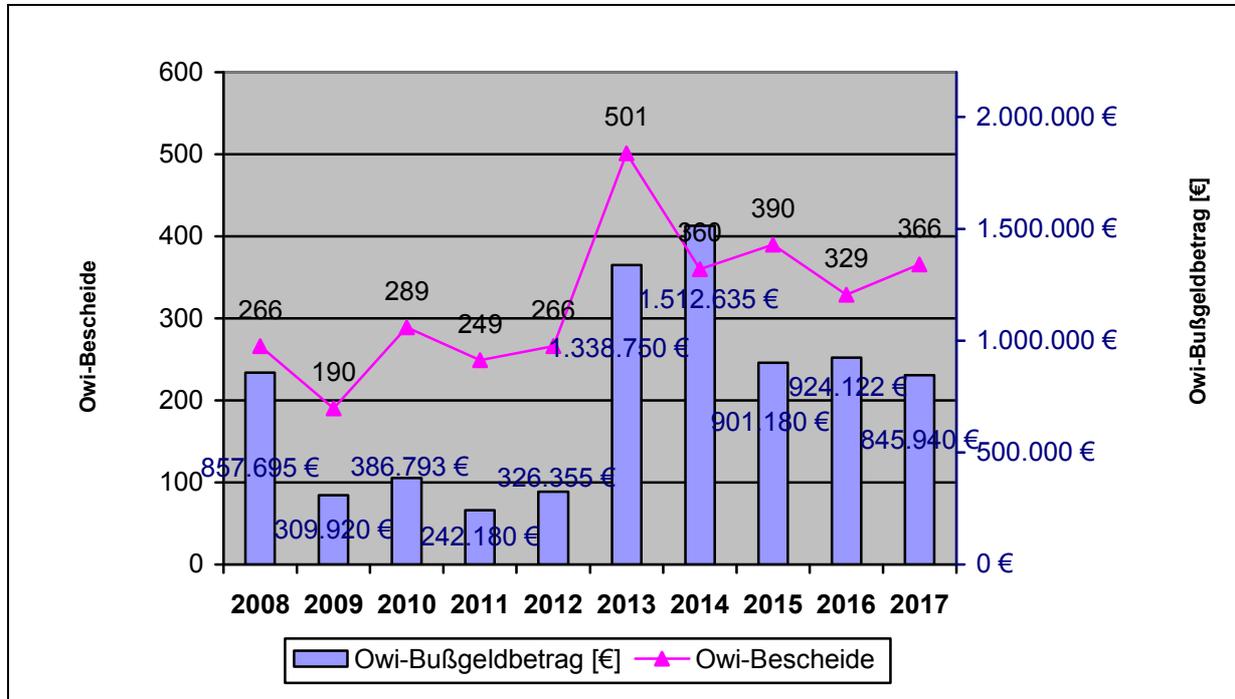
BAUKONTROLLEN UND BESCHEINIGUNGSMANAGEMENT 2008 - 2017



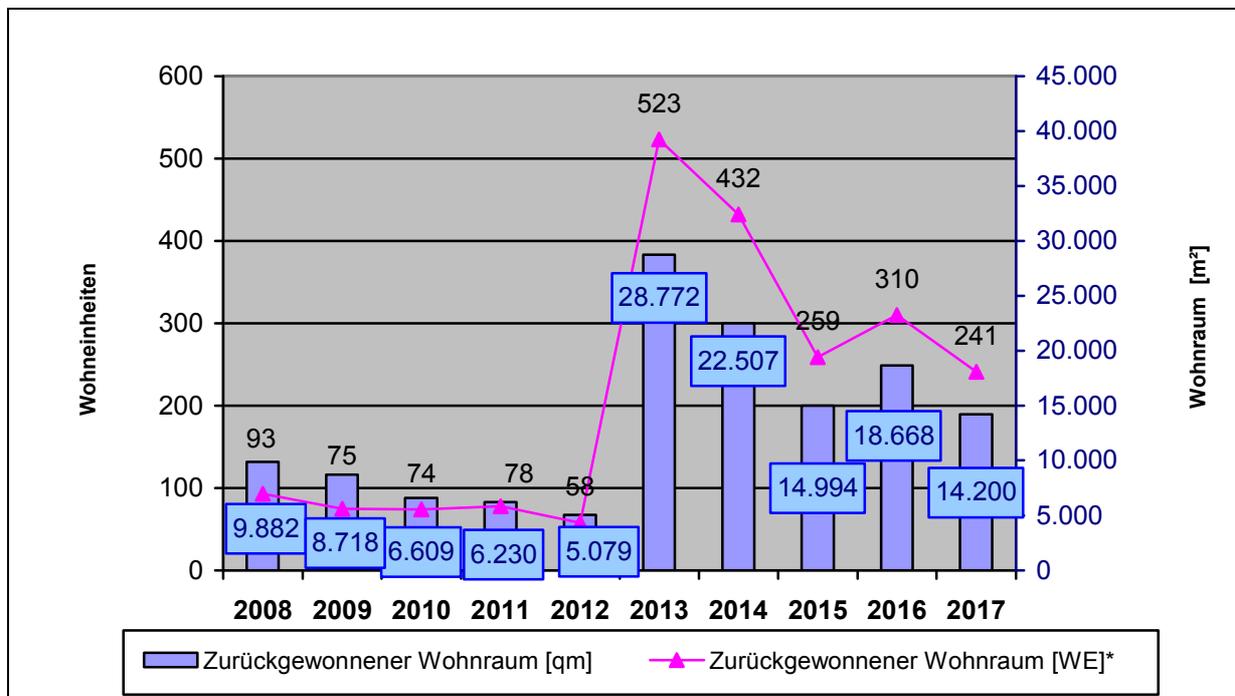
VERFÜGUNGEN 2008 - 2017



ORDNUNGSWIDRIGKEITEN UND BUSSGELDER 2008 - 2017

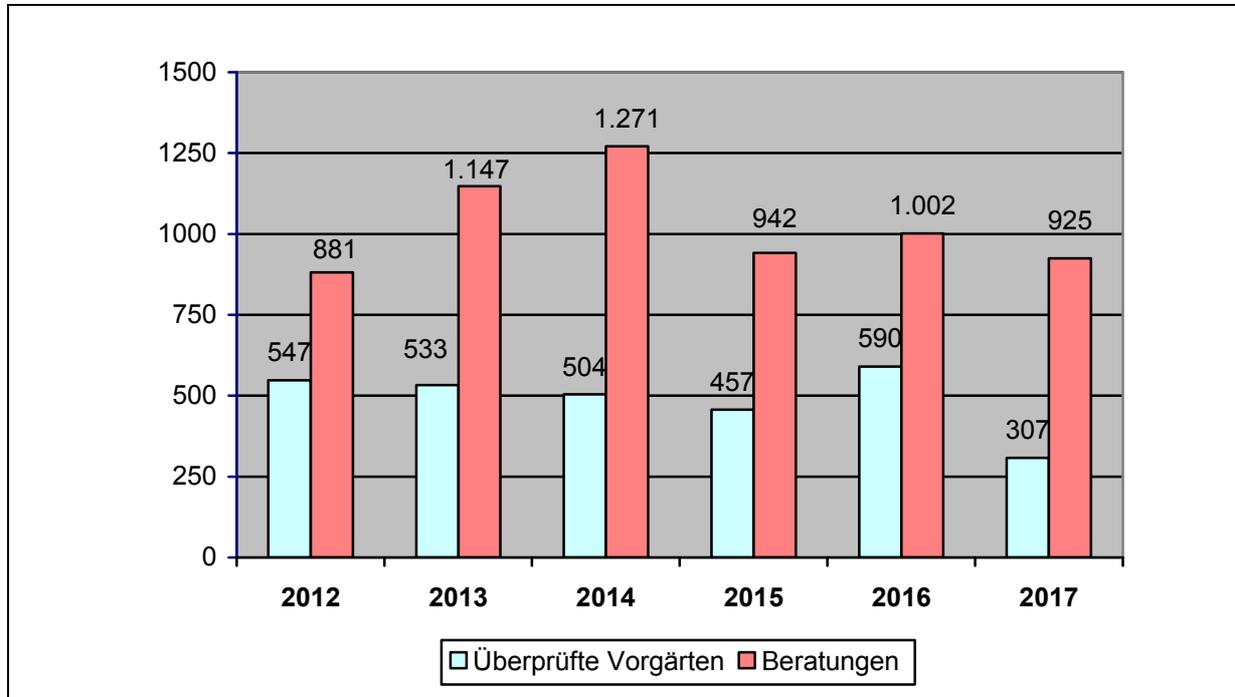


ZURÜCKGEWONNENER WOHNRAUM 2008 - 2017

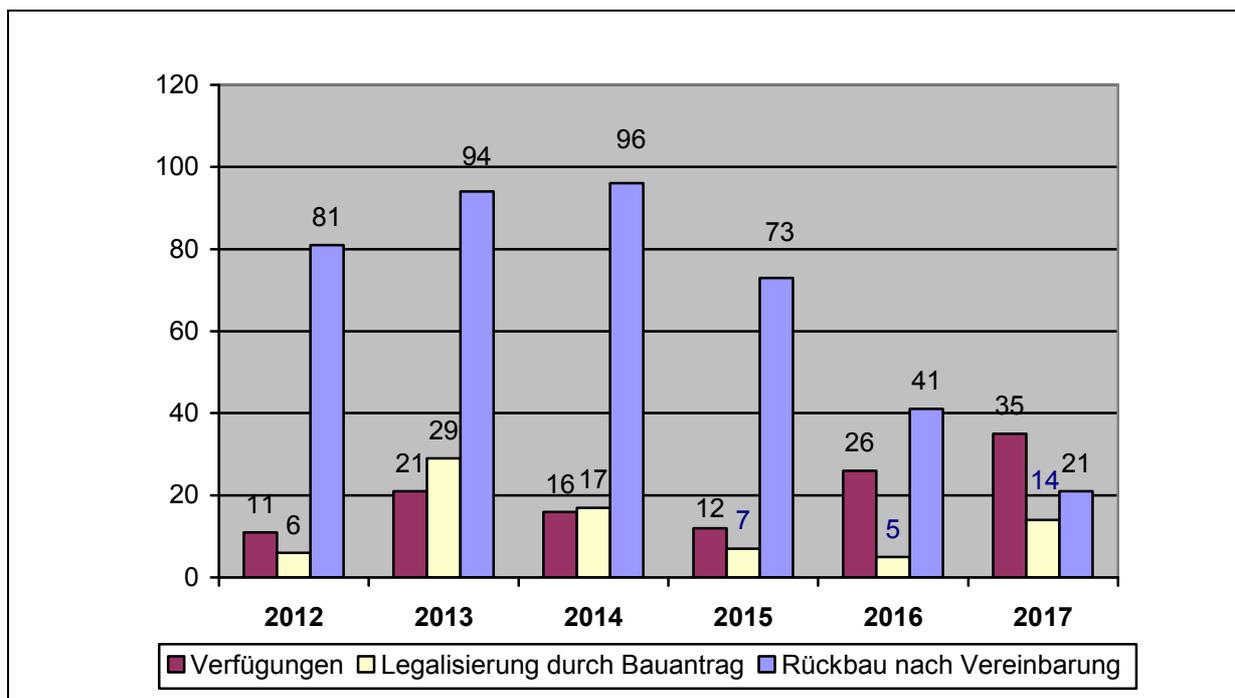


**davon Ferienwohnung: 430 WE 2013 / 364 WE 2014 / 218 WE 2015 / 281 WE 2016 /

VORGARTENSCHUTZ: KONTROLLEN UND BERATUNGEN

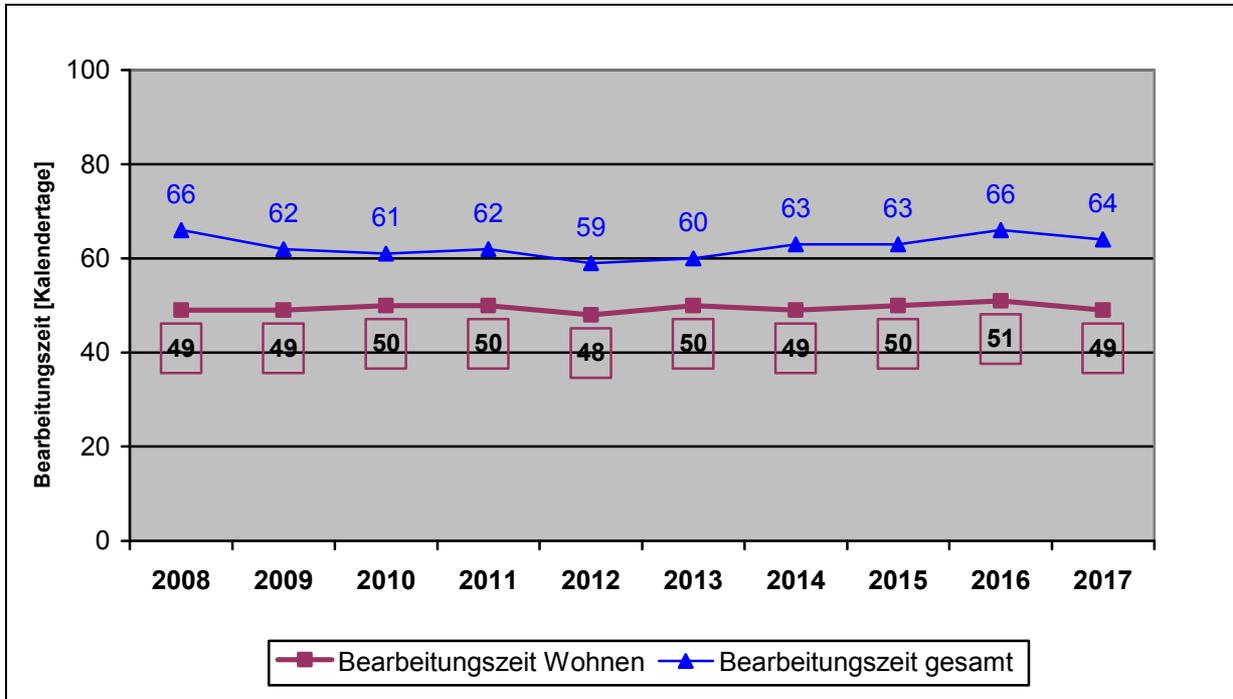


VORGARTENSCHUTZ: WIEDERHERSTELLUNG RECHTSKONFORMITÄT

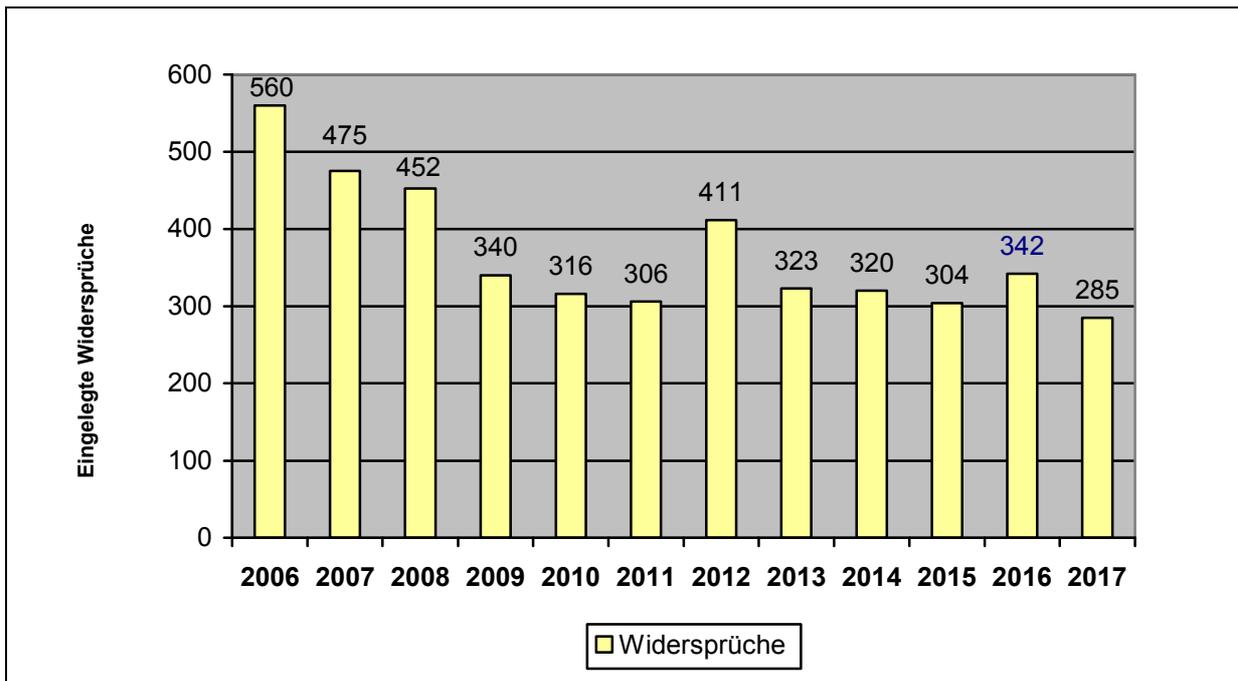


- QUALITÄTSSICHERUNG -

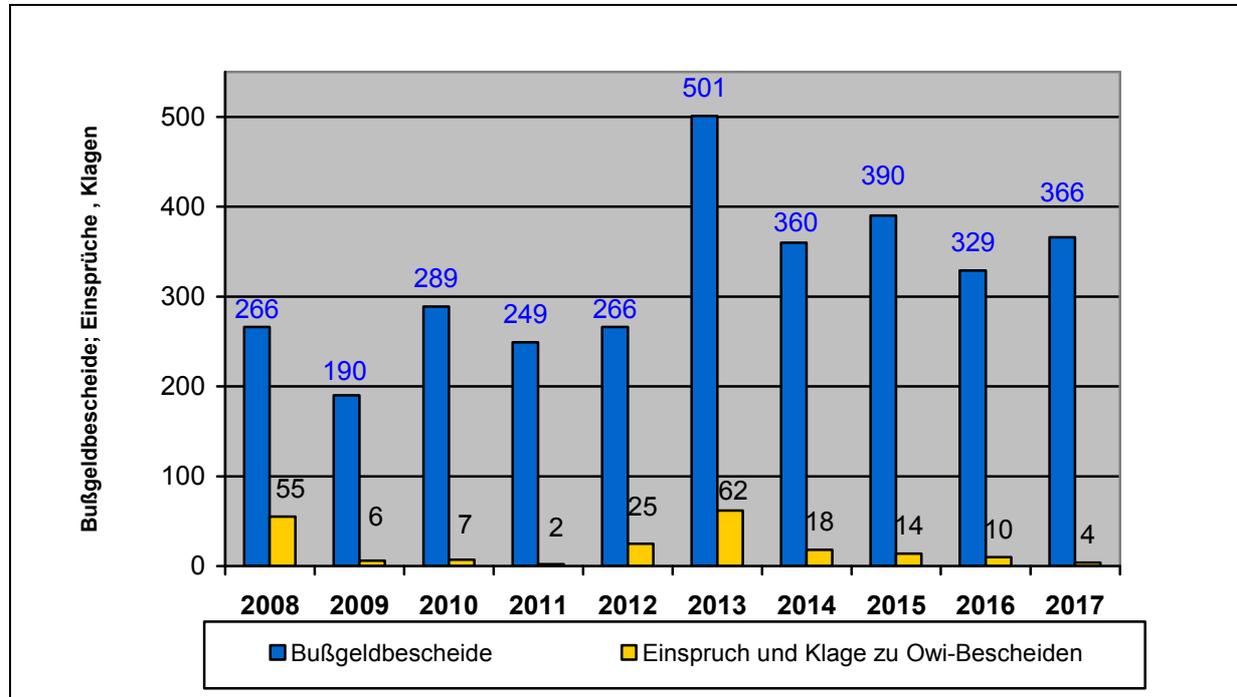
BEARBEITUNGSZEIT BAUANTRÄGE GESAMT UND WOHNUNGSBAU



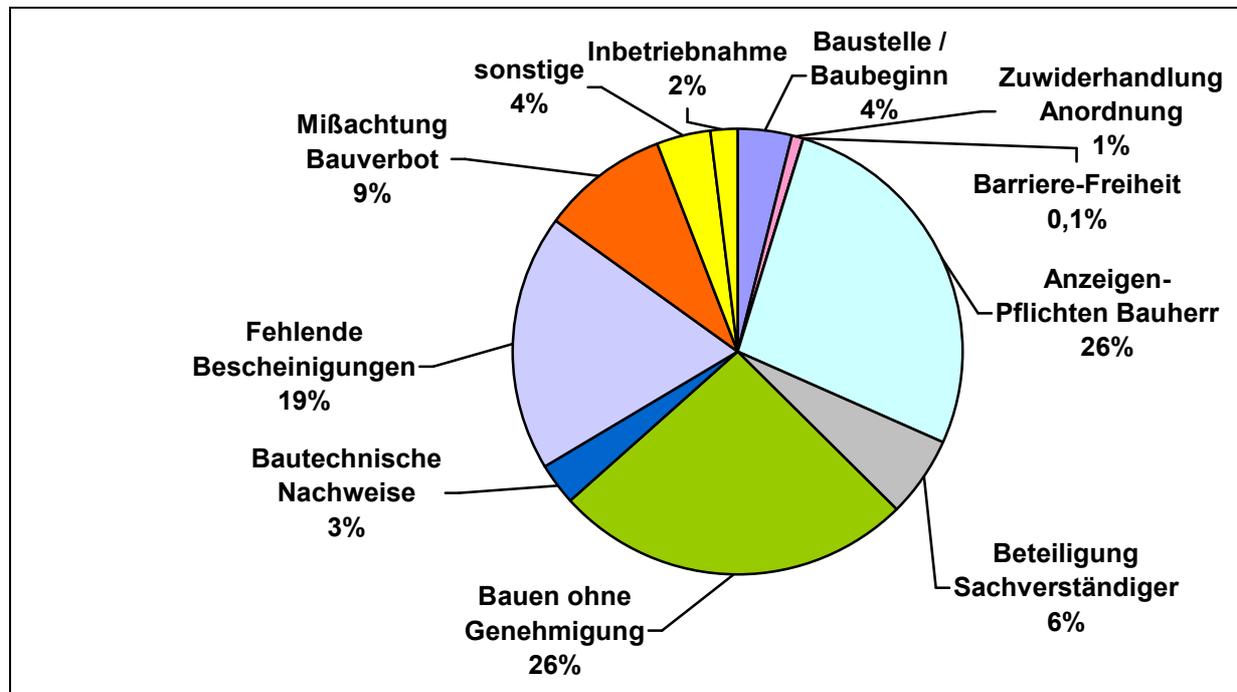
WIDERSPRÜCHE 2006 - 2017



BUSSGELDBESCHEIDE, EINSPRÜCHE UND KLAGEN 2008 - 2017

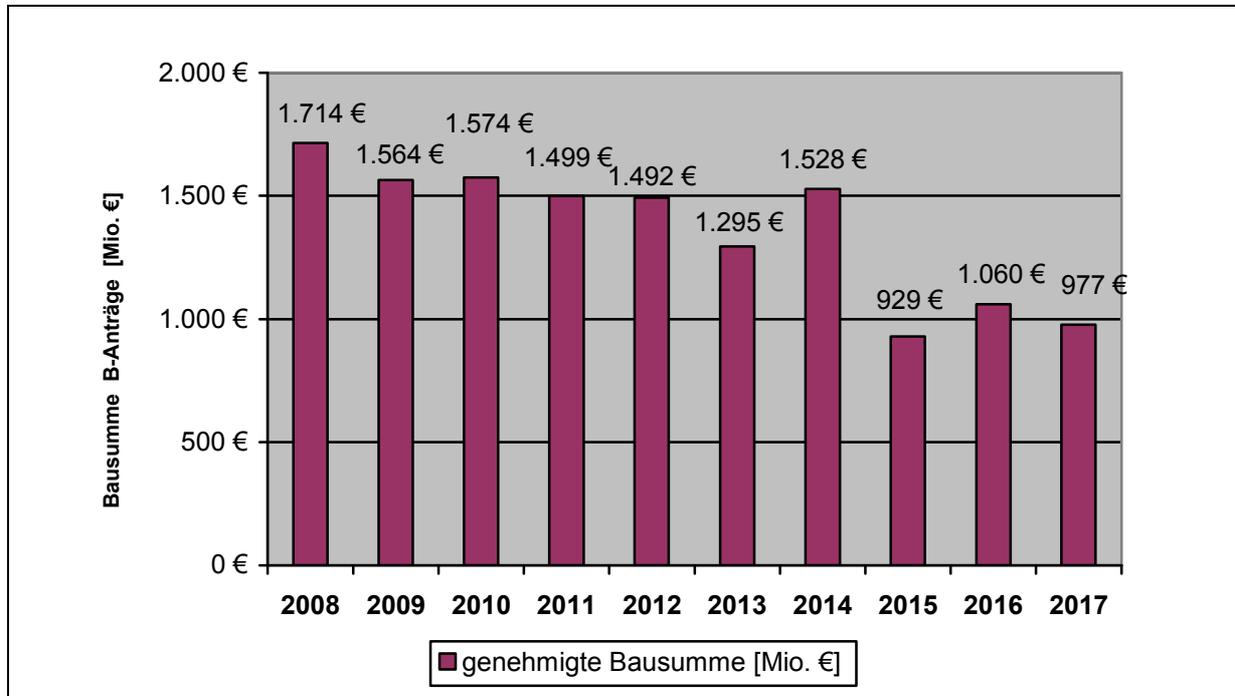


BUSSGELDBESCHEIDE 2017 TATBESTÄNDE

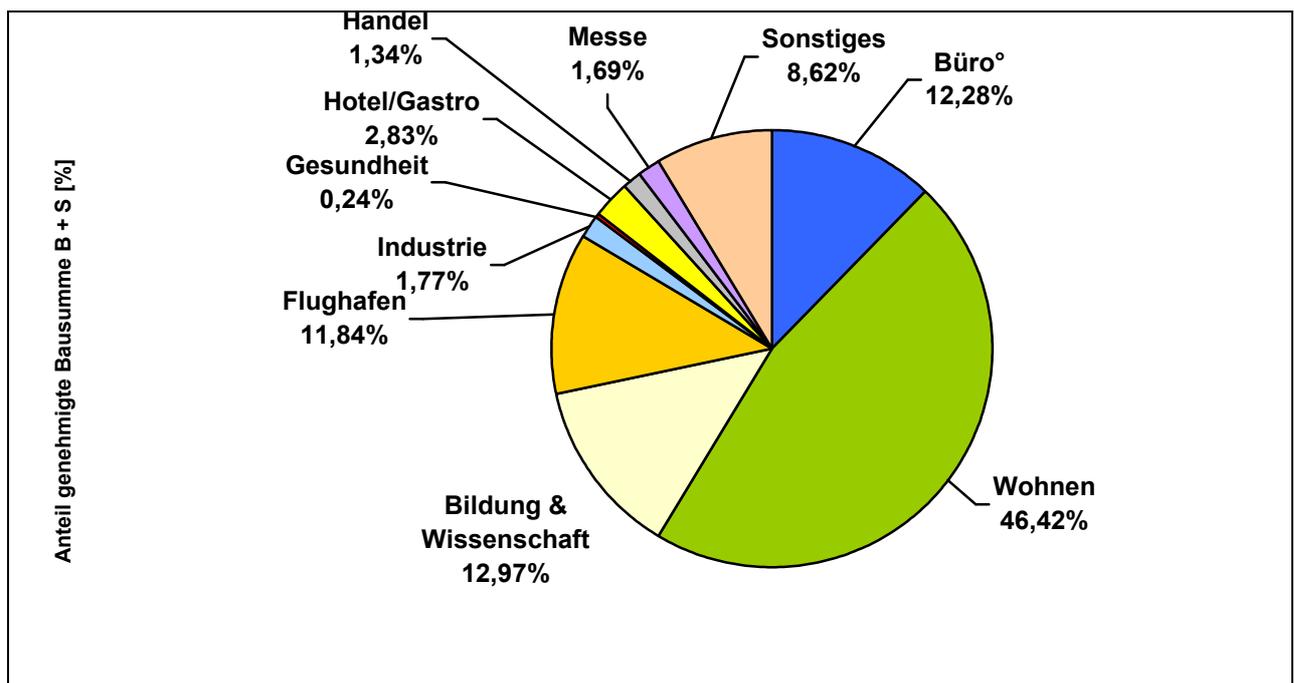


- INVESTITIONEN -

GENEHMIGTE BAUSUMMEN 2008 - 2017



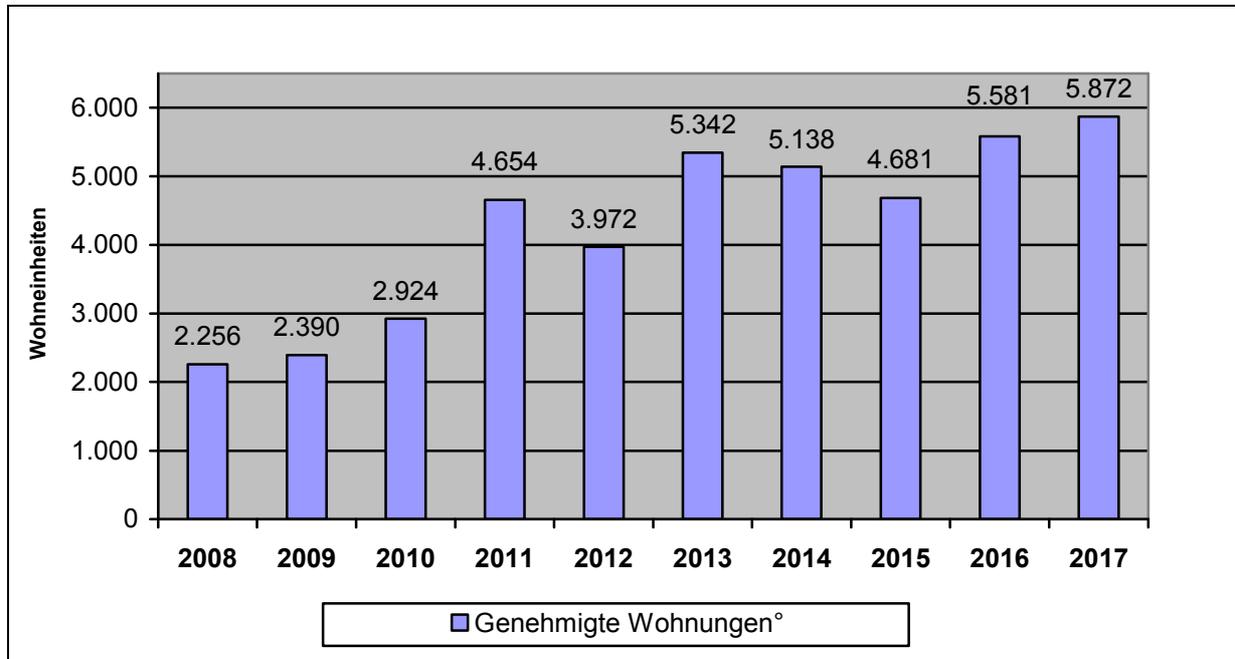
INVESTITIONEN 2017



°ohne Bildung, Flughafen, Industrie, Messe

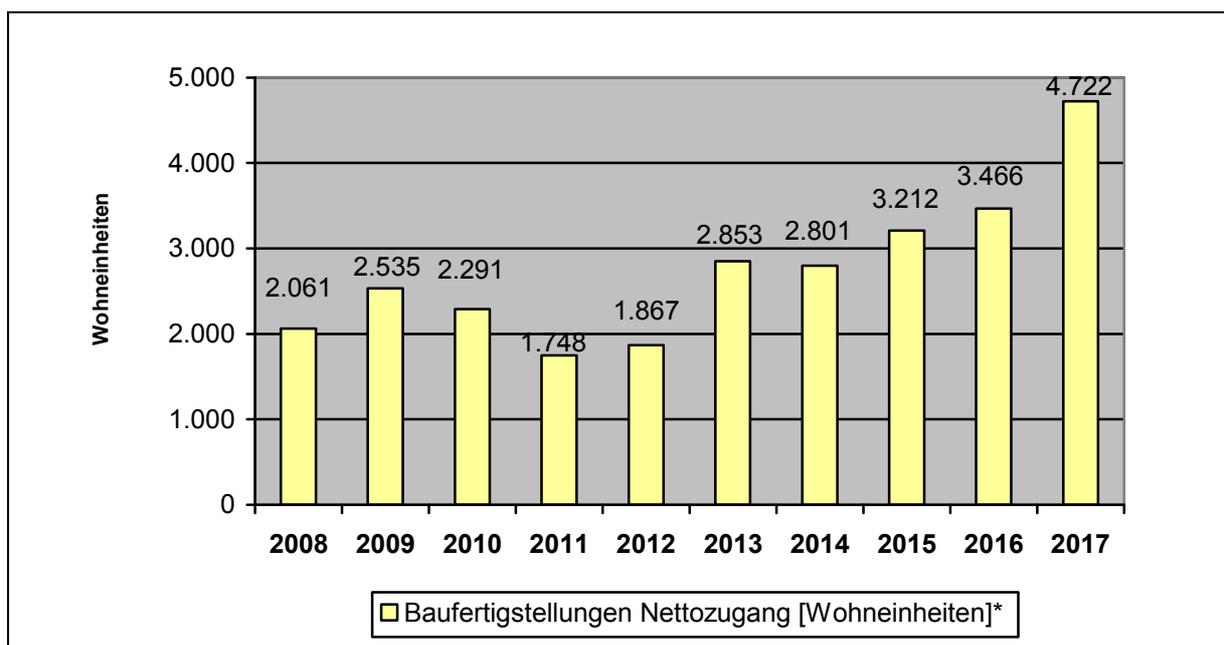
- WOHNUNGSBAU -

GENEHMIGTE WOHNUNGEN* 2008 - 2017



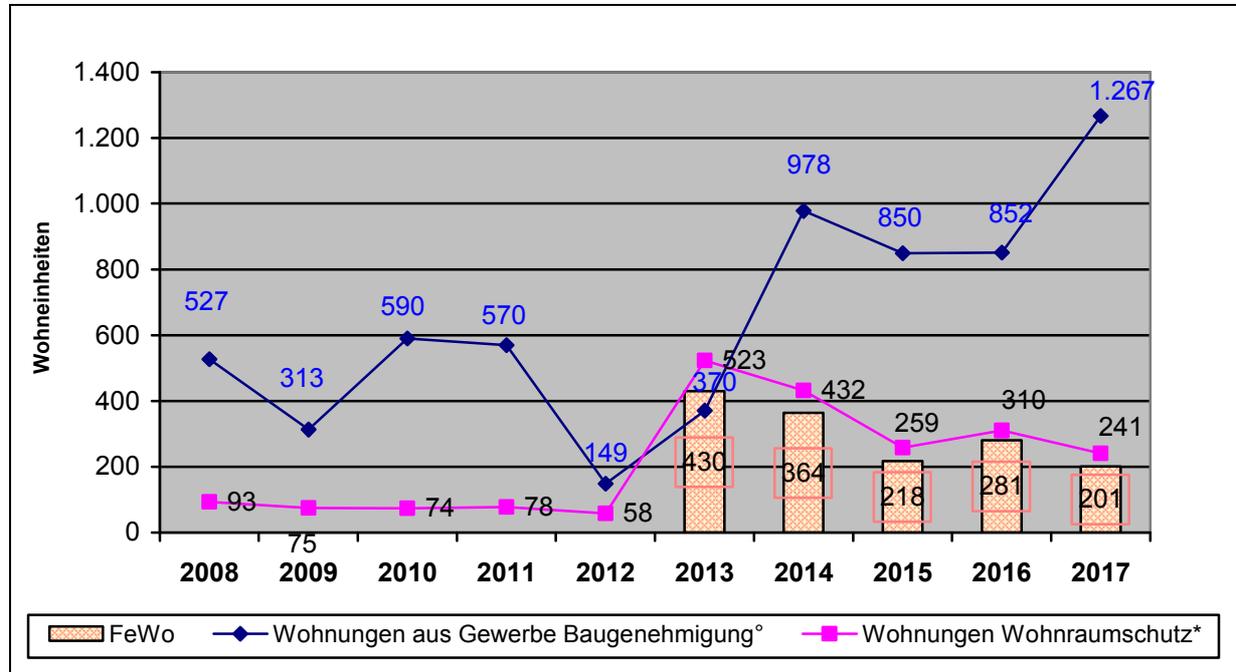
°Zahlen zu den genehmigten Wohnungen für Frankfurt am Main bereitgestellt vom Hessischen Statistischen Landesamt, Wiesbaden, vorläufige Zahlen für 2017

ZUGANG VON WOHNEINHEITEN DURCH BAUTÄTIGKEITEN 2008 - 2017



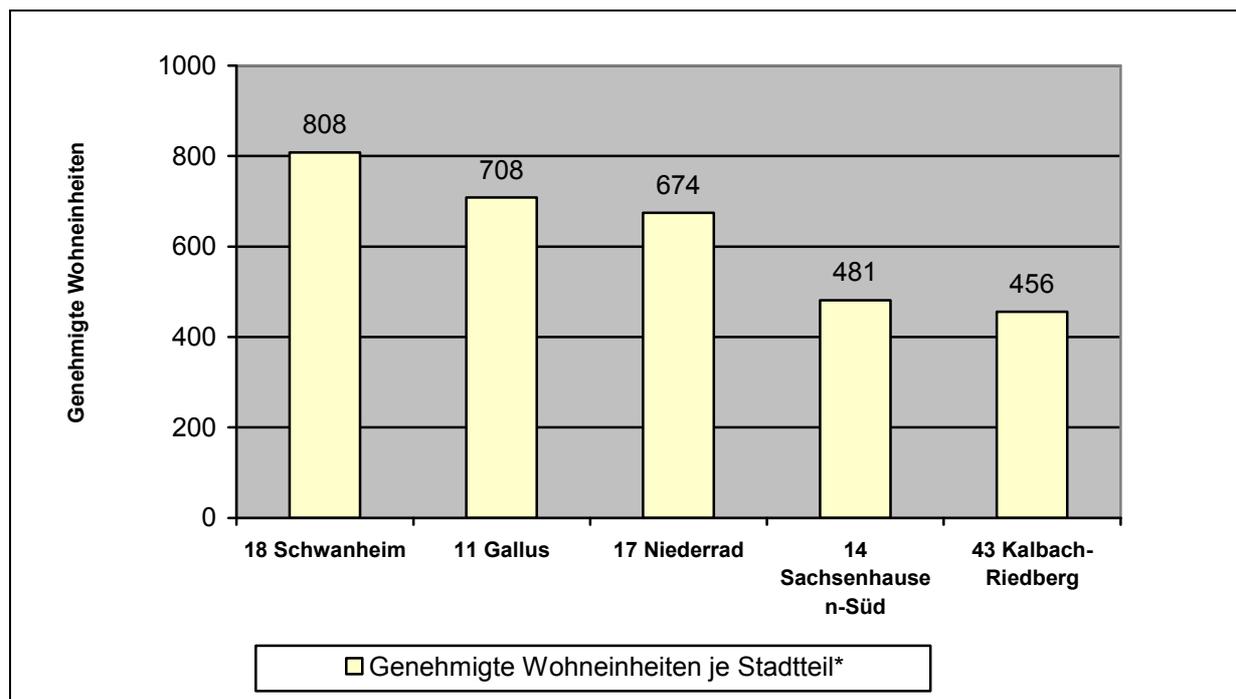
*Vorläufige Zahlen für Frankfurt bereitgestellt von Amt 12 Bürgeramt, Statistik und Wahlen

UMWANDLUNG UND ZUFÜHRUNG VON WOHNUNGEN 2008 - 2017



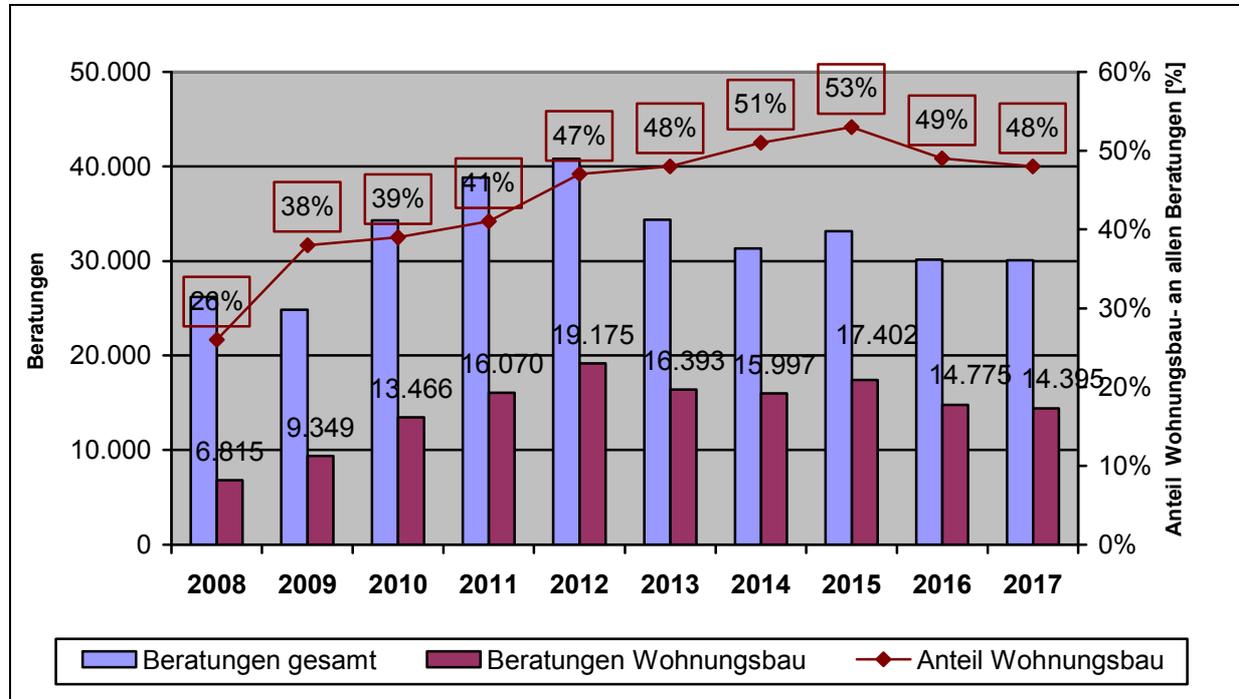
*davon Ferienwohnung: 430 WE 2013 und 364 WE 2014 sowie 218 WE 2015 und 281 WE 2016 und 201 WE 2017
 *davon nach Abbruch: 9 WE 2013 und 440 WE 2012 sowie 439 WE 2015 und 134 WE 2016 und 556 WE 2017

STADTTEILE MIT DEN MEISTEN GENEHMIGTEN WOHNUNGEN 2017*

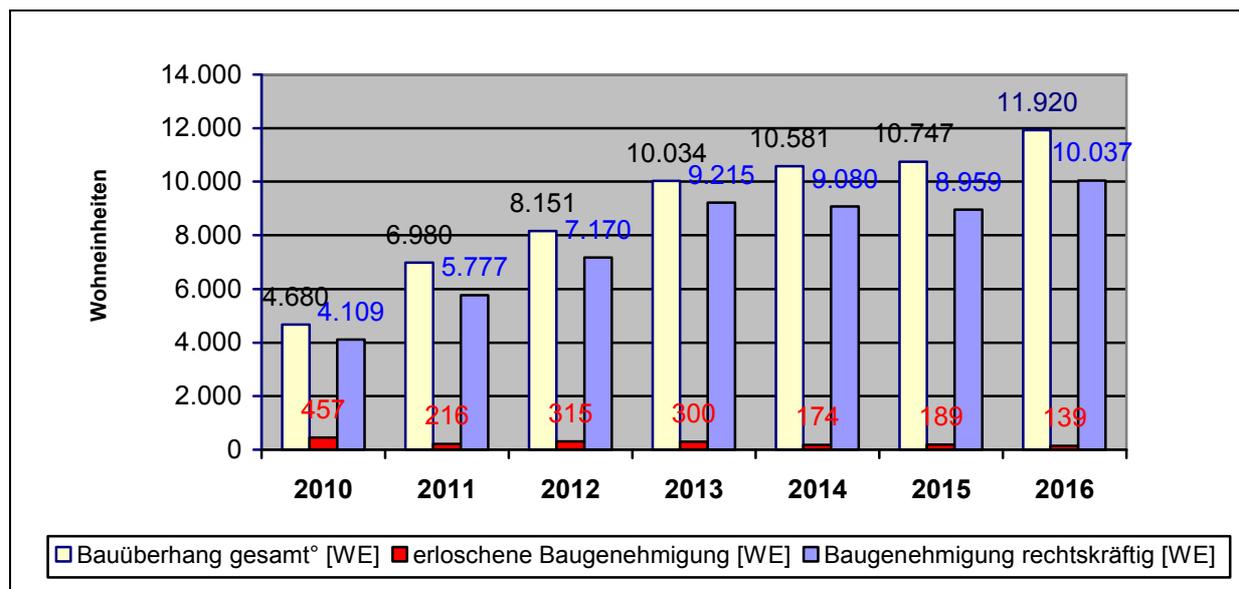


*Vorläufige Zahlen für Frankfurt bereitgestellt von Amt 12 Bürgeramt, Statistik und Wahlen

BERATUNGEN WOHNUNGSBAU

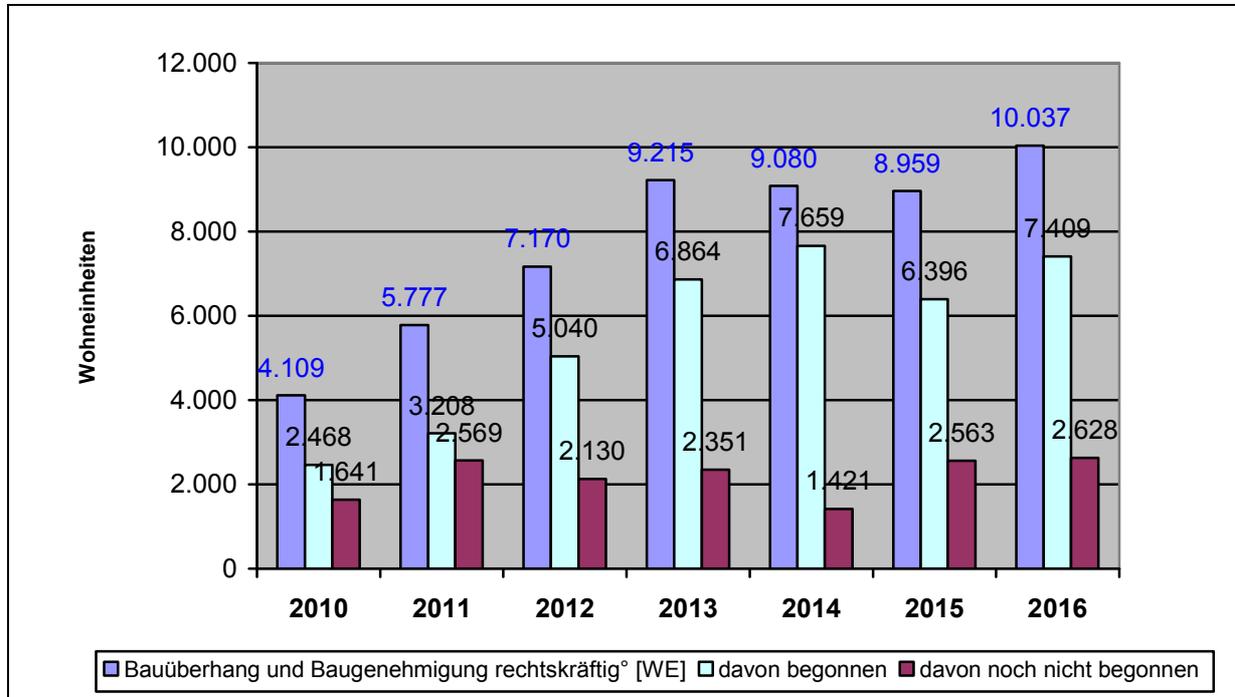


BAUÜBERHANG: GENEHMIGUNGEN*



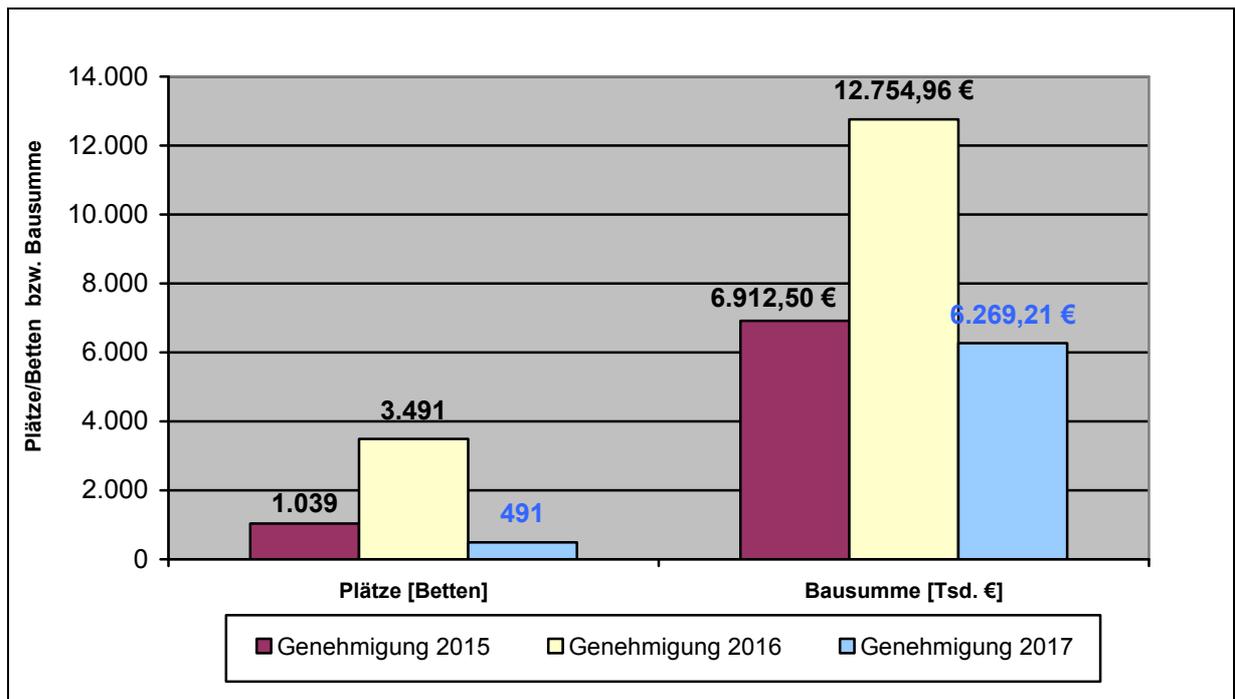
*Baumaßnahmen an bestehenden bewohnten Gebäuden sind nur beim Bauüberhang gesamt miterfasst

BAUÜBERHANG: BAUBEGINN°

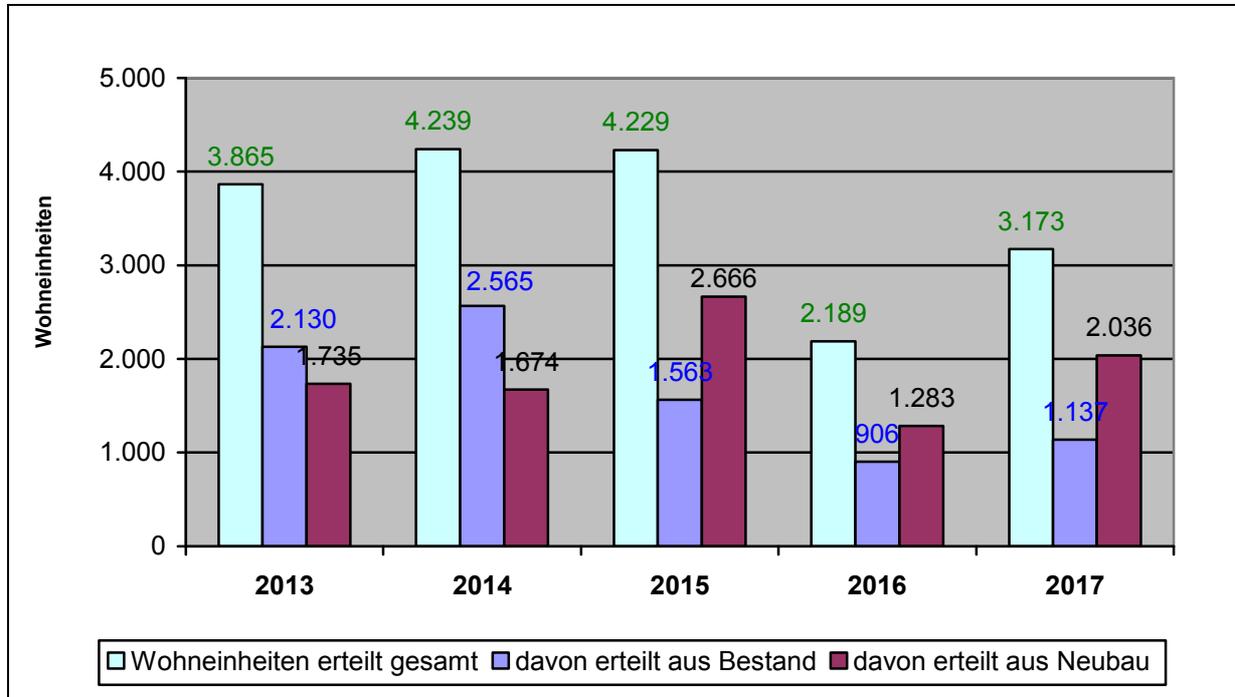


°Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt / Statistisches Jahrbuch der Stadt Frankfurt am Main

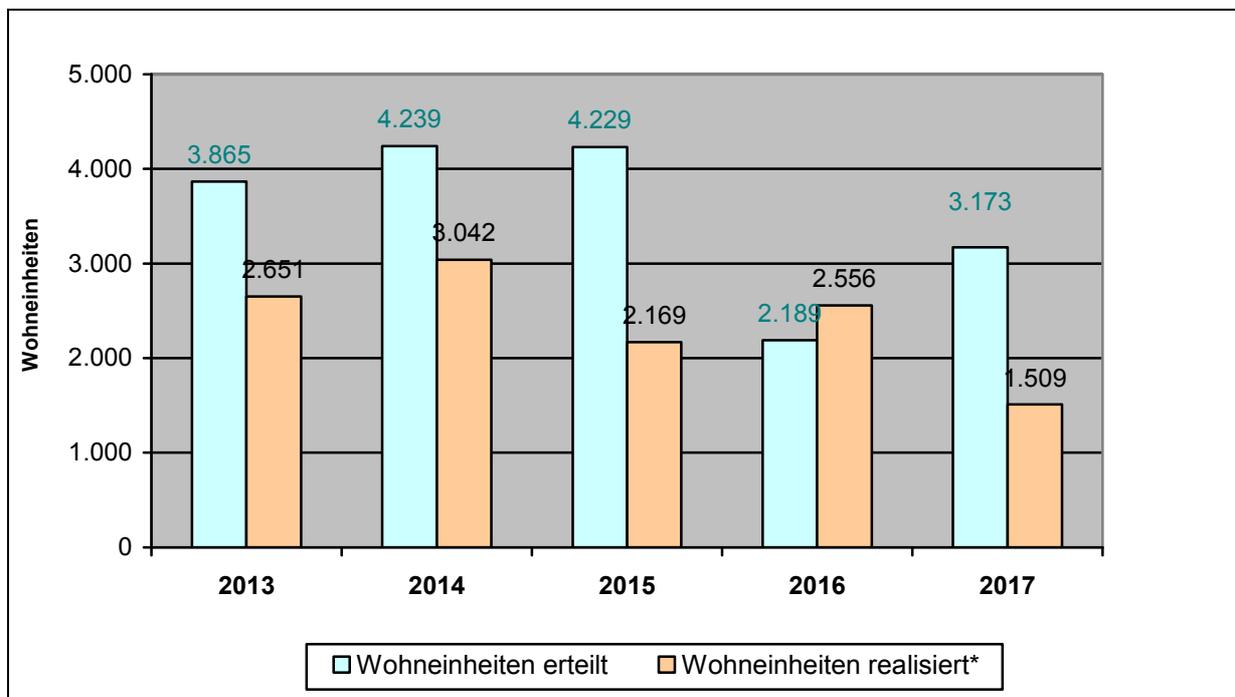
FLÜCHTLINGSUNTERKÜNFTE: STRUKTUR BAUTÄTIGKEIT



ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN: BESTAND UND NEUBAU

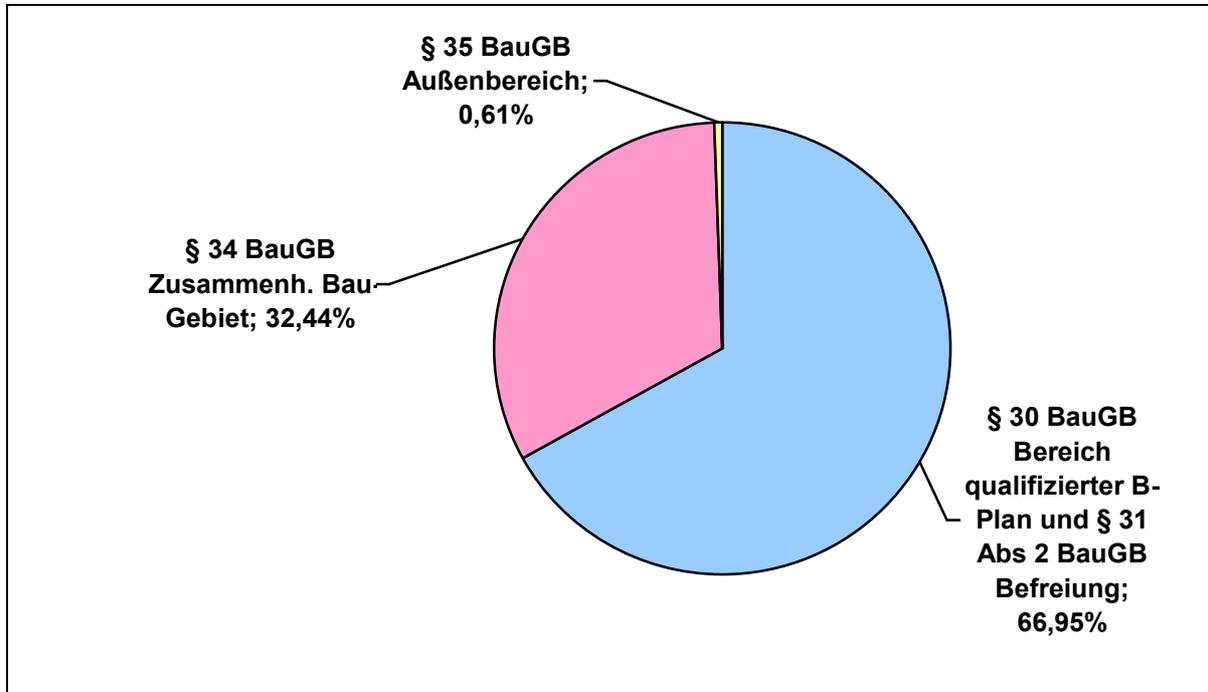


ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN: REALISIERUNG



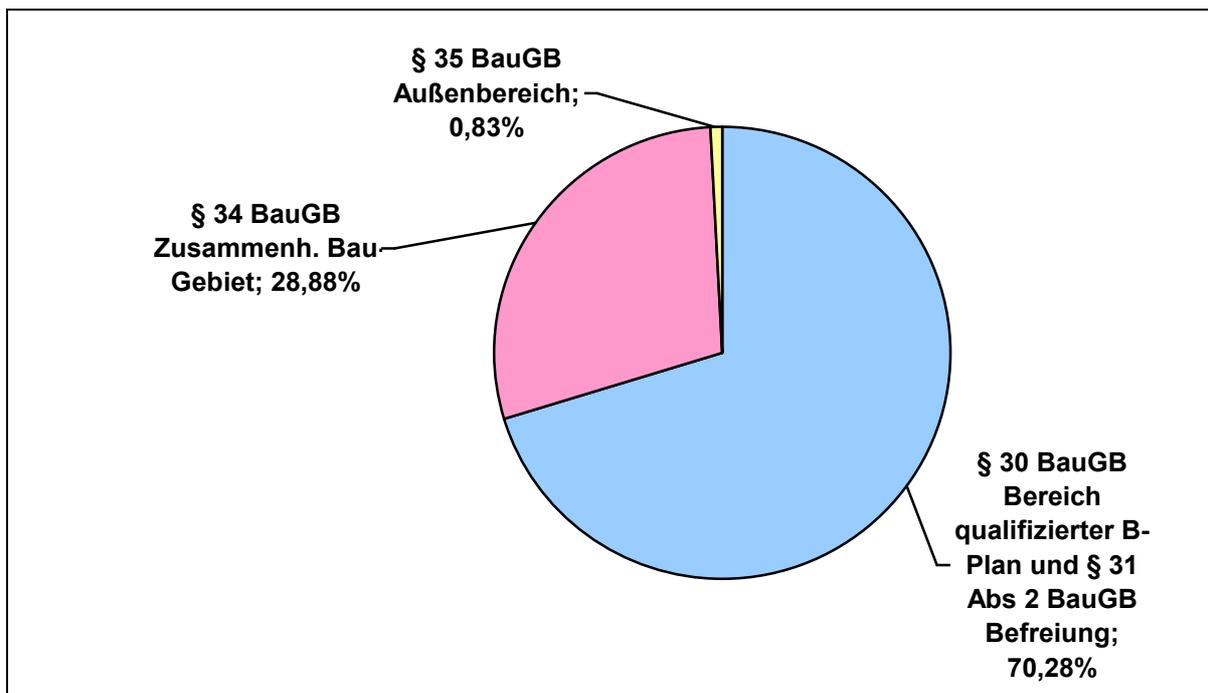
*vorläufige Zahlen für aktuelles Jahr und aktualisierte Zahlen für Vorjahre von Amt 62 Stadtvermessungsamt (inkl. Nebengebäude)

PLANUNGSRECHT UND BAUGENEHMIGUNGEN WOHNUNGSBAU 2017



**Erteilte Baugenehmigungen 2017 mit Wohnungsbau-Bezug: Betroffene Paragraphen BauGB*

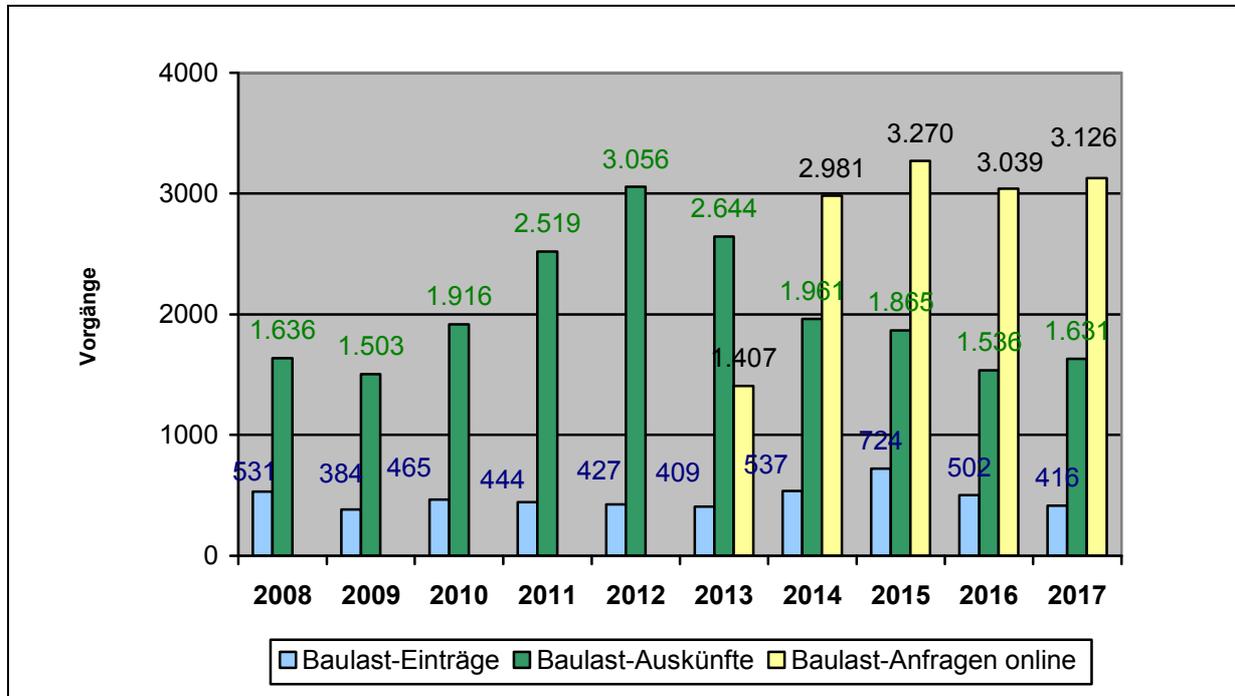
PLANUNGSRECHT UND FERTIGSTELLUNGEN WOHNUNGSBAU 2017*



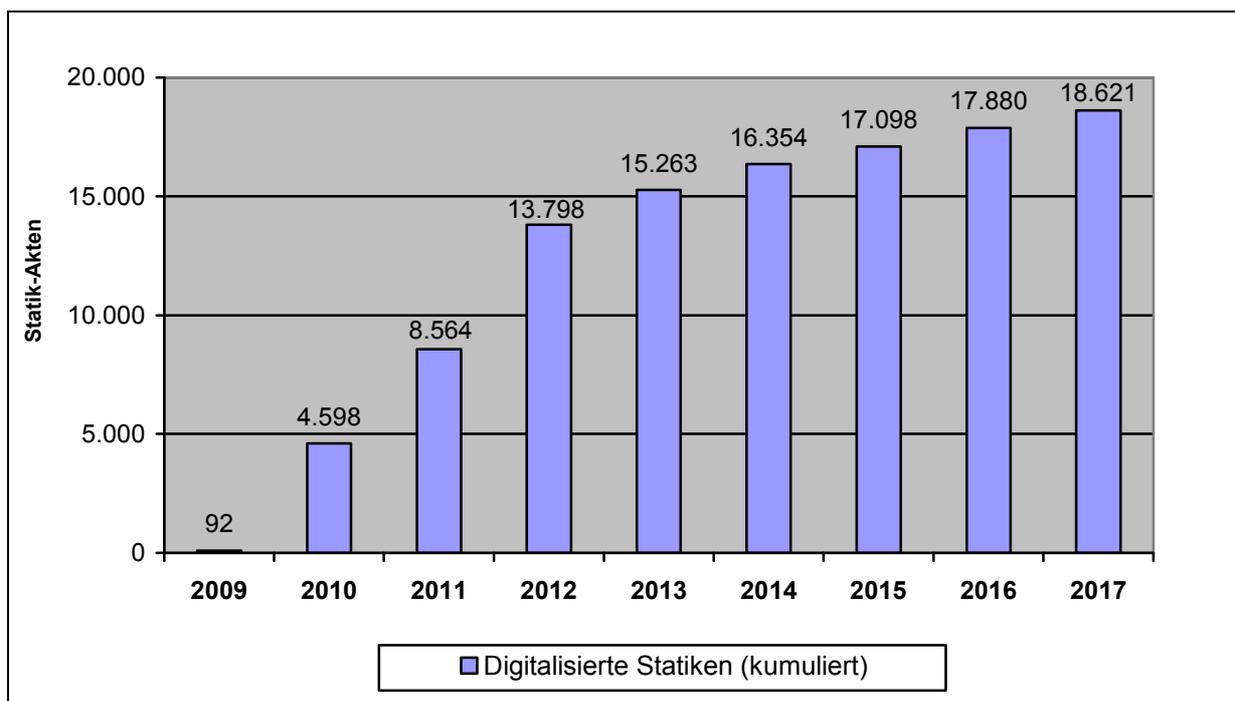
**Fertiggestellte Bauvorhaben 2017 mit Wohnungsbau-Bezug: Betroffene Paragraphen BauGB*

- DIGITALISIERUNG -

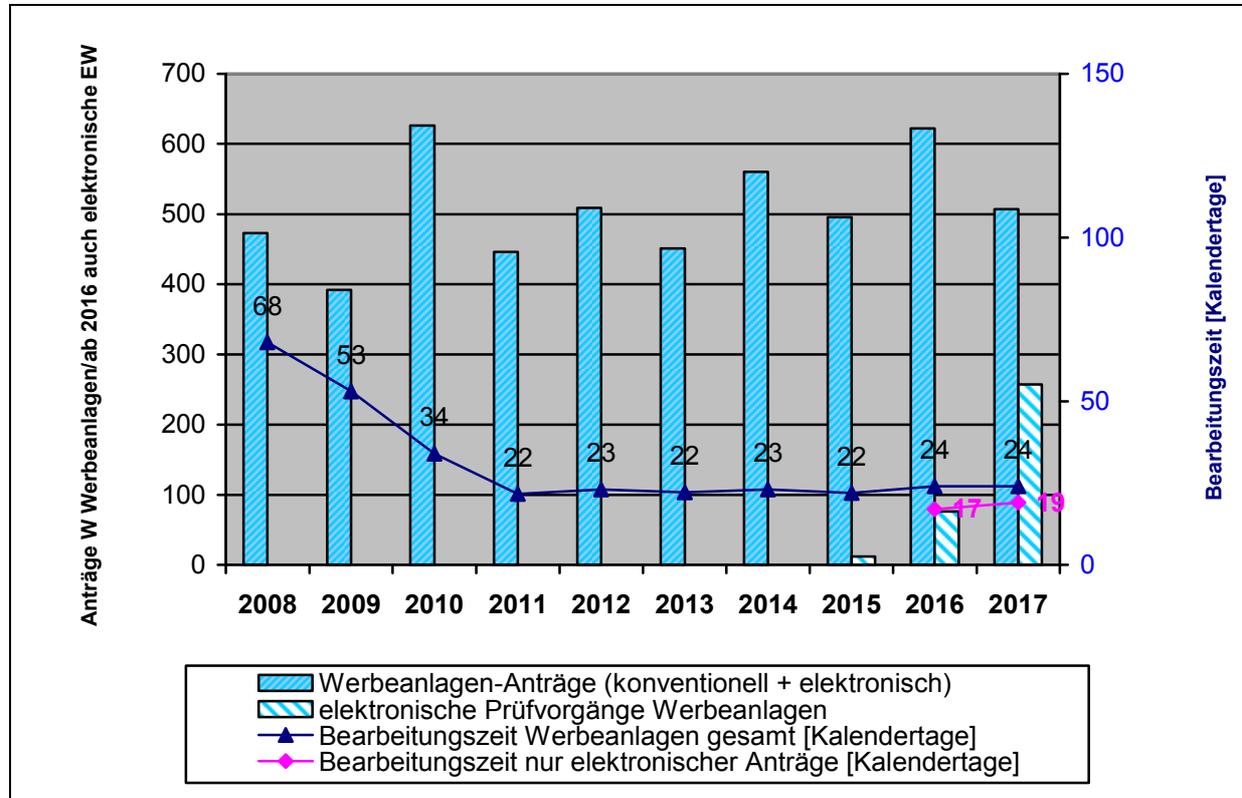
BAULASTEN 2008 - 2017



DIGITALISIERTE STATIK-AKTEN SEIT 2009



BEARBEITUNGSZEIT WERBEANTRÄGE 2008 - 2017





**OMNITURM Büro- und Wohnhochhaus
Große Gallusstraße**
Bild: Tishman Speyer Properties | TS Tessuto Sarl



Mehrfamilienhaus Da Vinci Garten
Bild: Nassauische Heimstätte GmbH



Hotel Leonardo-da-Vinci-Allee 30
Bild: Copyright: GBI AG / Matthias Glatzel



Mehrfamilienhaus Ferdinand-Happ-Straße
Bild: WENTZ & CO. GMBH



Gymnasium Nord (Westhausen)
Bild: raumwerk & Spreen Architekten
Arbeitsgemeinschaft



Grundschule Henri Dunant Schule
Bild: Ackermann + Raff GmbH & Co. KG Architekten BDA
Stadtplaner



**Universitätsgebäude Sprach- und
Kulturwissenschaften**
Bild: © BLK2 Böge Lindner K2 Architekten, Hamburg

Hinweis

Die Unterlagen zur Pressekonferenz finden sich auch im Internet:

www.bauaufsicht-frankfurt.de

dort unter Über die Bauaufsicht/Zahlen, Daten, Fakten