

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

**Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main**

**Pressekonferenz am 23. Februar 2011**

# **Bauaufsicht Frankfurt 2010: Stabil durch die Krise**

## **Projekte am Flughafen übertrumpfen Bürobauten**

### **Baukonjunktur erweist sich als stabil**

Stabilität in der globalen Krise ist das Kennzeichen der Frankfurter Baukonjunktur 2010. Die beantragte Bausumme stieg im Jahr 2010 deutlich um 13% auf 1,52 Mrd. € an, während die genehmigte Bausumme mit 1,57 Mrd. € auf hohem Niveau stabil blieb.

### **Bearbeitungszeiten erneut gesenkt**

Die ohnehin kurzen Bearbeitungszeiten in Frankfurt konnten noch etwas verbessert werden: In durchschnittlich nur 61 Tagen wird ein Bauantrag beschieden. Ein Ergebnis von ständiger Prozessoptimierung und hoher Mitarbeitermotivation. Die aktive Beratungsarbeit vor Antragstellung trägt zur Beschleunigung bei; allein in den Genehmigungsbezirken wurden im Jahr 2010 17% mehr Beratungen durchgeführt.

### **Beratungskonzept zeigt Wirkung**

Das Beratungskonzept, das Ende 2009 im Gebäude des neuen Planungsdezernats realisiert wurde, ist ein durchschlagender Erfolg. Die Zahlen der Bürgerberatung der Antragsannahme, die Beratungen Professioneller in den Bezirken und die Inanspruchnahme des Archivs belegen die Richtigkeit des Konzepts: Noch mehr Bürgerfreundlichkeit ist das Ergebnis aus dem Umzug aus dem Technischen Rathaus. Allerdings ist der Beratungsaufwand auch qualitativ gestiegen und bindet erhebliche Personalressourcen. Die Flächenverknappung für Wohnraum und Wohnfolgeeinrichtungen ist hierfür ursächlich; „Nachverdichtung“ verursacht einen immer höheren Aufwand. Gleichwohl sank die Widerspruchsquote auf 2,84 % und die Beschwerden nahmen weiter um 34% ab.

### **Bauvolumen am Flughafen verdreifacht**

Die Investitionsstruktur 2010 weist den Flughafen als bestimmend aus. Mit einem genehmigten Bauvolumen von fast 500 Mio. € wurde der Vorjahreswert mehr als verdreifacht. Der Neubau des Terminal A 0 und die Entwicklung von Gateway Gardens machen den Flughafen stärker als den Bürosektor, der im Jahr 2010 sogar noch hinter dem Wohnungsbausektor zurückblieb. Die Bauinvestitionen in Bildung haben sich nach Ihrem hohen Vorjahreswert wieder normalisiert.

### **Boom bei Werbeanlagen**

Bemerkenswert ist ein Boom bei den Werbeanlagen. Anträge und Bescheide stiegen um fast 60% an, zugleich konnte die Bearbeitungszeit für Werbeanträge auf einen Allzeit-Spitzenwert von nur 34 Tagen gesenkt werden. Das ist auch ein Erfolg einer Reorganisation. Kompetente Spezialisten sorgen für ein positives Erscheinungsbild von Werbung – mit Augenmaß und auf Augenhöhe mit ihren Partnern.

### **Baugenehmigungen für Wohnungen weiter überdurchschnittlich**

Die Wohnungsentwicklung zeigte im Jahr 2010 überdurchschnittliche Werte, es wurden 2.669 neu genehmigte Wohnungen verzeichnet. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies allerdings ein leichter Rückgang von 3%. Besondere Aufgabe der Bauaufsicht bleiben Schutz und Förderung von Wohnraum. Trotz hohen Büroleerstands mussten 29% mehr illegale Nutzungsänderungen von Wohnungen in Büros festgestellt werden. Zugleich wurden 74 Wohneinheiten mit über 6.600 m<sup>2</sup> Wohnraum zurückgewonnen.

### **Büroumwandlung erfolgreich**

Noch erfolgreicher zeigte sich die Umwandlung von Büro- und Gewerberaum in Wohnraum in den Baugenehmigungsverfahren. So ergab sich ein Zuwachs von 88% auf 590 Wohneinheiten. Auffällig ist hier allerdings die mengenmäßige Bedeutung des Neubaus nach Abbruch, ganz offensichtlich eine Reaktion auf verschärfte energetische Anforderungen.

### **Beratungsangebot ausgeweitet**

Das Jahresende 2010 brachte auch eine neue Hessische Bauordnung, die die Eigenverantwortung der Bauherren erneut stärkt. Die Bauaufsicht Frankfurt hat sich frühzeitig vorbereitet und steht Ihren Partnern beratend zur Seite: Mitarbeiterschulung, Broschüren, Angebote im Internet – [bauaufsicht-frankfurt.de](http://bauaufsicht-frankfurt.de) –, ein umfassendes Beratungsangebot und eine konsequente Baukontrolle pflegen den Standort Frankfurt. Dabei ist die Bauaufsicht Frankfurt auch finanziell stabil: Volle Kostendeckung aus Gebühren erreicht sie als einzige Bauaufsicht der Bundesrepublik seit Jahren.

## Übersicht Pressekonferenz 2011 (Folien)

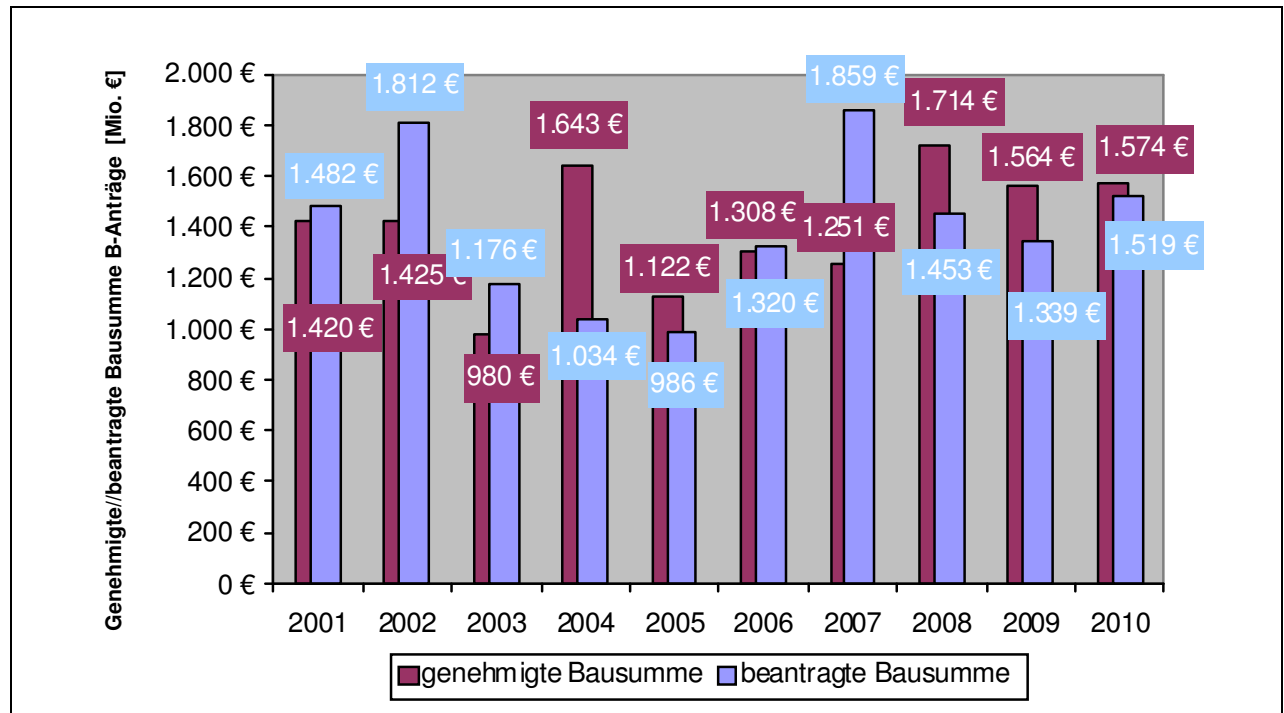
### Inhalte der Pressekonferenz vom 23. Februar 2011/Jahresstatistik 2010

Position 1) bis 19) entsprechen den Folien zur Pressekonferenz

- 1) Beantragte und genehmigte Bausummen 2001 - 2010 (DIAGRAMM)
- 2) Genehmigungsarten 2010 (TABELLE)
- 3) Öffentliche Investitionen und Bildung 2006 - 2010 (DIAGRAMM)
- 4) Investitionen 2010 (DIAGRAMM)
- 5) Struktur der Investitionen 2006 - 2010 (DIAGRAMM)
- 6) Verwaltungsverfahren 2001 - 2010 (DIAGRAMM)
- 7) Beratungsverfahren (DIAGRAMM)
- 8) Details Verwaltungs- und Beratungsverfahren 2010 (TABELLE)
- 9) Gebühreneinnahmen 2001 - 2010 (DIAGRAMM)
- 10) Genehmigte Bausummen und Gebühreneinnahmen 2001 - 2010 (DIAGRAMM)
- 11) Bearbeitungszeiten (TABELLE)
- 12) Mitarbeiter und Beratungen (DIAGRAMM)
- 13) Genehmigte Wohnungen 2001 - 2010 (DIAGRAMM)
- 14) Genehmigte Wohnungen und Bevölkerungszuwachs (DIAGRAMM)
- 15) Umwandlung und Zuführung von Wohnungen (TABELLE)
- 16) Anträge und Beratungen Werbeanlagen 2001 - 2010 (DIAGRAMM)
- 17) Bearbeitungszeit Werbeanlagen (DIAGRAMM)
- 18) Leitprojekte 2010
- 19) Hinweis Internet

**- BAUSUMMEN -**

**BEANTRAGTE UND GENEHMIGTE BAUSUMMEN 2001 - 2010**



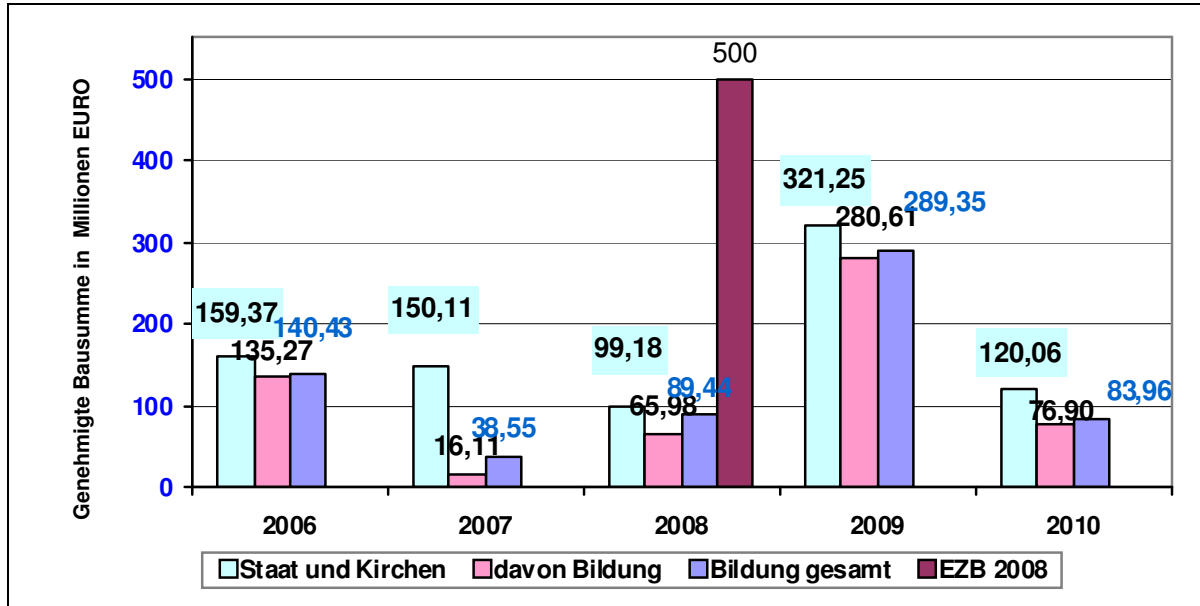
**GENEHMIGUNGSARTEN 2010\***

Art	Anzahl	%
<b>B § 57 HBO (vereinfachte Verfahren)</b>	<b>1139</b>	<b>54%</b>
<b>B § 58 HBO (Vollverfahren) gesamt</b>	<b>952</b>	<b>46%</b>
<b>B § 58 HBO (Vollverfahren) Sonderbau</b>	<b>670</b>	<b>32%</b>
<b>W § 57 HBO (vereinfachte Verfahren)</b>	<b>282</b>	<b>58%</b>
<b>W § 58 HBO (Vollverfahren) gesamt</b>	<b>206</b>	<b>42%</b>
<b>W § 58 HBO (Vollverfahren) Sonderbau</b>	<b>17</b>	<b>3%</b>

\*B = Bauanträge; W = Werbeanlagen;  
 Beispiele: B § 57: Wohnbau; B § 58: Geschäftshaus; B § 58 S: Hochhaus;  
 W § 57: Außenwerbung Laden; W § 58: Megaposter; W § 58 S: Hochhauswerbung

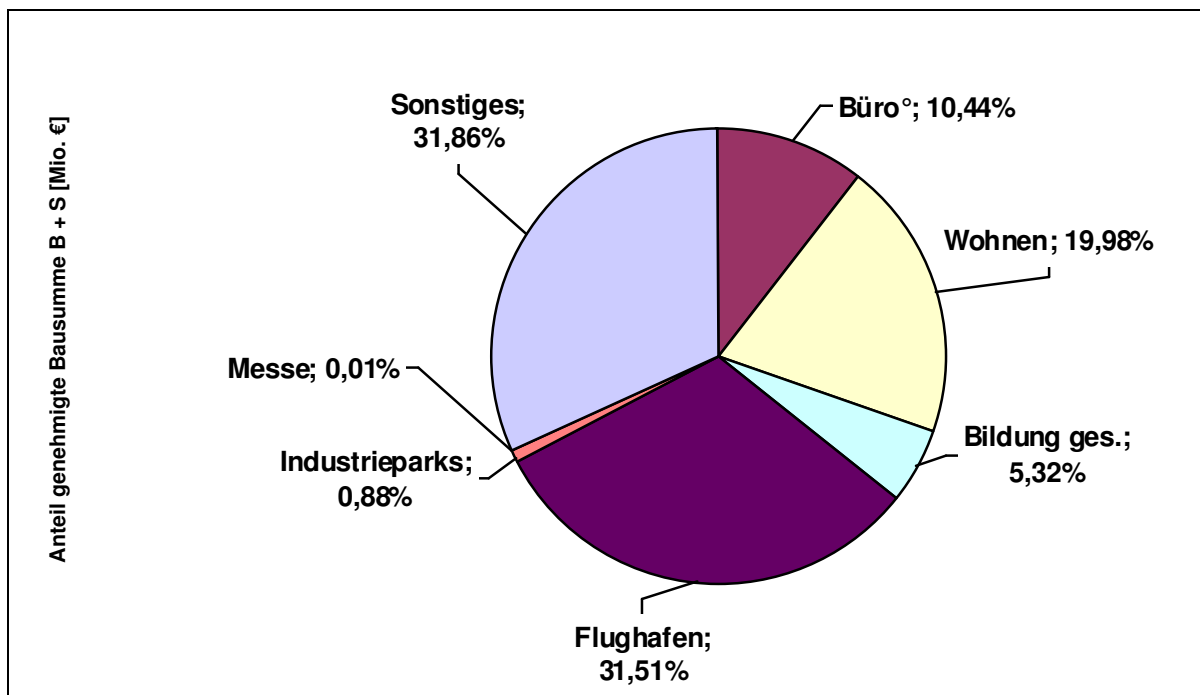
- INVESTITIONEN I -

ÖFFENTLICHE INVESTITIONEN UND BILDUNG 2006 – 2010\*



\*Uni-Bauten 2006; JVA & Kliniken 2007; EZB 2008 nur geschätzte Herstellungskosten

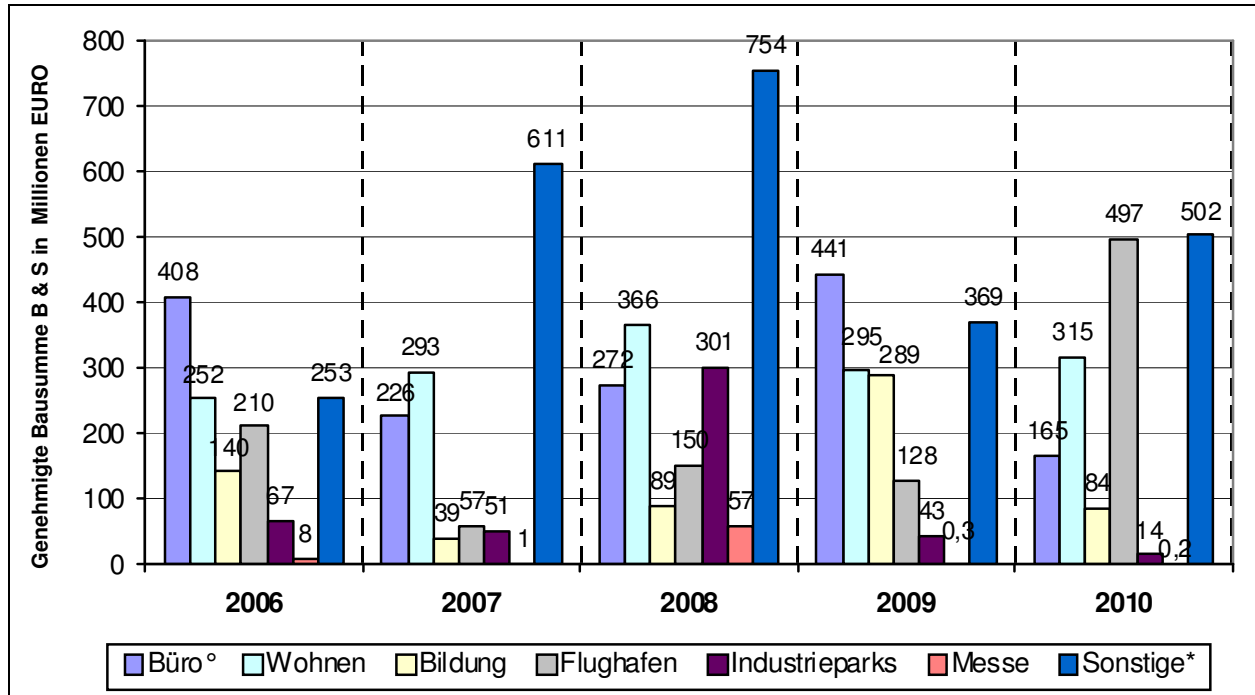
INVESTITIONEN 2010



°ohne Bildung, Flughafen, IP, Messe

- INVESTITIONEN II -

STRUKTUR DER INVESTITIONEN 2006 - 2010\*^



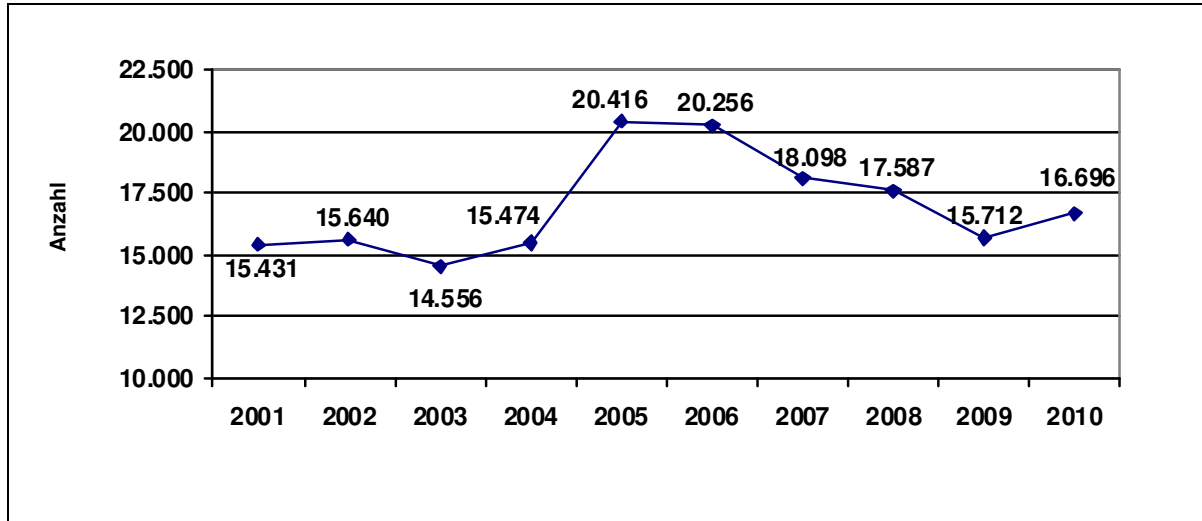
^Genehmigte Bausumme der B- und S-Anträge des Jahres

\*Sonstige 2007: JVA u. a.; 2008: EZB u. a.; 2009: Städel u. a.; 2010: Max-Planck-Institut u. a.

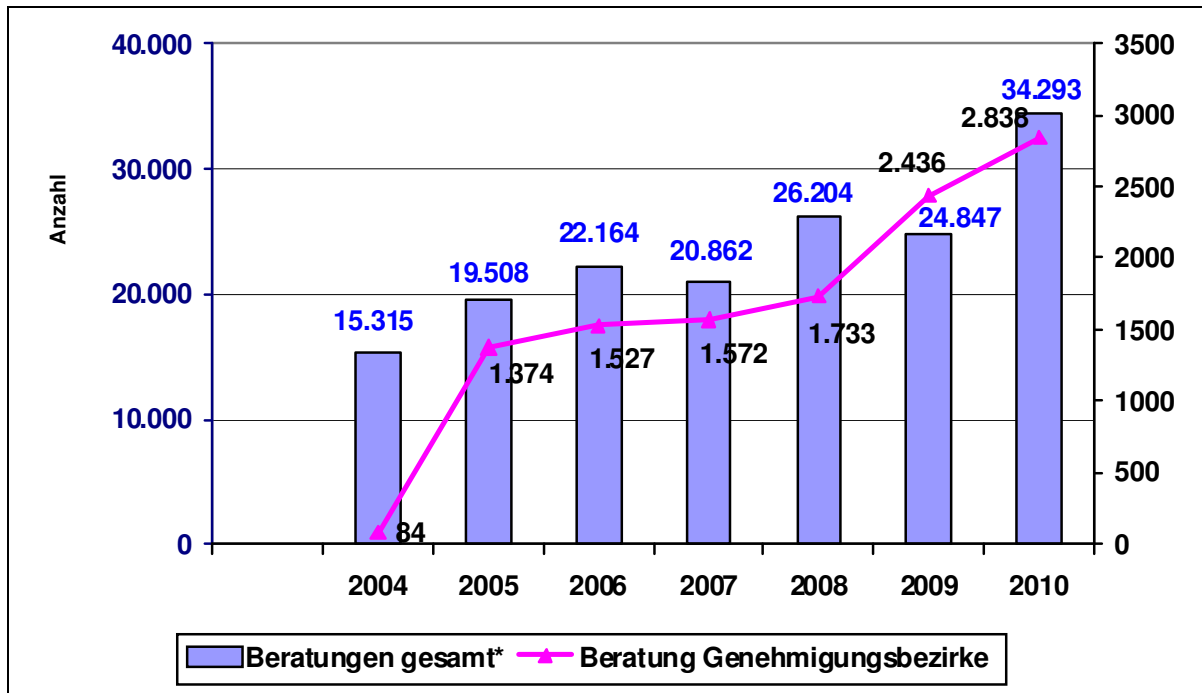
°ohne EZB, Bildung, Flughafen, IP, Messe, mit Airrail 2007

- VERWALTUNGS- UND BERATUNGSVERFAHREN I -

VERWALTUNGSVERFAHREN 2001 - 2010



BERATUNGSVERFAHREN 2004 - 2010<sup>^</sup>



<sup>^</sup>Verbesserte Erfassung Beratungen Service-Center ab 2010

\*Service-Center, Genehmigungsbezirke, Verwaltungsverfahren/Wohnraumschutz und Werbeanlagen

**- VERWALTUNGS- UND BERATUNGSVERFAHREN II -**

**Details Verwaltungs- und Beratungsverfahren:**

		<b>TENDENZ*</b>	Änderung ggü. Vorjahr
<b>Alle Arten von Genehmigungsverfahren:</b>	<b>3.491</b>	<b>↔</b>	<b>+5%</b>
<b>verbindliche Beratungen der Antragsannahme:</b>	<b>3.531</b>	<b>↗</b>	<b>+1%</b>
<b>mündliche Beratungen der Antragsannahme:</b>	<b>23.428</b>	<b>↑</b>	<b>+30%</b>
<b>Antragsunabhängige Beratungen der Bezirke:</b>	<b>2.838</b>	<b>↑</b>	<b>+17%</b>
<b>Baukontrollen:</b>	<b>2.671</b>	<b>↓</b>	<b>-5%</b>
<b>Verfügungen:</b>	<b>403</b>	<b>↘</b>	<b>+3%</b>
<b>Aktenauskünfte:</b>	<b>2.267</b>	<b>↗</b>	<b>+22%</b>
<b>Parlamentaria:</b>	<b>285</b>	<b>↘</b>	<b>-12%</b>
<b>Beschwerden<sup>o</sup>:</b>	<b>35</b>	<b>↓</b>	<b>-34%</b>
<b>Widerspruchsverfahren:</b>	<b>316</b>	<b>↓</b>	<b>-7%</b>
<b>Statik-Vorgänge:</b>	<b>651</b>	<b>↘</b>	<b>+2%</b>
<b>Wohnraumschutz:</b>			
Neu festgestellte Nutzungsänderungen:	<b>183</b>	<b>↗</b>	<b>+29%</b>
Zurückgewonnener Wohnraum [WE]:	<b>74</b>	<b>↘</b>	<b>-1%</b>
Zurückgewonnener Wohnraum [m <sup>2</sup> ]:	<b>6.609</b>	<b>↘</b>	<b>-24%</b>
Legalisierte Nutzungen:	<b>90</b>	<b>↑</b>	<b>+7%</b>
Beratungen:	<b>1.402</b>	<b>↔</b>	<b>-33%</b>
<b>Owi-Bescheide<sup>^</sup> Menge:</b>	<b>289</b>	<b>↑</b>	<b>+52%</b>
<b>Owi-Bescheide<sup>^</sup> Rechtskräftigkeit:</b>	<b>98%</b>	<b>↗</b>	<b>+2%</b>
<b>Owi-Bescheide<sup>^</sup> Betragssumme:</b>	<b>386.793 €</b>	<b>↘</b>	<b>+25%</b>

*\*aktuelle Abweichung vom mehrjährigen arithmetischen Mittel*

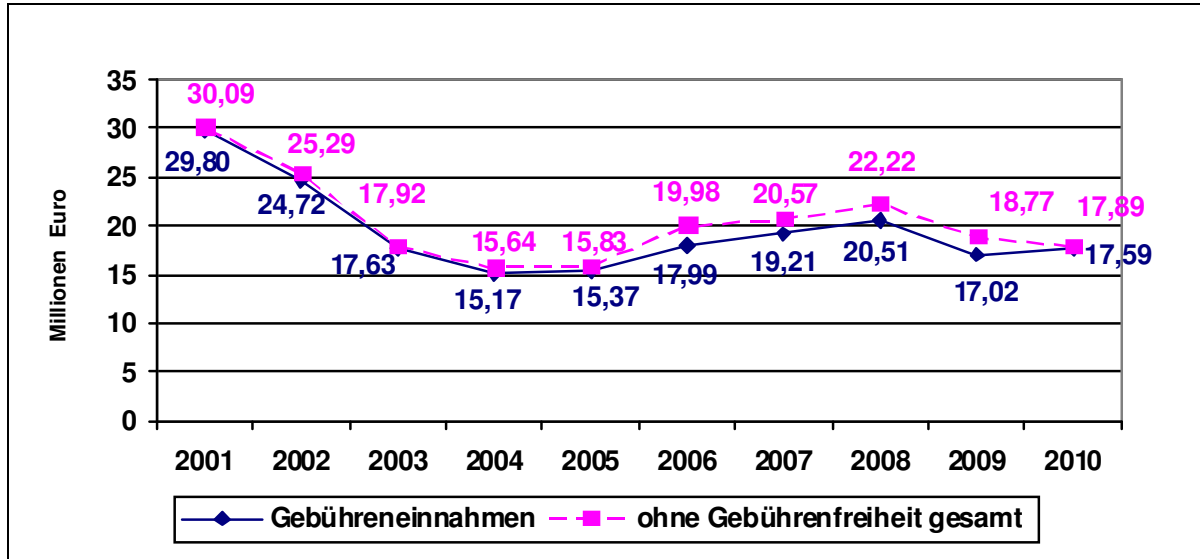
*<sup>^</sup>Bußgeld- und Verfallsbescheide*

*<sup>o</sup>Beschwerden inklusive Dienstaufsichtsbeschwerden*



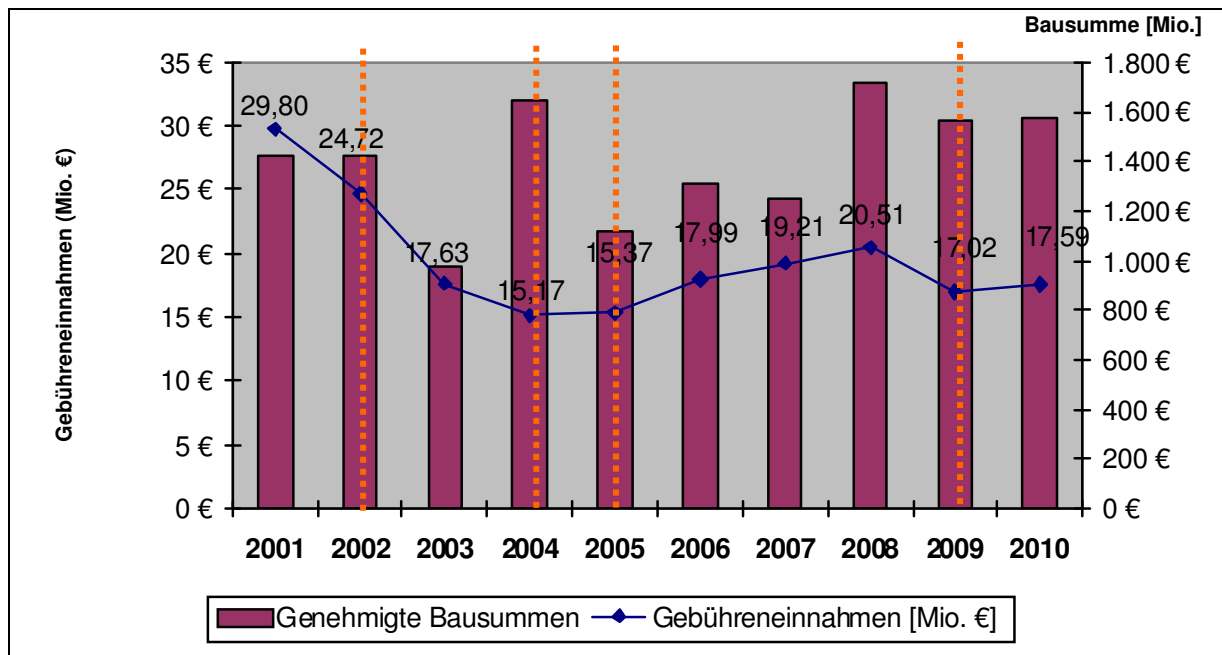
- GEBÜHREN -

GEBÜHRENEINNAHMEN° 2001 - 2010



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

GENEHMIGTE BAUSUMMEN UND GEBÜHRENEINNAHMEN° 2001 - 2010



Wirkung Gebührensenkung

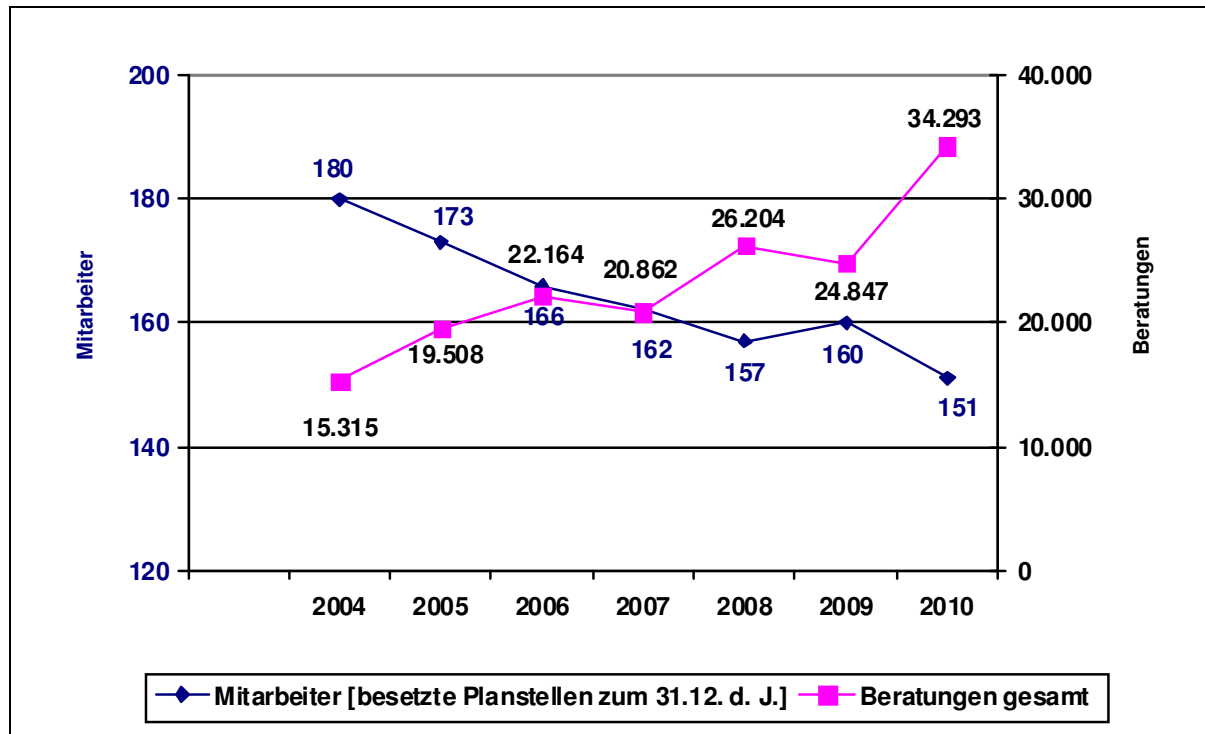
**- BEARBEITUNGSZEITEN -**

**BEARBEITUNGSZEITEN BAUANTRÄGE 1994 - 2010**

Jahr des Bescheides	Bauanträge	genehmigte Bausumme B-Anträge	durchschnittliche Bearbeitungszeit	Einfach-Verfahren	Vollverfahren
	[Anzahl]	[ in Mio. Euro]	[Kalendertage]	[Kalendertage]	[Kalendertage]
OB-Verfügung zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens 1994					
<b>1994</b>	2081	2.062	<b>430</b>		
Neue HBO 2002/Reorganisation Bauaufsicht Frankfurt					
<b>2003</b>	2577	980	<b>108</b>	53	143
<b>2009</b>	2242	1.564	<b>62</b>	49	72
<b>2010</b>	2215	1.574	<b>61</b>	49	71

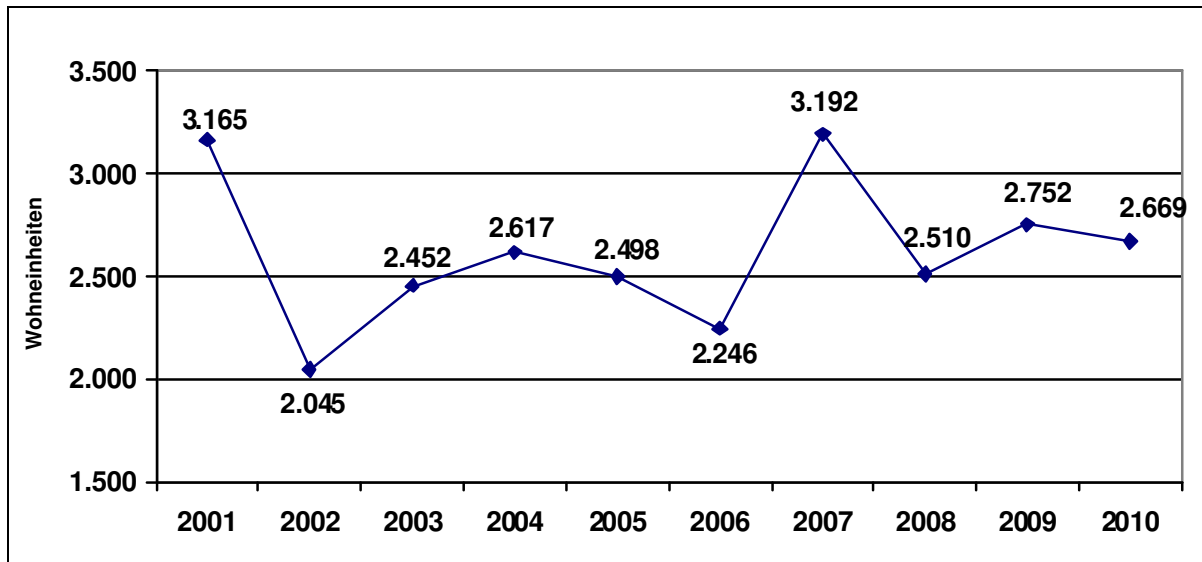
- MITARBEITER -

MITARBEITER UND BERATUNGEN 2004 - 2010



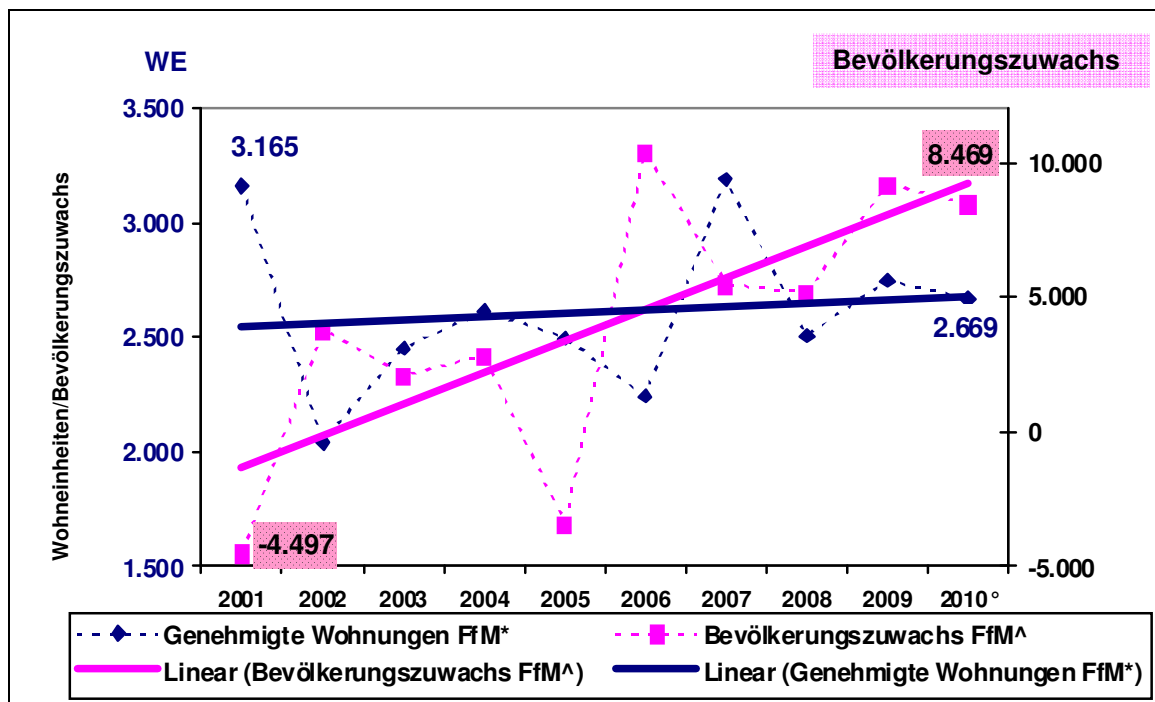
- WOHNUNGEN -

GENEHMIGTE WOHNUNGEN\* 2001 - 2010



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

GENEHMIGTE WOHNUNGEN UND BEVÖLKERUNGSZUWACHS^\* 2001 - 2010



^Bevölkerungszuwachs für 2010 nur Schätzwert, vgl. FSA 26/2010 und Statistisches Jahrbuch der Stadt Frankfurt am Main

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

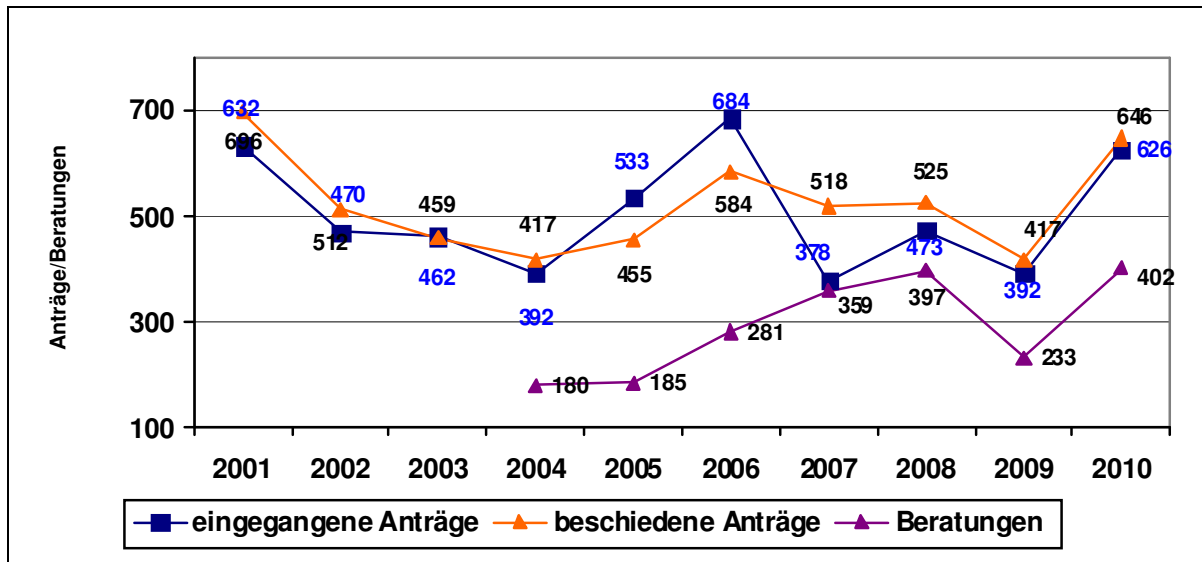
**- WOHNUNGEN UMWANDLUNG -**

**UMWANDLUNG UND ZUFÜHRUNG VON WOHNUNGEN 2004 - 2010**

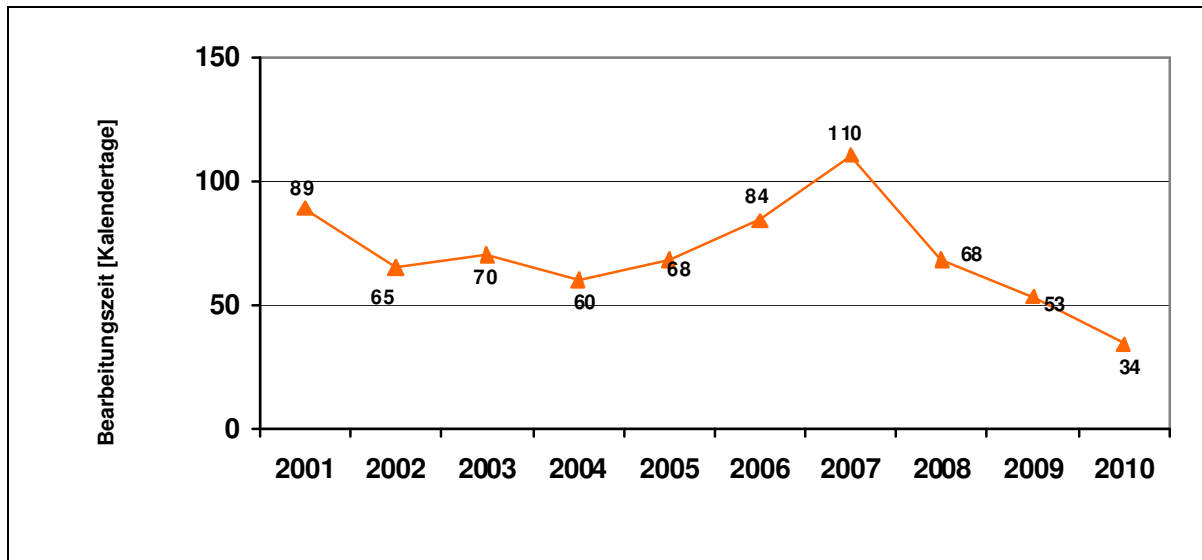
	Anzahl der Wohnungen			
	Gewerbe in Wohnen			Zuführung des Wohnraumschutzes
	<i>Anträge</i>	<i>Genehmigungen gesamt</i>	<i>Davon nach Abbruch</i>	
<b>Jahr</b>	Menge	Menge	Menge	Menge
<b>2004</b>	110	88	10	55
<b>2005</b>	196	148	75	185
<b>2006</b>	271	199	34	81
<b>2007</b>	340	274	150	89
<b>2008</b>	256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

- WERBEANLAGEN -

ANTRÄGE UND BERATUNGEN WERBEANLAGEN 2001 - 2010



BEARBEITUNGSZEIT WERBEANLAGEN 2001 - 2010



FLUGHAFEN 2010



**Hochbau A-West Neu- und Umbauten  
Terminal 1 Flugsteig**

Bild: gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner



**Büro- und Verwaltungsgebäude Fraport  
AG**

Bild: © AS&P - Albert Speer und Partner GmbH



**Verwaltungsgebäude mit  
Schulungszentrum Condor Gateway  
Gardens**

Bild: Neumann Architekten GmbH, Frankfurt a. Main



**Parkhaus THE SQUAIRE Parking**

Bild: IVG Immobilien AG, Bonn

WOHNUNGSBAU 2010



**Wohnen und Gewerbe Osthafenplatz**  
Bild: ©Archimation / Architektur: 1100:Architekten  
Riehm+Piscuskas / Bauherr: PEG, Berlin



**Mehrfamilienhäuser Naxos-Gelände**  
Bild: ABG Frankfurt Holding / Stefan Forster  
Architekten



**Mehrfamilienhäuser Europaviertel**  
Bild: © Wentz & Co. GmbH



**Wohnhaus Hedderichstraße**  
Bild: haber turri architekten



VIELFALT 2010



**Geriatrische Klinik Ginnheimer Landstr.  
Markus-Krankenhaus**  
Bild: © STEFAN LUDES ARCHITEKTEN



**Bezirkssportanlage Riedberg**  
Bild: © ARGE Sportanlagen Riedberg Baufrösche /  
PLF / SIGHessenIngenieure, Kassel



**Riederwaldsiedlung: Modernisierung  
Mehrfamilienwohnhaus mit Ladenzeile**  
Bild: © Ingenieurbüro für Bauwesen Waldemar  
Jonda, Schöneck



**Neubau Bärenhaus im Zoo**  
Bild: Henchion Reuter Architekten

**Hinweis:** Die Unterlagen zur Pressekonferenz inklusive Diagrammen und Projektinformationen 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