



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	05.06.2008	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen  
aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage  
nach § 4 der Geschäftsord-  
nung

Stellungnahme zu einem  
Antrag nach § 3 der Ge-  
schäftsordnung

### Tätigkeitsbericht des Bauaufsichtsamtes 2007



**Köln ist in Bewegung**

Wie bereits im Jahr 2006 setzte sich der Konjunkturaufschwung in NRW wie auch im gesamten Bundesgebiet fort. Auch die Bauwirtschaft leistete in 2007 einen positiven Beitrag zum Wirtschaftswachstum des Landes NRW, jedoch in geringerem Maße als 2006. Die Wertschöpfung im Baugewerbe ist in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2007 um ca. 2,6 % (Deutschland: 2,7 %) gestiegen. Der geringere Zuwachs im Vergleich zum Jahr 2006 ist im leichten Rückgang des Wohnungsbaus, verursacht durch die Abschaffung der Eigenheimzulage zum 01.01.2006 und den nun nicht mehr vorhandenen Schub durch die damals erwartete Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007 begründet. Außerdem besteht derzeit mancherorts ein Angebotsüberhang bei Wohnungen. Dagegen zeichnet sich für den Wirtschaftsbau ein anhaltender Investitionsaufschwung ab, im öffentlichen Bau ist nach Jahren des Rückgangs erstmals wieder mit einer Zunahme zu rechnen, da die unerwartet hohen Einnahmen aus der Gewerbesteuer vielen Kommunen mehr finanziellen Spielraum verschaffen (Quelle: Jahreswirtschaftsbericht NRW 2008).

Der anhaltende Aufschwung im Baugewerbe machte sich auch in Köln bemerkbar. Die Verwirklichung einiger Großprojekte wie die Bebauung des Rheinauhafens und die Umgestaltung der Messehallen für den Sender RTL haben einen Anstieg der Einnahmen um rund 622.057 € im Vergleich zum Vorjahr bewirkt; die Ausgaben konnten aufgrund konsequenter Sparmaßnahmen weiter gesenkt werden. Ein positives kamerales Jahresergebnis konnte dennoch nicht erzielt werden; mit einem Ergebnis von rund 676.856 € Minus ist die Bilanz jedoch deutlich günstiger ausgefallen als 2006 (1.968.143,- € Minus). Der Kostendeckungsgrad liegt nunmehr bei rd. 94,5 %.

	2003	2004	2005	2006	2007
Ausgaben	13.537.132,-	13.397.939,-	13.155.556,-	13.151.235,-	12.482.006,-
Einnahmen	15.143.252,-	14.183.777,-	13.074.958,-	11.183.092,-	11.805.150,-
Ergebnis	1.606.120,-	785.838,-	- 80.598,-	- 1.968.143,-	- 676.856,-

Wie bereits im Vorjahr haben sich die Einnahmen des Sachgebietes Statik weiterhin verringert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass auch in 2007 zwei freie Statikerstellen nicht nachbesetzt werden konnten bzw. eine Statikerstelle aufgrund von Mutterschutz und Elternzeit in 2007 unbesetzt war. Im Laufe des Jahres 2008 scheidet zwei weitere Statiker aufgrund des Erreichens der Altersgrenze aus dem Dienst aus. Die freien Statikerstellen sollen im Laufe des Jahres 2008 besetzt werden; nach einer ausreichenden Einarbeitungszeit ist damit zu rechnen, dass die eingereichten Statikunterlagen wieder überwiegend durch die eigenen Mitarbeiter geprüft werden.

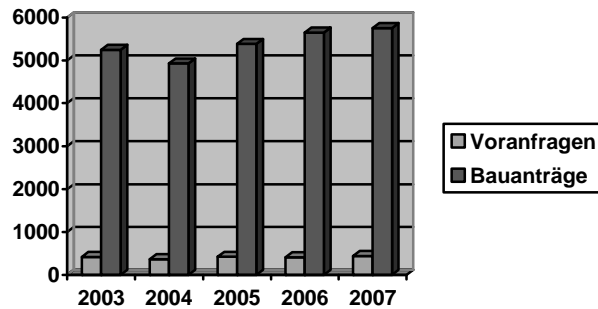
	2003	2004	2005	2006	2007
Statikeinnahmen	769.106,-	651.519,-	562.978,-	488.243,-	261.397,-

Am 01.01.2005 trat das Gesetz über das Neue Kommunale Finanzmanagement (NKF) für Gemeinden in NRW in Kraft. Dies bedeutet die Einführung eines neuen kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens, das auf der kaufmännischen Buchführung basiert. Zum 01.01.2008 wurde NKF nunmehr auch bei der Stadt Köln eingeführt. Eine wesentliche Neuerung besteht darin, dass das bisherige kameralistische Buchungssystem von der Doppelten Buchführung abgelöst wird. Das 3-Komponentensystem des NKF besteht aus der Bilanz, der Finanzrechnung (Einzahlungen und Auszahlungen) und der Ergebnisrechnung (Erträge und Aufwendungen). Bis einschließlich 2007 wurden im Tätigkeitsbericht und in der Jahresrechnung lediglich die kamerale Einnahmen und Ausgaben dargestellt. Die mit Einführung des NKF verbundenen Änderungen in der Haushaltsplanung und –bewirtschaftung werden auch Auswirkungen auf die zukünftigen Darstellungen der Jahresdaten haben.

Die Antragseingänge sind in ihrer Anzahl gegenüber 2006 weiter gestiegen. Dadurch hat sich auch die Einnahmesituation im Vergleich zu 2006 erheblich verbessert. Außerdem wurden in 2007 wieder größere Bauprojekte beantragt und genehmigt.

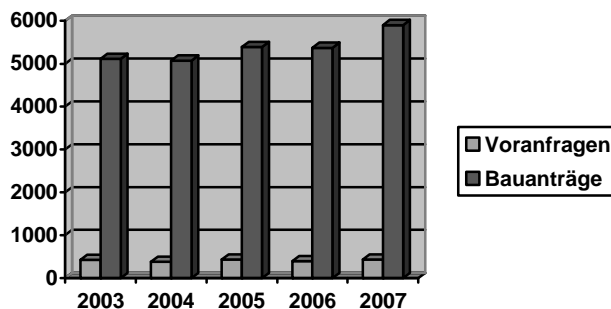
Für 2008 bestehen weiterhin positive Prognosen, da auch in diesem Jahr die Baugenehmigungen und Realisierung größerer Objekte (z.B. IKEA Ossendorf) anstehen.

<i>Eingänge</i>	2003	2004	2005	2006	2007
Voranfragen	418	367	422	408	441
Bauanträge	5.157	5.245	4.930	5.384	5.754



Das anspruchsvolle Vorjahresniveau konnte bei den erteilten Bescheiden, insbesondere bei den Bauanträgen, gehalten werden. Parallel zu den Eingängen sind die beschiedenen Voranfragen leicht rückläufig.

<i>Bescheide</i>	2003	2004	2005	2006	2007
Voranfragen	423	379	433	392	430
Bauanträge	5.114	5.074	5.392	5.372	5901



802 der 5901 in 2007 beschiedenen Bauanträge bezogen sich auf den Anfang September 2005 vom Bauaufsichtsamt eingeführten neuen bürgerfreundlichen Service, die „24-Stunden-Baugenehmigung“. Mit der 24-Stunden-Baugenehmigung wird in bestimmten Fällen ein Service angeboten, der den Bürgerinnen und Bürgern in beispiellos kurzer Frist einen abschließenden Bescheid garantiert. Dies geschieht ohne Abstriche bei der erforderlichen, umfassenden rechtlichen Prüfung und ohne zusätzliche Kosten. Voraussetzung ist jedoch, dass die Bauanträge vollständig und somit sofort prüfbar sind. Die Steigerung der Eingänge von 591 (2006) auf 802 (2007) lässt erkennen, dass dieses Service-Angebot sehr gut angenommen wird. Von insgesamt 964 eingegangenen „24-Stunden-Anträgen“ im Jahr 2007 waren in nur 162 Fällen die Voraussetzungen zur Erteilung einer 24-Stunden Baugenehmigung nicht erfüllt, so dass diese Fälle im regulären Verfahren weiterbearbeitet wurden. Die erhebliche Verringerung der Fälle, die die Voraussetzungen für eine

„schnelle“ Prüfung nicht erfüllen, zeigt auch, dass die Entwurfsverfasser im Auftrag der Bauherren die Qualität der „schnell prüfbar“ Bauanträge gesteigert haben. Sollte diese Qualitätssteigerung anhalten, so ist auch für die nächsten Jahre mit einer steigenden Zahl von „24-Stunden-Baugenehmigungen“ zu rechnen.

Die Bescheidung aller Anträge führte zu Einnahmen bei den Bauaufsichtsgebühren, die bei überschlägiger Betrachtung und Auswertung einen Rückschluss auf die genehmigten Investitionen im Hochbau zulassen, da bei Neubauvorhaben der Gebührentarif auf den Rohbaukosten fußt. Bei Umbau- oder Änderungsmaßnahmen wird jedoch im Normalfall die Herstellungssumme zu Grunde gelegt; mithin wird das Gebührenaufkommen als Basis der Überlegungen zu relativieren sein, ebenso wie das Ergebnis. Da sich allerdings keine andere Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der Rohbauinvestitionen anbietet, hat sich das Bauaufsichtsamt auf diese festgelegt, weil die Rohbaukosten mit 13 v.T. bei Sonderbauten und 6 v.T. bei Wohnbauten in die Gebühren Eingang finden. So lässt das Gebührenaufkommen von 11,1 Mio. € in 2007 auf eine Rohbauinvestitionssumme von ca. 1,1 Mrd. € schließen, wenn die Berechnungsart einen Anteil von 10 v.T. (anteilige Berücksichtigung der Sonderbauten im Verhältnis zu den Wohnbauten) vorsieht.

Die Bauaufsichtsgebühren im Zeitraum 2003 - 2007 ergeben folgendes Bild:

	2003	2004	2005	2006	2007
Gebühren in Mio. €	14,0	13,2	12,1	10,6	11,1

Die durchschnittlichen Bearbeitungszeiten der verschiedenen Antragsarten sind nahezu gleich geblieben.

Am 15.04.2007 trat das Bürokratieabbaugesetz I in Kraft. Damit ist das Widerspruchsverfahren weggefallen; Verwaltungsakte können nur noch per Klage vor dem Verwaltungsgericht angefochten werden. Die Zahl der im Jahr 2007 eingegangenen Widersprüche beläuft sich auf 550. Diese Zahl beinhaltet jedoch nicht nur 422 „echte“ Widersprüche, die gegen Bescheide, welche bis zum 14.04.2007 versendet wurden, zulässig waren, sondern auch 128 sog. „unechte“ Widersprüche, welche aus Unwissenheit der Beschwerdeführer auch noch nach dem Wegfall des Widerspruchsverfahrens erhoben wurden. Diese „unechten“ Widersprüche mussten insofern bearbeitet werden, als den Widerspruchsführern die neue Rechtslage erläutert wurde und unabhängig von der Unzulässigkeit des Rechtsmittels „Widerspruch“ eine kurzfristige Prüfung der Sach- und Rechtslage stattfinden musste. Diese Prüfung musste in allen Fällen so zeitnah erfolgen, dass für den Widersprechenden noch die Möglichkeit bestand, innerhalb der Rechtsmittelfrist eventuell Klage zu erheben. Dies führte zu einem kurzzeitig erhöhten Arbeitsaufwand. Im Laufe des Jahres ist die Zahl der „unechten“ Widersprüche gesunken, für 2008 werden nur noch wenige bzw. keine mehr erwartet.

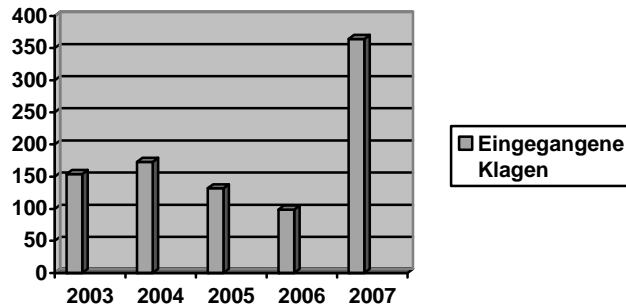
	2004	2005	2006	2007
Eingegangene Widersprüche	1.056	902	882	550

In 2007 wurden insgesamt 625 Widersprüche (Widersprüche aus Vorjahren und aus 2007) erledigt. Nach Kontaktaufnahme mit den Widerspruchsführern und der Ausräumung von Unklarheiten gelang es in 364 Fällen eine Zurückziehung oder anderweitige Erledigung zu erreichen. In 207 Fällen bestätigte die Bezirksregierung die Bescheide des Bauaufsichtsamtes, in 42 Fällen wurde dem Widerspruch seitens des Bauaufsichtsamtes abgeholfen und nur in 12 Fällen blieb eine Bestätigung aus. Die daraus resultierende Bestätigungsquote konnte erstmals auf über 90 % gesteigert werden, was auf ein hohes Qualitätsniveau der Bescheide schließen lässt.

<i>Erledigte Widersprüche</i>	2003	2004	2005	2006	2007
Bestätigung	247	195	225	187	207
Zurückziehung oder sonstige Erledigung	264	352	384	344	364
Abhilfe/Teilabhilfe	94	93	121	82	42
Aufhebung der Entscheidung	17	15	21	16	12
Entscheidungen gesamt	650	655	751	629	625
davon positiv	539	547	609	531	571
davon negativ	111	108	142	98	54
Bestätigungsquote gesamt	82,92 %	83,51 %	81,09 %	84,42 %	91,36 %

Durch die o.g. geänderte Rechtslage ist die Eingangszahl der Klagen in 2007 um ca. das Dreifache gestiegen; sie belief sich auf 364.

	2003	2004	2005	2006	2007
Eingegangene Klagen	154	173	132	118	364

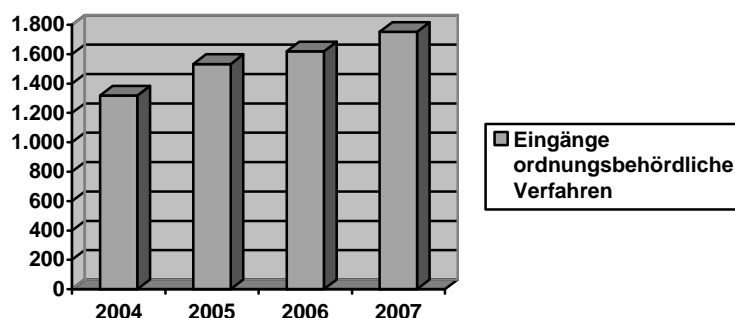


Von den aus Vorjahren noch laufenden und in 2007 neu eingereichten Klagen wurden im vergangenen Jahr 179 entschieden. In 171 Fällen bestätigte das Verwaltungsgericht die Entscheidung des Bauaufsichtsamtes; dies entspricht einer Erfolgsquote von 95,53 %. Dies ist die höchste Bestätigungsquote der vergangenen Jahre.

<i>Erledigte Klagen</i>	2003	2004	2005	2006	2007
Bestätigung	85	92	80	40	86
Zurückziehung oder sonstige Erledigung	35	53	74	70	85
Aufhebung der Entscheidung	22	10	17	7	6
Vergleich	2	5	6	3	2
Entscheidungen gesamt	155	160	177	120	179
davon positiv	131	145	154	110	171
davon negativ	24	15	23	10	8
Bestätigungsquote gesamt	84,52 %	90,63 %	87,01 %	91,67 %	95,53 %

Klassische Kernaufgabe des Bauaufsichtsamtes ist auch die Gefahrenabwehr, die durch die Prüfung der Einhaltung von baurechtlichen Bestimmungen sichergestellt wird. Verstöße werden z. B. durch Nachbarbeschwerden, Meldungen der Bezirksregierung, des TÜV Rheinland, des zuständigen Schornsteinfegers u.a. angezeigt und durch die Bauaufsicht überprüft. Die Anzahl der Fälle, in denen das Bauaufsichtsamt in den vergangenen Jahren in diesem Zusammenhang tätig werden musste, steigt kontinuierlich von Jahr zu Jahr an:

Eingänge	2004	2005	2006	2007
Ordnungsbehördliche Verfahren	1.319	1.534	1.620	1.752



Ebenfalls zum Komplex der Gefahrenabwehr gehört die Arbeit der Wiederkehrenden Prüfung. Die in diesem Sachgebiet tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter führten in 2007 440 Begehungen und 611 Nachkontrollen im Rahmen der Wiederkehrenden Prüfungen von Sonderbauten wie Hochhäusern, Versammlungsstätten oder Großgaragen und 1.113 Nachkontrollen im Rahmen der Brandschauen durch. Hervorzuheben ist, dass im Bereich der Wiederkehrenden Prüfung im Jahr 2007 auch die Genehmigungen der Poller Wiesen, Schulen und Turnhallen für den Evangelischen Kirchentag erteilt wurden.

	2005	2006	2007
Begehungen von Sonderbauten im Rahmen der Wiederkehrenden Prüfung	366	399	440
Nachkontrollen von Sonderbauten im Rahmen der Wiederkehrenden Prüfung	497	526	611
Nachkontrollen im Rahmen der Brandschau	1.049	1.466	1.113
Gesamt:	1.912	2.391	2.164

Die seit mehreren Jahren bestehende Bürgerberatung, in der vor der Antragstellung informiert und umfassendes Material in Form von Antragsformularen, Broschüren und Merkblättern ausgehändigt wird, wird nach wie vor sehr gut angenommen. Die Beratung erfolgt in der bewährten Form persönlich, telefonisch oder per Mail. Gegenüber dem Vorjahr war wiederum in Bezug auf die Fallzahlen ein weiterer Anstieg zu verzeichnen. In 2007 wurden ca. 1/3 private Bauherren bzw. Bürger und 2/3 professionelle Bauherren bzw. Entwurfsverfasser, Investoren, Makler, Sachverständige etc. beraten.

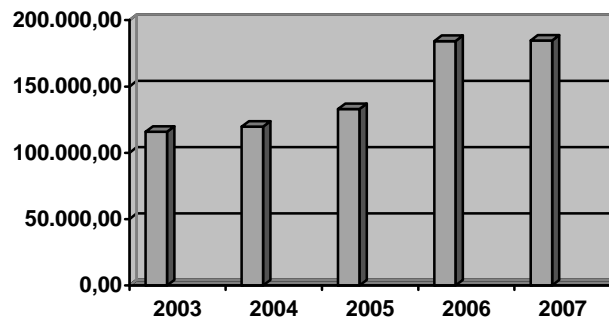
Die Zahl der persönlichen Beratung im Bauaufsichtsamt blieb, bedingt durch die festgelegten Sprechzeiten, konstant, die der telefonischen Beratungen und die Beratungen per E-Mail nahm zu. Derzeit wird ein neues Beratungskonzept erarbeitet, um den Service und die Qualität der Beratung noch zu steigern. Die Erfahrung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass die Qualität der Bauanträge mit der Beratung steigt und somit die Laufzeiten weiterhin verkürzt werden können.

Beratungen pro Jahr	persönlich	telefonisch	E-Mail	gesamt
2004	6.307	11.913	ca. 1.000	19.220
2005	7.785	13.630	ca. 750	22.165
2006	rd. 9.000	13.870	ca. 550	23.430
2007	rd. 9.000	14.630	ca. 580	24.220

Eine weitere besondere Serviceleistung stellt das Internetangebot des Bauaufsichtsamtes dar. Dort erhalten Bürgerinnen und Bürger nicht nur Antwort auf im Zusammenhang mit Bauvorhaben häufig gestellte Fragen, sie können sich auch über die wichtigsten Antragsarten umfassend informieren und Merkblätter, Vordrucke und Antragsformulare herunterladen oder direkt am PC ausfüllen. Weiterhin bietet das Bauaufsichtsamt bereits seit einigen Jahren die Möglichkeit an, sich nach Eingabe einer persönlichen Code-Nummer online über den aktuellen Stand des Antrags im Internet zu informieren. Die entsprechende Zugriffszahl ist in 2007 mit rd. 3.800 Zugriffen weiterhin auf hohem Niveau geblieben.

Gleichbleibend hoch ist die Anzahl der Einsichtnahme in Archivakten. In 2007 wurde das Angebot, in Archivakten Einsicht zu nehmen und aus diesen vor Ort Kopien bis DIN A0 zu erstellen, genau wie im Vorjahr intensiv genutzt. Berücksichtigt man die hohen Kosten, die vor allem die Erstellung neuer Pläne für Bauherrinnen und Bauherren mit sich bringt, ist nachvollziehbar, weshalb der Andrang im Archiv des Bauaufsichtsamtes an den Besuchstagen in den letzten vier Jahren linear und in 2006 und 2007 fast sprunghaft anstieg. Diese hohen Besucherzahlen zu den angebotenen Öffnungszeiten des Archivs (montags, dienstags und donnerstags zwischen 08.30 und 12.00 Uhr) spiegeln sich in der hohen Summe von Gebühreneinnahmen für Einsichtnahmen und Kopien wider:

	2003	2004	2005	2006	2007
Archiveinnahmen	115.890,99	119.645,50	132.944,47	184.270,-	184.560,-



Mit Blick in die Zukunft und auf die zu erwartende verstärkte Nutzung elektronischer Medien werden alle aktuellen Bauakten vor Abgabe an das Zentralarchiv optisch archiviert. Die Erledigungsquote in Bezug auf die optische Archivierung liegt in 2007 bei 85,72 %. Der leichte Rückgang um 2,9 % im Vergleich zu 2006 (88,62 %) ist durch krankheitsbedingte Ausfälle begründet.

### **Köln bewegt und verändert sich.**

Das Stadtbild erlebt durch die Um- und Neubebauung des Rheinauhafens in seiner neuen markanten Form eine erhebliche Aufwertung. Diese Bebauung trägt dem anhaltenden Trend zum urbanen Leben – Arbeiten und Wohnen in der Stadt – durch die Schaffung von Wohn- und Bürofläche, der Ansiedlung von Betrieben, Arztpraxen und Gastronomie Rechnung und erfährt weit über die Grenzen NRWs hinaus Beachtung. Die Umgestaltung der ehemaligen Messehallen durch den Sender RTL bildet einen weiteren Meilenstein in der Expansion des Wirtschafts- und Medienstandortes Köln und erzielt eine innovative Wirkung auch im Hinblick auf die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

An der Realisierung dieser Großprojekte ist das Bauaufsichtsamt in wesentlichem Maße beteiligt. Die zeitnahe Bearbeitung der zahlreichen Bauanträge dieser Objekte sowie die qualifizierte Unterstützung der Bauherren und Entwurfsverfasser und die Begleitung während der Bauphase durch Ortsbesichtigungen haben wesentlich zu der zügigen und reibungslosen Bauverwirklichung beigetragen.

Das Bauaufsichtsamt muss aufgrund der Anforderungen, die immer wieder durch geänderte oder ergänzende Rechtsvorschriften und neue Aufgabenübertragungen gestellt werden, sowohl in der Organisation von Arbeitsabläufen als auch im personellen Einsatz ein hohes Maß an fachlicher Qualifikation und Flexibilität beweisen. Dass dies in den vergangenen Jahren gelungen ist, belegen sowohl die positiven Resonanzen der Investoren als auch die hohe Bestätigungsquote der erteilten Bescheide durch die Bezirksregierung und durch das Verwaltungsgericht.

### **Der neue Rheinauhafen**





**RTL in den „neuen“ Messehallen**

