

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 14. August 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. August 2020)

zum Thema:

Bauüberhang und Verwaltungskosten: Wie viel kostet die Bezirke die Spekulation mit Baugenehmigungen?

und **Antwort** vom 31. August 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Sep. 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/24 536

vom 14. August 2020

über Bauüberhang und Verwaltungskosten: Wie viel kostet die Bezirke die Spekulation mit Baugenehmigungen?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Berliner Bezirksämter um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Beschäftigungspositionen stehen den Bezirken für Bauvoranfragen und Baugenehmigungen zur Verfügung (bitte einzeln nach Bezirken auflisten)?

Antwort zu 1:

Lichtenberg:	14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
Neukölln:	15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
Reinickendorf:	19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
Tempelhof-Schöneberg:	23 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Frage 2:

Wie viele Arbeitsstunden stecken durchschnittlich/ minimal/ maximal in einem Bescheid zu einer Bauvoranfrage? Wie und mit welchem Betrag in Euro wird das Produkt im Land Berlin abgerechnet?

Frage 3:

Wie viele Arbeitsstunden stecken durchschnittlich/ minimal/ maximal in einer Baugenehmigung? Wie und mit welchem Betrag in Euro wird das Produkt abgerechnet?

Antwort zu 2 und 3:

Vorbescheide und Baugenehmigungen werden in der Kostenleistungsrechnung gemeinsam mit anderen Verwaltungsakten (z.B. Ausnahmen, Befreiungen, Abweichungen, Nachträgen zu Baugenehmigungen und anderen) beim Genehmigungsprodukt (Produktblatt 79733) gezählt. Bei diesem Produkt werden Vorbescheide und Baugenehmigungen nicht separat ausgeworfen.

Nach Auskunft des Bezirks Lichtenberg liegt „der Median für das Produkt Vorbescheid und Baugenehmigung derzeit bei 469,63 Euro, demnach liegt der Arbeitsaufwand bei durchschnittlich 8 Stunden. Die Arbeitsstunden variieren je nach Verwaltungsaufwand und Größe des Vorhabens.“

Frage 4:

Wie viel kosten der beschiedene Bauvorbescheid und die Baugenehmigung den Antragsteller?

Antwort zu 4:

Die Kosten des Antragstellers für einen beschiedenen Bauvorbescheid und eine Baugenehmigung ergeben sich aus der Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung – BauGebO).

Tarifstelle 3. Baugenehmigungsverfahren (§ 65 BauO Bln)

Die Höhe der Gebühr für eine Baugenehmigung steht in Abhängigkeit zu den Herstellungskosten des jeweiligen Bauvorhabens.

Nach Tarifstelle 3.1 werden für die Erteilung einer Baugenehmigung 0,35 % der Herstellungskosten, mindestens jedoch ein Betrag von 200,00 Euro als Gebühr veranschlagt. Welche Kosten eines Bauvorhabens zu den Herstellungskosten im Sinn des Gebührenverzeichnisses der BauGebO zählen wird in der Fußnote* am Ende des Gebührenverzeichnisses näher konkretisiert.

Für eine Teilbaugenehmigung muss die Bauherrin oder der Bauherr nach Tarifstelle 3.1.1 0,035 % der Herstellungskosten des gesamten Bauvorhabens als Gebühr entrichten, jedenfalls jedoch eine Mindestgebühr in Höhe von 200,00 Euro entrichtet werden.

Tarifstelle 4. Vorbescheid; planungsrechtlicher Bescheid

Bei einem Vorbescheid, der nicht die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens außerhalb des Geltungsbereichs qualifizierter Bebauungspläne betrifft, kostet die erste positiv beschiedene Einzelfrage 200,00 bis 1.800,00 Euro und jede weitere positiv beschiedene Einzelfrage 50,00 bis 920,00 Euro (vgl. Tarifstelle 4.1 des Gebührenverzeichnisses zur BauGebO).

Anmerkung:

Für die negative Bescheidung von Einzelfragen wird gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGebO ein Zehntel bis die Hälfte der für eine positive Entscheidung anzusetzende Gebühr erhoben.

4.2

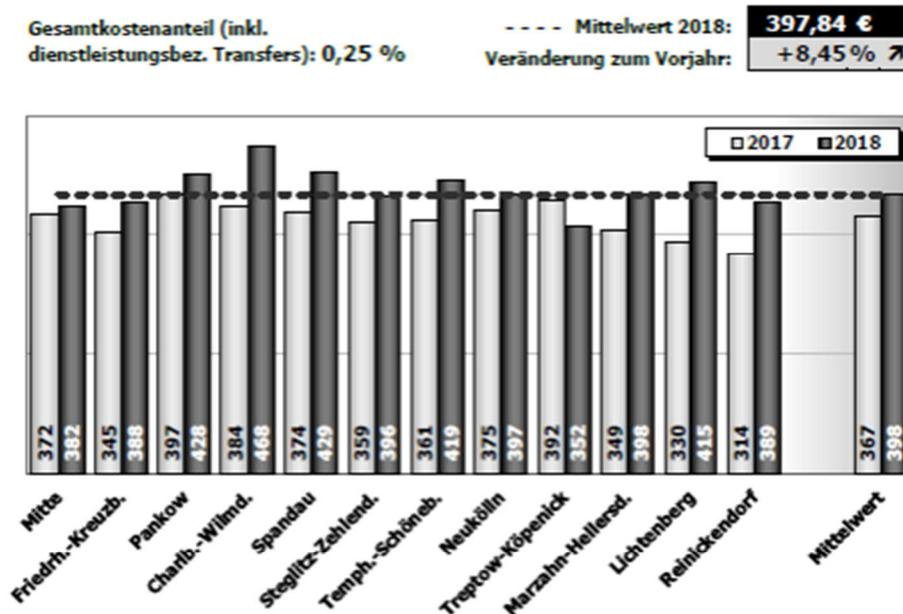
Für einen planungsrechtlichen Bescheid zur abschließenden Feststellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit außerhalb des Geltungsbereichs qualifizierter Bebauungspläne können Gebühren von 360,00 bis 770,00 Euro erhoben werden.

Aufgrund des sehr unterschiedlichen Verwaltungsaufwandes und der sehr unterschiedlichen Bauvorhaben, für die der Erlass eines Vorbescheids oder einer Baugenehmigung beantragt werden kann, kann eine allgemeingültige Antwort zur Höhe der jeweiligen Kosten nicht gegeben werden.

Aus der Veröffentlichung der Senatsverwaltung für Finanzen zu dem Thema „Was Kostet wo wieviel? Berliner Bezirke im Kostenvergleich 2018“ (veröffentlicht unter <https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/downloads/artikel.6347.php>) kann folgende Grafik entnommen werden:

Was kostet...

... ein bauaufsichtlicher Bescheid (Baugenehmigung u. ä.) ?



Die Bearbeitung einer Baugenehmigung gehört – auch in der öffentlichen und medialen Wahrnehmung – zweifelsohne zum klassischen Repertoire einer öffentlichen Verwaltung. Die hier betrachtete Dienstleistung bezieht sich allerdings nicht allein auf die Erteilung/Versagung einer Baugenehmigung. Sie umfasst bspw. auch Teilbaugenehmigungen, Vorbescheide oder die Bestätigung von Genehmigungsfreistellungen.

Die durchschnittlichen Kosten, die in den Bezirken bei der Erstellung dieser Dienstleistung entstanden sind, können der oben stehenden Abbildung entnommen werden. Berücksichtigt wurden dabei alle beschiedenen Anträge, unabhängig davon, ob ihnen entsprochen wurde oder sie abgelehnt wurden.

Frage 5:

Inwieweit sind die Produkte Bauvorbescheid und Baugenehmigung durch die Einnahme für die ausstellende Behörde kostendeckend; wie hoch ist der Kostendeckungsgrad?

Antwort zu 5:

Die Bezirke führen hierzu keine Statistik.

Der Bezirk Lichtenberg führt ergänzend hierzu aus: Im Land Berlin werden Ausgaben und Einnahmen getrennt veranschlagt. 2019 erzielt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht insgesamt 1.716.374,19 Euro. Die Gesamtpersonalkosten lagen bei

1.636.616,16. In 2020 lagen die Ist Einnahmen bei 1.650.695,53 Euro und die Gesamtpersonalkosten bei 914.524,00 Euro.

Frage 6:

In welchen Fällen werden für die beiden Produkte externe Sachverständige beauftragt und wer trägt dabei die Kosten?

Antwort zu 6:

Sachverständige werden zu den Themen Statik, Brandschutz, Lüftung, Entrauchung, Schallschutz, Verkehr und Naturschutz durch die Bauherrin oder den Bauherrn beauftragt. Die Kosten trägt die Bauherrin oder der Bauherr.

Frage 7:

Wie viele positiv beschiedene Bauvorbescheide „verfallen“, weil nach dem positiv beschiedenen Bauvorbescheid keine Baugenehmigung beantragt wird (bitte einzeln nach Bezirken für den Zeitraum 2010 bis 2020 auflisten)?

Frage 8:

Wie ist das Verhältnis von positiv beschiedenen „verfallenen“ Bauvorbescheiden zu genutzten Bauvorbescheiden (bitte einzeln nach Bezirken auflisten)?

Frage 9:

Wie viele Baugenehmigungen „verfallen“, weil nach der Baugenehmigung nicht in der vorgegebenen Frist gebaut wird (bitte einzeln nach Bezirken auflisten)?

Frage 10:

Wie ist das Verhältnis von „verfallenen“ Baugenehmigungen zu genutzten Baugenehmigungen (bitte einzeln nach Bezirken auflisten)?

Frage 11:

In welcher Höhe gehen Haushaltsmittel respektive Steuergelder durch positiv beschiedene „verfallene“ Bauvorbescheide und durch „verfallene“ Baugenehmigungen verloren (bitte einzeln nach Bezirken auflisten)?

Antwort zu 7 - 11:

Diese Fragen können von keinem Bezirk beantwortet werden, da entsprechende Statistiken nicht geführt werden.

Berlin, den 31.08.2020

In Vertretung

R. Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen