

Betreff:

Vereinfachungen Baugenehmigungsverfahren

Organisationseinheit:

Dezernat III
60 Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle

Datum:

12.05.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

11.05.2022

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der CDU-Fraktion vom 28.04.2022 (22-18702) wird wie folgt Stellung genommen:

Zu Frage 1.:

Bereits seit September 2021 bietet die Stadt Braunschweig das digitale Baugenehmigungsverfahren an. Mittlerweile sind alle nach der NBauO vorgesehenen Verfahrensarten digital verfügbar, wie es nun gesetzlich als Regelfall vorgesehen ist. Um bei den Entwurfsverfassenden eine höhere Akzeptanz zu erreichen, ist das digitale Verfahren am 1. September 2021 auf einer Veranstaltung der Architektenkammer Niedersachsen interessierten Kammermitgliedern vorgestellt worden. Die Verwaltung beteiligt sich zudem an einem Projekt des Landes zur ganzheitlichen Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung des Onlinezugangsgesetzes (OZG).

Alle nach der Änderung der NBauO vorgesehenen Maßnahmen zur Vereinfachung oder Beschleunigung der Verfahren werden angewandt, z.B. die Ausweitung des Mitteilungsverfahrens, die die Durchführung von Genehmigungsverfahren auch für größere Wohngebäude in bestimmten Konstellationen entbehrlich macht. Bei der Eingangsprüfung der Eingangsstelle wird eine 3-Wochen-Frist regelmäßig eingehalten.

Zu Frage 2.:

Die in der Anfrage genannten Maßnahmen dienen in erster Linie der Beschleunigung und Modernisierung des Baugenehmigungsverfahrens. Dadurch kann eine schnellere Herstellung von Wohnraum erfolgen, mithin eine Erhöhung des Angebots. Die Baupreisentwicklung selbst wird jedoch nicht erkennbar beeinflusst.

Die Stadt konzentriert sich bei der Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum auf die Faktoren, die in ihrem Einflussbereich liegen. Dazu gehört vor allem die liegenschaftliche Partizipation am Bodenmarkt (s. auch Baulandpolitischer Grundsatzbeschluss, DS 21-15042), der Ankaufs- und Verkaufspreis von Boden, die zügige Bereitstellung von Bauland, sowie die Möglichkeiten der gezielten Vergabe von Grundstücken nach städtischen Kriterien (wie z.B. geringe Einstiegsmieten, ökologische Bauweisen). Diese Regelungsnotwendigkeiten werden im Rahmen des gerade in Aufstellung befindlichen „Braunschweiger Baulandmodells- Wohnen“ entwickelt und am 19. Mai im Bündnis für Wohnen vorgetragen sowie am 5. Juli 2022 dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

Zu Frage 3.:

Um der anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum nachzukommen, bearbeitet die Verwaltung die betreffenden Bebauungsplanverfahren zur Schaffung der erforderlichen Baurechte bereits mit höchster Priorität. Aufgrund der Komplexität der erforderlichen Planungs- und Abstimmungsprozesse, aber insbesondere auch aufgrund der verfahrensrechtlichen Vorgaben und Fristen sind Möglichkeiten zu einer weiteren Beschleunigung begrenzt.

Durch eine Modulbauweise kann Wohnungsbau beschleunigt werden. Einige Aufgaben wiederholen sich, wodurch Planungsphasen verkürzt und Kosten reduziert werden. Zugleich können in der Umsetzung der Planung Synergien durch Wiederholung, größere Bauaufträge oder Standardisierung erzeugt werden.

Bestes Beispiel dafür war die Unterbringung von Flüchtlingen in Braunschweig in den letzten Jahren. Die Verwaltung hat an acht Standorten Wohnstandorte in einer Modulbauweise geschaffen.

Auch seitens der NiWo wird modulares und serielles Bauen weiterhin als Möglichkeit gesehen, die Herstellung von Mehrfamilienhäusern zu beschleunigen. Das Problem des Fachkräftemangels könnte bei einer Erhöhung des Vorfertigungsgrades ebenfalls entzerrt werden.

Kostenersparnisse sind lt. Auskunft der NiWo durch das modulare und serielle Bauen nur unter Berücksichtigung früherer Vermietungszeitpunkte zu erwarten.

Die Bauherstellung wird jedoch im Vergleich zum konventionellen Bauen teurer. Das zeige ein Blick in die Rahmenvereinbarung für seriellen und modularen Wohnungsbau des gdw (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.). Diesbezüglich liegen bei der NiWo bereits praktische Erfahrungen vor.

Aktuell beispielsweise befindet sich die NiWo in der finalen Vergabephase des Projektes Stöckheim modular. Bei diesem Projekt hat die NiWo einen „modularen Wohnungsbaukasten“ angewandt und den Versuch unternommen, eine möglichst hohe Vorfertigung des Bauwerkes zu erreichen. Als Ergebnis des laufenden Verhandlungsverfahrens konnte schon die Erkenntnis gewonnen werden, dass eine gesteigerte Vorfertigung von Bauteilen zu Kostensteigerungen führt und deshalb nur bedingt marktgängig ist. Da sich die Vorfertigung beim Projekt Stöckheim modular nur im üblichen Rahmen bewegen wird, erwartet die NiWo keinen erkennbaren Zeitvorteil.

Baubeschleunigungen lassen sich jedoch bei Anwendung der Bautypen aus dem o. g. gdw-Katalog erzielen. Eine Untersuchung hat ergeben, dass sich diese auf den unregelmäßigen Grundstücke im Baugebiet Stöckheim-Süd nicht realisieren lassen, weshalb die NiWo zu dem geschilderten eigenen Konzept des Modularen Bauen gegriffen hat.

Leuer

Anlage/n: keine