

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 67	S0104/25	05.03.2025
zum/zur		
F0061/25 CDU/FDP-Stadtratsfraktion		
Bezeichnung		
Genehmigung von Bauanträgen in der Landeshauptstadt Magdeburg		
Verteiler	Tag	
Die Oberbürgermeisterin	18.03.2025	

In der Stadtratssitzung vom 13.02.2025 wurde die Anfrage F0061/25 gestellt.

### Die Stadtverwaltung nimmt dazu wie folgt Stellung:

*1. Wie lange dauert es derzeit durchschnittlich von der Antragseinreichung bis zur abschließenden Genehmigung einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrags, aufgeschlüsselt nach gewerblichen Objekten und Wohngebäuden (Ein- bzw. Zweifamilienhäusern)?*

Über die im Fachdienst Bauordnungsamt und Denkmalschutz eingesetzte Fachsoftware ist aktuell eine automatisierte statistische Auswertung der durchschnittlichen Bearbeitungszeiten von Bauvoranfragen oder Bauanträgen, aufgeschlüsselt nach gewerblichen Objekten und Wohngebäuden (Ein- bzw. Zweifamilienhäusern), nicht möglich. Zur Beantwortung der Frage wäre eine umfassende händische Auswertung aller in Betracht kommenden Einzelvorgänge erforderlich. Dies ist in der für die Beantwortung der Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht mit vertretbarem Aufwand möglich.

Gemäß einer stichprobenartigen Überprüfung und Datenanalyse beträgt die durchschnittliche Bearbeitungsdauer von Bauvoranfragen und Bauanträgen vom Antragseingang bis zur abschließenden Bescheidung in der Regel 3 bis 4 Monate. Abweichungen sind möglich.

Die Ursachen für mögliche Abweichungen von der durchschnittlichen Bearbeitungsdauer sind insbesondere in folgendem Kontext zu betrachten:

Grundsätzlich hängt die Bearbeitungsdauer einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrages von der Qualität der vorgelegten Bauvorlagen ab. Leider ist es die Regel, dass der überwiegende Teil der in den Antragsverfahren eingereichten Unterlagen unvollständig oder teilweise nicht prüffähig ist.

Auch die in der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt enthaltene Regelung, dass Bearbeitungsfristen bereits mit dem Eingang des - gegebenenfalls noch unvollständigen - Bauantrages zu laufen beginnen, führt zumindest statistisch betrachtet nicht zwangsläufig zu kürzeren Bearbeitungszeiten. In den anderen Bundesländern ist der Beginn der gesetzlich fixierten Bearbeitungsfrist vielmehr an die Vollständigkeit der zur Prüfung des Vorhabens erforderlichen Bauvorlagen geknüpft.

*2. Um wie viele Monate wird die gesetzliche Frist zur Erteilung oder Ablehnung eines Bauantrags im Durchschnitt überschritten?*

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1 zur (fehlenden) Möglichkeit, mit der im Fachdienst Bauordnungsamt und Denkmalschutz eingesetzten Fachsoftware automatisiert statistische Auswertungen vornehmen zu können, wird verwiesen. Entsprechendes gilt für die Beantwortung der Frage 2.

Die Überschreitung der in § 68 Abs. 4 Satz 1 BauO LSA beschriebenen regelmäßigen Bearbeitungszeit von drei Monaten beträgt unter Berücksichtigung der unter Ziffer 1 beschriebenen stichprobenartigen Datenanalyse durchschnittlich einen Monat.

*3. Wie viele Bauherren warten derzeit auf eine Baugenehmigung? Bitte unterteilen Sie dabei in private, gewerbliche und öffentliche Bauvorhaben.*

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1 zur (fehlenden) Möglichkeit, mit der im Fachdienst Bauordnungsamt und Denkmalschutz eingesetzten Fachsoftware automatisiert statistische Auswertungen vornehmen zu können, wird verwiesen. Entsprechendes gilt für die Beantwortung der Frage 3, soweit mit dieser eine Unterteilung der offenen Bauantragsverfahren in private, gewerbliche und öffentliche Bauvorhaben gefordert wird.

Im Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 28.02.2025 wurden insgesamt 490 Bauanträge registriert. Davon wurden 317 Antragsverfahren bis zum 28.02.2025 entschieden. Folglich waren am 28.02.2025 noch 173 Bauanträge ohne Entscheidung. Von diesen Bauanträgen ohne Entscheidung überschreiten 89 Vorgänge die in Frage 1 dargestellte durchschnittliche Bearbeitungszeit von 3 bis 4 Monaten. Dies entspricht einem Anteil von ca. 18,1 Prozent der im Bewertungszeitraum registrierten Bauanträge.

Zu den möglichen Ursachen überdurchschnittlicher Bearbeitungszeiten wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

*4. Wie viele Bauvoranfragen sind aktuell noch unbeantwortet?*

Im Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 28.02.2025 wurden insgesamt 159 Bauvoranfragen registriert. Davon wurden 104 Antragsverfahren bis zum 28.02.2025 entschieden. Folglich waren am 28.02.2025 noch 55 Bauvoranfragen ohne Entscheidung. Von diesen Bauvoranfragen ohne Entscheidung überschreiten lediglich 20 Vorgänge die in Frage 1 dargestellte durchschnittliche Bearbeitungszeit von 3 bis 4 Monaten. Dies entspricht einem Anteil von ca. 12,6 Prozent der im Bewertungszeitraum registrierten Bauvoranfragen.

Zu den möglichen Ursachen überdurchschnittlicher Bearbeitungszeiten wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

*5. Wie viele Bauanträge wurden aufgrund der langen Bearbeitungszeiten zurückgezogen?*

Dem Fachdienst Bauordnungsamt und Denkmalschutz liegen keine Informationen darüber vor, dass Bauanträge auf Grund langer Bearbeitungszeiten zurückgezogen wurden.

*6. Welche Maßnahmen plant das Bauamt, um die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen? Inwieweit wird dabei die Möglichkeit der elektronischen Antragstellung gemäß § 67 Abs. 1 BauO LSA in Verbindung mit § 84 Abs. 7 genutzt? Wie ist der aktuelle Stand der Digitalisierung im Bauamt diesbezüglich?*

Ein großes Potential zur Beschleunigung bauaufsichtlicher Genehmigungsverfahren wird darin gesehen, dass die Antragstellenden, Planenden und Entwurfsverfassenden dem Bauordnungsamt die zur Prüfung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß

Bauvorlagenlagenverordnung (BauVorlVO) nach Art, Beschaffenheit und Anzahl notwendigen Bauvorlagen bereits mit der Antragstellung vollständig zur Prüfung vorlegen. Diesbezüglich sind die Einflussmöglichkeiten der Verwaltung auf die Beteiligten jedoch sehr begrenzt.

Die konsequente Anwendung der vom Gesetzgeber in § 68 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA normierten Rücknahmefiktion, könnte statistisch betrachtet sicher eine Reduzierung der durchschnittlichen Bearbeitungszeiten zur Folge haben, dies jedoch nur, weil ein großer Teil der Antragsverfahren wegen nicht sach- und fristgerechter Nachreichung notwendiger Bauvorlagen als fiktiv zurückgenommen zu bewerten wäre. Ob die Antragstellenden dies in jedem Fall billigen würden, kann in Frage gestellt werden. Mithin erscheint eine derart konsequente Anwendung der gesetzlichen Rücknahmefiktion wenig bürgerfreundlich und zumindest im Einzelfall nicht sachgerecht. Letztlich könnten sich die Bearbeitungszeiten einzelner Bauvorhaben weiter verlängern. Das Bauordnungsamt entscheidet daher unter Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls, ob dem Antragstellenden wiederholt Fristverlängerungen zur Vervollständigung seiner Bauvorlagen gewährt werden.

Zumindest für größere und damit in der Regel kompliziertere Bauvorhaben könnten vor Bauantragstellung gemeinsame Vorstellungsgespräche zwischen den am (künftigen) Genehmigungsverfahren Beteiligten durchgeführt werden, um wesentliche Randbedingungen für das Bauvorhaben, die Antragsunterlagen und das eigentliche Genehmigungsverfahren im Vorhinein abzustimmen. Soweit sich die Antragstellenden der Bedeutung einer solchen Vorabstimmung bewusst sind, wird diese auch jetzt schon praktiziert.

Zum Stand der Digitalisierung ist Folgendes anzumerken:

Das Bauordnungsamt verfügt seit 1996 über ein digitales Fachverfahren, das 2017 durch ein modernes windowsbasiertes Fachverfahren abgelöst wurde.

Durch die langjährige Zusammenarbeit der seit Jahren im Bauordnungsamt bestehenden Projektgruppe mit Teilnehmern des Fachverfahrensanbieters, der KID, des Amtes 12 sowie weiteren Partnern - darunter die Ingenieur- und Architektenkammern - konnte das Bauordnungsamt u.a. in einem Pilotprojekt zum Aufbau des OZG-Portals des Landes Sachsen-Anhalt erfolgreich mitwirken. Vor diesem Hintergrund ist das Bauordnungsamt auf einem guten Weg, die Digitalisierung weiter voranzutreiben, auch wenn der Aufbau einzelner Schnittstellen zu anderen Softwareanwendungen aktuell noch eine besondere Herausforderung darstellt.

Dessen ungeachtet ist der Fachdienst Bauordnungsamt und Denkmalrecht seit Juli 2024 für externe Nutzer (friendly User) offen. Trotz gezielter Werbung über die Ingenieur- und Architektenkammern sowie die direkte Ansprache von Planern und Bauherren ist die Bereitschaft zur Nutzung des Online-Bauantrages bislang gering. Lediglich zwei Bauanträge wurden online eingereicht. Um diese Hürde zu überwinden, arbeitet der Fachdienst Bauordnungsamt und Denkmalschutz derzeit an der Einführung von Online-Bauvoranfragen im Echtbetrieb. Dieses Verfahren ist weniger komplex, so dass die Antragstellenden hoffentlich motiviert werden, die Möglichkeiten der digitalen Antragstellung verstärkt zu nutzen.

Der Digitalisierungsprozess bindet erhebliche Zeit- und Personalkapazitäten, die über den aktuell verfügbaren Personalbestand nicht vollständig gedeckt werden können. Eine weitere Beschleunigung des Digitalisierungsprozess im Fachdienst Bauordnungsamt und Denkmalrecht wird daher nur durch zusätzliche (interne und externe) Unterstützung möglich sein. Der in diesem Zusammenhang zu erwartende Kostenaufwuchs müsste zunächst in die städtische Haushaltsplanung mit aufgenommen werden.

*7. Existiert eine strukturierte Eingangskontrolle für Bauanträge, bei der die Vollständigkeit der Unterlagen unmittelbar nach Eingang überprüft wird?*

Die untere Bauaufsichtsbehörde verfügt über einen zentralen Antragsdienst, in dem alle eingehenden Anträge, Auskunftersuchen, Anforderungen von Stellungnahmen usw. digital

registriert, die Unterlagen digitalisiert und auf Vollständigkeit vorgeprüft werden, bevor die Übergabe an die für die Sachbearbeitung des jeweiligen Vorgangs zuständige Organisationseinheit erfolgt.

Die Eingangsbestätigung nach der zunächst abschließenden Vollständigkeitsprüfung erfolgt dann durch die Mitarbeitenden der für die Sachbearbeitung zuständigen Organisationseinheit. So soll möglichst vermieden werden, dass sich im Zuge der Vorgangsbearbeitung und Antragsprüfung später noch weitere Unterlagennachforderungen ergeben.

*8. Wie viele Nachforderungen gibt es, und wie lange dauert deren Bearbeitung im Durchschnitt?*

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1 zur (fehlenden) Möglichkeit, mit der im Fachdienst Bauordnungsamt und Denkmalschutz eingesetzten Fachsoftware automatisiert statistische Auswertungen vornehmen zu können, wird verwiesen. Entsprechendes gilt für die Beantwortung der Frage 8.

Mithin bestätigen die täglichen Erfahrungen des zentralen Antragsdienstes der unteren Bauaufsichtsbehörde, dass der überwiegende Teil der in den Antragsverfahren eingereichten Unterlagen unvollständig oder teilweise sogar nicht prüffähig ist. Entsprechend hoch ist die Zahl der Nachforderungen gemessen an der Gesamtzahl der Anträge. Diese wird auf ca. 90% geschätzt. Häufig betreffen die Nachforderungen in einem Antragsverfahren auch nicht nur einzelne Bauvorlagen, sondern eine Vielzahl fehlender oder unvollständiger Unterlagen. Auch die Vielzahl fehlender oder unvollständiger Bauvorlagen kann im Antragsverfahren zu längeren Bearbeitungszeiten führen.

Ergänzend ist auszuführen, dass der Gesetzgeber in § 68 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA festgelegt hat, dass der Bauantrag innerhalb von zwei Wochen auf Vollständigkeit zu prüfen ist, dem Antragstellenden der Eingang seines Antrages zu bestätigen ist und dieser gegebenenfalls zur Mängelbeseitigung aufzufordern ist. Im Rahmen der Unterlagennachforderung wird den Antragstellenden in der Regel eine Frist von vier Wochen zur Mängelbeseitigung eingeräumt.

*9. Da das Bauamt auch als Bürgeramt fungiert und die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner selbst während der Sprechzeiten schwer zu erreichen sind: Wie kann sichergestellt werden, dass die Bürgerinnen und Bürger ihre zuständigen Ansprechpersonen erreichen können?*

Die Erreichbarkeit der Ansprechpartner im Bauordnungsamt ist für die Bürgerinnen und Bürger sichergestellt. Während in einigen Bauaufsichtsbehörden Rückfragen und Informationen zu konkreten bauaufsichtlichen Verfahren ausschließlich nach Terminvereinbarung möglich sind, können in der Landeshauptstadt Magdeburg zusätzlich dazu auch die Sprechzeiten genutzt werden. Von dieser Möglichkeit machen die Bürgerinnen und Bürger rege Gebrauch.

Entgangene Anrufe werden in der Regel zeitnah abgearbeitet. Anrufe im Sekretariat des Bauordnungsamtes oder auch im Sekretariat der Fachbereichsleitung werden entweder direkt an den betreffenden Ansprechpartner des Bauordnungsamtes weitergeleitet oder das Anliegen der Anrufenden wird aufgenommen und an die jeweiligen Mitarbeitenden weitergegeben.

Nicht zuletzt wird den Antragstellenden mit jeder Eingangsbestätigung die E-Mail-Adresse des zuständigen Mitarbeitenden übergeben. Auch auf diesem Weg ist somit jederzeit ein Informationsaustausch möglich.