Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 63	S0229/04	29.07.2004

zum/zur	
A0088/04	
Bezeichnung	
Kostenvorschuss im Baugenehmigungsverfahren	
Verteiler	
Der Oberbürgermeister	10.08.2004
Ausschuss für kommunale Rechts- und Bürgerangelegenheiten	19.08.2004
Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik	02.09.2004
Finanz- und Grundstücksausschuss	01.09.2004
Stadtrat	07.10.2004

1. Die Verwaltung ist aufgrund der kommunalrechtlichen Vorschriften, insbesondere der §§ 90 und 91 der Gemeindeordnung gehalten, die notwendigen Maßnahmen zur Kostensicherung durchzusetzen. Auch das Rechnungsprüfungsamt hat wiederholt, zuletzt im Bericht zur Jahresrechnung 2002, die zu hohen Kasseneinnahmereste des Bauordnungsamts kritisiert. Hierzu musste sich das Bauordnungsamt im Rechnungsprüfungsausschuss positionieren und zusagen, weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Kasseneinnahmereste einzuleiten. Die wirksamste Maßnahme zur Reduzierung der Kasseneinnahmereste ist, bereits das Entstehen von zu hohen Kasseneinnahmeresten zu verhindern.

2. Aufgrund der vorliegenden **Statistiken zu Forderungsausfällen** ist es erforderlich, die in der Information dargelegten Maßnahmen zur Kostensicherung durchzuführen. Diese Maßnahmen betreffen ausschließlich die "normalen" Baugenehmigungsverfahren. Dies bedeutet, dass die Verfahren, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren bearbeitet werden, davon nicht betroffen sind. **Daher wird zum Beispiel für Bauanträge von Bauherren zur Errichtung von Einfamilienhäusern diese Regelung nicht angewendet.**

Statistisch werden die offenen Forderungen, die die "normalen" Baugenehmigungsverfahren betreffen, nicht gesondert erfasst. Die nachfolgenden Zahlenangaben betreffen somit auch Forderungsausfälle aus den vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Bei den "normalen" Baugenehmigungsverfahren entstehen jedoch weitaus höhere Gebührenforderungen als im vereinfachten Verfahren, zumal im "normalen" Verfahren die Prüfstatikaufträge vom Bauordnungsamt auszulösen sind. Die Erfahrung hat leider gezeigt, dass das Bauordnungsamt im Insolvenzfall des Bauherren wiederholt die Prüfungleistungen des beauftragten Prüfstatikers bezahlen musste. Im "normalen" Baugenehmigungsverfahren sind im Insolvenzfall die Forderungsausfälle somit höher als im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, so dass das Kostensicherungsverfahren zunächst auf das "normale" Baugenehmigungsverfahren beschränkt werden kann.

2.1. Im Jahre 2003 wurden ausweislich des Ergebnisses der Jahresrechnung 1 651 987,58 € als Einnahmen ausgewiesen. Von der Gesamtheit dieser Sollstellungen mit einem Fälligkeitstermin im Jahre 2003 waren per 31. Dezember 2003 nach Auskunft der Stadtkasse noch 100 842,83 € nicht ausgeglichen. Dies bedeutet, dass von den im Jahre 2003 fälligen Gebührenbescheiden 100 842,83 € nicht fristgerecht bezahlt wurden.

2.2. Auf Veranlassung des Rechnungsprüfungsamtes wurden im Jahre 2003 Forderungen in Höhe von 115 090,09 € befristet und 13 388,85 € unbefristet niedergeschlagen. Hierbei handelte es sich um Forderungen, die überwiegend in den Jahren 1999 bis 2002 entstanden sind und wegen Vermögenslosigkeit der Schuldner nicht vollstreckt werden konnten. Diese Abgänge belasten das Teilbudget des

Bauordnungsamt und das Budget des Baudezernates. Sie stehen für Ausgaben der Stadt, soweit diese aus dem Verwaltungshaushalt bezahlt werden können, nicht zur Verfügung bzw. führen zu einer höheren Verschuldung der Stadt mit entsprechend höheren Zinsausgaben.

3. Die Kostensicherung führte bisher nicht zu Beanstandungen von Investoren.

3.1. Das Bauordnungsamt macht seit über fünf Monaten von dieser Praxis Gebrauch. **Beschwerden gab es in diesem Zeitraum nicht.** Im Gegenteil, seriöse Investoren, die bereit sind, für Leistungen der Stadtverwaltung die gesetzlich festgelegte Gebühr zu zahlen, erwarten, dass die Stadt die ihr zustehenden Einnahmen auch geltend macht. Die aus nicht bezahlten Rechnungen resultierende höhere Verschuldung der Stadt liegt nämlich **nicht** im Interesse der Investoren, da höhere Schulden aufgrund der damit verbundenen Zinsausgaben erfahrungsgemäß höhere Steuern zur Folge haben könnten. Die vom Bauordnungsamt durchgeführte Regelung wird auch in anderen Landkreisen bzw. Städten praktiziert, so dass diese Regelung vielen Investoren bekannt ist!

3.2. Außerdem handelt es sich um eine Ermessensregelung, so dass es möglich ist, z. B. bei großen Konzernen, bei denen die Liquidität zweifelsfrei gegeben ist, von dem Erlass eines Kostensicherungsbescheides abzusehen. Das Bauordnungsamt wird seine Entscheidungen selbstverständlich, ggf. auch in Absprache mit den zuständigen Beigeordneten, mit dem notwendigen "Fingerspitzengefühl" treffen.

4. Es besteht keine Veranlassung, den Tätigkeitsschwerpunkt des Bauordnungsamtes in Richtung einer verstärkten Kontrolltätigkeit zu verschieben. Sofern Prüfstatiker beauftragt werden, und dies ist bei allen größeren Bauvorhaben der Fall, erfolgt die Kontrolltätigkeit durch die Prüfstatiker. Außerdem werden bei größeren Bauvorhaben grundsätzlich eine Rohbauabnahme und eine Schlussabnahme, die im übrigen sehr oft mehrere Termine nach sich zieht, durchgeführt. Hingegen ist im so genannten Anzeigeverfahren eine Kontrolltätigkeit kaum möglich.

Der in der Anfrage erwähnte Rückgang der Bauanträge für den Neubau von Produktionsanlagen ist die Folge der schlechten konjunkturellen Entwicklung und steht mit dem Verfahren zur Kostensicherung nicht im Zusammenhang. Es erfolgt seit Jahren ein kontinuierlicher Rückgang der Planstellen und der Planstellenabbau ist noch nicht beendet. Es ist deshalb nicht möglich, Mitarbeitern, die für die Bearbeitung der Bauanträge benötigt werden, Kontrollaufgaben zu übertragen. Dies lässt die Personalsituation nicht zu und würde zu einer wesentlichen Verlängerung der Bearbeitungszeiten der Bauanträge führen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung der Gesamthaushaltssituation es sehr empfehlenswert ist, das Verfahren fortzusetzen, da alle Maßnahmen ergriffen werden müssen, die geeignet sind, ein weiteres Anwachsen der Verschuldung zu verhindern.

Kaleschky
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Bearbeiter: Herr Schütt, Tel. : 5418