



Papier bestimmt noch weitgehend die mit der Planung von Bauvorhaben zusammenhängenden Prozesse. Das könnte sich mit der Digitalisierung in den Bauämtern ändern. FOTO: DPA

Digitalisierung

Mit dem virtuellen Bauamt Verfahren beschleunigen

Wer bauen will, hat es mit einer Fülle von Vorschriften, Fristen und Verfahrenswegen zu tun. Baugenehmigungsverfahren gehen daher in der Regel mit dem Austausch größerer Papiermengen und langen Bearbeitungszeiten einher. Die Bauwirtschaft hofft nun auf das virtuelle Bauamt. Damit soll es für die Beteiligten leichter werden.

Von Wolfgang Leja

STUTTGART. In der Metropolregion Rhein-Neckar laufen derzeit die Vorbereitungen für das virtuelle Bauamt. Damit sollen Bauanträge künftig elektronisch eingereicht, bearbeitet und beschieden werden können. Denn die elektronische Abwicklung von Baugenehmigungsverfahren birgt ein hohes Optimierungspotenzial. Eine Studie für den Normenkontrollrat geht davon aus, dass bis zu 25 Prozent Bearbeitungs- und Liegezeiten pro Antrag im Baugenehmigungsverfahren eingespart werden könnten.

Dadurch profitieren alle am Bau Beteiligten: Die Bauherren und Ar-

chitekten von einem beschleunigten Genehmigungsprozess und größerer Planungssicherheit. Die Behörde, weil die aufwendige Digitalisierung der Unterlagen entfällt und der Beteiligungsprozess der Fachbehörden digital erfolgen kann.

Bauwirtschaft hofft auf schnellere Auftragsreife für Vorhaben

So beschränkt sich der Kreis der Beteiligten im elektronischen Baugenehmigungsverfahren nicht nur auf den Antragsteller und die Baugenehmigungsbehörde, sondern erweitert sich auf Objektplaner, Bauherren, Statiker, beteiligte Fachbehörden und sonstige Verwaltungen sowie Anlieger.

„Wir erhoffen uns vom virtuellen Bauamt eine deutliche Beschleunigung der Genehmigungsverfahren und daraus resultierend einen Zeitvorteil sowohl für Auftraggeber als auch für Auftragnehmer“, sagt Thomas Möller, Hauptgeschäftsführer des Verbands Bauwirtschaft Nordbaden. „Unsere Betriebe sind häufig mit sehr knapp kalkulierten Ausführungsfristen konfrontiert. Nicht selten sind vorherige Verzögerungen im Genehmigungsverfahren die Ursache. Bauvorhaben, die schneller

zur Auftragsreife gebracht werden, erreichen zu einem früheren Zeitpunkt die Ausschreibungs- und damit auch die Ausführungsphase. Der Termindruck könnte so deutlich reduziert werden“, hofft er.

In Ulm gibt es bislang das einzige virtuelle Bauamt im Land. Dort können Entwurfsverfasser einen Bauantrag samt eingescannter Dokumente, digitaler Bilder und Pläne via Internet an das Stadtplanungsamt übermitteln. Vorteil ist nach Angaben der Stadt, dass „alle zu beteiligenden Abteilungen und Stellen zeitgleich statt nacheinander beteiligt werden können. Dadurch verkürzt sich die Bearbeitungszeit der baurechtlichen Verfahren.“

Das virtuelle Bauamt in Ulm wurde im Auftrag der Datenzentrale Ba-

den-Württemberg entwickelt. Das Formular-Prozess-Management dafür hat der IT-Dienstleister CIT aus Dettingen an der Teck entwickelt. Laut den Experten bieten solche IT-Plattformen „eine umfangreiche Workflow-Steuerung, die die einzelnen Schritte im Verfahren automatisch koordiniert und eine sinnvolle Ablaufplanung ermöglicht“. Zusätzlich können die auf der Plattform eingereichten Dokumente elektronisch signiert und damit rechtssicher zwischen den Beteiligten ausgetauscht werden. Am Ende des Verfahrens steht dann die digitale Baugenehmigung oder die Ablehnung des Antrags.

„Das Ziel ist, dass alle Beteiligten elektronisch miteinander kommunizieren können, und das möglichst

medienbruchfrei“, erklärt Thilo Schuster, geschäftsführender Gesellschafter von CIT. „Unser Anspruch in Ulm war, den Aufwand zu verringern“, sagt er. „Die Antragsteller müssen Anträge nicht mehr sechsfach einreichen. Über ein ‚Status-Tracking‘ können sie den Stand des Verfahrens verfolgen.“

Den Aufwand, ein solches System aufzubauen, sollte man allerdings nicht unterschätzen. „Bauprozesse sind die komplexesten E-Governance-Verfahren“, sagt Schuster. „Es müssen dafür Arbeitsweisen verändert werden. Das Thema Kulturwandel spielt hier eine wichtige Rolle. Man muss die Mitarbeiter einbeziehen und komplexe Fragestellungen lösen. Das Interesse am Thema ist sehr groß, aber es ist nicht gerade das Einstiegsprojekt beim E-Government“, sagt er.

Virtuelle Bauämter sind Voraussetzung für digitales Bauen

Virtuelle Bauämter hält Schuster für eine Voraussetzung dafür, dass sich digitales Bauen wie Building Information Modeling (BIM) durchsetzen kann. „BIM wird keinen Erfolg haben, wenn nicht auch elektronisch kommuniziert wird.“

Das virtuelle Amt bietet Nutzern viele Vorteile

- Der Benutzer wird durch kontextabhängige Fragen unterstützt, wenn er die Unterlagen und Informationen zusammenstellt.
- Der Prozess wird von zeitoptimierenden Funktionen begleitet, wie etwa automatischen Benachrichtigungen oder der Überwachung von Fristen.
- Die Baugenehmigungsprozesse werden beschleunigt und optimiert.
- Die Übergabe wesentlicher Daten und aller Dokumente an das Fachverfahren sorgt für hohe Datenqualität und Zeitersparnis bei der Datenerfassung.

Aufkommen von Bodenaushub weiter angestiegen

STUTTGART. Das Aufkommen an unbelastetem Bodenaushub in Baden-Württemberg ist im Jahr 2016 weiter angestiegen. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, sind an „Boden und Steinen“, die keine gefährlichen Stoffe enthalten, rund 28,3 Millionen Tonnen angefallen. Das waren knapp 1,7 Millionen Tonnen oder sechs Prozent mehr als im Vorjahr.

Unbelasteter Bodenaushub fällt überwiegend beim Ausheben von Baugruben an. Daher trug die aktuell rege Bautätigkeit im Land zum wachsenden Aufkommen bei. Die Verwertungsquote des unbelasteten Bodenaushubs stagnierte 2016 bei 83 Prozent.

Mit gut 22,5 Millionen Tonnen wurde der überwiegende Teil des Aufkommens zur Verfüllung von überörtig Abbaustätten oder im Deponiebau genutzt. Eine Million Tonnen wurde anderweitig verwertet. Die verbleibende Menge von 4,7 Millionen Tonnen konnte keiner Verwertung zugeführt werden, sondern wurde auf Deponien beseitigt. (sta)

Gerichtsentscheidung

Vermieter dürfen ihren Mietern kündigen, um Grundstücke gewinnbringender zu verwerten

Richter am Bundesgerichtshof setzen dafür aber hohe Hürden

KARLSRUHE. Vermieter dürfen ihren Mietern kündigen, um ihr Grundstück wirtschaftlich gewinnbringender zu verwerten, zum Beispiel durch Abriss und anschließenden Neubau. Eine solche „Verwertungskündigung“ lässt das Bürgerliche Gesetzbuch ausdrücklich zu. Wie jetzt der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe entschieden, bedeutet dies aber nicht, dass Vermieter ihren Gewinn uneingeschränkt optimieren dürfen. Im Gegenteil: Laut BGH gelten bei Verwertungskündigungen hohe gesetzliche Anforderungen.

Im entschiedenen Fall geht es um eine Sieben-Zimmer-Wohnung in der Innenstadt St. Blasien im Hochschwarzwald (Landkreis Waldshut). Der Vermieter, eine Kommanditgesellschaft, hatte das Anwesen im Jahr 2015 erworben und will das Gebäude abreißen lassen, um das benachbarte Modehaus

zu erweitern. Das Nachbargrundstück gehört ebenfalls dem Vermieter, der es an das Modehaus verpachtet hat. Die Mieter der rund 190 Quadratmeter großen Wohnung in dem für den Abriss vorgesehenen Gebäude traf deshalb eine Verwertungskündigung und anschließend eine Räumungsklage.

Will ein Vermieter eine solche Verwertungskündigung vornehmen, muss er in der Kündigung darlegen, dass er „an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert“ wird und dadurch „erhebliche Nachteile“ erleidet.

Der Vermieter berief sich nun darauf, dass durch die langfristige Verpachtung an das Modehaus ein deutlich höherer Ertrag zu erwirtschaften sei als bei Fortführung der bisherigen Mietverhältnisse.

Dem angerufenen Amtsgericht St. Blasien und ebenso dem Land-

gericht Waldshut-Tiengen reichte dies als Begründung aus.

Dem widersprach jetzt der BGH und bescheinigte den Instanzgerichten, zu berücksichtigende Belange grundlegend verkannt zu haben. Vor allem stellten sie klar, dass auch Mieter unter dem grundgesetzlichen Schutz der Eigentums-garantie stehen und mahnte daher Sorgfalt bei der Prüfung von Verwertungskündigungen an.

So hatte das Landgericht bei der Prüfung auf die langfristige Sicherstellung von Mieteinnahmen abgestellt. Wie die Bundesrichter jetzt bemängelt haben, ist dies aber zu oberflächlich.

Eine solche „pauschale Betrachtungsweise“ würde darauf hinauslaufen, einen Nachteil für den Vermieter schon dann zu bejahen, wenn er mit der vermieteten Wohnung nicht nach Belieben verfahren kann, so die BGH-Richter.

Das Landgericht, an das der Fall zurückerwiesen wurde, wird nun erneut prüfen müssen, ob tatsächliche Umstände vorliegen, die die Verwertungskündigung auch wirklich rechtfertigen (Aktenzeichen VIII ZR 243/16).

Johannes Buschbeck,
Richard Boorberg Verlag



LESEN SIE MEHR
zu Gesetzen und Gerichtsentscheidungen unter: www.vd-bw.de

Fachkräftemangel im Handwerk verschärft sich

STUTTGART. Die Personalsuche im Handwerk gestaltet sich immer schwieriger: Nur noch drei Prozent der Betriebe konnten ohne Probleme neue Mitarbeiter finden. Das ist das Ergebnis einer Umfrage des Baden-Württembergischen Handwerkstags (BWHHT) unter 1500 Betrieben im Land.

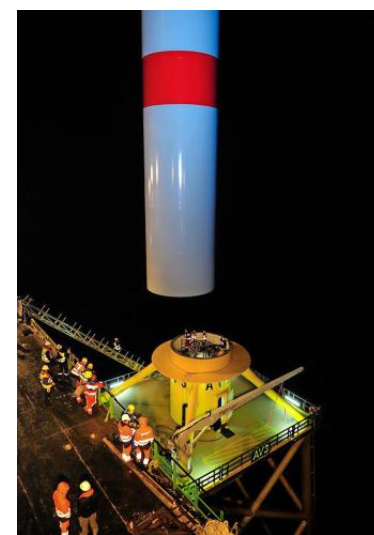
Danach gaben rund 70 Prozent (2015: 63 Prozent) der befragten Betriebe an, dass geeignetes Personal trotz intensiver Suche nicht zu finden war. Dabei betrafen die Fachkräftengaps alle Bereiche des Handwerks.

„Im Vergleich zu 2015 hat sich die Personalsituation nochmals deutlich verschärft“, sagt Landeshandwerkspräsident Rainer Reichhold. Den Experten zufolge gestaltet sich die Personalfrage vor allem für kleinere Betriebe schwierig. „Viele Bewerber ziehen die Industrie oder andere Branchen dem Handwerk vor“, so der BWHHT. Hochgerechnet auf alle Betriebe im Land, seien im Herbst 2017 rund 45 000 Stellen unbesetzt geblieben. (sta)

Kurz notiert

Maschinenbau profitiert von Umweltschutzinvestitionen

STUTTGART. Die Umsätze der Umweltbranche in Baden-Württemberg sind im Jahr 2015 nach Angaben des Statistischen Landesamtes auf über zwölf Milliarden Euro angestiegen. Mit einem Anteil von 45 Prozent beziehungsweise gut 5,5 Milliarden Euro Umsatz leistete vor allem der Maschinenbau dazu einen erheblichen Beitrag. (sta)



Von Investitionen in die Windkraft profitiert auch der Maschinenbau. FOTO: VDMA

Betriebe weiter in Hochstimmung

STUTTGART. Die baden-württembergische Wirtschaft zeigt sich mit der Entwicklung ihrer Geschäfte zufrieden: Die Auslastung ist gestiegen, die Umsatz- und Ertragsentwicklung sind gut, die Stimmung ist bestens, wie die aktuelle Konjunkturumfrage des Baden-Württembergischen Industrie- und Handelskammertags (BWIHK) zeigt. Danach bewerten die meisten Unternehmen ihre Lage derzeit auf hohem Niveau nochmals etwas positiver als im Frühsommer und blicken auch optimistisch nach vorne. (sta)

Erneut weniger Baufreigaben im Land

STUTTGART. Die Zahl der Baufreigaben für den Wohnungsneubau ist im August weiterhin rückläufig. Das meldet das Statistische Landesamt. Danach wurden im August 2017 mit 3490 genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 36 Prozent weniger Baufreigaben erteilt als noch im August 2016. Im gesamten Jahresverlauf verzeichnen die Statistiker mit 26 216 Wohnungen 15 Prozent weniger genehmigte Neubauwohnungen als von Januar bis August 2016. (sta)