

Lenz und Johlen

Investoren und Stadtverwaltung – gelebte Kooperation

Interview mit Dr. Rainer Voß, Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
AnwaltMediator (DAA/FU Hagen)

Vielfach wird die lange Verfahrensdauer von Baugenehmigungsverfahren beklagt. Bestätigt sich dieser Eindruck durch Ihre Erfahrung aus der täglichen Praxis?

Sicherlich muss es angesichts einer sehr aktiven Bauwirtschaft und Personalengpässen in der Verwaltung nicht wundern, dass es teilweise zu nicht unerheblichen Verzögerungen bei Projekten kommt. Erfahrungsgemäß werden jedoch Anträge mit sauber ausgearbeiteten und vollständigen Bauvorlagen zügig geprüft und durchaus innerhalb von einem Zeitraum von 3-4 Monaten zur Genehmigung gebracht.

Sehen Sie Möglichkeiten, das Verfahren aktiv zu beschleunigen?

Mit Blick auf die Investorenseite muss verstärkt darauf geachtet werden, dass Bauanträge vollständig eingereicht werden. Denn eine Nachforderung von Unterlagen nach gewissenhafter Prüfung durch das Bauaufsichtsamt führt nur zu weiteren Verzögerungen.

Andererseits sollte das Prüfprogramm auf Seiten der Bauaufsicht schlank gehalten werden. Angesichts der drängenden Wohnraumversorgungsprobleme erscheint es fraglich, ob zum Beispiel ernsthaft Diskussionen über ausreichende Abstellflächen für Kinderwagen geführt werden sollten, zumal es hierzu keine klar definierten gesetzgeberischen Vorgaben gibt. Die gewissenhafte Prüfung zum Beispiel nachbarschützender Vorschriften ist hingegen auch zum Schutze des Bauherrn selbst unverzichtbar.

Wie verhält es sich mit der Realisierung größerer Vorhaben? Sind diese nur mit Bebauungsplan möglich?

Gerade in jüngster Zeit haben Bauaufsicht und Stadtplanung bewiesen, dass auch unbürokratisch größere Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich zugelassen werden konnten, für die in der Vergan-

genheit eher die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert worden wäre.


Die Vorstellung einer überzeugenden städtebaulichen und architektonischen Lösung seitens des Investors ebnet der Verwaltung dabei sicherlich den Weg.

Gibt es Möglichkeiten zur Straffung des Aufstellungsverfahrens, wenn dieses doch einmal erforderlich wird?

Hier ist es bereits Verwaltung und Politik gelungen, durch den Verzicht auf ein umständliches Beschluss-procedere im politischen Raum das Aufstellungsverfahren deutlich zu verkürzen.

Zudem ist es seit der Einführung des Instrumentes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes üblich, dass der Projektentwickler umfassende Zuarbeiten mit von ihm beauftragten Stadtplanern, Fachgutachtern und Rechtsberatern liefert, um die Stadtplanung zu unterstützen. Hier ist es kein Geheimnis, dass je qualifizierter diese Unterstützung ausfällt, auch die Arbeit auf der Verwaltungsseite leichter fällt.

Fazit: Der erfolgreiche Weg zur Erlangung schnellen Baurechts?

Wie unsere tägliche Arbeit zeigt: eine gelebte Kooperation zwischen Investor und Verwaltung. 


Kontakt

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Kaygasse 5 | 50676 Köln
Telefon: 0221/9730 02-0
Telefax: 0221/9730 02-22
www.lenz-johlen.de



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



 Anträge mit sauber ausgearbeiteten und vollständigen Bauvorlagen werden zügig geprüft.
Dr. Rainer Voß

