

Der Krampf mit den Bauanträgen

BÜROKRATIE Architekten und Bauherren beklagen, dass die Verwaltung zu viel Zeit benötigt, um Genehmigungen zu erteilen

BILD: FOTOLIA

VON BETTINA JANECEK

Als Roman Held (Name geändert) im Januar dieses Jahres seinen Bauantrag beim Bauaufsichtsamt der Stadt einreichte, hatte er einen schönen Zeitplan im Kopf: Baubeginn sollte im März sein, Einzug im Dezember. „Dann hätte ich genug Zeit gehabt, innen alles schön zu machen“, sagt der Familienvater, der sich noch bis August 2015 in Elternzeit befindet und diese nutzen wollte, um sich um den Bau seines kleinen Einfamilienhauses zu kümmern.

Mittlerweile weiß der 43-Jährige zwar, was sich hinter Wortungetümen wie „Abstandsflächenverordnung“ oder „privilegiertes Bauvorhaben“ verbirgt, wann er anfangen kann zu bauen, weiß er dagegen nicht. Vier Monate nach dem Einreichen ist sein Antrag, den er von einem erfahrenen Architekten hat anfertigen lassen, immer noch nicht genehmigt. Erst jetzt stellt sich heraus, welche Einwände die beteiligten Ämter, neben dem Bauamt das Stadtplanungsamt und das Bauverwaltungsamt, erheben.

Architekten und Bauherren beklagen seit langem, dass sich gerade in Köln die Genehmigungen für Bauvorhaben besonders schwierig

gestalten. Thomas Tewes vom Haus- und Grundbesitzerverein weiß von 18-monatigen Verfahren zu berichten. Für einen Bauherrn kann sich das dramatisch auswirken. „Unter Umständen stimmt seine gesamte Kostenaufstellung nicht mehr, wenn er endlich bauen darf. Weil die Preise in der Zwischenzeit gestiegen sind, muss alles neu berechnet werden.“

Winzige Baulücke

Auch die Planung von Roman Held ist bereits erheblich durcheinandergeraten. Ob er den Bau noch innerhalb seiner Elternzeit abwickeln kann, ist ungewiss. Dabei ist sein Projekt vergleichsweise klein: Die Baulücke im Rechtsrheinischen ist winzig, sie misst gerade einmal 4,90 Meter in der Breite und zwölf Meter in der Länge. Entstehen soll hier ein zweigeschossiges Einfamilienhaus von 130 Quadratmetern. Doch es gibt Probleme: Die Verwaltung moniert eine Treppe, die von der Straße in den Keller führen soll. Auch die Planung für die Terrasse im Garten ist aus Sicht der Verwaltung problematisch. Drei Mal ist Held bereits persönlich im Bauamt vorstellig geworden. Bei seinem letzten Besuch traf er auf eine völ-

lig aufgelöste Sachbearbeiterin. „Die Frau kam gerade aus dem Urlaub, hatte einen riesigen Aktenberg vor sich und war den Tränen nahe.“ Gemeinsam gingen sie den Antrag durch. Held ist sich sicher: „Wenn ich nicht selbst zum Amt gelaufen wäre, läge meine Akte immer noch unten im Stapel.“

Von schwierigen bis ärgerlichen Genehmigungsverfahren weiß Architekt Hans-Georg Baum zu berichten. 18 Jahre lang war er in Köln tätig, künftig will er sich von der Stadt fernhalten. „Der Ton ist oft rüde, es gibt kaum

Baugenehmigungen

6200 Anträge, darunter Bauvoranfragen, Bau- und Abbruchanträge, hat die Stadtverwaltung im Jahr 2013 bearbeitet. 2500 bezogen sich auf den Wohnungsbau. Davon waren 800 sogenannte Sonderbauten wie Hochhäuser, Schulen oder industrielle Anlagen.

Das Bauaufsichtsamt verfügt über 163 Vollzeitstellen, 49 davon sind für die Bearbeitung von Baugenehmigungen vorgesehen. (jac)

Hilfestellungen. Ich werde hier nichts mehr realisieren“, kritisiert Baum. Für sein wohl letztes Bauvorhaben in Köln, ein Mehrparteienhaus in der Innenstadt, läuft derzeit die fünfte Bauvoranfrage. Vier wurden bereits abgeschmettert mit der Begründung, die Planung sei zu unsensibel.

„Es gab keinen konstruktiven Hinweis, was man besser machen könnte“, bemängelt Baum. In anderen Städten dagegen sei es mit der Kooperationsbereitschaft wesentlich besser bestellt. „In Ulm hatte ich ein vergleichbares Pro-

jekt, das wegen seiner Innenstadtlage auch sehr schwierig war. Da haben sich alle zusammengesetzt, um den Bau möglich zu machen.“

Schleppende Verfahren beklagt auch ein anderer Kölner Architekt. „In Köln ist es im Vergleich mit anderen Städten am schwierigsten“, sagt er. „Braucht man eine Akten-einsicht, dauert das zwei Wochen. In Düsseldorf ruft man an und hat eine Stunde später Kopien der Akten in der Hand.“ Der Haus- und Grundbesitzerverein schlägt denn auch Alarm: „Die Stadt muss endlich mehr Personal bereitstellen“, so Thomas Tewes.

Stadt wehrt sich gegen Kritik

Auch die Stadt ist mittlerweile für das Problem sensibilisiert. Mit Hilfe eines Modellverfahrens sollen die Genehmigungsprozesse demnächst kritisch unter die Lupe genommen werden, um mögliche Schwachstellen zu analysieren. Wann ein Ergebnis vorliegt, ist unklar. Angela Thiemann, Leiterin des Bauaufsichtsamtes, wehrt sich gegen die Pauschal-Kritik: „Mehr als 80 Prozent der Genehmigungen werden innerhalb von 16 Wochen erteilt, für aufwendige Bauten benötigen wir 24 Wochen. Das halte ich für annehmbar.“



Roman Held vor seinem schmalen Baugrundstück. BILD: HENNES