

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 22.05.2026	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Bauaufsichtsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat I Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2026/0169 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 521010 Kostenstelle: 063-002-1000 Kostenträger: 5210-11 Investitionsnummer: Sachkonto: 5101170		

Betreff: Satzung zur Änderung der Gebührensatzung über die Erhebung von
Bauaufsichtsgebühren

Vorlage vom: 13.05.2026

Beschlussvorschlag:

Der Satzung zur Änderung der Erhebung von Bauaufsichtsgebühren wird zugestimmt.

Anlagen: Anlage 1 Satzung über die Erhebung von Bauaufsichtsgebühren vom 12.10.2007
Anlage 2 Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von
Bauaufsichtsgebühren
Anlage 3 Gebührenkalkulation 2026

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:		
Auswirkungen auf Stadtklima:	☐ ja	☐ nein
Auswirkungen auf THG-Emissionen:	☐ gering ¹⁾	☐ mittel/groß ²⁾
Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung:	☐ ja	☐ nein
<i>Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:</i>		
Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft?	☐ ja	☐ nein
Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt?	☐ ja	☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 13.05.2026

Die derzeit gültige Bauaufsichtsgebührensatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt besteht unverändert seit der letzten Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.2019. Zum einen sind seitdem sowohl die fachlichen Anforderungen an die Bauaufsichtsbehörde als auch die internen Personal- und Sachkosten deutlich gestiegen. Zum anderen erfolgt die Fortschreibung der Gebührensatzung vor dem Hintergrund des Haushaltssicherungskonzepts 2025/2026, welches die Stadt Darmstadt vor die Aufgabe stellt, strukturelle Konsolidierungsmaßnahmen umzusetzen, um die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommune nachhaltig zu sichern. Das Konzept sieht ausdrücklich die Überprüfung der Einnahmepotenziale und die Anpassung der Gebührenstruktur vor, um den kommunalen Haushalt dauerhaft zu entlasten. Auch der Bereich der Bauaufsicht ist hiervon umfasst.

Die interne Kalkulation zeigt, dass die seit 2019 geltende Gebührensatzung mit der bestehenden Gebührenstruktur weder den tatsächlichen Personal-, Sach- und Gemeinkosten noch den realen Verwaltungsaufwand, als auch den gestiegenen Digitalisierungsaufwand adäquat abbildet. Aus der Gebührenkalkulation ergibt sich, dass im Vergleich zum Jahr 2019, der Kostendeckungsgrad bei Baugenehmigungsverfahren dem gesetzlich gebotenen Kostendeckungsprinzip nicht mehr entspricht. Die Anpassung der Gebührentatbestände und -sätze stellt daher eine zwingend notwendige Maßnahme zur Umsetzung der kommunalen Haushaltskonsolidierung dar.

Darüber hinaus wurden mit der Novelle der Hessischen Bauordnung (HBO) 2025 durch das „Baupaket I“ zahlreiche verfahrensrechtliche Änderungen eingeführt, die zu einer deutlichen Ausweitung und Komplexität des Aufwandes in bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- und Prüfverfahren führen. Dazu zählen insbesondere zusätzliche Prüfpflichten zur Stärkung baulicher Sicherheitsanforderungen, erweiterte Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sowie eine stärkere Digitalisierung und Dokumentation im Verfahren. Diese Neuerungen wirken sich unmittelbar sowohl auf die Bearbeitungszeiten als auch den Verwaltungsaufwand und damit auf die Kostenstruktur der Bauaufsichtsbehörde aus. Auch die mit der Reform der HBO einhergehende erhöhte Eigenverantwortung von Bauherren bedeute zunächst zusätzlichen Aufwand, gerade in der Umstellungsphase – sowohl personell als auch technisch.

Die bestehende Gebührensatzung aus dem Jahr 2019 deckt diesen Mehraufwand nicht ab. Die geplante Änderungssatzung ergänzt daher die Gebührentatbestände und passt die Gebührensätze an, um die aktuell abgeschätzten zusätzlichen Aufwendungen der Bauaufsichtsbehörde zu berücksichtigen. Durch die angestrebte Gebühreneinnahme wird versucht sicherzustellen, dass die Behörde die Reformaufgabe aus dem „Baupaket I“ nicht „nebenbei“ leisten muss, sondern mit nachhaltiger, kostenrelevanter Infrastruktur ausgestattet ist. Es ist daher auch aus dieser Sicht ein notwendiger Beitrag, um die Reformwirkungen des „Baupakets I“ auf kommunaler Ebene zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund werden folgende maßgebliche Änderungen vorgenommen:

Die Bauaufsichtsgebührensatzung wird um weitere Gebührentatbestände im Bereich der Baugenehmigung erweitert. § 2 der geänderten Satzung wird um die Baugenehmigung nach § 65 HBO (Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren), die Baugenehmigung nach § 66 HBO für Sonderbauten (Baugenehmigungsverfahren), die gesonderten Baugenehmigungen von Grundstückseinrichtungen (...) und von Anlagen der Außenwerbung an der Stätte der Leistung, als auch um die Nachtragsbaugenehmigung ergänzt. Da für die einzelnen genannten Baugenehmigungen unterschiedliche Anforderungen und Arbeitsaufwand nötig ist, ist eine Differenzierung geboten, um verursachungsgerechte Kosten zu berechnen.

Für die jeweilige im § 2 der geänderten Satzung bezeichnete Baugenehmigung wird abweichend von den im Abschnitt 6 des Verwaltungskostenverzeichnisses zu § 1 der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (VwKostO-MWVW) landesweit orientierenden Sätzen, höhere Gebührensätze vorgeschlagen.

Bereits im Jahr 2019 wurde für die Baugenehmigung nach § 66 HBO aufgrund eines Antrags der Bauherrschaft nach § 62 Abs. 3 HBO (§ 2 der aktuellen Satzung) ein höherer Gebührensatz als der in der VwKostO-MWVW vorgesehen, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die bisherige Gebührenhöhe von 300 EUR bildet den tatsächlichen Aufwand der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr ab, da bereits der zeitliche Aufwand für die Bearbeitung eines Bauantrags bis zu deren abschließenden Bescheidung im Vergleich zu den im Jahr 2019 angenommen 4,5 Stunden deutlich gestiegen ist. Zudem werden die sich durch die Novelle der HBO 2025 ergebenden zusätzlichen Aufwendungen nicht berücksichtigt.

Die Gebührensätze für die weiteren Baugenehmigungen, um die die geänderte Gebührensatzung ergänzt wird, orientieren sich bis heute an den landesweit empfohlenen Sätzen des Verwaltungskostenverzeichnisses zu § 1 VwKostO-MWVW. Diese decken den heutigen Zeitaufwand sowie die Komplexität der Verfahren nicht mehr angemessen ab. Daher ist auch hier eine Anpassung und Ergänzung der Satzung erforderlich, um eine kostendeckende, leistungsfähige und rechtssichere Aufgabenerfüllung der Bauaufsichtsbehörde zu gewährleisten.

Die für die Baugenehmigungen vorgeschlagenen Mindestgebühren basieren auf einer internen Kalkulation, der die durchschnittlichen Bearbeitungszeiten in den jeweiligen Verfahren sowie die anfallenden Personalkosten zugrunde gelegt wurden. Der Berechnung wurde die Personalkostentabelle für die Berechnung der Personalkosten-Stundenwerte 2025 der Wissenschaftsstadt Darmstadt, des Amtes für Interne Dienste, hier Personalkosten mit Arbeitsplatzkosten inkl. Sach- und Gemeindekosten, herangezogen.

Die Einzelheiten zur Gebührenberechnung für die Baugenehmigungen nach § 65 HBO, § 66 aufgrund eines Antrags der Bauherrschaft nach § 62 Abs. 3 HBO und nach § 66 HBO für Sonderbau können der Magistratsvorlage beigelegten Anlage 2, Ziffer 611 bis 613, entnommen werden.

Im Bereich - Gesonderte Baugenehmigung – wird für die jeweilige Baugenehmigung, der für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 65 HBO vorgeschlagene Gebührensatz angenommen, wenn der Prüfungsaufwand dem des vereinfachten Verfahren nach § 65 HBO entspricht.

Die Änderungssatzung sieht letztlich die Ergänzung des § 2 um eine Nachtragsgenehmigung als Sonstige Amtshandlung und Anpassung jener Gebührenhöhe vor. Denn auch der Aufwand für die Bearbeitung nachträglicher Änderungen an genehmigten Bauvorhaben ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen und der empfohlene Orientierungssatz nach VwKostO-MWVW diesen zeitlichen und fachlichen Aufwand nicht kostendeckend abbildet. Die Nachtragsgenehmigungen verursachen regelmäßig sogar einen höheren Aufwand als die Erstanträge, da sie mit zusätzlichen Prüfschritten verbunden sind. Hierzu gehören insbesondere: die erneute bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Bewertung geänderter Vorhabenteile, die Prüfung der Auswirkungen auf bereits erteilte Genehmigungen sowie die Abwägung eventueller Folgewirkungen auf benachbarte Grundstücke oder andere Beteiligte, die notwendige Aktualisierung von Akten, technischen Nachweisen und digitalen Verfahrensunterlagen.

Zudem werden auch bei den Nachtragsgenehmigungen künftig die durch die Novelle der HBO 2025 entstanden Anforderungen mitberücksichtigt, welche von dem bisherigen Gebührensatz nicht gedeckt sind.

Die Satzung wurde mit dem Rechtsamt abgestimmt.

Dezernat I

Dezernat VI

Dezernat IV

Hanno Benz
Oberbürgermeister

Paul Georg Wandrey
Stadtrat

André Schellenberg
Stadtkämmerer