



Städte- und Gemeindebund  
Nordrhein-Westfalen

## **Neues aus dem Bereich Bauen, Planen und Vergabe**

**Rede auf den Sitzungen der Arbeitsgemeinschaften  
des StGB NRW im Frühjahr 2018**

von Rudolf Graaff  
Beigeordneter des Städte- und Gemeindebundes NRW,  
Düsseldorf

Es gilt das gesprochene Wort!

([www.kommunen-in-nrw.de](http://www.kommunen-in-nrw.de))

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich möchte Ihnen wichtige Neuerungen aus den Bereichen Bauen, Planen und Vergabe vorstellen, für die ich beim StGB NRW zuständig bin. Wegen der Fülle der Themen und der begrenzten Zeit – ich habe ein Zeitkontingent von ca. 30 Minuten - werde ich mich auf **8 wichtige Themen** beschränken und Ihnen jeweils die aus kommunaler Sicht besonders relevanten Punkte vorstellen und kurz bewerten.

Es sind dies im Bau- und Planungsbereich der LEP, die BauO, das Digitale Bauen, die neue Wohnraumförderung, das WAG sowie die Städtebauförderung und im Vergabebereich das TVgG und die kommunalen Vergabegrundsätze.

### **Zum LEP:**

Die neue Landesregierung hat im Koalitionsvertrag vereinbart, den neuen Landesentwicklungsplan zu ändern. Die alte Landesregierung hatte den LEP nach einem fast 5-jährigen Aufstellungsverfahren im vergangenen Jahr in Kraft gesetzt. Wir alle haben uns an diesem Prozess intensiv beteiligt und wir konnten viele Verbesserungen durchsetzen. Dennoch weist der neue LEP im Bereich der Flächenausweisung weiterhin Defizite auf, die uns dazu veranlasst hatten, in unserem „Forderungskatalog an eine neue Landesregierung“ im Vorfeld der Landtagswahl

weitere Änderungen anzumahnen. Wir begrüßen daher, dass die neue Landesregierung am 19.12.2017 das „Entfesselungspaket II“ beschlossen hat, das auch eine inhaltliche Überarbeitung des LEP vorsieht.

Seit dem 21.12.2017 läuft das sog. Scoping-Verfahren. Mit ihm wird der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung festgelegt. Danach geht der Entwurf noch einmal ins Kabinett und anschließend wird die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gestartet. Wir gehen davon aus, dass dies im März oder April der Fall sein wird.

Durch das Scoping-Verfahren sind die konkret geplanten Veränderungen bekannt. Insgesamt sollen 16 Ziele und Grundsätze geändert oder sogar gestrichen werden. Die aus kommunaler Sicht 3 wichtigsten Bereiche will ich kurz nennen:

- Mit einer Änderung von Ziel 2-3 soll eine höhere Flexibilität bei der Flächenausweisung geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere kleine Ortsteile mit weniger als 2.000 Einwohnern, für die die Ausweisung von Bauflächen und neuen Baugebieten erleichtert werden soll. Dies gilt auch für die Erweiterung bestehender Betriebe und die Planung gewerblicher Tierhaltungsanlagen im Außenbereich.
- Außerdem soll der 5-ha-Grundsatz (6.1-2) gestrichen werden. Er sieht vor, dass das tägliche Wachstum der Sied-

lungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2020 landesweit auf 5 ha und langfristig auf „Netto-Null“ reduziert werden soll.

- Die Festlegungen über Windenergieanlagen sollen teilweise geändert und teilweise aufgehoben werden. Dies betrifft die Ziele 7.3-1, 10.2-2 und den Grundsatz 20.2-3. So sollen insbesondere die Vorgaben für Anlagen im Wald und über den zahlenmäßigen Flächenumfang in den Regionalplänen aufgehoben werden.

Vor allem die flexiblere Entwicklung von kleinen Ortsteilen mit weniger als 2.000 Einwohnern und die Streichung des 5-ha-Grundsatzes war eine unserer zentralen Forderungen. Natürlich muss es weiterhin das Ziel der kommunalen Bauleitplanung bleiben, keine Flächen unnötig in Anspruch zu nehmen. Wir haben aber stets kritisiert, dass sich der 5-ha-Grundsatz im geltenden LEP nicht rechtssicher handhaben lässt und vor allem den dringend benötigten Wohnungsbau behindert. Denn trotz aller Förderprogramme und Erleichterungen im Genehmigungsverfahren werden wir nur durch zusätzliche Flächenausweisungen zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes und damit zu einem Ende der ungesunden Kostenentwicklung kommen! Insofern sind die geplanten Änderungen als sehr positiv zu bewerten.

Die vorgesehenen Festlegungen zur Windenergie sind ebenfalls in weiten Teilen zu begrüßen. Im Grundsatz 10.2-3 ist bis-

lang eine Flächenkulisse von insgesamt 54.000 ha für die Festlegung von Vorranggebieten in den Regionalplänen vorgegeben. Wir hatten dies kritisiert, da damit der Konflikt zweier konkurrierender Planungsebenen – der der Regionalplanung und der der Bauleitplanung – programmiert ist und zu widersprüchlichen Festsetzungen führen kann. Die jetzt vorgesehene Streichung entspricht unserer Forderung.

Andererseits sieht der Änderungsentwurf keine zusätzlichen Restriktionen für die Windenergie vor. Dies ist ebenfalls zu begrüßen. So wird mit der Änderung des Ziels 7.3-1 die Windenergie im Wald nicht entprivilegiert. Auch auf die Vorgabe eines Mindestabstands zu Siedlungsbereichen wird – wie von uns gefordert – verzichtet. All dies ist sinnvoll, da so die kommunale Planungshoheit nicht eingeschränkt wird und eine planerische Abwägung im Einzelfall möglich bleibt.

Als **zusätzliche Änderung im LEP** haben wir bereits jetzt gegenüber der Landesregierung gefordert, die Rücknahmepflicht von Darstellungen im Flächennutzungsplan, für die Flächen kein Bedarf mehr besteht, zu streichen. Der Wegfall dieser Regelung in Ziel 6.1-1 würde es den Kommunen ermöglichen, eine längerfristige Flächenpolitik betreiben und alternative Flächenpotentiale kurzfristig zu erschließen. Angesichts des aktuellen Wohnungsbedarfs können wir auf planerische Flächenreserven nicht verzichten! Dies ist auch ganz im Sinne der neuen

„**Allianz für den Wohnungsbau**“, die unsere Kommunal- und Bauministerin Ina Scharrenbach mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden am 22. Februar geschlossen hat.

Da es 1 bis 2 Jahre dauern wird, bis die Änderungen rechts-wirksam sein werden, brauchen wir schon jetzt für die aktuelle Anwendung des geltenden LEP Flexibilisierungen. Diese können durch **Auslegungshilfen** erreicht werden. Wir begrüßen daher sehr, dass die neue Landesregierung im Koalitionsvertrag Maßnahmen auf untergesetzlicher Ebene angekündigt hat.

In einer LT-Anhörung am 24. Januar haben wir zahlreiche Vorschläge für eine Erlassregelung gemacht, die die Handhabung des LEP kommunalfreundlicher machen würde. Auslegungsspielräume ergeben sich aus unserer Sicht insbesondere bei der Berechnung des Wohnflächenbedarfs, beim Siedlungsflächenmonitoring, bei der Anwendung der Unschärferegulierung des § 35 Abs. 2 LPIG DVO und beim Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG. Wir wissen, dass die Landesplanungsbehörde, die in der neuen Legislaturperiode von der Staatskanzlei ins MWIDE gewechselt ist, an einem „Anwendungserlass“ arbeitet – und wir hoffen, dass das Ministerium zahlreiche unserer Vorschläge aufgreift.

Kommen wir nun zur **Landesbauordnung**.

Erklärtes Ziel der neuen Landesregierung ist es, das Bauordnungsrecht zu vereinfachen und die Landesbauordnung stärker an die Musterbauordnung anzugleichen. Hierzu hat der neue Landtag in einem 1. Schritt das Inkrafttreten der im Dezember 2016 noch vom alten Landtag beschlossenen Bauordnung durch ein Moratorium ausgesetzt. Denn eigentlich sollte die BauO Ende vergangenen Jahres vollständig in Kraft treten.

Damit gilt vorerst im Wesentlichen noch die Bauordnung aus dem Jahre 2000 fort – und zwar bis zum Ende dieses Jahres. So sieht es das Moratorium vor.

Die Zielsetzung der Koalitionsvereinbarung, durch die Änderung der BauO das Bauen zu erleichtern und das Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen, ist zu begrüßen.

Allerdings schossen einzelne Ankündigungen **deutlich** über das Ziel hinaus. Wir konnten aber durch zahlreiche Gespräche noch vor Erlass des Referentenentwurfs erreichen, dass es nicht zu der im Koalitionsvertrag angekündigten Verkürzung der Genehmigungsfristen und einer Genehmigungsfiktion kommen soll.

An der Veröffentlichung der Genehmigungsdauer will die Landesregierung aber leider festhalten. Wir sind dagegen:

Ein solcher „digitaler Pranger“ befriedigt nur die Schadenfreude der Klakeure an der Wegstrecke des medialen Spießrutenlaufs, beseitigt aber nicht die Ursachen für die zugegebenermaßen teilweise recht langen Genehmigungsverfahren!

Auch wenn wir in vielen Regionen dringend neuen Wohnraum benötigen und die Städte ihren Beitrag hierzu leisten wollen und sollen, dürfen die Aspekte des qualitätsvollen und sicheren Bauens nicht außer Acht gelassen werden.

Gerade im Bereich des Brandschutzes sind im Einzelfall intensive Prüfungen notwendig und die Bauaufsichtsämter arbeiten angesichts des aktuellen Baubooms ohnehin schon „an ihrem Limit“! Diese Situation darf der Gesetzgeber nicht noch zusätzlich verschärfen!

Kurz vor Weihnachten hat dann der Referentenentwurf der **Baurechtsmodernisierungsgesetzes (BauModG NRW)** das Licht der Welt erblickt, die Finsternis im Bauwesen aber nicht völlig vertrieben! Im Gegenteil – der Entwurf enthielt einige „schwarze Löcher“. Wir haben hierzu eine sehr detaillierte Stellungnahme abgegeben. Sie hat mit dazu beigetragen, dass der



Gesetzentwurf noch einmal umfangreich überarbeitet worden ist.

Seit dem 13. März liegt nun der Regierungsentwurf vor und am 21. März findet die 1. Lesung im Landtag statt. Über die wichtigsten Regelungen des neuen Gesetzes möchte ich Sie nun informieren:

Der Referentenentwurf sah zum Teil radikale Vereinfachungen des Baugenehmigungsverfahrens vor, welche den Wert der Baugenehmigung erheblich gemindert hätte. Dies hat der Regierungsentwurf auf unsere Intervention Gott sei Dank wieder zurückgenommen. So sollte ursprünglich im einfachen Genehmigungsverfahren kein Bauordnungsrecht mehr geprüft werden. Das hätte z.B. die Regeln über die Einhaltung von Abstandsflächen, Erschließung, Brandschutz, Werbeanlagen, Stellplätze und der örtlichen Bauvorschriften betroffen.

Im Ergebnis wäre der Bauherr hierfür zuständig geworden und die Baugenehmigungsbehörde hätte die Baugenehmigung auch dann erteilen müssen, wenn bauordnungsrechtliche Verstöße vorgelegen hätten. Denn die Gesetzesänderung ordnete an, dass die Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Verfahren zu prüfen sind. Da sie nicht geprüft werden durften, hätte die Bau-

genehmigung erteilt werden müssen, selbst wenn das Vorhaben gegen das Gesetz verstoßen hätte!

Es wäre aber weder dem Bauherrn noch der Öffentlichkeit zu vermitteln gewesen, warum eine Behörde, die ein Vorhaben zuerst genehmigt hat, es anschließend stilllegt oder seinen Rückbau verlangt. Zeitverzögerung, Mehrkosten und Akzeptanzverlust in staatliches Handeln wären die Folgen gewesen!

Auf unsere deutlichen Bedenken hin hält nun der Regierungsentwurf an den Regelungen aus der Bauordnung 2016 fest. Dies ist sehr zu begrüßen.

Die Regelungen für die Abstandsflächen sollen vereinfacht werden. Dadurch soll dem Grundsatz „Innen- vor Außen“ Rechnung getragen und die Nachverdichtungspotentiale in den Ballungsräumen gestärkt werden. Im Ergebnis werden die Mindestabstandsflächen reduziert. Das Schmalseitenprivileg wird aufgegeben, da der Regelabstand von 0,8 auf 0,4 der Wandhöhe reduziert wird. Damit wird die Ausnahme zur Regel.

Wie bei der vorherigen Novelle soll mit der neuen BauO das barrierefreie Wohnen gestärkt werden. Ursprünglich hätten in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen nur die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein müssen. Künftig müssen

dagegen alle Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen barrierefrei sein (§ 49 BauO-E).

Gleichzeitig wird die Quote für die Errichtung rollstuhlgerechter Wohnungen – die so genannte R-Quote – aufgehoben. Mit dieser Neuregelung gab die 2016er-Novelle verbindlich vor, dass in Gebäuden mit barrierefreien Wohnungen ab 9 Wohnungen 1 und ab 16 Wohnungen 2 Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein sollten. Die Errichtung von rollstuhlgerechten Wohnungen wird nun auf eine neue Systematik umgestellt und findet sich jetzt als eigener Fördertatbestand im Wohnraumförderungsrecht wieder. Diese Systemänderung ist zu begrüßen. Die Architektenkammer NRW hatte noch gefordert, die R-Quote – so wie die Stellplatzregelung – zu kommunalisieren.

Die Regelung über die Barrierefreiheit von öffentlich zugänglichen Gebäuden bleibt im Wesentlichen gleich. Allerdings wird die Beteiligung des zuständigen Behindertenbeauftragten auf Gebäude im Eigentum der öffentlichen Hand beschränkt, betrifft also vor allem Verwaltungsgebäude. Ursprünglich war vorgesehen, dass bei der Errichtung oder Änderung aller öffentlich zugänglichen Gebäude der Behindertenbeauftragte beteiligt werden musste. Das hätte dann beispielsweise auch für Kaufhäuser und Arztpraxen gegolten.

Für Kfz-Stellplätze bleibt es nun doch bei der gesetzlichen Herstellungsspflicht. Die schon von der alten Landesregierung vorgesehene Satzungsbefugnis für die Gemeinden soll aber auch bestehen bleiben. Das Nebeneinander beider Wege löst die neue Landesregierung mit einer Optionsregelung: Die Kommunen können zukünftig anstelle der gesetzlichen Vorgabe eine Satzung erlassen. Diese Regelung entspricht unserer Forderung und führt dazu, dass Sie nun ohne Zeitdruck entscheiden können, ob und wann sie eigene örtliche Regelungen in Kraft setzen.

Sah der Referentenentwurf beim Freistellungsverfahren ebenfalls eine Optionslösung vor, geht nun der Regierungsentwurf von der bereits im Koalitionsvertrag angekündigten Beibehaltung des Freistellungsverfahrens für Gebäude geringer und mittlerer Höhe aus. Zunächst war vorgesehen, dass die Genehmigungsfreistellung nur dann zur Anwendung kommen sollte, wenn eine Gemeinde eine örtliche Bauvorschrift erlässt, die ihre Geltung und ihren Umfang für ihr Gemeindegebiet anordnet. Jetzt wird an dieser Optionsmöglichkeit leider nicht mehr festgehalten.

Aufgrund der negativen Erfahrungen der Bauaufsichtsbehörden mit dem Freistellungsverfahren haben sich die kommunalen Spitzenverbände sich seit Jahren einvernehmlich für seine vollständige Abschaffung ausgesprochen. Sowohl aus Gründen

des Verbraucherschutzes als auch aus Gründen der Rechtssicherheit ist dem Bauherrn mit einer Baugenehmigung deutlich besser gedient. Mit ihrer Bestandskraft erhält er ein verbrieftes Recht, das nicht mehr angegriffen werden kann, auch nicht durch Nachbarklagen!

Außerdem verlangen immer mehr Banken für die Besicherung von Bauvorhaben eine Baugenehmigung. Und der Aufwand für die Baubehörden ist bei freigestellten Bauvorhaben höher, da sie erst später von Verstößen Kenntnis erlangen und dann repressiv eingreifen müssen.

Schließlich wird mit dem BauModG die Durchführung der Vollständigkeitsprüfung neu geregelt und eine sog. Rücknahmefiktion eingeführt.

Die Bauaufsichtsbehörden müssen nun binnen 2 Wochen nach Eingang eines Bauantrags überprüfen, ob die Unterlagen vollständig sind. Bisher gilt 1 Woche. Neu ist zudem, dass die Baubehörde den Bauherrn in dem Fall, dass die Bauunterlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen, zwingend unter Fristsetzung auffordern muss, die Mängel – die sie konkret bezeichnen muss - innerhalb dieser Frist aufzuheben. Geschieht dies nicht, dann gilt der Bauantrag als zurückgenommen. Das Gesetz fingiert also die Rücknahme des Antrags.

Diese Regelungen sind zu begrüßen, da sie die gestärkte Eigenverantwortung des Bauherrn mit klaren Konsequenzen verbindet. Dem geht zunächst aber eine Beratungspflicht der Behörde voraus, was ihre Service-Funktion klar definiert. Insoweit sind diese Neuregelungen durchaus geeignet, durch eine Verbesserung der Kommunikation und der Bauvorlagen das Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

Das parlamentarische Verfahren ist so ausgelegt, dass der Landtag die neue Landesbauordnung in der letzten Woche vor der Sommerpause verabschiedet. Bei einem Inkrafttreten des neuen Rechts zum 01.01.2019 – so sieht es der Gesetzentwurf vor - blieben den Bauaufsichtsbehörden nicht einmal sechs Monate Zeit, um sich auf die neuen Regelungen einzustellen. Dies wäre in Anbetracht der Vielzahl der geänderten und neuen Vorschriften zu kurz, um die Prozesse in den Bauaufsichtsbehörden umzustellen und das Personal entsprechend zu schulen. Wir plädieren daher für ein Inkrafttreten der Neuregelungen frühestens zum 01.07.2019.

Die neue Landesregierung hat auch angekündigt, die **Digitalisierung im Baubereich voranzubringen**. Im Koalitionsvertrag ist dazu vereinbart, die Kommunen bei der Einführung eines digitalen Baugenehmigungsverfahrens zu unterstützen und beim so genannten Building-Information-Modeling eine Vorreiterrolle anzustreben.

Die Vorteile der **Digitalisierung von Baugenehmigungsverfahren** liegen auf der Hand und sind in der Praxis unstrittig. Bauaufsichtsämter können schon jetzt freiwillig IT-gestützte Genehmigungsverfahren durchführen. Etliche Kreise und Städte im Westfälischen sind hier schon weit vorangeschritten. Insgesamt ist aber festzustellen, dass die Mehrheit der Bauaufsichtsämter in NRW noch keine digitalen Baugenehmigungsverfahren durchführen, die auch Bauherren und Entwurfsverfasser einbeziehen. Eine vollständige Übersicht liegt aber weder den kommunalen Spitzenverbänden noch dem MHKBG vor.

Daher wurde in den letzten Monaten gemeinsam von Ministerium und kommunalen Spitzenverbänden eine Umfrage über den aktuellen Umsetzungsstand vorbereitet. Ergebnis ist ein Fragebogen, mit dem der Stand der Digitalisierung noch vor Beginn der Osterferien bei den Unteren Bauaufsichtsbehörden erhoben werden soll. Die Erhebung soll noch vor der Sommerpause abgeschlossen werden.

Das von der Landesregierung angekündigte **BIM** geht über das digitale Genehmigungsverfahren weit hinaus. Hierzu gab es bereits Ende Januar ein erstes Gespräch im Ministerium mit über 40 Akteuren aus den Bereichen der Bauwirtschaft, der Wissenschaft und der Verwaltung.

BIM steht für die Digitalisierung der Prozesse im Lebenszyklus eines Bauwerks. Hierzu gehören die Phasen der Entwicklung, Planung, Genehmigung, des Baus, der Nutzung und des Rückbaus. Es entstehen digitale Modelle des Bauwerks mit allen Informationen, die für die verschiedenen Aufgaben verwendet werden können. Damit ermöglicht BIM eine integrale und interdisziplinäre Arbeitsweise, die durch einen kooperativen Austausch von Daten geprägt ist.

Bislang wurde BIM insbesondere auf Bundesebene im Rahmen von Pilotprojekten des Bundesstraßenbaus erprobt. Nach den dort gewonnenen Erkenntnissen kann BIM Planungs- und Bauprozesse transparenter und effizienter machen und einen wichtigen Beitrag zum Risikomanagement und zur Qualitätssteigerung liefern.

BIM wird von allen Beteiligten der Wertschöpfungskette angewendet: Entwurfsverfasser, Architekten, Fachplaner, Wohnungsunternehmen, öffentliche und private Auftraggeber sowie die Bauindustrie, das Baugewerbe und die Handwerksunternehmen als Auftragnehmer. Auf kommunaler Seite sind insoweit die Bauaufsichtsämter sowie die Tiefbau- und Hochbauämter und das Gebäudemanagement betroffen.

BIM wird das Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen und das Baugenehmigungsverfahren von Grund auf reformieren. Es



muss auch bei der Implementierung des digitalen Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden. Außerdem ist zu bedenken, dass in den Kommunen nur geringe Fachkenntnisse über das BIM vorhanden sind. Unter Konnexitätsgesichtspunkten muss das Land daher bei diesem - sicherlich langfristig angelegten - Prozess die finanzielle Unterstützung der Kommunen bei der Anschaffung entsprechender Software und der Schulung der Mitarbeiter berücksichtigen.

In NRW hat sich bereits ein so genanntes BIM-Cluster NRW gegründet, in dem zahlreiche Akteure aus der Branche Mitglied sind. Es hat sich gegenüber dem MHKBG angeboten, den weiteren Entwicklungsprozess im Land mit zu koordinieren. Wir haben mit dem BIM-Cluster Gespräche aufgenommen, um die kommunalen Interessen in diesen Prozess einzubringen und uns mit dem Ministerium darauf verständigt, Informationsveranstaltungen für Kommunen anzubieten.

Richten wir nun den Blick auf die **Wohnraumförderung**:

Das MHKBG hat am 1. Februar das **neue Wohnraumförderungsprogramm** veröffentlicht. Es wird – wie bereits das Ende 2017 ausgelaufene Vorgänger- Programm – für die gesamte Dauer der Legislaturperiode gelten. Dies ist zu begrüßen, da die Kommunen und kommunalen Wohnungsbauunternehmen

damit verlässliche Planungsgrundlagen für die Umsetzung von Wohnbauvorhaben erhalten.

Wie bereits im Koalitionsvertrag angekündigt, enthält das neue Programm zahlreiche Aktualisierungen, insbesondere im Bereich der Eigentumsförderung. Zunächst aber zum Förderrahmen:

Im Zeitraum von 2018 bis 2022 stehen jährliche Mittel für Förderdarlehen in Höhe von 800 Mio. Euro zur Verfügung. Damit wird das langjährige, finanzielle Grundniveau der Förderung beibehalten. Dies ist ebenso zu begrüßen wie das Festhalten an den günstigen Förderkonditionen und den Tilgungsnachlässen.

Im Mietwohnungsbau wurden die Förderpauschalen und die Bewilligungsmieten – zum Teil – deutlich erhöht. Dies war aus unserer Sicht auch erforderlich, um eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben zu gewährleisten.

Die Eigentumsförderung ist völlig neu konzipiert worden. Zum einen wird das Fördervolumen in einem 1. Schritt ab 2020 von 80 Mio. auf 100 Mio. € erhöht und in einem 2. Schritt im Jahr 2022 dann auf 120 Mio. €. Wir hatten seit langem die Aufstockung des Mittelansatzes für die Eigentumsförderung gefordert – und zwar höher als sie jetzt ausgefallen ist.

NRW liegt nämlich beim selbstgenutzten Wohneigentum mit einer Quote von 43 % deutlich hinter anderen Bundesländern wie dem Saarland mit 63 % oder Rheinland-Pfalz mit 58 % zurück. Gerade aber weil die private Alterssicherung und die Vermögensbildung für die Menschen immer wichtiger werden, muss die Schaffung eigengenutzten Wohneigentums stärker gefördert werden. Durch sie kann insbesondere der Bedarf nach sozialverträglichem und preisgedämpften Wohnraum im kreisangehörigen Raum erfüllt werden.

Positiv hervorzuheben ist insbesondere, dass die Eigentumsförderung jetzt **erstmalig** auf **alle** Städte und Gemeinden erstreckt wird. Das alte Wohnraumförderungsprogramm schloss durch die Förderbegrenzung auf Kommunen mit hohem und überdurchschnittlichem Bedarfsniveau etwa die Hälfte der kreisangehörigen Kommunen von der Förderung aus. Dies war nicht nachvollziehbar, da gerade der Erwerb von kostengünstigem Wohneigentum im ländlichen Raum die Nachfragesituation in den Ballungsräumen und Großstädten entspannt und so preisdämpfende Effekte bewirkt werden. Wir freuen uns daher, dass die neue Landesregierung unserer langjährigen Forderung Gehör geschenkt hat.

Diese Beschränkung in den alten Förderrichtlinien war übrigens auch die Ursache dafür, dass in den letzten Jahren die Mittel

der Eigentumsförderung nicht vollständig abgerufen worden waren - bzw. besser gesagt – nicht abgerufen werden konnten.

Zur Ausgestaltung der Eigentumsförderung ist positiv festzustellen, dass die Förderpauschalen erhöht und die Struktur der Förderdarlehen vereinfacht wurde. Dazu 3 Stichworte:

- Die „Familienkomponente“ wurde durch die Aufstockung des Kinderbonus von 10.000 auf 15.000 € verstärkt,
- ein Anteil von 15 % des Gesamtförderbetrages kann als Eigenkapitalersatz auf die erforderliche Mindesteigenleistung angerechnet werden und
- auf diesen Eigenkapitalersatz wird ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 % gewährt.

Mit diesen Komponenten ist ein attraktiver Förderbaustein geschaffen worden, der für Familien die Einstiegshürden zum Eigentumserwerb deutlich reduziert!

Zu begrüßen ist ebenfalls, dass die Fördersätze der Neubauförderung in gleicher Höhe auf die Bestandsförderung übertragen worden sind. Bisher lagen die Fördersätze hier bei 80 % des Neubauniveaus. Mit diesen Konditionen kann die Bestandsförderung zum Erfolgsmodell werden: einerseits Leerstände vermeiden bzw. beheben, andererseits verfügbare Bestandsgebäude und –wohnungen für die Generation der jungen

Familiengründer erschwinglich machen. Zutreffend bewirbt unsere Kommunalministerin dieses Teil-Programm prägnant mit dem Schlagwort: „Jung kauft Alt!“

Mit dem neuen Fördertatbestand für die Errichtung von rollstuhlgerechtem Wohnraum wird - wie eben ausgeführt - die mit der Bauordnung 2016 eingeführte R-Quote abgelöst.

Durch ein neues Zusatzdarlehen mit einer Pauschale von 4.000 € wird zukünftig der bauliche Mehraufwand für rollstuhlgerechte Wohnungen nach den Standards der DIN 18040-2 (R) berücksichtigt. Dieses Zusatzdarlehen kann für weitere wünschenswerte Ausstattungsmerkmale erhöht werden, z.B. für Türen mit Null-Schwelle zum Freibereich, für Türen mit elektrischer Bedienung oder für eine rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche. Auf diese Weise kann das Darlehen in den 5-stelligen Bereich ausgebaut werden und der Bauherr profitiert zusätzlich von einem Tilgungsnachlass von 50 %.

Aus kommunaler Sicht kommt es darauf an, dass genügend rollstuhlgerechter Wohnraum zur Verfügung steht, damit auch bewegungseingeschränkten Menschen ein selbstbestimmtes Leben möglich ist. Da letztlich nicht sicher prognostiziert werden kann, dass diese – sicherlich sehr attraktiven Konditionen – flächendeckend zu einer Bedarfsdeckung führen werden, soll-

ten sie im Laufe des Programmzeitraums auf ihre Effizienz und Wirkung überprüft werden.

Zusätzlich haben wir gegenüber dem Ministerium angeregt, den landesweiten Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen empirisch zu erheben, um das Förderinstrumentarium dann auf einer validen Datengrundlage ggf. noch einmal nachzujustieren.

Probleme gab es bei der Aktualisierung der Gebietskulisse der Wohnraumförderung. Die alte stammte noch aus dem Jahr 2015. Während nach der neuen Gebietskulisse im Bereich des Bedarfsniveaus weiterhin ein Einheitswert für die Wohnmarktregion gebildet wird, wird es beim Kostenniveau erstmals keine Regionalisierung mehr geben. Hier gilt ab diesem Jahr ein individuelles Niveau pro Stadt bzw. Gemeinde.

Zwar war aus kommunaler Sicht die Überprüfung der Gebietskulissen erforderlich. Im Ergebnis aber hat die Aktualisierung im gesamten Ballungsraum des Ruhrgebietes sowie in Ost- und Südwestfalen zu förderpolitischen Schieflagen geführt. Die gleichzeitige Heraufstufung von Zentren und Abstufung von Gemeinden hat nämlich teilweise bewirkt, dass unmittelbar aneinandergrenzende Städte und Gemeinden jetzt bis zu zwei Mietstufen Unterschied aufweisen.

Diese Differenz führt zu der Gefahr, dass Investoren wegen fehlender Rentabilität in den Gemeinden mit unterdurchschnittl. Mietniveau trotz des dortigen Bedarfs keine Mittel abrufen.

Aus diesem Grunde hatten wir das Ministerium um Überprüfung des Gutachtens gebeten. Darauf hat das MHKBG reagiert und erfreulicher Weise für die Kommunen, die in der neuen Gebietskulisse herabgestuft worden sind, nun eine Übergangsregelung vorgesehen: bis zum Bewilligungsschlussstermin im Jahr 2019 werden für sie die höheren Bewilligungsmieten des letzten Jahres zugelassen. Das ist sehr zu begrüßen.

Abschließend ist im Bereich der Wohnraumförderung darauf hinzuweisen, dass das Förderprogramm für Geflüchtete – die so genannte RL Flü – zum Jahresende 2017 ausgelaufen und nicht neu aufgelegt worden ist. Nachdem die Flüchtlingszahlen zurückgegangen sind und für immer mehr Flüchtlinge die Anerkennungsverfahren abgeschlossen werden, besteht aus Sicht der Landesregierung kein Bedarf mehr für ein Förderprogramm für Geflüchtete mit ungeklärtem Aufenthaltsstatus. Dies ist angesichts der Belegung von Flüchtlingsunterkünften mit anerkannten Migranten, die an sich einen Anspruch auf Grundsicherung und einen Wohnberechtigungsschein haben, nachvollziehbar.

Kommen wir nun vom geförderten zum freifinanzierten Wohnungsbau. Er unterliegt dem sog. **Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG)**, das die neue Landesregierung auf seine Anwendung in der Praxis überprüfen möchte.

Dazu hat das MHKBG Anfang dieses Jahres in Abstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden einen Fragebogen erstellt, mit dem die Fallzahlen und die Anwendung des Gesetzes bei den Wohnungsaufsichtsämtern abgefragt werden. Die freiwillige Umfrage läuft noch bis Ende März und sollte von Ihnen unterstützt werden, da sie wichtige Erkenntnisse für die geplante Überarbeitung des WAG liefern kann.

Aus unserer Sicht hat sich das WAG bewährt. Es ist im Jahr 2014 in Kraft getreten und dient der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse. Die Regelungen tragen dazu bei, negative städtebauliche Entwicklungen schon im Keim zu ersticken. Das Gesetz ermächtigt Sie nämlich, Vermietern Vorgaben zur Instandsetzung ihrer Wohnung zu machen, bei Überbelegungen Teilräumen anzuordnen oder auch die Unbewohnbarkeit von Wohnungen verbindlich festzustellen.

Dabei zeigen die Erfahrungen unserer Mitglieder, dass allein schon die potenziellen, möglichen Befugnisse der Wohnungsaufsichtsämter die Dialogbereitschaft der Eigentümer deutlich erhöhen. Die Gemeinden werden dadurch viel schneller in die



Lage versetzt, gemeinsam mit Mietern und Eigentümern Gespräche zu führen, um sachgerechte Lösungen zu finden. Ein repressives Vorgehen ist dann oftmals gar nicht mehr nötig.

Gerade vor dem Hintergrund des wachsenden Phänomens sog. „Schrottimmobilien“, die von unseriösen Käufern erworben und zu unmenschlichen Bedingungen vermietet werden, ist die Wohnungsaufsicht ein nicht zu unterschätzender Faktor, mit der der Verwahrlosung von Stadtteilen vorgebeugt werden kann.

Speziell zu diesem Zweck bedarf das WAG aber noch der Verbesserung. So sollten die Wohnungsaufsichtsämter auch leerstehenden Wohnraum aus Gründen der Prävention für „unbewohnbar“ erklären dürfen, nämlich dann wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass die Vermietung der Immobilie unmittelbar bevorsteht. Hier müssen die Behörden bislang erst abwarten, bis Menschen in die eigentlich unbewohnbaren Wohnhäuser eingezogen sind und diese dann anderweitig einquartieren. Auf diesen Kosten bleiben die Kommunen dann im schlimmsten Fall auch noch sitzen.

Auch im Bereich der **Städtebauförderung** sind Veränderungen angesagt und auch erforderlich.

Die städtebauliche Entwicklung ist ein zentrales, kommunales Handlungsfeld, um die Qualität einer Gemeinde als Wohn- und

Arbeitsort zu erhalten und zu verbessern. Das zentrale Instrument hierfür ist die von Bund und Land co-finanzierte Städtebauförderung. Die finanzielle Ausstattung ihrer Programme hat im vergangenen Jahr ein Rekordniveau erreicht. Allein in NRW standen insgesamt 402 Mio. € zur Verfügung. Für dieses Jahr steht das Programm noch nicht, da die neue Bundesregierung zunächst noch den Bundeshaushalt beschließen muss.

In den vergangenen Jahren trat bei den Programmen zunehmend eine Fehlentwicklung zu Tage. Einerseits ließ sich ein sukzessiver Aufbau von Ausgaberesten beobachten, der mit 219 Mio. Euro im Jahr 2012 seinen Höhepunkt nahm. Zwar konnten die Haushaltsreste mittlerweile auf ca. 100 Mio. Euro abgebaut werden, die Nicht-Inanspruchnahme kann aber schlimmstenfalls dazu führen, dass von Bundesseite Mittel gekürzt werden.

Andererseits gibt es mittlerweile einen nicht unbedeutenden Teil von Kommunen, der die Förderprogramme gar nicht in Anspruch nimmt.

Diese Entwicklungen weisen auf Erschwernisse im Bereich der Förderkonditionen und des Bewilligungsverfahrens hin. Aus diesem Grund fordern wir seit einigen Jahren Vereinfachungen im Bereich des Antragsverfahrens, der Bewilligung und der Abrechnung der Fördermittel. Aus unserer Sicht sollte das Land

zudem projektbezogen auch den personellen Aufwand der Kommunen sowie generell externe Angebote zur Fördermittelberatung und Projektbegleitung finanziell unterstützen. Damit kann insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden eine erfolgreiche Städtebauförderung sichergestellt werden. Unsere Vorschläge haben wir in einem umfangreichen Positionspapier zusammengefasst, das unser Bau- und Planungsausschuss im Herbst letzten Jahres beschlossen hat.

Seit Anfang dieses Jahres gibt es zu der Thematik auch eine Studie der NRW.BANK, die wir Ihnen im Februar mittels Schnellbrief vorgestellt haben. Zudem hatte das MHKBG das DIFU (Deutsches Institut für Urbanistik) beauftragt, die Erfolgsfaktoren und Hemmnisse des Fördermittelprozesses zu identifizieren. Dieses Gutachten ist am 12.03.2018 mit einer Pressemitteilung veröffentlicht worden, die als Hauptursache für die langwierige Umsetzung von Fördermaßnahmen die Personalknappheit in den Kommunen anführt. Die technischen Ämter wurden als „Flaschenhals bei der Erhaltung der städtischen Infrastruktur“ bezeichnet.

Dies wird aber weder den differenzierten Ergebnissen des Gutachtens noch der Problemlösung gerecht, da sich der Fachkräftemangel im Bau- und Planungsbereich angesichts des aktuellen Baubooms nicht kurzfristig beseitigen lässt.

Außerdem waren die Kommunen aufgrund ihrer angespannten Haushaltslage in der Vergangenheit geradezu dazu gezwungen, Personal abzubauen und im übrigen forderten die Landesbehörden angesichts des demographischen Wandels die Einstellung von Bau- und Planungsaktivitäten.

Sowohl die Difu-Studie als auch die NRW.Bank-Studie zeigen vielfältige weitere Lösungen auf, wie durch umfangreiche Erleichterungen im Verfahren und einer besseren Unterstützung der Kommunen durch externe Beratung die Fördermittel besser in Anspruch genommen werden können. Die Ergebnisse der Difu-Studie haben wir Ihnen letzte Woche mittels Schnellbrief ausführlich erläutert.

Wir werden uns dafür einsetzen, dass sie die notwendige Diskussion um die Verbesserung der Programme intensivieren und wir wünschen uns, dass die Landesregierung dann in einen breit angelegten Beratungsprozess mit den betroffenen Akteuren eintritt, zahlreiche Vorschläge aufgreift und dann auch umsetzt.

Zum Schluss werfen wir noch einen kurzen Blick auf das **Vergaberecht**.

Das **Tariftreue- und Vergabegesetz (TVgG)** soll im Zuge des „Entfesselungspakets I“ auf die Einhaltung der Tariftreue- und

Mindestlohnpflichten reduziert werden. Der Landtag berät derzeit den Entwurf für das Entfesselungspaket I. Beim TVgG wird es aller Voraussicht nach zu keinen Änderungen mehr kommen. Am 7. März war es im Wirtschaftsausschuss und am 23. März rechnen wir der abschließenden Entscheidung im Plenum. Dann ist die letzte Lesung des Gesetzentwurfs vorgesehen.

Positiv ist der neue, einheitliche Schwellenwert von 25.000 Euro. Erst ab diesem Auftragswert müssen die Kommunen künftig durch vertragliche Regelungen sicherstellen, dass sich der Auftragnehmer an die für ihn geltenden tarifvertraglichen Regelungen hält bzw. seinen Beschäftigten mindestens ein Entgelt nach dem Bundesmindestlohngesetz zahlt. Außerdem entfallen die zahlreichen Nachweispflichten für den Bieter bei der Angebotsübermittlung.

Dies gilt auch für bislang so wesentliche Aspekte wie den Umweltschutz, die Energieeffizienz oder die Familien- und Frauenförderung. Diese sog. Nachhaltigkeitskriterien haben für einen erheblichen Bürokratieaufwand gesorgt. Da sich diese Vorgaben mittlerweile in ähnlicher Form auch als Kann-Bestimmungen im allgemeinen Vergaberecht wiederfinden, können die Kommunen diese Nachhaltigkeitsgesichtspunkte auch weiterhin bei ihren Auftragsvergaben berücksichtigen, wenn sie es im Rahmen ihrer eigenen Ermessensausübung für sachgerecht halten.

Sollte das Entfesselungspaket I in der Plenarsitzung am 23. März verabschiedet werden, würde das neue TVgG wohl Anfang April in Kraft treten.

Etwa zeitgleich soll auch der neue Runderlass über die **kommunalen Vergabegrundsätze** in Kraft treten, welcher die Regelungen für das Unterschwellenvergaberecht beinhaltet. Parallel dazu wird die **Gemeindehaushaltsverordnung** geändert. § 25 GmHVO bildet nämlich die Ermächtigungsgrundlage für die kommunalen Vergabegrundsätze und muss zunächst an das neue Bundesvergaberecht angepasst werden.

Der Erlass selbst, der uns im Entwurf vorliegt, wird aufgrund unseres intensiven Einsatzes sowohl den Anwendungsbereich als auch die Wertgrenzen für freihändige Vergaben beibehalten. Damit bleibt es auch in Zukunft dabei, dass Eigenbetriebe und kommunal beherrschte Unternehmen nicht dem Runderlass unterliegen und Kommunen bis zu einem geschätzten Auftragswert von 100.000 € von einer öffentlichen Ausschreibung absehen können, wenn sie Vergleichsangebote einholen. Ursprünglich sollten beide kommunalfreundlichen Regelungen entfallen.

Hinzu gekommen ist die Einführung eines vergaberechtsfreien Direktauftrags auch für Bauaufträge in Höhe von 1.000 €, was

an sich positiv ist – nur zu niedrig. Wir fordern hier eine Wertgrenze von 25.000 €.

Neu ist auch eine Sonderregelung für soziale Dienstleistungen, wo die freihändige Vergabe sogar bis 250.000 € zulässig wird. Damit werden viele zentrale Forderungen des Städte- und Gemeindebundes erfüllt. Besonders mit Blick auf den Erhalt der bisherigen Wertgrenzen war dies nicht selbstverständlich.

Demgegenüber wird die neue Unterschwellenvergabeordnung, die sog. UvgO, als verpflichtend anzuwendendes Recht eingeführt. Zwar war die Vorgängerregelung, die VOL/A, nur zur Anwendung empfohlen. Praktisch haben sie aber alle Kommunen angewandt. Wenngleich es hier also faktisch beim Alten bleibt, haben wir die Beibehaltung der alten Rechtslage gefordert.

Sonderregelungen für freiberufliche Leistungen und die Einführung der elektronischen Vergabe, die wir gefordert hatten, wird es aber leider nicht geben. Damit wird die E-Vergabe ab dem 01.01.2020 auch im Unterschwellenbereich und zwar bei Aufträgen über 25.000 € Pflicht. Im Oberschwellenbereich gilt sie ja bereits ab dem 18. Oktober dieses Jahres.

Sie sehen, meine Damen und Herren, die Digitalisierung wird auch im Vergabewesen zur bestimmenden Verfahrensform und damit zur Herausforderung für die Kommunen als Auftraggeber

und für die Industrie, das Gewerbe, das Handwerk und die mannigfaltigen Dienstleister als Auftragnehmer. Die Digitalisierung ist für die Kommunen Aufgabe und Chance zugleich. Sie wird auch die wichtigen kommunalen Aufgabenfelder im Bau- und Auftragswesen revolutionieren. Es bleibt also spannend im Bereich Bauen, Planen und Vergabe.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.