



76. JAHRGANG • SEPTEMBER **09** 2022

# STÄDTE- UND GEMEINDERAT



**WOHNEN**

BEVÖLKERUNGSSCHUTZ  
BÜRGERINFORMATION



# STÄDTE- UND GEMEINDERAT

Die Fachzeitschrift für Kommunal- und Landespolitik in Nordrhein-Westfalen

**STÄDTE- UND GEMEINDERAT** ist die einzige unabhängige und ebenso die meistgelesene Fachzeitschrift für Kommunal- und Landespolitik in Nordrhein-Westfalen. Sie führt kommunale Wissenschaft und Praxis, Kommunalrecht und Kommunalpolitik zusammen. Die Zeitschrift hat sich als Diskussionsforum für neue Entwicklungen in der kommunalen Welt einen Namen gemacht.

Die 1946 erstmals verlegte Fachzeitschrift **STÄDTE- UND GEMEINDERAT** ist das offizielle Organ des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen. Als Spitzenverband kreisangehöriger Städte und Gemeinden repräsentiert dieser rund 9 Mio. Bürger und Bürgerinnen sowie 86 Prozent der Ratsmitglieder in Nordrhein-Westfalen.

**STÄDTE- UND GEMEINDERAT** enthält monatlich aktuelle Informationen aus den zentralen Interessengebieten der Kommunalpolitiker und Verwaltungsbeamten:

- Finanzen, Wirtschaft, Soziales, Schule und Kultur
- Verwaltungsfragen und Neue Steuerung
- Kommunalrecht
- Kommunale Wirtschaftsunternehmen
- Tourismus und Freizeit

Darüber hinaus enthält **STÄDTE- UND GEMEINDERAT** Sonderseiten, die überregional über Produkte und Neuheiten für den kommunalen Markt informieren. Der Leser erhält somit einen Überblick über Aktuelles aus den Bereichen:

- Bürokommunikation
- Umweltschutz
- Nutzfahrzeuge im öffentlichen Dienst
- Müll- und Abfallbeseitigung
- Verkehrswesen
- Landschaftspflege
- Wohnungswesen, Städtebau
- Freizeitanlagen, öffentliche Schwimmbäder
- Kommunale Energieversorgung
- Kreditwesen
- Raumplanung
- Krankenhausbedarf

Mit **STÄDTE- UND GEMEINDERAT** sind Sie abonniert auf Branchen-Information.

Schicken Sie den ausgefüllten Antwortcoupon an Frau Hermes, Städte- und Gemeindebund NRW

Kaiserswerther Straße 199-201, 40474 Düsseldorf  
Wenn es schneller gehen soll, faxen Sie uns den unterschriebenen Coupon:

**FAX: 02 11/45 87-287**



Ich möchte die Zeitschrift Städte- und Gemeinderat (10 Ausgaben) **im günstigen Jahresabonnement** bestellen.

- gedruckt (€ 78,- inkl. MwSt. und Versand)  
 elektronisch als Lese-PDF (€ 49,- inkl. MwSt.)

Name/ Vorname/Firma

Straße

Postleitzahl/Ort

Telefon/Fax

E-Mail

Ich bezahle  per Bankabbuchung  gegen Rechnung

IBAN

BIC

Kreditinstitut

Datum/Unterschrift

Vertrauens-Garantie: Das Abo können Sie innerhalb von 10 Tagen nach Absendung des Bestellcoupons schriftlich bei Frau Hermes, Städte- und Gemeindebund NRW, Kaiserswerther Straße 199-201, 40474 Düsseldorf, widerrufen. Rechtzeitige Absendung genügt!



## Begrenzte Spielräume

Immense Baukosten, Fachkräftemangel, Finanzspekulationen, nicht zuletzt Versäumnisse der Politik. Die Ursachen für den eklatanten Mangel an bezahlbarem Wohnraum sind bekannt.

Fakt ist: Der Handlungsdruck ist gewaltig. Allein weil bis 2030 fast die Hälfte der Sozialwohnungen aus der Preisbindung fällt. Anpassungen erzwingen auch die neuen Energiestandards für klimaschonendes Bauen und Sanieren. Hinzu kommt der demografische Wandel. Zwar soll die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahrzehnten schrumpfen, doch schlägt sich die Entwicklung regional sehr unterschiedlich nieder. In der Regel muss sich die Stadtplanung auf einen steigenden Seniorenanteil in der Bevölkerung einstellen und damit einen größeren Bedarf an barrierefreiem Wohnraum. Hinzu kommt: 1995 lebte eine Person in NRW auf durchschnittlich 36 Quadratmetern. Heute sind es 46,4 Quadratmeter, 20 Prozent mehr. Fachleute gehen davon aus, dass der Trend sich fortsetzt.

Kurzum: Gemessen an den Anforderungen gibt es viel aufzuholen und viel anzupassen. Schon unter normalen Umständen wären die Herausforderungen gewaltig. Doch in Zeiten von Ukraine-Krieg, Inflation und Fachkräftemangel gleichen sie einer Quadratur des Kreises. Die Bauwirtschaft rechnet für 2023 mit einem Einbruch. Und auch die Kommunen müssen prüfen, ob angesichts astronomisch hoher Kosten noch sämtliche Bauprojekte finanzierbar sind.

Die Aussichten sind bedrückend. Aber es gibt Spielräume. Und diese müssen wir ausschöpfen. Die Kommunen setzen dabei vor allem auf eine Verbesserung der sozialen Wohnraumförderung und neue Instrumente im Planungsrecht, mit denen sie Bauland schneller aktivieren können. Der Bund hat auf das Drängen der kommunalen Spitzenverbände reagiert und mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gute Voraussetzungen geschaffen. Mit einem erweiterten Vorkaufsrecht oder Baugebot können die Städte und Gemeinden etwas anfangen. Wenn das Land sie denn lässt: Zunächst wird es darauf ankommen, dass die Landesregierung möglichst vielen Kommunen die neuen Instrumente mit der lang erwarteten Verordnung an die Hand gibt und das entscheidende Kriterium eines angespannten Wohnungsmarktes großzügig auslegt.

Klar ist aber auch: Allein in den Ballungsräumen wird sich das Wohnungsproblem nicht lösen lassen. Dazu braucht es den ländlichen Raum. Wenn wir ihn im Sinne gleichwertiger Lebensverhältnisse stärken, hat er in Zeiten von Wohnungsnot, Dauerstau und überhitzten Großstädten alle Argumente auf seiner Seite.

Christof Sommer  
Hauptgeschäftsführer StGB NRW



## Vom Bioenergiedorf zum Energiewendedorf

Leitfaden, hrsg. v. Universität Kassel u. Georg-August-Universität Göttingen, DIN A4, 108 S., kostenlos herunterzuladen unter [energiewendedorfer.de/download](http://energiewendedorfer.de/download)

Über 200 Bioenergiedörfer in Deutschland zeigen, wie sich Kommunen dank engagierter Verwaltung und aktiver Bürgerbeteiligung überwiegend mit Bioenergie und anderen erneuerbaren Energien versorgen. Bioenergiedörfer mit Anlagen, deren Strom-Vergütung im Rahmen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes ab 2025 ausläuft, sollten bereits heute Geschäftsmodelle überprüfen und gegebenenfalls neue Geschäftsfelder entwickeln, um die Wirtschaftlichkeit der Projekte und die künftige Wärmeversorgung abzusichern. Der Leitfaden zeigt dafür aussichtsreiche Handlungsoptionen und Geschäftsmodelle auf.

## Kommunale Nachhaltigkeitsberichte

Ein Praxisleitfaden auf der Basis der Sustainable Development Goals (SDGs), v. Prof. Dr. Andreas Fieber u. Matthias Eggerl, 13,5 x 21 cm, 320 S., 34,95 Euro, WALHALLA Fachverlag, ISBN 978-3-8029-1794-3



Warum sollten Kommunen über Nachhaltigkeit berichten? Woher lassen sich Daten und Fakten einholen? Mit welchem Aufwand ist zu rechnen? Welche kommunalen Handlungsfelder sind für die nachhaltige Entwicklung relevant? Welche Indikatoren können zur Abbildung der weltweiten Nachhaltigkeitsziele auf lokaler Ebene herangezogen werden? Welche Stellen bieten Unterstützung an? Diese Fragen stehen im Mittelpunkt des Buches. Der Praxisleitfaden befähigt damit kleine wie große Kommunen dazu, eigene aussagekräftige und fundierte Nachhaltigkeitsberichte mit einem kontrollierbaren Aufwand zu erstellen.



## Einladende Radverkehrsnetze

Begleitbroschüre zum Sonderprogramm „Stadt und Land“, hrsg. v. Bundesministerium für Digitales und Verkehr, DIN A4, 48 S., kostenlos herunterzuladen unter Publikationen im Bereich Service auf [bmvi.de](http://bmvi.de)

Die Publikation illustriert, wie eine attraktive und sichere Radverkehrsinfrastruktur in Deutschland aussehen kann. Dabei stellt sie Best Practice-Beispiele und grundsätzliche Ansprüche an eine attraktive Radverkehrsinfrastruktur dar. Die Broschüre ist weder ein juristisches oder technisches Regelwerk noch ein Planungsleitfaden. Als Begleitbroschüre zum Sonderprogramm „Stadt und Land“ will sie Entscheidungsträgerinnen und -träger in den Ländern und Kommunen für die Schaffung von „einladenden“ Radverkehrsnetzen motivieren.

# INHALT 76. Jahrgang September 2022



### EDITORIAL

3 **Begrenzte Spielräume**  
von *Christof Sommer*

### WOHNEN

6 **Entwicklung des Wohnraumbedarfs in Nordrhein-Westfalen**  
von *Melanie Kloth und Julia Wessendorf*

8 **Das Detmolder Modell gegen die Wohnungsmarktmisere**  
von *Frank Hilker*

10 **Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen**  
von *Deborah Dautzenberg*

12 **Das Programm „Jung kauft Alt“ in der Gemeinde Hiddenhausen**  
von *Alexander Graf*

14 **Landesinitiative „Bauland an der Schiene“ am Beispiel der Stadt Troisdorf**  
von *Walter Schaaf und Ludger Kloidt*

Titelfoto: sommart - stock.adobe.com

Thema **Wohnen**

10



24

16 Anforderungen an die Baulandentwicklung in Kommunen  
von *Cara Steinke und Rudolf Graaff*

19 Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und Neuausrichtung  
der Bundesförderung  
von *Marianna Roscher*

## BEVÖLKERUNGSSCHUTZ

21 Lehren aus dem Umgang mit Corona und der  
Hochwasserkatastrophe  
von *Hasan Sürgit, Uwe Krischer und Sascha Rolf Lüder*

## BÜRGERINFORMATION

24 Kommunale Bürgerkommunikation digital und vor Ort  
von *Hanna Schramm-Klein und Arne Klein*

## SERVICE

- 27 Bücher
- 28 Europa-News
- 29 Gericht in Kürze

## Pläne für neue Hochschulen in Arnsberg und Marl

In Westfalen könnte es bald zwei neue Hochschulstandorte geben. Die Stadt **Arnsberg** will eine Hochschule für nachhaltige Entwicklung und Transformation gründen. Der Rat hat sich bereits für die Gründung ausgesprochen und die Verwaltung beauftragt, zusammen mit den politischen Ausschüssen ein Rahmenkonzept zu erstellen. **Marl** will Standort für eine Hochschule für das Handwerk werden. Sollte der Rat zustimmen, wollen Stadt und Wirtschaftsförderung die Planung auf den Weg bringen. Bei der Finanzierung hofft Marl auf europäische Fördermittel aus dem Just Transition Fund für einen gerechten Übergang zu einer klimaneutralen und nachhaltigen Wirtschaft.

## Starker Anstieg der Zuzüge nach NRW aus der Ukraine

Eine große Zahl Geflüchteter aus der Ukraine hat zum Jahresbeginn für ein deutliches Plus bei den Zuzügen nach Nordrhein-Westfalen gesorgt. Wie Information und Technik NRW als Statistisches Landesamt mitteilte, wurden von Januar bis April 125.400 Zuzüge aus der Ukraine in der Wanderstatistik erfasst. Insgesamt zogen den Angaben zufolge in den ersten vier Monaten des Jahres 215.800 Personen nach NRW. Ein Jahr zuvor waren es noch 71.500. Die Zahlen für 2022 basieren auf vorläufigen Ergebnissen der Wanderungsstatistik. Grundlage bilden die An- und Abmeldungen in den kommunalen Meldeämtern.

## Anlaufstelle für Start-ups mit Raumfahrtbezug in Herten

In der Stadt **Herten** gibt es nun eine Anlaufstelle für Start-ups mit Bezug zur Raumfahrt. In der Niederlassung des Business Incubation Center (BIC) NRW der Europäischen Weltraumorganisation (ESA) mit Hauptstandort in Aachen sollen Hightech-Unternehmen in der Gründungsphase unterstützt werden. „Das Engagement der Stadt Herten im Bereich Wasserstoff und das h2-netzwerk-ruhr waren für uns starke Argumente, die Anlaufstelle im Anwenderzentrum h2herten aufzubauen“, erläuterten die ESA BIC NRW Manager Florian Mrosek und Dr. Günter Hohmann. „Ich freue mich, dass Herten nun Teil eines solch innovativen, europaweiten Netzwerkes ist“, sagte Hertens Bürgermeister Matthias Müller.

## 32 Kreissieger im Landeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“

32 Dörfer in Nordrhein-Westfalen haben sich als Kreissieger für die Entscheidung im Landeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ qualifiziert. Bis Anfang September 2022 wird die Landesbewertungskommission die Dörfer bereisen und bewerten. Die Siegerdörfer qualifizieren sich für den Bundeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ 2023. Insgesamt hatten sich 415 Dörfer für den Landeswettbewerb beworben. Ziel des Wettbewerbs ist es, Anreize zu schaffen, die Zukunft der Dörfer verantwortlich und nachhaltig zu gestalten und weiterzuentwickeln.



FOTO: PETAIR - STOCK.ADOBE.COM

*Bis zum Jahr 2040 werden in Nordrhein-Westfalen jedes Jahr im Durchschnitt 46.000 neue Wohnungen benötigt*

# Wohnraumbedarf in Nordrhein-Westfalen

In den kommenden Jahrzehnten werden der demografische Wandel und die zunehmende Alterung der Bevölkerung großen Einfluss auf die Wohnungsmärkte haben

**N**ordrhein-Westfalen steht vor differenzierten regionalen Herausforderungen. Nach der neuen Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2050/2070, die IT.NRW als Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen erstellt hat, wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 um insgesamt 0,2 Prozent und bis zum Jahr 2050 um 1,7 Prozent sinken (siehe Abbildung 1). Der Trend der Alterung und des demografischen Wandels wird sich aber fortsetzen. Während einige Großstädte dauerhaft wachsen, dürfte der Großteil der Kreise und kreisfreien Städte dauerhaft und schon kurzfristig einsetzend schrumpfen (siehe Abbildung 2). Besonders stark ist diese Schrumpfung für die Kreise Höxter mit -14,3 Prozent, Olpe mit -13,3 Prozent und den Märkischen Kreis mit -13,0 Prozent bis 2050 vorausgerechnet.

**Bedarf und Nachfrage** Für die Städte und Gemeinden hat diese Entwicklung mit Blick auf den Wohnungsmarkt weitreichende Folgen. Um hier de-

taillierte Aussagen treffen zu können, wäre die Vorberechnung der Zahl der Haushalte relevanter, die jedoch zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht verfügbar ist. Auf Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung wird allerdings klar: Die Wohnungsmärkte des Landes Nordrhein-Westfalen müssen sich stark an den Bedürfnissen der wachsenden Altersgruppe der über 74-Jährigen orientieren. Das bedeutet: Der wachsenden Nachfrage nach barrierearmen oder -freien Wohnungen muss Rechnung getragen werden.

Die Kommunen müssen sich also damit befassen, ob das vorhandene Wohnraumangebot zu Bedarf und Nachfrage der sich ändernden Bevölkerungs- und Haushaltszusammensetzung passt. Steht genügend großer Wohnraum für Familien zur Verfügung? Gibt es ausreichend kleine Wohnungen für Singles? Auf Basis von Analysen der lokalen Situation müssen in den Kommunen strategische Aussagen dazu getroffen werden, was an Neubau - qualitativ und quanti-

**Melanie Kloth** ist Leiterin des Referates Wohnungsmarkt und Strategie der NRW. BANK

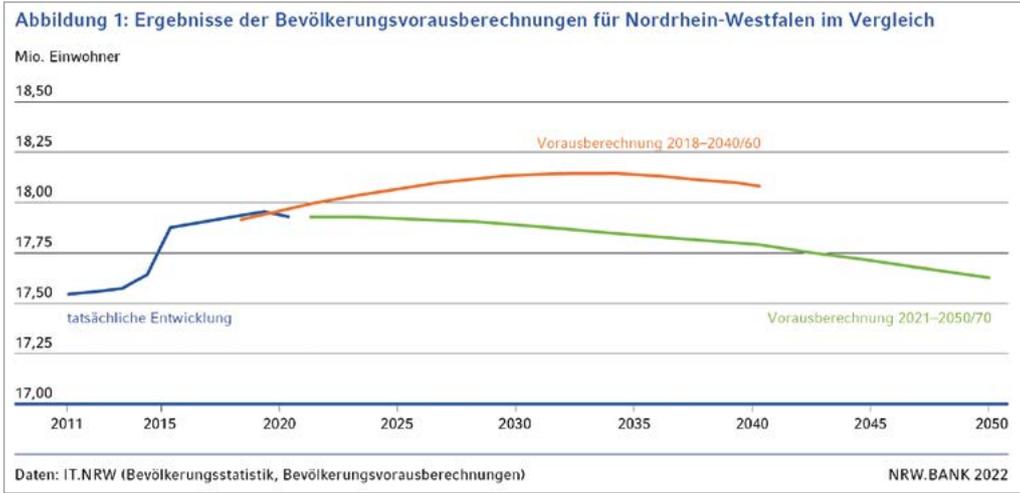


**DIE AUTORINNEN**



**Julia Wessendorf** ist Referentin im Team Wohnungsmarktbeobachtung der NRW. BANK

[nrwbank.de](http://nrwbank.de)



tativ - nötig und in welche Richtung der Wohnungsbestand umzubauen ist.

Das aktuelle Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040, das im Auftrag des damaligen Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt wurde, basiert auf der vorgehenden Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2018. Es ist somit nicht direkt mit der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung vergleichbar, zeigt aber ähnliche Trends. In mehreren Szenarien wird darin dargestellt, wie sich der Bedarf an Wohnraum bis 2040 entwickeln könnte und was das für die Kommunen bedeutet. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der alternden Bevölkerung und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte.

**Regionale Unterschiede** Szenario 0 des Gutachtens zufolge werden bis zum Jahr 2040 in Nordrhein-Westfalen jedes Jahr im Durchschnitt 46.000 neue Wohnungen benötigt. Für die meisten Kreise, wie zum Beispiel den Kreis Borken oder den Kreis Heinsberg, wird in Zukunft eine geringere Bautätigkeit als in den letzten Jahren ausreichen. Dagegen werden einige Regionen, insbesondere die wachsenden Ballungszentren, ihre Neubautätigkeit deutlich steigern müssen, um den vorausgerechneten quantitativen Neubaubedarf und den dort angestauten Nachholbedarf decken zu können. Das betrifft nicht nur die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster, sondern auch die Städte und Gemeinden in ihrem Umland. Dies gilt insbesondere für den Rhein-Erft-Kreis, den Rhein-Kreis Neuss und den Rhein-Sieg-Kreis. Da gerade in Ballungsräumen wenig Bauland verfügbar ist, geht es vor allem um die Identifikation geeigneter Flächen und die Modernisierung von Bestandsimmobilien, die auf die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse angepasst werden müssen. Das zeigt: Es gibt nicht die eine Lösung für alle. Es kommt vielmehr darauf an, dass

*Die Wohnungsmärkte in NRW müssen sich an die Bevölkerungsentwicklung anpassen*

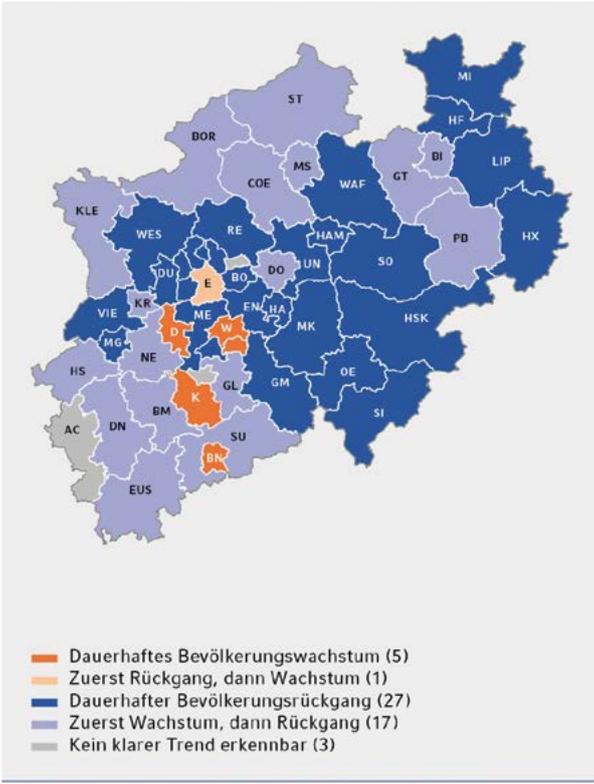
*Der Neubaubedarf hängt von zahlreichen Faktoren ab*

die Kommunen vor Ort Lösungen finden, die für sie passen.

**Verschiedene Zielgruppen** In allen Szenarien kommt das Gutachten zum gleichen Schluss: Da der Anteil älterer Menschen in den kommenden Jahren zunehmen wird, werden mehr barrierearme beziehungsweise barrierefreie Wohnungen benötigt. Diese können den Wohnungsmarkt auch an anderer Stelle entlasten, denn viele ältere Menschen wohnen noch in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Gelänge es, ihnen kleinere, barrierearme und bezahlbare Wohnungen anzubieten, könnte dies das Potenzial für einen beschleunigten Generationenwechsel in bestehenden Wohnsiedlungen freisetzen. So könnte gleichzeitig die Notwendigkeit für Neubauten und der Flächenverbrauch verringert werden.

Daneben ist nach wie vor der Bedarf an Wohnungen im preisgünstigen Segment hoch. Laut Mikrozensus 2018 wenden Haushalte in Nordrhein-Westfalen durchschnittlich 28,2 Prozent ihres Einkommens für Mietkosten auf. Die regionalen Unterschiede sind da-

**Abbildung 2: Trends der Bevölkerungsentwicklung der Kreise im Zeitraum 2021–2050**



bei groß und abhängig von der Größe der Gemeinde. Handlungsbedarf beim bezahlbaren Wohnen gibt es aber überall. Benötigt wird mehr bezahlbarer und altersgerechter Wohnraum, der auch die wachsenden energetischen Anforderungen erfüllt.

Hierbei unterstützt die NRW.BANK die Kommunen mit ihrem Know-how und den Mitteln der Wohnraumförderung des Landes. Dazu gehören insbesondere Finanzierungen durch attraktive Zinsbindungs-Konditionen und Tilgungsnachlässe. Dabei gehen Lebensqualität, Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit Hand in Hand.

**Unsichere Prognosen** Doch wie sicher ist dieser Blick in die Zukunft? Vorausberechnungen sind Wenn-Dann-Aussagen, die nur dann zutreffende Ergebnisse liefern, wenn die zugrundeliegenden Annahmen auch eintreten. Bereits heute ist erkennbar, dass sich Rahmenbedingungen ändern. Mit Hinblick auf die aktuellen Krisen und die damit einhergehende Inflation ist davon auszugehen, dass sich die finanzielle Situation vieler Haushalte zuspitzt und dadurch die Nachfrage nach günstigem Wohnraum noch weiter steigt. Auch die aktuellen Fluchtbewegungen aus der Ukraine konnten in den Vorausberechnungen noch nicht berücksichtigt werden.

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen müssen sich anpassen, so viel steht fest. Die Kommu-



Mit der Alterung der Bevölkerung steigt der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen

nen müssen in diesem Handlungsfeld aktiv sein, die Entwicklung vor Ort analysieren und Strategien und Maßnahmen entwickeln. Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK unterstützt die Kommunen hierbei - zum Beispiel mit den kommunalen Wohnungsmarktprofilen, die die Bank für alle 396 Kommunen anbietet. Zudem steht sie den Kommunen mit Beratung zur Datenanalyse und Strategieentwicklung zur Seite. ●



In der Stadt Detmold werden einst von britischen Soldatenfamilien bewohnte Häuser und Wohnungen saniert und umgebaut

## Detmolder Modell gegen die Wohnungsmarktmisere

Mithilfe eines Genossenschaftsmodells schafft die Stadt Detmold auf ehemals militärisch genutzten Flächen bezahlbaren Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger

**T**rotz des Baubooms in Deutschland ist der Wohnungsmarkt weiterhin sehr angespannt. Die Anzahl der Bürgerinnen und Bürger, die auf der Wohnungssuche sind, hat sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt. Zeitgleich hat sich die Zahl der Sozialwohnungen in Detmold wie auch in ganz Deutschland in den vergangenen 15 Jahren halbiert.

**Kommunen als Bauherren** Als eine der wichtigsten kommunalen sozialen Fragen der Gegenwart wird vielerorts die Schaffung bezahlbarer Quartiere für Bürgerinnen und Bürger genannt. Doch der sozialpolitische Auftrag der Kommunen zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum als Teil der Daseinsvorsorge gerät immer mehr ins Stocken. Die Hoffnung, dass Privatinvestoren und damit der Markt, sich der Aufgabe annimmt, scheitert vielfach an der fehlenden Renditegarantie, da „Private“ es bevorzugen, in frei finanzierte Wohnungen mit höheren Renditen zu investieren.



### DER AUTOR

**Frank Hilker**  
ist Bürgermeister  
der Stadt Detmold



Wenn also die Kommune ihrem sozialpolitischen Auftrag gerecht werden möchte, muss sie selbst aktiv werden, um die Mietinteressen ihrer Bürgerinnen und Bürger langfristig sicherzustellen. Doch welches Modell ist zur Steuerung der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in diesem zunehmend an Bedeutung gewinnenden kommunalen Aufgabenfeld das zielführendste?

**Konversionsflächen als Chance** Detmold in Nordrhein-Westfalen ist dank attraktiver Arbeitgeber, der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe (TH OWL), der international renommierten Hochschule für Musik, einer reizvollen Infrastruktur und dem angrenzenden Teutoburger Wald ein Magnet für junge Familien und erlebt dadurch ein stabiles Wachstum. Wohnraumknappheit und zunehmend steigende Mieten sind Folgen dieser Entwicklung. Aber auch die Stadt Detmold verfügt wie alle kleinen und mittelgroßen Kommunen nicht über die notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen oder die passenden Gebäude oder Flächen. Gleichzeitig stellte sich der Stadt - von 1949 bis 2014 Garnisonsstadt der britischen Armee - die Aufgabe der Entwicklung von Konversionsflächen, die die britische Armee nach ihrem Abzug an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) übergeben hatte. Bei ihrem vollständigen Abzug übergaben die britischen

Streitkräfte ein Quartier mit 320 Wohneinheiten an die BlmA.

**Das Detmolder Modell** Im April 2019 erwarb die Stadt Detmold unter dem ehemaligen Bürgermeister Rainer Heller, dem damaligen Kämmerer und heutigen Bürgermeister Frank Hilker sowie dem Technischen Beigeordneten Thomas Lammering in einem ersten Schritt 44 Wohneinheiten des Quartiers von der BlmA. Gemeinsam mit einer Projektentwicklungsgesellschaft, einer rechtsanwaltlichen Begleitung sowie der Detmolder Gesellschaft für Stadtentwicklung gründete die Stadt die Wohnbaugenossenschaft Britensiedlung eG.

Die Stadt brachte die erworbenen Immobilien als Sacheinlage in die Genossenschaft ein und erhielt dafür im Gegenzug Genossenschaftsanteile - eine genossenschaftliche Lösung in Kooperation mit einer privaten Gesellschaft zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die mittlerweile als Detmolder Modell bekannt ist.

**Lokale Wertschöpfung** Die Gründung der Genossenschaft - normalerweise eine sehr kostenintensive Angelegenheit und deswegen häufig keine Option - bewegt sich außerhalb des kommunalen Haushalts. In der Rechtsform Genossenschaft war es möglich, sämtliche Sanierungsaufträge in einem beschleunigten Verfahren zu vergeben. Bei den beauftragten ausführenden Betrieben handelt es sich ausschließlich um lokale Unternehmen, sodass die Wertschöpfung regional, also vor Ort, stattfinden konnte.

Dieser Flexibilität ist es auch zu verdanken, dass mit der Umsetzung der Sanierung der Wohneinheiten schnellstmöglich begonnen werden konnte. Nachdem die Genossenschaft im Januar 2020 formell gegründet worden war, waren die 44 Wohneinheiten der Genossenschaft im August desselben Jahres saniert und bezugsfertig. Ende des Jahres 2020, also nur zwölf Monate nach deren Gründung meldete die Genossenschaft: alle 44 Wohneinheiten vermietet. Das Ergebnis: Die Häuser konnten zu einem Quadratmeterpreis von 6,30 Euro vermietet werden, während die durchschnittliche Miete in Detmold inzwischen bei 7,44 Euro liegt.

**Verantwortung Bund und Kommunen** Die Verhandlungen mit der BlmA hinsichtlich der Entwicklung von Konversionsflächen verlaufen in den betroffenen Kommunen sehr schleppend. Häufig scheitern die konkreten Verhandlungen an formell überhöhten Wertermittlungen mit dem Ergebnis, dass die BlmA sich vorbehält, diese Konversionsflächen selbst zu vermarkten. Das Ergebnis ist oft ernüchternd. Gebäude, die unter anderen Umständen gut für die Entwicklung von Quartier- oder Gewerbeimmobilien genutzt werden könnten, stehen leer und ihr Zustand verschlechtert sich zunehmend.



Eine genossenschaftliche Lösung in Kooperation mit einer privaten Gesellschaft



Mithilfe der neuen Genossenschaft Breitefeld entstehen Werks- und Studentenwohnungen



### Detmolder Modell macht Schule

Das Detmolder Modell zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum macht Schule: Nach den Städten Greven und Drolshagen hat kürzlich die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Olpe die Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft beschlossen. Sie soll auf dem städtischen Grundstück Olper Hütte dauerhaft mietpreisgedämpften Wohnraum schaffen. Gründungsgenossen der Wohnungsbaugenossenschaft Olper Hütte eG sind neben der Stadt die Sparkasse Olpe-Drolshagen-Wenden sowie die Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH. „Durch die Gründung der Quartiersgenossenschaft mit zwei erfahrenen Partnern können wir die vorhandene Fläche zügig entwickeln und erhalten gleichzeitig größtmöglichen Einfluss hierauf. Für uns ist dies der beste Weg, um günstigen Wohnraum zu schaffen“, ist sich Bürgermeister Peter Weber sicher. ●

Hauptursache ist die organisatorische Anbindung der BImA im Bundesfinanzministerium. So dominieren finanzwirtschaftliche Aspekte die Verhandlungen; gemeinsame Zielsetzungen im Bereich der Stadtentwicklung treten in den Hintergrund. Eine Lösung sollte darin gesucht werden, die BImA organisatorisch im Bereich des Bundesbauministeriums anzusiedeln, da es zuvorderst um Fragen und Themen der Stadtentwicklung geht.

Der Bund sollte - gerade vor dem Hintergrund der im Koalitionsvertrag verankerten Schaffung von jährlich 600.000 Wohneinheiten - ein identisches Interesse wie die betroffenen Kommunen haben, Konversionsflächen schnellstmöglich zu mobilisieren und dadurch eine städtebauliche Entwicklung der betroffenen Quartiere zu ermöglichen. Auf diesem Weg könnte und sollte vermieden werden, dass finanzwirtschaftliche Aspekte den Ausschlag dafür geben, wie sich eine Kommune städtebaulich entwickelt, die als lokaler Konversionsstandort über viele Jahre hinweg eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe erfüllt und damit einen Beitrag für die globale Entwicklung der Bundesrepublik geleistet hat.

**Fortsetzung des Modells** Mittlerweile wurde in der ehemaligen Britensiedlung die zweite Genossenschaft Breitefeld gegründet, in der 90 Wohneinheiten unter anderem für Studierende der TH OWL und etwa 30 Werkwohnungen für Mitarbeitende von Detmolder Unternehmen entstehen sollen. Auch hier haben nach der erfolgreichen Gründung in der bewährten Kooperation im Genossenschaftsmodell die Sanierungsarbeiten bereits begonnen. ●



FOTO: JONATHAN STUTZ - STOCK.ADOBE.COM

# Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen

Die Landesregierung fördert den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen und die Modernisierung von bestehenden Gebäuden auch im Hinblick auf den Klimaschutz

**W**ohnen ist elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge. Nur ein Mehr an Wohnungsbau stabilisiert Miet- und Eigentumspreise. Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen bietet in 2022 erneut weitere Verbesserungen, um ein Mehr an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum für Menschen mit kleinem Geldbeutel in Nordrhein-Westfalen zu schaffen: Für das Förderjahr 2022 wurde das Programmvolumen auf 1,3 Milliarden Euro erhöht. So gilt auch weiterhin: Am Geld wird kein gutes Projekt scheitern!



**DIE AUTORIN**

**Deborah Dautzenberg** ist Leiterin der Abteilung „Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung“ im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW

**Neuen Wohnraum schaffen** Damit Investorinnen und Investoren zugreifen und diese Darlehen in Anspruch nehmen, hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen verlässliche Rahmenbedingungen und günstige Förderkonditionen geschaffen. Neben niedrigen Zinsen werden lange Laufzeiten und beachtliche Tilgungsnachlässe angeboten. Wenn eine Fläche zunächst aufbereitet werden muss, dann sind auch Abriss oder Sanierung förderfähig. Und bei den Mietniveaus wurde der ländliche Raum bereits seit 2020 stärker in den Blick genommen, so dass sich die Investition in jeder Marktsituation und an allen Orten in Nordrhein-Westfalen bezahlt macht.



Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat die Mittel für die öffentliche Wohnraumförderung auf 1,3 Milliarden Euro erhöht

Die wesentlichen Neuerungen im Förderjahr 2022 sind:

- Die Grunddarlehen in der öffentlichen Wohnraumförderung werden deutlich um 20 Prozent erhöht. Damit wird den erheblichen Baukostensteigerungen und den aktuellen Investitionsunsicherheiten aufgrund der Entscheidungen der Bundesregierung zur Förderung von energieeffizientem Bauen Rechnung getragen.
- Mieterschutz: Die Bewilligungsmieten bleiben in allen Mietstufen konstant.
- Klimaschutz - technologie-offen - bleibt Schwerpunkt in der öffentlichen Wohnraumförderung: BEG Effizienzhaus 55 als neuer Standard und zusätzliche Anreize bei BEG Effizienzhaus 40 über Zusatzdarlehen und erhöhte Tilgungsnachlässe. Die besonderen Förderanreize für das Bauen mit Holz, für die Verwendung ökologischer Dämmstoffe, zur Erreichung besonderer energetischer Qualitäten und für Photovoltaik-Anlagen werden fortgeführt.
- Nordrhein-Westfalen führt den 2020 erfolgreich begonnenen Förderbaustein zur Modernisierung von Auszubildenden- und Studierendenwohnheimen fort: Im Jahr 2021 konnte das erste Auszubildendenwohnheim mit Mitteln der Wohnraumförderung in Köln bewilligt werden. Auch hier stehen diverse Zusatzdarlehen beispielsweise für standortbedingte Mehrkosten, besondere Wohnumfeldqualitäten und neu für Planungswettbewerbe zur Verfügung. Zudem verbessert das für Wohnen zuständige Ministerium die Konditionen für das Modellprojekt zum Erwerb von Belegungsrechten sowie zu einem optimierten Förderangebot bei Bindungsverlängerungen: Das Angebot wird über die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster hinaus auf alle M4-Städte und Gemeinden ausgeweitet.

**Gebäude modernisieren** Die Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen - als Teil der öffentlichen Wohnraumförderung - ist seit dem Jahr 2018 zu einem Motor für pragmatischen Klimaschutz und Sicherung von bezahlbaren Mieten geworden. Mittlerweile sind landesweit 33 Projekte in der Umsetzung. Mit der Neuaufstellung der Modernisierungsoffensive im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung wurde erstmals auch erhoben, wie viel CO<sub>2</sub> mit den Modernisierungsmaßnahmen eingespart wird: Seit 2019 sind dies jährlich rund 24.500 Tonnen CO<sub>2</sub> gegenüber dem jeweiligen Vor-Zustand.

Die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen fördert seit 2021 ambitionierte Energiekennzahlen mit einem Sondertilgungsbonus. Mit der Förderrichtlinie Modernisierung 2022 werden die Konditionen weiter verbessert:

- Die Darlehenshöchstbeträge wurden deutlich von 120.000 auf 150.000 Euro je Wohneinheit angehoben. Damit wird den erheblichen Baukostensteigerungen und den aktuellen



FOTO: KARA - STOCK.ADOBE.COM

Auch die Erneuerung und energetische Sanierung von Altbauwohnungen werden gefördert

- Investitionsunsicherheiten aufgrund der Entscheidungen der Bundesregierung zur Förderung von energieeffizientem Bauen Rechnung getragen.
- BEG Effizienzhaus 100 als neuer Standard und zusätzliche Anreize bei BEG Effizienzhaus 85 in der Modernisierungsoffensive. Zur deutlichen und weiteren Verbesserung der Energieeffizienz ist auch weiterhin die Kumulation mit der KfW-Förderung möglich und gewollt.

**Weichen gestellt** Erklärtes Ziel ist es, ein Mehr an Wohnungsbau im Mietwohnungsneubau und im Eigentum zu erreichen. Nur ein Mehr an Wohnungsbau trägt dazu bei, Preise und Preisentwicklungen in den Griff zu bekommen. Dazu hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen die Weichen gestellt, um digitale innovative und ressourcenschonende Bauverfahren, nachhaltige und energetische Sanierungen, bezahlbares und qualitativ hochwertiges Wohnen, generationengerechte Quartiersentwicklung und mehr Klimaschutz umzusetzen. Dafür wurden und werden Gesetze geändert, neue Instrumente zur Unterstützung der Investorinnen und Investoren sowie der Städte und Gemeinden auf den Weg gebracht und erprobt.

Doch es gibt weiterhin viel zu tun. Investorinnen und Investoren brauchen ebenso wie Städte und Gemeinden Planungssicherheit für ihre strategischen Entscheidungen. Um zielgerichtet zu steuern, hat die Landesregierung für Nordrhein-Westfalen eine langfristige Wohnungsmarktprognose bis 2040 erstellen lassen. Bis 2025 werden in unserem Bundesland rund 51.200 Wohnungen jährlich benötigt. Danach wird der Bedarf abflachen. Im Durchschnitt werden bis 2040 jährlich rund 46.000 neue Wohneinheiten erforderlich sein.

Auf dieser Basis hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen eine umfangreiche Workshop-Reihe für Städte und Gemeinden außerhalb der Großstädte angeboten, die im Herbst 2022 fortgesetzt wird. Ziel ist die Umsetzung des zukünftigen Wohnungsneubau- und Umbaubedarfs in Nordrhein-Westfalen, der Umgang mit typischen Problemsituationen und das Aufzeigen von praktischen Lösungsansätzen. ●

Die Neuerungen der öffentlichen Wohnraumförderung für 2022 sind in einer Broschüre zusammengefasst





*In vielen alten Siedlungshäusern in der Gemeinde Hiddenhausen wohnen jetzt junge Familien*

# Frischer Wind für alte Dorfhäuser

Mit dem Förderprogramm „Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser“ unterstützt die Gemeinde Hiddenhausen junge Familien bei der Nachnutzung von alten Siedlungshäusern

**W**as tun, wenn Familien lieber am Dorfrand wohnen - und der Ortskern verwaist? Diese Frage stellte sich das ostwestfälische Hiddenhausen und beschloss, nicht länger in Baugebiete am Ortsrand zu investieren. Stattdessen geht die Gemeinde mit dem kommunalen Förderprogramm „Jung kauft Alt“ gezielt gegen den drohenden Leerstand vor: Menschen, die einen Altbau in der Dorfmitte kaufen, erhalten Zuschüsse und für jedes Kind einen Bonus. Ein Modell, das die Region für Jüngere attraktiv macht: Mittlerweile lebt durchschnittlich ein Kind in jedem geförderten Haushalt.

Wie bekämpft man den Leerstand in den alten Ortskernen? Alle Prognosen wiesen für die Gemeinde Hiddenhausen eine schrumpfende und alternde Bevölkerungsentwicklung aus. Aufgeschreckt durch die Bevölkerungsprognosen wurde nach einer Analyse der örtlichen Altersstruktur deutlich, dass in nicht allzu ferner Zeit ein beachtlicher Anteil an Altimmobilien auf den Markt kommen wird.

**Neues Denken** Hiddenhausen hat aufgrund der Bevölkerungsprognosen und der eigenen Analyse der Altersstruktur erkannt, dass in Zukunft die Ausweisung von Neubaugebieten am Dorfrand kein Königsweg mehr sein kann. Ein neues Denken in der Bauleitplanung war gefragt, um junge Familien am Ort zu halten und deren Blick „weg vom Neubau hin zum Altbau“ zu lenken. So berief Hiddenhausen Anfang 2007 eine Expertenrunde aus Banken, Sparkassen, Maklern, Wohnbaugesellschaften, Planern und Architekten, um Möglichkeiten zur Förderung der Altbaunutzung zu erörtern.

Es wurde beschlossen, in der Gemeinde Hiddenhausen auf die Ausweisung von Neubaugebieten zu verzichten. Gleichzeitig wurde das Förderprogramm „Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser“ ins Leben gerufen. Damit unterstützt die Gemeinde junge Familien bei der Nachnutzung von alten Siedlungshäusern durch Zuschüsse für Altbaugutachten und für den Erwerb von alten Wohnhäusern. Zusätzlich fördert die Gemeinde auch energetische Maßnahmen.

So werden knapper werdende Freiflächenressourcen nachhaltig geschont, gewachsene Quartiere wieder mit jungem Leben gefüllt, die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur verbessert, CO<sub>2</sub>-Emissionen verringert sowie Kindergärten und Schulen gestärkt.

**Baustein Beratung** Größtes Hemmnis bei der Vermarktung und Nachnutzung von Altbauten ist vor allem die Einschätzung des Sanierungsaufwandes. Im Gegensatz zu Neubauten fehlt es den Bauherren hier an fundierten Grundlagen für die Finanzierung. Viele Bauinteressierte scheuen davor zurück, Fachleute einzuschalten, verlassen sich auf zweifelhafte Schätzungen oder lassen den Gedanken an die Um- oder Nachnutzung einer Altimmobilie gleich wieder fallen. Hier setzt das Förderprogramm der Gemeinde an: Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Gebrauchtimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die Gemeinde die Erstellung eines Altbau-Gutachtens. Bei diesem ersten Baustein von „Jung kauft Alt“ wird die Ortsbegehung, Bestandsaufnahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung durch Architekten und Bausachverständige bezu-



## DER AUTOR

**Alexander Graf** ist Leiter des Amtes für Gemeindeentwicklung und stellvertretender Wirtschaftsförderer bei der Gemeinde Hiddenhausen

schusst, und zwar einmalig mit einem Sockelbetrag von 600 Euro. Für jedes Kind gibt es nochmal 300 Euro. Je nach Kinderanzahl kann die Förderung auf maximal bis zu 1.500 Euro anwachsen.

**Bonus für Familien** Mit dem zweiten Baustein des Förderprogramms fördert die Gemeinde den Erwerb einer mindestens 25 Jahre alten Immobilie laufend für die Dauer von sechs Jahren. Die Geförderten erhalten einen jährlichen Grundbetrag von 600 Euro und 300 Euro für jedes zum Haushalt gehörende minderjährige Kind.

Der Clou dabei: Bei Geburten innerhalb des Förderzeitraumes erhöht sich der Förderbetrag im Sinne eines „Altbau-Kindergeldes“ auf bis zu einem jährlichen Förderbetrag von 1.500 Euro. Voraussetzung für die Förderung ist der Nachweis der Eigentumsumschreibung im Grundbuch und die Anmeldung bei der Gemeinde mit Hauptwohnsitz.

Nicht jeder Altbau lässt sich nach energetischen Standards effizient sanieren. Dies hat Hiddenhausen erkannt und die Förderungen ergänzt: Wird ein derartiger Altbau abgebrochen und an der gleichen Stelle ein Neubau errichtet, erhalten Bauherren die gleiche Förderung wie beim Erwerb eines Altbaus, denn auch hier wird die vorhandene Infrastruktur nachgenutzt, gleichzeitig kommt junges Leben wieder zurück in die alten Dorfkern.

**Energetische Förderung** Bereits seit dem Jahr 2019 fördert die Gemeinde Hiddenhausen als Beitrag zum Klimaschutz auch energetische Sanierungsmaßnahmen an vormals ineffizienten Altbauten oder energieeffiziente Ersatzneubauten. Aufgrund der Überführung der Energieeinsparverordnung (EnEV) in das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und dem Inkrafttreten der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurde das Programm „Jung kauft Alt“ aktuell an die neuen Effizienzhausstufen angepasst.

So werden gestaffelt vom „Effizienzhaus Denkmal“ bis zum „Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse“ einmalig jeweils 600 Euro pro erreichter Effizienzhausstufe bezuschusst. Ersatzneubauten müssen mindestens als Effizienzhaus 70 eingestuft sein. Damit ist eine einmalige Förderung von maximal 4.200 Euro für ein saniertes Gebäude möglich.

Die erreichten Werte müssen durch eine entsprechende fachliche Bestätigung nachgewiesen werden. Voraussetzung ist, dass das betroffene Gebäude bereits an der laufenden jährlichen Förderung teilnimmt und im Eigentum der Zuschussempfängerin oder des Zuschussempfängers steht.

**Innovativ und umsetzungsstark** Hiddenhausen hatte mit „Jung kauft Alt“ eine innovative und außergewöhnliche Idee, die einfach und gut ist. Einfach: Die Fördersätze sind leicht merkbar, Antragstellende brauchen nur ihren Namen und die Anschrift des zu



FOTO: GEMEINDE HIDDENHAUSEN / ALEXANDER GRAF

erwerbenden Gebäudes anzugeben. Gut: Die Erfolgszahlen sprechen für sich.

Bis zum 30. Juni 2022 wurden der Erwerb von insgesamt 747 Altbauten sowie die Erstellung von insgesamt 73 Altbaugutachten durch die Gemeinde Hiddenhausen gefördert. In den geförderten Haushalten leben insgesamt 942 Kinder. Erfreulich ist auch die Geburt von 230 Babys in den unterstützten Haushalten während der Förderung. Ab dem Jahr 2014 bilden allein die Erstklässlerinnen und Erstklässler, die in den geförderten Haushalten wohnen, eine Grundschul-Einstiegsklasse.

Besonders bemerkenswert ist, dass die Gemeinde Hiddenhausen nicht nur junge Familien halten, sondern auch Neubürgerinnen und Neubürger gewinnen konnte, denn rund 60 Prozent der geförderten Haushalte werden von Zugezogenen bewohnt. 13 Prozent der unterstützten Personen stammen sogar aus einem anderen Landkreis. Zudem wurde seit 2011 keine Neubaufäche mehr ausgewiesen. Wegen des großen Erfolges hat der Rat der Gemeinde Hiddenhausen einstimmig beschlossen, „Jung kauft Alt“ unbefristet fortzuführen.

**Gemeinde mit Vorbildwirkung** Hiddenhausen ist für das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ vielfach prämiert worden. Aufgrund der Erfolgszahlen, der medialen Verbreitung, der Vorstellung des Programms in Seminaren und kommunalen Gremien sowie der bundesweiten Anfragen aus anderen Kommunen konnte Hiddenhausen andere inspirieren. Das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ hat viele Nachahmer gefunden.

*Die Gemeinde Hiddenhausen arbeitet erfolgreich gegen den Leerstand und die zunehmende Flächenversiegelung*



Hiddenhausen ist für das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ vielfach prämiert worden



FOTO: BEG / STEFAN KLINK

*Brachflächen im Einzugsbereich von Bahnhöfen und Schienenhaltestellen bieten Potenzial für die Schaffung von Wohnraum*



Eine Initiative des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

# Mehr und bezahlbares Bauland an der Schiene

Die Stadt Troisdorf hat mit Unterstützung des Landes die Weichen für einen attraktiven, preisgedämpften Wohnungsbau mit Energiekonzept und Gleisanschluss gestellt

Stetig steigende Miet- und Kaufpreise sind zu einer der größten Herausforderungen unserer Zeit geworden - ebenso wie der klimarelevante Freiflächenverbrauch. Mit der Initiative „Bauland an der Schiene“ hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD) alle Städte, Gemeinden und Kreise mit Haltepunkten an der Schiene eingeladen, an moderierten Gesprächen mit den Regionalplanungsbehörden, dem Umwelt- und Verkehrsministerium, den Verkehrsverbänden und der Deutschen Bahn teilzunehmen.

**Flächenpotenziale an der Schiene** Mit maximaler Bewegungsbereitschaft wurde in mehr als 100 Städten und Gemeinden im Umkreis von bis zu drei Kilometern nach Flächenpotenzialen gesucht. Prämissen der durch das MHKBD und der beteiligten Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW mbH (BEG NRW) moderierten Gespräche waren: Vorrang vor der Innenentwicklung plus Konzentration auf Planungen, die über die Nähe zu Schienenhaltepunkten immissionsarme Nahverkehrsstrukturen stärken, eine fußgänger- und radverkehrsfreundliche Erschließung sowie die Berücksichtigung des E-Mobilitätsausbaus.

An 85 Standorten haben die Kommunen das Angebot der hälftigen Landesförderung für die erforderlichen vertiefenden Rahmenplanungen und Strukturkonzepte zu den identifizierten Flächen in Anspruch genommen. Um die Beauftragungen zügig und aufwandsarm für die Kommunen zu ermöglichen, hat NRW.URBAN Rahmenvertragspartnerschaften ausgeschrieben. Zehn namhafte Planungsbüros konnten so gewonnen werden, um die Gestaltung neuer, qualitätsvoller und gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebundener Baugebiete in angemessener Dichte zu konkretisieren.

**Nachfragegerechter Wohnungsbau** Bezahlbar, innenstadtnah und mit guter Verkehrsanbindung - solcher Wohnraum wird in der gesamten Region Köln/Bonn dringend gesucht. Das notwendige Flächenpotenzial gibt es in Troisdorf. Von dort ist der Hauptbahnhof Köln innerhalb von 18 Minuten mit dem Zug zu erreichen, der Hauptbahnhof Bonn in 26 Minuten. Das jetzt in Bau befindliche neue „Carré verde“ liegt verkehrsgünstig an der S-Bahn-Haltestelle Friedrich-Willhelms-Hütte; die Innenstadt ist fußläufig 700 Meter entfernt. Erst 2019 wurde das neu errichtete Empfangsgebäude am Bahnhof Troisdorf als Reisenden- und Dienst-

**Walter Schaaf** ist Technischer Beigeordneter der Stadt Troisdorf



**DIE AUTOREN**



**Ludger Kloidt** ist Geschäftsführer von NRW.URBAN und BEG NRW

leistungszentrum im Herzen der Stadt eröffnet. Nun entstehen als weiteres bedeutsames Projekt zur Stärkung der Schnittstelle von Stadt und Schiene auf einer 5.800 Quadratmeter großen, zentral gelegenen Brachfläche Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 80 unterschiedlich großen Wohnungen.

Für die Umsetzung der vorangegangenen Rahmenplanung wurde ein ortsansässiger Investor und Architekt auf dem Wege eines Investorenauswahlverfahrens gewonnen. Verfahren und Grunderwerb hat die Stadt gemeinsam mit der BEG NRW durchgeführt. Das Grundstück am Bahndamm gehörte ursprünglich dem Lebenshilfe e.V. Die DB Netz AG benötigte Flächen für den Ausbau des Schienennetzes und kaufte es dem Verein ab. Der Erwerb des nicht betriebsnotwendigen Teils durch die Stadt wurde im Rahmen der Initiative „Bauland an der Schiene“ möglich.

**Hochwertig und energieeffizient** Es entstehen drei Gebäude mit dreigeschossiger Riegelbebauung und Schutzwand hin zu den Bahngleisen sowie vier Gebäude jeweils mit Staffelgeschoss. Die Wohnungen mit modernem Standard erhalten großzügige Wohnküchen mit viel Tageslicht und Zugang zu einem Balkon oder einer Terrasse - vorrangig in West- oder Ostausrichtung.

Das Vorhaben wird zu etwa 58 Prozent mit öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert und liegt mit einem KfW 55-Standard energetisch deutlich über den gesetzlichen Anforderungen. Erreicht wird dies über eine besondere Dämmung sowie eine Kombination aus einer Luft/Wasser-Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage. Für gutes Mikroklima sorgen eine Grünanlage und Dachbegrünung. Familienfreundlich sind zudem zwei Spielplätze und ein Gemeinschaftsplatz für das nachbarschaftliche Miteinander vorgesehen. Neben 80 Parkplätzen sind 136 Fahrrad-Abstellplätze geplant.

**Zusammenarbeit Land und Stadt** Für die gelingende Verzahnung eines attraktiven und qualitativ ansprechend verdichteten Wohnungsbaus mit zukunftsweisenden Nahmobilitätsstrukturen waren die Moderations- und Unterstützungsangebote des Landes ein ebenso ausschlaggebender Erfolgsfaktor wie die kommunale Zielklarheit. So zogen alle Beteiligten an einem Strang, um die Planungen zu konkretisieren und zügig zugunsten der Wohnungssuchenden in die Umsetzung zu gehen.

Das künftige, nachhaltig-urbane „Carré verde“ fügt sich städtebaulich sehr gut ein und schafft ein attraktives Wohnungsangebot für gemischte Zielgruppen. Die Vermarktung der geförderten Eigentumswohnungen an lokale Kapitalanlegerinnen und Kapitalanleger ist weitgehend abgeschlossen. Mitte 2023 können die ersten Wohnungen bezogen werden.

Die Stadt Troisdorf hat sich aufgrund der guten Erfahrungen mit den beiden Projekten Neubau Bahnhofs-



Im neuen „Carré Verde“ in Troisdorf entstehen Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 80 Wohnungen



Die Gebäude werden nach modernen, nachhaltigen und energieeffizienten Standards gebaut

gebäude und Neubau Carré Verde entschieden, noch zwei weitere Flächen im Stadtgebiet gemeinsam mit NRW.URBAN und BEG im Rahmen des Landesprogramms „Bauland an der Schiene“ anzugehen. Die ersten Projekte zeigen, dass auch eine höhere, qualitativ ansprechende bauliche Dichte an Haltepunkten der Schiene auch außerhalb der Großstädte politischen Konsens findet und entsprechende Marktnachfrage bei Investierenden und Wohnraumsuchenden besteht.

**Zukunft der Landesinitiative** Die meisten Planungen sind inzwischen fertiggestellt oder stehen kurz vor ihrem Abschluss; die entstandenen Planungsqualitäten werden fortlaufend ausgewertet. Aus der bisherigen Resonanz zu Erfolgsfaktoren und Realisierungshürden werden Ableitungen für die Zukunft getroffen und übertragbare Empfehlungen als Handreichung für alle Städte und Gemeinden aufbereitet.

Die Überzeugungsarbeit vor Ort und die formale Einleitung der Umsetzung, um die geeigneten und bereits beplanten Flächen auch tatsächlich zu nutzen, gehören in die kommunale Planungshoheit - das Land NRW steht unterstützend zur Seite. Gemeinsam tragen in der Initiative so alle Ebenen der Planungspraxis dazu bei, den großen Ruf nach mehr bezahlbarem Bauland und regionalen Wohnungsstandorten aktiv und in generationengerechter Form zu gestalten.

Am Rande: Als weiteres Bau.Land.Leben-Unterstützungsangebot schließt NRW.URBAN Rahmenvertragspartnerschaften mit Planungsbüros über städtebauliche Rahmenplanungen, die zu Beginn des Jahres 2023 allen Städten und Gemeinden zur Beauftragung zur Verfügung stehen sollen. Ein kommunales Vergabeverfahren entfällt damit.

[baulandleben.nrw](http://baulandleben.nrw)

Die Baulandentwicklung benötigt optimale Rahmenbedingungen auf allen föderalen Ebenen



FOTO: RTIMAGES - STOCK.ADOBE.COM

# Handlungsmöglichkeiten für Baulandentwicklung verbessern

Damit Städte und Gemeinden für die Schaffung von Wohnraum ausreichend Flächen zu vertretbaren Preisen ausweisen können, müssen Bund und Land geeignete Rahmenbedingungen schaffen

Das Hauptproblem bei der Schaffung von neuem Wohnraum war und ist die Bereitstellung von Bauflächen. Auch wenn die Flächenausweisung vorrangig Aufgabe der Städte und Gemeinden ist, so werden doch die Rahmenbedingungen für die Baulandentwicklung und den Wohnungsbau auf Bundes- und Landesebene gesetzt.

**Herausforderungen für die Kommunen** Die Städte und Gemeinden verbindet bei allen Unterschieden in den Ausgangsbedingungen, dass sie bei der Baulandentwicklung mit Blick auf die Erfordernisse beim Klimaschutz und der Klimaanpassung vor umfassenden Anpassungs- und Transformationsaufgaben stehen. Beim Klimaschutz geht es etwa um die Dekarbonisierung, die Nachhaltigkeit und Suffizienz beim Planen und Bauen sowie die Reduzierung des Ressourcenverbrauchs. Stichworte bei der Klimaanpassung sind die Schwammstadt, die grüne und blaue Infrastruktur sowie die dreifache Innenentwicklung.

Diese Herausforderungen werden derzeit überlagert durch explodierende Kosten bei öffentlichen und privaten Investitionen sowie erhebliche Versor-

gungsengepässe bei Baumaterialien und -produkten als Folge der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges. Das den Kommunen zur Verfügung stehende planungs- und ordnungsrechtliche Instrumentarium muss daher noch besser auf diese Herausforderungen ausgerichtet und nachjustiert werden.

**Baulandmobilisierungsgesetz** Einen spürbaren Beitrag zur Kostendämpfung kann der erleichterte Zugriff der Kommunen auf Flächen schaffen. Hierfür hat der Bund mit dem Baulandmobilisierungsgesetz im vergangenen Jahr bereits Erleichterungen im Baugesetzbuch (BauGB) auf den Weg gebracht. Die kommunalen Spitzenverbände konnten im Gesetzgebungsverfahren zahlreiche Verbesserungen für die Städte und Gemeinden durchsetzen.

Einige der neuen Handlungsoptionen - wie das erweiterte gemeindliche Vorkaufsrecht oder die erleichterte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - sind an das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes geknüpft. Diese Gebiete müssen aber die Bundesländer jeweils bestimmen. Wir erwarten, dass die neue Landesregierung die notwendige Verordnung bald erlassen und entsprechend

Cara Steinke ist Referentin für Baurecht und Wohnungswesen beim Städte- und Gemeindebund NRW



**DIE AUTOREN**



Rudolf Graaff ist Beigeordneter für Städtebau und Baurecht beim Städte- und Gemeindebund NRW

unserer Forderung eine großzügige Gebietskulisse festlegen wird, damit viele Kommunen die städtebaulichen Instrumente einsetzen können.

Aber auch die Bundesregierung bleibt weiter gefordert, um das im Koalitionsvertrag von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP vom 7. Dezember 2021 gesetzte Ziel von jährlich 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich geförderte, in dieser Legislaturperiode umzusetzen. Mit einer höheren Wohnraumförderung allein ist das nicht zu schaffen. Es braucht auch weitere Verbesserungen im Planungsrecht. Hierfür muss die für das Jahr 2023 angekündigte erneute Novellierung des BauGB genutzt werden.

**Aktivierung von Flächenpotenzialen** Ein Hebel ist die Mobilisierung von Baulücken und Brachflächen. Hierfür muss die Innenentwicklungsmaßnahme ins BauGB aufgenommen werden. Damit könnten Kommunen Baugebote in einem größeren Maßnahmenbereich aussprechen und würden nicht auf ein einzelnes Grundstück verwiesen. Schließlich sollte zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum klargestellt werden, dass dauerhafte Preis- und Belegungsbindungen in städtebaulichen Verträgen grundsätzlich möglich sind.

Bedauerlich ist, dass die neue Bundesregierung im Koalitionsvertrag ausgeschlossen hat, den zum Jahresende auslaufenden § 13b BauGB zu verlängern. Wir fordern, die Norm um Maßvorgaben für die bauliche Dichte weiterzuentwickeln und so die Baulandausweisung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren weiterhin zu ermöglichen. Generell sollten die befristeten Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes verstetigt werden, damit sich die Einarbeitung in die zum Teil sehr komplizierten baurechtlichen Instrumente für die Kommunen lohnt.

**Umsetzung von Klima- und Umweltzielen** Das BauGB muss aber auch für eine effektivere planerische Umsetzung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung überarbeitet werden. Wir brauchen einen sektoralen Bebauungsplan zur Klimaresilienz, wie wir ihn bereits zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder zur Steuerung von Vergnügungstätten kennen.

Außerdem muss das besondere Städtebaurecht um ein Klimasanierungsgebiet erweitert werden. Und für die planungsrechtliche Anordnung von energietechnischen Einrichtungen, Gebäudestandards sowie Maßnahmen der grünen und blauen Infrastruktur am Gebäude brauchen die Kommunen eindeutige Festsetzungserlaubnisse im BauGB. Schließlich muss das Planungsrecht zur Reduzierung von Versiegelungen erweitert werden.

**Pläne der NRW-Koalition** Die neue schwarz-grüne Landesregierung hat in ihrem am 27. Juni 2022 unterzeichneten Koalitionsvertrag das Prinzip der Flächensparsamkeit zur Leitschnur ihres Regierungshandelns erhoben. Sie nimmt insoweit vor allem die Innenentwicklung, die Nach- und Umnutzung vorhandener und freiwerdender Flächen, die Nutzungsdurchmischung, die Brachflächenentwicklung und die Nachverdichtung in den Blick. Ziel der Landesregierung ist es, den Flächenverbrauch zeitnah auf fünf Hektar pro Tag und perspektivisch auch weitergehend zu reduzieren. Dazu soll der durch die letzte Landesregierung gestrichene 5ha-Grundsatz wieder in den Landesentwicklungs-

## Versammlungsgesetz Nordrhein-Westfalen



Kurzkommentar von Prof. Dr. Klaus Schönenbroicher

1. Auflage 2022  
179 Seiten

**Printausgabe**  
29,90 € | DIN A5, kartoniert  
ISBN 978-3-7922-0396-5

**Digitalausgabe**  
14,- € p. a. (1-3 Nutzer)  
ISBN 978-3-7922-0397-2

Der Kurzkommentar zum neuen Versammlungsgesetz für Nordrhein-Westfalen enthält die vollständige amtliche Begründung des Gesetzes sowie weiterführende Erläuterungen und praktische Hinweise für Veranstalter, Versammlungsleiter und Behörden.

Das kompakte Werk leistet einen wertvollen Beitrag für die Versammlungspraxis in Nordrhein-Westfalen und bietet den zuständigen Behörden und Interessierten aus der Bürgergesellschaft praxisingerechte Orientierung sowie fundierte juristische Wegweisung.

## Kommunalrecht des Landes Nordrhein-Westfalen



Hand- und Lehrbuch, neubearbeitet von Prof. Dr. Johannes Dietlein

3. Auflage 2022  
668 Seiten

**Printausgabe**  
39,90 € | DIN A5, kartoniert  
ISBN 978-3-7922-0394-1

**Digitalausgabe**  
19,- € p. a. (1-3 Nutzer)  
ISBN 978-3-7922-0395-8

Das von Prof. Dr. Hans-Uwe Erichsen begründete Standardwerk hat die kommunale Praxis in Nordrhein-Westfalen maßgeblich geprägt. Auch die von Prof. Dr. Johannes Dietlein bearbeitete, umfassend aktualisierte 3. Auflage des Hand- und Lehrbuchs deckt als fundiertes und zuverlässiges Nachschlagewerk das gesamte Rechtsgebiet des nordrhein-westfälischen Kommunalrechts ab.

plan (LEP) aufgenommen werden. Schließlich soll die Einführung eines Handels mit Flächenzertifikaten geprüft werden. In welchem Verhältnis dieser Handel zu den Grundsätzen des BauGB einer bedarfsgerechten Planung stehen soll, lässt der Koalitionsvertrag aber offen. Hier wird es auf die konkretisierenden Gesetzesvorlagen ankommen.

**Reaktivierung von Brachflächen** Positiv zu sehen ist, dass die Brachflächenreaktivierung unter Zuhilfenahme des „Grundstücksfonds NRW“ und des Abbaus von Nutzungsrestriktionen verbessert werden soll. In diesen Kontext gehört auch die Ankündigung, den Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung NRW (AAV) finanziell besser auszustatten. Der AAV unterstützt die Städte und Gemeinden seit Jahren fachkundig und erfolgreich dabei, belastete Flächen wieder nutzbar zu machen und hilft so, städtebauliche „Schandflecke“ zu beseitigen und die grüne Wiese zu schonen. Die angekündigte Nachverdichtung und Nutzungsdurchmischung erfordert auch Anpassungen im Immissionsschutzrecht. Handlungsvorschläge, etwa in Form einer Sonderregel in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) im Fall des Heranrückens von Wohnbebauung an gewerblich/industrielle Nutzung, hat eine gemeinsame Arbeitsgemeinschaft aus Bauminister- und Umweltministerkonferenz in ihrem Abschlussbericht vom 24. September 2020 bereits präsentiert. Gerade für den ländlichen Raum ist auch die Geruchsimmisions-Richtlinie daraufhin zu überprüfen, inwieweit eine Anpassung zum Zwecke des Strukturwandels erforderlich ist.

**Vorsorgende Bodenpolitik** Zu begrüßen ist auch die Ankündigung im Koalitionsvertrag, durch die erleichterte Veräußerung von landeseigenen Grundstücken die Kommunen in die Lage zu versetzen, eine vorsorgende Bodenpolitik betreiben zu können. Dazu soll das Höchstbieterprinzip durch eine Konzeptvergabe nach sozialen, ökonomischen und ökologischen Kriterien ersetzt werden. Aus kommunaler Sicht ist vor allem die im Koalitionsvertrag vereinbarte Prüfung der Einrichtung eines revolvierenden Bodenfonds zu unterstützen. Auf die



FOTO: HARALD BIEBEL - STOCK.ADOBE.COM

*Für den Neubau von Wohnungen muss schnell und effizient Bauland mobilisiert werden*



FOTO: THOMBAL - STOCK.ADOBE.COM

se Weise kann ebenfalls eine aktive vorsorgende Bodenpolitik der Kommunen erleichtert werden. Bodenfonds sind ein sinnvolles Instrument gemeinwohlorientierter Stadtentwicklungspolitik, insbesondere der Wohnraumversorgung für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen. Mithilfe der Bodenfonds können Gemeinden Flächen erwerben und nach Bedarf bestimmen, wann diese entwickelt und bebaut werden.

Der Koalitionsvertrag ist hier aber sehr vage. Es gibt keine Aussage dazu, in welcher Höhe der Bodenfonds mit Finanzmitteln ausgestattet, wie er ausgestaltet und ob er in der Hand der Kommunen betrieben werden soll. Dazu werden wir Vorschläge unterbreiten und das Land bei diesem Vorhaben unterstützen. Vorbild könnte das Land Baden-Württemberg sein, das mit dem dort gegründeten Bodenfonds für finanzschwache Kommunen mit Engpässen am Wohnungsmarkt als Zwischenerwerber auftritt. Für die Umsetzung der vorgeschlagenen Instrumente wird sich der Städte- und Gemeindebund NRW in der kommenden Legislaturperiode auf Landes- als auch auf Bundesebene einsetzen.

*Zu einer flächensparenden Baulandentwicklung gehört die Erschließung von Baulücken*

## Das neue Baulandmobilisierungsgesetz

V. Dr. Max Reicherzer, Dr. Marco Rietdorf, Dr. Jan Mädler u. Dr. Dominik Snjka, hrsg. v. Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB), DStGB-Dokumentation Nr. 167, DIN A4, 32 S., kostenlos herunterzuladen unter [dstgb.de/publikationen/dokumentationen](http://dstgb.de/publikationen/dokumentationen)

Das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 gibt Städten und Gemeinden verschiedene Instrumente an die Hand, einfacher und schneller neues Baurecht zu schaffen. Dies ist mit Blick auf die dringend erforderli-

che Realisierung von Wohnbauprojekten in vielen Kommunen wichtig. Die Broschüre skizziert die zentralen Neuregelungen des Gesetzes und stellt sie im Kontext bereits bestehender planungsrechtlicher Instrumente vor. Sie geht unter anderem auf Baulandmodelle, Konzeptvergaben, den sektoralen Bebauungsplan und auch auf die besonderen Herausforderungen des Wohnens in ländlichen Räumen näher ein.



*Für Neubauten wird es in den nächsten Jahren schrittweise höhere Energiestandards geben*



# Für mehr Klimaschutz beim Bauen und Wohnen

Damit Gebäude künftig weniger Energie benötigen und weniger Treibhausgase verursachen, hebt die Bundesregierung die Energiestandards an und richtet die Förderung neu aus

Entwicklungen und Diskussionen im Bereich des Bau- und Gebäudesektors finden sich aktuell in vielfältiger Form. Auch im Koalitionsvertrag und in dem am 13. Juli 2022 veröffentlichten Sofortprogramm mit Klimaschutzmaßnahmen für den Gebäudesektor ist der große Novellierungswille der Bundesregierung deutlich erkennbar.

**Bedarf nach Einsparungen** Und tatsächlich lässt sich im Gebäudebereich ein entsprechender Bedarf konstatieren. In Deutschland entfallen rund 35 Prozent des Energieverbrauchs und etwa 30 Prozent der Treibhausgase auf den Gebäudesektor. Im Jahr 2021 verursachte der Gebäudesektor einen Ausstoß von 115 Millionen Tonnen an Treibhausgasen (THG) und hatte 2020 einen Primärenergiebedarf von rund 900 Terawattstunden (TWh).

Bis 2030 sollen nicht nur die Treibhausgaswerte nahezu halbiert, sondern auch der Energieverbrauch gesenkt werden. Vor dem Hintergrund des Ukraine-Krieges und der massiv steigenden Energiekosten wird insbesondere der Bedarf nach Einsparungen und größerer Unabhängigkeit in der Versorgung zusätzlich verstärkt.

Der hohe Energiebedarf für den Gebäudebereich birgt schon heute große Kostenrisiken - eine enorme Belastung für private wie auch für 180.000 kommunale Gebäude. Das zeigt unter anderem eine Ad-hoc-Befragung zum KfW-Kommunalpanel 2022. Lagen die

durchschnittlichen Energiekosten für Kommunen im Jahr 2020 bei 1,5 Prozent der Ausgaben, sind es aktuell nun mehr als zwei Prozent. Für 25 Prozent der Kommunen liegen die Preise sogar bei 3,5 Prozent.

**Baustandards und Förderbedingungen** Den Anfang des Novellierungsprozesses läutete der Stopp der Bundesregierung für die Förderprogramme der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im Bereich der Gebäudesanierung und der Neubauprogramme im Januar 2022 ein. Mitte Februar 2022 wurde die Förderung für Bestandssanierungen (BEG) nach Bereitstellung der entsprechenden Mittel wieder aufgenommen. Im April 2022 konnte auch die Förderung für den Neubaubereich unter veränderten Konditionen fortgeführt werden. Diese beinhalteten nunmehr Angebote für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden nach dem EH-40-Standard unter angepassten Bedingungen; so etwa die Kombination mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG).

Flankiert werden sollen die angepassten Förderbedingungen zusätzlich durch Modifikationen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Um einen Rückfall auf den bisherigen gesetzlichen EH-75-Standard zu verhindern, ist dabei die Einführung des EH-55-Neubaustandards (maximal 55 Prozent Energieverbrauch eines Referenzgebäudes) zum 1. Januar 2023 vorgesehen. Das verabschiedete Gesetz umfasst nunmehr



## DIE AUTORIN

**Marianna Roscher** ist Referatsleiterin für Städtebau, Wohnungswesen und Klimaschutz beim Deutschen Städte- und Gemeindebund



Ab 2023 ist eine bundesweite Solardachpflicht für gewerbliche Neubauten geplant

Kommunale Gebäude - hier das Rathaus der Stadt Ahaus mit einer neuen Photovoltaikanlage - bieten große Potenziale für Energieeinsparungen



zunächst nur eine Standardanhebung für den Bereich des Primärenergieverbrauchs. Die in den ursprünglichen Entwürfen vorhandenen Erhöhungen der Dämmwerte wurden hingegen vollständig gestrichen. Damit liegt der Fokus für den EH-55-Neubaustandard vorrangig auf der Wärmeversorgung beziehungsweise Heiztechnik eines Gebäudes und bevorzugt solche mit einem niedrigen Primärenergiebedarf.

Angesichts steigender Energiepreise und einer mittlerweile unsicheren Energie- und Wärmeversorgung sind diese gestückelten Anhebungen für Neubau-Standards zweifelhaft. Ein weiterhin hoher Energieverbrauch von Neubauten strapaziert das Energiedargebot und damit die Kosten für Mieterinnen und Mieter und auch Kommunen langfristig merklich. Wichtige Entscheidungen im Rahmen des GEG bleiben insofern aus und sind, ausweislich der Gesetzesbegründung, ein Zwischenschritt bis zur Einführung des EH-40-Standards im Jahr 2025.

Umso wichtiger sind zusätzliche Impulse für die dringend erforderlichen Energieeinsparungen im Bereich der Neubau- und Sanierungsförderung. Deren Neuausrichtung ist für Anfang 2023 mit einem Programm „Klimafreundliches Bauen“ vorgesehen. Dabei soll auch die bisherige Anforderungssystema-

tik umgestellt werden, sodass die THG-Emissionen im Lebenszyklus der Gebäude stärker in den Fokus genommen werden.

**Energie- und Wärmeversorgung** Doch auch für die Energie- und Wärmeversorgung von Gebäuden sind zukünftig größere gesetzliche Änderungen zu erwarten. Ab dem Jahr 2024 sollen neue Heizungen auf der Basis von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden. Begleitend hierzu wurden Ende Juni 2022 im Rahmen eines Wärmepumpen-Gipfels des Bundeswirtschafts- und des Bundesbauministeriums die ersten Eckpunkte für einen Markthochlauf entsprechender Technologien beschlossen.

Zusätzlich ist für 2023 ein Solardachpflicht für gewerbliche Neubauten geplant. Und im Bereich der Wärmeversorgung ist der bundesweite Ausbau einer flächendeckenden kommunalen Wärmeplanung vorgesehen, sodass bis 2030 insgesamt 50 Prozent der Wärme klimaneutral erzeugt werden. Die nähere Ausgestaltung gilt es insofern eng zu begleiten, um Kommunen, Industrie und Privatpersonen bestmöglich auf die kommenden Veränderungen vorzubereiten.

**Fazit und Ausblick** Die erforderlichen Entwicklungen und Vorhaben im Rahmen des Gebäude- und Bausektors werden ihre Akteure in den kommenden Jahren vor einen großen Transformationsprozess stellen. Dabei gibt es nicht nur große Sanierungsbedarfe im Bestand, sondern gleichzeitig das Ziel der Bundesregierung, 400.000 Wohnungen pro Jahr bauen zu wollen. Diese Zielsetzungen werden durch den Mangel an Baustoffen und Fachpersonal, der sich insbesondere im Bereich der Bau- und Planungsbehörden deutlich zeigt, enorm verschärft.

Für die Neuausrichtung der Bundesförderung für effiziente Gebäude gilt es, die kommenden Prozesse und Bedarfe abzubilden. Zwingend erforderlich ist es, Innovationen im Bereich des nachhaltigen und ressourcensparenden Bauens und Wohnens anzuregen und dies durch entsprechende Fördermittel zu hinterlegen. Von besonderer Bedeutung sind die im Rahmen des Sofortprogramms Klimaschutzmaßnahmen für den Gebäudesektor neu angekündigten Förderprogramme für die Sanierung kommunaler Gebäude. Neben privaten Wohnungen und Häusern bergen gerade die rund 180.000 kommunalen Gebäuden sowie die mehr als zwei Millionen kommunalen Wohnungen große Potenziale.

Diese Maßnahmen können durch eine gestärkte Förderung von Sanierungs- und Beratungsmaßnahmen durch Bund und Länder maßgeblich befördert werden. Entsprechende Fördermittelverfahren sind zukünftig effizienter, ergebnisorientierter und unbürokratischer zu gestalten, um Personal- und Sachmittel einzusparen.

FOTOS (4): PHILIPP KÖHLER / DRK



Bei der Hochwasserkatastrophe in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen waren Tausende von Helferinnen und Helfern im Einsatz

**Dr. Hasan Sürgit** ist Vorstandsvorsitzender des DRK-Landesverbandes Westfalen-Lippe



**DIE AUTOREN**

# Bevölkerungsschutz in NRW modernisieren und stärken

Angesichts der COVID-19-Pandemie und der Unwetterkatastrophe im vergangenen Jahr spricht sich das DRK NRW für Verbesserungen im Bevölkerungsschutz aus

Der Schutz der Menschen vor Gefahren und ihres Hab und Gutes ist eine der wesentlichsten Aufgaben des Staates. Auch in Nordrhein-Westfalen wird der Bevölkerungsschutz vom Ehrenamt getragen. Die Mitwirkung ehrenamtlicher Kräfte ist Ausfluss des Subsidiaritätsprinzips bei der Wahrnehmung von Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge, die sich in NRW nicht nur im Sozial- und Gesundheitsbereich durch die Verbände der Freien Wohlfahrtspflege, sondern auch im Bevölkerungsschutz durch die anerkannten Hilfsorganisationen bewährt hat.

Zu den anerkannten Hilfsorganisationen in NRW gehören die beiden DRK-Landesverbände Nordrhein und Westfalen-Lippe als Teil der nationalen Rotkreuzgesellschaft der Bundesrepublik Deutschland. Mit rund 500.000 fördernden Mitgliedern sowie ehrenamtlich und hauptamtlich Engagierten sind sie die größte humanitäre Organisation. Als freiwillige Hilfsgesellschaft für die Behörden im humanitären Bereich nimmt das DRK in NRW die Aufgaben wahr, die sich aus den Genfer Rotkreuz-Abkommen von 1949, ihren Zusatzprotokollen und dem DRK-Gesetz ergeben. Zu diesen

Aufgaben gehört insbesondere die Mitwirkung als anerkannte Hilfsorganisation in Katastrophenschutz, Zivilschutz und Gefahrenabwehr.

## Bedarfsplanung auf Landesebene errichten

Nordrhein-Westfalen braucht einen modernen, an den gesellschaftlichen Entwicklungen ausgerichteten Bevölkerungsschutz. Die Bewältigung der COVID-19-Pandemie, der Unwetterkatastrophe und des Ukraine-Konfliktes haben gezeigt, dass es einer ressortübergreifenden Verantwortung und Koordination durch das Land bedarf, die stärker, umfassender, verlässlicher und verbindlicher sein muss als es die bisherigen Zuständigkeiten zulassen.

Ohne die gesetzlich festgelegten Zuständigkeiten der Kommunen in Frage zu stellen, bedarf es auch auf Landesebene einer Bedarfsplanung für den Bevölkerungsschutz, die in jeder Wahlperiode des Landtages zu aktualisieren ist. Grundlage sollten die bisherigen Erkenntnisse der Risikoanalysen des Bundes sein. Hierbei sind die umfangreichen Kenntnisse und Erfahrungen hinsichtlich örtlicher Gefahrenschwerpunkte, struktureller Besonderheiten, Ausstattungen



**Uwe Krischer** ist Landesbeauftragter für Bevölkerungsschutz des DRK-Landesverbandes Westfalen-Lippe



**Dr. Sascha Rolf Lüder** ist Leiter des Rotkreuz-Büros NRW



Zu Soforthilfe gehören die Bereitstellung von Trinkwasser und Nahrungsmitteln



Über Verpflegungszentren können täglich mehrere Tausend Personen versorgt werden

und Kompetenzen der im Bevölkerungsschutz beteiligten Akteurinnen und Akteure auf kommunaler Ebene einzubeziehen.

**Bevölkerungsschutzgesetz schaffen** Das DRK in NRW befürwortet die Schaffung eines neuen und modernen Bevölkerungsschutzgesetzes, das die bisher unterschiedlich geregelten Gesetzgebungsmaterien Brandschutz, Katastrophenschutz, Rettungsdienst und ihre Bezüge zum Gesundheitsschutz bündelt. Die Bereichsausnahme sollte im Landesrecht ausdrücklich gesetzlich bestätigt werden. Wir wünschen uns eine landesgesetzliche Verankerung der Berg- und Wasserrettung als Teil des Rettungsdienstes.

In Nordrhein-Westfalen als dem bevölkerungsreichsten Land der Bundesrepublik sollten nennenswerte Anteile der Nationalen Reserve Gesundheitsschutz und der Mobilien Medizinischen Versorgungseinheiten des Bundes aufgebaut und beim Roten Kreuz angesiedelt werden. Daneben sollten aus der Zivilschutzreserve des Bundes mindestens zwei Betreuungsmodule „Labor Betreuung 5.000“ in NRW aufgebaut werden, wovon zumindest eines beim Roten Kreuz angesiedelt werden sollte. Entsprechende Logistikkapazitäten sind

dezentral beziehungsweise flächendeckend vorzusehen und aufwuchsfähig auszugestalten.

**Zusammenarbeit verbessern** Krisenmanagement ist Regierungs- und Verwaltungsorganisation in besonderen Lagen. Zur Verbesserung der ressortübergreifenden Zusammenarbeit sollte das bereits in allen Ebenen bestehende Krisenmanagement als ein lageunabhängiges Krisenmanagement fortentwickelt und als Instrument für alle denkbaren Lagen nutzbar gemacht werden. Um Abstimmungswege zu verkürzen, Entscheidungen zu erleichtern und so Maßnahmen für Notleidende zu beschleunigen, empfiehlt sich eine Vereinbarung zwischen dem Land und dem DRK in NRW, dass die Zugänglichkeit des gesamtverbandlichen Hilfeleistungspotenzials landesgesetzlich ergänzend regelt.

Die anerkannten Hilfsorganisationen in NRW erhalten Zuwendungen für den Bevölkerungsschutz, die bislang eine Förderung hauptamtlicher Unterstützungsstrukturen im Sinne eines Freiwilligenmanagements und einer Ehrenamtskoordination sowie investive Maßnahmen für Einsatzmittel und Unterkünfte weitestgehend ausschließen. Daneben ist die allgemeine Preisentwicklung der letzten Jahrzehnte lange unberücksichtigt geblieben. Dies gilt auch für die erheblich gestiegenen Anforderungen an die Qualifikation der überwiegend ehrenamtlichen Einsatzkräfte.

Die Nachweisführung für eine Zuwendung ist zudem bürokratisch überfrachtet. Der Verwaltungsaufwand steht nicht im Verhältnis zur Zuwendungssumme und bietet wenig Motivation für das Ehrenamt. Hier bedarf es einer Anpassung der Zuwendung in Struktur und Höhe, um sicherzustellen, dass diese schlussendlich den Notleidenden tatsächlich zu Teil werden kann.

**Förderkonzepte weiterentwickeln** Die COVID-19-Pandemie macht deutlich, wie wichtig der gesellschaftliche Zusammenhalt für unser Land ist. Der Einsatz von Freiwilligen und das Verhältnis ihrer Tätigkeit zu den im Gesundheitlichen Bevölkerungsschutz mitwirkenden Hilfsorganisationen sollte eindeutig geklärt werden. Dies stärkt die bewährten Strukturen und stellt eine Verwendung von Freiwilligen auch bei künftigen Lagen sicher.

Der Ausgang einer Krise und der Umfang des Schadens sind maßgeblich abhängig von der Risiko- und Krisenmündigkeit der Bevölkerung. Die Fähigkeit, Risiken zu bewerten und entsprechend Vorbereitungen zu treffen, ist ebenso relevant wie das staatliche Krisenmanagement. Hierzu braucht es einen Beauftragten der Landesregierung, der in Zusammenarbeit mit dem Landtag, den kommunalen Spitzenverbänden, den Feuerwehrfachverbänden und den anerkannten Hilfsorganisationen sowie einer pädagogischen Begleitung durch eine Hochschule ein auf Dauer angelegtes Konzept zur Förderung der Persönlichen Notfallvorsorge entwirft und umsetzt.

## Selbsthilfefähigkeit der Bevölkerung stärken

Die Resilienz der Bevölkerung muss unter anderem durch Kampagnen zur Selbsthilfefähigkeit, lokale Aufklärungsprogramme für die Bevölkerung, der Berücksichtigung der Persönlichen Notfallvorsorge in den Lehrplänen an Schulen, der Ausbildung in Erster Hilfe, im Selbstschutz, in der Pflegeunterstützung oder in der Nachbarschaftshilfe gestärkt und ausgebaut werden. Hierbei kann das DRK mit seinen flächendeckenden Strukturen unmittelbar mitwirken.

Erste Hilfe ist als Grundstein für die Selbsthilfefähigkeit der Bevölkerung zu betrachten. Wir empfehlen die regelmäßige Auffrischung in Erster Hilfe von Führerscheininhabenden. Des Weiteren sollte die Erste Hilfe künftig fest im Stundenplan von Kindertageseinrichtungen und Schulen mit durchgehenden Projekten verankert werden. Ausdrücklich begrüßen wir die Fortführung des vom Landtag beschlossenen Projektes zur Laienreanimation an Schulen als Regelangebot als ersten, wichtigen Schritt.

Die anerkannten Hilfsorganisationen sind inzwischen formal in den Katalog der ausführenden Institutionen aufgenommen worden. Dies sollte nun die notwendige Unterstützung bei der praktischen Umsetzung finden. Bei chronisch erkrankten Patientinnen und Patienten sollte die Ausbildung in Erster



Hilfe für die Angehörigen kostenlos sein und von den Kostenträgern übernommen werden.

**Verankerung vor Ort** Bei der Weiterentwicklung der Förderkonzepte zur Persönlichen Notfallvorsorge in der Bevölkerung und zur Einbindung von Spontanhelfenden geht es am Ende auch um die partnerschaftliche Rolle der Kommunen und die Unterstützung des örtlichen Roten Kreuzes. Dies stärkt den Bevölkerungsschutz vor Ort und bildet einen wesentlichen Beitrag für die landesweite Leistungsfähigkeit. ●

*Im Katastrophenfall muss der Einsatz von hauptamtlichen und ehrenamtlichen Kräften koordiniert werden*

## Netzwerk-Treffen in Billerbeck

Seit 2018 treffen sich die Teilnehmerinnen im Bürgermeisterinnen-Netzwerk NRW regelmäßig zum fachlichen Austausch. Mit Unterstützung des Städte- und Gemeindebundes NRW fanden sich im August 17 Bürgermeisterinnen aus NRW-Kommunen zum zweitägigen Seminar in Billerbeck ein. Von der Europäischen Akademie für Frauen in Führung in Wirtschaft und Politik (EAF) referierte Manuela Möller über aktuelle Methoden eines modernen

Zeitmanagements. Zudem tauschten sich die Bürgermeisterinnen über aktuelle Herausforderungen in Kommunal- und Landespolitik aus. Derzeit sind nur knapp 13 Prozent der Chefsessel in den Rathäusern weiblich besetzt, der Frauenanteil in den Räten liegt bei etwa 30 Prozent. Erklärtes Ziel der Bürgermeisterinnen im Netzwerk ist es, sich gegenseitig zu unterstützen und den Frauenanteil in der Kommunalpolitik zu erhöhen. ●





Die Kommunen sind erste Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger in Fragen der Daseinsvorsorge

# Bürgerkommunikation der Kommunen digital und vor Ort

Der im Rahmen des Forschungsprojekts „Experimentierwerkstatt Ländliche Verbraucherpolitik“ entwickelte Leitfaden gibt Kommunen Tipps für Beratung und Information - auch für die Bürgerbeteiligung

**A**uf kommunaler Ebene spielt das Thema Beratung und Information der Bürgerinnen und Bürger eine zentrale Rolle. Die kommunalen Verwaltungen sind eine der wichtigsten Informations- und Beratungsquellen für die Menschen vor Ort, wenn es beispielsweise um Bildung, Kultur oder Wohnen geht. Bei Bürgerservices sind die Kommunen qua Gesetz Ansprechpartnerinnen. Die Bürgerinnen und Bürger sind in diesem Kontext „Verbraucherinnen und Verbraucher“ - es handelt sich also um kommunale Verbraucherberatung. Im Kontext von Bürgerbeteiligung ist es darüber hinaus entscheidend, dass auch aussagekräftige, repräsentative und vielfältige Informationen sowie Meinungen und Positionen von den Bürgerinnen und Bürgern zur Kommune fließen.

**Das Forschungsprojekt** Aus den Ergebnissen des kürzlich abgeschlossenen bundesweiten Forschungsprojekts „Experimentierwerkstatt ländliche Verbraucherpolitik“ mit Bürgerbeteiligung, das im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbrau-

cherschutz<sup>1</sup> von der Prof. Schramm-Klein GmbH durchgeführt wurde, lassen sich praktische Lehren ziehen, wie die Kommunen die Bürgerkommunikation ausgestalten sollten. Und dabei spielt die Digitalisierung eine andere Rolle, als man dies aufgrund der Allgegenwärtigkeit des Themas vermuten könnte. Ziel des Forschungsprojektes war es, einen Leitfaden für die Bundesregierung zu entwickeln, wie die Verbraucherpolitik in ländlichen Räumen idealerweise ausgestaltet werden sollte, um die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in Deutschland zu verbessern. Welche Rolle die Digitalisierung spielen kann und ob es einen großen Unterschied zwischen der Stadt- und der Landbevölkerung gibt, waren weitere relevante Fragestellungen. Übersetzt auf die kommunale Ebene ergibt sich ein praktischer Leitfaden für Themen wie „Bürgerdialog“ und „Bürgerbeteiligung“. Welche Rolle die Digitalisierung und auch das vom Land Nordrhein-Westfalen bereitgestellte Beteiligungsportal „Beteiligung NRW“ spielen können, sind weitere Erkenntnisse.

**Prof. Dr. Hanna Schramm-Klein** ist Inhaberin des Lehrstuhls für Betriebswirtschaftslehre an der Uni Siegen



## DIE AUTOREN



**Arne Klein** ist Geschäftsführer der Prof. Schramm-Klein GmbH

<sup>1</sup> Die Zuständigkeit für den Verbraucherschutz liegt seit dem 8. Dezember 2021 beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz

**Digitale Kompetenzen** Entscheidend für Kommunen ist, dass der Kommunikationsprozess im Sinne der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt wird, um Akzeptanz, demokratische Vielfalt und auch Unterstützung der Menschen für kommunales Handeln sicherzustellen. Dabei spielt neben der Digitalisierung der Mensch die entscheidende Rolle im Kommunikationsprozess.

Die Bedeutung der digitalen Kompetenzen der Menschen wird im ländlichen Raum durch Infrastrukturdefizite verstärkt. So gibt es in vielen Orten kaum oder keinen Einzelhandel oder keine Bankfiliale mehr. Beratung oder Information können nicht mehr oder nur eingeschränkt persönlich im Wohnumfeld in Anspruch genommen werden. Umso wichtiger ist es, dass Personen aus dem Umfeld von Menschen, die nicht sicher und adäquat mit digitalen Medien und Prozessen umgehen können, entsprechende Kompetenzen erhalten und ausbauen. Denn nur so können sie Personen, die Schwierigkeiten in der digitalen Welt haben, als Ansprechpartner unterstützen.

**Drei-Stufen-Modell** Aber auch die Kommunen selbst sollten ihre Kommunikation mit den Bürgerinnen und Bürgern nach bestimmten Parametern ausgestalten. Im Forschungsprojekt wurde ein Drei-Stufen-Modell entwickelt, das die optimale Vorgehensweise von Beratung und Information in Verbraucherfragen aufzeigt:

- **Schnelle Alltagsfragen:** Verbraucherinnen und Verbraucher sollten Informationen über digitale Kanäle erhalten.

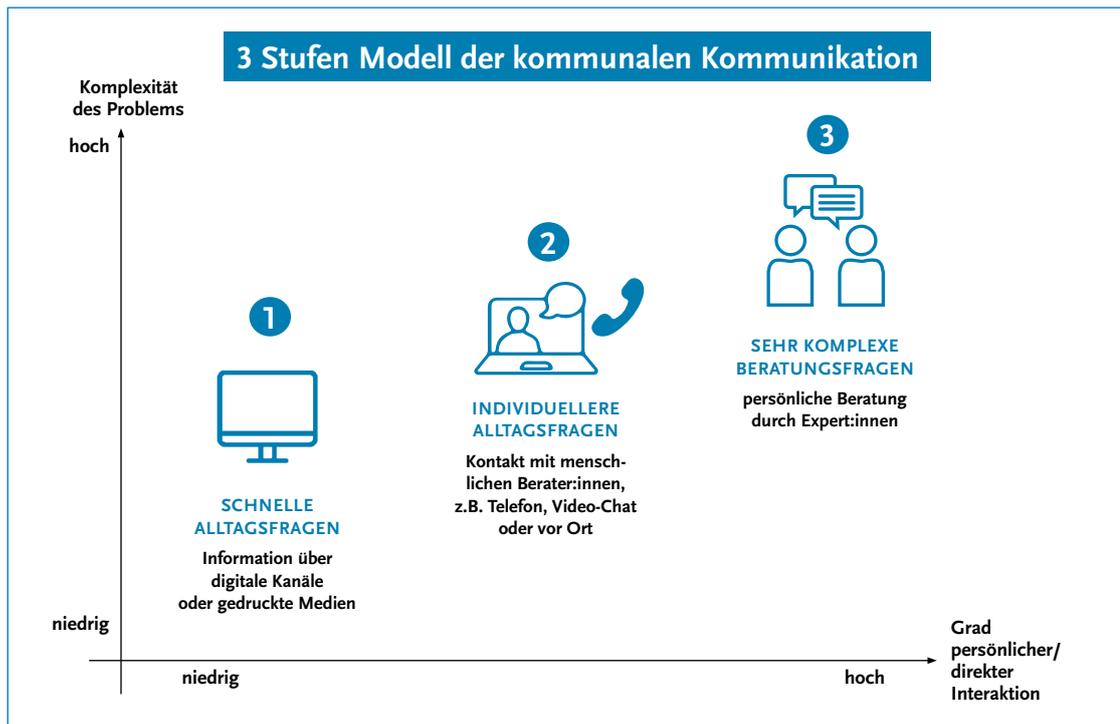


- **Individuellere Alltagsfragen:** Verbraucherinnen und Verbraucher benötigen den Kontakt mit Beraterinnen und Beratern - nicht unbedingt persönlich, aber zum Beispiel per Video-Chat oder Telefon.
- **Sehr komplexe Beratungsfragen:** Verbraucherinnen und Verbraucher erhalten persönliche Beratung von Expertinnen und Experten gegebenenfalls auch - zum Beispiel digital gestützt - in den eigenen vier Wänden.

*Bezugspersonen von unerfahrenen Nutzerinnen und Nutzern digitaler Medien müssen in ihren Kompetenzen gestärkt werden*

**Hybride Kommunikationsstrategie** Zwei Aspekte sind für Kommunen dabei besonders wichtig. Zum einen muss die Beratungsinfrastruktur der Kommune sowohl digital als auch analog sein. Alle Kontaktpunkte der Beratung und Information zu Bürgeranliegen sollten in Form eines Omni-Channel-Ansatzes, der Online- und Offline-Elemente miteinander vernetzt, integriert werden.

Gerade bei komplexeren Fragestellungen erwarten die Bürgerinnen und Bürger persönliche Kommunika-



*Das Drei-Stufen-Modell hilft bei der Beratung und Information in Verbraucherfragen*



Die Ergebnisse des Forschungsprojekts „Experimentierwerkstatt Ländliche Verbraucherpolitik“ sind in einem Leitfaden zusammengefasst

tion. Diese kann allerdings auch über digitale Kanäle erfolgen. Technologieintegration wird von den Bürgerinnen und Bürgern dabei bereits als selbstverständlich angesehen, wenn es um Verbraucherinformation und -beratung auf der ersten Stufe des genannten Modells geht. Digitale Technologien sollten aus Sicht der Bürgerinnen und Bürgern jedoch ein Add-on oder eine erste Anlaufstelle darstellen.

Für die eigentliche Beratung - sofern das Problem nicht selbstständig im Rahmen der digitalen Plattform gelöst werden kann - wird dagegen ein Mensch gewünscht. Verbraucherinnen und Verbraucher wollen selbstbestimmt entscheiden, ob, wann und in welcher Form - mit oder ohne Technologieintegration - sie Informations- und Beratungsangebote nutzen.

**Hohe Sichtbarkeit und Nutzen** Der zweite wichtige Aspekt aus kommunaler Sicht betrifft die Sichtbarkeit und den Nutzen der angebotenen kommunalen Kommunikation. Beide müssen für die Bürgerinnen und Bürger sehr hoch sein. Oft herrscht Unkenntnis über Beratungs- und Informationsangebote auf kommunaler Ebene.

Hier ist die Empfehlung, einerseits ein digitales Plattformmodell zu etablieren, andererseits jedoch auch reale Orte zu schaffen oder beizubehalten, wo der direkte Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern stattfinden kann. Die Unterstützung und Integration von Akteurinnen und Akteuren - zum Beispiel Vereine, Kirchen und Verbände, aber auch Handelsunternehmen, Hersteller, Veranstalter, Dienstleister und Finanzinstitutionen - ist sinnvoll.

**Digitale und analoge Beteiligung** Im Rahmen einer Bürgerbeteiligung ist entscheidend, sofern man ein umfassendes und relevantes Bild der Positionen

und Meinungen der Betroffenen erhalten will, digitale und analoge Beteiligungsformen in einem mehrstufigen Prozess intelligent zu mischen. Auch besteht ansonsten die Gefahr, bestimmte Personengruppen aufgrund der angebotenen Kommunikationswege auszuschließen und so zu diskriminieren. Sinnvoll ist es in jedem Fall, eine nach statischen Kriterien „repräsentative“ Meinung zu ermitteln und über eine breite Beteiligungsmöglichkeit die Bürgerinnen und Bürger auch tatsächlich in den Entscheidungsprozess einzubeziehen.

Für Kommunen ergeben sich verschiedene Handlungsfelder, auf denen die Information und Beratung der Bürgerinnen und Bürger und auch die Bürgerbeteiligung in einem strategischen System um- oder ausgebaut werden müssen und auf die im kommunalen Umfeld ein hoher Einfluss ausgeübt werden kann. Die drei wichtigsten Handlungsfelder sind:

- **Handlungsfeld Infrastruktur:** Der Erhalt von lokalen Versorgungsoptionen beziehungsweise die Schaffung physischer Interaktionspunkte, wie zum Beispiel Filialen oder Einrichtungen öffentlicher Beratungsinstitutionen, mobiler Angebote oder multifunktionaler Einrichtungen, ist eine wichtige Voraussetzung für die Teilhabe der ländlichen Verbraucherinnen und Verbraucher. Das System ist digital und „Vor-Ort“ auszugestalten.
- **Handlungsfeld Empowerment:** Privatpersonen dienen oft als Support und Ratgeber für Verbrauchergruppen mit geringer oder keiner digitalen Kompetenz und müssen deshalb in ihren Kompetenzen gestärkt werden. Im Kontext von Bürgerbeteiligungen führt ein breites Mitnehmen der Bevölkerung zu mehr Akzeptanz kommunaler Entscheidungen und macht diese auch transparenter und nachhaltiger.
- **Handlungsfeld Ausgestaltung:** Alternativen zu digitalen Lösungen in Form klassischer und vormals etablierter Wege von Verbraucherberatung und -information müssen zur Verfügung gestellt werden. Ansonsten droht die Ausgrenzung von Verbraucher-Gruppen. Digitale Lösungen sollten in den strategischen Ansatz einer Plattformlösung integriert werden und nicht zu „Insellösungen“ führen. Dieser Punkt ist relevant für den Einsatz des Beteiligungsportals „Beteiligung NRW“.

Im Verlauf des Forschungsprojektes hat sich die Befürchtung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer herauskristallisiert, dass Beratungs- und Informationsangebote der öffentlichen Hand abnehmen, während immer mehr kommerzielle Beratung und Information angeboten wird. Hier können die Kommunen im Rahmen ihrer Möglichkeiten effektiv gegensteuern, sollten aber Anbieter und kommerzielle Akteure in die Lösung einbeziehen, um ein konsistentes System aufzubauen.

[schramm-klein.com/abschlussbericht](https://schramm-klein.com/abschlussbericht)

## Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) / Bundesdatenschutzgesetz (BDSG)

**Kommentar, begründet von Rechtsanwalt Dr. Hans-Jürgen Schaffland und Dipl.-Kfm. Noeme Wiltfang, bearbeitet von Rechtsanwalt Dr. Hans-Jürgen Schaffland, Rechtsanwältin Gabriele Holthaus und Rechtsanwältin Dr. Astrid Schaffland, Stand 2020, Loseblattwerk, 3.532 Seiten in 2 Ordnern; im Abonnement: Grundwerk 122,- Euro inkl. USt. und zzgl. Versand für Fortsetzungsbezieher für mindestens ein Jahr, ISBN 978-3-503-17404-1; im Einzelbezug: Grundwerk 212,- Euro inkl. USt. und zzgl. Versand, ISBN 978-3-503-17414-0; ERICH SCHMIDT VERLAG**

Die Entwicklung des Datenschutzrechts ist dynamisch wie die sie prägenden Technologien. Laufend aktualisiert, hält Sie die Kommentierung konsequent auf neuestem Stand. EU-, Bundes- und Landesdatenschutzrecht systematisch integriert, bietet Ihnen das Werk eine vollständige Kommentierung der DS-GVO und des BDSG (neu) für alle typischen Konstellationen in der Praxis sowie einschlägige Regelungstexte der Landesdatenschutzgesetze sowie vom BDSG tangierter Gesetze.

Neben einer leicht verständlichen Synopse zu bisherigem und neuem Recht finden Sie auch Wertungen zu Auswirkungen der DS-GVO auf die Rechtslage - unter Beachtung des BDSG (neu). Innerhalb der DS-GVO-Erläuterungen werden neues Recht und die bisherige Rechtslage übersichtlich gespiegelt.

### *Ergänzungslieferung 06/2022 ISBN 978-3-503-23521-6*

Diese Lieferung enthält ein Update zur DS-GVO und zum sie ergänzenden BDSG. Schwerpunkte dieses Updates sind:

Die umfassenden Ergänzungen zu Art. 15 (Recht auf Auskunft). Seitdem sich das Datenschutzbewusstsein mit Inkrafttreten der DS-GVO erheblich gestärkt hat, wird in ungleich häufigeren Fällen von dem Auskunftsrecht Gebrauch gemacht.

Die Folge ist, dass entsprechend zahlreicher als in der Vergangenheit rechtliche Schritte gegen die verantwortlichen Stellen eingeleitet werden (Art. 79). Sehr oft führt dies dazu, dass Ansprüche auf Schadenersatz geltend gemacht werden (Art. 82). Auch kommt es zu zunehmend zur Gegenwehr der Verantwortlichen gegen Maßnahmen der Aufsichtsbehörden (Art. 78). Weitere das Rechtsverhältnis Arbeitgeber-Beschäftigte betreffende Ergänzungen enthält § 26 BDSG (Datenverarbeitung für Zwecke des Beschäftigungsverhältnisses).

Auch an dieser Stelle geben wir erneut die Empfehlung: Wer sich mit einer Frage zu einzelnen Vorschriften der DS-GVO bzw. des BDSG befasst, der sollte sicherheitshalber das umfangreiche Stichwortverzeichnis (Kz. 0015) einsehen, um sich zu vergewissern, ob es zu dieser Frage weitere Fundstellen gibt. Das Stichwortverzeichnis wird mit der Lieferung 08/22 aktualisiert werden.

### *Ergänzungslieferung 07/2022 ISBN 978-3-503-23554-4*

Diese Lieferung enthält Ergänzungen zu Vorschriften der DS-GVO. Schwerpunkt der Ergänzungen sind die Art. 2, 4, 5 und Art. 6.

Hier noch einmal der Hinweis auf die in Art. 15 Rdn. 19a, Art. 21 Rdn. 11 a, Art. 30 Rdn. 51 a und Art. 83 Rdn. 1 enthaltenen Ausführungen zu den im Jahr 2021 rasant gestiegenen Bußgelder. Diese Hinweise sollte der Verantwortliche als Warnung verstehen.

Wegen der sehr umfangreichen Erläuterungen der Vorschriften der DS-GVO und des BDSG empfehlen wir, stets auch das umfangreiche Stich-

wortverzeichnis nach evtl. weiteren einschlägigen Fundstellenangaben zu durchzusehen. Eine Aktualisierung erfolgt nach mittlerweile sechs Lieferungen seit der letzten Aktualisierung mit der nächsten Lieferung 8/22.

Az.: 17.1.1

## Praxis der Kommunal-Verwaltung

**Landesausgabe Nordrhein-Westfalen, Ratgeber für die tägliche Arbeit aller Kommunalpolitiker und der Bediensteten in Gemeinden, Städten und Landkreisen (Loseblattsammlung inkl. 3 Online-Zugänge / auch auf DVD-ROM erhältlich). Herausgegeben von: Jörg Bülow, Dr. Jürgen Dieter, Dr. Franz Dirnberger, Werner Haßenkamp, Prof. Dr. Hans-Günter Henneke, Dr. Klaus Klang, Prof. Dr. Hubert Meyer, Prof. Dr. Utz Schliesky, Prof. Dr. Gunnar Schwarting, Prof. Dr. Wolf-Uwe Sponer, Prof. Dr. Christian O. Steger, Hubert Stubenrauch, Johannes Winkel und Uwe Zimmermann. KOMMUNAL- UND SCHUL-VERLAG, Wiesbaden, Telefon 0611-88086-10, Telefax 0611-88086-77, [www.kommunalpraxis.de](http://www.kommunalpraxis.de), E-Mail: [info@kommunalpraxis.de](mailto:info@kommunalpraxis.de)**

Die vorliegende (nicht einzeln erhältliche) Lieferung enthält:

### *614. Nachlieferung I Juli 2022 I Preis 89,00 Euro*

A 15 - Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) - Von German Foerster, Ltd. Verwaltungsdirektor a. D., fortgeführt von Henning Jäde, Ltd. Ministerialrat a. D., weiter fortgeführt von Dr. Bettina Meermagen, Richterin am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof:

Die Kommentierungen zu den §§ 3a (Elektronische Kommunikation) und 20 (Ausgeschlossene Personen) wurden überarbeitet.

F 12 - Bundeskleingartengesetz (BKleingG) - Begründet von Dr. Lorenz Mainczyk, Ministerialrat a. D., Rechtsanwalt, fortgeführt von Patrick R. Nessler, Rechtsanwalt, St. Ingbert:

Die Erläuterungen zum BKleingG wurden auf den neuesten Stand gebracht.

K 2g - Prostituiertenschutzgesetz (ProstSchG) - Von Sabine Weidtmann-Neuer:

Die Kommentierungen zu den §§ 2-5, 8-17, 23, 25, 26, 30, 33, 34, 37 ProstSchG wurden überarbeitet. Die Kommentierung zu § 34 (Datenverarbeitung; Datenschutz), die aufgrund der aktuellen Datenschutzregelungen geändert werden muss, erfolgt mit der folgenden Lieferung.

K 4a - Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Von Dr. Wolfgang Sinner, Vors. Richter am Bayerischen Verwaltungsgericht München, Prof. Dr. Ulrich M. Gassner, Mag. rer. publ., M. Jur. (Oxon.), Professor für Öffentliches Recht mit Schwerpunkt europäisches und nationales Umweltrecht an der Universität Augsburg (bis Dezember 2014), Dr. Joachim Hartlik, Inhaber des Büros für Umweltprüfungen und Qualitätsmanagement, Lehrte, sowie Dr. Juliane Albrecht, wissenschaftliche Mitarbeiterin am Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung in Dresden:

Diese Lieferung widmet sich im Schwerpunkt nochmals den Neuerungen, die das „Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung“ - UVPModG - mit sich bringt. Erste Praxiserfahrungen werden aufgegriffen, die im Zuge des UVPModG geänderte 9. BImSchV erläutert und Tendenzen eingeordnet, die sich in der Rechtsprechung abzeichnen. Das UmwRG 2017 wird behandelt, die Rechtsprechung ist aktualisiert, wichtige Entscheidungen sind mit Anmerkungen versehen. Die Neubearbeitung des Rechts der Strategischen Umweltprüfung auf der Grundlage des UVPModG wird fortgeführt. Der Methodikteil ist neu geschrieben worden. Hier liegt der Schwerpunkt bei der Erläuterung zu neuen Schutzgütern.

Az.: 13.0.1.002/001

## Deutsch-Französischer Bürgerfonds mit höherem Budget

Der Deutsch-Französische Bürgerfonds hat seit seinem Start im April 2020 mehr als 800 Projekte zwischen Deutschland und Frankreich gefördert - darunter auch Partnerschaften von Kommunen. Das Jahresbudget des Bürgerfonds wurde nun von 2,4 Millionen auf fünf Millionen Euro mehr als verdoppelt. Der Bürgerfonds „bringt die Zivilgesellschaften beider Länder einander näher und erfüllt einen echten Bedarf bei Vereinen oder Städtepartnerschaften, deren Austausch wir mit den zusätzlichen Mitteln noch besser unterstützen können“, freut sich der Leiter des Deutsch-Französischen Bürgerfonds, Benjamin Kurc. Der Bürgerfonds wird zu gleichen Teilen von der deutschen und der französischen Regierung finanziert und vom Deutsch-Französischen Jugendwerk umgesetzt.

## Kommunalpolitischer Preis der Goerdeler-Stiftung

Die Carl und Anneliese Goerdeler-Stiftung zeichnet mit Unterstützung der Stadt Leipzig sowie weiterer Partner alle zwei Jahre herausragende Kooperationen von Kommunen oder kommunalen Allianzen aus. In der aktuellen Wettbewerbsrunde geht der Kommunalpolitische Preis an grenzüberschreitende Kooperationsprojekte zu partizipativen kommunalen Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen. Kommunen oder regionale Verantwortungsgemeinschaften können sich, gegebenenfalls auch unter Einbeziehung zivilgesellschaftlicher Kräfte, bewerben. Der Preis ist mit 2.000 Euro dotiert, die bei mehreren gleichwertigen Bewerbungen geteilt werden können. Einsendeschluss ist am 16. September 2022. Infos gibt es unter [connective-cities.net/fileStorage/user\\_upload/Goerdeler-Stiftung\\_Preis2023.pdf](https://connective-cities.net/fileStorage/user_upload/Goerdeler-Stiftung_Preis2023.pdf).

## Ruhrgebiet Partner bei EU-Projekt „Transformer“

Wie europäische Regionen klimaneutral werden könnten, ist die zentrale Frage des neuen Projekts „Transformer“, das die Europäische Union im Rahmen des Programms „Horizon Europe“ mit rund 2,3 Millionen Euro fördert. In vier Regionen - Ruhrgebiet, Emilia-Romagna in Italien, Niederschlesien in Polen und Westmazedonien in Griechenland - werden dazu unterschiedliche Schwerpunkte bearbeitet. Die Metropole Ruhr wird Reallabor für den Transformationsprozess in den Bereichen Verkehr, Kreislaufwirtschaft, Energie und Industrie mit dem Fokus auf Wasserstoff sein. An dem Vorhaben beteiligt ist unter anderem auch die Business Metropole Ruhr GmbH. Die Ruhr-Universität Bochum koordiniert das Vorhaben und begleitet es wissenschaftlich.

## Plattform #EntdeckeEuropa für junge Menschen

Wie funktionieren die europäischen Institutionen? Welche Rolle spielt die Europäische Union im Alltag? Antworten auf diese Fragen liefert die digitale Plattform #Ent-

deckeEuropa der Vertretung der Europäischen Kommission in Bonn. Dabei nehmen die fiktiven Charaktere Emma und Paul Jugendliche und junge Leute mit auf eine Entdeckungsreise durch Brüssel. Sie erklären Grundlegendes zur Funktionsweise der EU-Institutionen und erläutern historische Meilensteine und aktuelle Themen. Die Plattform verzichtet bewusst auf lange Texte und nutzt stattdessen Medien wie Video und Audio, um jungen Menschen Informationen näher zu bringen. Die Plattform #EntdeckeEuropa ist erreichbar unter [entdecke-europa.com](https://entdecke-europa.com).

## Preis für barrierefreie Städte 2023

Die Europäische Kommission und das Europäische Behindertenforum haben den Preis für barrierefreie Städte ausgeschrieben. Für den „Access City Award 2023“ können sich europäische Städte mit mindestens 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bewerben, die die Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderungen verbessert haben und weitere Schritte planen, um Barrieren abzubauen. Der Wettbewerb verläuft in zwei Phasen: Zunächst bewerten nationale Jurys die Bewerbungen aus dem eigenen Land, bevor eine EU-Jury aus dieser Vorauswahl die Gewinnerstädte auswählt. Für die Siegerstadt gibt es 150.000 Euro, die Zweit- und Drittplatzierten erhalten 120.000 beziehungsweise 80.000 Euro. Bewerbungen sind bis 8. September 2022 möglich. Infos gibt es unter [accesscityaward.eu](https://accesscityaward.eu).

## Drei Milliarden zusätzliche Bäume für die EU

Im Rahmen des Europäischen Grünen Deals und der EU-Biodiversitätsstrategie sollen bis 2030 drei Milliarden zusätzliche Bäume in der EU gepflanzt werden. Die Europäische Kommission hat dazu eine EU-Plattform eingerichtet. Auf der neuen interaktiven Online-Karte „MapMyTree“ können sich Einzelpersonen, Schulen, Verbände, Unternehmen und Kommunen als Baumpflanzerinnen und Baumpflanzer registrieren. Allerdings können nur „richtige Bäume am richtigen Ort“, die einen Nutzen für Biodiversität und Klima bringen, berücksichtigt werden. Damit soll die bewaldete Fläche in der EU und deren Widerstandsfähigkeit erhöht und der Verlust an Artenvielfalt, Klimawandel und Verschmutzung bekämpft werden. Die Plattform ist erreichbar unter [mapmytree.eea.europa.eu/#/](https://mapmytree.eea.europa.eu/#/).

## Neue Runde des Wettbewerbs „Team up!“

Der Wettbewerb „Team up! Jugendaustausch NRW-Großbritannien“ der nordrhein-westfälischen Landesregierung geht in die zweite Runde. Gesucht werden erneut Austauschprojekte für Jugendliche und junge Erwachsene von 14 bis 26 Jahren aus Deutschland und Großbritannien. Bewerben können sich Kommunen, Vereine, Verbände, Schüler-, Studierenden- und andere zivilgesellschaftliche Initiativen in Nordrhein-Westfalen. Ausdrücklich begrüßt werden auch Projekte, die von jungen Menschen aus NRW selbst eingereicht werden. Die prämierten Projekte erhalten bis zu 3.500 Euro. Bewerbungen sind bis 30. September 2022 möglich. Infos gibt es unter [mbei.nrw/teamup](https://mbei.nrw/teamup).



EUROPA-NEWS  
zusammengestellt von  
Barbara Baltsch,  
Europa-Journalistin,  
E-Mail: [barbara.baltsch@kommunen.nrw](mailto:barbara.baltsch@kommunen.nrw)

## Betrieb eines kommunalen Internetportals

Der unter anderem für Ansprüche aus dem Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb zuständige I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) hat entschieden, dass das Internetangebot einer Kommune in Form eines Stadtportals, in dem nicht nur amtliche Mitteilungen, sondern auch Informationen über das Geschehen in der Stadt abrufbar sind, das Gebot der "Staatsferne der Presse" nicht verletzt, wenn der Gesamtcharakter des Internetangebots nicht geeignet ist, die Institutsgarantie der freien Presse aus Art. 5 Abs. 1 Satz 2 GG zu gefährden.

BGH, Urteil vom 14.07.2022

- Az.: - I ZR 97/21 -

Die Klägerin ist ein Verlag, der neben Tageszeitungen in Form von Printmedien auch digitale Medien anbietet, darunter ein Nachrichtenportal. Die beklagte Stadt Dortmund betreibt ein Internetportal, in dem nicht nur amtliche Mitteilungen, sondern auch redaktionelle Inhalte veröffentlicht werden. Nach der über das Internetportal abrufbaren Eigenwerbung soll es umfassend und aktuell über das Geschehen in der Stadt informieren. Die Klägerin hat die Beklagte auf Unterlassung in Anspruch genommen. Sie ist der Auffassung, das Internetportal überschreite die Grenzen der zulässigen kommunalen Öffentlichkeitsarbeit und sei deshalb nach § 3a UWG in Verbindung mit dem aus Art. 5 Abs. 1 Satz 2 GG folgenden Gebot der Staatsferne der Presse wettbewerbswidrig.

Nach Auffassung des BGH verstößt das Internetportal in der von der Klägerin beanstandeten Fassung jedoch nicht gegen das aus Art. 5 Abs. 1 Satz 2 GG abgeleitete Gebot der Staatsferne der Presse. Umfang und Grenzen des Gebots der Staatsferne der Presse seien bei gemeindlichen Publikationen unter Berücksichtigung der Garantie der kommunalen Selbstverwaltung des Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG und der daraus folgenden gemeindlichen Kompetenzen einerseits sowie der Garantie des Instituts der freien Presse des Art. 5 Abs. 1 Satz 2 GG andererseits zu bestimmen. Äußerungs- und Informationsrechte der Gemeinden fänden ihre Legitimation in der staatlichen Kompetenzordnung, insbesondere in der Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG. Die darin liegende Ermächtigung zur Information der Bürgerinnen und Bürger erlaube den Kommunen allerdings nicht jegliche pressemäßige Äußerung mit Bezug zur örtlichen Gemeinschaft. Kommunale Pressearbeit finde ihre Grenze in der institutionellen Garantie des Art. 5 Abs. 1 Satz 2 GG, welche die Freiheitlichkeit des Pressewesens insgesamt garantiert. Diese sei unabhängig davon einschlägig, dass die Klägerin nicht ein Druckerzeugnis der Beklagten, sondern deren Internetauftritt und damit ein Telemedienangebot beanstandet. Das Gebot der Staatsferne der Presse schütze auch vor Substitutionseffekten kommunaler Online-Informationsangebote, die dazu führen, dass die private Presse ihre besondere Aufgabe im demokratischen Gemeinwesen nicht mehr erfüllen kann.

Für die konkrete Beurteilung kommunaler Publikationen seien deren Art und Inhalt sowie eine wertende Gesamtbetrachtung maßgeblich. Dabei sei entscheidend, ob der Gesamtcharakter des Presseergebnisses geeignet ist, die Institutsgarantie aus Art. 5 Abs. 1 Satz 2 GG zu gefährden. Bei Online-Informationsangeboten, die nach ihren technischen Gegebenheiten nicht den für Druckerzeugnisse bestehenden Kapazitätsbeschränkungen unterliegen, sei das quantitative Verhältnis zwischen zulässigen und unzulässigen Beiträgen regelmäßig weniger aussagekräftig als bei Printmedien. Für die Gesamtbetrachtung könne deshalb bedeutsam sein, ob gerade die das Gebot der Staatsferne verletzenden Beiträge das

Gesamtangebot prägen. Die vom Berufungsgericht nach diesen Maßstäben vorgenommene Beurteilung des Internetportals der beklagten Stadt hat der Bundesgerichtshof nicht beanstandet. Das Berufungsgericht hatte die Klage abgewiesen.

## Kalkulation von Abwassergebühren

Die Abwassergebührenkalkulation der Stadt Oer-Erkenschwick für das Jahr 2017 ist nach Auffassung des OVG NRW rechtswidrig, weil die konkrete Berechnung von kalkulatorischen Abschreibungen und Zinsen zu einem Gebührenaufkommen führt, das die Kosten der Anlagen überschreitet. Dies hat das OVG in einem Musterverfahren entschieden und damit seine langjährige Rechtsprechung zur Kalkulation von Abwassergebühren geändert.

OVG NRW, Urteil vom 17.05.2022

- Az.: 9 A 1019/20 -

Ein Bürger aus Oer-Erkenschwick hatte gegen die Festsetzung von Schmutz- und Regenwassergebühren für das Jahr 2017 geklagt. Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen wies die Klage im Jahr 2020 ab. Die Berufung des Klägers hatte Erfolg, das Oberverwaltungsgericht hob den Gebührenbescheid auf.

Die Satzung über die Erhebung von Abwassergebühren in der Stadt Oer-Erkenschwick aus November 2016, die dem Gebührenbescheid für 2017 zugrunde liegt, ist nach Auffassung des OVG unwirksam. Die Gebühren seien insgesamt um rund 18 % überhöht gewesen. Neben einem geringfügigen Rechenfehler (doppelter Ansatz der Abschreibungen für Fahrzeuge und Geräte) lägen nach der nun erfolgten Änderung der bisherigen, 1994 begründeten Rechtsprechung des OVG zwei grundlegende Kalkulationsfehler vor. Der gleichzeitige Ansatz einer Abschreibung der Entwässerungsanlagen mit ihrem Wiederbeschaffungszeitwert (Preis für die Neuanschaffung einer Anlage gleicher Art und Güte) sowie einer kalkulatorischen Verzinsung des Anlagevermögens mit dem Nominalzinssatz (einschließlich Inflationsrate) sei unzulässig. An der bisherigen anderslautenden Rechtsprechung werde nicht mehr festgehalten. Diese Kombination von Abschreibungen und Zinsen sei nach dem vom Gericht eingeholten Gutachten zwar betriebswirtschaftlich vertretbar, worauf das Kommunalabgabengesetz zunächst abstellt. Aus der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ergebe sich aber der Zweck der Gebührenkalkulation, durch die Abwassergebühren nicht mehr als die dauerhafte Betriebsfähigkeit der öffentlichen Einrichtung der Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Die Gebühren dürften nur erhoben werden, soweit sie zur stetigen Erfüllung der Aufgaben der Abwasserbeseitigung erforderlich sind. Der gleichzeitige Ansatz einer Abschreibung des Anlagevermögens auf der Basis seines Wiederbeschaffungszeitwertes sowie einer kalkulatorischen Nominalverzinsung widerspreche diesem Kalkulationszweck, weil er einen doppelten Inflationsausgleich beinhalte. Außerdem sei der von der Stadt in der Gebührenkalkulation - ebenfalls auf Basis der bisherigen Rechtsprechung - angesetzte Zinssatz von 6,52 % sachlich nicht mehr gerechtfertigt. Der hier gewählte einheitliche Nominalzinssatz für Eigen- und Fremdkapital, der aus dem fünf-



GERICHT  
IN KÜRZE  
zusammengestellt  
von Referent  
Carl Georg Müller,  
StGB NRW

zigjährigen Durchschnitt der Emissionsrenditen für festverzinsliche Wertpapiere inländischer öffentlicher Emittenten zuzüglich eines pauschalen Zuschlags von 0,5 Prozentpunkten für höhere Fremdkapitalzinsen ermittelt wurde, gehe über eine angemessene Verzinsung des für die Abwasserbeseitigungsanlagen aufgewandten Kapitals hinaus. Das OVG hält es bei einer einheitlichen Verzinsung für angemessen, den zehnjährigen Durchschnitt dieser Geldanlagen ohne einen Zuschlag zugrunde zu legen. Daraus ergäbe sich für das Jahr 2017 bei der von der Stadt Oer-Erkenschwick ansonsten gewählten Methode ein Zinssatz von 2,42 %.

Das Oberverwaltungsgericht hat die Revision nicht zugelassen. Dagegen kann die Stadt Beschwerde einlegen, über die das Bundesverwaltungsgericht entscheidet.

## Übertragener Wirkungskreis

**Hebt die Widerspruchsbehörde einen im übertragenen Wirkungskreis ergangenen Bescheid über die Kosten der unmittelbaren Ausführung einer Abrissmaßnahme auf den Widerspruch des Kostenschuldners auf, wird der als Ausgangsbehörde handelnde Landkreis hierdurch nicht in seinen Rechten verletzt.**

BVerwG, Urteil vom 09.12.2021

- Az.: 4 C 3.20 -

In Streit stand die Rechtmäßigkeit eines Widerspruchsbescheids, mit welchem der Bescheid eines sachsen-anhaltinischen Landkreises über die Erhebung von Kosten für die unmittelbare Ausführung einer Abrissmaßnahme aufgehoben wurde. Der Landkreis hatte einem Grundstückseigentümer Kosten für die unmittelbare Ausführung einer Abrissmaßnahme in Höhe von knapp 100.000 Euro auferlegt. Auf den Widerspruch des Eigentümers hob das Land als Widerspruchsbehörde den Kostenbescheid mit Widerspruchsbescheid jedoch auf, erlegte dem Landkreis die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung entstandenen notwendigen Aufwendungen des Eigentümers auf und erklärte die Zuziehung eines Bevollmächtigten im Vorverfahren für notwendig. Dies sah der Landkreis anders und klagte gegen die Entscheidung der Widerspruchsbehörde. Dies hatte bereits in den Vorinstanzen keinen Erfolg: Die Klage sei mangels Klagebefugnis unzulässig. Das Oberverwaltungsgericht führte aus, dass die Ausgangsbehörde im übertragenen Wirkungskreis durch eine einem Widerspruch stattgebende Entscheidung grundsätzlich nicht in eigenen Rechten verletzt werde. Dem Kläger stehe keine Rechtsposition zur Seite, die eingriffsgeschützt und abwehrfähig sei, insbesondere ergebe sich eine solche nicht aus der kommunalen Finanzhoheit. Zur Begründung seiner Revision machte der Kläger geltend, dass er durch den Widerspruchsbescheid in seinem Selbstverwaltungsrecht verletzt werde. Betroffen sei die Finanzhoheit, weil der angefochtene Bescheid unmittelbare Wirkung auf die kommunale Haushaltsführung habe. Ein Kostenanspruch werde zunich-tegemacht. Zudem seien ihm das Recht auf Vereinnahmung einer Verwaltungsgebühr abgesprochen und die Kosten der anwaltlichen Vertretung des Beigeladenen auferlegt worden.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) ist indes den Vorinstanzen gefolgt. Durch die Aufhebung des Kostenbescheids werde der Kläger offensichtlich nicht in seinen Rechten verletzt. Ein Landkreis als Gemeindeverband sei im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutzes befugt, das ihm hinsichtlich der kreiskommunalen Aufgaben zustehende Recht auf Selbstverwaltung (Art. 28 Abs. 2 Satz 2 GG) gel-

tend zu machen. Das Recht zur eigenverantwortlichen Aufgabenerledigung nach Art. 28 Abs. 2 Satz 2 GG beziehe sich aber nur auf gesetzlich zugewiesene Aufgaben des eigenen Wirkungskreises. Aus Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises könnten sich hingegen grundsätzlich keine eigenen Rechte eines Landkreises ergeben, weil er insoweit staatliche Aufgaben wahrnehme, also solche des Landes, und daher durch eine von seinen Wünschen oder Vorstellungen abweichende Entscheidung der Widerspruchsbehörde grundsätzlich nicht in seinen Rechten im Sinne von § 42 Abs. 2 VwGO verletzt sein könne. Erhebe er für eine Maßnahme des übertragenen Wirkungskreises wie hier Kosten (Gebühren und Auslagen), erfolge dies als Annexregelung zur unmittelbaren Ausführung ebenfalls im übertragenen Wirkungskreis. Damit sei eine Verletzung des Klägers in eigenen Rechten grundsätzlich ausgeschlossen.

Etwas anderes gelte dann, wenn - neben der auf die Sachaufgabe bezogenen Zuständigkeitsregelung - das materielle Recht, sei es einfaches oder Verfassungsrecht, zugunsten des Gemeindeverbandes eine Rechtsposition begründe, die ihrerseits eingriffsgeschützt und daher abwehrfähig ist. Das sei etwa dann der Fall, wenn die übertragene Aufgabe zugleich in den eigenen Wirkungskreis, also das Selbstverwaltungsrecht, oder in das Eigentumsrecht oder die Verfügungsberechtigung des Gemeindeverbandes eingreife. Eine vergleichbare wehrfähige Rechtsposition zugunsten des Klägers bestehe vorliegend nicht. In der für das BVerwG bindenden Auslegung des Landesrechts durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) begründeten die einschlägigen Normen keine Schutzwirkung zugunsten eines Landkreises, wenn die unmittelbar durchgeführte Maßnahme rechtswidrig war. Denn deren Rechtmäßigkeit sei tatbestandliche Voraussetzung für den geltend gemachten Kostenerstattungsanspruch. Sei aber die Bewertung der unmittelbaren Ausführung als rechtswidrig seitens der Widerspruchsbehörde einer gerichtlichen Überprüfung auf Antrag des Klägers entzogen, könne für die rechtlich zwingende Folge der Aufhebung des hierauf bezogenen Kostenerstattungsanspruchs nichts anderes gelten. Auch aus dem Verfassungsrecht könne der Kläger keine wehrfähigen Rechte für sich herleiten, insbesondere ergäben sich solche nicht aus der im Selbstverwaltungsrecht wurzelnden Finanzhoheit. Art. 28 Abs. 2 Satz 2 und 3 GG gewährleisteten u.a. den Gemeindeverbänden das Recht zur eigenverantwortlichen Einnahmen- und Ausgabenwirtschaft im Rahmen eines gesetzlich geordneten Haushaltswesens. Der Schutzbereich dieser Gewährleistung umfasse nicht einzelne Vermögenspositionen; ein Gemeindeverband könne sich daher nicht unmittelbar unter Berufung auf den verfassungsrechtlichen Schutz der Finanzhoheit dagegen wenden, dass ihm einzelne Einnahmen entzogen oder verwehrt werden. Zu den Grundlagen der verfassungsrechtlich garantierten finanziellen Eigenverantwortung gehöre jedoch eine aufgabenadäquate Finanzausstattung des Gemeindeverbandes. Diese setzt voraus, dass die verbandseigenen Finanzmittel ausreichen, um dem Gemeindeverband die Erfüllung aller zugewiesenen und im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung auch die Erfüllung selbst gewählter Aufgaben zu ermöglichen. Ausgehend davon könne sich ein Gemeindeverband dann gegen finanzielle Belastungen durch staatliches Handeln wenden, wenn er eine nachhaltige, von ihm nicht mehr zu bewältigende und hinzunehmende Einengung seiner Finanzspielräume darlegt und nachweist. Auch hiernach sei eine Verletzung der Finanzhoheit des Klägers allerdings ausgeschlossen. Denn das OVG habe - mit für den Senat bindender Wirkung - festgestellt, dass die dem Kläger durch den Widerspruchsbescheid entstehenden finanziellen Folgelasten kein von ihm nicht mehr zu bewältigendes Maß erreichten. ●



## STÄDTE- UND GEMEINDERAT

Die Fachzeitschrift für Kommunal- und Landespolitik in Nordrhein-Westfalen

<b>Herausgeber</b>	Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen Kaiserswerther Straße 199-201 40474 Düsseldorf Telefon 02 11/45 87-1 Fax 02 11/45 87-287 www.kommunen.nrw
<b>Hauptschriftleitung</b>	Hauptgeschäftsführer Christof Sommer
<b>Redaktion</b>	Barbara Baltsch, Philipp Stempel, Telefon 02 11/45 87-2 30 redaktion@kommunen.nrw Nina Hermes (Sekretariat) Telefon 02 11/45 87-231
<b>Abonnement-Verwaltung</b>	Nina Hermes Telefon 0211/4587-231 nina.hermes@kommunen.nrw
<b>Anzeigenabwicklung</b>	Krammer Verlag Düsseldorf AG Goethestraße 75 40237 Düsseldorf Jutta Hartmann • j.hartmann@krammerag.de Telefon 02 11/91 49-4 55 Fax -4 80
<b>Layout</b>	KNM / Krammerinnovation Anja Schwarzwaldner www.krammerinnovation.de
<b>Druck</b>	Holzmann Druck GmbH & Co. KG 86825 Bad Wörishofen Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Die Zeitschrift erscheint monatlich mit Doppelnummern im Februar und August. Das Abonnement (Einzelpreis 78 € komplett, elektronisch 49 €, Mindestlaufzeit 1 Jahr) ist unbefristet und kann jederzeit begonnen werden. Bestellungen nur beim Städte- und Gemeindebund NRW, Kaiserswerther Str. 199-201, 40474 Düsseldorf, Internet: www.kommunen.nrw. Jedoch kann das Abonnement innerhalb der ersten zwölf Monate mit einer Frist von einem Monat schriftlich gekündigt werden. Ansonsten verlängert es sich bis zum Ende des laufenden Kalenderjahres. Wird es dann nicht bis zum 30.11. - wirksam zum 31.12. - gekündigt, verlängert es sich um ein weiteres Kalenderjahr und bleibt dann jeweils mit einer Frist von einem Monat zum Jahresende kündbar. Die Abonnementgebühr wird - bei Abo-Beginn im laufenden Kalenderjahr - anteilig für die dann noch bezogenen Hefte sowie jeweils im 1. Quartal für das gesamte Kalenderjahr in Rechnung gestellt. Wird das Abonnement während des Kalenderjahres zum Ende der Mindestlaufzeit gekündigt und ist bereits die volle Jahres-Abonnementgebühr bezahlt, wird diese für die nicht mehr bezogenen Hefte anteilig zurückerstattet. Kein Buchhandelsrabatt. Die mit dem Namen des Verfassers/der Verfasserin veröffentlichten Beiträge geben dessen/deren persönliche Meinung wieder. Nachdruck oder elektronische Wiedergabe nur mit Genehmigung der Schriftleitung.

ISSN 0342-6106



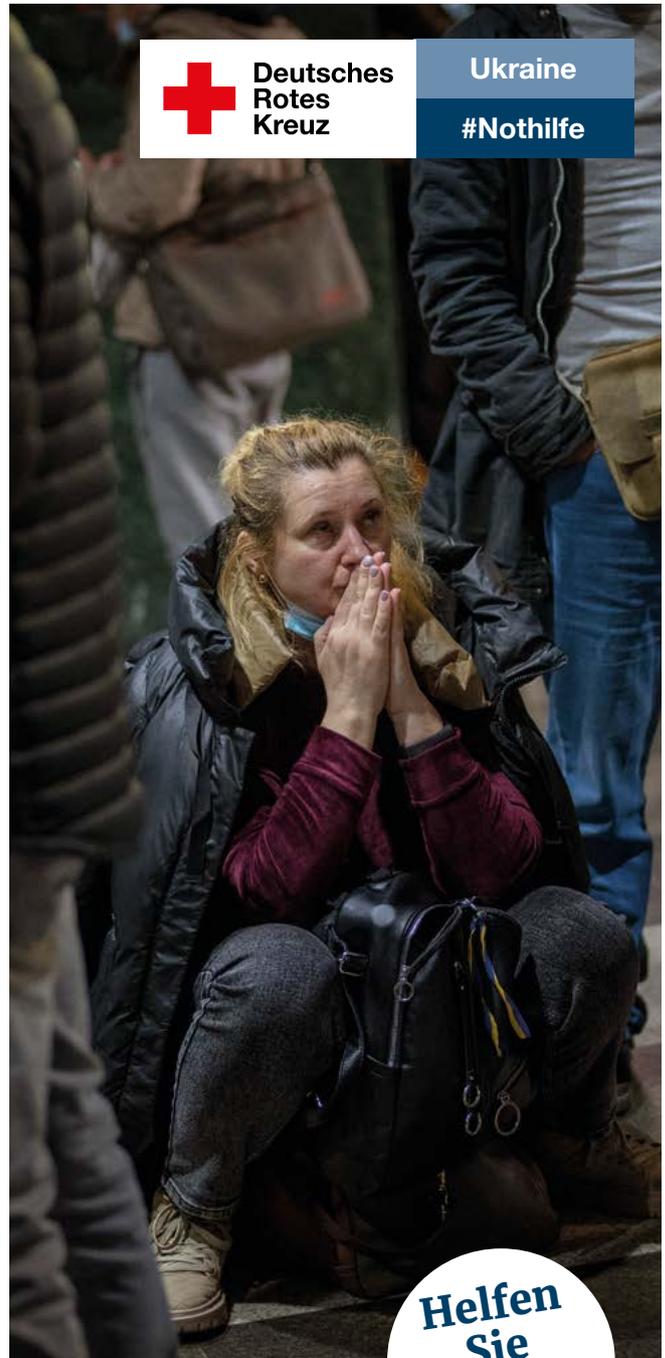
Themenschwerpunkt Oktober 2022:  
**Sozialraum**



Deutsches  
Rotes  
Kreuz

Ukraine

#Nothilfe



Helfen  
Sie  
jetzt!  
www.drk.de

**Unterstützen Sie  
Menschen in Not!**

Deutsches Rotes Kreuz e.V.  
IBAN: DE63 3702 0500 0005 0233 07  
BIC: BFSWDE33XXX  
Spendenzweck: Nothilfe Ukraine



# Wir unterstützen Sie bei Ihren kommunalen Aufgaben

## Unsere Themen:

Finanzierung kommunaler Leistungen, Gewässer, Organisation und Personal, Klimaschutz und Klimaanpassung, Abwasserentsorgung, Arbeits- und Gesundheitsschutz, IT für Kommunen, Brandschutz und Rettungsdienste, Kommunale Beschaffung, Öffentlichkeitsarbeit, Abfallentsorgung, Unterhaltung kommunaler Anlagen, Verträge und Konzessionen

## Wir sind für Sie da!

Nutzen Sie unser umfangreiches Know-how

**Kommunal Agentur NRW GmbH**

Cecilienallee 59  
40474 Düsseldorf  
Telefon 0211/430 77 - 0  
info@KommunalAgentur.NRW  
www.KommunalAgentur.NRW