

Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen

Protokoll

47. Sitzung (nicht öffentlich)

17. August 1994

Düsseldorf - Haus des Landtags

13.30 Uhr bis 15.30 Uhr

Vorsitzender: Abgeordneter Schultz (SPD)

Stenograph: Scheidel

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

Seite

- 1 Gesetz über die Feststellung eines Nachtrags zum Haushaltsplan des Landes Nordrhein-Westfalen für das Haushaltsjahr 1994 (Nachtragshaushaltsgesetz 1994)**

1

Der Ausschuß stimmt den ihn betreffenden Teilen der Einzelpläne 14 und 15 zu.

- 2 Landesentwicklungsgesellschaft**

2

Der Ausschuß nimmt den Bericht der Ministerin entgegen, dem sich eine kurze Diskussion anschließt. Das Thema soll nach ausführlichem Studium der Tischvorlage zu diesem Thema erneut aufgegriffen werden.

Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen
47. Sitzung

17.08.1994
sl-mj

Seite

**3 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
- Landesbauordnung - (BauO NW)**

8

Gesetzentwurf der Landesregierung
- Drucksache 11/7153 -
- Zuschrift 11/3371 -

Der Ausschuß faßt als Anhörungstermin den 15. November ins Auge. Vorher solle der Prognos-Gutachter im Rahmen einer internen Ausschußsitzung Rede und Antwort stehen.

4 Bauen ohne Genehmigungsverfahren

10

Antrag der Fraktion der F.D.P.
- Drucksache 11/6065 -

Der Antrag ist bereits im Zusammenhang mit dem vorangegangenen Tagesordnungspunkt behandelt worden.

5 Obdachlosigkeit in NRW bekämpfen!

10

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- Drucksache 11/4294 -
- Vorlagen 11/2032, 11/2700 und 11/2916 -
- Zuschrift 11/3045 (Neudruck) -
- Information 11/565 -
- Ausschußprotokolle 11/717, 11/956 und 11/1121 -

Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen
47. Sitzung

17.08.1994
sl-mj

Seite

Der Ausschuß erörtert das Thema und verständigt sich nach Zusage seitens des MBW darauf, daß interessierte Ausschußmitglieder an einem vom MBW organisierten Fachgespräch teilnehmen werden.

6 Terminplanung des Ausschusses für das erste Quartal 1995

Siehe Seiten 14 und 15 des Diskussionsteils.

Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen
47. Sitzung

17.08.1994
sl-mj

**3 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
- Landesbauordnung - (BauO NW)**

Gesetzentwurf der Landesregierung
- Drucksache 11/7153 -
- Zuschrift 11/3371 -

Der **Vorsitzende** weist einleitend auf einen Antrag von CDU und F.D.P. hin, eine öffentliche Anhörung zu veranstalten.

Abgeordneter Zellnig (CDU) macht auf eine Broschüre des MBW zu diesem Thema aufmerksam, die den Eindruck in der Bevölkerung erwecke, als sei ab 1995 eine Bauordnung überhaupt nicht mehr erforderlich. Der Einstieg in das von allen Seiten gewünschte solide Gesetzgebungsverfahren werde dadurch erschwert.

Auch **Abgeordnete Nacken (GRÜNE)** gibt diesen Eindruck wieder. Im Ausschuß sei noch gesagt worden, daß am Ende der Beratungen ein ganz anderes Produkt als das anfängliche herauskommen werde. Auf den Austausch der Argumente unter den Ausschußmitgliedern sei deutlich abgehoben worden. Mit der Broschüre werde der gegenteilige Eindruck erweckt.

Abgeordneter Kuhl (F.D.P.) äußert ebenfalls sein Mißfallen. Das, was die Landesregierung jetzt herausgegeben habe, sei der Gipfel aller Publikationssünden, die es schon in der Vergangenheit gegeben habe. Der von der Landesregierung gegenüber dem Parlament gefahrene Stil mache ihn äußerst betroffen.

Wie hoch sei die Auflagenstärke der Broschüre? Wie werde die Streuung bewerkstelligt? Wie hoch seien die Kosten?

Abgeordneter Wolf (SPD) konstatiert, je näher ein Wahltag rücke, um so sensibler werde die Öffentlichkeitsarbeit aller Orten diskutiert. Das sei in Bonn nicht anders als in Düsseldorf. Das Verfahren liege jedoch immer noch in Händen des Parlaments und damit des Ausschusses. Änderungen, die aufgrund der Anhörung für notwendig erachtet würden, werde das Parlament vornehmen. Die Broschüre der Landesregierung bedeute insofern keine Beschränkung.

Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen
47. Sitzung

17.08.1994
sl-mj

Wann werde das Gutachten, das die Landesregierung in Auftrag gegeben habe, dem Ausschuß vorliegen? Die Anhörung solle erst anschließend stattfinden, damit sie auf dem letzten Stand des verfügbaren Wissens basiere.

Zu den Fragen äußert sich **Staatssekretär Dr. Ritter (MBW)**: Die Broschüre sei in einer Auflagenstärke von 5 000 Exemplaren publiziert worden und könne schon von daher nicht als massenwirksam eingestuft werden. Sie habe lediglich den ungeheuren Informationsbedarf gedeckt, der sich im Zusammenhang mit dem Gesetzentwurf der Landesregierung ergeben habe. Die Druckkosten beliefen sich auf rund 3 100 DM.

Ministerin für Bauen und Wohnen Brusis informiert, das Prognos-Gutachten solle dem Ministerium zum 31. August 1994 zugeleitet werden. Die Landesregierung werde dazu eine Stellungnahme erarbeiten und dem Landtag beides als Grundlage für die weitere Beratung zuleiten. Da das Prognos-Gutachten als erstes vorliegen werde, werde es den Sprecherinnen und Sprechern der Fraktionen zur Kenntnisnahme direkt zugeleitet.

Der **Vorsitzende** regt an, die im Vorlauf zu einer Anhörung zu erledigenden Formalitäten bis Mitte September abzuwickeln. Den Anzuhörenden solle bis zur Anhörung wie üblich ein Zeitraum von sechs Wochen eingeräumt werden.

Ministerin für Bauen und Wohnen Brusis hält es für möglich, auch ohne Kenntnis des Gutachtens bereits zu Formulierungen und über Anzuhörende nachzudenken. Sobald der Landesregierung das Gutachten vorliege, werde es auch den Abgeordneten zugeleitet. Die Stellungnahme des MBW werde jedoch erst nach dem 20. September vorliegen können.



**Ministerium für Bauen und Wohnen
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Ministerium für Bauen und Wohnen NRW 40 190 Düsseldorf

Elisabethstraße 5-11
40 217 Düsseldorf
Telefon
(0211) 38 43 - 0
Durchwahl
38 43 -

Datum 10. August 1994

**Tischvorlage für die Sitzung des Landtagsausschusses für Städtebau und Wohnungswesen am
17. August 1994**

**Regionalisierung im Unternehmensverbund der Landesentwicklungsgesellschaft NRW
unter Einbeziehung der Rheinland Köln**

Über das Konzept zur Regionalisierung im LEG-Verbund wurde der Ausschuß im September 1990 und im März 1991 informiert. Bei der Vorstellung in den Gremien der Gesellschaften wurde deutlich, daß eine breite Zustimmung bei der Annahme und Umsetzung der Regionalisierungspläne in den Gesellschaften vorhanden ist. Mittlerweile ergeben sich durch die geleisteten Vorarbeiten der Geschäftsführer, Gutachter und des Ministeriums für Bauen und Wohnen klare Konturen der Regionalisierung und der notwendigen Umsetzungsschritte, die nachfolgend vorgestellt werden.

1. Entwicklung und Zielsetzung der Regionalisierung

Bereits bei der Übernahme der "Neue Heimat" durch die landesbeteiligten Wohnungsunternehmen wurde eine Überprüfung der Organisationsstrukturen in den Unternehmen des LEG-Verbundes angekündigt.

Der Verbund, wie er sich in den vergangenen Jahren entwickelte, verlangte neue Organisationsstrukturen, die Zuordnung regionaler Zuständigkeiten und die Nutzung gemeinsamer Infrastrukturen. Dadurch werden wichtige Beiträge

- zur Verstärkung der Mieternähe und der Marktpräsenz,
- zur Einführung von erweiterten Steuerungsmöglichkeiten bei der Realisierung hoher Qualitäten in der Wohnungspolitik und der Verbesserung der wohnungsnahen Infrastruktur durch geeignete Dienstleistungen und
- zur langfristigen Reduktion betriebswirtschaftlicher Kosten

geleistet.

Ausgangspunkt war die Beauftragung von KPMG mit den daraus resultierenden Ergebnissen und Empfehlungen für

- eine effizienzsteigernde Unternehmensstruktur und
- den Aufbau von Regionalgesellschaften.

Dabei wurden den Bestandsgesellschaften des LEG-Verbundes, d.h. der LEG Wohnen, der LEG Wohnungsbau Rheinland und der einzubeziehenden Rheinland Köln regionale Zuständigkeiten zugeordnet, die ihrerseits mit einem mieternahen Außennetz lokal vertreten sind.

Die inzwischen erfolgten ergänzenden Untersuchungen haben wesentliche Ergebnisse des KPMG-Gutachtens bestätigt. In Abweichung vom ursprünglichen Konzept sollen jedoch die zur Herstellung der überschneidungsfreien regionalen Zuständigkeiten notwendigen Bestandsübertragungen in erster Linie durch Verwaltungs-, Geschäftsbesorgungs- und Pachtverträge erreicht werden, soweit dadurch höhere Transaktionskosten von Eigentumsübertragungen vermieden werden können. Außerdem wird eine Fusion der Gesellschaften Rheinland Köln und der LEG Wohnungsbau Rheinland angestrebt, um eine weitergehende Optimierung beim Aufbau einer einheitlichen Außenstellenorganisation zu erreichen.

Die Bündelung von zentralen Diensten soll bei der LEG NRW als Stammhaus unter Berücksichtigung einer ausreichenden dezentralen Entscheidungskompetenz bei den Regionalgesellschaften in Bestandsnähe erreicht werden.

Die notwendige Abgrenzung zentraler Aufgaben des Stammhauses und dezentraler Aufgaben der Regionalgesellschaften kann wie folgt skizziert werden:

- **Zentrale Aufgaben und Dienstleistungen im Stammhaus:**
 - * Verfolgung einer abgestimmten Vermögensstrategie inkl. Finanzmanagement.
 - * Abstimmung von verbundweiten Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubauprogrammen; Grundsatzfragen im technischen Bereich, Standards.
 - * Wohnungspolitisch motivierte Sonderprogramme, z. B. integrierte Standortentwicklung, experimenteller Wohnungsbau, Energieeinsparung etc..
 - * Grundsatzangelegenheiten der Personalentwicklung und Tariffragen.
 - * Grundsätze der Aufbau- und Ablauforganisation inkl. EDV-Infrastrukturen.
 - * Zentrales Controlling und Berichtswesen.
 - * Verbundübergreifende Öffentlichkeitsarbeit.
- **Dezentrale Aufgaben und Dienstleistungen der Regionalgesellschaften und ihrer Außenstellen:**
 - * Umsetzung der Vermögensstrategie sowie des Finanzmanagements im LEG-Verbund.
 - * Standortbezogene Wohnungsbestandsverwaltung für eigene Bestände des Verbundes oder für dritte Eigentümer.
 - * Mieterorientierte Feinsteuerung der Arbeitsabläufe in den Außenstellen und Niederlassungen.
 - * Umsetzung der Organisations- und Personalentwicklungsstrategie unter Einbeziehung von EDV-Lösungen.
 - * Durchführung von Bestandsinvestitionen (Instandsetzung und Modernisierung).

- * Durchführung von Neubaumaßnahmen.
- * Umsetzung von Sonderprogrammen im Wohnungsbau
- * Laufendes technisches und kaufmännisches Controlling.
- * Beobachtung der regionalen Marktentwicklung.

2. Stand der Arbeiten

Vor diesem Hintergrund wurde im vergangenen Jahr ein Lenkungskreis zur Umsetzung des Konzepts zur Regionalisierung einberufen, dem die Geschäftsführer der beteiligten Gesellschaften und Vertreter des Ministeriums für Bauen und Wohnen angehörten.

In den Teilprojekten zur Umsetzung der Regionalisierungsschritte wurden folgende Arbeitsergebnisse erzielt:

a) Feinkonzept für die Aufbau- und Ablauforganisation in den Außenstellen, den Niederlassungen, den Regionalgesellschaften und dem Stammhaus unter Einbeziehung personalwirtschaftlicher Fragen

Eine Bestandsaufnahme der Wohnungen im LEG-Verbund unter Einbeziehung der Rheinland Köln hat gezeigt, daß insgesamt 65.652 Wohnungen durch 26 Außenstellen an 17 Standorten verwaltet werden.

Die ursprüngliche Konzeption zur Bildung von drei Kernregionen, die jeweils von einer Regionalgesellschaft abgedeckt werden, wurde im Hinblick auf alle künftigen wohnungswirtschaftlichen Investitionen weitestgehend bestätigt. Es wurde vereinbart, daß einzelne Regionalgesellschaften weiterhin eigene Bestände außerhalb der eigenen regionalen Zuständigkeit verwalten können, wenn dies z. B. aufgrund der Größe des Bestandes sinnvoll erscheint (sogenannte Insellösungen). Eine optimale Auslastung der Außenstellen soll weiterhin verfolgt werden.

Zur Beseitigung der auffälligsten Überschneidungen von Zuständigkeiten wurde inzwischen in einem ersten Schritt die Neuordnung von insgesamt 6.000 Wohneinheiten innerhalb des Verbundes vereinbart.

Daneben wurden

- die Analyse der Außenstellen unter dem Aspekt der Auslastung und eines Anforderungsprofils an Personal und Ausstattung der Außenstelle,
- die kurzfristige Übertragung der Wohnungsbestände der LEG NRW auf die Regionalgesellschaften und
- eine einheitliche Außenstellenplanung

verabredet.

b) Entwicklung vertraglicher Vereinbarungen zu Verwaltungs-, Pacht- und/oder Geschäftsbesorgungsverträgen

Für die Fremdverwaltung wurden durch eine Projektgruppe Grundsätze erarbeitet, die bei der Gestaltung vertraglicher Vereinbarungen zwischen den Regionalgesellschaften einerseits und zwischen dem Stammhaus und den Regionalgesellschaften andererseits einfließen werden. Diese Grundsätze regeln u. a. die Zuständigkeiten für Modernisierung der fremdverwalteten Bestände und die interne Verrechnung der Fremdverwaltung.

c) Vorbereitung von Infrastrukturentscheidungen (z. B. einheitliche EDV-Unterstützung für die kaufmännische und technische Bestandsbewirtschaftung) und Erarbeitung eines Controlling-Konzeptes sowie eines strukturierten Berichtswesens für Eigen- und Fremdverwaltung (Hausbewirtschaftungs- und Dienstleistungsergebnisse)

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung einer Vermögensstrategie und den Grundsätzen für die Fremdverwaltung wurden implizit Eckpunkte für ein Controlling-Konzept definiert. Darüber hinaus existiert im Verbund einheitlich ein Berichtswesen. Auf der Grundlage dieses Berichtswesens werden kurzfristig die notwendigen Maßnahmen zur Vereinheitlichung der EDV-Systeme im Stammhaus und den Regionalgesellschaften festgelegt.

Außerdem wurde in der LEG eine leistungsfähige Kosten- und Leistungsrechnung entwickelt, die die Grundlage für eine gezielte Unternehmenssteuerung bietet

d) Abschluß von Ergebnisabführungsverträgen zwischen Regionalgesellschaften und Stammhaus

Im LEG-Verbund bestehen Ergebnisabführungsverträge zwischen der LEG NRW und einigen Tochtergesellschaften. Im Aufsichtsrat der LEG NRW wurde der Abschluß eines Ergebnisabführungsvertrages auch mit der LEG Wohnen beschlossen. Die Vorteile aus der Körperschaftsteuerlichen Organschaft, die als Hauptgrund für den Abschluß des Ergebnisabführungsvertrages anzusehen sind, werden durch die Änderung des Körperschaftsteuergesetzes, die anstehende Anerkennung der steuerlichen Abschreibungspotentiale, die beabsichtigte Investitionstätigkeit und den Umfang der zu zahlenden Dividende tangiert.

Es wurde einvernehmlich verabredet, daß im Zuge der Umsetzung der Regionalisierungsschritte Ergebnisabführungsverträge zwischen dem LEG-Stammhaus und den LEG-Töchtern abzuschließen sind.

e) Erarbeitung einer Vermögensstrategie für den Verbund

Als engere Felder einer Vermögensstrategie wurden

- der investive Bereich und
- der finanzwirtschaftliche Bereich

definiert. Im investiven Bereich wurde zwischen den Geschäftsführern der Unternehmen Einigung über

- die Durchführung eines gemeinsamen Investitionsprogramms zum Wohnungsneubau,
- die Ausdehnung des Kooperationsvertrages mit der Wfa auf die Verbundunternehmen,
- die Harmonisierung der Investitionsrechnungen und
- die Zusammenführung der Wirtschafts- und Finanzpläne zur Abstimmung der Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen

erzielt.

Die Grundsätze für den finanzwirtschaftlichen Bereich und die weiteren Bestandteile der Vermögensstrategie werden im nächsten Schritt entwickelt.

Im finanzwirtschaftlichen Bereich steht die Frage nach der Abgrenzung zentraler und dezentraler Aufgaben eines Cash-Managements, d.h.

- die Sicherstellung der erforderlichen Liquidität der Einzelgesellschaften,
- die Anlage liquider Mittel,
- die Beschaffung von objektbezogenen Finanzmitteln und Unternehmensfinanzierung

im Vordergrund.

f) Organisatorische Vorbereitungen zur Integration der Rheinland Köln in den LEG-Verbund mit Veränderung der Beteiligungsverhältnisse

Wie bereits dargestellt wird die Rheinland Köln - bisher eine direkte Beteiligung des Landes (100%) - in die Konzeption der Regionalisierung im LEG-Verbund einbezogen.

Zur Integration der Rheinland Köln in den LEG-Verbund wurden Gutachten in Auftrag gegeben, die alle Facetten einer Integration der Rheinland Köln in den LEG-Verbund untersuchen und bewerten. Der Aufsichtsrat der Rheinland Köln wurde im Zusammenhang mit dem Regionalisierungskonzept über die Integration in den LEG-Verbund bereits informiert.

g) Unterrichtung der Arbeitnehmervertreter und der Gesellschaftsorgane

Auf Grundlage der bisher erzielten Ergebnisse werden die Geschäftsführungen die Beteiligung und Einbeziehung der Arbeitnehmervertreter sowie die Befassung der Gesellschaftsorgane sicherstellen.

3. Anstehende Umsetzungsschritte

Zum Abschluß der Schritte zur Umsetzung einer Regionalisierung im Verbund wurde folgendes Maßnahmenbündel fest verabredet.

- Integration der Rheinland Köln in den Verbund der LEG,
- Neuordnung von 6.000 WE zur Optimierung der Außenstellenorganisation im Wege einer gegenseitigen Fremdverwaltung,
- Übertragung aller bei der LEG-Mutter verbliebenen Wohnungsbestände auf die verbundenen Unternehmen,
- Fusion der beiden Gesellschaften Rheinland Köln und LEG Wohnungsbau Rheinland,
- Abschluß von Ergebnisabführungsverträgen mit den LEG - Töchtern

Im Anschluß daran werden die vorliegenden Arbeitsergebnisse weiter zu optimieren und im Detail zu implementieren sein.

Eine wichtige Aufgabe des Stammhauses wird in Zukunft darin bestehen, die Bestandsverwaltung der Regionalgesellschaften noch stärker mit den Dienstleistungsangeboten der LEG-NRW zu vernetzen und eine weitere Qualitätssteigerung in der wohnungsnahen Infrastruktur zu erreichen. Der Dienstleistungsbereich wird daher im Rahmen der weiteren Regionalisierungsschritte stärker zu berücksichtigen sein.

Abschließend sei darauf hingewiesen, daß sich die vorgelegten Arbeitsergebnisse mit dem jüngsten Kabinettsbeschuß zur Privatisierung von Landesbeteiligungen decken.

In dem Kabinettsbeschuß wurde die LEG als strategische Beteiligung des Landes bestätigt und es wurde beschlossen, die Rheinland Köln in die LEG zu integrieren.

Die einvernehmlich mit den Geschäftsführern der Gesellschaften erarbeiteten Regionalisierungsschritte werden zu einer Optimierung der betriebswirtschaftlichen Strukturen beitragen, die es ermöglichen, daß die landespolitischen Zielsetzungen in der Wohnungs- und Strukturpolitik durch den LEG-Verbund noch effektiver umgesetzt werden können.

Dabei bietet die Nutzung landesbeteiligter Gesellschaften deutliche Vorteile gegenüber den alternativen staatlichen Handlungsweisen. Im einzelnen:

- fachpolitische Zielsetzungen können flexibel, praxis- und effizienzorientiert umgesetzt werden,
- durch die hohe Identifikation der Gesellschaft mit den Zielsetzungen des Staates ergeben sich geringe Reibungsverluste,
- über die Einbeziehung in Aufsichtsratsgremien der Gesellschaften sind breite Möglichkeiten zur Erfolgskontrolle gegeben.
- durch die Nähe des Unternehmens zum Markt erhält die öffentliche Hand in ihrer Eigenschaft als Gesellschafter wertvolle Informationen über die Akzeptanz staatlichen Handelns.

Mit der LEG verfügt das Land über einen privatwirtschaftlich organisierten Partner, der im besonderen Maße landes- und kommunalpolitische Zielsetzungen bei der Verfolgung seiner Projekte berücksichtigt. Obwohl dabei im Einzelfall auf eine maximale Ertragsgestaltung verzichtet werden kann, muß es Aufgabe der Geschäftsführungen aber auch der Gesellschafter sein, effiziente Unternehmensstrukturen zu schaffen. Die begonnene Regionalisierung stellt einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung dieser Strukturen dar.