



## **Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen**

### **123. Sitzung (öffentlich)**

25. Juni 2021

Düsseldorf – Haus des Landtags

9:30 Uhr bis 11:05 Uhr

Vorsitz: Hans-Willi Körfges (SPD)

Protokoll: Gertrud Schröder-Djug

### **Verhandlungspunkt:**

#### **Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**

**3**

Gesetzentwurf  
der Landesregierung  
Drucksache 17/12033

Änderungsantrag  
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Drucksache 17/13430

Änderungsantrag  
der Fraktion der CDU und  
der Fraktion der FDP  
Drucksache 17/14088

Änderungsantrag  
der Fraktion der AfD  
Drucksache 17/14197

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)



Stand: 25.06.2021

**Weitere Anhörung von Sachverständigen**

Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

**„Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018“**

Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/12033

Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache 17/13430

Änderungsantrag der Fraktionen von CDU und FDP, Drucksache 17/14088

Änderungsantrag der Fraktion der AfD, Drucksache 17/14197

Änderungsantrag der Fraktionen von CDU und FDP, Drucksache 17/14289

am Freitag, dem 25. Juni 2021  
9.30 bis maximal 11.00 Uhr, Plenarsaal**Tableau**

eingeladen	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Helmut Dedy Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	<b>Eva Maria Niemeyer</b> - per Videokonferenz zugeschaltet -	
Christof Sommer Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	<b>Rudolf Graaff</b> - per Videokonferenz zugeschaltet -	<b>17/4097</b>
Dr. Martin Klein Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	<b>Dr. Andrea Garrelmann</b> - per Videokonferenz zugeschaltet -	
Dr. Gerd-Ulrich Kapteina Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Essen	<b>Dr. Gerd-Ulrich Kapteina</b>	<b>nein</b>
Martina Stefens Arbeitskreis nordrhein-westfälischer Bauaufsichtsbehörden c/o Stadt Wuppertal Wuppertal	<b>Martina Stefens</b> - per Videokonferenz zugeschaltet -	<b>17/4098</b>

<b>eingeladen</b>	<b>Teilnehmer/-innen</b>	<b>Stellungnahme</b>
Erik Uwe Amaya Haus & Grund Rheinland Westfalen Düsseldorf	<b>Erik Uwe Amaya</b>	<b>17/4096</b>
Dr. Florian Hartmann Architektenkammer NRW Düsseldorf	<b>Markus Lehmann</b> Dipl.-Ing Simon Adenauer	<b>17/4095</b>

<b>WEITERE STELLUNGNAHMEN</b>	
Johannes Pöttering unternehmer.nrw, Düsseldorf	<b>17/4100</b>
Jörg J. Schmitz Arbeitsgemeinschaft Studierendenwerke NRW, Köln	<b>17/4101</b>

**Vorsitzender Hans-Willi Körffges:** Liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich darf Sie ganz herzlich zu unserer heutigen 123. Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen hier begrüßen. Mein besonderer Gruß gilt den anwesenden Sachverständigen und den Sachverständigen, die uns per Videostream zugeschaltet sind. Ich bedanke mich nochmal ganz ausdrücklich dafür, dass Sie uns hier zur Verfügung stehen.

(Es folgen Hinweise auf Vorgaben des Krisenstabs Pandemie und des Ältestenrates.)

Ich weise darauf hin, dass wir Maskenpflicht für alle Gemeinschaftsflächen, die Bürger- und Wandelhalle sowie die Flure, den Plenarsaal, die Sitzungssäle und Besprechungsräume sowie für alle Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Technikzentrale und Aufzugsanlagen der Gebäude haben. Davon ausgenommen sind die Terrassen und Innenhöfe. Zudem wurde am 28. Januar eine dringende Empfehlung zum Tragen einer medizinischen Maske ausgesprochen. In den Sitzungssälen kann die Mund-Nasen-Bedeckung – und das gilt natürlich auch für den Plenarsaal – selbstverständlich abgelegt werden, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten ist oder das Infektionsrisiko durch die Acrylglasverblender minimiert wird.

Wie bei allen Sitzungen von Fachausschüssen können sich die Abgeordneten und Mitarbeiter der Fraktionen und Mitglieder des Ausschusses derzeit per Videokonferenz zuschalten lassen. Die Eingangsdaten sind dem Personenkreis im Vorfeld der Anhörung per Mail zugegangen. Zugeschaltete Mitglieder der Ausschüsse haben aber – so sieht es der Beschluss des Ältestenrates vor – kein Rederecht und auch kein Stimmrecht. Sie werden im Sitzungsraum auch nicht auf der Videoleinwand zu sehen sein.

Darüber hinaus, meine Damen und Herren, treten wir jetzt in die Sitzung ein.

## **Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**

Gesetzentwurf  
der Landesregierung  
Drucksache 17/12033

Änderungsantrag  
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Drucksache 17/13430

Änderungsantrag  
der Fraktion der CDU und  
der Fraktion der FDP  
Drucksache 17/14088

Änderungsantrag  
der Fraktion der AfD  
Drucksache 17/14197

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

Ich darf Sie dann auf den üblichen Ablauf hinweisen. Die Fraktionen haben jeweils in Reihenfolge ihrer Stärke hier im Haus die Möglichkeit, an die Sachverständigen jeweils bis zu drei Fragen zu richten. Aus Gründen der zeitlichen Enge, die wir heute Morgen haben, darf ich darum bitten, die Fragen möglichst genau an die Sachverständige oder den Sachverständigen, den Sie ansprechen wollen, zu richten. Darüber hinaus bitte ich darum, dass Sie sich, verehrte Sachverständige, bei den Antworten darum bemühen ein Zeitfenster von fünf Minuten nicht zu überschreiten, damit – ich gehe davon aus, es gibt einige Nachfragen – wir uns hier heute dann auch weitestgehend mit den erforderlichen Dingen beschäftigen können.

Aus Gründen der Zeitersparnis gehe ich jetzt nicht auf alle eingegangenen Stellungnahmen, die den Ausschussmitgliedern sicherlich bekannt sind, ein, sondern darf sofort in die Anhörung eintreten und der CDU-Fraktion, namentlich dem Kollegen Schrumpf, das Wort erteilen für die erste Fragerunde. – Herr Kollege, bitte.

**Fabian Schrumpf (CDU):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Guten Morgen zusammen. Sehr geehrte Damen und Herren Sachverständige! Herzlichen Dank, dass Sie auch heute Morgen uns mit Ihrer Expertise zur Verfügung stehen.

Da wir bereits eine umfangreiche Anhörung zur Landesbauordnung durchgeführt haben, werde ich mich jetzt bei den Fragen auf die Gegenstände beschränken, die insbesondere in der letzten Woche vertieft thematisiert wurden. Daher geht meine erste Frage an die Architektenkammer, an Haus und Grund, an die kommunalen Spitzenverbände sowie an Herrn Dr. Kapteina.

Es ist ja so, dass die Mehrheit der versammelten Sachverständigen auch im Rahmen der Baukostensenkungskommission und der gemeinsamen Innenstadtoffensive mitgearbeitet hat und sich intensiv mit der Frage beschäftigt, mit welchen Maßnahmen unseren Innenstädte konkret geholfen werden kann. Und in der gemeinsamen Erklärung zur gemeinsamen Innenstadtoffensive heißt es u. a., Zitat:

„Für die in vielen Städten anstehenden Prozesse zur Unterstützung der Städte und Gemeinden im Zusammenhang mit Zwischennutzungen als Experimentierräumen und der Erforderlichkeit von Umnutzung bedarf es einer höheren Flexibilität im Baurecht“.

Dies vorausgeschickt die Frage: Waren Sie bei der Baukostensenkungskommission und der gemeinsamen Innenstadtoffensive beteiligt? Wurde dort bereits eine Innovationsklausel thematisiert? Und dann die Bitte um Schilderung, wie die Lage in den Innenstädten Ihrer Meinung nach gegenwärtig zu bewerten ist, und ob die von uns mit dem Änderungsantrag der Fraktionen vorgeschlagene Innovationsklausel hier Abhilfe schaffen kann?

Die zweite Frage geht an die kommunalen Spitzenverbände. Sie haben in Ihrer Stellungnahme vorgeschlagen, die Innovationsklausel nur für Innenstädte gelten zu lassen. Bitte erläutern Sie uns doch mal, auf welcher planungsrechtlichen Grundlage wir das tun könnten!

Und die letzte Frage geht nochmal an die Architektenkammer, an Haus und Grund, die kommunalen Spitzenverbände und Herrn Dr. Kapteina. Hier wurde, insbesondere in der vergangenen Woche, von einigen Kollegen der Eindruck erweckt, als sei die Innovationsklausel ein völlig neues Thema. Sie haben ebenfalls an der ersten Anhörung am 5. Februar 2021 teilgenommen. Können Sie uns deswegen einmal bestätigen, dass Sie bereits im Frühjahr zu dem Sachverhalt vorgetragen haben?

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank, Herr Kollege Schrupf. – Ich darf das Wort weitergeben an den Kollegen Becker von der SPD-Fraktion. – Herr Kollege, bitte.

**Andreas Becker (SPD):** Vielen Dank, auch von unserer Seite aus nochmal herzlichen Dank an die Sachverständigen, hier uns nochmal für Auskünfte zur Verfügung zu stehen, auch wenn das ganze Verfahren – aber das spielt hier keine Rolle – sicherlich noch einmal betrachtet werden müsste.

Meine erste Frage geht an die kommunalen Spitzenverbände, an den Arbeitskreis der Bauaufsichtsbehörden und an Herrn Kapteina. Seit der Veröffentlichung des Änderungsantrages von CDU und FDP erreichen uns viele, teilweise verunsicherte bis aufgebrachte Hinweise oder Nachfragen. Konkret geht es um inhaltliche Dinge des Änderungsantrages. Es geht aber auch um das Inkrafttreten und den zeitlichen Vorlauf der Änderungen. Es gibt nun einen neuerlichen Änderungsantrag der regierungstragenden Fraktionen, der sich allein dem Inkrafttreten widmet und ein Inkrafttreten am Tag der Verkündung vorsieht. Daher die Frage: Welches Risiko sehen Sie bei einem unmittelbaren Inkrafttreten, und aus welchen konkreten und praktischen Gründen halten Sie eine Übergangsfrist für geboten?

Meine zweite Frage geht an die kommunalen Spitzenverbände, an den Arbeitskreis der Bauaufsichtsbehörden und an Herrn Kapteina. In der Stellungnahme der Spitzenverbände wird das Ziel bekräftigt, das Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen, um Baukosten zu verringern. Darin stimmen wir auch voll überein. Weiter schreiben Sie jedoch, dass Sie bezweifeln – ich zitiere –, dass der Änderungsantrag im Hinblick auf die nachfolgend näher betrachteten Normen diesem Ziel in der Praxis Rechnung trägt. Was genau bezweifeln Sie? Befürchten Sie durch den Änderungsantrag bzw. die darin geregelten Punkte längere Verfahren? Befürchten Sie steigende Baukosten, und sehen Sie die Gefahr von Rechtsunsicherheit?

Meine dritte Frage geht an die Architektenkammer. Sie schreiben in Ihrer Stellungnahme, dass die Landesbauordnung sehr zeitnah, möglichst zum 01.07. – ich gehe davon aus, das ist nur Zufall –, in Kraft treten soll. Gleichzeitig halten Sie es für erforderlich, dass die untergesetzlichen Vorschriften und auch die Verwaltungsvorschriften, auf die wir ja nun schon zwei Jahre warten, auch zum 1. Juli oder kurz darauf bekannt gemacht werden. Darüber hinaus formulieren Sie als weitere Bedingung, dass insbesondere die Bauordnungsbehörden in die Lage versetzt werden, diese Vorschriften auch richtig anzuwenden.

Nun sagen aber diese Bauordnungsbehörden in Gestalt der kommunalen Spitzenverbände und des Arbeitskreises der Bauaufsichtsbehörden, dass eine angemessene Übergangsfrist von mindestens vier Monaten bis zum Inkrafttreten erforderlich ist.

Meine Frage: Können Sie einmal begründen, warum Sie an dem 01.07.2021 als Termin für das Inkrafttreten festhalten?

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen herzlichen Dank. – Herr Kollege Höne für die FDP-Fraktion? – Keine Fragen! Dann darf ich weitergeben an Herrn Kollegen Remmel für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, bitte.

**Johannes Remmel (GRÜNE):** Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Auch von meiner Seite, meiner Fraktion, herzlichen Dank für die Möglichkeit einer zweiten Anhörung und Ihre Stellungnahmen.

Meine Fragen würden sich sowohl inhaltlich als auch vom Verfahren her an Sie richten. Zum einen würde ich gerne von den kommunalen Spitzenverbänden, dem Arbeitskreis der Bauaufsichtsbehörden und der Architektenkammer nochmal eine Einschätzung dazu bekommen, wie und in welcher Weise die Innovationsklausel hier aufgehängt und formuliert ist, ob und in welcher Weise das ausgereift ist. Das ist ja ein neuer Sachverhalt, ein solcher Weg, den wir grundsätzlich begrüßen. Aber da gab es doch einiges an Äußerungen zu.

Zum Zweiten an den gleichen Kreis, zum Verfahren und zu den Regelungen, die die Baugenehmigungsverfahren betreffen, einschließlich der Regelung zu Abbrüchen und der Freistellung von Genehmigungsverfahren bei Dachgauben.

Und die dritte Frage würde sich richten in Richtung Solarpflicht auf Parkplätzen. Hier gab es in den letzten Tagen Angebote vom Handelsverband, aber auch von Einzelunternehmen, die darauf abgehoben haben, eine Solarpflicht für Gewerbeimmobilien, also auf den Dächern, einer Neuerrichtung auf Parkplätzen vorzuziehen. Wie würden sie das bewerten, und brauchen wir da möglicherweise etwas mehr Zeit, um das auch gut zu beraten? – Vielen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank, Herr Kollege Remmel. – Herr Beckamp, bitte.

**Roger Beckamp (AfD):** Vielen Dank. Guten Morgen meine Herren! Meine Frage zielt zunächst auf unseren Antrag ab mit der Erweiterung der Bauvorlagenberechtigung, also für bestimmte Handwerksbereiche, und sie richtet sich an Herrn Adenauer von der Architektenkammer, an die kommunalen Spitzenverbände und auch an Herrn Kapteina in Ihrer Eigenschaft als ehemaliger Richter. Können Sie was dazu sagen? Die Architektenkammer lehnt das Ansinnen ja ab, das zu erweitern, genauso wie die kommunalen Spitzenverbände, und sogar den Punkt, dass das für Dachgauben gelten soll. Wir gehen ja noch weiter in unserem Antrag.

Sie bringen das Thema Wettbewerb von der Architektenkammer und das Thema Verbraucherschutz. Können Sie das nochmal erläutern? Und, Herr Dr. Kapteina, haben Sie vielleicht Erfahrung als Richter, auch im Austausch mit anderen Richtern aus anderen Bundesländern, weil es diese Regelung ja in Bayern, Niedersachsen, Hessen,



Baden-Württemberg schon gibt. Und inwieweit sind die nordrhein-westfälischen Handwerksmeister nicht in der Lage, das zu erfüllen, was die anderen Bundesländer können?

Die zweite Frage richtet sich an die kommunalen Spitzenverbände mit Blick auf die Pflicht Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen, also auf der Überdachung, anzubringen. Sie sind dagegen, und da ist die Frage: Welche maßgeblichen Gründe sprechen dagegen? – Vielen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ich darf mich ganz herzlich bei den Fragestellern bedanken. Jetzt kommen wir in die erste Antwortrunde. Ich darf zunächst die kommunalen Spitzenverbände ansprechen, die von allen Fragestellern hier um Antworten gebeten worden sind, und möchte Frau Niemeyer vom Städtetag Nordrhein-Westfalen zunächst das Wort geben. – Bitte.

**Eva Maria Niemeyer (Städtetag Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ich hoffe, man kann mich auch hören. – Dann käme ich zur Frage von Herrn Schrupf, was das Thema „Innenstädte“ betrifft.

Es ist richtig, die kommunalen Spitzenverbände sind beteiligt an den Innenstadtoffensiven im Land und natürlich auch auf Bundesebene und haben auch beim Innenstadtpapier und bei der zukunftsgerichteten Stellungnahme zur Innenstadt mitgearbeitet. Da haben wir auch das Baurecht natürlich thematisiert, das Bauordnungsrecht, das Bauplanungsrecht und damit einen Grundstein gelegt, zumindest bei erkennbaren Bedarfen und Notwendigkeiten hier auch eine Aussage zu haben, dass man hier auch handeln muss.

Wir haben auch in der Anhörung vom 5. Februar bereits einer Innovationsklausel im Grundsatz zugestimmt. Von daher sind wir einer Innovationsklausel nicht abgeneigt und stehen dieser auch positiv gegenüber. Was wir hier im konkreten Verfahren allerdings zu kritisieren hatten, war insbesondere das kurzfristige Verfahren, mit dem wir hier mit dem Vorschlag für eine Innovationsklausel konfrontiert wurden.

Wir haben auch aufgezeigt, dass wir hier durchaus sehr positive Aspekte sehen, beispielsweise auch, was die Neuregelung zu den Nutzungsänderungen betrifft, wo wir ja sogar noch darüber hinausgehend angeregt haben, auch über eine komplette Freistellung dieser kurzfristigen Nutzungsänderungen nachzudenken. Und bei den weitreichenden Befreiungs- oder Abweichungsvorschlägen in § 69 haben wir auch sehr positiv gesehen, dass nun auch ausdrücklich noch weitere Aspekte hinzugekommen sind, nämlich insbesondere auch mit Blick auf denkmalgeschützte Gebäude, die ansonsten sicherlich sehr schwer wieder mobilisiert und in Nutzung gebracht werden können, dass man hier ausdrücklich auch sagt: Eine Innovationsklausel kann auch für die Wiedernutzungsbarmachung des denkmalgeschützten Gebäudes gelten.

Was wir zu beanstanden hatten, war eine Unsicherheit, die wir bei den Bauaufsichtsbehörden befürchten, auch weil der Anwendungsbereich so weit gezogen ist und es keine Prüfmöglichkeit mehr gibt, oder wie es in der bisherigen Abweichungsklausel ja vorgesehen ist, dass auch andere öffentlichen Belange und der öffentlich-rechtlich geschützte Nachbarschutz, gleichermaßen auch noch berücksichtigt werden kann. Das wären eigentlich so unsere Anregungen, wo wir sagen, das würden wir gerne noch

damit eingebracht haben. Dann denken wir, dass wir damit schon eine sehr gute Möglichkeit haben, auf die Erfordernisse in der Innenstadt zu reagieren.

Die nächste Frage zielte darauf, dass wir vorgeschlagen haben, diese Klausel nicht flächendeckend für das ganze Land NRW zur Anwendung kommen zu lassen. Man muss hier durchaus eine Eingrenzung treffen, weil die Notlage wahrscheinlich nicht überall die gleiche sein wird. Von daher halten wir es schon für überlegenswert, hier eine Grenze auch einzuziehen. Es ist sicherlich nicht einfach, hier zu überlegen, wie man das machen kann. Man kann sicherlich zum einen überlegen, ob man ausdrücklich eine Experimentier-Region festlegt, wie man das seinerzeit auch mal bei dem Modellvorhaben Ostwestfalen-Lippe gemacht hat. Man kann natürlich auch überlegen, ob man sich an bestehende Gebietskulissen, beispielsweise die eines angespannten Wohnungsmarktes, wie wir sie aus der Wohnraumförderung oder aus der Mieterschutzverordnung haben, ob man sich an diese Vorgaben anlehnt. Das wäre aber noch weiter zu diskutieren.

Ich glaube, damit habe ich die Fragen von Herrn Schrumpf soweit beantwortet und würde vielleicht aber nochmal gerne an meine Kollegen weitergeben, soweit es da noch weitere Hinweise gibt.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Dann bedanke ich mich zunächst ganz herzlich und darf Herrn Graaff vom Städte- und Gemeindebund das Wort erteilen. – Bitte.

Herr Graaff, wir haben Schwierigkeiten Sie zu verstehen. Vielleicht schauen Sie nochmal, ob das Mikro bei Ihnen angestellt ist! Ich glaube, das Mikrofon ist bei Ihnen stumm geschaltet. – Danke, jetzt hören wir Sie.

**Rudolf Graaff (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen e. V. [per Video zugeschaltet]):** Herr Vorsitzender! Meine sehr geehrten Damen und Herren! In Ergänzung zu den Ausführungen von Frau Niemeyer, die wir als Städte- und Gemeindebund in vollem Umfang mittragen, nochmal zu der Frage von Herrn Schrumpf: Ja, beteiligt worden sind wir in der Baukostensenkungskommission und auch im Rahmen der Innenstadtoffensive. Auch da haben wir schon konkrete Rückmeldungen gegeben zu den ersten Entwürfen, die vorgelegt worden sind.

Uns war es vor allen Dingen wichtig, über § 69 Abs. 1 sicherzustellen, dass weiterhin sowohl bei der Ermessensvorschrift wie auch bei der Pflichtvorgabe, Abweichungen zu erteilen, die öffentlichen Belange wie auch der Nachbarnschutz sichergestellt sind, und zwar konkret auch im Gesetzeswortlaut. Wir bedauern, dass das nur teilweise in den dann von den Regierungsfractionen vorgelegten Änderungsentwurf Eingang gefunden hat, nämlich nur in Satz 1. Und uns ist es ein wichtiges Anliegen, das insbesondere für die Pflichtregelungen auch noch nachzuholen.

Herr Schrumpf hat weiterhin gefragt, wie man die Innovationsklausel eingrenzen kann. Neben den Vorschlägen, die Frau Niemeyer gemacht hat, wäre genauso oder u. a. auch darüber nachzudenken, das auf zentrale Versorgungsbereiche zu beschränken oder auf Baugebiete, in denen der Einzelhandel zugelassen ist. Möglichkeiten, das im

Prinzip allgemein oder über eine Modellregion zu regeln, gibt es. Und das hielten wir auch durchaus für sinnvoll.

Dann gehe ich über zu den Fragen von Herrn Becker. Herr Becker fragt nach dem Risiko bei einem unverzüglichen Inkrafttreten der Bauordnungsänderung nach der Bekanntmachung. In der Tat handelt es sich ja bei den dann vorgesehenen oder vorgenommenen Änderungen um eine Vielzahl, die sowohl das Verfahrensrecht wie aber auch das materielle Recht betreffen. Natürlich kennen die Bauaufsichtsbehörden den Regierungsentwurf von Dezember letzten Jahres, aber wir sehen, gerade im Juni ist noch eine Reihe von wesentlichen Änderungen eingebracht worden. Das zeigt eben, dass man sich bislang nicht verlässlich darauf einstellen konnte. Wie wird denn das neue Gesetz aussehen? Und erst dann, wenn da Gewissheit besteht, können Verfahrensabläufe, Vorlagen, digitale Abläufe angepasst werden, sofern das Personal umfangreich geschult wird. Und das gilt nicht nur für die Bauaufsichtsbehörden, das gilt natürlich auch für alle am Bau Beteiligten, die sich darauf einstellen müssen.

Deswegen sagen wir aus Gründen der Rechtssicherheit, aber auch der Praktikabilität – wir wollen ja auch Vollzugsmöglichkeiten sicherstellen –, dass wir eine Übergangsfrist brauchen. Da haben wir vorgeschlagen oder halten es für notwendig, mindestens vier Monate dafür vorzusehen.

Die weitere Frage von Herrn Becker ging dahin, dass Fragen auch an die Landtagsfraktionen, die Abgeordneten gerichtet worden sind, inwieweit das Gesetz mit Blick auf die Praxistauglichkeit, Kostensenkung, aber auch Rechtssicherheit und Beschleunigung der Verfahren dienlich ist. Dazu haben wir kürzlich umfangreich Stellung genommen. Mit Blick auf die Zeitvorgabe will ich mich jetzt nur auf mal drei Normen beschränken. § 69 Abs. 1 habe ich genannt ... (akustisch unverständlich) Satz 1 einfügen, auch die weiteren Sätze, die ja nicht dazu führen dürfen, dass man in eine Abweichungslage hineinplant. Und es nützt nichts, ein schon bestehendes Gesetz – der § 69 sieht ja jetzt schon eine Pflicht zur Abweichung vor, bei Wohnungsbauten – im Prinzip nochmal umzuformulieren, wenn den Bauaufsichtsbehörden durch die Oberste Bauaufsichtsbehörde des Landes, durch das Ministerium, nicht die notwendigen Erläuterungen und Vollzugshilfen an die Seite gestellt werden. Damit meine ich ganz konkret die Verwaltungsvorschrift zur Einführung der Bauordnung, auf die wir seit nunmehr zwei Jahren warten. Mit einer solchen Konkretisierung und Ausführungshilfe wäre den Kommunen sicherlich eine große Hilfe gegeben, um dann auch rechtssicher und einheitlich das Gesetz zu vollziehen.

Ich komme zur Frage von Herrn Remmel. Zur Innovationsklausel habe ich im Prinzip schon ausgeführt. Nochmal ergänzend, weil sich diese Frage ja überlappte mit der von Herrn Schrupf: Hinsichtlich der Genehmigungsfreistellung von Abbrüchen haben wir uns mehrfach, insgesamt jetzt dreimal, schriftlich geäußert und auch zweimal schon in der Stellungnahme. Das jetzt vorgesehene freiwillige Genehmigungsverfahren halten wir nicht für zielführend. Denn anders als bei einer Baugenehmigung, bei der ich sage, da habe ich ein Interesse als Bauherr, mit einem Verwaltungsakt eine rechtssichere, ein verschriftlichtes Baurecht in Händen zu halten, um dann den Bau auszuführen und darauf zurückgreifen zu können, ist es gerade beim Abriss andersrum. Da beseitige

ich etwas und will im Prinzip damit im Anschluss nichts mehr zu tun haben, insbesondere nicht mit den Materialien, die beim Abbruch anfallen.

Und gerade mit Blick auf die Vorgaben, die wir im Rahmen des Recyclings bekommen, halten wir es für ganz wichtig, dem Umweltschutz dadurch Rechnung zu tragen, aber auch dem Denkmalschutz, dass man da auf das Genehmigungsverfahren weiterhin abstellt.

Wegen der Dachgauben verweise ich – das war auch nochmal eine Frage von Herrn Remmel – auf unsere Ausführungen. Auch hier sehen wir, gerade weil die Möglichkeit oder die Vorgabe besteht, dass der Entwurfsverfasser, der jetzt nicht zwingend ein Architekt oder Bauingenieur sein muss, die planungsrechtlichen Vorgaben, Gestaltungssatzungen lesen, interpretieren und auslegen muss, die Problematik, dass dann, wenn das genehmigungsfrei umgesetzt wird, nachher ein Schwarzbau entsteht und der Bauherr dann weniger hat, als er im Prinzip durch sein erspartes Genehmigungsverfahren hätte auf Kosten der Architekten. Deswegen haben wir ergänzend oder alternativ vorgeschlagen, man möge doch dann hier in diesem Fall ein freiwilliges Baugenehmigungsverfahren einführen, um dem Bauherrn, dem es wichtig ist, auf eine dann mit Bestandskraft erwachsene Baugenehmigung zurückgreifen zu können, diese Sicherheit und die Beratung, die die Bauaufsichtsbehörden nur in diesem Falle geben können, dann auch zu gewähren.

Jetzt habe ich ziemlich überschritten und will dann wegen der weiteren Fragen, wenn es gestattet ist, an Frau Dr. Garrelmann weitergeben. – Danke schön.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank, Herr Graaff. Ich darf Sie bitten, Ihr Mikrofon wieder auszuschalten, und darf dann Frau Dr. Garrelmann um ihre Ausführungen zu den gestellten Fragen bitten.

**Dr. Andrea Garrelmann (Landkreistag Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]):** Vielen Dank für die Frage. Hören Sie mich? – Alles gut.

Ich denke, zu den Innenstädten und der Innovationsklausel ist das Meiste gesagt worden. Wir schließen uns natürlich den Ausführungen der beiden Kollegen vollständig an.

Ich möchte noch kurz einmal auf die Frage von Herrn Becker eingehen, was unsere Befürchtungen sind hinsichtlich dieser neuen Bauordnung. Tatsächlich ist es so, dass wir von dieser Bauordnung weniger Beschleunigung oder Vereinfachung erwarten, sondern befürchten, dass sie eher zu mehr Rechtsunsicherheiten führen wird. Das Problem ist einerseits die Verlagerung von Verantwortlichkeiten, die immer mehr – ich spreche diesmal ganz allgemein – weg von der Bauaufsichtsbehörde und hin zu verschiedenen anderen Stellen geht. Das führt am Ende zu einer Unübersichtlichkeit und auch dazu, dass die Baugenehmigung, die der Bauherr in Händen hält, nicht mehr die Aussagekraft hat, die sie einmal hatte. Ich denke, das ist eigentlich eine ganz wichtige Sache.

Wenn ich bauen möchte, dann möchte ich doch mit meiner Baugenehmigung in der Hand wissen, dass das, was ich da vor habe, so richtig ist, das kann ich so machen, da bin ich auf der sicheren Seite. Indem ich immer mehr auslagere und immer mehr aus dem Prüfungsumfang herausnehme, mache ich vielleicht erst einmal das Verfahren einfacher, aber das führt dann dazu, dass die Baugenehmigung weniger wertvoll

am Ende ist und dass ich mich dann nebenbei noch um andere Dinge kümmern muss, die eigentlich da schon integriert gewesen waren.

Auch die verfahrensrechtlichen Vereinfachungen, die vorgegeben sind, sind nicht unbedingt zur Vereinfachung und zum Vorteil der Bauherren. Es kann durchaus sein, dass es zunächst mal zu einer Beschleunigung führt, wenn weniger geprüft wird usw. Aber es führt in vielen Fällen dazu, dass wesentlich mehr gegen das materielle Recht gebaut wird, dass die dennoch bestehenden materiell-rechtlichen Vorschriften nicht eingehalten werden und dass später, wenn ein Nachbar sich meldet oder es sonst irgendwelche Probleme gibt, dann ein repressives Vorgehen erforderlich ist. Und das wird im Zweifelsfall wesentlich teurer und auch wesentlich unangenehmer für die Bauherren werden.

Die Stellungnahme des Arbeitskreises liegt vor. Da sind am Anfang ein paar Punkte sehr schön aufgeführt, wie man tatsächlich das Bauen vereinfachen und beschleunigen könnte. Ich denke, das wäre eher die Richtung, in die man denken müsste, anstatt so wie jetzt immer neue Ausnahmen, immer neue Grenzbereiche zu öffnen. Das macht am Ende alles nur komplizierter, wobei man eigentlich vereinfachen möchte.

Ganz kurz möchte ich auch noch einmal ergänzend auf die Frage der Abbruchgenehmigung eingehen, weil das (akustisch unverständlich) des Landkreistages eine sehr wichtige Thematik ist. Tatsächlich ist es so, wie Herr Graaff auch schon sagte, der Bauherr selbst, der abrechnen möchte, hat eigentlich sehr wenig Interesse daran. Das werden nur sehr wenige, sehr pflichtbewusste Bauherren machen, eine Genehmigung für einen Abbruch zu beantragen. Normalerweise wird ein Abbruchunternehmen beauftragt. Das Abbruchunternehmen sagt im Zweifel, wir machen das schon, und der Bauherr hat dann kein Interesse mehr, sich da weiter drum zu kümmern. Das ist auch völlig in Ordnung, er muss es ja nicht. Und das Abbruchunternehmen kann dann sehen, wie es mit den Materialien umgeht, ob evtl. auf Denkmalschutz oder auf Artenschutzvorkommen usw. geachtet wird.

Gerade im ländlichen Bereich geht es ganz oft um größere Gebäude, die schon sehr lange rumstehen, in denen wirklich mal geguckt werden müsste, ob man da einfach so abrechnen kann oder eventuell noch Vorgaben beachtet werden müssen. Das Hauptproblem ist tatsächlich die fachgerechte Entsorgung der Abbruchabfälle und des Bauschutts. Ich denke, wir werden, wenn wir das weiter genehmigungsfrei halten, in den nächsten Jahren und Jahrzehnten viele Probleme mit nicht fachgerecht entsorgten Abbruchabfällen bekommen, zusätzlich zu den Umweltproblemen im Bereich Bodenrecht, Wasserrecht und Grundwasser, die wir ohnehin schon haben. Und ich halte das für den absolut nicht richtigen Weg.

Noch kurz zur Frage des Inkrafttretens: Der Entwurf lag natürlich schon Monate vor, aber die Bauaufsichtsbehörden gehen ja nicht aufgrund eines recht umstrittenen Entwurfs hin und organisieren sich schon komplett neu, sondern natürlich warten die erst einmal ab, wie man sehen kann – da ist jetzt viel Bewegung drin – zu Recht, in welche Richtung sich das erst einmal entwickelt. Insofern ist ein Inkrafttreten innerhalb weniger Tage oder Wochen ein großes Problem für Bauaufsichtsbehörden. Da bitten wir sehr darum, davon Abstand zu nehmen. – Vielen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ich darf mich ganz herzlich bedanken und das Wort jetzt Herrn Dr. Kapteina erteilen, der auch verschiedentlich befragt worden ist. Herr Dr. Kapteina, bitte.

**Dr. Gerd-Ulrich Kapteina (Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH):** Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Herzlichen Dank für die Einladung und die Gelegenheit, Ihre Fragen heute zu beantworten.

Zunächst zum Thema „Innovationsklausel“: Ich hatte mich bei der zurückliegenden Anhörung bereits ausdrücklich für die Einführung dieser Innovationsklausel ausgesprochen und würde das heute noch einmal – nach Überprüfung – bekräftigen. Es besteht ein Bedarf der Erleichterung von Übergangsnutzungen, um Leerständen entgegenzuwirken, aber auch um dem Bedürfnis von jungen Start-ups gerecht zu werden, ihre Geschäftsmodelle in den Beständen ausprobieren zu können. Insbesondere sind die sogenannten Pop-up-Shops ein neues Phänomen, die vielfach jungen Leuten Gelegenheit gibt, ihre Geschäftsmodelle am Markt zu platzieren und auszuprobieren. Manche sind nach einem halben Jahr dann auch schon wieder woanders, aber sie probieren es aus.

Die derzeitige Gesetzeslage erschwert diese Prozesse. Wir haben in der Rechtsprechung seit Langem das Problem bei der Fragestellung „wie gehen wir mit vorübergehenden Nutzungsänderungen um“? Sollen sie wirklich der Genehmigungspflicht unterliegen? Sie erinnern sich an die Diskussionen, etwa beim Loveparade-Prozess. Für einen Tag brauchen wir dafür eine Baugenehmigung, oder soll das anders laufen?

Ich innere mich an einen aktuellen Fall, da hat ein Eigentümer eines Hauses sein Ladenlokal, das als Kosmetikstudio genehmigt war, das pandemiebedingt leer stand, in der Weihnachtszeit umgenutzt zum Verkauf von Weihnachtsartikeln und Corona-Masken. Und als Ergebnis bekam er dann von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ein Anhörungsschreiben mit der Androhung einer sofort vollziehbaren Nutzungsuntersagen, weil die neue Nutzung nicht der Variationsbreite der bisherigen Baugenehmigung entsprach. Das sind natürlich unerfreuliche Reibungsverluste, die man eigentlich in der Praxis nicht benötigt. Hier stoßen aber de facto schwierige Auslegungsfragen, nämlich die, wann eine Variationsbreite überschritten wird, auf ganz erhebliche Rechtsfragen, die in der Rechtsprechung ungeklärt sind und dann von stark angespannten Bauaufsichtsämtern beantwortet werden sollen.

Das endet meistens, wie gesagt, erst mal in solchen Anhörungsschreiben. Dieser Fall, von dem ich gerade berichtet habe, und die Frage, ob die Variationsbreite überschritten ist oder nicht, ist bis heute im Übrigen in dieser Behörde nicht beantwortet. Aber Sie können sich vorstellen, die Nutzung ist seit Monaten bereits wieder aufgegeben.

Das zeigt also deutlich, dass ein erheblicher Bedarf besteht, hier eine Erleichterung für vorübergehende Nutzungsänderungen zu schaffen. Diese Nutzungsänderungen müssen sich nicht nur auf kleine Läden und Shops beziehen. Die Westdeutsche Zeitung hat im Mai noch berichtet von einer vorübergehenden Nutzungsänderung, hier in Düsseldorf, eines Postverteilungszentrums an der Erkrather Straße mit fast 40.000 m<sup>2</sup>.

Das ist gemacht worden, allerdings gab es Reibungsverluste im Genehmigungsverfahren. Meine Damen und Herren, deshalb noch einmal, ein durchaus sehr respektables Instrument, um diesen Bedürfnissen am Markt und deren vorübergehender Nutzungsänderung Rechnung zu tragen.

Ich meine aber auch, dass hier noch eine gewisse Klarstellung, zumindest in Verwaltungsvorschriften, vorgenommen werden soll, die es dann aber auch den Behörden wirklich leichter macht.

In Ihrem Antrag wird ausgeführt, dass die erforderlichen Unterlagen beizubringen sind. Das klingt ja so, als ob ein kompletter Bauantrag mit den entsprechenden Bauvorlagen beigebracht werden soll. Es sollte zumindest in einer begleitenden Verwaltungsvorschrift klargestellt werden, dass die Bauaufsichtsämter hier nicht etwa berufen sind, ein quasi Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, sondern, dass es hier eigentlich nur um die Art der baulichen Nutzung geht. Und deshalb sollte eine kurze Betriebsbeschreibung ausreichen, um den Anzeigevorschriften Genüge zu tun.

Ich rate aber auch, dass die zukünftigen Formulare einen Zusatz enthalten, nämlich den Zusatz, dass der Antragsteller mit seiner Anzeige nicht den endgültigen Verzichtswillen zum Ausdruck bringt, dass er die alte Baugenehmigung für erledigt hält. Dann verliert er nämlich seinen Bestandschutz, und wenn die Übergangsnutzung aufgehoben und zu Ende ist, dann kann er nicht mehr auf die alte Baugenehmigung zurückgreifen. Das wäre natürlich auch nicht im Sinne des Erfinders, und das sollte klargestellt werden. Ferner sollte klargestellt werden, dass selbstverständlich jeder, der bauliche Nutzungen betreibt, unabhängig davon, ob es sich um eine genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Maßnahme handelt, selbstverständlich an das Gesetz, an das materielle Recht des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes gebunden ist. Das übernimmt er dann in seine eigene Verantwortung. Er muss für Brandschutz und Nachbarschutz Sorge tragen, sonst muss er selbstverständlich mit repräsentativen Maßnahmen der Bauaufsicht rechnen. Ich halte es zwar jetzt nicht für besonders dramatisch bei diesen vorübergehenden Nutzungen, aber da sollte man dann eben ein Auge draufhalten. Das zu dem Thema.

Sie hatten es angesprochen und die kommunalen Spitzenverbände. Bei den vielen Punkten sind wir uns einig in den Stellungnahmen. In diesem Punkt, was die Begrenzung auf Innenstädte angeht, sehe ich es etwas anders. Wenn Sie sich mal im Netz die Berichte über die Pop-up-Stores anschauen, erstaunliches Interesse eben auch außerhalb der Innenstädte, dabei sogar bis in die Wohngebiete hinein – es muss natürlich mit dem Baurecht kompatibel sein, dass auch außerhalb der Innenstädte das Interesse von Start-ups besteht, irgendwelche innovativen Läden eröffnen, exotische Waren anzubieten, bis hin zu speziellen Kaffees, also ganz erstaunlich, was da im Moment an Phantasie gegeben ist. Mehr möchte ich zu diesem Punkt nicht sagen, um die Zeit nicht wieder zu überziehen.

Dann komme ich zu Herrn Beckamp. Herr Beckamp, Sie stellen zu Recht die Frage, wird das Ziel der Bauordnung erreicht, die Verfahren zu verkürzen? Um hier nicht Gefahr zu laufen, selbst zu lange zu sprechen, ich habe beim letzten Mal genau zu dieser Frage und zu den verschiedenen Aspekten, die zu Verfahrensverlängerungen führen,

Stellung genommen. Das ist im Protokoll vermerkt. Darauf würde ich – wegen der Kürze der Zeit – verweisen wollen.

Allgemein dann noch die Frage, die Sie angesprochen haben. Brauchen wir noch Zeit? Ich meine, wir hatten genug Zeit, um uns diesen Entwurf der neuen Bauordnung anzugucken. Deshalb würde ich jetzt den Blick fokussieren auf den aktuellen Änderungsantrag. Den halte ich allerdings mit den Zusätzen, die ich gerade angesprochen habe, für überschaubar, würde aber auch hier dringend darum werben, dass man zeitnah in einer begleitenden Verwaltungsvorschrift die unbestimmten Rechtsbegriffe, die hier noch auftauchen, kommentiert und den Behörden so schnell wie möglich dies an die Hand gibt. Für den Begriff der erforderlichen Unterlagen in der Innovationsklausel hatte ich bereits meine Anregungen gegeben.

Und jetzt komme ich zu Ihnen. Das ist für mich die schwierigste zu beantwortende Frage, wenn ich ehrlich bin, weil mir auch aus der Richterzeit die erforderlichen Erfahrungen fehlen, um beurteilen zu können, ob Bauhandwerker in ihren Bereichen in der Lage sind, solche Bauvorlagen zu erarbeiten. Ich muss eingestehen, muss selbstkritisch sein, ich habe als Richter sehr strenge Anforderungen an die Bestimmtheit von Bauvorlagen gestellt. Und wenn ich an diesen Maßstäben festhalte, die ich unverändert für richtig halte, dann sollte wirklich sehr genau überdacht werden, ob hier nicht Anforderungen praktisch an Schreibtischarbeit gestellt werden, die dann dem klassischen Entwurfsverfasser überlassen bleiben werden sollen.

Ich habe viele Jahre im Bereich der Architektenkammer auch die jungen Leute ausgebildet – und das ist schon eine ganze Menge, die man da erarbeiten muss. Vielleicht ist die wertzuschätzende Handwerksarbeit vor Ort ein Punkt, auf den sich die Handwerker konzentrieren sollten. Ich will das aber, weil es das in anderen Ländern gibt, nicht von vornherein verneinen. Ich glaube, da müsste man sich noch etwas gezielter mit beschäftigen. – Vielen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank, Herr Dr. Kapteina. – Jetzt darf ich Frau Martins Stefens vom Arbeitskreis nordrhein-westfälischer Bauaufsichtsbehörden darum bitten, die an Sie gerichteten Fragen zu beantworten. – Bitte.

**Martina Stefens (Arbeitskreis nordrhein-westfälischer Bauaufsichtsbehörden):** Schönen guten Morgen auch von meiner Seite hier in den Landtag. Erst einmal vielen Dank, sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren, dass wir hier heute als Arbeitskreis der Bauaufsichtsbehörden die Gelegenheit bekommen, Stellung zu den Änderungsanträgen zu nehmen. Das begrüßen wir sehr.

Ich möchte anmerken, dass wir uns den Stellungnahmen der kommunalen Spitzenverbände auf jeden Fall anschließen. Zu den einzelnen Fragen: Die erste Frage zielte auf die Inkrafttreten-Regelung ab, was bedeutet das für uns Bauaufsichtsbehörden? Ich kann von unserer Seite sagen, dass wir auf jeden Fall Zeit benötigen. Es ist nämlich genauso, wie es vorhin auch beschrieben wurde. Wir beschäftigen uns in der Tat momentan nicht mit dem vorliegenden Entwurf, weil wir nicht wissen, wie die Endfassung ist, und das würde für zu viel Unruhe in den Bauaufsichtsämtern führen. Und dafür



haben wir dann auch zu wenig Zeit. Das machen wir nicht, und wir beschäftigen uns damit, wenn die Bauordnung beschlossen wurde.

Deswegen ist es für uns eklatant wichtig, dass die Zeit zwischen Beschluss und Inkrafttreten eine angemessene Zeit ist. Wir halten auch mehrere Monate unbedingt für erforderlich, um die EDV anzupassen, die Kolleginnen und Kollegen zu schulen. Das ist ja ein Gesamtpaket. Wir haben jetzt auch noch Sommerzeit, Ferienzeit. Die Ämter sind deshalb auch nicht so bestückt wie sonst vielleicht. Da plädieren wir auch für eine verlässliche Übergangsregelung von mehreren Monaten. Die Auswirkung, wenn es anders kommen würde oder anders kommen wird, ist aus unserer Sicht schlimmstenfalls ein Stillstand auf der operativen Ebene, weil wir einfach nicht so weit sind. Wir sind dann gegebenenfalls noch handlungsunfähig, können die Anträge entsprechend nicht bearbeiten und nach dem, was ich aus der Architektenschaft gehört habe – wir sind auch im ständigen Austausch –, ist das auch noch nicht so angekommen, dass wir vielleicht relativ kurzfristig jetzt ein neues Gesetz bekommen. So viel zum Thema Inkrafttretenregelung.

Die zweite Frage von Herrn Becker beschäftigt sich mit der Beschleunigung der Verfahren. Wir glauben aus Sicht der Bauaufsichtsbehörden, dass weder die jetzige Bauordnung noch die Inhalte des Entwurfes der Änderungsbauordnung und auch die Inhalte der Änderungsanträge die bauaufsichtlichen Verfahren beschleunigen. Das hat Gründe, und zwar soll die präventive Prüfung der Verfahren losgelassen werden – will ich mal sagen –, davon wollen wir uns weiter entfernen. Die Prüfung soll verlagert werden Richtung Privatwirtschaft, Richtung Sachkundige, Sachverständige.

Das mag im ersten Moment eine Verfahrensbeschleunigung nach sich ziehen, aber wir müssen ja das Gesamtsystem sehen. Und es nützt dem Bauherrn überhaupt nichts, wenn wir im Nachhinein als Bauaufsichtsbehörde – wir sind ja nach wie vor die Ordnungsbehörde – feststellen, dass gegen materielles Recht verstoßen wurde und wir dann repressiv tätig werden müssen. Das kann schlimmstenfalls der wirtschaftliche Ruin für vielleicht sogar die größte Investition eines Bauherrn bedeuten. Das ist für uns kein Verbraucherschutz, das ist eine fadenscheinige Verschiebung der Rechtslage. Deswegen meinen wir, dass die Verfahren nicht beschleunigt werden. Es gibt Wege auch aus unserer Sicht, Verfahren zu beschleunigen. Das ist uns auch ganz wichtig. Da können wir die immer noch fehlende Verwaltungsvorschrift anführen, die ja auch eine einheitliche Auslegung der Bauordnung unterstützt für ganz NRW.

Die fehlende Rechtsverordnung für die Stellplätze ist zu nennen, aber – und das müssen wir auch immer wieder feststellen – die eingereichten Bauanträge sind, was die Form angeht, auch nicht so, wie wir sie benötigen. Sie sind unvollständig, wir müssen sie nachfordern, es soll in der Regel immer an der Grenze des Möglichen gebaut werden. Es soll alles ausgenutzt werden, ausgereift werden, weil wir nicht mehr so viele Grundstücke und Bebauungsplätze zur Verfügung haben. Die Inhalte von Bebauungsplänen – da haben wir das Gefühl – sind mittlerweile nur noch Orientierungswerte. Das sorgt für Diskussionen immer und immer wieder. Da würden wir uns auch wünschen, dass wir das alles mal wieder ein bisschen ins normale Maß zurückbekommen.

Für eine Bauaufsicht ist es das Schönste, auch von der operativen Ebene, vollständige Bauanträge vorgelegt zu bekommen und auch Bauanträge, die den materiellen Vorschriften entsprechen. Und dann sind sie auch relativ schnell genehmigt.

Vielleicht zu den Änderungsanträgen: Da macht uns der § 69 die größten Sorgen. Wir können diese geplanten Änderungen vonseiten der Bauaufsichtsbehörden nicht mittragen. Wir verstehen nicht, warum die Erteilung von Abweichungen die Regel werden soll und die Einhaltung des Gesetzes im Grunde die Ausnahme dann darstellt. Wir denken, das wird in NRW zu Willkür führen. Der Gleichbehandlungsgrundsatz kann unserer Meinung nach überhaupt nicht eingehalten werden. Das sehen wir sehr kritisch, auch die weitere Ausweitung des § 69 in Richtung Brandschutz. Es soll ja möglich sein, dass die Abweichungen zum Brandschutz nicht mehr genehmigungspflichtig sind. Wir genehmigen die Abweichungen nicht mehr, sondern der Sachverständige bescheinigt, dass die Anforderungen an den Brandschutz erfüllt sind. Dem können wir nicht zustimmen. Das ist eigentlich auch ein Paradoxon in sich. Wie kann ich was bescheinigen, wenn die Anforderungen nicht erfüllt sind. Aber das hier nur am Rande.

Gehen wir vielleicht mal ganz kurz in die Praxis. Ich versuche, mich wirklich kurz zu halten. Die Praxis sieht doch so aus: Wir bekommen einen Antrag, sagen wir mal einen Antrag für ein Hochhaus. Wir genehmigen den Antrag. Wir gucken nicht Richtung Abweichung vom Brandschutz, weil wir die Bescheinigung haben, wir sehen keine Einschränkungen, was die Verfahren angeht und was die Gebäudecluster oder dergleichen angeht. Also, die Genehmigung mag etwas schneller erteilt werden, weil wir ja nicht hingucken. Aber was passiert dann? Das Vorhaben wird gebaut, und wenn das Vorhaben fertig ist, kommen wir raus und machen die Schlussabnahme. Und wenn wir dann feststellen, dass eklatante Fehler dort begangen worden sind, weil wir plötzlich eine konkrete Gefahr feststellen, weil wir Verstöße gegen die Rechtsprechung feststellen im Rahmen des Brandschutzes, dann können wir die Nutzung nicht freigeben.

Eventuell würde das – der wirtschaftliche Ruin, weiß ich nicht –, aber eklatante wirtschaftliche Folgen für den Bauherren bedeuten, weil jeder Tag, an dem ein Vorhaben, also ein Gebäude nicht in Nutzung gehen kann, Geld kostet. Und wir plädieren dafür, wir sind der Meinung, man darf den Brandschutz nicht aufteilen, zerrupfen, zerreißen. Es muss in den Händen der Bauaufsicht bleiben, gerade in Bezug auf zu erteilende Abweichungen, weil Brandschutz einer der wichtigsten Säulen der Gefahrenabwehr ist. Wir sind Ordnungsbehörde, und die präventive Prüfung ist Verbraucherschutz. Was nützt es dem Verbraucher, wenn er ganz schnell die ganzen Sachen genehmigt bekommt, aber wir dann im repressiven Verfahren die Nutzung stilllegen. Das begrüßen wir auf gar keinen Fall, weil das Ziel des schnellen Bauens dadurch letztendlich nicht erreicht wird. So viel zu den Fragen von Herrn Becker von der Fraktion SPD.

Jetzt komme ich zu Herrn Remmel, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Da ging es einmal um die Innovationsklausel, wie unsere Bewertung dieser geplanten Änderung in § 64 ist. Zum einen – ich glaube schon, dass ich da für alle Bauaufsichtsämter spreche – sind wir auch für Verfahrensverschlankungen. Das Ansinnen der Landesregierung ist auf jeden Fall nachzuvollziehen. Was Corona anrichtet, das sehen wir überall. Wenn die Bauordnung da ihren Teil zu leisten kann, dann ist das auch eine gute Sache.

In der vorliegenden Form können wir die Regelung allerdings nicht begrüßen, weil – es wird geschrieben – ein Anzeigeverfahren eingeführt werden soll, aber gleichzeitig sollen prüffähige Bauvorlagen vorgelegt werden. Eins schließt das andere aus aus unserer Sicht, entweder Anzeigeverfahren oder Prüfverfahren. Beides geht aus unserer Sichtweise nicht.

Natürlich – das wurde vorhin schon angesprochen – prüffähige Unterlagen, was sind prüffähige Unterlagen? Wie groß muss der Umfang sein? Was ist, wenn die Unterlagen nicht vollständig sind? Was machen wir dann damit? Dann gibt noch das Thema, die Unterlagen müssen der Gemeinde vorgelegt werden. Das ist in vielen Gemeinden ganz unterschiedlich geregelt. Ich kann nur für unsere Bürger sprechen, ich arbeite ja in Wuppertal, da ist das bei der Stadtplanung angesiedelt. Sie haben schon ganz große Augen bekommen, die das jetzt prüfen sollen. Da müssen wir dann auch mal gucken, wie das funktioniert. Ich glaube, auch kleine Gemeinden im Bereich der Landkreise, die keine eigenen Bauaufsichtsämter haben, sollen dann Sachen prüfen. Im Vollzug wissen wir nicht, wie das stattfinden soll. Es ist zu befürchten, dass dann von der Möglichkeit der Überleitung in ein Genehmigungsverfahren auf jeden Fall Gebrauch gemacht wird, weil man ja auch nichts falsch machen möchte als Bauaufsichtsbehörde. Das ist ja so. Dann sagt man sich, okay, ich habe die Möglichkeit überzuleiten, dann leite ich über. Und dann würde die Regelung ins Leere laufen.

Meines Erachtens sollte sie auch weiter eingegrenzt werden, was vielleicht die Quadratmeteranzahl angeht. Auch ich sehe eher Richtung Stärkung Ortszentren, Innenstädte, dass da eine Begrenzung erfolgen sollte, oder auch andere Bereiche. Es geht ja um den Leerstand, die coronabedingten Leerstände sollen vermieden werden oder Unternehmen sollen wieder aufgenommen werden. Das ist doch in den Innenstädten in erster Linie im Erdgeschossbereich. Man geht durch die Innenstädte und sieht überall hier eine leere Nutzung, da eine leere Nutzung und dass man sich vielleicht auch auf die Erdgeschossenebene da beschränkt. So viel zum Thema „Innovationsklausel“.

Jetzt hatte ich gerade leider eine technische Störung, deswegen habe ich nicht mitbekommen, ob ich zu den Fragen zwei und drei von dem Herrn Remmel auch Stellung nehmen sollte. Da würde ich gerne einmal kurz um Mitteilung bitten, ob das der Fall ist.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ich gehe davon aus. Herr Remmel bestätigt das durch Kopfnicken.

**Martina Stefens (Arbeitskreis nordrhein-westfälischer Bauaufsichtsbehörden):** Alles klar, wunderbar. Dann mache ich das sehr gerne.

Die zweite Frage beschäftigte sich mit den Abbrüchen, mit der Freistellung der Abbrüche und auch mit der Freistellung von Dachgauben und ähnlichen Dachaufbauten. Auch da möchten wir uns den Stellungnahmen der kommunalen Spitzenverbände anschließen. Aus der Praxis hat sich gezeigt, dass insbesondere – Frau Dr. Garrelmann hat es erwähnt –, was dieses Thema der Entsorgung angeht, Probleme auftreten. Das betrifft dann nicht unbedingt die Bauaufsichtsbehörden, das muss ich schon dazu sagen. Das betrifft dann die anderen Fachämter, die uns ihr Leid halt klagen. Das muss

man ganz klar sagen, weil sie die Finger da nicht mehr dran kriegen. Es ist zu befürchten, dass wir in vielen Jahren andere Probleme haben. Von daher würden wir auch die Einführung der Genehmigung durchaus begrüßen. Die Wahl, entweder ja oder nein, ob das greifen wird, bliebe abzuwarten. Aber ich könnte mir vorstellen, dass da nicht viele Bauherren aus den genannten Gründen Gebrauch von machen werden.

Dann zu den Gauben, zu der Freistellung von den Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten: Diese Regelung sehen wir ebenfalls kritisch, weil die Praxis gezeigt hat – da bin ich wieder bei meinem Eingangsstatement –, dass gerade in diesen Bereichen, Dachgauben sind im obersten Geschoss, das ist immer das unsicherste Geschoss, da muss man immer ein Stückweit genauer hingucken, gerade was den Brandschutz auch angeht. Und die Praxis zeigt wirklich, dass in der Regel, was die zweiten Rettungswege angeht, dort immer wieder Probleme auftauchen. Wenn wir die Bauvorlagen haben, wir sehen das ja mit einem Blick. Das ist zwar in einigen Gebäudeklassen nicht unser Prüfprogramm, aber wenn wir es sehen, dann sagen wir das natürlich. Das müssen wir ja auch, das sagt ja auch das OVG. Wenn was ins Auge springt, dann müssen wir das sagen, auch wenn es nicht unser Prüfprogramm ist.

Und dann rufen wir den Architekten an und sagen: Hier, dein Rettungswegfenster ist aber zu klein, änder' mal deine Bauvorlagen!, und das Problem ist erledigt. Wenn es genehmigungsfrei gestellt ist oder verfahrensfrei, so wie es ja jetzt heißt, dann entfällt diese kurze Prüfung, dann wird alles bebaut und dann sind wir – ja – eher im repressiven Verfahren und das wahrscheinlich auch viel bei privaten Bauherren, und die müssen dann die Gauben wieder zurückbauen. Das kostet Geld, und das sorgt für Unmut, das sind Reibungsverluste. Da sehen wir überhaupt keine Erleichterung, insbesondere für den Bauherren. Das ist ja in der Regel mit allen verfahrensfreigestellten Vorhaben so. Wenn wir was feststellen, schreiten wir ein. Das dient dem Verbraucher, dem Bürger überhaupt nicht. Und die Beratungen für diese Vorhaben nehmen sehr viel Zeit ein.

Wir sagen ja auch nicht, es ist genehmigungsfrei, lass' mich in Ruh!, jetzt mal ganz salopp gesagt. Natürlich versuchen wir, dem Bauherrn zu helfen und sagen, ja, halte das ein, kümmer dich um das! Wir würden begrüßen, wenn da ein Wahlrecht insgesamt bestünde. Wenn einer sich unsicher ist, der Herr Graaff hat es gerade gesagt, dann kann er bei uns einen Antrag einreichen. Wenn einer Fachleute hat, wo er weiß, das funktioniert dann, dann ist es ja auch in Ordnung. Also so viel zum Thema „Verfahrensfreistellung von Dachgauben“.

Dann war noch die Frage nach der Solarpflicht. Die Regelung, die Änderung sieht ja vor, dass ab einer gewissen Anzahl von Stellplätzen diese mit Solaranlagen ausgestattet werden müssen. Insgesamt ist das begrüßenswert, mit Blick auf das Klima seinen Beitrag zu leisten, auch im Bauordnungsrecht. Wir vermissen in der jetzigen Formulierung einen Bezug. Es steht drin, dass geeignete Flächen auszustatten sind. Was sind geeignete Flächen? Was ist, wenn 150 Stellplätze errichtet werden sollen. Sollen dann alle mit Solar ausgestattet werden? Das kann ja wahrscheinlich nicht gemeint sein. Also da fehlt unseres Erachtens ein prozentualer Bezug, zum Beispiel x % von? Das wäre begrüßenswert. Ob das Ganze planungsrechtlich funktioniert mit bestehen-

den Bebauungsplänen und dergleichen und auch abstandsflächenrechtlich funktioniert, das muss man dann sehen. Das könnte durchaus noch Schwierigkeiten nach sich ziehen.

Dann die Kompensation, wollte ich gerade sagen, die Solaranlagen auf die Dächer zu verlegen und nicht auf die Parkplätze zu stellen. Dagegen würde aus meiner Sicht nichts sprechen, ist doch gut. Man tut was fürs Klima. Die sind auf den Dächern. Und bei den Parkplätzen, naja, es ist vielleicht fürs Auto schön, das steht im Schatten, aber optisch, gut. Das kann man so oder so sehen. Was aber auch noch ein Thema ist, das haben wir auch schon aus unserem Hause von den entsprechenden Kollegen erfahren, die Sorge um ihre Bäume haben, die – auch in Bebauungsplänen werden ja öfter Bäume gefordert – dann eventuell nicht mehr in der Form gepflanzt werden können, wie vorgesehen. Deswegen halte ich den Kompromiss, die Solaranlagen auf die Dächer zu legen, für durchaus positiv. Ich glaube, jetzt habe ich alle Fragen umfangreich beantwortet. – Vielen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ich darf mich herzlich bedanken und jetzt Herrn Amaya von Haus & Grund Rheinland Westfalen das Wort erteilen. – Herr Amaya, bitte.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund RheinlandWestfalen):** Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Herren Abgeordnete! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Die Frage an mich wurde von Herrn Fabian Schruppf gestellt.

Ja, auch Haus & Grund RheinlandWestfalen ist Mitglied, genauso wie die Kollegen hier auch, der Baukostensenkungskommission und dann auch der Innenstadtoffensive. Dort ist zwar nicht nur die gesamte Bauordnung mit Punkt und Komma durchgegangen worden, sondern insbesondere auch die Innovationsklausel. Das heißt, insbesondere diese Innovationsklausel ist auch das Ergebnis dieser Innenstadtoffensive gewesen. Und deswegen war man auch sehr dankbar, dass das hier im Rahmen eines Änderungsantrages mit aufgenommen worden ist.

Wir begrüßen es definitiv, dass man diesen Schritt wählt, denn gerade die Innenstädte, die Immobilien in den Innenstädten werden zum großen Teil auch von privaten Eigentümern getragen, nicht nur was Wohnimmobilien angeht, sondern insbesondere auch was kleinere Ladenlokale betrifft. Und gerade die Corona-Situation hat ja den digitalen Versandhandel noch weiter beschleunigt. Es ist natürlich eine sehr große Herausforderung für kleinere Ladeninhaber gewesen, sodass es dann zu Geschäftsaufgaben gekommen ist, weil man da einfach nicht so schnell drauf reagieren konnte. Das ist natürlich nicht der große Teil, aber es ist trotzdem ein nicht ganz unwesentlicher Teil von Geschäftsaufgaben. Und deswegen haben wir natürlich ein sehr großes Interesse daran, dass hier auch schnelle Lösungen, pragmatische Lösungen gefunden werden.

Herr Dr. Kapteina hat das ja auch vorhin sehr anschaulich dargestellt. Das ist im Grunde genau die Situation, die wir haben, wenn ein Geschäft, das unter gesetzlichen Vorgaben bzw. unter bestimmten Verordnungen dann vorübergehend nicht mehr möglich ist, dass man dort dann eben eine vorübergehende Nutzungsänderung möglich macht. Deshalb ist das natürlich genau die richtige Antwort. Darüber hinaus betrifft

das auch die Schaffung von Wohnraum, und zwar dort wo viele Menschen auch wohnen möchten. Die möchten auch in den Innenstädten wohnen. Und es ist im Grunde eine große Hürde, und zwar in finanzieller Hinsicht, wenn durch Aufstockung, durch Anbau, durch Dachgeschossausbau nach den Regeln der Landesbauordnung die ganzen Maßnahmen umgesetzt werden müssen, wo dann ein Eigentümer, der investieren soll, auch sagt, nein, das ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Es muss dementsprechend dann auch wieder refinanzierbar sein. Und von daher ist auch an dieser Stelle diese Innovationsklausel die richtige Antwort.

Von daher können wir das an der Stelle nur soweit begrüßen, auch was zum Beispiel – das ist mittlerweile schon eher der Regelfall – dann die Nutzungsänderung betrifft von Gewerbeimmobilien zu Wohnimmobilien. Denn früher war das genau umgekehrt – das war auch ein Grund, warum man damals auch eine Zweckentfremdungsregelung geschaffen hat –, dass Wohnraum in Gewerberaum umgewidmet worden ist. Heute ist es genau umgekehrt. Heute ist es eher so, dass wir zunehmend Gewerbeimmobilien haben, die genau in die andere Richtung gehen und zur Schaffung von Wohnraum genutzt werden.

Und wir finden deshalb auch die Innovationsklausel so sinnvoll, einfach um auch Leerstand zu begegnen. Es bleibt ja dann nicht nur bei einem Leerstand, sondern in der Folge ist es so, dass wir dann mit vielen Leerständen zu tun haben. Das kann natürlich ein ganzes Quartier, eine ganze Innenstadt gegebenenfalls komplett runterreißen. Nichts ist schlimmer als Leerstand. Und deswegen braucht man einfach pragmatische Lösungen. Pragmatisch heißt nicht, dass jetzt nichts geprüft wird. Es ist ja nicht so, als würde man jetzt alles komplett, was die Landesbauordnung vorgibt, einfach außer Kraft setzen, sondern es ist ja auch an bestimmte Anforderungen geknüpft. Trotzdem beschleunigt man hier Verfahren einfach, insbesondere in besonderen Situationen – und das wird ja nicht das letzte Mal gewesen sein, dass man da wirklich eine entsprechende Antwort findet.

Von daher, von unserer Seite aus, ganz klar, die Unterstützung, das so umzusetzen, wie das auch hier im Änderungsantrag vorgesehen ist, weil das letztendlich auch das Ergebnis der Innenstadtoffensive ist, woran sämtliche Verbände auch beteiligt waren. – Vielen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank, Herr Amaya. Jetzt hat als Letzter für diese Runde Herr Lehrmann von der Architektenkammer NRW das Wort. Unsere besten Wünsche gelten Herrn Dr. Hartmann, der gesundheitsbedingt heute Morgen hier nicht antreten kann. – Vielen Dank, dass Sie eingesprungen sind, Herr Lehrmann.

**Markus Lehrmann (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren, vielen Dank für die Möglichkeit, hier Stellung zu beziehen. Herr Schrupf fragte zum Thema „Innovationsklausel“ und gleiches tat auch Herr Becker. Ich versuche, das zusammen zu beantworten.

Die Innovationsklausel ist tatsächlich ein Ergebnis der Innenstadtoffensive und der Baukostensenkungskommission. Auch die Architektenkammer hat dort teilnehmen dürfen und unterstützt daher auch diesen Schritt. Er ist dringend nötig. Er ist deswegen

dringend nötig, weil sich die Städte in einem Transformationsprozess befinden. Wir verstehen die Bauordnung in diesem Sinne auch als eine Ermöglichung, Schritte zu gehen, die vielleicht auch etwas unkonventionell sind. Deswegen unterstützen wir die Innovationsklausel ausdrücklich.

Sie ist möglicherweise auch eine Möglichkeit, um Schnelligkeit ins Verfahren zu bringen, Dinge auszuprobieren und hier auch großzügiger beurteilen zu können. Die Innovationsklausel ist deswegen auch eine gute Idee, weil sie auch diesen Downgrading-Prozess unterbinden kann, der allenthalben schon vor der Corona-Krise begonnen hat und jetzt beschleunigt wurde, wenn ein Standort erstmal durch Leerstand entwertet ist. Es ist sehr schwierig, ihn wieder aufzuwerten. Da kann die Innovationsklausel einen wesentlichen Beitrag leisten, und wir begrüßen diesen Schritt.

Wir sind sogar der Auffassung, dass die Innovationsklausel noch weitergehen könnte. Aber das heißt ja nicht, dass der jetzige Schritt schlecht ist. In einem nächsten könnte sie noch weitergehen. Sie könnte sich beispielsweise auch mit den Fragen des Steuerrechtes beschäftigen, möglicherweise noch stärker das Bauplanungsrecht beurteilen bzw. anfassen und vor allen Dingen sich auch mit Ladenöffnungszeiten auseinandersetzen. Das sind Möglichkeiten, die da bestehen. Wir würden uns dann, insbesondere dann, wenn man die Innovationsklausel ausweitet, auch noch eine stärkere Eingrenzung vorstellen können, nicht nur Gebietskulissen sollten dann festgelegt werden, sondern es sollte auch nochmal im Windschatten der Erfahrung, die inzwischen 14 Jahre alt sind, aus der Modellregion Ostwestfalen gedacht werden.

Die Modellregion Ostwestfalen war eine Pilotregion. Dort hat man tatsächlich jahrelang Dinge probieren dürfen. Da ist vieles durch das Endbürokratisierungsgesetz dann in die Gesetzgebung geraten, was dort ausprobiert wurde. Und das war ein wunderbarer Weg. Ich erinnere nur, dass zum Beispiel das Vorverfahren im Widerspruchsverfahren abgeschafft wurde. Das hat zu einer Beschleunigung geführt, als ein Beispiel mal vorgetragen. Deswegen könnte man diesen Gedanken fortführen.

Innovation ist kein neues Feld, sondern Innovation hat auch immer was mit Experimentierfreude zu tun. Deswegen sollte es auch stets ein Dauerthema bleiben. Wir sind davon überzeugt, dass das auch zukünftig Thema sein wird, also eine gute Idee, Herr Rimmel.

Wir wurden darüber hinaus befragt zu der Frage des Inkrafttretens durch Herrn Becker, der fragte: Wie kommt die Architektenkammer auf den 01.07.? Den haben wir uns nicht ausgedacht, sondern der ist mehrfach kommuniziert worden und im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens auch mehrfach genannt worden. Deswegen haben wir in unserer Stellungnahme den 01.07. aufgenommen. Der 01.07. kann aber auch für unmittelbare Zeitnähe stehen. Wir sind der Auffassung, dass ein Inkrafttreten der neuen Bauordnung für Nordrhein-Westfalen schnellstens passieren sollte.

Der Hinweis auf die Verwaltungsvorschrift ist gleichwohl richtig, aber wenn wir uns vorstellen, dass wir immer noch auf eine Verwaltungsvorschrift warten. Aus der jetzigen Bauordnung können wir sicherlich nicht die reine Lehre an dieser Stelle ziehen und sagen: erst Bauordnung, dann sofort Verwaltungsvorschrift und dann Inkrafttreten in unmittelbarer Nähe. Wenn wir das so handhaben würden, würde es noch länger dauern, als sicherlich hier allen zumutbar wäre.

Die Antragsteller – und für diese spreche ich hier ausdrücklich – haben sich auf eine neue Bauordnung eingerichtet. Sie erwarten diese Bauordnung, und wie üblich sind wir als Architektenkammer Nordrhein-Westfalen soweit vorbereitet, dass wir mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung eine Synopse veröffentlichen. Das haben wir beim letzten Mal auch gemacht. Die hat sich einer großen Nachfrage erfreut, und diese Synopse ist natürlich dann auch kurzfristig da. Wir stehen in den Startlöchern, die Antragsteller stehen in den Startlöchern und natürlich auch unsere Mitglieder in den Behörden.

Wir sind davon überzeugt, dass die Übergangszeit ein anspruchsvolles Zeitprogramm darstellt. Aber es wurde eben auch der Hinweis auf die Sommerpause gemacht. Die Sommerpause trifft beide Seiten, sowohl die Behörden, die genehmigen, als auch den Antragsteller. Das darf ich an dieser Stelle nochmal betonen. Insofern haben wir es hier mit zwei Seiten zu tun. Wir sind davon überzeugt, dass man dieses anspruchsvolle Programm auch erreichen kann. Also: Inkrafttreten möglichst schnell.

Es wurde noch auf die Frage der Dachgauben und der Abbruchgenehmigung eingegangen. Da hat Frau Stefens ausreichend und auch in unserem Sinne argumentiert. Wir sehen insbesondere in der Abbruchgenehmigung dieses Wahlrecht, was dort steht, auch als praxisfern an. Das sehen wir auch, haben wir auch so geschrieben.

Herr Rimmel hat darüber hinaus noch die Frage nach der Pflicht zur Anbringung von Solaranlagen auf Parkplätzen gestellt. Auch wir sind der Auffassung, dass das nicht pauschal immer über den Stellplätzen erfolgen sollte. Die Dachflächen sind eine wunderbare Alternative dazu. Aber vielleicht sollte man tatsächlich sagen, es sollte in die Hand der Planungsträger, in die Hand derjenigen, die die Planungshoheit an der Stelle innehaben, verlagert werden. Vielleicht ist die Frage, wo sich Solaranlagen befinden, wirklich eine Frage der Bauleitplanung. Dann kann man vor Ort entscheiden, ob sich die Solaranlagen über den Stellplätzen befinden oder auf den Dächern oder sogar beides, das ginge ja möglicherweise auch.

Denn dann können wir diese Abwägungsgrundlage etwas umfassender beurteilen, denn Bäume im Stadtgebiet sind ja nun auch nicht nur für den Klimaschutz, sondern insbesondere auch für städtebauliche Fragestellungen von großer Bedeutung. Insofern würden wir den Vorschlag des HDE hier an dieser Stelle ausdrücklich unterstützen und ihn an der Stelle erweitern, indem wir sagen: Das sollte Teil der kommunalen Planungshoheit sein und der Bauleitplanung zugeführt werden.

Herr Beckamp von der AfD hat die Frage gestellt, warum sollte es nicht gehen, dass Handwerksmeister eine Bauvorlage erstellen, zumindest für einige Gebäudeklassen? Diese Frage ist relativ leicht zu beantworten, weil eine solche Ausweitung der Gruppe der Antragsteller ordnungspolitisch unscharf ist. Eine Bauvorlage ist die Vorbereitung für einen Verwaltungsakt, und dieser Verwaltungsakt und die Vorbereitung eines Verwaltungsaktes geschieht hier bei uns durch Freie Berufe. Freie Berufe sind ein Berufsstand, die besondere Pflichten haben. Sie haben Berufspflichten zu erfüllen. Sie haben sich zum Beispiel regelmäßig fortzubilden. Sie haben ein Studium nachzuweisen.

Sie haben Berufspflichten dauernd zu erfüllen und, vor allen Dingen, wenn sie gegen diese Berufspflichten verstoßen, verlieren Architekten den Titel „Architekt“ -nicht nur



das Bauvorlagerecht, sondern den Titel „Architekt“. Sie können sich nicht mehr Architekt nennen, wenn sie ihren Titel entzogen bekommen, wenn sie wiederholt gegen berufsrechtliche Pflichten verstoßen. Dazu gibt es auch eine Gerichtsbarkeit, die darüber entscheidet. All das gibt es bei den Freien Berufen und im Handwerk an dieser Stelle, in dieser Struktur eben nicht. Deswegen sind wir fest davon überzeugt, dass die Ausweitung der Gruppe der Antragsteller auf Berufsträger oder auf Gruppen, die nicht den Freien Berufen angehören, keine gute Idee wäre, sondern wir appellieren weiterhin an das Modell Nordrhein-Westfalen.

Lassen Sie uns doch lieber über die Frage nachdenken, was denn genehmigungsfrei ist. Das ist ein echter Schritt, der zur Beschleunigung führt und dazu, hier auch innovativ zu sein. Nur die Frage zu stellen, wer Anträge stellt, ist nicht innovativ, sondern die Frage zu stellen, was muss überhaupt genehmigt werden und wenn ja, wie muss es genehmigt werden? Das ist der innovative Schritt. Deswegen würden wir hier an dieser Stelle ganz klar sagen, da ist das Land Nordrhein-Westfalen auf einem guten Weg. Die Innovationsklausel ist zum Beispiel ein solcher Weg. Wenn wir das noch als Experimentierklausel weiterentwickeln, sind wir viel besser hier in Nordrhein-Westfalen durch den Gesetzgeber bedient als das in anderen Bundesländern der Fall ist. – Vielen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Meine Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen, wir sind jetzt am Ende der ersten Frage- und Antwortrunde. Da wir heute unter einem sehr großen Zeitdruck stehen, schlage ich für die verbleibenden zehn Minuten – das Zeitfenster haben wir uns für die Anhörung gegeben – vor, dass, wenn noch Nachfragen bestehen, die Fraktionen zunächst jeweils eine Frage stellen können. Dann darf ich Herrn Schrupf bitten, für die CDU, dann Herr Rimmel und Herr Becker auch.

**Fabian Schrupf (CDU):** Ich hätte noch eine Frage an die Architektenkammer. Sie begrüßen ja die Privatisierung der Abweichungskompetenz auf staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes. Kurzum: Warum? Wenn Sie das noch einmal nochmal etwas näher ausführen könnten, bitte.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Dann Herr Kollege Becker, bitte.

**Andreas Becker (SPD):** Wir haben uns ja darauf eingelassen, wenngleich wir noch Unmengen von Fragen haben, ich will mich dann auf eine konzentrieren, nämlich die Frage in Zusammenhang mit Dachgauben und den Sonderregelungen. In den Stellungnahmen der kommunalen Spitzenverbände, aber auch der Aufsichtsbehörden wird darauf eingegangen, dass das unter Umständen auch ein erforderliches repressives Einschreiten nach sich zieht.

Meine Frage dann an die kommunalen Spitzenverbände, wenn wir uns auf einen konzentrieren müssen, vor allem an den Arbeitskreis der Bauaufsichtsbehörden. Ist aus Ihrer Erfahrung und nach der Praxis vor Ort davon auszugehen, dass bei allen baurechtswidrigen Dachbauten auch repressiv eingeschritten werden muss. Was haben das Einschreiten bzw. Nichteinschreiten konkret zur Folge?

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Herr Kollege Remmel, bitte.

**Johannes Remmel (GRÜNE):** Ich würde gerne meine Frage von eben nach dem Verfahren nochmal präzisieren und den Arbeitskreis der Bauaufsichtsbehörden, die kommunalen Spitzenverbände und die Architektenkammer fragen.

Im Prinzip, was würden Sie uns für das weitere parlamentarische Beratungsverfahren empfehlen? Ich würde für meine Fraktion jedenfalls deutlich machen: Einen großen ideologischen Graben sehe ich nicht zwischen den verschiedenen Positionen. Ich hätte nur ein Interesse an einem guten Gesetz und an einer guten Gesetzgebung. Und da sehe ich drei Optionen. Die eine ist, jetzt alles zu verabschieden, was unstrittig ist, um eine gewisse Beschleunigung ins Verfahren zu bringen.

Die zweite Option wäre, das Ganze nochmal aufzuschieben und für eine saubere Formulierung der strittigen Fragen zu sorgen. Und die dritte Option wäre, das abzutrennen, was strittig ist und eine neue Novelle anzustreben. Was würden Sie uns empfehlen für das weitere Verfahren?

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ich sehe keine weiteren Fragen für diese Runde und darf dann Frau Niemeyer darum bitten, zunächst für die kommunalen Spitzenverbände mit der Beantwortung zu beginnen. – Frau Niemeyer, bitte.

**Eva Maria Niemeyer (Städtetag Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]):** Herr Becker hatte, glaube ich, die Frage unter anderem auch an die kommunalen Spitzenverbände gerichtet, betreffend die Dachgauben. Das mache ich ganz kurz. Wir sehen die Schwierigkeiten wirklich darin, dass hier Bauherr und Handwerksbetrieb völlig alleine gelassen werden. Die müssen sich selbst kümmern. Gibt es Bauvorschriften? Gibt es einen Bebauungsplan? Gibt es Gestaltungssatzungen ect.? Und dann müsste man da natürlich auch gucken, was die beinhalten. Wie gesagt, Dachgauben an sich sind vielleicht relativ unproblematisch von ihrer Größe, was man sich so darunter vorstellt. Aber Dachaufbauten – das sind natürlich Dimensionen, die ganz anderer Art ausfallen können.

Ein repressives Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden würde sicherlich erforderlich werden, wenn es wirklich massive materiell-rechtliche Rechtsverstöße gibt und insbesondere auch Nachbarbeschwerden. Das wird meistens Bauvorhaben betreffen, wo man vielleicht im Einfamilienhausbereich Grundstück an Grundstück liegt. Da sind die nachbarlichen Belange auch entsprechend zu würdigen und zu schützen. Im Detail wird da sicherlich Frau Stefens noch aus der Praxis näher ausführen können.

Und dann möchte ich zu Herrn Remmel kommen mit den drei Optionen, die Sie hier vorgeschlagen haben für ein weiteres Verfahren. Das ist sicherlich nicht so einfach zu beantworten. Ich sage mal, die Option drei würde eher wahrscheinlich aus unserer Sicht nicht zu wählen sein. Wir möchten die Novelle nicht ewig weiter Stückweise verschieben in die Zukunft und hier das erste Mal erlassen, das zweite nicht. Bezüglich der Handlungs- und Arbeitsfähigkeit aller Beteiligten ist natürlich ein kompaktes Gesetz, das auf einen Schlag kommt, sicherlich hilfreicher, als hier in Etappen vorzugehen.

Vielleicht wäre die Option zwei wirklich zu überdenken. Es hat sich ja doch gezeigt, dass es insbesondere hier an der Innovationsklausel noch Diskussionsbedarf gibt, eine räumliche Abgrenzung, ja oder nein, wobei ich das so verstanden habe, dass man hier durchaus für eine Abgrenzung plädiert hat, sei es in Form einer kompletten Modellregion oder auch spezifisch örtlich begrenzt oder eben auf Erdgeschosslagen, das war auch eine Option. Da könnte es sicherlich sinnvoll sein, in dieser Sache nochmal vielleicht kurz in eine Beratung einzutreten, um dann hier zu einem Ergebnis zu kommen und eine Bauordnung, aber dann in einem, zu verabschieden, die dann mit einem entsprechenden Vorlauf in Kraft treten kann.

Also Fazit: Wir würden schon dafür plädieren hier keine keine stückweise Verabschiedung oder Inkraftsetzung der Regelungen vorzunehmen.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank. Herr Graaff noch, bitte.

**Rudolf Graaff (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen e. V. [per Video zugeschaltet]):** Danke schön, Herr Vorsitzender! Ich will es auch ganz kurz machen. Ja, repressives Einschreiten wird vor allen Dingen in dem Fall, wo die Nachbarn sich beschweren, erforderlich werden. Wenn es ein .....verfahren ist, wird es im Zweifel die Bauaufsichtsbehörde gar nicht erfahren, aber wenn der Nachbar unglücklich ist, dann wird er sich an die Bauaufsichtsbehörde wenden. Und das wird vor allen Dingen in den Fällen der Fall sein, wo wir durch eine große Gaube neue Abstandsflächen auslösen und damit kurze Abstände erfordern. Der Nachbar wird sagen, ich habe aber einen Anspruch auf eben soziale Distanz. Ich habe Anspruch auf günstige Belichtung, und jetzt wird das nicht mehr eingehalten. Dann ist die Bauaufsichtsbehörde gefordert.

Zur Frage von Herrn Rimmel, da schließe ich mich den Ausführungen von Frau Niemeyer an. Die Bauaufsichtsbehörden haben seit 2016 einen permanenten Wandel und Änderungen der Bauordnung. Ich glaube, sie sehnen sich alle danach, jetzt endlich in Ruhe die dann geltenden Vorschriften anzuwenden. Also von daher eine Verlängerung, im Prinzip eine Novelle der Novelle der Novelle, wäre sicherlich nicht im Sinne der Praktiker. Was das Verfahren angeht, da mache ich es mir im Prinzip ganz einfach. Folgen Sie unseren Anregungen. Wir haben in vielen Fällen Kompromisse vorgeschlagen und Brücken gebaut, die einer praxisgerechten Umsetzung helfen würden und damit eben auch die Genehmigungsverfahren beschleunigen würden.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank Herr Graf. Frau Dr. Garrelmann, bitte.

**Dr. Andrea Garrelmann (Landkreistag Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]):** Ja, ich schließe mich der Frau Niemeyer und dem Herrn Graaff vollständig an. Ich will da gar nicht mehr allzu viel hinzufügen, damit die Frau Stefens auch noch ein bisschen Zeit hat.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank. Frau Stefens, bitte.

**Martina Stefens (Arbeitskreis nordrhein-westfälischer Bauaufsichtsbehörden [per Video zugeschaltet]):** Ja, vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ganz kurz von meiner Seite, ich schließe mich den kommunalen Spitzenverbänden an, der Frau Niemeyer und dem Herrn Graaff, was bedeutet, wenn Dachgauben falsch gebaut werden, die Vorschriften nicht eingehalten werden, müssen wir einschreiten. Wir sind Ordnungsbehörde, wir haben natürlich einen Ermessensspielraum und wir haben das Opportunitätsprinzip, aber in der Regel, wenn nachbarschützende Belange berührt sind, wie der ... gegen die Abstandsflächen, dann haben wir überhaupt keinen Ermessensspielraum. Ich sage immer, eine Stadt hat so viele Baukontrolleure wie Einwohner. Es ist nämlich in der Tat so, die Nachbarn kriegen alles mit und die klingeln bei uns an. Insbesondere freitagsmittags ab 12 Uhr klingelt das Telefon, weil wahrgenommen wird, dass auf dem Nachbargrundstück was passiert.

Was passiert schlimmstenfalls? Ein Verstoß gegen materielle Vorschriften zieht den Rückbau nach sich. Das ist unsere Forderung, die wir stellen müssen gegenüber den Ordnungspflichtigen. Da haben wir überhaupt keine andere Wahl. Wir würden dann den Rückbau der Dachgauben und auch der Dachaufbauten, die ich auch für noch kritischer halte, fordern. Dann muss man gucken, wohin das führt, ob der Bauherr im Austausch dann anbietet, er baut kleiner, er baut ein bisschen zurück. Aber erst einmal ist die Forderung rausgegeben. Und was das nach sich zieht an Kosten und Ärger, ich glaube, das muss ich nicht weiter ausführen.

Dann zur Frage von Herrn Rimmel, die Empfehlung. Ich muss tief durchatmen, wirklich, wir erwarten die Änderungsbauordnung in der Tat sehnsüchtig. Wir arbeiten jetzt seit zweieinhalb Jahren mit der Bauordnung 2018. Im Vollzug ist diese Bauordnung unsäglich schwer, kompliziert, handwerklich nicht ausgereift, inhaltlich ist was anderes, das ist eine politische Entscheidung teilweise auch. Da will ich gar nicht mit anfangen, aber handwerklich passen viele Dinge nicht zusammen. Unsere Empfehlung wäre in der Tat auch, auf jeden Fall kein Stückwerk weiter beschließen. Das sorgt nur für Reibungsverluste und macht uns noch langsamer, wieder.

Aus unserer Sicht sollte die jetzige Bauordnung, die wir haben, komplett überarbeitet werden unter Einbeziehung der kommunalen Spitzenverbände. Da sind – da bin ich ganz Frau Niemeyer, Herrn Graaff und Frau Dr. Garrelmann – gute Vorschläge gemacht worden, damit wir Behörden und auch die Planer eine gute und verlässliche gesetzliche Grundlage für den Vollzug haben. Die haben wir derzeit nicht. Und das wäre unser Wunsch vonseiten der Bauaufsichtsbehörden. – Vielen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Vielen Dank. Und als letzter hat Herr Lahmann nochmal für die Architektenkammer das Wort. – Bitte.

**Markus Lehrmann (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen):** Vielen Dank. – Herr Schrupf hat nochmal nach der Frage der Ausweitung der Abweichungskompetenz auf staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes gefragt.

Wir begrüßen es sehr, dass das so geregelt werden soll. Die Entscheidungen über Fragen im Brandschutz sind ja bekannterweise sehr anspruchsvoll und vielfach auch der Flaschenhals in Genehmigungsverfahren. Wir sind daher sehr einverstanden, dass

der staatlich anerkannte Sachverständige nun auch Abweichungen testieren kann, das sozusagen auch privatisiert wird. Das betrifft im Übrigen auch die neuen Prüfsachverständige für Brandschutz, die an anderer Stelle geregelt werden. Diese neue Rechtsperson ist nur deshalb erforderlich, weil staatlich anerkannte Sachverständige private Aufgaben erledigen, während die Prüfsachverständige im Auftrag der Behörden prüfen und ebenfalls über Abweichungen befinden können. Also, Zustimmung zu dieser Regelung.

Und die Frage von Herrn Remmel, wann soll es losgehen? Möglichst schnell. Wir sind der Auffassung, dass das Inkrafttreten jetzt unverzüglich nach Abschluss der Beratungen erfolgen sollte, weil man darauf wartet, jetzt auch die neue Bauordnung anwenden zu können. – Vielen Dank.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Meine sehr geehrten Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen! Wir sind damit sehr gut im Zeitfenster. Ich darf mich nochmal ganz ausdrücklich bei allen Sachverständigen gedanken, die zugegebenermaßen erst sehr kurzfristig von unserer weitergehenden Anhörung Kenntnis erhalten haben und trotzdem dankenswerterweise mit schriftlichen und pünktlichen Stellungnahmen zur Verfügung gestanden haben.

Darüber hinaus will ich mich vorab auch beim Sitzungsdokumentarischen Dienst für die Mitschrift dieser Anhörung bedanken, die allerdings im weiteren Beratungsverfahren unter Umständen – dazu sage ich jetzt auch noch ein paar Worte – keine große Rolle mehr spielen könnte, weil wir die Auswertung der Anhörung im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen unmittelbar anschließend in der folgenden Arbeitssitzung vornehmen werden. Danach haben wir die abschließende Beratung und Beschlussfassung zur zweiten Lesung des Gesetzentwurfs im Plenum in der nächsten Woche. Zumindest ist das bislang so vorgesehen.

Ich beende hiermit unsere Anhörung und bitte die Kolleginnen und Kollegen des Ausschusses, sich in fünf Minuten wieder hier im Plenarsaal an den Plätzen einzufinden, die sie während der Anhörung eingenommen haben, damit wir zwischenzeitlich hier die notwendigen Umbauten und Desinfektionsmaßnahmen vornehmen können. – Vielen herzlich Dank nochmal. Diejenigen, die jetzt nicht weiter an der folgenden Sitzung teilnehmen, darf ich verabschieden und schönes Wochenende wünschen. Die folgende Sitzung wird in fünf Minuten eröffnet.

gez. Hans-Willi Körfges  
Vorsitzender

**Anlage**

13.07.2021/14.07.2021

10

