

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Antrag der Fraktion der SPD „Weg mit der „Buhmann-Politik“ – Kommunale Wohnungsbauämter ertüchtigen: Die Landesregierung muss konkrete Hilfen geben, statt Vorurteile zu pflegen“ (Drucksache 18/16203)

Positionen

- **Etablierung der Landesbauordnung als Grundlage für rechtssichere Anwendung**
- **Verwaltungsvorschriften und Dienstbesprechungen als Grundlage einheitlicher Rechtsauslegung**
- **Ansprechpartner im Ministerium für eine Beurteilungsgrundlage im Sinne des Gesetzgebers**
- **Digitalisierung als Schlüssel zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren**
- **Finanzielle Ausstattung der Kommunen als Grundlage der Verfahrensbeschleunigung**

Vorbemerkung

Aufgabe der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen ist u.a. die Förderung der Baukultur, der Baukunst, des Bauwesens, des barrierefreien Bauens, des Städtebaus und der Landschaftspflege unter Berücksichtigung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen im Lande Nordrhein-Westfalen, vgl. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauKaG NRW. Dabei sind unsere Mitglieder in rechtlicher Hinsicht im Wesentlichen mit Baugenehmigungsverfahren und der Aufstellung von Bauleitplänen befasst.

Diese gesetzlichen Zuständigkeiten sowie die Berufsaufgaben unserer Mitglieder bilden den Rahmen der nachfolgenden Stellungnahme.

Den Forderungen der Antragsstellerin kann die Architektenkammer NRW nahezu vollumfänglich folgen und hat deren Dringlichkeit ebenfalls bereits in ihren vielfachen parlamentarischen Stellungnahmen¹ dargestellt.

Auf unsere Positionspapiere „Düsseldorfer Erklärung“ und „Bauen für Morgen“ dürfen wir an dieser Stelle nochmals verweisen.

Auch auf das Schreiben der Kommunalen Spitzenverbände (KomSpV) vom 30.06.2025 an Frau Ministerin Scharrenbach, in dem die KomSpV auf Anfrage der Ministerin zur Frage auf die Dauer der Baugenehmigungsverfahren geantwortet haben, erlauben wir uns ergänzend Bezug zu nehmen.

¹ u.a. zu den Drucksachen 18/12565, 18/15904, 18/8110 in Stellungnahme 18/1391, 18/10519 in Stellungnahme 18/2071, 18/13805 in Stellungnahme 18/2814

Positionen

Etablierung der Landesbauordnung als Grundlage für rechtssichere Anwendung

Auch aus Sicht der AKNW sind dringend die erforderlichen Grundlagen für einen rechtssicheren Umgang mit der Bauordnung NRW und den anhängenden Nebenrechten in der Verwaltungspraxis zu schaffen. Eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für alle unteren Bauaufsichten muss auch die Grundlage für einheitliche Genehmigungsverfahren und Genehmigungsdauern sein.

Dies darf nicht durch eine enge Taktung von Novellierungen konterkariert werden. Recht muss sich etablieren, um Akzeptanz und Umsetzung in der Praxis zu erfahren. Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, gilt es dabei, auf unbestimmte Rechtsbegriffe möglichst weitgehend zu verzichten und sorgsam auf die Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung zu achten. Eine steigende Verlagerung der Verantwortung für das Baugeschehen vom öffentlichen Baurecht ins Privatrecht führt statistisch vielleicht zu schnelleren Baugenehmigungen, fällt den unteren Bauaufsichten in der repressiven Bauaufsicht aber sprichwörtlich wieder auf die Füße. Dies gilt namentlich für eine Genehmigungsfiktion. Die AKNW hat dem Ministerium hierzu eine umfassende Stellungnahme zum 3. ÄG der BauO NRW 2018 vorgelegt. Für die dort im § 74 vorgesehene Genehmigungsfiktion hat die AKNW deutlich ausgeführt, dass dies zu konsequenten Nachforderungen und/oder Ablehnungen im Genehmigungsverfahren führt und den Druck auf die Bauaufsichten so lediglich erhöht. Ebenso ergibt sich durch fingierte Genehmigungen eine Verlagerung in die repressive Bauaufsicht. Genehmigungsverfahren werden so nicht schneller geprüft, sondern generieren eine besondere Achtsamkeit bei der Beurteilung und Bewertung von Bauanträgen. So zeigen es auch die Erfahrungen der Länderkammern, in denen die Einführung bereits erfolgt war.

Die von der Antragsstellerin erwähnte Zurückweisung mangelhafter Bauanträge schließt das Bauordnungsrecht nicht aus - auch, wenn diese erst nach Verstreichen einer Frist zur Mängelbehebung erfolgen kann (vgl. [§ 71 Absatz 1 BauO NRW](#)). Eine fristlose Zurückweisung kann bei einem fehlenden Sachbescheidungsinteresse erfolgen.

Grundsätzlich wird die Verschlankung des Bauordnungsrechts begrüßt und birgt erhebliches Potenzial für schnellere Verfahren, Baukostensenkungen und so letztendlich auch erhöhter Bautätigkeit in allen Sektoren. Hierzu hat die AKNW dem Ministerium die „Oldtimer-Regelung“ für den Bestand vorgeschlagen und spricht sich weiter deutlich für die Einführung des Gebäudetyp E im Zivilrecht (BGB) aus, der durch die BauO NRW entsprechend flankiert werden muss. Dabei muss sich der Ansatz der Verschlankung und Normenreduzierung aber auch in den ergänzenden Rechtsvorschriften fortsetzen, und zwar aus Sicht der AKNW insbesondere in den Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen (VV TB NRW), die auf den zur Gefahrenabwehr notwendigen Mindestbestand zurückgeführt werden sollten. Materielle Anforderungen dürfen dabei nicht auf den höchstmöglichen industriellen Stand angepasst werden, sondern sollten stets dem tatsächlichen Bedarf angepasst sein, ohne die eigentlichen Schutzziele zu schwächen.

Verwaltungsvorschriften und Dienstbesprechungen als Grundlage einer einheitlicher Rechtsauslegung

Um eine weitere Grundlage für rechtssichere und kalkulierbare Bau- und Genehmigungsverfahren zu verankern, muss - wie durch die Antragstellerin gefordert - eine Begleitung der unteren Bauaufsichtsbehörden durch das Ministerium gesichert werden.

Diese Begleitung muss durch aktuelle Verwaltungsvorschriften und eine Wiedereinführung der Dienstbesprechungen gelebt werden.

Der Wille des Gesetzgebers kann nicht im Einzeleressen der vielen verschiedenen unteren Bauaufsichten frei interpretiert werden. Dies führt zu Planungsunsicherheit, längeren Verfahrenszeiten und Gerichtsverfahren und wirkt sich damit im Ergebnis hemmend auf Bautätigkeit aus.

Ansprechpartner im Ministerium für eine Beurteilungsgrundlage im Sinne des Gesetzgebers

In der Praxis war es schon immer so, dass die Verwaltungsvorschriften nicht jeden Einzelfall abdecken können und auch in Dienstbesprechungen nicht jede denkbare Konstellation bereits besprochen sein kann. Daher ist eine kurzfristige Hilfestellung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde eine weitere Grundlage. Die Einrichtung einer Hotline, wie die Antragstellerin sie vorschlägt, sieht die AKNW jedoch nicht als zielführend an. Die grundlegende Erwartung an eine Hotline ist, dass man eine sofortige und direkte Lösung für sein Anliegen erhält, was sicherlich nicht in allen Fällen möglich ist. Zudem sehen wir die Gefahr, dass hier zu schnell Eigenverantwortung verschoben wird. Beratungsinhalte der Hotline wären auch nicht für alle unteren Bauaufsichten gleichermaßen zugänglich und in Abhängigkeit des Falles und der Beratung besteht die Gefahr einer nicht einheitlichen Beurteilung bei ähnlich gelagerten Fällen. Für besonders dringende Fälle könnte hier ein Ansprechpartner zur Verfügung stehen.

Zielführender erschiene aus unserer Sicht ein Beratungsportal. Die Kommunen könnten eine konkrete Fallbeschreibung auf der in Frage stehenden Rechtsgrundlage per E-Mail an ein dafür eingerichtetes Postfach stellen. Diese kann zeitnah, einheitlich und abgestimmt beantwortet werden und für alle unteren Bauaufsichten zugänglich in einer „Wissensdatenbank“ abrufbar sein. Eingaben über dieses Portal könnten u.a. auch Inhalte für die Dienstbesprechungen darstellen und deren Ergebnisse wieder in die „Wissensdatenbank“ zurückgespielt werden.

Digitalisierung als Schlüssel zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren

Um die notwendigen, vielfach – auch von der Antragstellerin - geforderten Maßnahmen umsetzen zu können, möchte die AKNW vor allem auf die Dringlichkeit der vollständigen und medienbruchfreien Digitalisierung der Bauantrags- und Genehmigungsverfahren hinweisen. Das Bauportal.NRW muss weiterentwickelt werden, um eine einheitliche Abwicklung aller Prozesse zu generieren. Die Etablierung einer Kommunikationsplattform führt zu deutlich mehr Transparenz der Verfahrensstände und ermöglicht es nahezu in Echtzeit reagieren und agieren zu können. Die Potenziale eines einheitlichen Systems wurden bereits in anderen Bundesländern nach dem Erfolgsmodell des EfA-Prinzips aus Mecklenburg-Vorpommern umgesetzt und werden genutzt.

Der Einsatz von KI u.a. in den Bauordnungsämtern als Werkzeug und nicht als Ersatz, kann helfen dem Fachkräftemangel zum Teil entgegenzustehen und Bürokratie abzubauen. Der Einsatz dieser kann amtsintern bürokratische, rechtliche und organisatorische Fragen um

z.B. Verfahrenswege und aktuelle gesetzliche Grundlagen direkt bereitstellen und auch extern helfen, Antragstellern FAQs direkt zu beantworten. So kann der Schwerpunkt auf das Kerngeschäft der Prüfung gestärkt werden. Auch für die zuvor vorgeschlagene „Wissensdatenbank“ kann eine KI-unterstützte Suche nach Fallkonstellationen sehr hilfreich sein. Auch Rechtsgrundlagen und konstituierende Urteile könnten in der Wissensdatenbank mit aufgeführt bzw. verlinkt werden.

Durch den Fortschritt BIM-basierter Planung (Building Information Modeling) kann bei der Möglichkeit einer standardisierten digitalen Antragsbearbeitung eine automatisierte Vorprüfung auf Vollständigkeit und bei parametergebundenen Antragsunterlagen auch bereits die Prüfung auf Richtigkeit erfolgen (z.B. bei Abstandsflächenberechnungen, Wohnflächenberechnungen, Grundflächenzahl u.v.m.). Ein weiterer Schritt, um Fachkräfte im Kerngeschäft bündeln zu können.

Finanzielle Ausstattung der Kommunen als Grundlage der Verfahrensbeschleunigung

Auch eine ausreichende finanzielle Ausstattung der Kommunen muss gewährleistet werden, um die flächendeckende Digitalisierung mit der notwendigen technischen und personellen Ausstattung voranzubringen.

Digitale Genehmigungsprozesse führen durch reduzierte Verfahrensdauern zu Kostensenkungen, ermöglichen sicherere Kalkulationen und führen letztendlich zu mehr Bautätigkeit.

Eine entsprechende finanzielle Ausstattung muss auch dem Fachkräftemangel in den unteren Bauaufsichten entgegenwirken können. Grundsätzlich bedarf es einer Umstrukturierung der unteren Bauaufsichtsbehörden und in diesem Zuge muss die kommunale Selbstverwaltung gestärkt werden. Ablaufprozesse müssen umgeschichtet werden, Teams unterschiedlicher Qualifizierung müssen unterschiedlich bezahlt werden können, um z.B. qualifizierte Bauberater anzubieten. Eine angemessene Bezahlung nach dem TVöD muss der hohen Verantwortung in der jeweiligen Sachbearbeitung gerecht werden. Dazu ist die AKNW mit weiteren Akteuren aus verschiedenen Kommunen, freier Wirtschaft und Wissenschaft in einen Arbeitskreis zusammengetreten und wird die Ergebnisse in Kürze vorstellen können.

Über uns

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 33.000 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitektinnen sowie Stadtplanerinnen und Stadtplaner sowie 1500 Junior-Mitglieder. Aufgabe der AKNW ist es u.a., die Baukultur, die Baukunst, das Bauwesen, das barrierefreie Bauen, den Städtebau und die Landschaftspflege unter Beachtung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen in Nordrhein-Westfalen zu fördern. Die Mitglieder der AKNW verantworten die gestaltende, technische und wirtschaftliche Planung städtischer Strukturen, von Freiräumen und von Bauwerken. Sie planen, lenken, organisieren und überwachen. Zur Anwendung kommen die Instrumente des öffentlichen Rechtes aus Antragstellung und Genehmigung.

Zu den zentralen Aufgaben des Berufsstandes gehört die Planung, Gestaltung und Organisation von Gebäuden, Freiräumen, Städten und Gemeinden. Der Berufsstand schafft damit die Voraussetzung für eine lebenswerte und lebendige Heimat. Eine besondere Rolle kommt dabei dem Wohnungsbau in allen Preissegmenten zu.

Architektinnen und Architekten aller Fachrichtungen sowie Stadtplanerinnen und Stadtplaner arbeiten seit jeher nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit. Ökologische und energieeffiziente Bauweisen betrachtet der Berufsstand nicht nur als berufspolitische Aufgabe, sondern auch als eine gesellschaftliche Herausforderung - und als Ausdruck baukultureller Entwicklung.

In allen Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung, in den Strategien zur Klimaanpassung und den für unsere Lebensräume relevanten gestalterischen Aufgaben des Planens und Bauens stellt sich die AKNW gerne als Plattform zum Austausch mit Politik, Verwaltungen, Verbänden und anderen Institutionen zur Verfügung.

Düsseldorf, den 15.01.2026