

**Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) zum Antrag der AfD-Landtagsfraktion „Wohnungsnot in Nordrhein-Westfalen wirksam bekämpfen: Neubau vorantreiben und Immobilienmarkt wiederbeleben“ (Drucksache 18/8110)**

**Positionen**

- **„Düsseldorfer Erklärung“ der AKNW für die Entlastung, Vereinfachung und Beschleunigung des Planens und Bauens in NRW berücksichtigen!**
- **Einführung des „Gebäudetyps E“ als Beispiel für normenreduziertes und kostengünstigeres Bauen**
- **Aufstockungspotenziale nutzen: Erleichterung von Aufstockungen und Verdichtung im Bestand vorantreiben**
- **Gesamten Lebenszyklus von Gebäuden betrachten - Gebäudepass/ CO2-Bilanz als bautechnischen Nachweis einführen**
- **Gestaffelte Erhebung der Grunderwerbsteuer zulassen**
- **Ausbau und Stärkung der öffentlichen Wohnraumförderung weiter vorantreiben**
- **Beschleunigung durch Digitalisierung fördern – Bauportal.NRW weiterentwickeln**
- **Berücksichtigung baukultureller Werte**

**Vorbemerkung**

Aufgabe der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (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 im Lande Nordrhein-Westfalen zu fördern, vgl. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauKaG NRW. Dabei sind unsere Mitglieder, juristisch betrachtet, im Wesentlichen mit Baugenehmigungsverfahren und der Erstellung städtebaulicher Planwerke befasst.

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

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen verweist an dieser Stelle auch auf die bereits in verschiedenen parlamentarischen Initiativen eingebrachten Stellungnahmen:

- **„Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018“ (Drucksache 18/4593),**
- **„Transparenz bei der Dauer der Baugenehmigungsverfahren schaffen“ (Drucksache 18/1358), „Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung in Nordrhein-Westfalen umsetzen!“ (Drucksache 18/2566),**
- **„Seriell und modulares Bauen: Potenziale nutzen, doch Auswirkungen auf Baukultur, Handwerk und planende Berufe berücksichtigen“ (Drucksache 18/4347)**

Auch auf das Positionspapier [„Bezahlbarer Wohnraum für alle“](#) der Bundesarchitektenkammer aus dem Jahr 2018 sei an dieser Stelle verwiesen.

Die Dringlichkeit einer vollständigen und medienbruchfreien Digitalisierung zur Beschleunigung der Bauantrags- mitsamt der notwendigen Transparenz bei der Dauer von Genehmigungsverfahren wurden bereits in den o. g. Stellungnahmen gefordert und bestehende Potenziale dargestellt. Die AKNW möchte die Wichtigkeit dieser gesamtheitlichen Betrachtungen auch im Rahmen dieser Stellungnahme nochmals kompakt darstellen.

Um den auch in dem Antrag benannten steigenden Baukosten insbesondere auch im Rahmen der Schaffung von Wohnraum entgegenzuwirken, fordert die AKNW die Umsetzung der nachfolgenden Vorschläge.

## Positionen

### „Düsseldorfer Erklärung“ der AKNW für die Entlastung, Vereinfachung und Beschleunigung des Planens und Bauens in NRW berücksichtigen!

Die Architektenkammer NRW hat Ende Januar 2024 der Fachöffentlichkeit die „[Düsseldorfer Erklärung](#)“ vorgestellt, in welcher sich insgesamt 16 konkrete Handlungsvorschläge wiederfinden, deren Umsetzung die Bautätigkeit in NRW anregen und insbesondere den bezahlbaren Wohnungsbau in NRW mit neuen Impulsen beleben könnte.

Mit der „Düsseldorfer Erklärung“ richtet die Architektenkammer NRW einen Appell u. a. an die nordrhein-westfälische Landesregierung. Der Wohnungsmarktkrise soll durch eine reduzierte Besteuerung von Bauleistungen sowie Grunderwerb, durch Beschleunigung und Vereinfachung von Genehmigungsprozessen und der Erleichterung von Umnutzungen der gegenwärtigen Stagnation effektiv entgegen gewirkt werden.

Konkrete Vorschläge der „Düsseldorfer Erklärung“ lauten:

- Senkung der Umsatzsteuer für den geförderten Wohnungsbau,
- Differenzierte Grunderwerbsteuer zugunsten des geförderten Wohnungsbaus,
- Additive Besteuerung unbebauter baureifer Wohnbaugrundstücke,
- Renaissance des Erbbaurechts,
- Abbau von Standards,
- Erleichterung von Aufstockungen und Verdichtung des Bestands,
- Vereinfachung der Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum,
- Bestandsschutz für die Regeln der Technik und die öffentlich-rechtlichen Anforderungen aus dem Baujahr,
- Einstellungsoffensive in den Planungs- und Genehmigungsbehörden,
- Weiterentwicklung des Wohnungsbauförderprogramms NRW.

### Einführung des „Gebäudetyps E“ als Beispiel für normenreduziertes und kostengünstigeres Bauen

Wie von der Antragstellerin festgestellt, fordern die Baukammern bundesweit bereits seit geraumer Zeit die Einführung eines „Gebäudetyps E“. Gemeinsam mit der IK-Bau NRW hat die AKNW die Umsetzung auf NRW-Ebene bereits im Rahmen der Stellungnahme „Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018“ (Drucksache 18/4593“ gefordert. Es wird bedauert, dass dieser Vorschlag im Rahmen der Novellierung der BauO NRW 2018 zum 1. Januar 2024 keine Berücksichtigung gefunden hat.

Konkret wurde die Einführung eines neuen „Gebäudetyps E“ in der BauO NRW 2018 gefordert. Neben dem bestehenden System der Gebäudeklassen in der Bauordnung sollen Bauvorhaben auch dem „Gebäudetyp E“ im Sinne von "einfachem oder experimentellem Bauen“ zugeordnet werden können.

Für diese Gebäude soll das Abweichen von Standards den Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen (VVTB) möglich sein. Das Abweichen von nicht notwendigen Standards soll nicht über den § 69 Abweichungen geregelt werden, sondern durch die Aufnahme in die Gebäudetypologie der definierten Gebäudeklassen des § 2 Begriffe. Die Schutzziele wie Standsicherheit, Brandschutz, gesunde Lebensverhältnisse und Umweltschutz sollen hiervon unberührt bleiben.

Für das Privatrecht versteht sich, dass der „Gebäudetyp E“ zwischen der sachkundigen Bauherrschaft und den Entwurfsverfassenden ausdrücklich vereinbart werden muss.

Derzeit gibt es auf Bundesebene Bestrebungen seitens der Architektenkammern, den „Gebäudetyp E“ auch an den Schnittstellen zwischen Bauordnungs- und Bauplanungsrecht zu implementieren. Die Kammern sehen in dem „Gebäudetyp E“ die Chance, innovative Konstruktionsweisen sowie normenreduziertes Bauen zu befördern und einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu leisten.

In diesem Zusammenhang fordert die AKNW mehr baupolitischen Mut, um zu einem breiteren Wohnungsangebot zu gelangen. Ähnlich dem gestarteten Modellprojekten in Bayern sieht die AKNW auch NRW in der Pflicht, Modellprojekte zur Erprobung neuer Wege auszuloben.

Diese Modellprojekte könnten auch als Beispiele auf dem Weg zu einem insgesamt normenreduzierteren Bauen sein. So könnten beispielsweise auch kostenintensive Komponenten, wie zum Beispiel Aufzüge und Balkone nicht sofort errichtet werden – insbesondere, wenn dies nicht der Wunsch der Bauherrschaft ist. Die hierfür erforderlichen Flächen können bei der Planung berücksichtigt werden; der Einbau zusätzlicher Komfortangebote könnte dann auch zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Durch den Verzicht würden Bau- und Betriebskosten reduziert.

Auch für das Bauen im Bestand gibt es aus Sicht der AKNW Einsparpotenziale. Das aus dem Planungsrecht bekannte Prinzip, dass einem Bebauungsplan die Fassung der Baunutzungsverordnung zugrunde liegt, welche zum Zeitpunkt der Beschlussfassung galt, könnte sinngemäß auch auf das Bauordnungsrecht übertragen werden. Werden bestehende bauliche Anlagen geändert, auch in Form einer Aufstockung oder in ihrer Nutzung, werden an die vorhandenen und neuen Bauteile, z. B. bei der Schalldämmung oder dem Wärmeschutz, keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand vorhanden sind. Auch die Anforderungen an Barrierefreiheit, Belichtung, Besonnung oder die Geschosshöhen dürften abweichend vom heutigen Bauordnungsrecht beurteilt werden. Dies würde das Bauen im Bestand deutlich erleichtern und zur Senkung von Baukosten führen.

Aufstockungspotenziale nutzen: Erleichterung von Aufstockungen und Verdichtung des Bestandes  
Insgesamt ergibt sich in angespannten Wohnungsmärkten ein erschließbares Potenzial von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen bei einer mittleren Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Aufstockungen sind unter ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten vorteilhaft – Grundstücksflächen müssen nicht neu versiegelt werden, der obere Gebäudeabschluss nach neuestem Standard verbessert die Energieeffizienz des Gebäudes und Kosten für den Neubau von Infrastruktur entfallen.

Entgegenkommen der Kommunen sind jedoch erforderlich in Bezug auf städtebauliche Dichte, Abstände und die Stellplatzfrage. Um das Potenzial für neuen Wohnraum auf den Dächern nutzen zu können, sind die planungs-, bau- und ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln – insbesondere hinsichtlich des Bebauungsplans, des Maßes der baulichen Dichte sowie Trauf- und Firsthöhenbeschränkung.

Die Architektenkammer NRW spricht sich grundsätzlich für eine stärkere Nachverdichtung aus. Im Sinne der dreifachen Nachverdichtung bedeutet dies: maßvolle Nachverdichtung, urbane Freiraumentwicklung und die Mobilitätswende.

Gesamten Lebenszyklus von Gebäuden betrachten - Gebäudepass/ CO2-Bilanz als bautechnischen Nachweis einführen

Die AKNW stimmt nicht mit der Antragstellersin überein, dass sich eine Förderung seitens der Landesregierung ausschlich auf den Neubau von Wohnraum konzentrieren sollte. Vielmehr muss das Bauen im Bestand vor dem Hintergrund des Klimawandels eine immer wichtigere Rolle einnehmen. Dies hat der Vorstand der AKNW auch als ein zentrales Handlungsfeld identifiziert und als politisches Ziel gesetzt. Insbesondere auch im Bestand lassen sich durch intelligente Änderungen von Grundrissen und der bereits benannten Nachverdichtung Wohnraumpotenziale heben. Aus Sicht der Architektenkammer sollte zudem nicht die Verbrauchenergie eines Gebäudes maßgeblich für die Bewertung der Nachhaltigkeit sein. Vielmehr ist eine Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Bilanz über den gesamten Lebenszyklus entscheidend. Ein „immer mehr“ an Dämmung kann weder aus Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit, noch der Reduzierung der Baukosten (auch im Bestand) dienlich sein. Vielmehr sind technologieoffene Lösungen und eine Quartiersbetrachtung gefragt. Die so genannte „Graue Energie“ als „Goldene Energie“ betrachtet werden.

Für den Neubau sollte nach Auffassung der Architektenkammer NRW auch unter Berücksichtigung eines etwaigen Abrisses die CO<sub>2</sub>-Bilanz eines Gebäudes in einem Gebäudeloggbuch/ Gebäudepass beschrieben werden. Das Gebäudeloggbuch/ der Gebäudepass soll die Summen aller Baustoffe und Bauteile mit ihren Baustoffqualitäten inkl. aller Treibhausgasemissionen beinhalten und

---

<sup>1</sup> Zum Thema wurde unter Beteiligung der BAK eine Studie erstellt: TU Darmstadt/Pestel Institut „Deutschland-Studie 2015 – Wohnraumpotenziale durch Aufstockungen“. Die Kurz- und Langfassung ist downloadbar unter: <https://bak.de/politik-und-praxis/stadt-land-wohnungsbau/bezahlbarer-wohnungsbau/>

eine Datenbank aller verwendeten Rohstoffe darstellen. Damit verbunden wird das sogenannte „Urban Mining“ möglich, denn die Wiederverwendung von Baustoffen ist nur dann sinnvoll, wenn die ursprünglich verbauten Materialien dokumentiert sind.

Die Architektenkammer NRW fordert, dass das Gebäudelogbuch/ der Gebäudepass und die CO<sub>2</sub>-Bilanz als bautechnischer Nachweis in die Bauordnung NRW aufgenommen wird. Aus Sicht der AKNW ist dabei besonders entscheidend, die CO<sub>2</sub>-Emissionen, etwa in einer CO<sub>2</sub>-Gebäudebilanz, als bautechnischen Nachweis sichtbar zu machen. Technologieoffen würden sich unterschiedliche Umsetzungsmöglichkeiten bieten. Als Grundlage sollte eine bundeseinheitliche Vorgabe im Gebäudeenergiegesetz (GEG) dienen.

Aus Sicht der AKNW wäre durch die Führung eines fortschreibenden Gebäudepasses eine Beschleunigung im Genehmigungsverfahren während der gesamten Lebensdauer eines Gebäudes und all seiner baurechtlichen Veränderungen denkbar und damit auch kostenreduzierend wirken. Vereinfachungen auf Ebene des Bundesrechts wie dem GEG wären mögliche Folgen und könnten Verfahren durch zentrale Datenerfassung beschleunigen.

#### Gestaffelte Erhebung der Grunderwerbsteuer zulassen

Die Architektenkammer NRW unterstützt die Anregung der Bauministerkonferenz aus dem November 2023, die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, sodass die Bundesländer bei erstmaligem Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums sowie bei der Schaffung von öffentlich-gefördertem Wohnraum auf die Erhebung der Grunderwerbsteuer verzichten können.

#### Ausbau und Stärkung der öffentlichen Wohnraumförderung weiter vorantreiben

Nach Erkenntnissen der Architektenkammer NRW funktioniert gerade im Segment der unteren und mittleren Mietpreislagen das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf den Märkten immer weniger. Schon heute übersteigt die Nachfrage nach mietpreisgünstigem Wohnraum in weiten Teilen des Landes deutlich das drastisch zurückgehende Angebot, sodass es in diesem Teilbereich des Wohnungsmarktes auch künftig einer intensiven staatlichen Lenkung bedarf.

Die Architektenkammer NRW ist davon überzeugt, dass die öffentliche Wohnraumförderung nach wie vor der wichtigste Garant dafür ist, dass sich auch einkommensschwächere Gruppen auf dem Wohnungsmarkt mit günstigem Wohnraum versorgen können. Angesichts der weiterhin wachsenden Nachfrage nach preisgünstigem und demografiefestem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen bleibt die öffentliche Wohnraumförderung daher unter wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und insbesondere sozialen Gesichtspunkten langfristig erforderlich.

Im Gegensatz zur antragstellenden Fraktion zeigt sich die Architektenkammer NRW überzeugt, dass im NRW-Wohnraumförderprogramm prioritär die Förderung des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus vorangetrieben werden sollte, die Eigentumsförderung sollte aus wohnungs- und sozialpolitischer Sicht grundsätzlich gegenüber der Förderung des Mietwohnungsbaus deutlich untergeordnet bleiben.

Nicht ohne Grund hatte die Architektenkammer NRW, die im Jahr 2018 von der damals neuen NRW-Landesregierung auf den Weg gebrachte Neukonzeption und Neuausrichtung der Eigentumsförderung massiv kritisiert. Aus Sicht der Architektenkammer NRW ging und geht die mit der seinerzeitigen Neukonzeption einhergehende einseitige Förderung von Eigenheimen im ländlichen Raum an den tatsächlichen Bedarfsschwerpunkten im Rheinland, in Westfalen und in den Universitätsstandorten vorbei.

Nach Überzeugung der Architektenkammer NRW sollte sich die Eigentumsförderung weiterhin im Wesentlichen auf Kommunen mit hohem und überdurchschnittlichem Bedarfsniveau sowie auf Entlastungsstandorte der Stadt-Umland-Entwicklung beschränken. Demografische Schrumpfungsräume sollten allenfalls dann bei der Eigentumsförderung Berücksichtigung finden, wenn besondere Bedarfe, die sich aus wohnungswirtschaftlichen Handlungskonzepten und einzelnen Härtefällen ableiten lassen, belegt sind.

Eine Förderung nach dem Prinzip „Gießkanne“, wie auch im zugrundeliegenden Antrag annähernd gefordert, wird daher von der Architektenkammer NRW abgelehnt. Bereits heute werden in vielen ländlichen Regionen Nordrhein-Westfalens deutlich mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut, als

tatsächlich notwendig – dies wird aufgrund des demografischen Wandels und Wanderungsverlusten seit Jahren in Teilen des ländlichen Raums zu einem deutlichen Angebotsüberhang führen und damit unweigerlich zu wachsenden Leerständen. Eine zusätzliche Förderung des Erwerbs von Eigentum in diesen Regionen verstärkt diese Entwicklung unnötig.

#### Beschleunigung durch Digitalisierung fördern – Bauportal.NRW weiterentwickeln

Vor dem Hintergrund steigender Bau- und Finanzierungskosten ist eine zügige Planungs- und Realisierungsphase ein weiterer Beitrag zur Kostenreduzierung.

Die AKNW sieht als maßgebliche Voraussetzung für beschleunigtes Planen und Bauen – auch im Bestand - die schnellere Umsetzung der notwendigen Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren sowie die Umsetzung von medienbruchfreien Antrags- und Genehmigungsverfahren.

Die AKNW befürwortet daher die Weiterentwicklung des Bauportal.NRW.

Nach Auffassung der AKNW sollten sich zeitnah alle Bauaufsichtsbehörden dem Bauportal.NRW anschließen und von der technischen Option einer ausschließlich digitalen Einreichung der Antragsunterlagen Gebrauch machen. Nur ein medienbruchfreies Verfahren auch in der Kommunikation zwischen den Antragstellenden bzw. deren Planenden und den Behörden bedeutet auf allen Seiten eine Erleichterung und Vereinfachung.

Dies spricht für eine zeitnahe Einführung einer landesweiten digitalen Plattformlösung für das Bauantrags- und Genehmigungsverfahren (möglichst die EfA-Lösung aus Mecklenburg-Vorpommern) und die Einführung von digitalen XBau-fähigen Fachverfahren. Wie beim Bauportal.NRW schon angewendet, sollte insgesamt der XBau-Standard berücksichtigt werden.

Die Architekten- und Ingenieurkammern der Länder sehen sich in der Verantwortung, den Aufbau und den Funktionsumfang des digitalen Bauantrags- und Genehmigungsverfahrens zu unterstützen. Bundesweit haben sie sich daher zusammengeschlossen, um mit der Errichtung von di.BASTAI eine gemeinsame digitale bundesweite Auskunftsstelle der Architekten- und Ingenieurkammern aufzubauen und den Bauaufsichtsbehörden in den Bundesländern zur kostenfreien Nutzung anzubieten. Weitere Informationen sind auch unter dem nachfolgenden Link zu finden: <https://www.di-bastai.de/>.

Die Digitalisierung des Bauantragsverfahrens im PDF-Dateiformat ist aus Sicht der AKNW nur ein erster Schritt des Digitalisierungsverfahrens. Vielmehr muss ein modellbasierter Bauantrag künftiges Ziel sein. In einem BIM-Modell (Building Information Modeling) wäre, wie auch in Forschungsprojekten und im europäischen Ausland gezeigt, eine (teil-)automatisierte Prüfung und damit einhergehende Beschleunigung von Bauanträgen möglich.

#### Berücksichtigung baukultureller Werte!

Die Architektenkammer NRW sieht die Betrachtung baukultureller Werte als wesentlichen Grundstein aller im Bauwesen voranschreitenden Entwicklungen an und darf nicht in den Schatten dieser gestellt werden. Die baukulturelle Geschichte unseres Landes soll ablesbar bleiben. Auch die baukulturelle Zukunft darf nicht ausschließlich aus Notwendigkeiten aktueller Rahmenbedingungen und vor dem Hintergrund von Kostensenkungen bestehen.

Denn auch in der Gegenwart erstellte Gebäude werden Teil der baukulturellen Geschichte und bilden idealerweise Werte der Baukunst sowie des Zeitgeistes ab.

Auch die regionale Bautradition und die Verbindung mit neuen Bautechniken und das Eingehen auf neue Anforderungen hat hierbei für die Architektenschaft in der Vergangenheit und heute besonderen Stellenwert.

## Über uns

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 32.000 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitektinnen und Innenarchitekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner.

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. Ein zentrales Fundament dafür kommt dabei dem Wohnungsbau in allen Preissegmenten zu.

Architektinnen und Architekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner arbeiten seit jeher in dem Bestreben, ihrer Tätigkeit nachhaltige Prinzipien zugrunde zu legen. Ökologische und energieeffiziente Bauweisen sind für den Berufsstand nicht nur eine hochaktuelle berufspolitische Aufgabe, sondern auch eine gesellschaftliche Herausforderung und zugleich Ausdruck baukultureller Entwicklung.

In allen Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung, 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 10. April 2024