

# **Die Änderung des Baugesetzbuches und des Vergaberechts und die Auswirkungen auf die Unternehmen der Wohnungswirtschaft und den Stadtumbau**

## **1. Änderung Baugesetzbuch**

Das Europäische Umweltrecht erforderte die Änderung des deutschen Planungsrechts. Seit 20.07.2004 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz – EAGBau) in Kraft.

Neu ist insbesondere die Überführung zweier neuerer, bisher schon als Förderungsverfahren praktizierter, städtebaulicher Maßnahmen in das Baugesetzbuch:

Stadtumbau  
soziale Stadt.

Die Bund- und Länderförderprogramme erhalten damit eine städtebauliche Einordnung.

Die Orientierung liegt an Gesamtkonzepten. Die Gemeinden erhalten zusätzliche Möglichkeiten zur Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen.

Der Stadtumbau ist in den §§ 171a – 171d BauGB geregelt.

Stadtumbaumaßnahmen sind nach dem sogenannten Kaskadenprinzip aufgebaut, d.h. ein aneinander Aufbauen der Paragraphen.

### 1. Stufe

Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und Gebietsfestlegung durch Beschluss.

### 2. Stufe

Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts durch Stadtumbauvertrag.

### 3. Stufe

Erlass einer Stadtumbausatzung zur Sicherung von Maßnahmen gemäß § 171d (1) BauGB.

### § 171a BauGB

In § 171a BauGB sind der Zweck, die Aufgabe und der Anwendungsbereich von Stadtumbaumaßnahmen geregelt. Der Stadtumbau kann von den Gemeinden anstelle oder ergänzend der vorhandenen Instrumente betrieben werden.

### § 171b BauGB

Der § 171b regelt den Gebietsbezug von Stadtumbaumaßnahmen und konzeptionelle und planerische Grundlagen.

Das Stadtumbaugebiet ist durch Beschluss der Gemeinde festzulegen. Dieses kann auch Stadtteile oder Ortsteile erfassen.

### § 171c BauGB

Im § 171c wird der Stadtbauvertrag behandelt. Es ist ein Zusammenwirken von Kommune, Wohnungswirtschaft und Dritten anzustreben.

### § 171d BauGB

Obiger Paragraph gibt den Gemeinden die Möglichkeit, auf der Basis eines einfachen Beschlusses bezüglich Stadtumbaugebiet durch Satzung die Genehmigungspflicht herbeizuführen für die Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen im Sinne § 14 (1) BauGB, um Störungen bei der Verwirklichung des Stadtentwicklungskonzepts zu vermeiden.

Die Einfügung der Regelungen zum Stadtumbau in das BauGB unterstreicht die Bedeutung von Stadtumbaumaßnahmen in Reaktion auf Strukturveränderungen vor allem in Demografie und Wirtschaft und den damit einhergehenden Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung. Oft bedarf es der herkömmlichen Maßnahmen im Allgemeinen und Besonderen Städtebaurecht nicht oder nicht in vollem Umfang.

Zweck ist daher, den Gemeinden die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen auch in solchen Gebieten zu geben, in denen es des Einsatzes bisheriger städtebaurechtlicher Instrumente nicht oder nicht flächendeckend bedarf.

## **2. Änderung Sächsische Bauordnung**

Nicht nur das Baugesetzbuch ist neu, sondern auch die Sächsische Bauordnung. Sie ist zum 01.10.2004 in Kraft getreten.

Einige Neuerungen:

- neue Gebäudeklasseneinteilung,
- neues Abstandsflächenrecht,
- Neufassung des Brandschutzkonzepts,
- Neufassung Vorschriften zum barrierefreien Bauen,
- Wegfall der Vorschrift über die Einfriedung von Grundstücken,
- Straffung der Vorschriften über Anforderungen an Aufenthaltsräume und Reduzierung auf Mindeststandards,
- Wegfall der Genehmigungspflicht für Abbruch.

Mit der neuen Sächsischen Bauordnung wird die seit 1992 verfolgte Entwicklung hinsichtlich Entbürokratisierung zugunsten der weiteren Stärkung der privaten Verantwortung der am Bau Beteiligten fortgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass die neue Sächsische Bauordnung das Bauen attraktiver werden lässt.

### **3. Novellierung Vergaberecht**

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (BMWA) hat im Februar 2005 den ersten Referentenentwurf zur Neuregelung des Vergaberechts vorgelegt. Der erste Gesetzesentwurf datiert vom 29.03.2005.

Ziel der Novellierung ist die deutliche Vereinfachung des geltenden Vergaberechts.

Bis 31.01.2006 sind dazu die EU-Richtlinien 2004/17 EG und 2004/18/EG umzusetzen. Auf überflüssige Vorschriften soll verzichtet werden.

Deshalb war es notwendig:

- das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen zu ändern,
- das Nachprüfverfahren anzupassen,
- eine Sanktionierung bei sogenannten de-facto-Vergaben einzuführen,
- ein zentrales Register über wegen Unzuverlässigkeit ausgeschlossener Unternehmen (Korruptionsregister) einzuführen.

#### Einige Neuerungen:

Der öffentliche Auftraggeber soll die freiere Wahl der Vergabearten haben. Unterhalb der Schwellenwerte von Liefer- und Dienstleistungsaufträgen gibt es eine neue Verfahrensart:

Der wettbewerbliche Dialog, § 100 (2) GWB.

Weitere neue Verfahren sind die elektronische Auktion und das dynamische elektronische Verfahren, § 101a GWB.

Bei sogenannten de-facto-Vergaben ist nunmehr der Vertrag von Anfang an unwirksam.

Neu geschaffen wurde ein Ordnungswidrigkeitstatbestand für unterlassene Informationerteilung (§ 101c GWB), de-facto-Vergaben und Zuwiderhandlungen, dem Verbot der Zuschlagserteilung nach §§ 115 (1), 118 (3) GWB, mit der Folge, dass Bußgelder bis 1.0 Mio EURO möglich sind.

Mit der Novellierung des Vergaberechts ändern sich weitere gesetzliche Bestimmungen, wie das Gerichtskostengesetz, das RVG, das Haushaltsgrundsätzegesetz, die Bundeshaushaltsordnung, das GWB. Das Korruptionsregistergesetz wird eingeführt.

#### **4. Aktuelles Urteil des EUGH vom 11.01.2005**

Die alte Entscheidung vom 18.11.1999 lautete:

Dienstleistungsaufträge, die ein öffentlicher Auftraggeber mit einem Unternehmen schließt, an dem er selbst beteiligt ist, bedurften keiner Ausschreibung. Die Voraussetzung war, dass die Kontrolle wie über eine eigene Dienststelle da war und die Tätigkeit im Wesentlichen für den öffentlichen Auftraggeber verrichtet wurde.

Die neue Entscheidung weicht davon ab, indem Inhousegeschäfte nur noch mit Gesellschaften möglich sind, deren Anteile zu 100 % bei öffentlichen Auftraggebern liegen.

Minderheitsbeteiligungen privater Unternehmen schließen Inhousegeschäfte auf jeden Fall aus.

Die Änderung zweier Gesetze und die Novellierung des Vergaberechts haben das Ziel, der Vereinfachung i. S. Verzicht auf überflüssige Vorschriften, Schaffung von Verfahrenserleichterungen und Anpassung von Regelungen an die konkreten sozialen, wirtschaftlichen und technologischen Lebensverhältnisse.

Gerade für kommunale Wohnungsunternehmen ist der Streit, ob öffentlicher Auftraggeber oder nicht, leider nicht ausgestanden. Im Bereich Stadtumbau sind rechtliche Reaktionen erst mit der Beschlussfassung über eine Satzung (städtebauliche Entwicklungskonzepte haben Satzungscharakter) möglich und zwar mit § 47 VwGO – Normenkontrollverfahren.

Alles in allem werden die eigentlichen Probleme erst in der Praxis im Verlaufe der Zeit entstehen. Die Gerichte werden sich dem stellen müssen und es wird für Entscheidungen nicht einfach werden.