

Mitteilung des Senats vom 5. Juli 2016**Rollstuhlgerechter Wohnraum in Bremen und Bremerhaven**

Die Fraktion der CDU hat unter Drucksache 19/459 eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

1. Wie hat sich die Zahl der erfassten, rollstuhlgerechten Wohnungen (gemäß DIN 18040-2) im Land Bremen seit 2013 entwickelt? Wie viele der seit 2013 neu gebauten rollstuhlgerechten Wohnungen wurden in Kooperation mit Senioren- oder Behindertenhilfeträgern gebaut und stehen daher dem freien Markt nicht zur Verfügung?
2. Wie viele Wohnungen wurden seit 2013 gemäß DIN 18040-2 im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms bei bestehenden Mietverhältnissen rollstuhlgerecht hergerichtet (bitte aufschlüsseln nach Stadtgemeinden)? Wie viele öffentlich geförderte Neubauwohnungen wurden während der Bauphase auf Wunsch von Interessenten rollstuhlgerecht (gemäß DIN 18040-2) realisiert?
3. In welchen aktuellen Bauprojekten sind derzeit wie viele rollstuhlgerechte Wohnungen (gemäß DIN 18040-2) geplant oder befinden sich bereits in der Umsetzung? Wie viele dieser Wohnungen wurden mit Trägern geplant und stehen deshalb dem freien Markt nicht zur Verfügung? Wie werden die nicht gebundenen Wohnungen der Zielgruppe bekanntgemacht (bitte aufschlüsseln nach Stadtgemeinden)?

Vorbemerkung

DIN-Normen sind erst dann öffentlich-rechtlich relevant, wenn sie als technische Baubestimmung verbindlich eingeführt worden sind. Für die DIN 18040-1 (öffentlich zugängliche Gebäude, Stand Oktober 2010) und die DIN 18040-2 (Wohnungen, Stand September 2011) ist diese Einführung im Land Bremen am 21. August 2015 erfolgt (Brem.GBl. S. 1059). Diese Technischen Baubestimmungen ersetzen die jeweiligen Vorgängernormen DIN 18024 und 18025 und ergänzen bzw. konkretisieren die gesetzlichen Anforderungen an das barrierefreie Bauen in § 50 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO).

Die DIN 18040-2 unterscheidet zwischen den Regelanforderungen für (eingeschränkt) barrierefrei nutzbare Wohnungen im Sinne des § 50 Absatz 1 BremLBO sowie barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen (sogenannte @-Anforderungen), für die entsprechende Zusatzanforderungen enthalten sind. Bis zum Inkrafttreten der geplanten BremLBO-Novelle, deren Abschluss etwa Mitte 2017 geplant ist, sind im Wohnungsbau nach § 50 Absatz 1 BremLBO-2010 bauaufsichtlich nur die Mindestanforderungen der DIN 18040-2 nach Maßgabe des Einführungserlasses zu erfüllen. Es gelten also noch nicht die sogenannten @-Anforderungen. Inwieweit die geplante Bauausführung darüber hinaus auch den nicht eingeführten technischen Regeln entspricht, legen Bauherr und Entwurfsverfasser bis dahin im Rahmen privatrechtlicher Abstimmung fest. Die zusätzlichen @-Anforderungen können also bauaufsichtlich aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage noch nicht eingefordert werden.

Zu den Fragen 1 bis 3

Es gibt bisher keine statistische Erfassung der rollstuhlgerechten @-Wohnungen, zumal es dafür – wie dargelegt – noch keine gesetzlichen Anforderungen

gibt. Dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sind jedoch diverse Einzelfälle bekannt, in denen Bauherren von sich aus oder aufgrund spezieller Absprachen mit der Genehmigungsbehörde bereit waren oder aktuell bereit sind, einen Teil der Wohnungen entsprechend der DIN 18040-2 rollstuhlgerecht zu planen und auszuführen. Solche Beispiele sind:

Vorhaben	Wohnungen gesamt	Anzahl ®-Wohnungen	Geförderte ®-Wohnungen
Kötnerweide	15	1	1
Marcuskaje	257	5	5
Kirchhuchtinger Landstraße	15	1	1
Waltjenstraße	20	1	1
Waller Heerstraße	14	2	0
Waller Heerstraße	28	4	0
Waller Heerstraße	16	2	0
Köhlerhof	25	5	0
Hinter den Ellern	18	1	1
Cambrai-Dreieck	47	1	0
Stiftungsweg (Egestorff-Stiftung)	60	30	30
Holsteiner Straße (Planung)	11	1	1
Kirchhuchtinger Landstraße (Planung)	15	1	1
Kirchhuchtinger Landstraße (Planung)	18	1	1
Buddeskamp (Planung)	18	1	1
Arndtstraße (Planung)	14	1	1
BlauHaus Überseestadt (Planung)	84	9	6
Otto-Brenner-Allee (Planung)	28	2	2
Otto-Brenner-Allee (Planung)	40	2	2
Mary-Astell-Straße (Planung)	110	eventuell 4	?
Anne-Conway-Straße (Planung)	640	eventuell 28	?

Diese Aufstellung erhebt aus den genannten Gründen nicht den Anspruch einer vollständigen Erfassung. Die Wohnungen stehen insgesamt dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung, sind also nicht an eine eingeschränkte Personengruppe gebunden. Nur das Projekt Stiftungsweg der Egestorff-Stiftung ist durch einen Träger von Senioren- oder Behinderteneinrichtungen veranlasst.

In der Stadtgemeinde Bremen sind im öffentlich geförderten Wohnungsneubau seit 2013 bisher 39 rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040 gebaut worden. Nach jetzigem Stand der vorliegenden Anmeldungen werden weitere 15 rollstuhlgerechte Wohnungen entstehen.

In der Stadtgemeinde Bremerhaven sind im öffentlich geförderten Wohnungsneubau seit 2013 bisher 38 geförderte Wohnungen im Sinne der DIN 18 040 barrierefrei, aber nicht rollstuhlgerecht modernisiert bzw. neu gebaut worden.

Konkrete Fälle, in denen öffentlich geförderte Neubauwohnungen noch während der Bauphase auf Wunsch von Interessenten rollstuhlgerecht umgeplant und realisiert wurden, sind dem Senat nicht bekannt.

4. Zu welchem Zeitpunkt plant der Senat die überfällige Novellierung der Landesbauordnung (LBO)? Welche Quotenregelung (bezüglich DIN 18040-2) soll darin festgeschrieben werden?

Die Eckpunkte der geplanten Novelle der Bremischen Landesbauordnung sind von der staatlichen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 9. Juni 2016 zur Kenntnis genommen worden. Zu diesen Eckpunkten gehören auch gesetzliche Regelungen zum barrierefreien Bauen, wie sie im Aktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention vom Dezember 2014 im Land Bremen als Maßnahmen vorgeschlagen worden sind. Danach soll als Orientierung eine ähnliche Regelung wie in der niedersächsischen Bauordnung gelten, nach der jede achte Wohnung rollstuhlgerecht im Sinne der DIN 18040-2 sein muss (sogenannte ®-Anforderungen). Erst nach Auswertung der Anhörung kann jedoch entschieden werden, ob dieser Vorschlag konsensfähig ist oder der Modifikation bedarf.

Da die Novelle der Bremischen Landesbauordnung zwingend auch aktuelle Anpassungen an europarechtliche Vorgaben im Bauproduktenrecht berücksichtigen muss, deren Inhalt erst vor kurzem geklärt worden ist, kann nicht von einer „überfälligen“ Novelle gesprochen werden. Der Gesetzentwurf wird derzeit vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erstellt. Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens wird ein Inkrafttreten für Mitte 2017 angestrebt.

5. Wie viele Wohnungen in welchen Baugebieten im Land Bremen werden zurzeit ohne die im Koalitionsvertrag festgehaltene Quote von mindestens 5 % (DIN 18040-2) geplant und gebaut? Wie passt das mit der Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention zusammen? Wird der Senat den sich dadurch verschärfenden Mangel an rollstuhlgerechtem Wohnraum (gemäß DIN 18040-2) durch weitere Maßnahmen auffangen?

Maßstab für die aktuelle Wohnungsbautätigkeit sind aus den geschilderten Gründen die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen der BremLBO. Auch die UN-Behindertenrechtskonvention ist auf die Umsetzung in entsprechende Rechtsnormen angewiesen.

Aus den genannten Gründen ist dem Senat über die in der Tabelle zu Fragen 1 bis 3 genannten Vorhaben hinaus auch nicht bekannt, in welchen Baugebieten welche Quoten rollstuhlgerechter Wohnungen ohne gesetzliche Verpflichtung realisiert werden. Zur Marktsituation und zu den bisherigen Maßnahmen des Senats vergleiche Antworten zu den Fragen 7 und 8.

6. Werden derzeit aufgrund der allgemeinen Wohnungsknappheit die in der aktuellen LBO festgeschriebenen Vorgaben zur Barrierefreiheit abgesenkt, oder ist dies für zukünftige Bauvorhaben geplant? Wenn ja, warum, und welche Bereiche sind betroffen?

Ein generelles Absenken der in der BremLBO festgeschriebenen Anforderungen an die Barrierefreiheit findet nicht statt und ist auch für zukünftige Bauvorhaben nicht geplant. Es besteht die grundsätzliche Möglichkeit der Erteilung einer einzelfallbezogenen Abweichung. Davon kann bei Wohnungsbauvorhaben auf Antrag des Bauherrn insbesondere dann Gebrauch gemacht werden, wenn das Vorhaben eine Atypik aufweist, z. B. besonders kleine Wohnungen errichtet werden sollen oder diese auf einen bestimmten Personenkreis ausgerichtet sind, sodass die Verwirklichung sämtlicher Anforderungen an die Barrierefreiheit als unverhältnismäßig oder unzweckmäßig einzustufen wäre.

Angesichts der aktuellen Marktentwicklung, wonach zurzeit vermehrt Vorhaben mit kleinen bzw. sehr kleinen Apartments geplant werden, besteht die Absicht, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. In einzelnen Fällen soll dann mit dem Vorhabenträger verabredet werden, dass zur Kompensation für eine Reduzierung der barrierefreien Wohnungen ein gewisses Kontingent an ®-Wohnungen vorgesehen wird. Derzeit laufen Gespräche mit dem Landesbehindertenbeauftragten, um für diese Genehmigungspraxis Rahmenbedingungen abzustimmen. Hintergrund ist nicht zuletzt die Regelung in der BremLBO, dass in Neubauten, für die die Aufzugspflicht gilt (in der Regel ab fünf Geschosse), alle Wohnungen barrierefrei ausgeführt werden müssen. In anderen Bundesländern gilt demgegenüber, dass unabhängig von der Aufzugspflicht stets nur die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein müssen. Dieser Unterschied wirkt sich bei Gebäuden mit vielen Kleinwohnungen besonders stark aus, einem Marktsegment, das bei Einführung dieser gesetzlichen Anforderung praktisch keine Bedeutung hatte.

7. Welche zusätzlichen Maßnahmen wurden seit Herbst 2013 entwickelt, damit die Zielgruppe der Rollstuhlfahrer frühzeitig von einer frei werdenden oder neuen rollstuhlgerechten Wohnung erfährt und diese dann auch tatsächlich anmieten kann?

Die Beratungsstelle kom.fort e. V. hat seit ca. fünf Jahren vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr den Auftrag, die Zielgruppe der Rollstuhlfahrer bei der Suche nach geeignetem Wohnraum zu unterstützen. Sie begleitet und unterstützt diese bei der Wohnungssuche. In Kooperation mit dem Verein „Selbstbestimmt Leben“ analysiert und bewertet sie das Angebot an barrierefreien Wohnungen auf dem aktuellen Wohnungsmarkt. Hierfür führt die Beratungsstelle eine Liste von Suchenden und deren Anforderungen an barrierefreien Wohnraum und kooperiert mit den Wohnungsanbietern bei der zielgerichteten Vermittlung von Wohnungen. Ein Zusammenschluss von 13 Wohnungsanbietern im Land Bremen betreibt hierfür die Internetplattform www.barrierefrei-wohnen-bremen.de, auf der vollständig barrierefreie bzw. eingeschränkt barrierefreie Wohnungen, die auf dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen, angeboten werden.

Menschen mit Behinderung haben damit eine Anlaufstelle bei der Wohnungssuche, aber keine Garantie, dass eine erfolgreiche Vermittlung stattfindet. Eine tatsächliche Anmietung ist abhängig von der Einkommenssituation der Betroffenen und den Wünschen der Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer insbesondere hinsichtlich der Lage und Größe der Wohnung sowie der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

8. Wie hoch schätzt der Senat den zukünftigen Bedarf von rollstuhlgerechtem Wohnraum (gemäß DIN 18040-2)? Hat der Senat dazu seit 2013 Erhebungen oder Umfragen durchgeführt, und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Die von der Beratungsstelle kom.fort e. V. geführte Liste von Interessenten umfasst zurzeit 22 Suchende. Bei den Zentralen Wirtschaftlichen Hilfen des Amtes für Soziale Dienste, stehen derzeit zehn Haushalte auf einer Warteliste, weitere zehn Haushalte konnten dieses Jahr über eine Quote des Wohnraumförderprogramms versorgt werden.

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist von einer Zunahme des Bedarfs auszugehen. Ein Mangel ist jedoch nicht verlässlich quantifizier- und prognostizierbar.

9. Wie stellt der Senat sicher, dass die Einhaltung von Vorgaben der LBO regelmäßiger überprüft wird? Was passiert, wenn Auflagen nicht eingehalten werden, z. B. Fenster öffnen, Balkon/Terrasse befahren, Wendeflächen, Bad- und Küchennutzung, Rollstuhlstellplatz vor der Wohnung mit Auflademöglichkeit?

Die Einhaltung von Vorgaben der BremLBO einschließlich spezifischer Auflagen wird im Rahmen der Bauüberwachung geprüft. Diese findet insbesondere statt, wenn Rohbau- und/oder Schlussabnahmen angeordnet werden, aber auch darüber hinaus anlassbezogen. Bei derartigen Kontrollen, kann die Einhaltung baurechtlicher Anforderungen nur stichprobenartig geprüft werden. Die Barrierefreiheit ist dabei ein Aspekt unter vielen – insbesondere auch sicherheitsrelevanten – Vorgaben der Landesbauordnung und technischer Baubestimmungen. Etwaige neue Anforderungen nach einer Novelle der LBO werden mit besonderem Augenmerk betrachtet.

Die Nichteinhaltung von Auflagen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Außerdem kann die Bauordnungsbehörde die nachträgliche Erfüllung der Auflagen verlangen, wenn dies technisch möglich und verhältnismäßig ist. Wegen der von den Gerichten verlangten Ermessensentscheidung in jedem Einzelfall kann es keine allgemein gültige Aussage über die Reaktion der Behörde geben. Nicht zuletzt kann die Höhe eines Bußgeldes auch davon mitbestimmt werden, ob die nachträgliche Erfüllung der betroffenen Auflage möglich und durchsetzbar erscheint. Die generelle Obergrenze für Bußgelder in Höhe von 500 000 € macht deutlich, dass die Inkaufnahme eines Bußgeldes durch Bauherren möglichst kein wirtschaftlicher Vorteil gegenüber der Erfüllung bauaufsichtlicher Anforderungen sein soll.