



LAG Wohnberatung NRW
c/o Verein für Gemeinwesen- und Sozialarbeit Kreuzviertel e.V. – Kreuzstraße 61 – 44139 Dortmund

MdL André Kuper, Landtagspräsident
Andre.Kuper@landtag.nrw.de

MdL Hans-Willi Körfges, Vorsitzender des
Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
Hans-Willi.Koerfges@landtag.nrw.de

MDL Heike Gebhard, Vorsitzende des
Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales
Heike.Gebhard@landtag.nrw.de

Landesarbeitsgemeinschaft Wohnberatung NRW

Postadresse:
c/o Verein für Gemeinwesen- und
Sozialarbeit Kreuzviertel e.V.
Kreuzstraße 61
44139 Dortmund
www.wohnberatungsstellen.de

Stellungnahme der LAG Wohnberatung NRW zur Sitzung der Ausschüsse für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen und für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen am 5.02.2021 – geplante Änderung der LBO 2018 (Drs 17/12033)

Die nordrhein-westfälische Landesregierung hat sich dem Ziel einer inklusiven Gesellschaft in ihrem Koalitionsvertrag verpflichtet: *„Barrierefreiheit ist unabdingbar für ein erfolgreiches Gelingen der Inklusion. Wir werden die Barrierefreiheit ausbauen. Im öffentlichen Bereich und im Gesundheitswesen wollen wir Barrierefreiheit zum Standard machen.“*¹

Die UN-Behindertenrechtskonvention (in Deutschland geltendes Recht seit 2009) verpflichtet die unterzeichnenden Staaten, geeignete Maßnahmen zu treffen, *„um Menschen mit Behinderungen eine unabhängige Lebensführung und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen, (...) mit dem Ziel, für Menschen mit Behinderungen den gleichberechtigten Zugang zur physischen Umwelt, zu Transportmitteln, Information und Kommunikation, einschließlich Informations- und Kommunikationstechnologien und -systemen, sowie zu anderen Einrichtungen und Diensten, die der Öffentlichkeit in städtischen und ländlichen Gebieten offenstehen oder für sie bereitgestellt werden, zu gewährleisten.“*²

*„Die Vertragsstaaten (...) anerkennen das gleiche Recht aller Menschen mit Behinderungen, mit gleichen Wahlmöglichkeiten wie andere Menschen in der Gemeinschaft zu leben, und treffen wirksame und geeignete Maßnahmen, um Menschen mit Behinderungen den vollen Genuss dieses Rechts und ihre volle Einbeziehung in die Gemeinschaft und Teilhabe an der Gemeinschaft zu erleichtern, indem sie unter anderem gewährleisten, dass Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt die Möglichkeit haben, ihren Aufenthaltsort zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben, und nicht verpflichtet sind, in besonderen Wohnformen zu leben; (...)“*³

¹ vgl. Koalitionsvertrag 2017-2022 zwischen der CDU NRW und FDP NRW, Kapitel 5 Land des sozialen und gesellschaftlichen Zusammenhalts, S. 105.

² vgl. Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen, Artikel 9

³ vgl. Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen, Artikel 19



*Im Vorblatt des Gesetzentwurfs steht zu den **Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung**: „Durch den vorgelegten Gesetzentwurf wird einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung im Wohnungswesen in Nordrhein-Westfalen Vorschub geleistet.“ Dies entspricht nicht den Aussagen der Landesregierung in der nordrhein-westfälischen Nachhaltigkeitsstrategie 2020, in der ausdrücklich auf die Bedeutung der Barrierefreiheit hingewiesen wird: „Die Implementation des Leitprinzips Nachhaltigkeit in der Landespolitik und darüber hinaus im ganzen Land Nordrhein-Westfalen kann nur gelingen, wenn die Ideen und Umsetzungspotenziale von Akteuren aus Zivilgesellschaft, Wirtschaft, Wissenschaft, Kirchen, Gewerkschaften und insbesondere auch die Ideen von jungen Menschen – und ihrer Zusammenschlüsse – einbezogen werden.(...). Die Landesregierung möchte diese Akteure in die Umsetzung und Fortentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie einbeziehen. Partizipation, Transparenz und Barrierefreiheit sind wichtige Voraussetzungen für einen erfolgreichen Austauschprozess.“⁴*

„Das Problem einer ausreichenden Versorgung mit barrierefreien Wohnungen kann offensichtlich nur über den Wohnungsneubau, genauer über den Neubau von Geschosswohnungen, gelöst werden. Aktuell werden jährlich circa 100.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) errichtet. Wenn diese zusätzlich zum Bestandsumbau barrierefrei realisiert werden könnten, wäre das Minimalziel der Barrierefreiheit zu Beginn der 2030er-Jahre erreicht.“⁵

Weiter finden sich im Vorblatt des Gesetzentwurfs im Absatz zu finanziellen **Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte** keinerlei Angaben, die sich auf die Kosten beziehen, die für Mieter*innen, Eigentümer*innen bzw. die öffentlichen Haushalte durch nachträgliche Anpassung der Bestände entstehen, die lediglich im erforderlichen Umfang barrierefrei erstellt wurden. Die Auswirkungen sowohl auf die privaten als auch auf die öffentlichen Haushalte und die Pflegeversicherung sind gravierend, da zahlreiche Wohnungen nicht barrierefrei gebaut werden und auf Kosten der öffentlichen Hand und der Bürger*innen später an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden müssen. Barrierefreies Bauen erleichtert die Umsetzung des Wunsches der meisten Menschen, möglichst lange in der vertrauten Wohnung zu wohnen, diese weniger unfallträchtig zu gestalten, den Bedarf an öffentlicher finanzieller Hilfe zu reduzieren und i.d.R. höhere Kosten durch Einzug in eine stationäre Einrichtung zu vermeiden. „Viele pflegebe-

⁴ Nachhaltigkeitsstrategie 2020, Die globalen Nachhaltigkeitsziele konsequent umsetzen - Weiterentwicklung der Strategie für ein nachhaltiges Nordrhein-Westfalen, S. 85

⁵ Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich, Eine Analyse notwendiger Mehrausgaben gegenüber konventionellen Bauweisen von TERRAGON WOHNBAU, S.8



„dürftige Menschen müssen ihr vertrautes Umfeld nicht nur deshalb verlassen, weil es an den notwendigen Hilfen mangelt, sondern weil die Wohnungen nicht barrierefrei sind. Zwar wird Unterstützung bei der Anpassung des Wohnraumes angeboten, kostengünstiger wäre es aber, von Anfang an durch eine zukunftsorientierte Bau- und Infrastrukturplanung barrierefreien Wohnraum zu schaffen.“⁶

Entgegen der Verpflichtung nach § 6 Abs. 2 des Inklusionsgrundsatzgesetzes NRW (IGG NRW) findet sich im Vorblatt des Gesetzentwurfs zum wiederholten Male **kein Abschnitt über die Auswirkungen des Gesetzes auf Menschen mit Behinderungen**. Das macht die fehlende Auseinandersetzung mit den berechtigten Bedarfen von Menschen mit Behinderungen einmal mehr deutlich. Weder im Gesetzentwurf noch in der Begründung gibt es einen ausdrücklichen Bezug auf die UN-BRK und ihre näheren Anforderungen (insbesondere in Art. 9 BRK), die eigentlich als Maßstab für eine Novelle des Bauordnungsrechts zwingend zu berücksichtigen sind.

Barrierefreiheit ist die Voraussetzung für die Teilhabe aller Menschen am Leben in der Gesellschaft. Die baurechtliche Grundlage dafür ist die Bauordnung. Die LAG Wohnberatung NRW begrüßt die Erklärung der Barrierefreiheit in § 2 (10) *„Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für alle Menschen, insbesondere für Menschen mit Behinderungen, in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.“* An vielen Stellen des Gesetzentwurfes der Änderung der Landesbauordnung gibt es allerdings durch zahlreiche Einschränkungen erheblichen Nachbesserungsbedarf und Regelungsdefizite.

In der **Gesetzesbegründung zum § 49 „Barrierefreies Bauen“** heißt es: *„Mit der Umsetzung der DIN18040-2 als Technische Baubestimmung in Nordrhein-Westfalen gibt es nun erstmals ein gültiges Regelwerk, in dem die Mindestanforderungen an die Barrierefreiheit mit Bezug zum „Wohnen“ enthalten sind.“* Weiterhin wird nicht mehr von barrierefreiem sondern von altersgerechtem Wohnen gesprochen – erneut handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff: *„Vor allem gilt es, systematisch über die Mindestanforderungen an altersgerechtes Bauen und Wohnen aufzuklären.“*

Wohnberatungsstellen tragen wesentlich dazu bei, die Wohnungen im Bestand an die jeweiligen individuellen Bedürfnisse der Menschen anzupassen, können allerdings Wohnungen nicht vergrößern. Die jahrzehntelangen Erfahrungen der Wohnberatungsstellen machen deutlich, dass auch aufgrund des demographischen Wandels zunehmend mehr Menschen im Rollstuhl als auch mit

⁶ Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich, Eine Analyse notwendiger Mehrausgaben gegenüber konventionellen Bauweisen von TERRAGON WOHNBAU, S. 5



Rollator in vielen Städten und Gemeinden vergeblich auf der Suche nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum sind. Die Chance, in diesem Bereich durch entsprechenden Neubau den Wohnungsbestand in NRW nachzubessern wird versäumt. Wichtig ist festzuhalten, dass von vorne herein entsprechend geplante und gebaute Bewegungsflächen deutlich preiswerter sind, als nachträgliche Anpassungen. Letztere werden allerdings zu Lasten der Mieter*innen bzw. der Allgemeinheit (Kommunen, Kreise, Pflegeversicherung...) finanziert, erstere zu Lasten der Bauherren bzw. Investor*innen.

In der Gesetzesbegründung heißt es weiter: *„Im Jahr 2018 hat das Statistische Bundesamt im Zusatzprogramm „Wohnen“ des Mikrozensus erstmals bundesweit Daten zu Barrieren beim Zugang zur Wohnung und Barrieren innerhalb der Wohnung erhoben. In der Baualtersklasse der Gebäude bis 1948 wiesen demnach gerade einmal rund 5,4 % der Gebäude alle Merkmale der Barrierereduktion auf, während nur für 1,2 % der Wohnungen in diesen Gebäuden alle Merkmale der abgefragten Barrierereduktion bejaht wurden. In den Baualtersklassen seit 2011 und später sieht das Bild anders aus: Für rund 44 % der Gebäude trafen alle Merkmale der Barrierereduktion zu, der Anteil von Wohnungen mit allen Merkmalen der Barrierereduktion stieg auf 18,1 %. Hinweislich: Die Angaben basieren auf den Rückmeldungen der Befragten.“*

Auch hier wird mit einem unklaren und nicht definierten Begriff gearbeitet: **Barrierereduktion** erklärt nicht, was genau reduziert wurde bzw. was genau alle Merkmale der Barrierereduktion bedeutet.

Da es keine eindeutigen Zahlen zu den exakten Bedarfen und Bedürfnissen dieser Personengruppen gibt, schlagen wir vor, entsprechende Zahlen zu erheben und die Kommunen in die Lage zu versetzen anhand eines zu entwickelnden Kataloges festzustellen, welche Bedarfe es vor Ort an Wohnungen für Rollstuhlnutzende und Menschen mit Rollatoren gibt.

Zum Entwurf des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 bzw. dessen Begründung hat die LAG Wohnberatung NRW folgende Anmerkungen bzw. Fragen:

- **§ 39 (4) Aufzüge** – in der Erläuterung steht: *„Der nachträgliche Einbau eines Aufzuges ist bei bestehenden Gebäuden regelmäßig mit großem baulichem und finanziellem Aufwand verbunden. Er kann an unzureichenden baulichen Voraussetzungen scheitern und die Realisierung eines Vorhabens insgesamt in Frage stellen. Um dem entgegenzuwirken, soll zukünftig die Pflicht zur Herstellung von Aufzügen entfallen, wenn bei bestehenden Gebäuden, die zulässigerweise vor dem 01. Januar 2019 errichtet wurden, Wohnraum*
 - *durch Änderung, Umbau oder Nutzungsänderung des Dachgeschosses (§ 39 Absatz 4 Satz 2 Nummer 1), oder*



- *durch nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse (§ 39 Absatz 4 Satz 2 Nummer 2) geschaffen wird.*

Die Privilegierung gilt auch für bestehende Gebäude mit vorhandenen Aufzügen, die zum Beispiel bei einer Aufstockung nicht höher geführt werden müssen. Ein bisher benötigter Abweichungsantrag mit einzelfallbezogener Begründung, die Ermessensentscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde und die damit verbundene Verwaltungsgebühr entfallen. Dieses gibt den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern Planungssicherheit, entlastet Antragsteller und wirkt beschleunigend auf das Baugenehmigungsverfahren.“ Das bedeutet in der Konsequenz, dass wenn z.B. auf vorhandene Supermärkte Wohnungen aufgestockt werden, diese nicht per Aufzug erschlossen werden müssen und somit durch sehr viele Menschen unerreichbar sind.

- **§ 47 (2) Wohnungen:** *Küchen sind immer noch ohne Fenster zulässig, „(...) wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.“ Was eine wirksame Lüftung konkret bedeutet, wird nicht beschrieben. Innenliegende Küchennischen, die keine Möglichkeit für eine nach Außen führende Dunstabzugslüftung haben, könnten nur mit Umluftdunstabzug ausgestattet werden.*
- **§ 48 (1) Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze** *„Die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze (§ 87 Absatz 1 Nummer 7) sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen.“ Hier wären Definitionen von „in zumutbarer Entfernung“ und „auf einem geeigneten Grundstück“ wünschenswert. Hier werden erneut unbestimmte Rechtsbegriffe verwendet. Hinzu kommt, dass die Zuwegung der Stellplätze zu den Wohnungen barrierefrei sein sollte.*
- **49 (1) Barrierefreies Bauen:** *In der Begründung der schwerwiegenden Änderung: „In Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein. § 39 Absatz 4 bleibt unberührt.“ zu diesem Satz steht: „Die Verwendung dieses Terminus‘ hat in der Praxis zu zahlreichen Rückfragen geführt. Vor diesem Hintergrund ist eine gesetzliche Klarstellung geboten, die keine inhaltlichen Auswirkungen auf die in der Zwischenzeit in Nordrhein-Westfalen eingeführte Technische Baubestimmung zur Umsetzung der Barrierefreiheit im Wohnungsbau hat.“ Und weiter: „Die Zielsetzung des § 49 Absatz 1 bleibt indes unverändert: Der Wohnungsneubau ist dahingehend verändert worden, so dass wesentliche Barrieren, nach Maßgabe der VV TB zur DIN 18040-2, vermieden werden. Insbesondere werden solche Barrieren nicht mehr eingebaut, die das selbständige Wohnen im starken Maße behindern und nachträg-*



lich nur mit großem Aufwand (auch Eigentümerseitig) beseitigt werden können.“ **Damit wurde von den ursprünglichen Vorhaben der Barrierefreiheit und der eingeschränkten Nutzung mit dem Rollstuhl abgerückt.** Abgesehen davon hier wurden unbestimmte Rechtsbegriffe verwendet: „in starkem Maß“ bzw. „mit großem Aufwand“.

Grundsätzliches zu Wohnungen: Bei guter Planung (keine Schubladengrundrisse) und zum Thema Barrierefreiheit qualifizierter Architekt*innen sollte es kein Problem geben, barrierefreie Grundrisslösungen zu erstellen, die zudem noch rollstuhlgerecht sind. Rollstuhlgerechte Wohnungen sehen nicht anders aus als normale Wohnungen, sind nur etwas größer. **In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass von den 7,9 Millionen Menschen mit Schwerbehinderung in Deutschland (Statistisches Bundesamt 24. Juni 2020) nur 257.541 (3%) mit dieser Behinderung geboren werden. 97% der Menschen mit Schwerbehinderung erwerben diese im Laufe ihres Lebens durch Krankheit, Unfall, Berufskrankheit etc.**

- **§ 49 (2) Öffentlich zugängliche Gebäude** „Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein.“ Und weiter: „Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie für Benutzerinnen und Benutzer müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein.“ Der Regelkatalog für Gebäude, die als öffentlich zugänglich gelten, wird, wenn auch eingeschränkter als in anderen Landesbauordnungen wieder eingeführt. Insofern wird die bestehende Rechtsunsicherheit durch einen weiteren unbestimmten Rechtsbegriff noch verstärkt. Trotz offensichtlicher Mängel bei der Umsetzung der Regelungen zur Barrierefreiheit soll die derzeit kaum stattfindende staatliche Kontrolle durch die Bauaufsichtsbehörden noch weiter zurückgefahren werden. Der gesamte Prüfumfang reduziert sich dadurch weiter wesentlich. Bei der Rohbau- und Schlussabnahme wird nur abgenommen, was zuvor geprüft wurde. Aus unserer Sicht wird der Staat seiner Aufgabe, die Einhaltung des Baurechts zu überwachen und durchzusetzen, damit nicht gerecht. Weniger Prüfumfang wird weniger Personal in den Bauaufsichtsbehörden nach sich ziehen. Das entlastet die öffentlichen Haushalte. Aber Kompetenz geht verloren. Sinnvoller als Baustellen still zu legen - was sicher nicht als bürger*innenfreundlich empfunden wird und politisch unerwünscht ist - wäre, flächendeckend präventiv zu prüfen. Ohne Kontrolle werden Straßen zu Rennbahnen. Ohne geeignete Wohnungen bleiben die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – insbesondere derer, die auf bezahlbare, barrierefreie Wohnungen angewiesen sind - unberücksichtigt, mit allen Folgen.



Wir verweisen an dieser Stelle auf das bereits im Dezember 2014 gemeinsam mit dem SoVD NRW erstellte Papier „Abbau von Barrieren in Wohnungen und Wohnumfeld“, in dem u.a. Änderungs- inkl. **Sanktionierungsvorschläge bei Nichteinhaltung** genannt sind,

http://www.wohnberatungsstellen.de/pdf/BarrierefreiesWohnen_V3.pdf:

- o *„In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen im Neubau sowie bei „großen“ Um- und Erweiterungsbauten die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch eine entsprechende Zahl barrierefrei erreichbarer Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie die zu diesen Räumen führenden Flure barrierefrei sein. (siehe Definition Barrierefreiheit § 4 BGG NRW)*
 - o *Bauliche Anlagen, die der Öffentlichkeit offenstehen oder für sie bereitgestellt werden, müssen für alle Menschen barrierefrei erreichbar und vollständig nutzbar sein.*
 - o *Der Verstoß gegen die beiden oben genannten Punkte stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und ist gemäß der Bußgeldvorschriften der Bauordnung NRW zu ahnden.“ (S. 17/18)*
- **§ 68 Bautechnische Nachweise:** Grundsätzlich ist nichts gegen anerkannte Sachverständige einzuwenden. Unseres Erachtens ist es notwendig, einzelne Mitarbeiter*innen bei der Bauaufsicht zu schulen. Dort arbeiten auch Architekt*innen und Bauingenieur*innen. Diese sollten dann die Barrierefreiheit abnehmen (nicht stichprobenhaft, sondern grundsätzlich). Architekt*innen und insbesondere Bauingenieur*innen haben im Studium über Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz usw. etwas gelernt. Aber bis heute ist uns keine Universität / Fachhochschule bekannt, in der im Grund- und Hauptstudium etwas über „Barrierefreie Bauten“ und DIN hierzu etwas für die Studierenden verpflichtend zu belegen gelehrt wird. Es gibt unseres Wissens nach nur in Konstanz ein Zusatzstudium mit Zertifizierung. Wo sollen die Sachverständigen für Barrierefreiheit herkommen?

Die LAG Wohnberatung NRW fordert daher folgende Änderungen in der Landesbauordnung:

- **Wohnungsneubauten müssen grundsätzlich barrierefrei**, das heißt für alle Menschen auffindbar, zugänglich und nutzbar, errichtet werden,
- **neu errichtete öffentlich zugängliche Gebäude durchgehend barrierefrei auffindbar, zugänglich und nutzbar gebaut werden**, ohne Ausnahmen und ohne Einschränkungen
- **Einhaltung der DIN-Vorschriften zum barrierefreien Bauen in vollem Umfang** und
- **Einführung von Überwachungsmechanismen plus wirksamer Sanktionen bei Verstoß gegen die Verpflichtung zur Herstellung von Barrierefreiheit**

Susanne Tyll Iris Lehmann
- Sprecherinnen -