



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

# Landesarbeitsgemeinschaft Wohnberatung NRW

Postanschrift:  
Verein für Gemeinwesen- und  
Sozialarbeit Kreuzviertel e.V.  
Kreuzstraße 61  
44139 Dortmund  
www.wohnberatungsstellen.de

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME  
17/568**

Alle Abg

Schwerte und Krefeld, den 25. April 2018

## **Stellungnahme der LAG Wohnberatung NRW zum Gesetzentwurf der Landesregierung zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW), LT-Drucksache 17/2166**

Barrierefreiheit ist eine der Grundlagen für ein selbstbestimmtes Leben und eine gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung und älteren Menschen. Dem Landesbaurechtsmodernisierungsgesetz kommt als wesentlicher Grundlage für die Umsetzung baulicher Barrierefreiheit eine zentrale Bedeutung zu.

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 bzw. der Begründung gibt es allerdings durch zahlreiche Einschränkungen erheblichen Nachbesserungsbedarf und Regelungsdefizite. NRW ist das einzige Bundesland, das die DIN-Normen für Barrierefreiheit noch immer nicht in die „Liste der technischen Baubestimmungen“ und damit verbindlich in das Bauordnungsrecht eingeführt hat: *„Zur Vermeidung des Einbaus von Barrieren sind daher verbindliche Baunormen – in dem Fall über die Definition von Mindeststandards über das barrierefreie Bauen im Rahmen der Einführung der DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen) als Technische Baubestimmung in Nordrhein-Westfalen – zu treffen“* (S. 148). Diese Verbesserung – allerdings ohne vollumfängliche Aufnahme der DIN 18040 in die Technische Baubestimmung - steht im Widerspruch zu der Aussage auf der Seite zuvor: *„Die Zielsetzung des neugefassten § 49 Absatz 1 ist, den Wohnungsneubau dahingehend zu verändern, dass zumindest wesentliche Barrieren vermieden werden. Insbesondere sollten solche Barrieren nicht mehr eingebaut werden, die das selbständige Wohnen im starken Maße behindern und nachträglich nur mit großem Aufwand (auch Eigentümerseitig) beseitigt werden können.“* Die in der Begründung angekündigte Anpassung des Baurechtsmodernisierungsgesetzes an das Behindertengleichstellungsgesetz NRW wird nicht umgesetzt (S.91). So tauchen beispielsweise in den Erläuterungen zum § 49 „Barrierefreies Bauen“ Anforderungen an *das „altersgerechte Wohnen auf“*, für die es keinerlei Definition gibt. Weiter heißt es in der Begründung zu § 49 Abs. 1, ... *„dass zumindest wesentliche Barrieren vermieden werden.“*

Zu Wohnungen für Rollstuhlnutzende steht in der Gesetzesbegründung: *„Das mit der Landesbauordnung 2016 verfolgte Ziel, Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt und auf einen Rollstuhl angewiesen sind, bedarfsgerechte Wohnangebote zu eröffnen, ist nicht mit starren Quoten zu erreichen. Einerseits wird dabei nicht der regional unterschiedliche Bedarf berücksichtigt;*



*andererseits wünschen Menschen, die durch fortschreitendes Alter oder durch Krankheiten oder Unfälle eine Behinderung oder Mobilitätseinschränkung erfahren, nach Möglichkeit einen Verbleib in ihrer angestammten Wohnumgebung. Dies lässt sich neben baurechtlichen Festlegungen vor allem durch verstärkte Förder- und Beratungsangebote erreichen.*“ Wohnberatungsstellen tragen wesentlich dazu bei, die Wohnungen im Bestand an die 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 Rollator in vielen Städten und Gemeinden vergeblich auf der Suche nach angemessenem 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 Bewohner\*innen bzw. der Allgemeinheit finanziert, erstere zu Lasten der Bauherren bzw. Investoren.

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.

Die LAG Wohnberatung NRW vermisst in Eckpunkten des Gesetzentwurfs, die im Entwurf der Begründung des Landesbaurechtsmodernisierungsgesetz (S. 90) beschrieben sind, den Hinweis auf die Wohnbedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger in Nordrhein-Westfalen. Dies gilt insbesondere für den Abschnitt: *„Die Nordrhein-Westfalen-Koalition hat im Koalitionsvertrag für die 17. Legislaturperiode vereinbart, das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht zu vereinfachen. Um insbesondere Handwerkern, Architekten und Ingenieuren, die auch in anderen Bundesländern tätig sind, die Arbeit zu erleichtern, hat die Koalition vereinbart, die Landesbauordnung stärker an die Musterbauordnung anzugleichen.... Der vorliegende Gesetzentwurf orientiert sich an den Regelungen und Standards der Musterbauordnung, um das Bauen zu vereinfachen und kostengünstiger zu gestalten und um durch die Harmonisierung des Baurechts an bundesweit geltende Standards die Wettbewerbsfähigkeit Nordrhein-Westfalens zu befördern.“*

Zum Entwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) bzw. dessen Begründung hat die LAG Wohnberatung NRW folgende Anmerkungen bzw. Fragen:

- § 34 (5 und 6) **Treppen:** *„Die nutzbare Treppenbreite muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen.“* Wer jetzt einen Treppenlift einbauen will, sucht vergeblich nach einer Orientierung. Die Begründung ergänzt, dass sich die Mindestanforderungen der eingeführten DIN 18065 entnehmen lassen. Nicht erwähnt in § 34 ist, dass die exakten Informationen nicht in der DIN 18065 zu finden sind, sondern Veröffentlichung der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Ausgabe 2017/1. Hier wären klare Angaben nicht nur für Laien hilfreich und böten Rechtssicherheit. Das Gleiche gilt für die Treppengeländer. *„Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert.“* Die behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall (Landesbauordnung 2000) ist bedauerlicherweise durch eine allgemeine einschränkende Anforderung ersetzt.
- § 39 (4) **Aufzüge:** *„Von diesen Aufzügen muss in Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen mindestens ein Aufzug Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben.“* D. h. bis zum 4. Obergeschoss ist der gro-



ße Aufzug nicht verbindlich. Liegendtransporte, Scooter und Rollstühle haben keine Chance. Damit reduziert sich die möglicherweise zu erreichende Zahl barrierefreier Wohnungen (die ja als Alternative für die Rollstuhlnutzende gedacht sind) ganz erheblich.

- *„Haltestellen im obersten Geschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Führt die Aufstockung eines Gebäudes dazu, dass nach Satz 1 ein Aufzug errichtet werden müsste, kann hiervon abgesehen werden, wenn ein Aufzug nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann.“* D. h. es sollen Aufzüge gebaut werden, die nicht in allen Geschossen halten müssen: Grundsätzlich sollte der Paragraph Aufzüge an den § 49 barrierefreies Bauen – allerdings ohne Einschränkungen – angepasst werden, denn die barrierefreie Erreichbarkeit mit einem Aufzug ist eine zwingende Voraussetzung für die barrierefreie Nutzung von Wohnungen und anderen Nutzungseinheiten. § 39 (5) S. 3: „Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.“ Sinnvoll wäre eine zahlenmäßige Festlegung mit den üblichen Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 m, zumal manchmal direkt gegenüber vom Aufzug Treppen nach unten gelegen sind und ein rückwärts herausfahren sehr gefährlich ist.
- § 43 (1) **Sanitäre Anlagen, Wasserzähler** *„Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.“* Jede Wohnung, die nur über eine Badewanne und nicht über eine Dusche verfügt, ist nicht barrierefrei. *„Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.“* Was ist eine wirksame Lüftung? Hier wäre eine exakte Definition wünschenswert.
- § 47 (1) **Wohnungen:** Küchen sind immer noch ohne Fenster zulässig. Zur Lüftung bei fensterlosen Küchen werden keine Aussagen getroffen. Innenliegende Küchennischen, die keine Möglichkeit für eine nach Außen führende Dunstabzugslüftung haben, könnten nur mit Umluftdunstabzug ausgestattet werden.
- § 47 (4) *„In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht und barrierefrei erreichbare Abstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen.“* Hier sind die Formulierungen „leicht“ und „ausreichend großer Abstellraum“ wieder nicht definiert. Da die Abstellräume nicht im Gebäude liegen müssen, werden sie aufgrund fehlender Aufzüge für viele Menschen unerreichtbar. Die Angaben zu Mindestgröße und Erreichbarkeit von Abstellräumen in der Bauordnung von 2000 verschafften Rechtssicherheit: 6 m<sup>2</sup>, davon 0,5 in der Wohnung.
- § 48 (1) **Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze** *„Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.“* Hier wäre Definitionen von ausreichender Zahl und Größe sowie geeignete Beschaffenheit wünschenswert.
- **Trockenräume:** *„Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sollen ausreichend große Trockenräume zur gemeinschaftlichen Benutzung eingerichtet werden.“* So stand es in der Bauordnung 2000. Diesen Satz gibt es neuen im Bauplanungsmodernisierungsgesetz nicht mehr: Wo soll zukünftig die Wäsche getrocknet werden? In der Wohnung? Das könnte zu ver-



mehrter Schimmelbildung und Allergien führen. Oder geht es um die Anschaffung von Wäschetrocknern: extrem schwierige Öko-Bilanz, das Gebäude entspricht aber der neuesten EnEV!!! Auch hier werden Baukosten zugunsten der Investoren und zu Lasten der Bewohner\*innen bzw. der Allgemeinheit gesenkt.

- **Grundsätzliches zu Wohnungen:** Bei guter Planung (keine Schubladengrundrisse) und guten Architektinnen und Architekten sollte es kein Problem geben, gute Grundrisslösungen zu erstellen, die zudem noch rollstuhlgerecht sind. Rollstuhlgerechte Wohnungen sehen nicht anders aus als normale Wohnungen, sind nur etwas größer.
- 49 (1), **Barrierefreies Bauen:** In der Begründung (S. 147) zu diesem Absatz heißt es: *„Bei den rechtlichen Rahmenbedingungen ist eine Balance sicherzustellen, die auf der einen Seite die Regelungen nicht zu eng definiert, um entsprechend den unterschiedlichen Bedarfen die Entwicklung eines vielfältigen und breiten Angebots an altersgerechten Wohnmöglichkeiten nicht zu erschweren. Auf der anderen Seite gilt es, Mindeststandards zu definieren und transparent zu machen, damit Verbraucherinnen und Verbraucher sowie Akteure Sicherheit über die Anforderungen an das altersgerechte Wohnen erhalten. Vor allem gilt es, systematisch über die Mindestanforderungen an altersgerechtes Bauen und Wohnen aufzuklären. Die Zielsetzung des neugefassten § 49 Absatz 1 ist, den Wohnungsneubau dahingehend zu verändern, dass zumindest wesentliche Barrieren vermieden werden. Insbesondere sollten solche Barrieren nicht mehr eingebaut werden, die das selbständige Wohnen im starken Maße behindern und nachträglich nur (sic!) mit großem Aufwand (auch Eigentümerseitig) beseitigt werden können.“* Diese Begründung, insbesondere der letzte Satz, widerspricht dem Anliegen des Gesetzestextes: *„Durch die Neufassung der Anforderungen an die Barrierefreiheit wird der perspektivischen Entwicklung der (Wohn-)Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen und dem Grundsatz eines solange wie möglich selbstbestimmten Lebens in den „eigenen vier Wänden“ Vorschub geleistet.“* (S. 4)
- § 49 (2): *„Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein.“* In der Begründung wird auf folgenden Personenkreis abgezielt: *„Personen mit Kleinkindern, Lebensälteren und ggf. in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen“*. Was bedeutet für diese Menschen „im erforderlichen Umfang“? Wieso wird kein Bezug auf die DIN 18040 genommen?
- § 49 Abs. 3: Laut vorliegendem Gesetzentwurf entfällt die Anforderung, eine Abweichung von der Anforderung nach Barrierefreiheit schriftlich zu beantragen. Außerdem gibt es auch bei Neubauten die Möglichkeit, die Verpflichtung zur Barrierefreiheit aus bestimmten Gründen zu umgehen. Diese beiden Aspekte erschweren die Umsetzung von Barrierefreiheit und erleichtern eine Umgehung. Aus diesem Grund sollte für eine Abweichung von der Barrierefreiheit entsprechend § 69 Abs. 2 auch in Zukunft eine schriftliche Begründung gefordert werden, in der die Planung und die Kosten für Barrierefreiheit darzulegen sind. Dabei muss die Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung in der Hand der Bauaufsichtsbehörde liegen.
- Trotz offensichtlicher Mängel bei der Umsetzung der Regelungen zur Barrierefreiheit soll die derzeit kaum stattfindende staatliche Kontrolle durch die Bauaufsichtsbehörden noch weiter zurückgefahren werden. Bis jetzt werden im vereinfachten Verfahren (bei Wohngebäuden) Erschließung, Abstandflächen, Kinderspielflächen, Gestaltung, Werbeanlagen, Stellplätze und die Zugänglichkeit öffentlich zugänglicher Nutzungen (Barrierefreiheit) geprüft. Alle übrigen Vorschriften werden nur bei sog. großen Sonderbauten (Wohnhochhäuser) geprüft (Trockenraum, Fahrradkeller, Abstellräume). Aus dem vereinfachten Ver-





fahren soll das einfache Verfahren werden (§ 64): die Vorschriften der Bauordnung werden nicht mehr geprüft, nur davon beantragte Abweichungen. Der gesamte Prüfumfang reduziert sich dadurch 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 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 folgende Änderungsvorschläge inkl. **Sanktionierungsvorschläge bei Nichteinhaltung** genannt sind,

[http://www.wohnberatungsstellen.de/pdf/BarrierefreiesWohnen\\_V3.pdf](http://www.wohnberatungsstellen.de/pdf/BarrierefreiesWohnen_V3.pdf):

- *„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)*
- *Bauliche Anlagen, die der Öffentlichkeit offen stehen oder für sie bereitgestellt werden, müssen für alle Menschen barrierefrei erreichbar und vollständig nutzbar sein.*
- *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 Mitarbeitende bei der Bauaufsicht zu schulen. Dort arbeiten auch Architekten/innen und Bauingenieure/innen. Diese sollten dann die Barrierefreiheit abnehmen (nicht stichprobenhaft, sondern grundsätzlich).

Architekten/innen und insbesondere Bauingenieure/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 gelehrt wird. Es gibt unseres Wissens nach nur in Konstanz ein Zusatzstudium mit Zertifizierung. Wo sollen die Sachverständigen für Barrierefreiheit herkommen?

Iris Lehmann  
- Sprecherinnen -

Susanne Tyll

**Kontakt:** Susanne Tyll: [mail@susannetyll.de](mailto:mail@susannetyll.de), Iris Lehmann: [lehmann@oekumenische-zentralezentrale.de](mailto:lehmann@oekumenische-zentralezentrale.de)