

Kleine Anfrage

des Abg. Daniel Born SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Aufstockung von Geschäftsgebäuden: Verschenktes Potenzial für barrierefreien Wohnraum

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie groß ist der Bedarf an barrierefreien Wohnungen in Baden-Württemberg aktuell und wie schätzt sie die Entwicklung dessen bis zum Jahr 2025 ein?
2. Wie viele zusätzliche Wohnungen sind in Baden-Württemberg durch die Aufstockung von Geschäftsgebäuden (z. B. Supermärkten) realisierbar?
3. Wie schätzt sie die Eignung dieses Wohnraums für die barrierefreie Nutzung ein?
4. Wie beurteilt sie in diesem Zusammenhang die Regelung, dass nach § 35 Absatz 1 Landesbauordnung die Verpflichtung zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum nur für Wohngebäude gilt?
5. Wird sie diese Regelung in der Novelle der Landesbauordnung auf Wohn- und Geschäftsgebäude ausweiten?
6. Wie viel barrierefreier Wohnraum würde durch die Aufstockung von Geschäftsgebäuden (z. B. Supermärkten) entstehen (können), wenn § 35 Landesbauordnung auch für Wohn- und Geschäftsgebäude gelten würde?
7. Wie erklärt sie mit Blick auf den großen Bedarf an barrierefreiem Wohnraum ihre geplante Ergänzung von § 35 Landesbauordnung um Satz 4, durch welche die Verpflichtung zur Schaffung barrierefreien Wohnraums bei Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung oder Aufstockung nicht gilt?
8. Wie viel barrierefreier Wohnraum würde entstehen, wenn die Verpflichtung zur Schaffung von diesem ebenfalls bei Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung oder Aufstockung gelten würde?

Eingegangen: 04.04.2019/Ausgegeben: 04.06.2019

Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

9. Welche Maßnahmen trifft die Landesregierung zur Schaffung von barrierefreiem, bezahlbarem Wohnraum?

04. 04. 2019

Born SPD

Begründung

Der Bedarf von barrierefreiem Wohnraum in Baden-Württemberg ist hoch und wird sich in den nächsten Jahren aufgrund der demografischen Entwicklung noch vergrößern. Der Umbau von bereits bestehenden Wohnungen in barrierefreie ist teuer. Umso wichtiger ist es, neu entstehenden Wohnraum bereits barrierefrei zu planen und zu bauen.

Diese Kleine Anfrage soll klären, wie die Landesregierung für die Schaffung von ausreichend barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum sorgen will, obwohl sie mit der Novelle der Landesbauordnung neue Ausnahmen von der Verpflichtung zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum beschließen will.

Antwort*)

Mit Schreiben vom 24. Mai 2019 Nr. 5W-0141.5/275 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Ministerium für Soziales und Integration die Kleine Anfrage wie folgt.

1. Wie groß ist der Bedarf an barrierefreien Wohnungen in Baden-Württemberg aktuell und wie schätzt sie die Entwicklung dessen bis zum Jahr 2025 ein?

Zu 1.:

Der (auf Wunsch der Wohnraum-Allianz im Auftrag der L-Bank erstellten) Prognos-Studie zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg aus dem Jahr 2017 zufolge, besteht bereits im Jahr 2015 ein zusätzlicher Bedarf an altersgerechten Wohnungen für Baden-Württemberg von rund 219.000 Wohnungen. Nach Angaben der Gutachter machten Analyseergebnisse deutlich, dass im Zuge der demografischen Alterung der Bevölkerung in Deutschland und Baden-Württemberg sowie dem daraus resultierenden Anstieg der Personen über 65 Jahren mit Bewegungseinschränkungen von einem signifikant steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen auszugehen sei. Der zusätzliche altersgerechte Wohnungsbedarf stelle sich dabei – entsprechend der regionalen Verteilung der Personen über 65 Jahren ohne stationäre Pflegebedürftige mit Bewegungseinschränkungen – regional (auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte) sehr heterogen dar. Bis zum Jahr 2040 werde sich der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in Baden-Württemberg im Zuge des demografischen Wandels auf rd. 486.000 Wohnungen erhöhen.

Ausgehend von einem linearen Anstieg des Bedarfs bis 2040 würde das Ergebnis der Studie im Jahre 2025 einen im Vergleich zum Wohnraumbestand von 2015 zusätzlichen Bedarf in Höhe von gut 325.000 Wohnungen bedeuten.

2. Wie viele zusätzliche Wohnungen sind in Baden-Württemberg durch die Aufstockung von Geschäftsgebäuden (z. B. Supermärkten) realisierbar?

Zu 2.:

Es liegen keine statistischen Erhebungen zur Anzahl der Nichtwohngebäude vor. Selbstverständlich sind für eine Aufstockung die technische Tragfähigkeit eines Bestandsgebäudes und die in der jeweiligen Situation geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen. Ferner ist auf die verfassungsrechtlich garantierte kommunale Planungshoheit hinzuweisen.

*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

Zudem unterscheidet sich die Definition eines „Wohngebäudes“ beim statistischen Landesamt („Gebäude, deren Nutzfläche überwiegend für Wohnzwecke verwendet wird“) von der Definition gemäß Bauordnungsrecht („Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen und außer Wohnungen allenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger sowie die zugehörigen Garagen und Nebenräume enthalten“).

Folgende qualitative Überlegungen können aus Sicht des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau angestellt werden:

- Zusätzliche Wohnungen auf Nichtwohngebäuden könnten demnach nur dort entstehen, wo Wohnnutzung bauplanungsrechtlich zulässig ist; Industriegebiete, die meisten Gewerbegebiete und viele Sondergebiete (ggf. auch solche für den Einzelhandel) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) würden demnach grundsätzlich ausscheiden.
- Die beispielhaft angesprochenen Supermärkte wurden in einer Vielzahl von Fällen in Konstruktionsweisen hergestellt, deren Tragwerk keine weiteren Lasten aufnehmen kann (z. B. Konstruktionen mit Nagelplattenbindern).
- Viele Bauherren und Investoren scheuen die unterschiedlichen Vertriebswege, die unterschiedliche Nutzungen auf dem Immobilienmarkt erfordern; dies gilt insbesondere bei kleinen Stückzahlen. Üblicherweise gibt es bei Immobilien getrennte Vertriebswege für Einzelhandelsnutzung, für Büro- bzw. Praxisnutzung sowie für Wohnnutzung.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2017 auf der Basis der Mikrozensuserhebung von 2014 bekannt gegeben, dass in Baden-Württemberg 4,8 Mio. Wohnungen in Wohngebäuden liegen (94,6 Prozent), 207.000 Wohnungen in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum (4,0 Prozent) und 70.000 Wohnungen in Wohnheimen (1,4 Prozent). Von den 4,8 Mio. Wohnungen in Wohngebäuden standen 330.000 Wohnungen (6,9 Prozent) leer.

Aufgrund der Datenlage können somit keine konkreten Aussagen getroffen werden, wie viele zusätzliche Wohnungen durch die Aufstockung von Geschäftsgebäuden (z. B. Supermärkten) tatsächlich realisierbar wären.

3. Wie schätzt sie die Eignung dieses Wohnraums für die barrierefreie Nutzung ein?

Zu 3.:

Wohnnutzungen in Obergeschossen können bei Neubaumaßnahmen – rein technisch betrachtet – grundsätzlich barrierefrei hergestellt werden. Inwiefern dies in den unter Ziffer 2 abgefragten Aufstockungsfällen in Bestandsgebäuden rechtlich und tatsächlich möglich ist, hängt vom jeweiligen Einzelfall (baurechtliche Situation, vorhandener Platz für den Einbau von Aufzügen, Wirtschaftlichkeitserwägungen der Eigentümer, etc.) ab und kann insofern nicht generell beantwortet werden.

4. Wie beurteilt sie in diesem Zusammenhang die Regelung, dass nach § 35 Absatz 1 Landesbauordnung die Verpflichtung zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum nur für Wohngebäude gilt?

Zu 4.:

Die maßgebliche Erwägung bei Erlass dieser Vorschrift war das Ziel, gemischte Nutzungen innerhalb eines Gebäudes zu fördern und dabei kostentreibende Aspekte vor allem der technischen Gebäudeausrüstung im Blick zu behalten. So sollte insbesondere die Option erhalten bleiben, das barrierefrei erreichbare Geschoss im Erdgeschoss ohne Aufzug zu realisieren.

Ferner sind städtebaulich insbesondere auch in kleinteilig strukturierten Lagen nutzungsgemischte Gebäude für die Urbanität einer Stadt der kurzen Wege planerisch ausgesprochen erwünscht. Diese entstehen jedoch schon wegen der unterschiedlichen Vertriebswege, die unterschiedliche Nutzungen auf dem Immobilienmarkt erfordern, oft nicht oder jedenfalls zu selten.

5. Wird sie diese Regelung in der Novelle der Landesbauordnung auf Wohn- und Geschäftsgebäude ausweiten?

Zu 5.:

Sowohl die Zielsetzung der Schaffung von Nutzungsgemischten Gebäuden zur Stärkung der Urbanität in dafür geeigneten Lagen und von möglichst kostengünstigem Wohnraum als auch die Zielsetzung der Schaffung von zusätzlichem barrierefreiem Wohnraum sind wichtig und miteinander in Einklang zu bringen. Im Regierungsentwurf für das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung wurden unter diesem Aspekt Änderungen im Bereich der Vorschriften zur Errichtung von barrierefreiem Wohnraum vorgenommen, die einerseits im Bereich des der Landesregierung außerordentlich wichtigen Aspekt der Schaffung von zusätzlichem barrierefreiem Wohnraum keinerlei Einschränkungen bedeuten, andererseits aber zugleich möglichst wenig bürokratischen und kostenmäßigen Aufwand für die Bauherren bedeutet. Eine Änderung im Bereich der Nichtwohngebäude ist im Regierungsentwurf, der nun ins parlamentarische Verfahren geht, nicht enthalten.

6. Wie viel barrierefreier Wohnraum würde durch die Aufstockung von Geschäftsgebäuden (z. B. Supermärkten) entstehen (können), wenn § 35 Landesbauordnung auch für Wohn- und Geschäftsgebäude gelten würde?

7. Wie erklärt sie mit Blick auf den großen Bedarf an barrierefreiem Wohnraum ihre geplante Ergänzung von § 35 Landesbauordnung um Satz 4, durch welche die Verpflichtung zur Schaffung barrierefreien Wohnraums bei Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung oder Aufstockung nicht gilt?

8. Wie viel barrierefreier Wohnraum würde entstehen, wenn die Verpflichtung zur Schaffung von diesem ebenfalls bei Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung oder Aufstockung gelten würde?

Zu 6., 7. und 8.:

Zahlen für diese Potenziale an zusätzlich möglichem barrierefreiem Wohnraum können mangels belastbaren Angaben zur Anzahl von Geschäftsgebäuden, die für eine Aufstockung verfügbar wären, und mangels belastbaren Angaben zum Umfang des durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung oder Aufstockung pro Jahr geschaffenen Wohnraums nicht genannt werden.

Darüber hinaus ist neben dem unbestreitbar bestehenden Bedarf an zusätzlichem barrierefreiem Wohnraum im Land auch der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum auch für Menschen ohne Mobilitätseinschränkungen sicherlich ebenfalls unbestritten. Es gilt zu vermeiden, dass potenzielle Bauherren, die grundsätzlich zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bereit sind oder diesen vielleicht sogar bereits konkret planen, sich von ihrem Vorhaben abwenden, weil dieses ihrer Auffassung nach und angesichts der konkreten Gegebenheiten im Einzelfall (z. B. nur wenige zusätzliche Wohneinheiten) aufgrund der zusätzlichen Anforderung den wirtschaftlich darstellbaren Rahmen verlassen würde, da ansonsten die Gefahr bestünde, dass dann nicht nur kein zusätzlicher barrierefrei erreichbarer Wohnraum entstünde, sondern das Vorhaben gar nicht umgesetzt und somit auch gar kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen würde.

Aus diesen Gründen sieht der Regierungsentwurf zur Änderung der Landesbauordnung die Beibehaltung der Beschränkung der Anforderung auf Wohngebäude und die Ergänzung der genannten Ausnahme bei Vorhaben im baulichen Bestand vor.

9. Welche Maßnahmen trifft die Landesregierung zur Schaffung von barrierefreiem, bezahlbarem Wohnraum?

Zu 9.:

Über die Verbindlichkeit der landesrechtlichen Anforderungen durch das Bauordnungsrecht hinausgehend gilt im Rahmen der Wohnraumförderbestrebungen des Landes der Grundsatz der Freiwilligkeit. Somit können nach dem Programm Wohnungsbau BW 2018/2019 Zusatzförderungen in Anspruch genommen werden, die die Hauptfördermaßnahme ergänzen. Sowohl in der Eigentums- als auch in der

Mietwohnraumförderung kann die Unterstützung eines Neubauvorhabens mit einer ergänzenden Förderung zur barrierefreien Gestaltung durch vollständige Umsetzung der einschlägigen DIN 18040 Teil 2 kombiniert werden.

In der Eigentumsförderung kann die Förderung der Begründung von Wohneigentum auch mit einer barrierearmen Bauweise verbunden werden.

Möglich sind zudem jeweils (sowohl in der Eigentums- als auch in der Mietwohnraumförderung) die Unterstützung von Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, die an das KfW-Programm zum altersgerechten Umbau anknüpfen und dieses mit einer 0,0 Prozent-Darlehensförderung aufbessern.

Im Rahmen der Mietwohnraumförderung kann zudem zusätzliche Wohnfläche förderfähig sein, sofern der Wohnraum barrierefrei nach der einschlägigen DIN 18040 Teil 2 entsteht, was selbstverständlich jeweils auch die barrierefreie Zugänglichkeit einschließt.

Dr. Hoffmeister-Kraut
Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau