

Ausschussvorlage WVA 20/31 – Teil 1 – öffentlich –

Stellungnahmen der Anzuhörenden zu

Gesetzentwurf

Fraktion der SPD

Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

– Drucks. [20/5536](#) –

1.	Haus & Grund Hessen	S. 1
2.	Arbeitskreis Frankfurter Wohnberater*innen	S. 5
3.	Dr. Thomas Schröer, FPS Rechtsanwälte & Notare	S. 9
4.	BFW – Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmer Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.	S. 13
5.	Bundeschfachstelle Barrierefreiheit	S. 16
6.	Sozialverband VdK Hessen-Thüringen e. V.	S. 19
7.	Beauftragter für Menschen mit Behinderung der Stadt Frankfurt am Main	S. 24
8.	Landesbehindertenrat Hessen	S. 27
9.	Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen	S. 30
10.	Bauaufsicht Frankfurt am Main	S. 35
11.	Prof. Dr. Caroline Günther, Frankfurt University of Applied Science (FRA-UAS)	S. 37
12.	Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e. V.	S. 42
13.	Hessischer Industrie- und Handelskammertag e. V.	S. 44
14.	Hessischer Städte- und Gemeindebund e. V.	S. 47
15.	VdW südwest	S. 49
16.	Hessischer Städtetag	S. 53
17.	Die Beauftragte der Hessischen Landesregierung für Menschen mit Behinderungen	S. 55
18.	Vereinigung freischaffender Architekten Deutschlands e. V. – Landesgruppe Hessen	S. 60
19.	CBF-Hessen – LAG der Hessischen Clubs Behinderter und Ihrer Freunde e. V.	S. 62
20.	Arbeitsgemeinschaft der Hessischen Handwerkskammern	S. 70
21.	Frankfurter Behindertenarbeitsgemeinschaft (FBAG)	S. 72

Unaufgefordert eingegangen:

	Blinden- und Sehbehindertenbund in Hessen e. V. (BSBH)	S. 76
--	--	-------



Haus & Grund Hessen, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main

Ausschuss für Wirtschaft Energie und Wohnen des
Hessischen Landtags
Frau Vorsitzende Janine Wissler
Schlossplatz 1–3
65183 Wiesbaden

Haus & Grund Hessen
Landesverband der Hessischen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Per E-Mail an: h.schnier@ltg.hessen.de und
m.eisert@ltg.hessen.de

Ihr Zeichen | 2.4
Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen | St/Eh
Datum | 31. Mai 2021

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme

zu dem

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD für ein Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

bedanken wir uns.

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hessen verfügen über rund 2,5 Millionen Wohnungen, also über mehr als 85,4 Prozent des gesamten hessischen Wohnungsbestandes. Sie investieren jährlich über 7,1 Milliarden Euro in ihre hessischen Immobilien. Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich rund 135.000 Arbeitsplätze in Hessen. Private Vermieter sorgen für sichere Bestandsmieten - die Miethöhe bei ihnen liegt im Durchschnitt 2,76 % unter der örtlichen Vergleichsmiete. In zwei von drei Mietverhältnissen bei privaten Vermietern findet im laufenden Mietverhältnis keine Mieterhöhung statt. 23,9 %

Telefon 069/729458
Telefax 069/172635
Anschrift Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main
info@hausundgrundhessen.de
www.hausundgrundhessen.de

der Mietverhältnisse laufen seit mehr als 10 Jahren ohne Mieterhöhung, in 22,6 % wird ausschließlich bei einem Mieterwechsel die Miete erhöht.

Haus & Grund Hessen ist mit 65.000 Mitgliedern und 80 angeschlossenen Ortsvereinen der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hessen. Die Mitglieder der uns angeschlossenen Ortsvereine können als Eigentümer von der Hessischen Bauordnung (HBO) betroffen sein.

Gesamtbeurteilung

Haus & Grund Hessen lehnt die im Entwurf vorgesehenen Änderungen an der Hessischen Bauordnung ab.

Im Einzelnen

Verbindung von Quoten- und Geschossregelung

Die Verbindung von Quoten- und Geschossregelung, wie im Entwurf geplant, ist nach Ansicht unseres Verbandes geeignet die Baukosten zusätzlich in die Höhe zu treiben und so dringend benötigten Neubau zu verlangsamen.

In der letzten Novellierung der Bauordnung begrüßte unser Verband noch die geplante Änderung. Die Quotenregelung sollte dafür sorgen, dass gerade niedergeschossige Gebäude gegenüber höher geschossigen Gebäuden nicht mehr benachteiligt werden. Diese Ansicht vertritt unser Verband nach wie vor.

Falsch ist es unserer Ansicht nach aber nun, nicht nur die alte Regelung des § 43 Abs. 2 Hessische Bauordnung (HBO) a.F. wieder einzuführen, sondern auch noch mit der neuen Regelung derart zu verknüpfen, dass immer mindestens ein Geschoss barrierefrei geschaffen werden muss.

Durch eine derartige Regelung wird die Planung nicht nur von barrierefreiem, sondern Wohnraum insgesamt berührt. Investoren und Bauherren muss ein gewisser Spielraum gewährt werden, innerhalb dessen die Schaffung barrierefreien Wohnraums möglich ist. Ohne Frage ist die Schaffung barrierefreien Wohnraums kostspieliger als die Errichtung nicht-barrierefreien Wohnraums. Die Kosten bei der Errichtung werden natürlich weitergegeben, so dass sich nach dem Bau auch der Verkauf und anschließend die Vermietung solchen Wohnraums verteuert. Hieran kann aber nicht ernsthaft Interesse bestehen.

Zudem wird sich in einem solchen Fall Investoren und Bauherren die Frage stellen, ob Bauprojekte noch wirtschaftlich durchführbar sind, wenn die Kosten für sie weiter steigen

sollten. Denkbar ist, dass dann auch Abstand von der Durchführung dringend notwendiger Bauprojekte genommen wird. Auch hieran kann nicht ernsthaft Interesse bestehen.

Ansatzpunkte dürften doch vielmehr der Bedarf bzw. Förderanreize für die Errichtung barrierefreien Wohnraums sein. Sofern der ersichtliche Bedarf vorhanden ist, wird der Markt alsbald auf solche Entwicklungen reagieren. Zu der vorgetragenen Situation im ländlichen Raum ist zu sagen, dass dort in der Regel auf Grund geringerer Nachfrage ein weit niedrigeres Preisniveau herrscht als etwa in den Ballungsgebieten Hessens. Entsprechend schwieriger ist es dort, teuer errichteten barrierefreien Wohnraum zu vermarkten bzw. wirtschaftlich zu errichten. Dieser Entwicklung wird man aber nicht mit gesetzlichem Zwang, sondern nur mit Anreizen begegnen können.

Ganz allgemein muss man zudem vorsichtig mit Prognosen zum Bedarf barrierefreier Wohnungen sein. Zuverlässig einen Bedarf auf die kommenden 20 Jahre hin zu prognostizieren ist kaum möglich. Sehr gut sieht man dies bei den regelmäßigen Anpassungen zu den Zahlen der vermeintlich notwendigerweise zu errichtenden Wohnungen in verschiedensten Publikationen. Hier spielen zu viele Parameter eine Rolle, um auf Basis einer einzigen Zahl eine gut begründete Entscheidung zu treffen. Wohnraum zu errichten benötigt Zeit, das ist keine Frage. Dennoch irritiert es, nicht nur in diesem Fall, mit welcher Leichtigkeit einmal mehr vermeintliche Gewissheiten in Gesetzesform gegossen werden sollen.

Abschaffung des Ausnahmetatbestands

Der Ausnahmetatbestand des § 54 Abs. 3 HBO sollte erhalten bleiben.

Er bietet die Möglichkeit der Korrektur unweigerlich aufkommender Fälle für die ein Festhalten an den Regelungen des § 54 HBO einem Zwang gleichkommen würde. Ausnahmetatbestände sind in vielerlei Gesetzen verortet und bieten Möglichkeiten des Ausgleichs oder Möglichkeiten der Abmilderung und dienen als solche auch der Akzeptanz einer gesetzlichen Regelung. Ein solches Korrektiv darf nicht leichtfertig aus der Hand gegeben werden. Im Hinblick auf eine „Alles-oder-Nichts“-Prinzip besteht immer auch die Möglichkeit, dass dann das „Nichts“ gewählt wird. Für den Wohnungsneubau freilich, wie bereits beschrieben, die denkbar schlechteste Alternative.

Nicht überzeugen kann zudem das Argument der nicht rechtssicheren Definition des Begriffs „unverhältnismäßigem Mehraufwand“. Unbestimmte Rechtsbegriffe sind nicht ungewöhnlich in öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Sie sind vielmehr Ausdruck eines abwägenden Gesetzgebers, der sich den Realitäten, Unwägbarkeiten und letztlich Unzulänglichkeiten gesetzlicher Regelungen bewusst ist und darum bewusst Möglichkeiten zur Korrektur schafft. Die Rechtsprechung hat unzählige Male bewiesen, dass sie diesen Begriffen beikommen, sie

definieren und schärfen kann. Dieses Vorgehen nun beispielhaft an der Vorschrift des § 54 HBO scheitern sehen (zu wollen) überzeugt nicht.

Wir bitten unsere Anregungen bei den Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Streim', is positioned below the closing text.

Christian Streim
Vorsitzender



Arbeitskreis Frankfurter Wohnberater*innen

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD in Hessischen Landtag

Drucksache 20/5536 vom 20.04.2021

Der Arbeitskreis Frankfurter Wohnberater wurde als Expertengremium im Rahmen der partizipativen Altersplanung durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.11.2003 ins Leben gerufen.

Dem Gremium gehören Mitarbeiter*innen aus folgenden Organisationen an:

- Stadt Frankfurt, Amt für Wohnungswesen
- Stadt Frankfurt, Jugend- und Sozialamt / Leitstelle Älter werden, Wohnberatung
- Stadt Frankfurt, Beauftragter für Menschen mit Behinderung
- Bürgerinstitut, Beratungsdienst Wohnen und Leben im Alter (früher Institut für Sozialarbeit)
- Sozialverband VdK Hessen-Thüringen e.V., Fachstelle für Barrierefreiheit
- Frankfurter Behindertenarbeitsgemeinschaft - Fachausschuss Bauen und Wohnen
- Deutsche Multiple Sklerose Gesellschaft, Landesverband Hessen e.V.
- Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.
- Caritasverband Frankfurt
- Hufelandhaus
- Komm Ambulante Dienste e.V., Fachbereich Ambulant Betreutes Wohnen

Aus Sicht der Wohnberater muss die Anzahl der barrierefreien sowie der uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen bei Neubauvorhaben unbedingt festgeschrieben werden. Dies ist durch eine Anpassung der Hessischen Bauordnung möglich. Daher befürworten wir den vorliegenden Gesetzentwurf.



In der jetzigen Fassung der HBO aus dem Jahr 2018 wurde eine 20 %-Quote für barrierefreien Wohnraum eingefügt, was eine Verschlechterung gegenüber der früheren Bestimmung darstellt. Erst bei 5 Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus muss zwingend eine Wohnung, bei 10 Wohnungen 2 usw. bis max. 20 Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein. Keine dieser Wohnungen muss uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Ohne Berücksichtigung des demographischen Wandels der Bevölkerung und einem wachsenden Anteil von mobilitätseingeschränkten Personen in der Bevölkerung wurde dem Bedarf von uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarem Wohnraum – entgegen den Einwänden der Behindertenverbände - bei der Änderung der HBO nicht entsprochen.

Die Anpassung der Bauordnung, wie im Gesetzentwurf vorgeschlagen, ist erforderlich, um die selbstständige Lebensführung von Menschen mit Behinderungen zu ermöglichen. Es würde für sie sowie für sehr viele Senioren erleichtert, passenden Wohnraum zu finden. Das würde nicht zuletzt der Verpflichtung aus Art. 9, 19 und 28 UN-BRK entsprechen, um Zugänglichkeit und freie Wohnortwahl zu ermöglichen bzw. gleichberechtigten Zugang zu Programmen des sozialen Wohnungsbaus zu gewährleisten. Wir unterstützen die Vorlage.

Darüber hinaus halten wir jedoch weitergehende Änderungen für erforderlich:

Die nominelle Festschreibung der uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen in § 54 Abs. 1 wird unbedingt befürwortet. Allerdings sind aus unserer Sicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen auch in Gebäuden mit weniger als 8 Wohnungen erforderlich. Unsererseits wird eine Regelung vergleichbar wie in Rheinland-Pfalz § 51 Bauordnung angestrebt: „Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind so herzustellen und instand zu halten, dass von den ersten drei Wohnungen eine



und von jeweils acht weiteren Wohnungen zusätzlich eine Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist.". Rollstuhlgerechtigkeit beansprucht bei einer sinnvollen Grundrissgestaltung kaum mehr Fläche, bietet aber mehr Flexibilität für alle Nutzer. Die „R“-Anforderungen der DIN 18040-2 müssen ebenfalls in die Technischen Baubestimmungen aufgenommen werden.

Für die barrierefreien Wohnungen nach Abs. 1 soll für die in Satz 2 genannten Räume zusätzlich dazu, dass sie so hergestellt und vorbereitet werden müssen, dass sie für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind, die Zugänglichkeit mit dem Rollstuhl aufgenommen werden. Dies gewährleistet eine flexiblere Wohnungsnutzung auch dieser Wohnungen und erleichtert durch entsprechende Türbreiten die Nutzung mit Hilfsmitteln, beispielsweise für Menschen mit fortschreitenden Beeinträchtigungen oder mit bestimmten Behinderungen.

Weiter müsste in § 54 Abs. 1 der HBO ergänzt werden: Bei Gebäuden mit barrierefreien Wohnungen müssen alle gemeinschaftlich genutzten Räume, Flächen und Nebenanlagen barrierefrei sein. Das gilt auch für Abstellräume, Garagen und andere Funktionsräume, die sich im Keller befinden.

Über die HBO bzw. die Technischen Baubestimmungen muss gewährleistet werden, dass das Öffnen und Schließen von Türen auch mit geringem Kraftaufwand möglich ist, wie es die DIN 18040-2, Ziff. 4.3.3.3 vorgibt.

In § 52 müsste die Verpflichtung ergänzt werden, dass für jede bf, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnung ein bf erreichbar Parkplatz mit der Eignung für rollstuhlgerechte Nutzung herzustellen ist. (Die jetzige Fassung der HBO überlässt die



Regelung den Kommunen. Aus unserer Sicht stellt dies nicht in jedem Fall sicher, dass entsprechende Kfz-Stellplätze eingerichtet werden).

§ 42 Abs. 5 müsste angepasst werden:

In Gebäude, die mit mehr als 2 bf uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen nach § 54 ausgestattet werden müssen, sollen Aufzüge eingebaut werden, damit diese Wohnungen auch in Obergeschossen bereitgestellt werden.

Frankfurt am Main den 04.06.2021

Rasim Kohaupt

Sprecher des Arbeitskreises der
Wohnberater*innen Frankfurt am Main

Komm Ambulante Dienste e.V.
Fachbereichsleitung Ambulant Betreutes
Wohnen
Stellvertretende Geschäftsführung



FPS • Eschersheimer Landstraße 25-27 • 60322 Frankfurt am Main

Hessischer Landtag
Frau Heike Schnier
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

vorab per E-Mail: h.Schnier@ltg.hessen.de

Dr. Thomas Schröder, LL.M. (Illinois)
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Eschersheimer Landstr. 25-27
60322 Frankfurt am Main
Gerichtsfach: 431

Unser Zeichen: 001616-21/35/SV
Sekretariat: Vivian Sophie Simon
T +49 69 95957-215
F +49 69 95957-155
simon@fps-law.de
www.fps-law.de

Frankfurt am Main, den 07.06.2021

**Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
zu dem Gesetzentwurf der Fraktion der SPD für ein Gesetz zur Änderung der
Hessischen Bauordnung (Drucksache 20/5536)**

Sehr geehrte Frau Schnier,

sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für Ihr Schreiben vom 12.05.2021 mit dem vorgenannten Gesetzentwurf und die Möglichkeit, hierzu Stellung nehmen zu dürfen.

Insgesamt rate ich aus rechtlichen Gründen von der Annahme des Gesetzentwurfs ab.

Eine Neuregelung von § 54 Abs. 1 HBO sollte – wenn überhaupt – erst nach einer substantiierten Evaluierung der praktischen Auswirkungen des erst 2018 novellierten § 54 Abs. 1 HBO in seiner derzeit geltenden Fassung ins Auge gefasst werden. Dafür ist es derzeit noch zu früh.

In der Sache überzeugt der vorgelegte Gesetzentwurf auch in Bezug auf die vorgeschlagene vollständige Streichung von § 54 Abs. 3 HBO nicht. Auch die Musterbauordnung (MBO) enthält eine solche Klausel für den Fall der Unverhältnismäßigkeit, die aufgrund verfassungsrechtlicher Vorgaben geboten ist. Deswegen sollte hieran festgehalten werden.

Im Einzelnen sind mir bei Durchsicht des Entwurfs folgende Punkte besonders aufgefallen:

1. Vorgeschlagene Ergänzung der Mindestanforderungen nach § 54 Abs. 1 HBO

In § 54 Abs. 1 HBO wurde im Rahmen der „großen“ HBO-Novelle 2018 statt der bis dahin geltenden Vorgabe, dass „die Wohnungen eines Geschosses“ barrierefrei erreichbar sein müssen, eine prozentuale Regelung (20% der Wohnungen) mit einer Obergrenze von 20 Wohnungen pro Gebäude eingeführt. Ziel der Regelung war es, geringgeschossige Einzelobjekte nicht stärker zu belasten als vielgeschossigen Wohnungsbau. Nach dem vorgelegten Gesetzentwurf werden durch die reine Quotenregelung bei einer entsprechend niedrigen Anzahl an Stockwerken jedoch teilweise weniger barrierefreie Wohnungen errichtet als zuvor. Durch die vorgeschlagene Neuregelung sollen nunmehr die prozentualen Mindestanforderungen in § 54 Abs. 1 HBO derart ergänzt werden, dass unabhängig von der Anzahl der Stockwerke **mindestens die Wohnungen eines Geschosses** barrierefrei zu errichten sind.

Die Regelung der MBO, **an der sich fast alle übrigen Bundesländer und vormals auch Hessen orientiert haben**, sieht vor, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen, wobei diese Verpflichtung auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden kann. Die vorgeschlagene Neuregelung geht mit der Kombination aus einer Quote von 20% der Wohnungen und der Vorgabe, dass mindestens „die Wohnungen eines Geschosses“ barrierefrei erreichbar und nutzbar sein müssen, über diese Anforderungen der MBO hinaus. Zwingende Gründe für einen solchen „hessischen Sonderweg“ sind indes weder ersichtlich noch werden sie im Gesetzentwurf hinreichend dargetan.

Bevor die noch „junge“ Regelung des § 54 Abs. 1 HBO 2018 schon wieder geändert wird, empfehle ich zunächst eine kritische Evaluation der tatsächlichen Auswirkungen der aktuellen Gesetzeslage, um dann bei nachgewiesenem Änderungsbedarf ggf. legislativ nachzusteuern. Dazu ist es aber derzeit noch zu früh.

2. Vorgeschlagener Wegfall des Ausnahmetatbestandes in § 54 Abs. 3 HBO

Aus rechtlichen Gründen abzulehnen ist auch der Vorschlag, den Ausnahmetatbestand in § 54 Abs. 3 HBO ersatzlos zu streichen. Die Anforderungen des § 54 Abs. 1 und Abs. 2 HBO stellen Bestimmungen über Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14

Abs. 1 Satz 2 GG dar. Diese sind auch im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums gem. Art. 14 Abs. 2 GG nur dann zulässig, wenn sie zur Erreichung eines legitimen Zwecks geeignet, erforderlich und angemessen sind (Hornmann, Hessische Bauordnung, 3. Aufl. 2019, § 54 Rn. 14). Die durch die Anforderungen an die Barrierefreiheit verfolgte Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen stellt ein Gut mit außerordentlichem hohem verfassungsrechtlichen Rang dar. Dies ergibt sich insbesondere aus den Regelungen der von der Bundesrepublik Deutschland ratifizierten UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie dem Gleichbehandlungsgebot des Grundgesetzes (Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG).

Dessen ungeachtet sind bei der praktischen Rechtsanwendung im Einzelfall Fälle denkbar, bei denen durch die Anforderungen an die Barrierefreiheit eine übermäßige Belastung der betroffenen Bauherrschaft eintritt. In diesen Fällen wird durch den Ausnahmetatbestand des § 54 Abs. 3 HBO verhindert, dass die Anforderungen nach § 54 Abs. 1 und Abs. 2 HBO insgesamt zu unverhältnismäßigen Belastungen führen (Hornmann, Hessische Bauordnung § 54 Rn. 14). Vor diesem Hintergrund enthalten praktisch alle anderen Landesbauordnungen sowie die MBO zur Vermeidung unverhältnismäßiger Anforderungen einen mit der derzeit geltenden Regelung des § 54 Abs. 3 HBO vergleichbaren Ausnahmetatbestand. Die vorgeschlagene ersatzlose Streichung von § 54 Abs. 3 HBO würde die Regelungen zum barrierefreien Bauen insgesamt aus verfassungsrechtlichen Gründen angreifbar machen (vgl. zum Erfordernis von Ausnahmetatbeständen BVerfGE 100, 226). Daher sollte aus Gründen der Rechtssicherheit von einer Streichung des § 54 Abs. 3 HBO abgesehen werden.

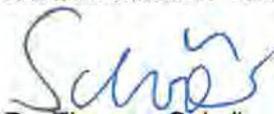
In diesem Zusammenhang muss auch der dem Entwurf beigefügten Gesetzesbegründung widersprochen werden: § 54 Abs. 3 HBO sei zu streichen, weil „die Entscheidung, ob ein Aufwand verhältnismäßig oder unverhältnismäßig ist, (...) rechtlich nicht zu entscheiden (...)“ sei. Der Begriff der „Unverhältnismäßigkeit“ ist als unbestimmter Rechtsbegriff jedoch der Auslegung durch die Gerichte und damit auch der vollen gerichtlichen Kontrolle zugänglich. Die Rechtsprechung hat zur Frage der Unverhältnismäßigkeit von Eigentumseingriffen durch bauordnungsrechtliche Anforderungen objektive Kriterien entwickelt. Danach ist insbesondere auf das Verhältnis der bei Herstellung eines barrierefreien Zugangs anfallenden Mehrkosten zu den Gesamtinvestitionskosten abzustellen (vgl. OVG Magdeburg, Beschl. v. 16. 12. 2010 – 2 L 246/09, BeckRS 2011, 46300). Der Bauherrschaft unzumutbar sind Mehraufwendungen dann, wenn sie dazu führen, dass die Anlage oder Einrichtung nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll betrieben werden

kann und die Realisierung der Anforderungen zu einem entschädigungslosen und damit verfassungswidrigen Eingriff führt. Dies beurteilt sich nach den Verhältnissen des jeweiligen Falles, die Schwelle wird bei etwa 20 % der gesamten Kosten angesiedelt (Hornmann, Hessische Bauordnung, § 54, Rn. 35; OVG Magdeburg, Beschl. v. 16. 12. 2010 – 2 L 246/09, BeckRS 2011, 46300). Darüber hinaus enthalten die Musterbauordnung und die hieran orientierten Landesbauordnungen teilweise abschließende, teilweise nicht abschließende Aufzählungen von Unverhältnismäßigkeitsgründen anderer Art (vgl. statt vieler Art. 48 Abs. 4 Satz 1 BayBO: *schwierige Geländeverhältnisse, ungünstige vorhandene Bebauung, Probleme im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderung, Einbau eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs*). Durch eine Orientierung an diesen Vorgaben gewinnt der Begriff der Unverhältnismäßigkeit hinreichend an Kontur und wird praktisch handhabbar. Eine gleichbleibende Verwaltungspraxis kann insoweit über Verwaltungsvorschriften sichergestellt werden. Somit ist der Begriff der Unverhältnismäßigkeit – entgegen der Gesetzesbegründung – sehr wohl durch die Verwaltung wie auch durch Gerichte handhab- und bestimmbar.

Auch wenn die Bestimmung eines „unverhältnismäßigen Mehraufwandes“ im Sinne von § 54 Abs. 3 HBO im Einzelfall Schwierigkeiten bereiten kann, würde ein vollständiger Wegfall des Ausnahmetatbestandes nicht zu mehr, sondern wegen der vorstehend geschilderten verfassungsrechtlichen Bedenken zu weniger Rechtssicherheit führen. Aus diesen Gründen ist insgesamt von einer Streichung des Ausnahmetatbestands abzuraten.

Abschließend darf ich mich noch für die Einladung zum Anhörungstermin am 21.06.2021 bedanken. Aufgrund einer nicht vermeidbaren terminlichen Kollision ist es mir dieses Mal leider nicht möglich, den Anhörungstermin wahrzunehmen. Hierfür bitte ich um Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Thomas Schröder, LL.M. (Illinois)
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 56 60325 Frankfurt am Main

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Friedrich-Ebert-Anlage 56
60325 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Fax.: 069 768 039 11

E-Mail: info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de

per E-Mail: h.schnier@ltg.hessen.de; m.eisert@ltg.hessen.de

08.06.2021

Gesetzentwurf
Fraktion der SPD
Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
– Drucksache 20/5536 –

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Vorsitzende,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zu dem Entwurf des zweiten Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung eine Stellungnahme abgeben zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % bei Gewerbeimmobilien verantwortlich. Die in Hessen organisierten Mitgliedsunternehmen sind überwiegend als Bauträger und Projektentwickler tätig. Die Unternehmen bauen Einzelhandel für die Nahversorgung, Studenten- oder Seniorenwohnheime. Im Bereich des Wohnungsbaus errichten sie überwiegend Eigentumswohnungen, deren Erwerber bei Projektierung und Planung im Einzelnen noch nicht bekannt sind. Dabei ist die Errichtung von Eigentumswohnungen nicht nur ein Beitrag für die Eigentumsbildung, sondern auch ein wichtiger Beitrag für die Mietwohnraumversorgung, da mehr als 50 % der neu gebauten Wohnungen vermietet werden.

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland spricht sich deutlich gegen den vorgeschlagenen Entwurf zur Neufassung von § 54 der Hessischen Bauordnung aus.

Die zur Begründung des Gesetzentwurfes vorgebrachten Argumente klingen vordergründig gut, werden aber das angestrebte Ziel einer besseren Versorgung der Menschen mit Mobilitätseinschränkung mit barrierefreiem Wohnraum häufig nicht erreichen.

Bankverbindung:
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuernummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Sonja Steffen
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Mainz Nummer: VR 928



Gerade die Regelung in § 54 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung ist ein wichtiges Korrektiv, um die Schaffung von Wohnraum – gerade auch Geschosswohnungsbau – im ländlichen Raum überhaupt zu ermöglichen.

Die Argumentation in der Begründung des Antrags zur Streichung dieses Abs. 3 nach dem Änderungsantrag überzeugt nicht. Die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe sind in Gesetzen üblich. Sie ermöglichen flexible und einzelfallbezogene Auslegungen.

Da die Antragsbegründung insbesondere die Verfügbarkeit von barrierefreien Wohnungen im ländlichen Raum anspricht, soll dieses Beispiel in der Argumentation aufgegriffen werden.

Die Schaffung barrierefreien Wohnraums beansprucht in der Regel eine größere Grundfläche und andere Grundrisszuschnitte aufgrund der notwendigen Bewegungsflächen für Rollstühle. Diese geänderten Grundrisse können im Geschosswohnungsbau am besten in einer Reihe übereinanderliegender Wohnungen konstruktiv dargestellt werden. Bei einer geringeren Geschosshöhe können auch nur eine geringere Zahl von barrierefreien Wohnungen übereinander geplant werden.

Gerade im ländlichen Raum finden sich häufig Festsetzungen in Bebauungsplänen, die eine geringere Dichte und damit weniger Geschosse vorsehen. Die Herstellungskosten, beispielsweise für einen Aufzug, verteilen sich bei einer geringeren Geschosshöhe auch auf eine geringere Zahl von Wohnungen. Die Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnraum sind für die reinen Baukosten im Ballungsgebiet und im ländlichen Raum im Wesentlichen gleich.

Die Verkaufs- oder Vermietungspreise weichen jedoch erheblich ab.

Werden bestimmte Preisgrenzen kalkulatorisch überschritten, so gefährdet dies die Durchführung des Projektes insgesamt. Anders ausgedrückt: sind die Herstellungskosten höher als die daraus abgeleiteten ortsüblichen Vermarktungspreise, so muss auf dieses Projekt ganz verzichtet werden.

Da bei der Planung von Wohnungen die konkreten Erwerber nicht bekannt sind, ist nicht sichergestellt, dass im Zeitpunkt der Vermarktung eine konkrete Nachfrage für eine solche barrierefrei errichtete Wohnung besteht. Findet sich kein Nutzer, der in diesem Zeitpunkt konkreten Bedarf für eine barrierefreie Wohnung hat, wird der Verkauf einer solchen Wohnung nur mit Abschlägen möglich sein, was kalkulatorisch durch eine Preiserhöhung der übrigen Wohnungen abgefangen werden muss. Dies wäre ein preistreibender Faktor für die übrigen Wohnungen. Denn auch ein Erwerber, der diese barrierefreie Wohnung vermieten will, muss erst einen passenden Mieter mit entsprechendem Bedarf und entsprechender wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit finden.



Diese Beispiele zeigen, dass eine Streichung von § 54 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung und eine weitere Verschärfung der Regelung zur Herstellung von barrierefreien Wohnungen im Wohnungsneubau sich insgesamt negativ auf die Bereitschaft zur Schaffung neuen Wohnraums im ländlichen Raum haben dürfte. Gerade der Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum, der zu der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum beiträgt, wird unter einer solchen verschärften Regelung leiden.

Statt den Wohnungsneubau insgesamt zusätzlich wirtschaftlich zu belasten, wäre es aus Sicht des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sinnvoller, im konkreten Bedarfsfall Menschen mit Mobilitätseinschränkungen konkrete Hilfen zu Umbau und Nachrüstung ihrer Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Denn – und nur in diesem Punkte stimmen wir mit den Antragstellern überein – Menschen mit Einschränkungen der Mobilität sollten Angebote für eine barrierefreie Gestaltung ihrer Wohnung gemacht werden. Eine subjektbezogene Unterstützung wird dieses Ziel effektiver erreichen als eine objektbezogene Festlegung, die den gesamten Wohnungsneubau, gerade im ländlichen Raum, erschwert und zudem häufig den Adressaten nicht erreichen wird.

Soweit die Stellungnahme des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Mit freundlichen Grüßen

Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. Lipka', written over the typed name and title.

Stellungnahme der Bundesfachstelle Barrierefreiheit zum Gesetzentwurf Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Drucksache 20/5536)

Vorbemerkung

Die Bundesfachstelle Barrierefreiheit hatte mit Schreiben vom 26. Januar 2018 bereits zum Gesetzentwurf der Landesregierung zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften (Drucksache 19/5379) eine Stellungnahme abgegeben.

Darin hat sie u. a. darauf verwiesen, dass der damalige Gesetzentwurf weder vollumfänglich den Anforderungen, die sich aus der UN-Behindertenrechtskonvention ergeben, nachkommt noch in ausreichender Weise der demographischen Entwicklung gerecht wird. Auf die seinerzeitige Stellungnahme wird auch im Zusammenhang mit der vorliegenden Stellungnahme verwiesen.

Zum Gesetzentwurf

Der nunmehr vorliegende Gesetzentwurf Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Gesetzentwurf der Fraktion der SPD, Drucksache 20/5536) weist auf den Mangel an barrierefreiem Wohnraum in Hessen sowie auf den prognostizierten Bedarf hin. Zudem zeigt er auf, dass als Resultat der Novellierung der Hessischen Bauordnung im Jahr 2018 zwar mehr barrierefreie Wohnungen in hochgeschossigen Wohngebäuden entstehen, jedoch im ländlichen Raum sowie bei kleineren Mehrfamilienhäusern weniger als bisher. Als Lösung bietet der vorliegende Gesetzentwurf eine Verknüpfung der neuen Regelung aus dem Jahr 2018 mit der 20-Prozent-Quote der vorhergehenden Regelung an. Außerdem soll die Regelung

gestrichen werden, wonach die Verpflichtung zur Schaffung barrierefreien Wohnraums entfällt, soweit sie nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.

Aus Sicht der Bundesfachstelle Barrierefreiheit mag der vorgelegte Gesetzentwurf zwar das Ziel erreichen, mehr barrierefreie Wohnungen im ländlichen Raum sowie bei kleineren Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Insgesamt bleibt er jedoch hinter den gesellschaftlichen Anforderungen weit zurück.

Aus einer bundesweiten Studie des Institut Wohnen und Umwelt (IWU) im Auftrag der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus dem Jahr 2020 (Deschermeier et al.: Evaluation des KfW Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung - Einbruchschutz)“ geht hervor (S. 72), dass bundesweit jährlich 179.000 barrierefreie Wohnungen zusätzlich geschaffen werden müssten, will man zumindest den rechnerischen Bedarf an barrierefreiem Wohnraum bis zum Jahr 2030 decken. Um den rechnerischen Bedarf bis zum Jahr 2035 zu decken, sind demnach jährlich 116.000 barrierefreie Wohnungen zusätzlich zu schaffen. Allein mit der Deckung des rechnerischen Bedarfs ist jedoch noch nicht der tatsächliche Bedarf abgebildet. Dieser ist aufgrund von Fehlbelegungen (Personen ohne Beeinträchtigungen wohnen in einer barrierefreien Wohnung) sowie der Notwendigkeit, auch bei barrierefreien Wohnungen ein gewisses Überangebot zu haben, damit ein Wohnungswechsel möglich ist, noch weit höher. Der Studie liegt bei ihren Berechnungen ferner die Annahme zugrunde, dass sich die bisherige intensive Bautätigkeit im bisherigen Umfang fortsetzt.

Der Bundesfachstelle Barrierefreiheit liegen keine entsprechenden Untersuchungen für das Land Hessen vor. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich die Situation in Hessen nicht grundlegend von der im Bundesgebiet unterscheidet.

Angesichts der skizzierten Situation vertritt die Bundesfachstelle Barrierefreiheit die Auffassung, dass der Mangel an barrierefreiem Wohnraum perspektivisch und in angemessenen Zeiträumen nur durch Maßnahmen zu beseitigen ist, wie sie bereits die Behindertenbeauftragten der Länder und des Bundes in ihrer Hamburger Erklärung vom 16. November 2018 vorgeschlagen haben. In der Erklärung der Beauftragten heißt es u. a.: „Generell muss der gesamte Neubau im Mehrparteienwohnungsbau barrierefrei und ein deutlicher Anteil uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.“

Diesem nachhaltigen Ansatz schließt sich die Bundesfachstelle Barrierefreiheit ausdrücklich an.

Berlin, 8. Juni 2021

SOZIALVERBAND

VdK

HESSEN-THÜRINGEN

Sozialverband VdK Hessen-Thüringen e. V., Gärtnerweg 3 · 60322 Frankfurt/M.

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und
Wohnen

Per E-Mail:
h.schnier@ltg.hessen.de
m.eisert@ltg.hessen.de

Landesgeschäftsstelle

Gärtnerweg 3
60322 Frankfurt am Main
Telefon: 069 714002-0

**Paul Weimann
Landesvorsitzender**

Ihre Ansprechpartnerin:
Esther Wörz
Telefon: 069 714002-17
Telefax: 069 714002-22
E-Mail: esther.woerz@vdk.de

Frankfurt, 08. Juni 2021

Stellungnahme zum Gesetzentwurf „Zweites Gesetz zur Änderung der hessischen Bauordnung“ – Drucks. 20/5536

Sehr geehrte Frau Wissler,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum o.g. Gesetz einbringen zu können.

Der VdK begrüßt die vorgeschlagene Regelung als einen Schritt in die richtige Richtung. Die Einführung der 20%-Regelung im Rahmen der HBO-Novelle im Jahr 2018 hat dazu geführt, dass zwar in höheren Gebäuden mehr barrierefreie Wohnungen entstehen, in Gebäuden mit weniger als 6 Geschossen jedoch weniger dieser Wohnungen gebaut werden müssen.

1) Zu § 54 Absatz 1 Satz 1

Durch die vorgeschlagene Fassung des § 54 (Kombination der 20%-Regelung und Verpflichtung „mindestens die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei“ zu errichten) würden auch in den niedrigeren Gebäuden wieder mehr barrierefreier Wohnraum entstehen. Hierdurch würde eine Verbesserung nicht nur im Vergleich zur jetzigen Fassung, sondern auch im Vergleich zur alten Fassung der Hessischen Bauordnung eintreten.

Aus Sicht des Sozialverbands VdK ist es besonders wichtig, gerade im ländlichen Raum, wo niedriger gebaut wird, barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Denn hier wohnt der größere Anteil älterer Menschen.

So liegt in den großen hessischen Städten und einigen Landkreisen der Anteil an Menschen, die 65 Jahre oder älter sind, bei unter 20 Prozent. In Darmstadt sind es 17,2 % und im Kreis Marburg-Biedenkopf 19,6 %. In Frankfurt am Main sind sogar nur 15,6 % über 65 Jahre alt. In

den ländlichen Gebieten dagegen sind das generelle Durchschnittsalter sowie der Anteil an Menschen, die über 65 Jahre sind, deutlich höher. Im Vogelsbergkreis liegt die Quote der über 65-Jährigen bei 24,3 % und das Durchschnittsalter beträgt 46,9 Jahre. Noch drastischer sieht es im Werra-Meißner-Kreis aus – dort beträgt die Quote 25,6 % und das Durchschnittsalter liegt bei 47,1 Jahren. Prognosen zufolge soll die Quote der über 65-Jährigen für den Werra-Meißner-Kreis bis zum Jahr 2040 auf 32,9 % steigen und das Durchschnittsalter auf 49,9 Jahre anwachsen (Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2019, Bevölkerung 2018 und 2040 in den kreisfreien Städten und Landkreisen nach Altersgruppen sowie Durchschnittsalter der Bevölkerung).

Auch die vom Hessischen Rundfunk durchgeführte „Bürgermeister-Befragung zur Lage in Hessens Kommunen: Stadt top, Land flop?“ (veröffentlicht im November 2020) hat ergeben, dass der Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum gerade im dünn besiedelten ländlichen Raum besonders groß ist. So haben 40 % der Bürgermeister in diesen Städten angegeben, dass barrierefreier Wohnraum fehlt, im hochverdichteten Raum waren es jedoch nur 6 %. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die ältere Bevölkerung vermehrt in die Städte zieht.

Angesichts des großen Bedarfs an barrierefreien Wohnungen, gerade im ländlichen Raum, muss auch der Umbau bereits bestehender Gebäude weiterhin gefördert werden. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum angesichts dieser vorauszusehenden Entwicklung, insbesondere auf dem Land, weiterhin vorwiegend Gebäude mit Barrieren errichtet werden, um diese dann zu einem späteren Zeitpunkt wesentlich kostenintensiver wieder barrierefrei zu gestalten. Dies überfordert viele Bürgerinnen und Bürger finanziell und führt auch zu ungewollten Umzügen.

2) Zu § 54 Absatz 1 Satz 4

Der VdK begrüßt ausdrücklich, dass nach dem Gesetzentwurf auch wieder rollstuhlgerechte Wohnungen entstehen müssen. Die Verpflichtung zum Bau rollstuhlgerechter Wohnungen ist 2018 mit der HBO-Novelle entfallen, das heißt, dass aktuell keine rollstuhlgerechten Wohnungen entstehen. Der Bedarf ist jedoch auch hier hoch. So wurde bei etwa 48.000 Menschen in Hessen das Merkzeichen aG (außergewöhnliche Gehbehinderung) festgestellt.

Der große Bedarf nach rollstuhlgerechten Wohnungen geht beispielsweise aus dem Tätigkeitsbericht des Amts für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main hervor:

Hier wird ausgeführt, dass der Bedarf an rollstuhlgerechtem Wohnraum gegenüber dem Vorjahr von 65 auf 71 Haushalte gestiegen ist. Mit barrierefreiem Wohnraum konnten 27 Haushalte versorgt werden. Die Vermittlung von rollstuhlgerechten Wohnungen gelang bei 8 Haushalten. Somit lag die Vermittlungsquote für barrierefreien Wohnraum bei 13,4 % und für rollstuhlgerechten Wohnraum bei 11,3 %. Diese Zahlen bedeuten, dass ein Haushalt durchschnittlich über 4 Jahre warten muss, um vom Amt für Wohnungswesen mit einer barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnung versorgt zu werden. (Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main Tätigkeitsbericht 2019, Seite 52).

Die Zahlen beziehen sich nur auf den geförderten Wohnraum. Die Vermittlungen von rollstuhlgerechten Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau werden statistisch nicht erfasst. Hier

sind weitere Daten dringend erforderlich. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass die Bedarfe vergleichbar groß und auch außerhalb von Frankfurt gegeben sind.

Das Beispiel Frankfurt zeigt jedoch, dass der Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen vorhanden ist und mit dem demografischen Wandel weiter zunehmen wird. Insofern müssen jetzt wieder rollstuhlgerechte Wohnungen gebaut werden. Die Verpflichtung, in Gebäuden mit mehr als 8 und in Gebäuden mit mehr als 20 Wohnungen eine bzw. zwei rollstuhlgerechte Wohnungen vorzusehen, erscheint ausgewogen, zumal auch rollstuhlgerechte Wohnungen von jedem genutzt werden können.

3) Streichung des Absatzes 3

Der Sozialverband VdK begrüßt ausdrücklich die Streichung des Ausnahmetatbestandes in Absatz 3, da hierdurch Rechtssicherheit und Verbindlichkeit geschaffen wird.

Nach Absatz 3 der aktuellen Fassung der HBO können Ausnahmen von den Vorschriften für barrierefreies Bauen geltend gemacht werden, soweit „sie nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand umgesetzt oder aus bautechnischen Gründen nicht erfüllt werden können.“

Diese unbestimmten Rechtsbegriffe führen zu Interpretationsspielräumen und damit zur Rechtsunsicherheit. Eine unterschiedliche Auslegung in den Bauaufsichtsbehörden kann auch zu einer Ungleichbehandlung in den verschiedenen Regionen führen. Von der Barrierefreiheit dürfen keine Abstriche gemacht werden. Die Streichung der Ausnahmetatbestände beim barrierefreien Bauen wurde zum Beispiel in der Thüringer Bauordnung vorgenommen. Diesem Beispiel sollte Hessen folgen.

4) Bauen nur noch barrierefrei

Der Sozialverband VdK begrüßt die im Gesetzentwurf formulierten Änderungen der HBO als wichtige Schritte in die richtige Richtung - gerade um mehr barrierefreien Wohnraum in ländlichen Gebieten zu schaffen.

Allerdings ist der Gesetzentwurf nicht ausreichend. Der Sozialverband VdK Hessen-Thüringen setzt sich angesichts der demografischen Entwicklung und des stetig steigenden Bedarfs an barrierefreien Wohnungen für eine grundsätzliche barrierefreie Gestaltung von Wohngebäuden und auch der Umgebung ein. Auch die KfW geht davon aus, dass aufgrund des demografischen Wandels der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum massiv steigt: Im Rahmen der Evaluation des KfW Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“ wird ausgeführt, dass die Zahl der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Bewohnerinnen und Bewohnern bis zum Jahr 2035 um ca. 25 % auf 3,7 Millionen deutschlandweit zunehmen wird und geht von einer Versorgungslücke von 2 Millionen Wohnungen aus (Seite 121).

Die infolge der HBO-Novelle gestartete Petition des VdK „Bauen nur noch barrierefrei!“ wurde von 25.000 Menschen unterstützt. Dies zeigt, dass eine neuerliche Änderung der HBO dringend erforderlich ist und viele Menschen die Bedarfe erkannt haben.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass barrierefreies Bauen nicht mit erheblichen Mehrkosten verbunden ist.

So hat eine Untersuchung zum „Barrierefreien Bauen im Kostenvergleich“ im Auftrag des Deutschen Städte- und Gemeindebundes (2017) ergeben, dass sich die Mehrkosten für eine vollständige Barrierefreiheit im Vergleich zum konventionellen Bauen auf weniger als ein Prozent (0,83 Prozent) der Gesamtinvestitionskosten belaufen. Hier sei noch mal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein späterer Umbau mit wesentlich höheren Kosten verbunden ist und viele betroffene Menschen finanziell überfordert. Dies wiederum führt zu ungewollten Umzügen in stationäre Einrichtungen bzw. Pflegeheime.

Die Vermeidung eines stationären Aufenthalts in einem Pflegeheim verbessert aber nicht nur die Lebensqualität der Pflegebedürftigen, sondern führt auch zur Vermeidung teurer Heimaufenthalte. Laut KfW Research (Focus Volkswirtschaft Nummer 285, 27. April 2020) betragen die Kosten bei stationärer Pflege ca. 39.000 Euro im Jahr, ambulante Pflege mit Bezug von Pflegegeld und Sachleistungen hingegen nur 15.000 Euro im Jahr. Daraus ergibt sich laut KfW Research eine Ersparnis von ca. 24.000 Euro pro Pflegefall und Jahr und verteilt sich im Verhältnis 60:40 auf den Staat (Pflegeversicherung und Steuerhaushalt) und die betroffenen Privathaushalte (Zuzahlungen zum Pflegeheim). Insofern ist barrierefreies Bauen auch unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten im gesamtgesellschaftlichen Interesse.

Dennoch ist das Hauptargument gegen barrierefreies Bauen das „Kostenargument“. Barrierefreies Bauen verringert – aufgrund anderer Grundrisse und großzügiger zu planender Treppenhäuser – geringfügig die Ausnutzbarkeit der vorhandenen Fläche (Verhältnis Bruttogeschossfläche/Nutzfläche) und damit auch die verkauf- oder vermietbare Wohnfläche.

Aber Bauen muss sich an den Bedürfnissen der Menschen orientieren und darf sich nicht allein daran orientieren, wie die höchsten Mieten oder Kaufpreise durch „optimale“ Ausnutzung der Gebäudeflächen unter Kostengesichtspunkten zu erreichen sind – zumal Studien belegt haben, dass die Mehrkosten gering sind und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum insofern nicht entgegenstehen.

Statt einer Ausrichtung an einer rein immobilienwirtschaftlich gedachten Effizienz muss der Anspruch an Gebäude sein, dass sie von allen Generationen in jeder Lebensphase uneingeschränkt genutzt werden können. Jeder Mensch kann – zum Beispiel durch Krankheit oder einen Unfall – plötzlich auf Barrierefreiheit angewiesen sein. Es ist beispielsweise auch zu bedenken, dass nicht nur mobilitätseingeschränkten Personen ein längerer Verbleib in der vertrauten Umgebung ermöglicht wird, sondern sich auch die Lebensqualität von Familien mit kleinen Kindern erheblich erhöht.

Die Bauordnung bildet den rechtlichen Rahmen für Baustandards. In die politische Abwägung sind alle und auch langfristige Auswirkungen, wie die Vermeidung von teuren Heimaufenthalten, einzubeziehen. Barrierefreiheit von Anfang an spart mittel- und langfristig enorme Ausgaben und ist Grundvoraussetzung für eine inklusive Gesellschaft. Seit der Ratifizierung der UN-Behindertenrechtskonvention im Jahr 2009 sind alle staatlichen Ebenen auch rechtlich dazu verpflichtet geeignete Maßnahmen zu treffen, „damit Menschen mit Behinderung gleichberechtigt mit anderen Menschen 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“ (Artikel 19 UN-BRK).

Insofern bitten wir darum, die Änderungsvorschläge im aktuellen Gesetzgebungsverfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Paul Weimann
Landesvorsitzender

Stadtverwaltung (Dezernat VIII-001.H16), 60275 Frankfurt am Main

 Hessischer Landtag
 Bereich Ausschussgeschäftsführung
 Schlossplatz 1-3
 65183 Wiesbaden

Auskunft erteilt	Zimmer
S.Schmidt	1
Telefon Durchwahl	Telefax
(069) 212-44980	212-40531
E-Mail	
soeren.schmidt@stadt-frankfurt.de	
PLZ	Dienstgebäude
60313	Schillerstraße 20
Unser Zeichen / Aktenzeichen	
S.Sch.	
Datum	
09.06.2021	

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

hier: Gesetzentwurf Fraktion der SPD Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung - Drucks. 20/5536 -

Stellungnahme

Sehr geehrte Mitglieder*innen des Ausschusses,

der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main ist zurzeit sehr angespannt. Es fehlen seit längerer Zeit barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen.

Es häufen sich nicht nur Anfragen beim Amt für Wohnungswesen, sondern auch beim Beauftragten für Menschen mit Behinderungen in Frankfurt am Main.

Sehr oft sind Beschwerden von Menschen mit Behinderungen und auch Senioren zu hören, die die mangelnde Bereitschaft zur Schaffung von Barrierefreien Wohnraumes seitens der Vermieter deutlich hervorheben. Immer wieder wird seitens der Vermieter auf die gültige Bauordnung verwiesen, insbesondere auf § 54 abs. 1 und 3.

Gerade in den eher „ländlichen“ Stadtteilen von Frankfurt am Main, wie z.B. Nieder-Eschbach, Kalbach, Bergen-Enkheim, etc., besteht der Wohnungsbestand in nicht unerheblichen Maß aus kleineren Häusern. Vermieter müssen dort so gemäß § 54 Abs. 1 weniger Wohnungen barrierefrei gestalten (oftmals gar keine) als in größeren Immobilien.

Außerdem verweisen die kleinen privaten Vermieter, wie auch die großen Wohnungsbauunternehmen gerne auf Abs. 3 des § 54 HBO. Doch was ein unverhältnismäßiger Mehraufwand genau ist, wird in der 2018 geänderten HBO nicht beschrieben. Aus unserer Erfahrung wird dies sehr willkürlich ausgelegt.

Eine barrierefreie Wohnung ist für einen Rollstuhlnutzer nur bedingt nutzbar. Das in Frankfurt neben Barrierefreien Wohnungen auch immer mehr Rollstuhlgerechte Wohnungen fehlen, lässt sich aus dem **Tätigkeitsbericht 2019** des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main ablesen.

Bei den geförderten Wohnungen gab es gegenüber 2018 eine Steigerung von 5,9 % (+29) bei der Registrierung von Personen, die eine barrierefreie Wohnung suchen und eine Steigerung von 10,8 % (+6) bei Personen auf der Suche nach einer rollstuhlgerechten Wohnung.

Die Vermittlungsquote lag 2019 bei 13,4 % im Bereich der barrierefreien Wohnungen und bei 11,3 % im Bereich der rollstuhlgerechten Wohnungen.

Nach Angaben des Wohnungsamtes muss ein Haushalt durchschnittlich 4 Jahre warten um eine barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung zugewiesen zu bekommen.

Die absoluten Zahlen scheinen zwar gering, aber es gibt hier zu beachten, dass es sich nur um die Nachfrage auf geförderte Wohnungen handelt.

„Aus den Daten aller Bewerberinnen und Bewerber auf eine Sozialwohnung lässt sich der Rückschluss ziehen, dass der tatsächliche Bedarf an barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen größer ist.“

Die Nachfrage nach nicht geförderten, barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnungen kann statistisch nur schwer erfasst werden, ist aber nach den Anfragen beim Beauftragten für Menschen mit Behinderungen der Stadt Frankfurt am Main bemessen, von nicht unwesentlicher Bedeutung.

Fazit:

Aus Sicht der Menschen mit Behinderungen und auch Senior*innen ist deshalb eine Änderung der HBO gemäß der Drucksache 20/5536 ein wichtiger Punkt zu mehr Unabhängigkeit und Freiheit. Aus unserer Sicht ist dies zwingend erforderlich. Es können hiermit die Ziele des Artikels 19 UN-BRK Recht auf unabhängige Lebensführung und Einbeziehung in die Gemeinschaft besser erreicht werden.

Zusätzlich sei zu erwähnen, dass aus unserer Sicht die Änderung des § 54 HBO, neben der Festlegung auf 20% Barrierefreie Wohnungen und mindestens einer barrierefreien Etage, auch eine Quote für Rollstuhlgerechte Wohnungen beinhalten sollte. Auch sollte die Anzahl der Aufzüge in großen Wohngebäuden mit mindestens zwei definiert werden, da sehr oft ein Aufzug in den Gebäuden defekt ist und damit Rollstuhlfahrer und Menschen mit körperlichen Einschränkungen Ihre Wohnungen unter Umständen nicht mehr erreichen können.

gez.



Sören Schmidt
Dipl. Päd. Dipl.-Ing (FH)
Sachverständiger für
Barrierefreies Bauen
(HTWG-Zertifiziert)

Landesbehindertenrat Hessen

Vorsitzende: Gabriele Naxina Wienstroer

Friedensplatz 4, 35037 Marburg

Tel.: 06421-162342 E-Mail: naxina-wienstroer@fib-ev-marburg.de

naxina@gmx.net

Stellungnahme zum Novellierungsvorschlag der SPD zur HBO

Der hessische Landesbehindertenrat hatte schon in seiner Stellungnahme anlässlich der Novellierung der HBO 2018 seine Kritik an der Positionierung von "20%" im §54 HBO deutlich gemacht.

Daher begrüßen wir die Initiative der SPD, die HBO zu novellieren.

Der Landesbehindertenrat orientiert sich dabei vor allem an der UN-Behindertenrechtskonvention.

Prof.Dr.Theresia Degener, lange Jahre lang die deutsche Vertreterin im zuständigen UN-Ausschuss, erläutert die Konvention:

"Zugänglichkeit-oder Barrierefreiheit- (...) ist in der UN BRK mehrfach verankert. einmal als allgemeines Prinzip in Artikel3 und ausserdem als materielle Norm in Artikel 9. Letzteres identifiziert drei grosse Bereiche, die barrierefrei gestaltet werden müssen, um Behinderten einen gleichberechtigten Zugang zu gewähren, die bauliche Umwelt, Verkehrs- und Transportmittel, sowie Information und Kommunikation. Barrieren sind eines der grössten Hindernisse auf dem Weg zu Realisierung des Rechts auf Arbeit für behinderte Menschen. Ihre Beseitigung in allen 3 Bereichen- (bauliche Umwelt, Transport und Information) gehört daher zu den zentralen Pflichten der Mitgliedsstaaten."

(Degener:Grundlagen und Inhalt der UNBRK in:Menschenrecht Inklusion (Hrsg.Degener u.a.)Göttingen 2016,S.32)

Im Art.9 wird die Zugänglichkeit thematisiert

(1) Gebäude, Straßen, Transportmittel sowie andere Einrichtungen in Gebäuden und im Freien, einschließlich Schulen, Wohnhäusern, medizinischer Einrichtungen und Arbeitsstätten.(müssen zugänglich werden)

in Artikel 29 heisst es sogar spezifisch:

d) Die Staaten unternehmen geeignete Schritte, um

Menschen mit Behinderungen den Zugang zu Programmen des sozialen Wohnungsbaus zu sichern;

Die HBO hat dabei eine erhebliche regulatorische Funktion bei der Realisierung dieser Ziele der UN BRK

Die Grundwirksamkeit der UN-Behindertenrechtskonvention besteht darin, dass sich die Unterzeichnerstaaten verpflichtet haben, *fortschreitend* die Situation behinderter Menschen zu verbessern:

Art.4 Abs.2: Hinsichtlich der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechte verpflichtet sich jeder Vertragsstaat, unter Ausschöpfung seiner verfügbaren Mittel Massnahmen. zu treffenum nach und nach die volle Verwirklichung dieser Rechte zu erreichen.

Eine *Verschlechterung* widerspricht diesem Prinzip!

Insofern wird der §54 der HBO der Konvention nicht gerecht, weil er mit den "20%" je nach Gebäudegrösse unterschiedliche -fortschrittliche wie auch rückschrittliche-Wirkungen erzielen kann.

Bei Gebäuden mit wenig Wohnungen stellt er eben einen Rückschritt gegen über der früher geltenden Norm dar.

Der SPD-Entwurf ist daher eine geeignete Lösung , den Verstoss gegen das Grundprinzip der Konvention zu heilen.

Eine dubiose Rolle spielt der Satz am Ende der Gesetzerläuterung 2018:

„Besondere Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Das Gesetz wurde am Maßstab der UN-Behindertenrechtskonvention überprüft. Es besteht kein Änderungsbedarf.“

Der Gesetzgeber muss also dann also davon ausgehen, dass die Normen der UN BRK eingehalten worden sind.

Am o.g. Beispiel wird deutlich, dass das nicht stimmt.

Die "Überprüfung" muss daher selbst hinterfragt und untersucht werden!

Ausblick in die Zukunft: Universelles Design

Die UN BRK thematisiert das "universelle Design"

In Art.2

bedeutet „**universelles Design**“ ein Design von Produkten, Umfeldern, Programmen und Dienstleistungen in der Weise, dass sie von **allen** Menschen möglichst weitgehend ohne eine Anpassung oder ein spezielles Design genutzt werden können.

In Artikel 4f
verpflichten sich die Vertragsstaaten zu Förderung von

Forschung und Entwicklung für Güter, Dienstleistungen, Geräte und Einrichtungen in universellem Design, wie in Artikel 2 definiert, die den besonderen Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen **mit möglichst geringem Anpassungs- und Kostenaufwand** gerecht werden, zu betreiben oder zu fördern, ihre Verfügbarkeit und Nutzung zu fördern und sich bei der Entwicklung von **Normen und Richtlinien für universelles Design einzusetzen;**

Universelles Design bedeutet, auf unser Thema von barrierefreien Wohnungen heruntergebrochen:

Bisher operiert man im Wohnungsbau mit Quoten für spezielle Wohnungen für eine besonderen Personenkreis, nämlich die Inhaber eines Behindertenausweises mit den Merkzeichen G oder aG.

Das ist statistisch ein relativ kleiner Personenkreis,

Warum muss man für eine so kleine Bevölkerungsgruppe so kostenaufwendig bauen? Das ist das durchgängige Lamento der Bau und Wohnungswirtschaft!

Unter dem **Perspektivwechsel** "universelles Design" sieht die Entwicklung des baulichen Umfeldes einer Bevölkerung so aus, dass man den Bedarfen **aller** mit möglichst wenig Anpassungs- und Kostendruck gerecht werden kann.

Wenn man sich klar macht, dass Barrierefreiheit allen Menschen in jedem Lebensalter nutzt, kann man die Barrierefreiheit von vornherein einplanen. So können Baumaße der Barrierefreiheit zum Normmaß werden und Kosten senken.

Was kann also die Landesregierung tun, um universelles Design im Sinn der UN BRK zu fördern und zu entwickeln?

Georg Gabler

AKH Bierstadter Straße 2 65189 Wiesbaden

Hessischer Landtag
An die Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Frau Janine Wissler
Schlossplatz 1 – 3
65183 Wiesbaden

09. Juni 2021

**Stellungnahme der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen zu dem Ge-
setzentwurf Fraktion der SPD
Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
– Drucks. 20/5536 –**

Hauptgeschäftsführer

Dr. Martin Kraushaar
T. 0611 17 38 27
kraushaar@akh.de

Sehr geehrte Frau Wissler,
sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nimmt die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (AKH) die Gelegenheit wahr, zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD schriftlich Stellung zu nehmen.

An der mündlichen Anhörung am 21. Juni 2021 wird für die AKH das Vorstandsmitglied Herr Dipl.-Ing. Udo Raabe, freischaffender Architekt, teilnehmen.

Bevor zu den vorgeschlagenen Regelungen im Einzelnen Stellung genommen wird, möchten wir eine generelle Anmerkung vorausschicken:

Dem Gesetzentwurf liegt offensichtlich die gute Absicht zugrunde, mehr barrierefreie Wohnungen in Hessen zu schaffen. Die Erhöhung der Standards in Richtung mehr barrierefreie Wohnungen, dazu flächendeckend, hat unweigerlich ihren Preis. Damit gerät diese Forderung in Zielkonflikt zum mindestens so wichtigen Ziel, rasch ausreichend kostengünstigen zusätzlichen Wohnraums zu schaffen. Die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen bezweifelt jedoch, ob das Bauordnungsrecht das richtige Instrument hierfür ist, weil dieses, ohne den konkreten Bedarf im Einzelfall zu kennen, flächendeckend zu erheblich höheren Anforderungen im Wohnungsbau führt.

In der Begründung des Gesetzentwurfes der Fraktion der SPD wird ausgeführt, dass die vorgeschlagene Regelung keine finanziellen Auswirkungen nach sich zöge. Dies ist anzuzweifeln. Die durch die DIN 18040 – Teil 2 geforderten Grundrisslösungen führen zu erheblich höheren Baukosten und damit in der Folge zu höheren Mieten. Mit den zur Verfügung stehenden öffentlichen Fördermitteln im sozialen Wohnungsbau könnten in der Summe weniger Wohnungen geschaffen werden. Die vorgeschlagenen

Änderungen konterkarieren damit nach Meinung der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen das politische Ziel der Schaffung eines genügend großen Wohnungsangebots für Menschen mit Behinderung.

Dies vorausgeschickt, nimmt die AKH zum Gesetzentwurf wie folgt Stellung:

1. Zu § 54 Abs. 1 Satz 1 des Entwurfes:

Der Änderungsvorschlag zu Satz 1 enthält zwei wesentliche Änderungsvorschläge. Durch den Einschub der Worte „jedoch mindestens die Wohnungen eines Geschosses“ erfolgt eine Einengung der Gestaltungsfreiheit, ohne dass dies einen Gewinn in der Sache bringt (siehe dazu im Folgenden unter a)), auch soll es nicht mehr ausreichen, dass die Wohnungen barrierefrei erreichbar und *zugänglich* sind, sie sollen zukünftig barrierefrei erreichbar und *nutzbar* sein (siehe dazu im Folgenden unter b)).

- a) Zu den Worten „jedoch mindestens die Wohnungen eines Geschosses“ des Satzes 1:

Die bisherige 20 %-Regelung, wonach ab einer Wohnungsanzahl von drei Wohnungen 20 % der Wohnungen die Anforderung der Barrierefreiheit erfüllen müssen, soll so geändert werden, dass zumindest die Wohnungen eines Geschosses diese Anforderungen erfüllen.

Die derzeitige 20%-Regelung greift - auch im ländlichen Raum - ab einer Wohnungsanzahl von drei Wohnungen.

Mit dem Ziel, auch im ländlichen Raum mehr barrierefreien Wohnraum zu schaffen, soll zum einen mit der vorgeschlagenen Neuregelung nunmehr schon ein komplettes Geschoss ab einer Wohnungsanzahl von drei Wohnungen pro Gebäude barrierefrei ausgestaltet sein. Diese Regelung hätte nach Meinung der AKH zur Folge, dass das Erfordernis der barrierefreien Ausgestaltung nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Bedarf an barrierefreien Wohnungen und der damit in Verbindung stehenden Pflicht an die Bauherrschaft steht.

Denn die vorgeschlagene Regelung führt in Einzelfällen zu Ergebnissen, die nicht zielführend scheinen.

Beispiel 1: Für ein Gebäude mit zwei Geschossen und insgesamt drei Wohnungen, zwei im Erdgeschoss, eine im 1. Obergeschoss, die nicht barrierefrei ausgestaltbar ist, würde das zur Konsequenz haben, dass beide Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei auszugestalten wären.

Beispiel 2: In Gebäuden ohne Aufzug ist es nachvollziehbar, barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss anzuordnen, also eine geschossweise Regelung zu wählen. In Gebäuden mit Aufzug hingegen sind alle Geschosse barrierefrei erreichbar. Dies hat zur Folge, dass es mitunter sinnvoller und wirtschaftlicher ist, barrierefreie Wohnungen übereinander anzuordnen, damit die Innenwände und Installationsschächte nicht verspringen, sondern übereinander angeordnet werden können.

Beispiel 3: In Gebäuden, die an einer Hanglage errichtet werden, kann es sinnvoll sein, barrierefreie Wohnungen in unterschiedlichen Geschossen anzuordnen, wenn die Zugänge sich auf unterschiedlichen Höhenniveaus befinden.

Die Änderung von einer geschossweisen Regelung hin zu einer prozentualen Regelung in 2018 hatte gerade zum Ziel, den Planern eine möglichst flexible Regelung an die Hand zu geben. Dies würde durch die vorgeschlagene Änderung unnötig erschwert ohne konkreten Nutzen zu bringen.

Die AKH schlägt vor, die Formulierung „mindestens die Wohnungen eines Geschosses“ zu streichen.

b) Zu den Worten „barrierefrei nutzbar“ des Satzes 1:

Das vorgeschlagene Erfordernis der barrierefreien „Nutzbarkeit“ im Gegensatz zur bisherigen barrierefreien „Zugänglichkeit“ bringt erheblich höhere Anforderungen mit sich. So müssten nach DIN 18040-2, Wenderadien in Schlafzimmern, Fluren und Bädern, Badausstattungen wie Haltegriffe und Sitze in Duschen und an WCs und vieles mehr ausgeführt werden, ohne dass vorab bekannt wäre, ob die konkreten Mieter oder Eigentümer dies auch benötigen.

Auch lässt die Formulierung im Unklaren, ob die sogenannten „R-Anforderungen“ der DIN 18040-2 für die „Nutzbarkeit“ erforderlich werden. So sind Wenderadien ohne R-Anforderungen 1,20 m x 1,20 m, hingegen mit R-Anforderungen 1,50 m x 1,50 m auszuführen.

2. Zu § 54 Abs. 1 Satz 2 des Entwurfes:

Der Vorschlag der Fraktion der SPD steht in offensichtlichem Widerspruch hinsichtlich des Zusammenhangs zwischen Satz 1 und Satz 2. Entweder wird die barrierefreie Nutzung gefordert, so Satz 1, oder es genügt, s. Satz 2, eine Herstellung und Vorbereitung für eine (nachträglich) leicht einzurichtende und auszustattende barrierefreie Nutzung.

Die vorgeschlagene Änderung in Satz 1 ist, wie bereits erläutert, nach Auffassung der AKH zu weitreichend. Es sollte bei der bisherigen Forderung aus Satz 1 in Kombination mit der Formulierung aus Satz 2 bleiben.

Die (unveränderte) Regelung, wonach bestimmte Räume in den Wohnungen so herzustellen und vorzubereiten sind, dass sie für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind, ist richtig. Allerdings tritt damit ein Regelungswiderspruch zu Satz 1 auf. Verlangt der vorgeschlagene Satz 1 die barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzbarkeit, sollen die Räume der Wohnungen (lediglich) so hergestellt und vorbereitet werden, dass für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszugestalten sind.

Ob die bauliche Herrichtung bei einer bestimmten Anzahl von Wohnungen über die bloße „Vorbereitung“ für eine barrierefreie Nutzung hinaus überhaupt erforderlich ist, soll aus planerischer Sicht hier nur als Frage an den Gesetzgeber angerissen werden. Sollte der Gesetzgeber das Ziel der Schaffung eines genügend großen Wohnungsangebots für Menschen mit Behinderung, vor allem auch im Mietwohnungsbau, für regelungsbedürftig halten, sollte überlegt werden, ob es nicht sinnvoller ist, dieses Ziel wie bisher in der HBO durch die bloße Pflicht zur „Vorrichtung“ der Barrierefreiheit zu unterstützen. Der Gesetzgeber könnte dann im Einzelnen die nachträgliche bauliche barrierefreie Ausstattung der Wohnungen durch einzelne Nutzer bzw. Mieter, die eine barrierefreie Wohnung benötigen, außerhalb der HBO zielgerichteter durch individuelle Förderregelungen im sozialrechtlichen Gesetzesbereich erreichen. So könnte ein nachträglicher Ausbau einer konkret benötigten Wohnung im Bedarfsfall - und nicht generell, ohne konkret bestehenden Bedarf im Gebäude und in der einzelnen Region, und nicht sozusagen „im vorausseilenden Gehorsam“ – z. B. durch staatliche finanzielle Unterstützung im Einzelfall gefördert werden.

Die AKH schlägt vor, den Wortlaut des Satzes 2 beizubehalten, aber die bisherige Regelung des Satzes 1 in Bezug auf die barrierefreie Erreichbarkeit und Zugänglichkeit wieder herzustellen.

3. Zu § 54 Abs. 1 Satz 4 des Entwurfes:

Wortlaut des vorgeschlagenen neuen Satzes 4:

„Von den Wohnungen nach Satz 1 müssen in Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen eine und bei mehr als zwanzig Wohnungen mindestens zwei Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.“

Unter Bezug auf die bisherigen Ausführungen stellt die AKH infrage, ob für die Erreichung eines gesetzgeberischen Ziels der Schaffung eines genügend großen Wohnungsangebots für Menschen mit Behinderung, vor allem auch im Mietwohnungsbau, es der Herstellung einer uneingeschränkten Nutzbarkeit durch Rollstühle bedarf. Dies

vor dem Hintergrund, dass auch die „Vorrichtung“ für eine barrierefreie Nutzung als ausreichend gewertet wird.

Die AKH schlägt vor, den neuen Satz 4 nicht einzuführen.

4. Zu § 54 Abs. 3 des Entwurfes:

Folgender Wortlaut des Absatzes 3 soll laut Fraktion der SPD komplett gestrichen werden:

Wortlaut des Absatzes 3:

„Anforderungen der Abs. 1 und 2 gelten jeweils nicht, soweit sie nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand umgesetzt oder aus bautechnischen Gründen nicht erfüllt werden können.“

Der Wegfall der Ausnahmegvorschrift für Fälle eines unverhältnismäßigen Mehraufwandes bei der Umsetzung der Anforderungen an die Barrierefreiheit wird von der Fraktion der SPD damit begründet, dass sie keine genaue Definition der Ausnahmefälle enthielte. Die AKH teilt diese Ansicht nicht. Es sind, insbes. in den Handlungsempfehlungen zur HBO 2011, Stand Oktober 2014, zu dem damaligen § 43 Abs. 2 HBO 2011, der jetzt § 54 HBO entspricht, ausreichend konkrete Maßstäbe dargelegt, die für alle am Bau Beteiligten wie Entwurfsverfassern, Bauherren und Bauaufsichten, genügend Klarheit schaffen und auch auf die geltende HBO anwendbar sind.

Die AKH schlägt vor, den Absatz 3 beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Martin Kraushaar

Stadtverwaltung (Amt 63), 60275 Frankfurt am Main

An die Vorsitzende des
Ausschusses für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Frau Janine Wissler
65022 Wiesbaden

Auskunft erteilt Herr Friedrich	Zimmer B 403 A
Telefon Durchwahl (069) 212-37863	Telefax (069) 212-43213

E-Mail
martin.friedrich@stadt-frankfurt.de

Ihre Nachricht / Ihre Zeichen
I 2.4

Unsere Zeichen
63.12 Fr

Datum
09.06.2021

Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

Anhörung im Hessischen Landtag zu dem Gesetzentwurf der Fraktion der SPD zur Änderung der Hessischen Bauordnung am Montag, den 21.06.2021

Sehr geehrte Frau Wissler,

vielen Dank, dass Sie die Erfahrungen der Bauaufsicht Frankfurt nutzen wollen. Gerne werden wir an der mündlichen Anhörung am 21.06.2021 teilnehmen.

Vorab übersenden wir Ihnen unsere schriftliche Stellungnahme zu dem Gesetzesentwurf.

Da auch in Frankfurt ein großer Bedarf an barrierefreien Wohnungen besteht, unterstützen wir grundsätzlich die Initiative zur Schaffung von zusätzlichem barrierefreiem Wohnraum. Bei der überwiegenden Anzahl der Wohnungsbauvorhaben in Frankfurt handelt es sich aber um mehrgeschossige Bauten. Durch die im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Änderungen wäre in Frankfurt nur mit wenigen zusätzlichen barrierefreien Wohneinheiten zu rechnen. Ein größerer Effekt wäre in Frankfurt zu erzielen, wenn die Obergrenze von maximal 20 barrierefrei zu errichtenden Wohnungen gestrichen würde. Diese Maximalgrenze führt derzeit bei großen Wohnungsbauprojekten über 100 Wohneinheiten, wie sie in Frankfurt regelmäßig vorkommen, zu Quoten unter 20 % barrierefreiem Wohnraum.

Das Streichen des § 54 Abs. 3 HBO wird von der Bauaufsicht kritisch gesehen. Die derzeitige Regelung des Absatzes 3 ermöglicht es, den Bestand angemessen zu berücksichtigen, beispielsweise bei Aufstockungen. In der Praxis verursachte die Anwendung des Abs. 3 in Frankfurt bisher keine Probleme. Sollte diese Regelung entfallen, ist im Übrigen davon auszugehen, dass vermehrt Abweichungen nach § 73 HBO zu diesem Tatbestand beantragt würden.

Da ich am 21.06.2021 leider verhindert bin, wird Ihnen mein Vertreter, Herr Leitender Baudirektor Markus Radermacher, bei der mündlichen Anhörung gerne die Positionen der Bauaufsicht Frankfurt näher erläutern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Simone Zapke
(Leitende Magistratsdirektorin)

Frankfurt University of Applied Sciences (FRA-UAS)
Nibelungenplatz 1 • 60318 Frankfurt am Main • Germany

Hessischer Landtag
An den Vorsitz des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen

Fachbereich 1 | Faculty 1
Architektur • Bauingenieurwesen •
Geomatik | Architecture • Civil
Engineering • Geomatics

Gebäude Nr. 1/ Raum Nr.510
Prof. Dr. Caroline Günther
Tel. +49 (0)69 1533-2765
Fax +49 (0)69 1533-Durchwahl
E-Mail: caroline.guenther@Fb1.FRA-UAS.de
Datum: 9. Juni 2021

www.frankfurt-university.de

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD

Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
-Drucks. 20/5536

Stellungnahme Professorin Dr. Caroline Günther
Professur für Barrierefreies Planen und Bauen und Gebäudekunde
Frankfurt University of Applied Sciences

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit, schriftlich und mündlich zu dem o.g. Gesetzentwurf Stellung nehmen zu dürfen. Zur Anhörung im Hessischen Landtag habe ich mich bereits angemeldet.

Zunächst möchte ich betonen, dass ich die vorgesehenen Änderungen im § 54 der Hessischen Bauordnung (HBO) ausdrücklich begrüße.

Begründung:

Ende 2018 lebten 6,266 Millionen Menschen in Hessen¹ und die Bevölkerungsvorausschätzung zeigt einen Anstieg auf 6,346 Millionen bis 2040². Ebenfalls prognostizieren die Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Hessen³ einen Anstieg der 65-Jährigen und älteren von 20,6 Prozent in 2018 auf 27,10 Prozent in 2040 und 28,7 Prozent in 2060. Diese Entwicklung wird zwangsläufig einen Mehrbedarf an barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen zur Folge haben. Davon betroffen sind insbesondere Menschen, die Pflege und Betreuung benötigen. Im Alter ein selbstbestimmtes und selbständiges Leben wei-

¹ <https://statistik.hessen.de/press/pressarchiv/bauen-und-wohnen-hessen>: Bauen und Wohnen in Hessen, 04.12.2019

² Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Bevölkerung in Hessen, Dezember 2019

³ https://statistik.hessen.de/pressemitteilungen/pm_2141: Bevölkerungsentwicklung in Hessen bis 2060, 27.06.2019

terhin führen und im Pflegefall in der vertrauten Umgebung bleiben zu können, ist ein natürlicher Wunsch. Grundvoraussetzung hierfür ist das Vorhandensein von ausreichendem barrierefreien Wohnraum.

Eine vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen in Auftrag gegebene Untersuchung, durchgeführt und in 2020 vom IWU Institut Wohnen und Umwelt⁴ vorgelegt, belegt, dass sich die erforderlichen Sollwohnungsbestände von 3,091 Millionen Wohnungen in 2017 auf 3,38 Millionen Wohnungen in 2040 erhöhen werden. Dies entspricht einem Zuwachs von 8 Prozent und bedeutet einen Mehrbedarf von ca. 367.000 Wohnungen bis 2040. Etwa 83 Prozent entfallen auf Südhessen und 49 Prozent auf die dortigen kreisfreien Städte⁵. Das Kuratorium Deutsche Altenhilfe benennt einen Fehlbestand von 77.000 barrierefreien Wohnungen in Hessen.

Diese Zahlen verdeutlichen die Notwendigkeit eines Umdenkens, hin zu einer zukunftsorientierten Bau- und Infrastrukturplanung, in der die barrierefreie Errichtung von Wohnraum eine Selbstverständlichkeit ist und zum Standard gehört.

Aus diesem Grund, und im Hinblick auf den zu erwartenden Mehrbedarf an barrierefreiem Wohnraum, ist die Verknüpfung der Regelung aus der Novellierung aus dem Jahr 2018, in der die 20-Prozent-Quote eingeführt wurde, mit der Regelung, dass mindestens die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und nutzbar sein müssen, sinnvoll. Ich befürworte diese Änderung ausdrücklich. Mit dieser Neuregelung werden die negativen Auswirkungen der aktuellen Fassung der HBO beseitigt. Dass bei fünf Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus eine Wohnung, bei 10 Wohnungen 2, höchstens jedoch 20 Wohnungen zwingend barrierefrei erreichbar und zugänglich herzustellen sind, führte zum Beispiel dazu, dass im ländlichen Raum weniger barrierefreie Wohnungen errichtet wurden. Dieser Missstand wird durch die Neuregelung aufgehoben.

Die Formulierung, Wohnungen müssen „barrierefrei erreichbar und nutzbar sein“ klärt die begriffliche Unschärfe der derzeitigen Formulierung, in der eine „barrierefreie und zugängliche“ Erreichbarkeit gefordert wird. Die Forderung nach einer barrierefreien Nutzbarkeit beinhaltet nicht nur die zugängliche Erreichbarkeit der Wohnung, sondern ebenfalls die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung. Mit dieser Änderung in § 54 Absatz 1 erfolgt zudem eine sprachliche Angleichung mit § 2 Absatz 8 (*Barrierefrei sind Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind*).

Die ergänzende Forderung nach einer rollstuhlgerechten Wohnung in Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen und mindestens zwei rollstuhlgerechten Wohnungen bei Gebäuden mit mehr

⁴ IWU Institut Wohnen und Umwelt: Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040

⁵ ebenda

als zwanzig Wohnungen wird ausdrücklich unterstützt. Auch wenn dies derzeit lediglich eine kleinere Zahl von Menschen betrifft, ist in Anbetracht der vorhergesagten demografischen Entwicklung auch hier ein Anstieg an mobilitätseingeschränkten Menschen in der Bevölkerung zu erwarten. Der Bedarf an uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarem Wohnraum wird steigen und dies muss bei der Änderung der HBO berücksichtigt werden. Aus diesem Grund ist es notwendig vorausschauend zu planen und die Hessische Bauordnung dementsprechend anzupassen. Landesbauordnungen anderer Bundesländer können hier eine Vorbildfunktion einnehmen. In Rheinland-Pfalz beispielsweise regelt die LBO in § 51 (1)1 die barrierefreie und uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl schon seit Jahren. Letztlich kann eine einfühlsame, ästhetisch ansprechende und sorgfältige architektonische Planung dazu beitragen rollstuhlgerechte Wohnungen nicht als unangenehm und zu spezifisch wahrzunehmen. Damit lässt sich das Argument entkräften, dass solche Wohnungen nicht leicht zu vermieten sind.

Die Streichung des §54 Absatz 3 *„Anforderungen der Abs. 1 und 2 gelten jeweils nicht, soweit sie nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand umgesetzt oder aus bautechnischen Gründen nicht erfüllt werden können“* ist sinnvoll und wird ausdrücklich befürwortet, da der Tatbestand eines unverhältnismäßigen Mehraufwandes nicht genauer definiert wird und daher unpräzise ist.

Grundsätzlich stellt das barrierefreie Bauen einen Komfortvorteil für alle Menschen in allen Lebensphasen dar und die Umsetzung ist eine Frage der Konzeption und Planung und nur zu einem sehr geringen Anteil eine Frage der Kosten. Die Mehrkosten des barrierefreien Bauens machen lediglich etwas mehr als ein Prozent der Gesamtbaukosten bei Neubauten aus, wie die Studie von Terragon und dem DStGB Deutschen Städte- und Gemeindebund darlegt⁶. Nur wenige Kriterien können zu einer Erhöhung der Baukosten führen:

1. Der Aufzug (HBO § 42 Absatz 5) wird ab einer Gebäudehöhe von mehr als dreizehn Metern gefordert. Da jedoch aus Komfortgründen bei Neubauten mit wenigen Etagen in der Regel ein Aufzug eingebaut wird, sollten die Mehrkosten in Zusammenhang mit den Gesamtbaukosten betrachtet werden. Dies sollte kein Argument gegen die Umsetzung der Barrierefreiheit darstellen.
2. Die Wohnungsgrößen beinhalten in der Regel die notwendigen Bewegungsflächen für barrierefreie Wohnungen, meist auch für rollstuhlgerechte Wohnungen. Für ein barrierefreies Bad werden ca. 4,5 Quadratmeter benötigt, für ein rollstuhlgerechtes Bad sind es fünf Quadratmeter. Dies entspricht der Größe eines regulären Bades, sodass hier keine Mehrkosten entstehen.

Insgesamt bieten barrierefreie Wohnungen außerordentliche Vorteile für den Nutzer und den Eigentümer. Nicht nur ein erhöhter Komfort und Bequemlichkeit für alle, sondern Aspekte wie

⁶Held, M. et al: Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich. Eine Analyse notwendiger Mehrausgaben gegenüber konventionellen Bauweisen von TERRAGON WOHNBAU, 2017

die Nutzbarkeit in allen Situationen mit Bewegungseinschränkungen und bis ins hohe Alter sowie die Kosteneinsparung bei späteren Umbauten sind überzeugende Argumente. Gleichzeitig wird der strukturelle Wandel, der mit der Realisierung der Aktionspläne zur Umsetzung der UN BRK erforderlich ist, vorangebracht. Barrierefreiheit ermöglicht Teilhabe und fördert die Selbstbestimmung und Selbständigkeit.

Empfehlung:

Ergänzend zu den oben aufgeführten Punkten möchte ich folgende zusätzliche Empfehlungen für die vorgesehenen Änderungen im § 54 der Hessischen Bauordnung (HBO) aussprechen:

Es wäre sinnvoll, Barrierefreiheit als Standard bei Neubauten von Wohnungen im Geschosswohnungsbau einzuführen. Hierfür sprechen viele Gründe. Barrierefreie Wohnungen bieten einen Komfort für Alle und ermöglichen es, solange wie möglich in den eigenen vier Wänden und im Quartier bleiben zu können. Die Kosten, die durch die Anforderungen an barrierefreien Wohnungen entstehen, sind geringfügig. In der Regel entsprechen die erforderlichen Flächen einer barrierefreien Wohnung den Flächen, die für reguläre Wohnungen geplant werden. Flurbreiten von 1,20m sind z.B. die Regel, Innentüren in den Wohnungen sind mit einer lichten Durchgangsbreite von 0,80m und einer Höhe von 2,05m barrierefrei, wenn sie keine unteren Türansläge oder Schwellen haben. Dies lässt sich ohne Mehrkosten realisieren. Bei Wohn- und Schlafräumen werden neben den erforderlichen Bewegungsflächen keine zusätzlichen Anforderungen gestellt. Lediglich in den Bädern sind Mehrkosten von ca. 250 Euro pro Bad zu erwarten⁷. Ein hoher Bestand an barrierefreien Wohnungen erfüllt zudem die Voraussetzung, um auf den demografischen Wandel reagieren zu können. Eine barrierefreie Wohnung verbessert die Chance, im Pflegefall zuhause wohnen zu bleiben, und erleichtert die ambulante Versorgung von älteren Menschen. In der Folge kann dies zu einer Verringerung des Bedarfs an stationären Pflegeplätzen führen. Insgesamt bieten barrierefreie Wohnungen gesellschaftliche und wirtschaftliche Vorteile. Ausnahmen könnten bei Planungen von Maisonette-Wohnungen z.B. zugelassen werden.

Zur Errichtung von barrierefreien Wohnungen sollten folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- die barrierefreie Zugänglichkeit zum Haus und zur Wohnung
- den Einbau eines barrierefreien Aufzuges (1,10m Breite x 1,40m Tiefe)
- Bewegungsflächen in der Wohnung
- ausreichende Türbreiten in der Wohnung
- Einbau eines barrierefreien Bades mit bodengleicher Dusche
- barrierefreier Zugang zum Balkon

⁷ Held, M. et al: Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich. Eine Analyse notwendiger Mehrausgaben gegenüber konventionellen Bauweisen von TERRAGON WOHNBAU, 2017

Die Bedürfnisse von blinden und sehbehinderten Menschen sollen berücksichtigt werden:

- Ergänzung der HBO § 2 Abs. 8 um den Begriff „Auffindbarkeit“
- Ergänzung des § 54 um die Belange von blinden und sehbehinderten Menschen

Auch die Bedürfnisse von Menschen mit einer Höreinschränkung in Bezug auf Hörsamkeit in Räumen sollte berücksichtigt werden.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Prof. Dr. Caroline Günther
Architektin
Frankfurt University of Applied Sciences
Fachbereich 1 Architektur Bauingenieurwesen Geomatik
Campus Nibelungenplatz
Studiengangsleiterin Masterstudiengang Inclusive Design
Inklusive Architektur



Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e. V.

Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e. V. • Luisenstraße 26 • 65185 Wiesbaden

Stellungnahme

10.06.2021

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, hier: Gesetzentwurf der Fraktion der SPD. Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

Wir unterstützen den Antrag der SPD, weil wir, die Verbände der Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e. V. feststellen, dass insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen (Menschen mit Behinderungen, Seniorinnen und Senioren) adäquater barrierearmer Wohnraum fehlt. Diese Feststellung ist eine Erkenntnis unserer Studie „Wohraumbedarf benachteiligter Gruppen“ in Hessen (https://www.liga-hessen.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/QAG_Wohnen/20210525_Studie_zum_Wohnraumbedarf_fur_benachteiligte_Groupen.pdf)

Ein weiteres Ergebnis der Studie ist, dass ein beträchtlicher Teil der Bewohner*innen der befragten stationären Altenpflegeeinrichtungen bei geeignetem Wohnraum sowie passender Infrastruktur selbständig wohnen könnte. Es ist uns ein dringendes Anliegen, die politisch Verantwortlichen in Hessen auf die prekäre Situation von vulnerablen Gruppen am Wohnungsmarkt aufmerksam zu machen.

Nach Angaben des „Instituts Wohnen und Umwelt“ fehlen hessenweit rund 200.000 Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Zielgruppen. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird sich diese Situation weiter verschärfen. Der Bedarf an barrierearmen/barrierereduzierten Wohnungen wird voraussichtlich bis 2040 auf 300.000 Wohnungen ansteigen. Bei der letzten Novellierung der hessischen Bauordnung wurden Regelungen geschaffen, die die Verschlechterung der Versorgung mit barrierefreiem und barrierereduziertem Wohnraum bedeuten. Die dort festgelegten Quoten werden durch verschiedene Ausnahmeregelungen konterkariert; dies führt faktisch zu weniger barrierefreiem Wohnraum. Es wurden beispielsweise Ausnahmetatbestände wie die eines „unverhältnismäßigen Mehraufwands“ in die hessische Bauordnung aufgenommen. Dies ist mit der UN-Behindertenrechtskonvention nicht vereinbar.

1

Barrierefreiheit muss daher im Landesbaurecht umfänglich und wirksam verankert werden. Die entsprechenden § 2 und 54 der hessischen Bauordnung müssen hier angepasst werden.



Dr. Yasmin Alinaghi
Vorstandsvorsitzende der
Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e. V.

Die Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e. V. ist der Zusammenschluss der sechs hessischen Wohlfahrtsverbände. Sie vertritt die Interessen der hilfebedürftigen und benachteiligten Menschen gegenüber der Politik ebenso, wie die Interessen ihrer Mitgliedsverbände. Mit ca. 7.300 Einrichtungen und Diensten sind die Mitgliedsverbände ein bedeutender Faktor für die Menschen, für eine soziale Infrastruktur und für die Wirtschaft in Hessen.

*Nah an den Menschen und ihren Bedürfnissen wissen die rund 113.000 beruflich Beschäftigten und rund 160.000 ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen in Pflegeeinrichtungen, Behinderteneinrichtungen, Werkstätten, Tagesstätten, Bildungsstätten, Beratungsstellen, in den Frühförderstellen, ambulanten Diensten und anderen Einrichtungen um die sozialen Belange und die realen Rahmenbedingungen in Hessen. Diese Kenntnisse bringt die Liga in die politischen Gespräche auf Landesebene und mit Verhandlungspartnern und Kostenträgern ein.*



HIHK e. V. - Karl-Glässing-Straße 8 - 65183 Wiesbaden

Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Hessischer Landtag
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Stellungnahme des Hessischen Industrie- und Handelskammertages e.V. zu dem Gesetzesentwurf zur zweiten Änderung der Hessischen Bauordnung der Fraktion Sozialdemokratischen Partei Deutschlands

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Fachkräftemangel hat sich für viele hessische Unternehmen in den zurückliegenden Jahren zu einer zentralen Herausforderung entwickelt. Unternehmen in allen Landesteilen sind hiervon betroffen. Vor diesem Hintergrund kommt der Wohnraumversorgung für Fachkräfte eine besondere Bedeutung zu. Gerade in Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist es für Personen mit niedrigen und mittleren Einkommen schwer eine Wohnung zu finden, wodurch sich in letzter Konsequenz auch die Attraktivität des Standortes für Fach- und Führungskräfte reduziert. Die Schaffung von Wohnraum für alle Einkommensschichten ist somit für die Wirtschaft von zentraler Bedeutung. Neben dem Mangel an Bauland – insbesondere im südhessischen Ballungsraum – und den steigenden Baukosten sind die baurechtlichen Regelungen ein Kostentreiber, die sowohl zur Verteuerung als auch zur Verzögerung von Bauten führen.

Baurechtliche Anforderungen in Bezug auf Barrierefreiheit führen zu wesentlichen Kostensteigerungen. Daher möchten wir zum Gesetzesentwurf zur zweiten Änderung der Hessischen Bauordnung der Fraktion Sozialdemokratische Partei Deutschlands wie folgt Stellung nehmen:

10. Juni 2021

Unser Zeichen:

Gemeinsam für Hessens
Wirtschaft: Der HIHK koordiniert
die landespolitischen Aktivitäten
der zehn hessischen Industrie-
und Handelskammern.

Ihr Ansprechpartner:

Frank Achenbach
Tel. 069 8207-241
achenbach@offenbach.ihk.de

Hessischer Industrie- und
Handelskammertag (HIHK) e. V.
Karl-Glässing-Straße 8
65183 Wiesbaden
info@ihk.de | www.ihk.de

Präsident:
Eberhard Flammer

Geschäftsführer:
Robert Lippmann

Wiesbadener Volksbank eG
IBAN DE05 5109 0000 0000 6539 00
BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Amtsgericht Wiesbaden
Register Nr.: VR 7167



Dritter Teil – Bauliche Anlagen

Achter Abschnitt – Besondere Anlagen

§54 Barrierefreies Bauen

Grundsätzlich steigen, vor dem Hintergrund einer älter werdenden Bevölkerung, die Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohngebäuden. Dem gegenüber stehen viele Bestimmungen für Barrierefreiheit, die zu Zielkonflikten mit anderen Anforderungen oder zu Kostensteigerungen führen. In einem barrierefreien Wohngebäude muss in jedem Raum mindestens eine entsprechende Bewegungsfläche vorhanden sein, weswegen barrierefreie Wohnungen in der Regel eine größere Grundfläche aufweisen als konventionelle Wohneinheiten. Ein erhöhter Flächenaufwand bedeutet zum einen erhöhte Baukosten, zum anderen höhere Kaufpreise oder Mieten für die Immobilie.

Mit Blick auf die verschärften Anforderungen zu barrierefreien Wohnungen merken wir an, dass die vorgesehene Ergänzung der fixen Quotierung (in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen mindestens 20 Prozent der Wohnungen jedoch mindestens die Wohnungen eines Geschosses und nicht mehr als 20 Wohnungen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein) nicht angemessen auf örtliche Gegebenheiten und die allgemeine Marktsituation reagiert. Diese Maßnahme ist mit erheblichen Kostensteigerungen verbunden, die es Projektentwicklern/Investoren erschwert, wirtschaftliche Einheiten zu realisieren. Dies gilt insbesondere für Mehrfamilienhäuser mit nur wenigen Geschossen. Die Ergänzung könnte dazu führen, dass der Geschosswohnungsbau vor allem außerhalb der Kernstädte reduziert wird. Es darf in dem Zusammenhang auch nicht verkannt werden, dass die daraus resultierenden höheren Mieten dazu führen könnten, dass es in der aktuellen Situation keine passenden Mietinteressenten mehr gibt.

Aktuell werden viele barrierefreie Wohnungen nicht von Menschen mit Einschränkungen bezogen. Aus diesem Grund werden häufig mit hohem Aufwand Wohnungen gebaut, die nicht bestimmungsgemäß genutzt und bei denen die Infrastrukturflächen im Verhältnis zur Wohnnutzfläche unverhältnismäßig groß werden.

Daher regt der Hessische Industrie- und Handelskammertag an, zunächst zu analysieren, in welchem Umfang ein Bedarf an barrierefreien Wohnungen überhaupt besteht. Die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen sollte das Angebot bestimmen und keine fixe Quotierung.

Darüber hinaus fordern wir einen Beibehalt der Regelung in Abs. 3, der beinhaltet, dass die Schaffung barrierefreien Wohnraums entfällt, soweit sie nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand umgesetzt werden kann. Regelungen zu barrierefreien Bauten sollten



flexibel auf die örtliche Situation und allgemeine Marktgegebenheiten reagieren können.

Mit freundlichen Grüßen

Robert Lippmann
Geschäftsführer

Frank Achenbach
Federführung Standortentwicklung





Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351 · 63153 Mühlheim/Main
Vorab per E-Mail: M.Eisert@ltg.hessen.de
sowie H.Schnier@ltg.hessen.de

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1 – 3
65183 Wiesbaden

Abteilung 2.2

Referent(in) Herren Pfalzgraf/Weber/Fr.Gorn
Unser Zeichen KP/Wb/Go/hk

Telefon 06108/6001-0
Telefax 06108/600157
E-Mail: hsgb@hsgb.de

Durchwahl 6001 - 42/40/49

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom 12.05.2021

Datum 10. Juni 2021

Gesetzentwurf für ein zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (Drucksache 20/5536)
hier: Einladung zur Anhörung am 21.06.2021

Sehr geehrte Frau Landtagsabgeordnete Wissler,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bedanken wir uns für die Einladung zur mündlichen Anhörung, an der der Hessische Städte- und Gemeindebund durch den für das öffentliche Baurecht zuständigen Abteilungsleiter, Herrn Klaus Pfalzgraf teilnehmen wird.

Präsidium und Hauptausschuss haben in ihrer heute als Videokonferenz stattgefundenen gemeinsamen Sitzung die folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

Aus Sicht der kreisangehörigen Städte und Gemeinden ist der Gesetzentwurf zu begrüßen, da im Ergebnis mehr barrierefreier Wohnraum geschaffen werden wird.

Dagegen wenden wir uns mit aller Entschiedenheit gegen die ersatzlose Streichung des § 54 Abs. 3 HBO 2018. In dem Gesetzentwurf wird die Streichung damit begründet, dass die Regelung „rechtlich nicht definierbar“ sei. Bei der Formulierung „unverhältnismäßiger Mehraufwand“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der sowohl in Landes- wie auch Bundesgesetzen häufig zu finden ist. Insbesondere in ländlichen Regionen mit topografisch schwierigen Verhältnissen kann mit den Anforderungen für die Schaffung barrierefreien Wohnraums der hiermit verbundene Mehraufwand unverhältnismäßig sein.



Darüber hinaus sind Fälle denkbar, in denen aus bautechnischen, aber auch aus rechtlichen, Gründen die Anforderungen der Abs. 1 und 2 nicht erfüllt werden können. Daher fordern wir zusammenfassend die Beibehaltung des bisherigen § 54 Abs. 3 HBO 2018, sowie eine Ergänzung, dass die Anforderungen der Absätze 1 und 2 auch dann nicht gelten, wenn sie aus rechtlichen Gründen – beispielsweise aufgrund des Denkmalschutzes – nicht erfüllt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Heger

Geschäftsführer

VdW südwest, Postfach 150339, 60063 Frankfurt

Frau
Janine Wissler MdL
Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Hessischer Landtag
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

10. Juni 2021

LKN/SGE

Tel.: 069 97065-144
Fax: 069 97065-5144

E-Mail: laura-sophie.knapp@vdwsuedwest.de

Per E-Mail an:

h.schnier@ltg.hessen.de
m.eisert@ltg.hessen.de

**Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD zum zweiten Gesetz zur
Änderung der Hessischen Bauordnung - Drucks. 20/5536 -**

Sehr geehrte Frau Wissler,
sehr geehrte Damen und Herren,

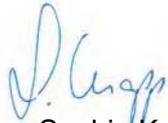
der VdW südwest bedankt sich für die Möglichkeit, im Rahmen der Anhörung zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD zum zweiten Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung Stellung nehmen zu können. Als Anlage dürfen wir Ihnen unsere schriftliche Stellungnahme überreichen.

Die Stellungnahme orientiert sich dabei an den Erfahrungen aus der Praxis unserer Mitgliedsunternehmen. Insbesondere sollte sich eine Änderung der Bauordnung im Hinblick auf zusätzliche Regelungen der Barrierefreiheit nicht in Widerspruch zum Ziel des bezahlbaren Wohnens begeben. Auch gehen die Änderungen, wie sie die Fraktion der SPD formuliert, deutlich über die Musterbauordnung hinaus.

Für Fragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand


Laura-Sophie Knapp
Referentin für Planung, Technik, Energie
und Klimaschutz

Anlage

Stellungnahme

des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest)

zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD zum zweiten Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) – Drucks. 20/5536 –

Vorbemerkungen

Die SPD-Fraktion beabsichtigt mit ihrem Gesetzentwurf laut Entwurfsbegründung, die Vorgaben zur Bereitstellung von barrierefreiem Wohnraum zu ändern und somit die Zahl der zu erstellenden barrierefreien Wohnungen zu erhöhen. Des Weiteren sollen in Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen eine und bei mehr als zwanzig Wohnungen mindestens zwei Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Zugleich soll die in der bisherigen Regelung enthaltene Einschränkung entfallen, dass die Auflagen zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum nicht gelten, wenn sie nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand umgesetzt oder aus bautechnischen Gründen nicht erfüllt werden können.

Bewertung

Der VdW südwest lehnt den vorliegenden Entwurf der SPD-Fraktion ab, da dieser im Widerspruch zum Ziel des bezahlbaren Wohnens steht und die Wohnungsunternehmen durch den Gesetzentwurf und den damit verbundenen Vorgaben in ihren Bauvorhaben stark eingeschränkt werden. Eine Umsetzung der neuen Auflagen wird zu erheblichen Mehrkosten führen, was die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus stark beeinträchtigen wird. Im Umkehrschluss wird dadurch weniger Wohnraum entstehen.

Die Zielsetzung, das Wohnungsangebot für Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen zu erweitern und damit zu verbessern, wird von den Mitgliedsunternehmen des VdW südwest ausdrücklich begrüßt, da eine entsprechende Notwendigkeit aufgrund der demografischen Entwicklungen besteht. Die vom VdW südwest vertretenen Wohnungsunternehmen erkennen diesen Bedarf seit vielen Jahren an und setzen bereits eine Vielzahl von Projekten im Bereich des altengerechten-, behindertengerechten und betreuten Wohnens um, ohne hierbei einem weitgehenden gesetzlichen Zwang unterlegen zu sein.

Vergleichbar der regelhaften Ausstattung der Neubauwohnungen mit einem Aufzug errichten die Wohnungsunternehmen weitestgehend ihre Neubauten bereits mit einem durchgehenden barrierereduzierten bzw. in einem barrierefreien Standard, um angesichts des demografischen Wandels ihre Wohnungen nachhaltig vermieten zu können. Wohnungen für eine uneingeschränkte Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl bietet die Wohnungswirtschaft dann an, wenn und

soweit standortbezogen konkrete Bedarfe und eine Nachfrage nach solchen Wohnungen bekannt sind. Denn die Erfahrung aus der Praxis der vom VdW südwest vertretenen Wohnungsunternehmen zeigt, dass rollstuhlgerechte Wohnungen so spezifisch sind, dass eine Vermietung an Personen, die nicht auf den Rollstuhl angewiesen sind, deutlich erschwert bzw. – je nach Lage des Gebäudes – praktisch ausgeschlossen ist.

Gegenüber der Novelle der HBO vom 7. Juli 2018 soll die bisherige Regelung in § 54 Absatz 1 Satz 1, dass mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei zu errichten sind, dadurch ergänzt werden, dass mindestens die Wohnungen eines Geschosses und nicht mehr als 20 Wohnungen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein müssen. Insoweit überschreitet der Entwurf sogar die mittlerweile reduzierten Anforderungen in der MBO und hebt sich damit in erheblichem Maße von den Bauordnungen vieler anderer Bundesländer ab. Zuvor war es ausreichend, wenn die Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich waren, was in diesem Entwurf sogar durch den Wortlaut „barrierefrei erreichbar und nutzbar“ verschärft wird. Durch diese zusätzliche Anforderung wird stark in die Planung der Wohneinheiten eingegriffen, was ebenfalls zu einem größeren Platzbedarf und somit zu Mehrkosten führt. Dies wirkt sich miet erhöhend auf die Bewohner aus. Durch die Vorgabe, alle barrierefreien Wohnungen auf einem Geschoss unterzubringen, entsteht kein Mehrwert der einzelnen Gebäude. Die Wohnungsunternehmen werden bei den Planungen der Gebäude und der Gestaltung der Grundrisse stark eingeschränkt, außerdem bringen die Änderungen einen erhöhten Platzbedarf in den einzelnen Wohneinheiten mit sich. Dies führt wiederum zu erheblichen Mehrkosten, da die benötigten Mehrflächen eine direkte Auswirkung auf das Bauvolumen und damit auch auf die Gesamtkosten haben. Bei den aktuellen Grundstückspreisen wird durch eine solche Anforderung das Ziel der Schaffung günstigen Wohnraums nicht erreicht werden können, mindestens aber erheblich beeinträchtigt. Die geplanten Änderungen und die damit verbundenen Bauanforderungen werden sich im Ergebnis kontraproduktiv auf den Bau neuen Wohnraums auswirken.

Des Weiteren wird § 54 Abs. 1 durch Satz 4 ergänzt, der besagt, dass in Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen eine und bei mehr als zwanzig Wohnungen mindestens zwei Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen. Dies überschreitet ebenfalls deutlich die Anforderungen der MBO im Hinblick auf Barrierefreiheit. Gilt es eine bestimmte Anzahl an Wohneinheiten nach DIN 18040-R zu realisieren, führt dies zu einem erhöhten Flächenverbrauch und somit ebenfalls zu erheblichen Mehrkosten. Wie zuvor geschildert, zeigen die Erfahrungen aus der Praxis der vom VdW südwest vertretenen Mitgliedsunternehmen, dass rollstuhlgerechte Wohnungen so spezifisch sind, dass eine Vermietung an Personen, die nicht auf den Rollstuhl angewiesen sind, deutlich erschwert bzw. praktisch ausgeschlossen ist. Die Vermietungspraxis zeigt zudem, dass die Nachfrage nach uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen keinesfalls in ganz Hessen gleich hoch ist. So schildern uns zahlreiche Mitgliedsunternehmen, dass entsprechende Wohnungen leer stehen oder nur mit großen Schwierigkeiten vermietet werden können, da sie zum einen aus den zuvor genannten Gründen nur für einen sehr eingeschränkten Personenkreis infrage kommen und zum anderen aufgrund der baulichen Mehrkosten auch mit höheren Mietkosten

verbunden sind. Aufgrund des nicht in ganz Hessen gleichermaßen bestehenden Bedarfs an uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen lehnt der VdW südwest die von der SPD-Fraktion vorgeschlagene allgemeine Vorgabe über die HBO ab.

Wird die Barrierefreiheit nach DIN 18040-R auf einem gesamten Geschoss gefordert, wird dies Auswirkungen auf die weitere Gestaltung der Wohneinheiten in den Geschossen darüber haben. Muss bspw. der Zugang zu den Kellerräumen mit einer Flurbreite von mindestens 1,50 m erforderlich sein, führt dies unvermeidbar zur weiterem Flächenverlust und somit ebenfalls zu einem höheren Bauvolumen, welches wiederum mit Mehrkosten verbunden ist.

Die von der SPD-Fraktion vorgeschlagene Streichung des § 54 Abs. 3 geht ebenfalls deutlich über die Anforderungen der Barrierefreiheit in der MBO hinaus, da dort die Absätze 1 und 2 nicht gelten, sollten die Anforderungen wegen schwieriger Geländebeziehungen, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können. Die in § 54 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmetatbestände für die Nichtanwendung der Vorgaben zur Barrierefreiheit sind aus Sicht der VdW südwest zwingend beizubehalten, da je nach topographischer Lage des Grundstückes (z.B. Hanglage) die Realisierung der Vorgaben zur Barrierefreiheit mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden sind und sich dies in hohem Maße auf die Baukosten auswirkt. Gerade kleinere Investoren würde dies vom Bau ganz abschrecken. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass es derzeit nur noch wenige Neubauf Flächen gibt und die Unternehmen im Zuge der Nachverdichtung oftmals auf Grundstücke angewiesen, die in einer gewachsenen städtebaulichen Umgebung liegen und somit das Einhalten aller geforderten Abstände nicht möglich ist. Der VdW südwest fordert daher die Beibehaltung der bisherigen Ausnahmetatbestände.

Fazit

Aus den oben dargestellten Gründen lehnt der VdW südwest den Antrag der SPD-Fraktion vollumfänglich ab.

Frankfurt, 10. Juni 2021

Hessischer Städtetag · Frankfurter Straße 2 · 65189 Wiesbaden

Hessischer Landtag
Die Vorsitzende des Ausschusses für
Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1 - 3
65183 Wiesbaden

Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchten wir uns für die Gelegenheit, zu dem
Gesetzentwurf zur Änderung der Hessischen Bauordnung
Stellung nehmen zu können, bedanken.

Wir unterstützen grundsätzlich die Initiative zur Schaffung von
zusätzlichem barrierefreiem Wohnraum. Dieses Ziel wird sich
allerdings in Großstädten, in denen eine Vielzahl der Wohn-
bauvorhaben mehrgeschossige Bauten betreffen, durch die
geplante Neuregelung in **§ 54 Abs. 1 HBO** kaum erreichen
lassen. Ein größerer Effekt wäre dort zu erzielen, wenn die
Obergrenze von maximal 20 barrierefrei zu errichtenden Woh-
nungen gestrichen würde. Diese Maximalgrenze führt nämlich
derzeit bei großen Wohnungsbauprojekten über 100 Wohn-
einheiten, wie sie z.B. in Frankfurt regelmäßig vorkommen, zu
Quoten unter 20 % barrierefreiem Wohnraum.

Zur in dem vorgelegten Entwurf vorgeschlagenen Streichung
des **§ 54 Abs. 3 HBO** möchten wir Folgendes mitteilen:

Ihre Nachricht vom:
12.05.2021

Ihr Zeichen:
I 2.4

Unser Zeichen:
TA 630.01 Pfl/Zi

Durchwahl:
0611/1702-32

E-Mail:
pflug@hess-staedtetag.de

Datum:
10.06.2021

Stellungnahme-Nr.:
050-2021

Verband der kreisfreien und
kreisangehörigen Städte im
Landes Hessen

Frankfurter Straße 2
65189 Wiesbaden
Telefon: 0611/1702-0
Telefax: 0611/1702-17

posteingang@hess-staedtetag.de
www.hess-staedtetag.de

Nassauische Sparkasse Wiesbaden
BIC: NASSDE55
IBAN: DE79 5105 0015 0100 0727 77

Sowohl nach den einschlägigen Kommentierungen als auch nach den Handlungsempfehlungen zur vergleichbaren Regelung in § 46 HBO a.F. bedarf es bzgl. des aktuellen § 54 Abs. 3 HBO keiner Abweichungsentscheidung durch die Bauaufsichtsbehörde. Vielmehr entscheidet hiernach über die Voraussetzungen des Wegfalls der Anforderungen an die Barrierefreiheit die Bauherrschaft eigenverantwortlich.

Aus unserem Mitgliederbereich wurde uns mitgeteilt, dass es gerade im Gastronomiebereich häufig an Barrierefreiheit fehle. Dies könnte durchaus darin begründet liegen, dass die Bauherrschaft eigenständig von den Vorgaben abweichen kann.

Wir sprechen uns daher dafür aus, dass die Entscheidung, ob von den Anforderungen der Abs. 1 und 2 abgewichen wird, nicht mehr bei der Bauherrschaft, sondern vielmehr bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde liegen sollte. Dies könnte entweder erreicht werden – wie im vorgelegten Gesetzentwurf vorgeschlagen – durch eine Streichung des Absatzes 3, so dass dann bei geplanten Abweichungen zunächst ein Antrag bei der Bauaufsicht nach § 73 Abs. 2 HBO zu stellen ist oder – was ggf. nochmal zur Klarstellung und Rechtssicherheit beitragen könnte – indem in einem neuen Absatz 3 deklaratorisch für etwaige Abweichungen von den Anforderungen der Abs. 1 und 2 auf die Regelung des § 73 HBO verwiesen wird.

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Gieseler
Direktor

Beauftragte der Hessischen Landesregierung für Menschen mit Behinderungen
Postfach 31 40, 65021 Wiesbaden

Geschäftszeichen:

Hessischer Landtag
Postfach 3240
65022 Wiesbaden

Bearbeiterin Clemens Beraus
Durchwahl (06 11) 3219 3708
Fax (06 11) 32719 3708
E-Mail clemens.beraus@hsm.hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht

Datum 10. Juni 2021

Landtagsdrucksache 20/5536
Gesetzentwurf Fraktion der SPD
Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gesetzentwurf der Fraktion der SPD greift Änderungsbedarfe in der Hessischen Bauordnung (HBO) auf, die Gegenstand der Petition des VdK (Drucksache 431/20 „Bauen in Hessen nur noch barrierefrei“) waren. In diesem Verfahren hat meine Amtsvorgängerin am 15.11.2019 eine Stellungnahme abgegeben, die ich im weiteren Verfahren unverändert übernommen und vertreten habe.

Nachfolgend nehme zu folgenden Punkten noch einmal aktuell Stellung:

1. Wohnungen, § 54 Abs. 1 HBO

§ 54 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) in seiner derzeit geltenden Fassung bestimmt, dass „in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein müssen, höchstens jedoch 20 Wohnungen. In

diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche die Kochnische barrierefrei zugänglich sein. Die Räume nach Satz 2 sind so herzustellen und vorzubereiten, dass sie für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind. Soweit die Wohnung über einen Freisitz verfügt, muss dieser von der Wohnung aus schwellenlos erreichbar sein. § 42 Abs. 5 bleibt unberührt“, (betrifft die Aufzugspflicht). Rollstuhlgeeignete Wohnungen sind in der HBO nicht vorgesehen.

Ich begrüße, dass mit dem Gesetzentwurf ein Vorschlag aus dem Parlament vorliegt, der diesen Mangel beheben will.

Der Bedarf an rollstuhlgeeigneten Wohnungen ist größer als das Angebot und wird künftig noch zunehmen.

In ihrer Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Landesregierung zur Neufassung der Hessischen Bauordnung 2018 (Drucksache 19/5379) hat die Bundesfachstelle für Barrierefreiheit ausgeführt, dass es aus ihrer Sicht unzulänglich sei, gar keine mit dem Rollstuhl zugänglichen und nutzbaren Wohnungen vorzusehen. Hier ausschließlich auf Förderprogramme zu setzen, so die Bundesfachstelle wörtlich, kann angesichts des zu erwartenden Bedarfs nicht ausreichen. Dabei solle der Gesetzgeber auch bedenken, dass sich ein größerer Raumbedarf auch dadurch ergeben werde, weil Menschen möglichst lang zu Hause bleiben wollen. Dadurch werde nicht nur die Zahl derer größer, die Zuhause einen Rollstuhl nutzen. Es werde auch der Platzbedarf durch Pflegeleistungen größer.

Die Bauordnung von Rheinland-Pfalz zeige, wie sowohl barrierefreie als auch R-Wohnungen im Neubau angemessen gesetzlich vorgeschrieben werden können.

Soweit zum damaligen Gesetzentwurf die Aussagen der Bundesfachstelle für Barrierefreiheit, die ich teile.

Diesen Hinweis auf die Bauordnung in Rheinland-Pfalz hat meine Amtsvorgängerin in Ihrer Stellungnahme vom 15.11.2019 zur Petition des VdK (Drucksache 431/20 „Bauen in Hessen nur noch barrierefrei“) aufgegriffen. Ich habe diese Ansicht beim Runden Tisch am 10. Juni 2020 ebenfalls vertreten, da sie einen Kompromiss zwischen den Interessen der Menschen mit Behinderungen und denen der Bauwirtschaft darstellt.

Der vorgelegte Gesetzentwurf sieht nun vor, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens 20 Prozent der Wohnungen - jedoch mindestens die Wohnungen eines Geschosses und nicht mehr als 20 Wohnungen - barrierefrei erreichbar und nutzbar sein müssen.

Allerdings wird Satz 1 dadurch eingeschränkt, dass in den Wohnungen nach Satz 1 (nur) die Wohn- und Schlafräume, *eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische so herzustellen und vorzubereiten sind, dass sie für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind.*

Problematisch an der vorgeschlagenen Regelung sind folgende zwei Punkte:

Die Wohnung muss nicht *insgesamt* barrierefrei oder mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Das bedeutet, dass es in der eigenen Wohnung für einen Menschen mit Behinderung Bereiche geben kann, die für ihn weder zugänglich noch nutzbar sind. § 51 Abs. 3 HBO in der derzeit geltenden Fassung regelt zwar ergänzend: „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind zusätzlich ausreichend große, leicht erreichbare Abstellräume insbesondere für Kinderwagen und Mobilitätshilfen herzustellen; die Herstellung als Gemeinschaftsräume ist zulässig. Die Abstellräume nach Satz 2 müssen schwellenlos zugänglich sein, *sofern dies nicht mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand verbunden oder aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist.*“

Der Hinweis auf den unverhältnismäßigen Mehraufwand in § 51 Abs. 3 Satz 3 HBO muss entfallen (s. nachfolgend Nummer 2 zu § 54 HBO Barrierefreies Bauen). Abstellräume für Mobilitätshilfen – also z.B. für Rollatoren und Rollstühle – die für die mobilitätsbehinderte Person im Zweifel nicht zugänglich und nutzbar sind, sind sinnlos.

Außerdem ist problematisch, dass Barrierefreiheit (und ggf. auch Rollstuhlnutzbarkeit?) nicht von vornherein gegeben sein muss, sondern es genügt, wenn die Wohnungen *für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind.* Was unter „leicht einzurichten und auszustatten“ genau zu verstehen ist, bleibt unklar. Diese Einschränkung ist deshalb zu streichen. Außerdem bedeutet diese Regelung, dass die Barrierefreiheit erst im Nachhinein hergestellt werden muss, wenn auch mit „leichtem Aufwand“.

Bzgl. Der rollstuhlgeeigneten Wohnungen sieht der Gesetzentwurf vor, dass in Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen eine und bei mehr als zwanzig Wohnungen mindestens

zwei Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen. Dies stellt zwar eine Verbesserung hinsichtlich der jetzigen HBO dar, dennoch halte ich die von mir im Petitionsverfahren vorgeschlagene Regelung (analog der Regelung in der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung) für vorzugswürdig, da hierdurch auch in kleineren Bauten ab drei Wohneinheiten schon R-Wohnungen geschaffen würden.

2. Unverhältnismäßiger Mehraufwand

Der Verzicht auf diesen unklaren Rechtsbegriff in § 54 HBO wird von mir begrüßt. Ich halte dies für eine Lösung, die der UN-Behindertenrechtskonvention Rechnung trägt. Die Nennung der „unverhältnismäßigen Mehrkosten“ lenkt den Blick einseitig darauf, Hindernisse auf dem Weg zur Barrierefreiheit zu suchen, statt ihn auf Lösungen zu richten.

3. Barrierefreiheit in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen?

Die Begrenzung der Barrierefreiheit bei öffentlichen Anlagen (und Gebäuden) auf die Teile, die dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienen, ist problematisch, weil damit die Arbeitsstätten ggf. ausgeklammert sind. Das führt dazu, dass Arbeitsstätten häufig im Nachhinein angepasst werden müssen. Diesen Aufwand scheuen Arbeitgeber nicht selten. Das wiederum führt zu einer Benachteiligung von schwerbehinderten Menschen im Arbeitsleben.

Daran ändert auch § 3a Abs. 2 Arbeitsstättenverordnung nichts. Er regelt lediglich, dass dann, wenn der Arbeitgeber *Menschen mit Behinderungen beschäftigt*, er die Arbeitsstätte so einzurichten und zu betreiben hat, dass die besonderen Belange dieser Beschäftigten im Hinblick auf die Sicherheit und den Schutz der Gesundheit berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die barrierefreie Gestaltung von Arbeitsplätzen, Sanitär-, Pausen- und Bereitschaftsräumen, Kantinen, Erste-Hilfe-Räumen und Unterkünften sowie den zugehörigen Türen, Verkehrswegen, Fluchtwegen, Notausgängen, Treppen und Orientierungssystemen, die von den Beschäftigten mit Behinderungen benutzt werden.

Dies erfordert keine Barrierefreiheit der Arbeitsstätte von vornherein, sondern lässt eine Zurüstung im Nachhinein gerade zu. Die Erfahrung lehrt, dass im Nachhinein hergestellte bauliche Barrierefreiheit, deutlich teurer und aufwändiger ist, als eine entsprechende Ausgestaltung von Anfang an.

Art. 9 Abs.1 Satz 2 Buchstabe a) UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK, „Zugänglichkeit“) ist damit auch durch den vorliegenden Entwurf zur Novelle der HBO nicht umgesetzt. Art 9 der UN-BRK sieht die Barrierefreiheit von Arbeitsstätten vor. Die Begrenzung der Barrierefreiheit auf die Teile, die dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienen, sollte entfallen, um mit dem Neubau öffentlicher Anlagen auch unter dem Gesichtspunkt der Arbeitsstätten baulich barrierefreie Anlagen zu schaffen.

4. Pflicht, ein Barrierefreiheitskonzept und die Umsetzung nachzuweisen

Abschließend möchte ich noch darauf hinweisen, dass es sich für die Umsetzung in der Praxis als erforderlich herausgestellt hat, nicht nur ein Barrierefreiheitskonzept zu erstellen und vorzulegen, was bereits nach dem Bauvorlagenerlass vom 13. Juni 2018 vorgesehen ist, sondern auch dessen Umsetzung nachzuweisen.

Dies sollte sowohl für Wohnungen als auch für Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, gelten (§ 54 Abs. 1 und 2).

Der Beginn des Planungsprozesses ist der richtige Zeitpunkt, um unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung festzulegen, wo Barrierefreiheit für die zweckentsprechende Nutzung erforderlich ist.

Es sollte in § 54 HBO geregelt werden, dass ein Barrierefreiheitskonzept erstellt und vorgelegt werden muss und dass dessen Umsetzung nachzuweisen ist. § 54 Abs. 2 Satz 3 kann dann ersatzlos gestrichen werden, da diese Fragen bereits im Rahmen eines Barrierefreiheitskonzepts geklärt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Rika Esser



VfA Hessen/Geschäftsstelle, Morgensternstr. 34, D-60596 Frankfurt

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen

per E-Mail

09.06.2021

Vereinigung
freischaffender
Architekten
Deutschlands e. V.

Landesgruppe Hessen

Morgensternstr. 43
D-60596 Frankfurt

T: 069 – 61 99 22 84
F: 069 – 61 99 22 85

info@vfa-hessen.de
www.vfa-hessen.de

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Gesetzentwurf Fraktion der SPD
Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
– Drucks. 20/5536 –

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Vereinigung der freischaffenden Architekten bedankt sich für die Möglichkeit in dieser Sache angehört zu werden.

Die VfA begrüßen die Initiative zur Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum, lehnt jedoch den hier vorliegenden Gesetzentwurf aus nachfolgenden Gründen ab.

- Der Gesetzgeber hat in der Novellierung der Hessischen Bauordnung 2018 aus guten Grund die Anforderungen für barrierefreies Bauen verändert. Mit Einführung der 20 Prozent-Quote wurde die Tatsache gewürdigt, dass hochgeschossige Gebäuden über eine Aufzugsanlage verfügen müssen und dort die weitere Erstellung barrierefreier Wohnungen gesamtwirtschaftlich effizient möglich ist.
- Die Behauptung im ländlichen Raum und bei kleineren Mehrfamilienhäusern entstehen mit Einführung der 20 Prozent-Quote weniger barrierefreie Wohnungen negiert die Tatsache, dass bereits ab 3 Wohnungen mindestens eine dieser Wohnungen barrierefrei zu erstellen ist. Bei diesen (kleinsten) Mehrfamilienhäusern liegt die Quote mit 33,3 Prozent bereits jetzt über der gesetzlichen Forderung von 20 Prozent.

- In gelebter Praxis entscheiden die Bauaufsichten nach gewissenhafter Prüfung im Einzelfall ob auf die Anforderung zur Erstellung von barrierefreien Wohnungen verzichtet werden kann. Mit diesem Verfahren wird den Besonderheiten des Bauens Rechnung getragen und die Entscheidung über einen möglichen Verzicht der Prüfung einer Fachbehörde übertragen. Alleine die Tatsache, dass dies rechtlich nicht definierbar sei ist als Begründung für einen Entfall aus Sicht der VfA nicht ausreichend.
- Es ist nicht richtig, dass die Herstellung von barrierefreien Wohnungen keine finanziellen Auswirkungen hat.

Mit freundlichen Grüßen

Olaf Gerstner

Geschäftsführer der Landesgruppe Hessen

10.06.2021

Die Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Landesentwicklung
Frau Janine Wissler
c/o Hessischer Landtag
Postfach 32 40
65022 Wiesbaden

Stellungnahme des CBF-Hessen zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD

Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

Drucks. 20/5536

Sehr geehrte Frau Wissler, sehr geehrte Damen und Herren,

die Landesarbeitsgemeinschaft der Clubs Behinderter und Ihrer Freunde e.V. (CBF Hessen) fördert die Sozialisation aller behinderten und nichtbehinderten Menschen durch den Aufruf zur Selbsthilfe und der Weckung von Eigeninitiative. Der CBF Hessen setzt sich insbesondere für die Loslösung aus der Bevormundung und Abhängigkeit von Dritten ein, um die Beteiligung und Mitsprache von behinderten Menschen bei der Gestaltung ihres eigenen Lebens zu erwirken.

Unsere Mitglieder sind Selbsthilfevereine, die neben ihrer allgemeinen Vereinstätigkeit Assistenzen und Fahrdienste für Menschen mit Behinderungen organisieren, sich als politische Vertreter für die Belange von Menschen mit Behinderungen einsetzen oder zur Barrierefreiheit von Baumaßnahmen beraten. Der CBF-Darmstadt vertreibt den CBF-Euroschlüssel, der es körperlich beeinträchtigten Menschen ermöglicht, selbständig Zugang zu behindertengerechten sanitären Anlagen und Einrichtungen zu erhalten.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.



Landesarbeits-
gemeinschaft der
Hessischen Clubs
Behinderter und
ihrer Freunde e.V.

Vorstand:

Georg Gabler
Benjamin Lotz
Johannes Marschall

Vereinsregistereintrag:

Amtsgericht Wiesbaden
Registergericht
Vereinsregister
Nummer 1838

CBF Darmstadt e.V.

Pallaswiesenstr. 123a
64293 Darmstadt
Tel.: 06151 / 81 220
www.cbf-da.de

**CBF-Dreieich und
Kreis Offenbach e.V.**

Mariahallstrasse 36
63303 Dreieich
Tel.: 06103 / 68 15 9
www.cbf-dreieich.de

**Interessenskreis
Behinderter Dieburg
und Umgebung e.V.**

Breslauer Straße 12
64832 Babenhausen
Tel.: 06073 / 37 46

Michael Müller
(Dipl.-Ing.)
Fachlicher Vertreter
für Barrierefreiheit

CBF Darmstadt e.V.
Flotowstraße 23
64287 Darmstadt

Tel.: 06151 / 67 915 85
mueller@cbf-hessen.de

Der Vorschlag der SPD zur Änderung der HBO berücksichtigt folgende Aspekte:

1. Barrierefrei zu errichtende Wohnungen müssen nicht nur „barrierefrei erreichbar und zugänglich“ sondern auch „barrierefrei nutzbar“ sein.
2. Die Schlüssel zur Bemessung der barrierefrei zu erstellenden Wohnungen der alten (2011) und der aktuellen Bauordnung (2018) werden miteinander kombiniert.
3. Einführung eines Schlüssels zur Bemessung einer Anzahl von mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen.
4. Streichung einer Ausnahmeregelung, die den Verzicht auf die Errichtung barrierefreier Wohnungen ermöglicht.

Der CBF-Hessen begrüßt diese Änderungsvorschläge und möchte die Initiative der SPD unterstützen.

Weniger „Barrierefreiheit“ seit 2018 in Hessen!

Die Novelle der Hessischen Bauordnung (HBO) des Jahres 2018¹ war ein herber Rückschlag für die Barrierefreiheit in Hessen. Der CBF-Hessen hatte dies bereits bei der damaligen Landtagsanhörung² und in einer Sitzungsvorlage³ am Abstimmungstag⁴ deutlich gemacht. Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen (AWI) jubelte hingegen bei der Anhörung in Vorfreude:

„Insbesondere der bewusste Verzicht auf gesetzlichen Zwang zur rollstuhlgerechten Nutzbarkeit der Wohnung ist jedoch genau der richtige Weg. Insoweit unterschreitet der Entwurf sogar die mittlerweile reduzierten Anforderungen in der MBO und hebt sich damit in erheblichem Maße positiv von den Bauordnungen vieler anderer Bundesländer ab.“⁵

Der Verein Deutscher Ingenieure e.V. (VDI) verweist in einem Statusreport darauf, dass sich allein unter Einhaltung der Landesbauordnungen keine mangelfreie Barrierefreiheit herstellen lässt.⁶ So unterschreiten sie massiv die Anforderungen die sich aus der

¹ [Hessische Bauordnung \(HBO\)](#)

² [Ausschussvorlage WVA 19/40 - Teil 4, Stellungnahme des CBF-Hessen zur Drucksache 19/5379, Stand: 29. Januar 2018, S. 328 ff.](#)

³ gemeinsam mit dem Landesbehindertenrat sowie dem Blinden- und Sehbehindertenbund in Hessen e.V.

⁴ Petition zu den Rechten von Menschen mit Behinderungen in der Novelle der Hessischen Bauordnung, 15.05.2018.

⁵ [Ausschussvorlage WVA 19/40 - Teil 4, Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen \(AWI-Hessen\), Stand: 29. Januar 2018, S. 322.](#)

⁶ VDI Verein Deutscher Ingenieure e.V. (Hg.): VDI-Statusreport Oktober 2017. Barrierefrei-Anforderungen im Bauordnungsrecht. Barrierefreiheit im Wohnungsbau, Düsseldorf 2017, S.7.

Anwendung der allgemein anerkannten Regeln der Technik ergäben.⁷ In ihrer Stellungnahme lobte die AWI die Landesregierung also dafür, dass in Hessen - mehr noch als in anderen Bundesländern - Minimalanforderungen unterboten wurden. Zu ergänzen wäre dies mit dem Hinweis, dass in der Hessischen Bauordnung auch die Vorgaben und Grundsätze des Hessischen Behindertengleichstellungsgesetzes (HessBGG) unberücksichtigt bleiben.⁸

Zu 1: „Barrierefreiheit“, die von Menschen mit Behinderungen nicht nutzbar ist!

Die AWI nennt dazu – wenn auch fachlich falsch – ein Beispiel. Man hätte vom Zwang zur rollstuhlgerechten Nutzbarkeit Abstand genommen. Tatsächlich hatte diese nie im Gesetz gestanden. Einige Wohnungen mussten bis dahin barrierefrei erreichbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Dies mag wie Wortklauberei klingen. Die Handlungsempfehlungen zur HBO legen aber dar, wie präzise der Begriff gemeint war:

„[„Zugänglichkeit“] bedeutet, dass Bewegungsflächen vor den Zugangstüren zu den genannten Räumen, Türbreiten und Schwellen nach der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN 18025 Teil 1 auszuführen sind. Entsprechende Bewegungsflächen innerhalb der Räume, die eine eigenständige Nutzung ermöglichen, sind nicht gefordert. Das Verlassen der Räume mittels Rollstuhl muss jedoch zumindest mit fremder Hilfe gewährleistet sein.“⁹

Als „barrierefrei“ wurden also Räume verstanden, die Menschen mit Behinderungen und insbesondere rollstuhlfahrende Personen weder nutzen noch selbstständig verlassen konnten. Seit der Novelle von 2018 müssen diese „barrierefreien“ Räume nicht einmal mehr mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Der VDI schreibt in seinem Papier dazu:

„Im Weiteren sind auch die Regierungen der Bundesländer gefordert, endlich ihre Bauordnungen in wesentlichen Punkten zu überarbeiten. Die Verpflichtung hierzu ergibt sich aus der UN-Behindertenrechtskonvention. Es ist absurd, teilweise nur die barrierefreie „Zugänglichkeit“ von Räumen zu fordern und damit bewusst die „Nutzbarkeit“ außen vor zu lassen.“¹⁰

Der SPD-Vorschlag räumt damit auf. Mit seiner Verabschiedung würden die barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht zu errichtenden Wohnungen und einige ihrer Räume zukünftig nicht

⁷ Eine Liste von Regelwerken, die ganz oder teilweise als allgemein anerkannte Regeln bei Bundesbauten angenommen werden müssen findet sich unter: [Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit \(Hg.\): Leitfaden Barrierefreies Bauen, Berlin 2016, S.13.](#)

⁸ Wir sind gerne bereit, dies an anderer Stelle ausführlicher zu belegen.

⁹ [Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2011 \(HE-HBO\) vom 22. Januar 2004 \(StAnz. S. 746\), aktualisierter Stand: 1. Oktober 2014, S.37.](#)

¹⁰ VDI Verein Deutscher Ingenieure e.V. (Hg.): VDI-Statusreport Oktober 2017. Barrierefrei-Anforderungen im Bauordnungsrecht. Barrierefreiheit im Wohnungsbau, Düsseldorf 2017, S.10.

nur erreichbar sondern auch nutzbar sein. Dies dürfte auch das sichere Verlassen von Räumen und Wohnung beinhalten. Sicherheitshalber wäre hier allerdings zu präzisieren.

Zu 2 und 3: Kostengünstiger barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungsbau!

Auch der Landesverband der Hessischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. (Haus & Grund Hessen) war voll des Lobes zur Bauordnungsnovelle des Jahres 2018:

„Ebenfalls positiv zu bewerten ist die Ersetzung im neuen § 54 Abs. 1 S. 2 der Worte „mit dem Rollstuhl zugänglich“ durch „barrierefrei zugänglich“. Die rollstuhlgerechte Zugänglichkeit ist beim Bauvorhaben mit hohen Kosten verbunden bei gleichzeitig relativ geringer Nachfrage nach derart ausgestatteten Wohnungen. [...] Für den rollstuhlgerechten Umbau einer Wohnung ist hingegen weiter auf Fördermittel zu setzen, um weiter zielgenau einzelne Vorhaben fördern zu können.“¹¹

Der Verband verweist dabei auf die nur für den Wohnungsbau geltende unlogische Definition, dass Barrierefreiheit der geringere Anspruch gegenüber Rollstuhlgerichtigkeit ist. Im Wesentlichen geht es darum, dass im rollstuhlgerechten Wohnungsbau von größeren Türbreiten und Bewegungsflächen auszugehen ist. Beide Punkte werden von weiten Teilen der Bauwirtschaft als „Kostentreiber“ bezeichnet.¹² Beide Behauptungen sind falsch. Der CBF-Hessen hat hierzu Umfragen bei einem großen Wohnungsbauunternehmen, Herstellern von Bauprodukten und Planern durchgeführt. Die Mehrkosten einer 90 cm Tür (gegenüber einer 80 cm breiten) sind heute nur noch minimal. Von den Befragten wurde er auf maximal 20 € pro vollständig fertig gestellter Tür geschätzt. Der praktische Zugewinn für den Mieter ist hingegen groß, denn eine 90 cm Tür ist nicht nur mit dem Rollstuhl sondern auch allgemein komfortabler und generationssicherer nutzbar. Auch größere Bewegungsflächen müssen bei fachgerechter Planung zu keinen Mehrkosten führen – allenfalls zu Verschiebungen der Nutzungswidmungen innerhalb eines Wohnungsgrundrisses. Die Wohnungsbauunternehmen wissen das auch. Der Projektentwickler TERRAGON schreibt in seiner Studie: „Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich“:

¹¹ [Ausschussvorlage WVA 19/40 - Teil 1, Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften – Drucks. 19/5379 – , Stand: 29. Januar 2018, S. 67.](#)

¹² [Ausschussvorlage WVA 19/40 - Teil 3, Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft hessischer IHKs zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- und straßenrechtlicher Vorschriften, Stand: 29. Januar 2018, S. 174.](#)

„Barrierefreies Bauen ist keine Frage der Kosten, sondern vielmehr der Konzeption und Planung.“¹³

Anhand des Musterprojektes eines fünfgeschossigen Wohnungsneubaus in Berlin ermittelte TERRAGON Mehrkosten zur Herstellung der Barrierefreiheit von 0,83 bis 0,35 Prozent - je nach Ausbaugrad der Barrierefreiheit und in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten.¹⁴ Gleichzeitig besteht ein stetig wachsender Bedarf an rollstuhlgerechten oder zumindest barrierefreien Wohnungen. Bereits heute beträgt der Anteil an Menschen mit schweren Behinderungen in der Bevölkerung Hessens 9,7%.¹⁵ Laut einer Studie des Statistischen Bundesamtes wird im Jahr 2060 jeder dritte Bundesbürger mindestens 65 Jahre alt sein.¹⁶

Barrierefreier Wohnraum lässt sich also günstig herstellen und gut vermarkten. Wird die Errichtung barrierefreien Wohnraumes jedoch bauordnungsrechtlich gefordert, können sich die Wohnungsbauunternehmen seine Herstellung nicht mehr vom Staat fördern lassen. Auf diesen Punkt zielt wohl die Argumentation von Haus & Grund Hessen.

Bei Umsetzung des SPD-Vorschlages¹⁷ würden zukünftig etwas mehr barrierefreie Wohnungen erstellt werden müssen, da er die Vorteile des alten Bemessungsschlüssels (HBO 2011)¹⁸ mit denen des neuen (HBO 2018)¹⁹ kombiniert. Er würde damit den Anforderungen der Zukunft gerecht. Die Obergrenze von 20 barrierefreien Wohnungen pro Gebäude bleibt bestehen. Gleichzeitig bewirkte der veränderte Bemessungsansatz, dass ungünstige Verschiebungen in der Verortung barrierefreien Wohnraumes, wie sie aus der

¹³ [TERRAGON \(Hg.\): Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich. Eine Analyse notwendiger Mehrausgaben gegenüber konventionellen Bauweisen von TERRAGON WOHNBAU. Teil I, Berlin 2017, S.6.](#)

¹⁴ <https://www.terragon-ag.de/aktuelles/studien/kostenvergleich-barrierefreies-bauen/> (10.06.2021)

¹⁵ [Statistisches Bundesamt \(DESTATIS\) \(Hg.\): Statistik der schwerbehinderten Menschen. Kurzbericht 2019. Wiesbaden 2020, S.6.](#)

¹⁶ [Statistisches Bundesamt \(DESTATIS\) \(Hg.\): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden 2015, S.6.](#)

¹⁷ SPD (2020) § 54 Barrierefreies Bauen „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen mindestens 20 Prozent der Wohnungen jedoch mindestens die Wohnungen eines Geschosses und nicht mehr als 20 Wohnungen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein. In den Wohnungen nach Satz 1 sind die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische so herzustellen und vorzubereiten, dass sie für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind. Soweit die Wohnung über einen Freisitz verfügt, muss dieser von der Wohnung aus schwellenlos erreichbar sein. Von den Wohnungen nach Satz 1 müssen in Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen eine und bei mehr als zwanzig Wohnungen mindestens zwei Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.“

¹⁸ HBO (2011) § 43 Wohnungen „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein.“

¹⁹ HBO (2018) § 54 Barrierefreies Bauen „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein, höchstens jedoch 20 Wohnungen. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei zugänglich sein.“

aktuellen Regelung resultieren, zukünftig vermieden würden.²⁰ Dennoch bliebe der boomenden Bauwirtschaft die Möglichkeit, sich darüber hinaus erstellte Wohnungen staatlich subventionieren zu lassen. Der SPD-Vorschlag berücksichtigt aber auch erstmals den Wohnungsbedarf von Menschen die Rollstühle nutzen.

Zu 4: „Barrierefreiheit“, die nicht umgesetzt werden muss!

Wenn ein Bauherr keine barrierefreien Wohnungen errichten möchte, kann er sich auf den „unverhältnismäßigen Mehraufwand“ berufen – also auf eine Ausnahmebestimmung der Bauordnung, die den Verzicht auf den Bau der Wohnungen erlaubt, wenn dies eine unzumutbare Belastung wäre. Juristisch ist das heikel, denn die Definition des unverhältnismäßigen Mehraufwandes ist etwas sperrig:

„Unverhältnismäßigkeit dürfte erst anzunehmen sein, wenn die sonst – also ohne erschwerte Bedingungen – für die Herstellung der Barrierefreiheit anfallenden Kosten um mehr als 50 % überschritten würden.“²¹

... und nach Meinung der Experten nicht allein eine finanzielle Abwägung. Der Bauherr kann allerdings selbst darüber abwägen. Es ist keine Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde notwendig:

„Liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des Satz 3 vor, bedarf es keiner Abweichungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde. Es obliegt der Eigenverantwortung der Bauherrschaft und der von ihr beauftragten am Bau Beteiligten, den Wegfall der Verpflichtung zu prüfen.“²²

Der VDI schreibt hierzu:

„Es ist wenig sinnvoll, das vereinfachte Genehmigungsverfahren auf den Wohnungsbau anzuwenden, bei dem die Zusicherung des Bauherrn der einzige Nachweis für die Umsetzung der Barrierefreiheit ist.“²³

²⁰ In der Landtagsstellungnahme und der Sitzungsvorlage von 2018 wies der CBF-Hessen darauf hin, dass durch die Einführung der 20% Regel sich auch die Orte verändern, an denen barrierefreier Wohnraum entsteht. In Darmstadt etwa, wo sehr große Wohnbauten selten sind, entstünden weniger barrierefreie Wohnungen; in Groß-Gerau hingegen mehr. Im ländlichen Raum, in dem kleinteiliger Wohnungsbau üblich ist, entstünden ebenfalls deutlich weniger barrierefreie Wohnungen.

²¹ [Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2002 \(HE-HBO\) vom 22. Januar 2004 \(StAnz. S. 746\), aktualisierter Stand: 1. Dezember 2011, S.42.](#)

²² Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2002 (HE-HBO) vom 22. Januar 2004 (StAnz. S. 746), aktualisierter Stand: 1. Dezember 2011, S.42.

²³ VDI Verein Deutscher Ingenieure e.V. (Hg.): VDI-Statusreport Oktober 2017. Barrierefrei-Anforderungen im Bauordnungsrecht. Barrierefreiheit im Wohnungsbau, Düsseldorf 2017, S.10.

Im SPD-Vorschlag wird diese Problematik durch die Streichung der Ausnahmemöglichkeit gelöst. Es dürften ohnehin wenig Fälle auftreten, in denen eine tatsächliche Unzumutbarkeit nach fachgerechter Abwägung gegeben ist.

Intransparentes Prüfverfahren!

Die HBO Novelle des Jahres 2018 bewirkte, dass weniger Wohnraum für Menschen mit Behinderungen und dieser noch dazu in schlechterer Qualität gebaut werden muss. Dennoch bescheinigte sich die Landesregierung:

„Besondere Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen: Das Gesetz wurde am Maßstab der UN-Behindertenrechtskonvention überprüft. Es besteht kein Änderungsbedarf.“²⁴

Dies ist Ergebnis der Anwendung eines Prüfleitfadens der unter Federführung des Referates zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK) in Hessen entstanden ist²⁵. Der CBF-Hessen hat sowohl beim Referat wie auch beim Wirtschaftsministerium um Einsicht in die Prüfunterlagen oder zumindest um ein Gespräch mit der mit der Prüfung betrauten Person gebeten. Leider haben wir keine Auskunft erhalten. Wir halten das für intransparent.

Fazit

CDU und Bündnis 90 die Grünen nehmen sich in ihrem aktuellen Koalitionsvertrag vor:

„Wir wollen die Wohnmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung fördern, um ihnen ein möglichst eigenständiges Leben zu ermöglichen, auch in alternativen Wohnformen.“²⁶

Die Bauordnungsnovelle von 2018 war kein Schritt in diese Richtung. Der Vorschlag der SPD gleicht gravierende Fehler im Bereich des Wohnungsbaus aus, im öffentlich zugänglichen Raum bestehen aber weiterhin wesentliche Mängel. Das Hessische Baugesetz wäre selbst nach der Umsetzung der SPD-Vorschläge noch nicht besonders fortschrittlich.

Die Bauordnung legt eine wichtige Grundlage für die bauliche Barrierefreiheit und damit für die Inklusion in Hessen. Ihre Vorgaben müssen konform mit der UN-BRK und dem

²⁴ [Hessischer Landtag: Drucksache 19/5794, 20. 12. 2017, S.1.](#)

²⁵ <https://www.brk.hessen.de/umsetzung-in-hessen/normpruefung/> (10.06.2021).

²⁶ KOALITIONSVERTRAG zwischen CDU Hessen und BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN Hessen für die 20. Legislaturperiode: Aufbruch im Wandel durch Haltung, Orientierung und Zusammenhalt, Z.994-996.

Hessischen Behindertengleichstellungsgesetz sein. Unabhängig von seiner Annahme oder Ablehnung sollte der SPD-Vorschlag als Anstoß für eine konstruktive Diskussion um die Barrierefreiheit in der Hessischen Bauordnung genutzt werden. Der Leitfaden für die Normprüfung im Bundesland Hessen ist dabei allerdings keine Hilfe.

Michael Müller (Dipl.-Ing.)
Sachverständiger für barrierefreies Planen
Lehrbeauftragter Hochschule Darmstadt

Club Behinderter und ihrer Freunde Darmstadt e. V.
Behindertenbeauftragter der Stadt Darmstadt
für barrierefreies Bauen und Mobilität
Flotowstraße 23, 64287 Darmstadt

Telefon: 06151/6791585
E-Mail: michael.mueller@cbf-darmstadt.de



Arbeitsgemeinschaft der Hessischen Handwerkskammern ·
Postfach 2960 · 65019 Wiesbaden

Hessischer Landtag
Die Vorsitzende des Ausschusses
für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Frau Janine Wissler
Schlossplatz 1 - 3
65183 Wiesbaden

per E-Mail

**Gesetzentwurf
Fraktion der SPD
Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
-Drucksache 20/5536-**

Sehr geehrte Frau Wissler,
sehr geehrte Frau Schnier,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit möchten wir uns für die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme bedanken und äußern uns zu dem Entwurf wie folgt:

Die Bereitstellung von mehr barrierefreien Wohnraum ist aus Sicht des Handwerks positiv zu bewerten. Durch die im vorgelegten Gesetzesentwurf enthaltene Regelung, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens 20 Prozent der Wohnungen jedoch mindestens die Wohnungen eines Geschosses und nicht mehr als 20 Wohnungen frei erreichbar und nutzbar sein müssen, wird die vor der Änderung im Jahr 2018 bestehende Regelung mit der aktuellen Regelung kombiniert. Durch die vorgelegte Änderung wird die Quote von barrierefreien Wohnraum so insgesamt erhöht.

Die im Entwurf vorgeschlagene Streichung des § 54 Absatz 3 HBO, wonach die Anforderungen nach Absatz 1 und 2, nämlich die Verpflichtung zur Schaffung barrierefreien Wohnraums, sowie die Vorgabe, dass öffentlich zugängliche Anlagen in bestimmten Teilen barrierefrei sein müssen, jeweils nicht gelten, soweit sie nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand umgesetzt oder aus bautechnischen Gründen nicht erfüllt werden können, ist aus Sicht des Handwerks kritisch zu sehen. Bei der Bezeichnung „unverhältnismäßiger Mehraufwand“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Dieser ist durch Auslegung zu konkretisieren und ermöglicht dem Rechtsanwender im Einzelfall eine gewisse Flexibilität bei der Anwendung der Norm.

7. Juni 2021

Ihr Zeichen: I 2.4
Unser Zeichen: II.1-Wei-Bs

Ansprechpartner:
Leonie Weiß
Telefon 0611 136-199
Telefax 0611 136-8199
leonie.weiss@hwk-wiesbaden.de

Arbeitsgemeinschaft der Hessischen
Handwerkskammern –
Die Dachorganisation der drei
hessischen Handwerkskammern
Frankfurt-Rhein-Main, Kassel und Wiesba-
den.

Hausanschrift:
Bierstadter Straße 45
65189 Wiesbaden
info@handwerk-hessen.de
www.handwerk-hessen.de

Präsident:
Heinrich Gringel
Geschäftsführer:
Bernhard Mundschenk

Wiesbadener Volksbank
IBAN DE20 5109 0000 0000 2472 00
BIC (Swift-Code) WIBADE5W



Bei der Formulierung „bautechnische Gründe“ handelt es sich gleichfalls um einen auslegungsfähigen Begriff, welcher eine individuelle Prüfung des Einzelfalls ermöglicht. Aufgrund der Vielfältigkeit und Besonderheiten der betroffenen Bauvorhaben sowie den unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten, ist es deshalb aus Sicht des Handwerks unbedingt erforderlich, dass eine Regelung, nach der die Verpflichtung im Einzelfall entfällt, in der Norm enthalten bleibt.

An der mündlichen Anhörung am Montag, 21. Juni 2021 werden wir nicht teilnehmen, wir bitten insoweit um Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Mundschenk
Geschäftsführer

Frankfurter Behindertenarbeitsgemeinschaft (FBAG)

Susanne Bell
Sprecherin Fachausschuss Bauen, Wohnen, Freizeit
Frankfurt am Main, 10.6.2021

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD im Hessischen Landtag
Drucksache 20/5536

Die Frankfurter Behindertenarbeitsgemeinschaft ist ein Zusammenschluss aus Frankfurter Behindertenverbänden, Einzelpersonen mit Behinderung sowie Dezernaten und Ämtern in der Stadt Frankfurt am Main. Sie setzt sich für Gleichstellung und Selbstbestimmung aller Menschen mit Behinderungen in allen Lebensbereichen ein und tritt insbesondere seit Inkrafttreten der UN-Behindertenrechtskonvention für deren Umsetzung ein.

Unserer Erfahrung zufolge ist das Fehlen von passendem Wohnraum eines der zentralen Hindernisse für die Realisierung des in der UN-BRK festgelegten Ziels Selbstbestimmte Lebensführung und Inklusion in die Gemeinschaft (Art. 19)¹.

Wir sehen die vorgeschlagenen Änderungen in der HBO daher als dringlich und wichtig an und befürworten die schnellstmögliche Umsetzung.

Inklusion benötigt passenden Wohnraum

Der in der UN-BRK festgeschriebene Paradigmenwechsel hin zu selbstbestimmter Lebensführung innerhalb der Gemeinschaft bedeutet konkret, dass behinderte Menschen, unabhängig von der Art und dem Grad ihrer Beeinträchtigung, nicht in Heimen, Sonderinstitutionen oder stationären Wohnformen leben müssen, sondern selbst entscheiden, wo und mit wem sie wohnen möchten - als Teil der Gemeinschaft, „mittendrin statt nur dabei“².

„Es geht nicht lediglich darum, innerhalb der bestehenden gesellschaftlichen Systeme (...) gleichsam die Türen zu öffnen, um nach Maßgabe des Möglichen für Behinderte Platz zu schaffen. Vielmehr ist der Anspruch, die Gesellschaft und ihre Subsysteme so zu verstehen, dass Menschen mit Behinderungen von vornherein darin selbstverständlich zugehörig sind. Der neue Leitbegriff der Inklusion signalisiert den geforderten Wandel hin zu einer selbstverständlichen Zugehörigkeit. Mit

¹ Artikel 19 UN-BRK - Unabhängige Lebensführung und Einbeziehung in die Gemeinschaft

„Die Vertragsstaaten dieses Übereinkommens 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

a) 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;

...“

Treffender als „unabhängige Lebensführung“ ist aus Sicht von Verbänden „selbstbestimmte Lebensführung“ - Vgl. die Schattenübersetzung der UN-BRK des Netzwerks Artikel 3.

² Christian Judith: „Inklusion! Illusion?“, in: *Aktion Mensch Wissen Inklusion* (Themenheft Inklusion), Bonn: Aktion Mensch, 2013, S. 69.

der Ratifizierung der UN-Behindertenrechtskonvention in Deutschland im Jahr 2009 haben sich der Bund sowie Länder und Kommunen dazu verpflichtet, Inklusion konsequent umzusetzen.“³

Um den dafür notwendigen Prozess der Deinstitutionalisierung hin zum selbstbestimmten Wohnen in der Gemeinde („community living“ / „Wohnformen, die Menschen mit Behinderung, unabhängig von der Art und dem Grad der Beeinträchtigung, eine sinnvolle Wahl ihres Wohnorts (...) erlauben“⁴) zu ermöglichen, ist passender Wohnraum grundlegende Voraussetzung.

Dass Deutschland in diesem Prozess deutlich voranschreiten muss, macht u.a. der UN-Ausschuss für die Rechte von Menschen mit Behinderungen in seiner Reaktion auf den ersten Staatenbericht Deutschlands deutlich: „Der Ausschuss ist besorgt über den hohen Grad der Institutionalisierung und den Mangel an alternativen Wohnformen ...“⁵

Inklusion bedeutet nicht Integration in einen Teilbereich - das wäre der Fall, wenn man z. B. barrierefreien bzw. mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnraum nur in bestimmten Gebäuden planen oder in einzelnen Stadtteilen ansiedeln würde - sondern Leben innerhalb der Gemeinschaft, also in Bezug auf Wohnen in allen Quartieren, Lagen, Wohnungsgrößen, Wohnformen etc. einer kommunalen Wohnbebauung.



Bildquelle: <https://www.aktion-mensch.de/dafuer-stehen-wir/das-bewirken-wir/kampagnen/service/downloads.html>, abgerufen am 17.5.2021.

Verankerung in der Bauordnung als zentrale Voraussetzung

Ein entscheidendes Hindernis für die Verwirklichung selbstbestimmter Lebensmodelle inmitten der Wohnquartiere bildet in hessischen Städten und Kommunen das Fehlen von passendem,

³ Heiner Bielefeldt: *Zum Innovationspotenzial der UN-Behindertenrechtskonvention*. Essay. Berlin: Deutsches Institut für Menschenrechte, 2009, S. 11. https://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/user_upload/Publikationen/Essay/essay_zum_innovationspotenzial_der_un_behindertenrechtskonvention_auflage3.pdf, abgerufen am 22.5.2021.

⁴ FRA-European Union Agency for Fundamental Rights: *Von Einrichtungen zum Leben in der Gemeinschaft - Perspektiven für Menschen mit Behinderungen*. Zusammenfassung. S. 10, https://fra.europa.eu/sites/default/files/fra_uploads/fra-2018-from-institutions-to-community-living-ground-perspectives-summary_de.pdf, abgerufen am 22.5.2021.

⁵ Ausschuss für die Rechte von Menschen mit Behinderungen, Dreizehnte Tagung, 25.März-17.April 2015, Abschließende Bemerkungen über den ersten Staatenbericht Deutschlands, S. 10, auf: https://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Weitere_Publikationen/CRPD_Abschliessende_Bemerkungen_ueber_den_ersten_Staatenbericht_Deutschlands.pdf, abgerufen am 22.5.2021.

Zur Entwicklung ambulanten und stationären Wohnens vgl. auch: *Wer Inklusion will, sucht Wege. Zehn Jahre UN-Behindertenrechtskonvention in Deutschland*. Deutsches Institut für Menschenrechte, Monitoring-Stelle UN-Behindertenrechtskonvention, Berlin, 2019, S. 17-21.

barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum.⁶ Dabei ist festzuhalten, dass behinderte Menschen so divers sind wie die ganze Gesellschaft. Jüngere sowie ältere Menschen, Familien mit behinderten Eltern(teilen) oder Kindern, Singles, Paare oder Wohngemeinschaften benötigen Wohnraum - unter strikter Wahrung des Wunsch- und Wahlrechts nach §19 UN-BRK.

Nur die Festschreibung in der Bauordnung kann sicherstellen, dass barrierefreie sowie dazu auch mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen breit gefächert über alle Bauvorhaben hinweg entstehen - in der notwendigen Kontinuität und unabhängig von politischen oder finanziellen Abwägungen.

„Um die Wohnungsnot von Menschen mit Behinderungen auf absehbare Zeit zu beheben, wäre es notwendig, Bauherren von Beginn an zu barrierefreiem Bauen zu verpflichten. Dies wäre auch kostengünstiger als der Umbau bereits bestehender Wohnungen. Ein Blick auf die Bauvorschriften auf Länderebene zeigt jedoch, dass diese lediglich dazu verpflichten, einen Bruchteil der Wohnungen im Neubau barrierefrei zu gestalten (...). Barrierefreiheit wird zudem unterschiedlich verstanden und bedeutet im Detail häufig, dass das Gebäude und auch die Wohnung nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind, etwa weil nur der Eingangsbereich, aber nicht alle Räume barrierefrei sind. Darüber hinaus bestehen vielfach Ausnahmeregelungen, die es Bauherren erlauben, bei einem behaupteten „unverhältnismäßigem Mehraufwand“ in bestimmten Bereichen auf eine barrierefreie Gestaltung zu verzichten. Das Bauordnungsrecht wird also derzeit nicht effektiv als Instrument für die Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen genutzt.“⁷

Grundlagen für Barrierefreiheit müssen mit dem Rohbau gelegt werden, denn nachträglicher Umbau kann hohe Kosten verursachen oder sogar unmöglich sein. Daher ist es aus unserer Sicht unabdingbar, mindestens die jetzige Quote wie vorgeschlagen mit dem vorherigen Modell aus der Musterbauordnung zu verknüpfen, so dass auch in kleineren Wohngebäuden barrierefreier Wohnraum entsteht, sowie die Ausnahmemöglichkeit wegen „unverhältnismäßigem Mehraufwand“ zu streichen. Angesichts des mit dem demographischen Wandel steigenden Bedarfs an barrierefreiem Wohnraum und der Tatsache, dass ältere Bestandswohnungen in hessischen Kommunen vielfach nicht barrierefrei sind, wäre eine weitgehendere Verpflichtung sinnvoll; im Grunde müsste jeglicher Wohnungsneubau barrierefrei sein (auffindbar, zugänglich, nutzbar).

„Eine inklusive, barrierefreie Gestaltung ist Grundvoraussetzung für ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Teilhabe im Alter und/oder bei Behinderung. Darüber trägt sie dazu bei, Stürze zu vermeiden und dient so der Unfallprävention. Bei Eintritt einer Pflegebedürftigkeit ist die ambulante Pflege innerhalb einer barrierefreien Wohnung einfacher und länger realisierbar als in einer nicht-barrierefreien Wohnung. Typische Knackpunkte sind hier neben Stufen und Schwellen meist zu kleine Bäder, die keinen Platz für die Unterstützung durch eine Pflegeperson bieten sowie mangelnde Bewegungsflächen und zu schmale Durchgänge, die die Nutzung von Rollatoren oder Gehhilfen erschweren oder unmöglich machen. Barrierefreier Wohnraum kann langfristig dazu beitragen, den Anteil der ambulant versorgten Menschen zu erhöhen und so Kosten in der Pflege und im Gesundheitswesen zu reduzieren. Obwohl die Vorteile auf der Hand liegen, wird barrierefreies Bauen noch allzu oft mit Kostensteigerung gleichgesetzt. Dabei steht Barrierefreiheit – bei sinnvoller und vorausschauender Planung – nicht per se im Widerspruch zu wirtschaftlichem Bauen.“⁸

⁶ Der Staatenbericht der Bundesrepublik Deutschland vom September 2019 zur UN-BRK stellt fest: „Besonders Menschen mit Behinderungen spüren bei der Wohnungssuche die angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten in vielen Regionen Deutschlands.“ (Zweiter und Dritter Staatenbericht der Bundesrepublik Deutschland zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen, Berlin: Bundesministerium für Arbeit und Soziales, Berlin, 2019, S. 59-60). Im Weiteren verweist der Staatenbericht der BRD jedoch lediglich auf Förderprogramme.

⁷ Aichele, Valentin, u.a. : *Wer Inklusion will, sucht Wege. Zehn Jahre UN-Behindertenrechtskonvention in Deutschland*. Deutsches Institut für Menschenrechte, Monitoring-Stelle UN-Behindertenrechtskonvention, Berlin, 2019, S. 17.

⁸ <https://www.bfb-barrierefrei-bauen.de/barrierefrei-bauen-wachstumsmarkt-mit-potenzial/> , abgerufen am 21.5.2021.

Einbezug von „R“-Wohnungen in HBO grundlegend für selbstbestimmtes Wohnen

Ebenso ist der Einbezug von uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen („R“) in die Bauordnung zentral. Mit entsprechenden Türbreiten und Rangierflächen bieten diese Wohnungen auch bei schwereren oder fortschreitenden Behinderungen Platz für die Unterstützung durch Assistenzpersonen, zum Rangieren mit unterschiedlichen Arten von Rollstühlen oder Rollatoren und erlauben den Einsatz von Hilfsmitteln wie Patientenlifter.

Diese Wohnungen in der Hessischen Bauordnung zu verankern (wie mit guten Erfahrungen seit 2015 in Rheinland-Pfalz der Fall, seit kürzerem auch in Bremen und Niedersachsen) trägt der Entwicklung Rechnung, dass ältere sowie behinderte Menschen - auch mit Unterstützungsbedarf - selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben möchten.

In Frankfurt am Main weisen wir als Behindertenarbeitsgemeinschaft ebenso wie Träger und Verbände und das Amt für Wohnungswesen seit Jahren auf das Fehlen von „R“-Wohnungen hin. Uns sind viele Einzelfälle bekannt, in denen Menschen mit entsprechenden Behinderungen keine solche Wohnung finden. Unseren Erfahrungen nach stellen - im Gegensatz zu der im Kommentar zur HBO-Novellierung 2018 gemachten Aussage⁹ - Kommunen und Träger eine ausreichende Versorgung mit „R“-Wohnungen keineswegs sicher. Vorwiegend trägerbasierte Modelle stehen zudem unserer Ansicht nach nicht im Einklang zu dem oben skizzierten Grundsatz von Inklusion mit Wahl des Wohnorts sowie der Möglichkeit, zu entscheiden, wo und mit wem man leben möchte, und dass niemand verpflichtet ist, in besonderen Wohnformen zu leben.

Mit der HBO-Novellierung 2018 wurden auch die wenigen „R“-Anforderungen an die barrierefreien Wohnungen gestrichen (Zugänglichkeit von bestimmten Räumen mit dem Rollstuhl). Dies sollte rückgängig gemacht werden: Die Zugänglichkeit mit dem Rollstuhl von Räumen in den allgemein barrierefreien Wohnungen würde auch hier mehr Flexibilität zu ermöglichen.

Frankfurt am Main, den 10.6.2021



Susanne Bell

FBAG - Frankfurter Behindertenarbeitsgemeinschaft
Sprecherin Fachausschuss Bauen, Wohnen, Freizeit

Tel.: 0171-2612193

Email: susanne.bell@online.de

Geschäftsführung:

Dezernat Soziales, Senioren, Jugend und Recht, Behindertenbeauftragter Sören Schmidt
Schillerstr. 20, 60313 Frankfurt am Main, Tel.: 069-21244980

Vorsitzende:

Sabine Eickmann. Damaschkeanger 54, 60488 Frankfurt. Tel.: 069-13822280, Fax: 069-762944
Email: s.eickmann@fbag.de

⁹ Vgl. Hess. Landtag, Drucksache 19/5379, S. 96: „Eine ausreichende Versorgung mit uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen soll u.a. in der Zuständigkeit der Kommunen und öffentlicher Träger verbleiben.“

BSBH e.V. • Börsenstraße 14 • 60313 Frankfurt am Main

Per E-Mail

h.schnier@ltg.hessen.de und
m.eisert@ltg.hessen.de

10.06.2021

Klaus Meyer, Tel.: 069 / 15 05 96-72
Ihr Ansprechpartner

**Stellungnahme des Blinden- und Sehbehindertenbundes in Hessen e. V.
(BSBH) zur Drucksache 20/5536 Gesetzentwurf Fraktion der SPD
Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten Gesetzentwurf möchten wir nachfolgend Stellung nehmen:

Der Antrag der Landtagsfraktion der SPD ist u. E. ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung und wird von uns sehr begrüßt. Bezüglich § 54 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzentwurfs sehen wir jedoch die Gefahr, dass in öffentlich zugänglichen Gebäuden die Bereiche, welche "nur" Arbeitsplätze umfassen, nicht barrierefrei gestaltet werden. Dies wäre ein weiteres Hindernis, Menschen mit Behinderung eine Beschäftigung auf dem ersten Arbeitsmarkt zu ermöglichen.

Darüber hinaus schließen wir uns bezüglich § 54 des Gesetzentwurfs den Ausführungen des CBF Hessen an.

Wir bedauern es sehr, dass anscheinend auch dieses Gesetzgebungsverfahren nicht genutzt werden soll, die Barrierefreiheit in der Hessischen Bauordnung umfassend zu verankern. Nachfolgend in einer Kurzdarstellung die Punkte, welche, wenn nicht in diesem Gesetzgebungsverfahren dann zeitnah in einem weiteren Gesetzgebungsverfahren angegangen werden müssen,

insbesondere um die Ziele der seit 2009 in Deutschland geltenden UN-Behindertenrechtskonvention und der EU-Richtlinie 882/2019 (European Accessibility Act) umzusetzen.

Aus unserer Sicht regelbedürftige Schwerpunkte insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen sind

- das zu einer barrierefreien Bauweise nach dem Vorbild von § 4 Bundesgleichstellungsgesetz und § 3 Abs. 1 Hessisches Behindertengleichstellungsgesetz auch die "Auffindbarkeit" gehört (§ 2 Abs. 8 HBO),
- das die Belange auch von blinden und sehbehinderten Menschen beim Brandschutz berücksichtigt werden (§ 36 HBO),
- das Unfallschwerpunkte durch Baustellen und Treppen durch geeignete Maßnahmen entschärft werden (§§ 11 und 37 HBO),
- das technische Einrichtungen wie Aufzüge auch im Touchscreenzeitalter von blinden und sehbehinderten Menschen genutzt werden können (§ 42 HBO),
- das auch die Barrierefreiheit im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft wird (§ 65 HBO).

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Meyer
Geschäftsführer