

Datum: 14.09.2017

Ho-Se

Pläne zur Umgestaltung der bisherigen Entwurfsfassung zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (Gesetzesentwurf der Landesregierung / Drs. 17/7278) durch die Vorlage 33 an den Niedersächsischen Landtag vom 25.8.2017

am 20. oder am 21. September 2017 wird der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung unter Einbindung der Vorlage 33 vom 25.8.2017 im Plenum behandelt. Die Vorlage sieht eine nochmals erhöhte Quote der Schaffung barrierefreien Wohnraums vor. Mit der überreichten heutigen Stellungnahme und den darin zum Ausdruck kommenden Argumenten bitten wir Sie, einen Beschlussantrag hierüber nicht zuzustimmen.

Die grundsätzliche Position von Haus & Grund Niedersachsen

Barrierefreies Bauen und Wohnen an sich ist schon aus demographischen Gründen zu begrüßen. Hinzu tritt die besondere Schutzbedürftigkeit barrierebehaffter Menschen, sei dies durch Unfall oder sei es durch Krankheit oder schließlich durch Alter hervorgerufen. Haus & Grund Niedersachsen spricht sich ebenfalls für das barrierefreie Bauen und Wohnen aus. Dabei darf aber nicht ökonomisch unsinnig vorgegangen werden. Die entstehenden Baukosten dürfen nicht über Gebühr verteuert werden.

Im Einzelnen:

Ökonomische Machbarkeit gewährleisten

Barrierefrei errichtete Wohnungen dürfen nicht zu teuer werden für den Nutzer. Bedarf besteht vor allem in der Gruppe der Normalverdiener und der Transferleistungsbezieher. Vermögende Menschen sind bereits mit entsprechend hergerichteten Wohnungen versorgt. Denn sie können teurere Preise bezahlen. Um die Wohnungen

bezahlbar zu halten, dürfen die Baukosten nicht über Gebühr steigen. Das aber passiert bei der angenommenen erhöhten Quote durch die Notwendigkeit, mehr Aufzüge einzubauen, mehr Wohnungen mit größerem Flächenbedarf zu realisieren und damit die Anzahl der Wohnungen im Gebäude an sich genau wie die Mieteinnahmen daraus zu reduzieren. Schließlich müssen auch breitere Stellplätze in erhöhter Anzahl geschaffen werden, was ebenso zu einer Verteuerung der Baukosten und zu einer Mietreduzierung führt, vor allem aber dazu, dass weniger Stellplätze auf dem vorhandenen Baugrund realisiert werden können. Es bedarf dann einer teuren Ablösung von mindestens 25.000 € pro Stellplatz oder einer Reduktion realisierter Wohnungen. Insgesamt zeigt sich also der Effekt, dass dann weniger Wohnraum errichtet wird.

Dies streitet nicht nur diametral gegen die von einem breiten Konsens getragene Absicht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Vor allem der soziale Wohnungsbau wird gebremst und blockiert. Der beabsichtigte Effekt eines vermehrt geschaffenen barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnraums wird durch die neuen Pläne genau in sein Gegenteil verkehrt.

Stattdessen fordert Haus & Grund Niedersachsen, barrierefrei zu bauen, aber nicht ökonomisch unsinnig. Barrierefreies Bauen muss bezahlbar bleiben. Über die momentan geltende Quote sollte deshalb nicht hinaus geplant werden. Denn wenn die Wohnungen nicht mehr angeboten werden können, dann tut man von Seiten des Gesetzgebers der Wohnungswirtschaft nichts Gutes.

Bedarfsorientierte Regelungen zwingend

Häufig können die Wohnungen auch schon aufgrund ihres Zuschnitts nicht erfolgreich angeboten werden. Das gilt auch für barrierebehafte Nutzer, die häufig zum Ausdruck bringen, dass man diese und jene Einrichtung und Ausstattung oder einen DIN-gerechten Flächenzuschnitt zur Erfüllung des Kriteriums „barrieregerecht“ überhaupt nicht konkret benötigt.

Barrierefrei oder rollstuhlgerecht realisierte Wohnungen büßen ihren Zweck bei hohen Baukosten in Gebieten ein, wo sie aufgrund der eigenen eingeschränkten Mobilität kein infrage kommender Nutzer nutzen kann und deshalb auch nicht möchte. Der Bau barrieregerechter Wohnungen ist deshalb regionalabhängig unterschiedlich zu behandeln. Denn sie müssen zielgruppenorientiert errichtet werden. So nützt es zum Beispiel einem Rollstuhlfahrer, der in Hannover arbeitet, nichts, wenn er in Seelze eine Wohnung barrierefrei angeboten bekommt. Denn aufgrund seiner eingeschränkten Mobilität ist es ihm nicht möglich, von diesem Wohnort täglich zu seiner Arbeit und zurück zu gelangen. Deshalb bedarf es der Schaffung barrierefreien Wohnraums dort, wo er benötigt wird. Die NBauO, die flächendeckend gilt, erlegt der Wohnungswirtschaft dagegen ein „Gießkannenprinzip“ auf, das am regionalen Bedarf vorbei verpflichtet. Der Entwurf in seiner neuesten Planung wird barrierefreies Bauen nicht bedarfsgerecht umsetzen können.

Lösung durch staatliche Förderung

Stattdessen plädiert Haus und Grund Niedersachsen dafür, eine spezielle Förderung aufzulegen, wenn man eine höhere Quote barrierefreien Wohnraums erreichen möchte. Denn dann kann bedarfsorientiert und auch gebietsbezogen gefördert und

realisiert werden, und nicht am tatsächlichen Wohnungsbedarf vorbei und ökonomisch unsinnig nach dem „Gießkannenprinzip“.

Um bedarfsgerecht und ökonomisch noch vertretbar bauen zu können, plädieren wir für eine Wohnungsausstattung unterhalb der DIN 18042-Teil 2 zum barrierefreien Bauen, aber keinesfalls für einen „LOW-Level“.

Gesetzesbeschluss vertagen und Wohnungswirtschaft einbinden

Insgesamt plädiert Haus und Grund Niedersachsen dafür, den Gesetzesbeschluss jetzt nicht zu fassen und die wohnungswirtschaftlichen Verbände zu beteiligen, um sich deren eigene Fachkenntnis innerhalb der weiteren Gesetzgebung zu Nutze zu machen.

Nötig ist eine flexible Regelung. Sie sollte durch einen fortwährenden Dialog zwischen Politik und Verbänden kreiert und umgesetzt werden.

Schlussbemerkung

Bislang ist zumindest in dieser neuen Planung ohne die Fachkenntnis der wohnungswirtschaftlichen Verbände gehandelt worden. Mit diesem Vorgehen werden die Mindestanforderungen, die man an einen gesetzgeberischen Prozess stellen muss (Abstimmungsprozess), nicht eingehalten.

Kritisch zu hinterfragen ist auch die Vorgehensweise an sich. Bis eine Woche vor der parlamentarischen Befassung haben die wohnungswirtschaftlichen Verbände keine Kenntnis von den neuen Plänen zur Änderung der NBauO gehabt. Sie wurden auch nur zufällig erlangt. Dies verwundert vor der Tatsache, dass die Novelle der NBauO schon bereits mehrere Jahre lang seit dem Jahre 2015 verfolgt wird und es bisher dazu bereits zwei Verbandsanhörungen (unsere Stellungnahme vom 21. Mai 2015 und vom 18. August 2016) gegeben hat (vgl. ebenso unser Papier „Gutes Wohnen - Politische Forderungen, Anregungen und Empfehlungen von Haus & Grund Niedersachsen im Rahmen der bevorstehenden Landtagswahl). Auch in der Sache sollte es keine „Hauruckaktion“ geben. Dafür ist das Thema barrierefreies Bauen viel zu wichtig.

Mit freundlichen Grüßen

*Dr. Hans Reinold Horst
Rechtsanwalt
Verbandsvorsitzender*