

Vorlage, DS-Nr. 2021/0917

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	01.09.2021			

Betreff: Seniorengerechtes Bauen in den Zentren der Ortschaften von Troisdorf
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 01. Juli 2021

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz lehnt den Antrag der CDU-Fraktion vom 01. Juli 2021 zur Forderung eines Vorrangs für seniorengerechte, kleine Wohneinheiten bei allen Bauvorhaben in zentralen Bereichen der Ortschaften ab. Die Verwaltung wird stattdessen beauftragt, private Bauvorhaben für altengerechte Wohnprojekte in den zentralen Bereichen der Troisdorfer Ortschaften soweit wie möglich positiv zu begleiten. Sofern dazu ein neuer Bebauungsplan nötig ist, ist das Vorhaben dem Ausschuss vorzustellen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Der Antrag sieht vor seniorengerechten, kleineren Wohneinheiten Vorrang bei Bauvorhaben in den zentralen Bereichen der Troisdorfer Ortschaften einzuräumen. Insbesondere soll zu diesem Zweck auf 1- bis 3-Zimmerwohnungen in Mehrfamilienhäusern, Barrierefreiheit und Wohngemeinschaften für Senioren geachtet werden. Dies lässt sich rechtlich jedoch nur bedingt einfordern.

Für die **Barrierefreiheit** gibt es geltende Regeln. Bereits seit der Landesbauordnung (LBO) 1984 war vorgeschrieben, dass öffentlich zugängliche bauliche Anlagen in bestimmten Teilen barrierefrei zugänglich sein mussten. Diese Regelung wurde mit der Novellierung 1995 durch eine Regelung über die Barrierefreiheit von Wohnungen ergänzt. Für diese galt allerdings nur, dass die Wohnung barrierefrei erreichbar und dass die wesentlichen Räume dieser Wohnungen mit dem Rollstuhl zugänglich sein mussten. Eine völlige Barrierefreiheit verlangte das Gesetz nicht. Insgesamt gab es in Bezug auf die vom Gesetz lange geforderte Barrierefreiheit erhebliche

Vollzugsdefizite. Die UN-Behindertenrechtskonvention von 2008 führte 2012 zwar zu Änderungsversuchen im Landesrecht, die jedoch im Zuge der Novelle der LBO 2016 scheiterten. Erst mit der LBO-Novelle 2018 wurde im Rahmen der Umsetzung im Jahr 2019 dann auch in NRW die *DIN 18040 Teil 1 und 2 barrierefreies Bauen* eingeführt. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung veröffentlichte zur besseren Nachvollziehbarkeit den Praxisleitfaden barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen. Im Rahmen der jüngsten Änderung der LBO in 2021 ist der § 49 neu gefasst worden. Hier heißt es nun, dass Wohnungen in Gebäuden ab der GK 3 „im erforderlichen Umfang barrierefrei“ sein müssen.

Hinweis der AKNW: Ausweislich der Begründung in Drucksache 17/14088, Seite 7, ergibt sich was im „erforderlichen Umfang barrierefrei“ ist, aus der über die VV TB NRW eingeführten Fassung der DIN 18040-2. (Quelle: Synopse zur BauO NRW 2018 der Architektenkammer NRW, Stand 30.06.2021)

Zum Prüfauftrag der Bauordnungsämter im Rahmen von Bauanträgen gehört der § 49 BauO NRW, so dass die Beachtung der Barrierefreiheit bei Wohnungen gesetzlich festgesetzt ist.

Für **Wohnungsgröße oder Senioren-WG-Eignung** gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, die dem Antrag entsprechen. Auch gibt es keine Steuerungsinstrumente aus bauordnungs- und planungsrechtlicher Sicht oder Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan.

Die Festsetzung der **Nutzergruppe Senioren** durch die Zweckbestimmung Alten-/Pflegeheim oder ähnliches ist im Bebauungsplan möglich. Dies entspricht jedoch nicht der laut Antrag anvisierten betreuungslosen Wohnform. Nach § 9 (1) Nr. 8 BauGB besteht hierfür die Möglichkeit „einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“ festzusetzen. „Alte Menschen“ gehören zu diesen Personengruppen. Der besondere Wohnbedarf muss sich in der baulichen Besonderheit des Wohngebäudes widerspiegeln (z.B. besondere Wohnungsgröße oder -aufteilung). Allgemeine Anforderungen nach Bauordnungsrecht (z.B. die o.g. Barrierefreiheit nach § 49 BauO NRW) oder Gewerberecht zählen nicht dazu. Die Festsetzung der Personengruppe gilt dann für ein ganzes Gebäude oder eine i.d.R. kleine Fläche mit mehreren Gebäuden. Bauliche und eigentumsrechtliche Anforderungen können in der Festsetzung formuliert werden. Die Einhaltung der Festsetzung ist dann im Baugenehmigungsverfahren zu regeln und kann durch städtebauliche Verträge flankiert werden.

Allerdings ist dann die Überlassung der Wohnungen an andere Personen als der genannten Gruppe nur über eine Nutzungsänderung möglich (sofern sie zugelassen werden kann) und das Mittel damit sehr starr. Eine Mischung mit jüngeren Haushalten im gleichen Gebäude ist daher nicht möglich. Findet sich aus unterschiedlichsten Gründen kein Interessent, der die Kriterien des festgesetzten Personenkreises erfüllt, bleibt die Wohnung leer. Häufig geht mit Altenwohnen auch ein reduzierter Stellplatzbedarf einher, der bei Nutzungsänderung eventuell nicht mehr gegeben ist, was insbesondere in den zentralen Lagen zu Problemen wegen Platzmangel fürs Parken führen kann. Die Einschränkung der Nutzbarkeit mittels Bauplanungsrecht ist stets zu rechtfertigen und städtebaulich zu begründen und

kann Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche auslösen (§ 40 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan ist erforderlich. Eine überlagernde flächendeckende sonstige Satzung für die Ortszentren mit dieser Beschränkung ist nicht möglich.

Die Verwaltung sieht diese Variante im Sinne einer Angebotsplanung aus den genannten Gründen als wenig zielführend an. Als Einzelfall in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zusammen mit einem Bauträger/Investor und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des jeweiligen Gebäudes/Grundstücks und der Nachfrage, ist dies jedoch ein denkbares Instrument. Bebauungsplan T 31, 13. Änderung in Friedrich-Wilhelms-Hütte (Sahle - Ergänzende Wohnbebauung) wäre ein solches Beispiel.

Im Einzelfall könnten eventuell auch Regelung in Kaufverträgen von städtischen Flächen oder Objekten eine Lösung sein. Im Rahmen von Gesprächen mit Investoren/Bauträgern für freifinanzierte Wohnungen kann das Thema zwar platziert werden, man kann jedoch nur auf ein freiwilliges Einverständnis hoffen. Einfordern kann man die Bevorzugung von Senioren nicht. Fraglich dabei ist zudem, wie die Auswahl der Mieter/Käufer durch die privaten Hauseigentümer/innen erfolgen würde, wenn es keine rechtlich gesicherte Vorgabe der Nutzergruppe gibt. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), das Benachteiligungen u.a. aus Gründen des Alters für „den Zugang zu und die Versorgung mit [...] Wohnraum“ verhindern oder beseitigen soll, ist hierbei zu berücksichtigen.

Die **Anzahl der Zimmer** kann weder planungsrechtlich noch bauordnungsrechtlich geregelt werden. Indirekt lässt sich dies vielleicht durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB beeinflussen. 1- bis 3- Zimmerwohnungen dürften aber ohnehin das gängige Markangebot widerspiegeln. Seltener sind Wohnungen ab 4 Zimmern.

Die Verwaltung empfiehlt daher, Anfragen für altengerechte Wohnprojekte in den zentralen Bereichen der Troisdorfer Ortschaften soweit wie möglich positiv zu begleiten, diese jedoch aus den oben genannten Gründen nicht verallgemeinernd überall in den zentralen Lagen einzufordern bzw. planungsrechtlich festzusetzen, sondern die Sinnhaftigkeit individuell zu prüfen. Zumal Senioren nicht die einzige Personengruppe sind, für die eine zentrumsnahe Wohnung wichtig sein kann.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter