

Stellungnahme

Musterbauordnung

Sozialverband
Deutschland e. V.
Abteilung Sozialpolitik
Bei Rückfragen:
Tel. 030 72 62 22-0
Fax 030 72 62 22-328
sozialpolitik@sovd.de

Fortschreibung der Musterbauordnung – Verbändeanhörung zum Entwurf Stand 17.08.2020 (Musterbauordnung MBO-E)

1 Gesamtbewertung

Die Musterbauordnung (MBO) dient als Vorlage für die von den Ländern auszugestaltenden Landesbauordnungen. Zwar ist sie nicht rechtsverbindlich, dennoch kommt ihr baupolitisch großes Gewicht zu, denn sie dient als bauordnungsrechtliche Orientierung für normative Rechtsänderungen auf Länderebene.

Die vorliegenden Änderungsvorschläge im Musterbauordnungsentwurf (Stand 17.8.20; im Folgenden: MBO-E) enthalten behindertenpolitisch erhebliche Defizite. Dringend erforderliche Verbesserungen im Bereich barrierefreien Bauens und Wohnens werden nicht auf den Weg gebracht. Im Gegenteil werden wichtige Regelungen zur Barrierefreiheit sogar aufgeweicht und abgesenkt.

Der Entwurf ist angesichts der demografischen Entwicklung kaum vertretbar und setzt bauordnungsrechtlich falsche Signale. Denn es braucht nicht weniger, sondern im Gegenteil dringend mehr barrierefreie Wohnungen.

Derzeit gibt es bundesweit ca. 800.000 barrierefreie Wohnungen. Es fehlen schon jetzt bundesweit 1,6 Mio. barrierefreie Wohnungen. Diese Zahlen des Immobilienanbieters Terragon sowie des Deutschen Städte- und Gemeindebundes¹ aus 2018 sind alarmierend und zeigen den akuten Handlungsbedarf deutlich.

¹ <https://www.terragon-ag.de/wp-content/uploads/2019/04/PM-TERRAGON-DStGB-Barrierfreiheit-fuer-rund-ein-Prozent-der-Baukosten-realisierbar.pdf>.

Zudem werden die Bedarfe weiter steigen. Schätzungen gehen von 2,9 Mio. zusätzlich benötigten barrierefreien Wohnungen bis 2030 aus². Der SoVD weist darauf hin, dass von aktuell 3,4 Mio. pflegebedürftigen Menschen in Deutschland über 2,5 Mio. zu Hause leben; ihre Zahl wird demografiebedingt weiter steigen. Es liegt im Interesse dieser Menschen, zu Hause alt werden zu können und eine Heimunterbringung möglichst zu vermeiden.

Barrierefreiheit liegt jedoch nicht nur im Interesse von Senior*innen und pflegebedürftigen sowie behinderten Menschen. Sie bietet Komfort, von dem Nutzer*innen in allen Altersklassen und Lebenslagen profitieren. Dieser Komfort sollte ein selbstverständlicher Standard für jede Wohnung werden, genauso wie heute eine Innentoilette in jeder Wohnung.

Barrierefreies Bauen und Wohnen liegt nicht zuletzt auch im Interesse der sozialen Sicherungssysteme sowie der Bundesländer. Sie sind Ausfallbürgen fehlender barrierefreier Wohnungen und müssen finanzielle Mehrkosten, etwa durch (teure) Heimunterbringungen, ggf. tragen.

Barrierefreies Bauen und Wohnen ist ein Zukunftsthema, das jetzt dringend und konsequent angegangen werden muss. Vor diesem Hintergrund appelliert der SoVD an die Bundesländer, mit der MBO die notwendigen Impulse und Rahmenvorgaben für mehr Barrierefreiheit beim Bauen und Wohnen zu setzen. Es besteht dringender Nachbesserungsbedarf beim vorgelegten MBO-Entwurf.

2 Zu ausgewählten Einzelregelungen der MBO bzw. des MBO-E

Zu § 39 Abs. 4 MBOE (Aufzüge)

Grundsätzlich normiert § 39 Abs. 4 MBO die Pflicht, das Gebäude über 13 m Höhe Aufzüge in ausreichender Zahl haben müssen. Diese Pflicht soll künftig jedoch nicht gelten bei nachträglichem Ausbau des obersten Geschosses oder Aufstockung um bis zu zwei Geschosse.

SoVD-Bewertung: Die Neuregelung soll – ausweislich der Begründung – aufstockendes Bauen im Bestand erleichtern und Kosteneinsparungen ermöglichen. Zwar teilt der SoVD das Ziel, zügig bezahlbaren neuen Wohnraum zu schaffen. Allerdings darf dieses Ziel nicht unter Ausklammerung jener Personengruppen umgesetzt werden, die in besonderer Weise auf barrierefreien und bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, nämlich die der älteren, pflegebedürftigen und behinderten Menschen.

² <https://wohnungswirtschaft-heute.de/2030-sind-rund-29-millionen-barrierefreie-wohnungen-noetig/>

Der SoVD kritisiert daher nachdrücklich die vorgesehene Aufweichung der Aufzugspflicht in § 39 Abs. 4 MBOE.

Schon jetzt besteht die Aufzugspflicht nach § 39 Abs. 4 MBO nicht für sämtliche mehrgeschossigen Wohnneubauten, sondern lediglich für solche über 13 m Höhe, was bis zu 6 Geschosse bedeuten kann. Bereits die heutige Regelung erscheint unzureichend und benachteiligt Menschen mit Behinderungen, da für sie viele Wohnungsoptionen ausgeschlossen bleiben.

Der SoVD verweist etwa auf eine sachgerechte Vorschrift der Niedersächsischen Landesbauordnung, wonach bereits ab dem 2. Stock eines Wohnhauses grundsätzlich ein Aufzug in die Planungen eingestellt werden muss (vgl. § 49 Abs. 1 Satz 3 NBauO). Die MBO muss hier dringend nachziehen. Die Pflicht, in Gebäuden einen Aufzug vorzuhalten, muss ausgeweitet statt eingeschränkt werden.

Konkret fordert der SoVD, die geplante Aufweichung der Aufzugspflicht in § 39 Abs. 4 Satz 1 a.E. MBOE zurückzuziehen. Zugleich ist die Aufzugspflicht auf Gebäude zu erstrecken, die eine geringere Höhe haben als 13 m. Bereits ab dem 2. Stock sollten Aufzüge verpflichtend in die Planung eingestellt werden, damit im Bedarfsfall zügig und kostengünstig nachgerüstet werden kann. So kann den berechtigten Bedarfen gerade der älteren Wohnbevölkerung zügig und kostengünstig entsprochen werden.

Überdies fordert der SoVD, dass der Aufzug selbst den Kriterien der Barrierefreiheit genügen muss und auch Keller- und Dachgeschosse erschließen sollte. § 39 Abs. 4 und 5 MBO sollte entsprechend modifiziert werden.

Zu § 48 Abs. 2 MBOE (Abstellräume)

Die Norm fordert in der bisherigen Fassung für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 u.a. leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder. Die Aufzählung soll nun ergänzt werden um „Mobilitätshilfsmittel“.

SoVD-Bewertung: Die Ergänzung ist richtig und notwendig. Denn viele Hilfsmittelerbringer bzw. Kostenträger fordern inzwischen eine wetterfeste und diebstahlsichere Abstellmöglichkeit, etwa für Elektrorollstühle³ Dem trägt die Ergänzung in § 48 Abs. 2 MBOE Rechnung.

Zu § 50 Abs. 1 MBOE (Barrierefreies Bauen von Wohnungen)

Die bestehenden Regelungen zum barrierefreien Bauen von Wohnungen in § 50 Abs. 1, Sätze 1 und 2 MBOE werden im Wesentlichen fortgeschrieben. Änderungen sind dort nur insoweit geplant, als dass die Begriffe „Wohn- und Schlaf-“

³ Vgl. Bekanntmachung des Spitzenverbandes Bund der Krankenkassen (GKV Spitzenverband) Fortschreibung der Produktgruppe 18 „Kranken-/ Behindertenfahrzeuge“ des Hilfsmittelverzeichnisses nach § 139 SGB V vom 13.11.2018

räume“ durch den Begriff „Aufenthaltsräume“ ersetzt werden und zusätzlich in die Regelung zur Barrierefreiheit ein „Freisitz“ einbezogen wird, sofern dieser vorhanden ist.

SoVD-Bewertung: Gegen die konkreten Neuregelungen in § 50 Abs. 1, Sätze 1 und 2 MBOE erhebt der SoVD keine Einwände. Allerdings bleiben sie deutlich hinter dem Änderungsbedarf zurück, den der SoVD für § 50 Abs. 1 MBO insgesamt sieht. Angesichts des erheblichen Bedarfs an barrierefreiem Wohnraum für ältere, pflegebedürftige und behinderte Menschen ist es nicht mehr zeitgemäß und kaum vertretbar, bei Neubauten mit mehr als zwei Wohnungen die barrierefreie Erreichbarkeit weiter lediglich auf Wohnungen eines Geschosses zu erstrecken und zusätzlich innerhalb der Wohnung die Pflicht zur Barrierefreiheit auf bestimmte Räumlichkeiten der Wohnung zu begrenzen (vgl. § 50 Abs. 1 Satz 2 MBO).

Gerade im Wohnungsneubau muss Barrierefreiheit jetzt konsequent für sämtliche Wohnungen umgesetzt werden. Barrierefreies Bauen ist kaum eine Frage der Kosten, sondern der Konzeption und Planung. Im Vergleich zu teuren nachträglichen Umbauten, die fast nie zu vollständiger Barrierefreiheit führen, fallen die Mehrkosten beim barrierefreien Neubau mit unter 1 % der Baukosten überaus gering aus⁴. Dies ist für Eigentümer, Bauherren oder Vermieter zumutbar, zumal sie von den Vorteilen der Barrierefreiheit, etwa durch bessere Vermietbarkeit, auch profitieren.

Der SoVD verweist auf die Niedersächsischen Landesbauordnung (§ 49 Abs. 1 Satz 1 NBauO), die bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen für alle Wohnungen Barrierefreiheit als grundsätzliche Verpflichtung verbindlich vorschreibt. Eine vergleichbare Regelung braucht es endlich auch in der MBO.

Für den SoVD inakzeptabel ist vor diesem Hintergrund zugleich die geplante Ausnahme in § 50 Abs. 1 Satz 4 MBO-E, wonach selbst die o.g. Mindestverpflichtungen zur Barrierefreiheit nicht gelten sollen, wenn durch Aufstockung bis zu zwei Geschosse, Dachausbau oder Wohnungsteilung zusätzliche Wohnungen entstehen. Die Regelung behindert nicht nur ein Mehr an barrierefreien Wohnungen, sie bedeutet sogar Rückschritte im Recht. Indem sie die Geltung der Sätze 1 und 2 etwa in Fällen des Dachausbaus ausschließt, lässt sie Wohnhäuser mit bis zu 8 Etagen zu, ohne dass auch nur eine einzige Wohnung barrierefrei erreichbar und ausgestattet wäre.

Die Regelung in § 50 Abs. 1 Satz 4 MBOE ist sozialpolitisch, aber auch unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten problematisch. Denn es bleibt fraglich, warum es dem Eigentümer eines mehrstöckigen Wohnhauses, das um 2 weitere Etagen aufgestockt werden soll, nicht zumutbar sein sollte, wenigstens eine barrierefreie Wohnung einzurichten, wenn dies dem Erbauer eines Hauses mit nur zwei Wohnungen

⁴ Vgl. Studie Terragon AG und DStGB, abrufbar unter <https://www.terragon-ag.de/wp-content/uploads/2019/04/PM-TERRAGON-DStGB-Barrierfreiheit-fuer-rund-ein-Prozent-der-Baukosten-realisierbar.pdf>

durchaus zumutbar ist. Der SoVD fordert nachdrücklich, von der Neuregelung in § 50 Abs. 1 Satz 4 MBO-E Abstand zu nehmen.

Zu § 50 Abs. 2 MBOE (Barrierefreiheit baulicher Anlagen)

Die bestehenden Regelungen, wonach bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr zugänglichen Teilen barrierefrei sein müssen, wird im Wesentlichen fortgeschrieben. In den exemplarischen Aufzählungen in § 50 Abs. 2 Nr. 1 MBOE werden jedoch „Einrichtungen des Erziehungswesens“ ergänzt.

SoVD-Bewertung: Die Ergänzung ist sachgerecht. Selbstverständlich müssen auch Kindertageseinrichtungen endlich barrierefrei werden, um Inklusion zu ermöglichen.

Allerdings soll die problematische Ausnahme fortgeschrieben werden, wonach Barrierefreiheit nur in den vom Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein muss. Der SoVD fordert mit Nachdruck, diese Einschränkung endlich aus der MBO zu streichen, wie dies etwa § 39 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg bereits normiert.

Es ist notwendig, Barrierefreiheit ganzheitlich und präventiv umzusetzen und nicht auf bestimmte Gebäudeteile zu beschränken. Letzteres hat zur Folge, dass erst teuer umgebaut werden muss, wenn ein Mitarbeiter/eine Mitarbeiterin mit Behinderung in der öffentlichen Einrichtung beschäftigt wird.

Barrierefreiheit ist bei neu zu errichtenden öffentlichen Gebäuden endlich konsequent und umfassend umzusetzen. Dies führt auch nicht zu unverhältnismäßigen Belastungen beim Bauherrn, da § 50 Absatz 3 MBO (künftig § 50 Abs. 4 MBO-E) bei Fallgestaltungen mit unverhältnismäßigem Mehraufwand ohnehin Modifizierungen ermöglicht.

Hinsichtlich der geplanten Neuregelung zum unverhältnismäßigen Mehraufwand (künftig § 50 Abs. 4 MBOE) befürwortet der SoVD, dass dieser Ausnahmetatbestand nicht mehr qua Gesetzes greift, sondern dass die konkrete Prüfung und Entscheidung hierüber einzelfallbezogen durch die Bauaufsichtsbehörde zu treffen ist.

Genehmigungsfreistellung § 62 MBOE

Nunmehr sollen nach § 62 Abs. 1 MBOE grundsätzlich alle Bauvorhaben von der Baugenehmigungspflicht freigestellt werden, ausgenommen davon sind Sonderbauten. Die bisherige Aufzählung der Freistellungskataloge (Module) wird gestrichen.

SoVD-Bewertung: Die Genehmigungsfreistellung hat zur Folge, dass ein Bauherr die erforderlichen Unterlagen zwar bei der Gemeinde einreichen muss, er dann aber mit dem Bauvorhaben einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen beginnen darf, ohne dass er eine Baugenehmigungsentscheidung abwarten muss. Durch diese Regelung ist die Überprüfung, ob etwa die öffentlich-rechtlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit tatsächlich eingehalten und umgesetzt werden, eingeschränkt.

Vor diesem Hintergrund braucht es zwingend kompensatorische Regelungen, die gewährleisten, dass der Bauherr die Umsetzung von Barrierefreiheitsvorgaben von sich aus sicherstellt. Der SoVD fordert daher eine gesetzliche Nachweispflicht zur Barrierefreiheit, vergleichbar mit den bautechnischen Nachweisen in § 66 MBO. Neben Anforderungen an Standsicherheit, Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz muss der Bauherr dann auch die Einhaltung der Anforderungen an Barrierefreiheit für das Bauvorhaben nachweisen. Nur so ist abgesichert, dass die öffentlich-rechtlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit auch tatsächlich in der Praxis umgesetzt werden.

3 Abschließende Betrachtung

Die vorgelegten Änderungsvorschläge zur Musterbauordnung leisten bislang keinen hinreichenden Beitrag, um die erheblichen Defizite in Bezug auf barrierefreies Bauen und Wohnen endlich entschlossen und spürbar anzugehen.

Dies ist angesichts der demografischen Entwicklung in Deutschland nicht akzeptabel. Der SoVD fordert mit Nachdruck, hier umgehend nachzusteuern.

Wohnen ist für den SoVD eine zentrale soziale Frage. Sie muss endlich angegangen und – unter Beachtung der besonderen Belange der älteren und pflegebedürftigen Menschen und der Menschen mit Behinderungen – gelöst werden. Hierbei sind der Bund sowie die Bundesländer – insbesondere im Bereich des Bauordnungsrechts – gemeinsam gefordert, Verbesserungen zügig auf den Weg zu bringen. Auch die Reform der Musterbauordnung muss ihren Teil dazu beitragen.

Berlin, 30. September 2020

DER BUNDESVORSTAND
Abteilung Sozialpolitik