

18. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)**

vom 20. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Januar 2019)

zum Thema:

**BauOrdnung 2019 III, hier barrierefreie Wohnungen**

und **Antwort** vom 06. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Feb. 2019)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (Grüne)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 17619  
vom 20.01.2019  
über Bauordnung 2019 III, hier barrierefreie Wohnungen

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von den Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie hat sich die Definition für eine barrierefreie Wohnung in §50, Abs. 1 der Berliner Bauordnung bewährt?

Antwort zu Frage 1:

Die im Dritten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin erfolgte Neuformulierung des § 50 Abs. 1 Bauordnung für Berlin (BauO Bln), hat punktuell die seit 2011 in der DIN 18040-2 (davor die Vorgängernorm DIN 18025-1) definierten Anforderungen übernommen. Die DIN 18040-2 ist durch die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Berlin teilweise eingeführt. Die Anforderungen an sich unterlagen bisher keinen Änderungen.

Lediglich die Anzahl der im Neubau zu errichtenden barrierefreie Wohnungen wurde gemäß § 50 Abs. 1 Satz 4 erhöht.

Aus Sicht der städtischen Wohnungsbaugesellschaften macht die Definition in § 50, Abs.1 der Berliner Bauordnung eindeutige Aussagen zu Anforderungen an barrierefreie Wohnungen. Damit werden Planungssicherheit und ein klarer Rahmen geschaffen.

Frage 2:

Welche Auswirkungen hinsichtlich eines ggf. erhöhten Planungs- und Bauaufwandes wurden durch die formulierten Anforderungen an die Barrierefreiheit im §50, Abs. 1 Berliner Bauordnung bei den Wohnungsbauvorhaben der landeseigenen DEGEWO und GESOBAU seit 2016 verursacht bzw. festgestellt?

Antwort zu Frage 2:

Der erhöhte Anteil an barrierefreien Wohnungen verursacht bei degewo und GESOBAU Planungs- und Umsetzungsaufwand bei Neubauprojekten, der zu Steigerungen der Gesamtbaukosten führt.

Ein erhöhter Bauaufwand ergibt sich aus den vorgeschriebenen Bewegungsflächen sowie aus der Anforderung stufen- und schwellenloser Erreichbarkeit. Letztere erfordert auch konstruktive Lösungen für die Erreichbarkeit der Balkone. Die vorgeschriebene Ausstattung mit bodengleichen Duschen führt bei Familienwohnungen (ab 3 Zimmern), die in der Regel mit einer Badewanne ausgestattet werden, dazu, dass beide Ausstattungen erfolgen.

Frage 3:

Welchen Anteil an barrierefreien Wohnungen gemäß §50, Abs. 1 Berliner Bauordnung errichten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bei ihren aktuellen Wohnungsbauvorhaben?

Antwort zu Frage 3:

Grundsätzlich realisieren die städtischen Wohnungsbaugesellschaften den in der Berliner Bauordnung festgeschriebenen Anteil an barrierefreien Wohnungen, davon der ganz überwiegende Teil der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bereits jetzt den ab 01.01.2020 vorgeschriebenen Anteil von 50%.

Der Anteil an barrierefreien Wohnungen bei den jeweiligen einzelnen Neubauprojekten orientiert sich zudem an der Zielgruppe, für welche der Neubau vorgesehen ist.

Frage 4:

Welchen baulichen und finanziellen Mehraufwand würde es für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bedeuten, grundsätzlich alle Wohnungen barrierefrei gemäß §50, Abs. 1 Berliner Bauordnung zu errichten?

Antwort zu Frage 4:

Bei einer barrierefreien Ausstattung aller Wohnungen in Neubauvorhaben entstünde ein finanzieller und baulicher Mehraufwand. Die stufen- und schwellenlose Erreichbarkeit aller Wohnungen im Geschosswohnungsbau lässt sich z.B. nur durch den Einbau von Aufzügen erreichen. Das erhöht die Kosten (sowohl Bau als auch Betreibung) und verringert die Flächeneffizienz. Ein stufen- und schwellenloser Übergang von Wohnungen zu Terrassen oder Balkonen erfordert sowohl baulichen als auch finanziellen Mehraufwand zur Abwendung bauphysikalischer Schäden durch z. B. Eindringen von Wasser. Auch Planung und Realisierung von Außenanlagen wären anderen entsprechenden zusätzlichen Anforderungen unterworfen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die Wohnungsbauförderungen in Anspruch nehmen, sind zumindest für einen Teil der Wohnungen an Größenvorgaben gebunden. Die vorgeschriebenen Bewegungsflächen sorgen dabei für Verschiebungen. So führen z.B. notwendige größere Bäder zur Verkleinerung der restlichen Wohnfläche oder zu einem zusätzlichen Flächenbedarf je Wohneinheit, was sich negativ auf die Gesamtwohnungsanzahl des Projektes auswirkt. Es gilt zudem zu beachten, dass die im Zusammenhang mit der Barrierefreiheit generierte zusätzliche Wohnfläche in jedem Fall

zu einer höheren Miete, nicht jedoch automatisch zu einer verbesserten Wohnsituation für jede/n Nutzende/n führt.

Bei Familienwohnungen, die grundsätzlich mit Badewannen ausgestattet werden, führt der Einbau von bodengleichen Duschen zu Mehrkosten und geht zu Lasten der Flächeneffizienz.

Nach Schätzungen des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) aus dem Jahr 2016 kommt aufgrund des höheren Flächenverbrauchs und des größeren Planungsaufwands eine Baukostensteigerung um bis zu zehn Prozent bzw. rund 16.000 Euro pro Neubauwohnung in Betracht.

Berlin, den 06.02.2019

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen