

Vorlage Nr.: GB II/376/2018
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Antwort Antrag UG 28.6.17, Grüne 7.11.17
Aktenzeichen.:
Datum: 18.06.2018
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Behandlung der Anträge der Fraktion Unabhängige Garchinger vom 28.06.17 zur Förderung von generationsübergreifenden, genossenschaftlichen Wohnprojekten und barrierefreiem Wohnen und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.11.17 zu barrierefreiem Bauen.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

05.07.2018 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Die Anträge der Fraktionen Unabhängige Garchinger vom 28.06.2017 bzw. Bündnis90/Die Grünen vom 07.11.2017 wurden vom Stadtrat zur Behandlung in den zuständigen Bau-, Planungs- und Umweltausschuss verwiesen. Die Anträge liegen in Anlage bei.

Antrag Bündnis90/Die Grünen:

- **Stellungnahme zu Antrag 1:**

Bei der Festsetzung von Bezugspunkten handelt es sich um Festsetzungen nach § 18 BauNVO zur Höhe baulicher Anlagen. Hier können die maßgeblichen Bezugspunkte bestimmt werden, wozu auch der EG-Rohfußboden zählt. Dessen Höhe kann zur Bestimmung der Wand- oder Gesamthöhen baulicher Anlagen grundsätzlich festgesetzt werden. Somit dient dieses Festsetzungsinstrumentarium nicht dem barrierefreien Ausbau von Wohnungen, sondern der Bestimmung des Höhenmaßes. Die Festsetzung einer unmittelbaren Barrierefreiheit bezogen auf alle Gebäude im Bereich der Kommunikationszone, über die gesetzlichen Regelungen nach Art. 48 BayBO hinaus (d.h. z.B. auch für Einzelhäuser), ist *mangels gesetzlicher Ermächtigung nicht möglich*.

Zu bedenken ist, dass die Festsetzung eines Höhenbezugspunktes nicht automatisch bedeutet, dass der Anschluss an den Straßenraum auch höhengleich ist. Durch die unterschiedlichen Straßenprofile zur Sicherstellung der Entwässerung müsste bei einer Reihenhauszeile sonst für jedes Haus ein eigener Höhenbezugspunkt festgesetzt werden. Die Verwaltung hat mit den Planern und einem Fachbüro ein Konzept zur höhenmäßigen Umsetzung der Straßenplanung erstellt. Hierauf wurden die in den Quartieren festzusetzen Höhenbezugspunkte plausibilisiert. Die auszugsweise Darstellung für das WA11 zeigt, dass vom Höhenbezugspunkt zu den Straßenanschlüssen rund um das Quartier leichte Differenzen bestehen (s. Anlage 2).

In der Kommunikationszone sind einheitliche Höhenbezugspunkte und ein höhengleicher Anschluß der Quartiere an öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, hierzu nötige Anpassungen im Gelände werden ermöglicht. Zwangspunkte ergeben sich u.U. auch durch die unter vielen Quartieren liegende Tiefgarage, die geforderte Überdeckung oder der TG-Anbindung an die Wohngebäude. Insgesamt ist die Verwaltung der Meinung, dass eine Festsetzung der Höhe des

EG-Fußbodens zwar möglich wäre, aber aufgrund der vielfältigen und der derzeit noch nicht genau zu schätzenden Auswirkungen auf die künftige Bebauung nicht empfohlen wird, um keine unnötigen Zwangspunkte zu schaffen. Die Barrierefreiheit kann hierüber ohnehin nicht festgesetzt werden.

- Stellungnahme zu Antrag 2:

Nach § 11 Abs. 1 BauGB können städtebauliche Verträge, u.a. zur Förderung oder Sicherung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele abgeschlossen werden. Voraussetzung ist, dass eine städtebauliche Begründung i.S.d. BauGB zugrunde liegt. Die Regelungen zur Erforderlichkeit von Aufzügen oder barrierefreiem Wohnen ergeben sich jedoch nicht aus dem BauGB, sondern der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Hierbei handelt es sich um Bauordnungsrecht, welches auf die technischen und nicht die städtebaulichen Anforderungen des Gebäudes abstellt. Dementsprechend findet sich in § 9 BauGB keine Ermächtigungsnorm für die Festsetzung derartiger Gebäudebeschaffenheiten.

Ebenfalls die Regelung nach § 1 Abs. 4 BauNVO kann hierfür keine Rechtsgrundlage bilden. Nach § 1 Abs. 4 BauNVO können im Bebauungsplan Regelungen aufgenommen werden, die das Gebiet nach den besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften der zulässigen baulichen Anlagen gliedern. Dies ist etwa dann der Fall, wenn konkret ein Studentenwohnheim oder ein Seniorenwohnheim errichtet werden soll. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um einzelne besondere bauliche Anlagen, sondern um sämtliche Wohnbauvorhaben innerhalb des Gebietes. Nachdem die Regelung somit generell auf sämtliche Anlagen abzielt, wäre sie im vorliegenden Fall nicht zulässig.

Kann eine Regelung nach planungsrechtlichen Regeln durch Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht verwirklicht werden, und ist hierfür keine Rechtsgrundlage vorhanden, besteht keine Möglichkeit, dies im städtebaulichen Vertrag zu fordern oder „eivernehmlich i.S. einer weitergehenden Selbstverpflichtung“ vertraglich zu regeln, da die städtebauliche Erforderlichkeit fehlen würde. Eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag wäre unwirksam.

- Stellungnahme zu Antrag 3:

Nach dem Antrag sollen alle Gebäude der Stadt Garching barrierefrei werden. Dies ist eine Entscheidung des Eigentümers, die dieser eigenverantwortlich treffen kann. Somit kann die Stadt Garching über einen entsprechenden Antrag frei entscheiden.

Hinweis Verwaltung: *Es sollten die verwendeten Begrifflichkeiten geklärt werden (Anl. 3).*

⇒ Ziel des barrierefreien Bauens ist, einen Lebensraum so zu gestalten, dass sowohl dem Bedarf von Menschen mit Behinderungen, als auch den Realitäten des älter Werdens und den damit verbundenen Funktions- und Fähigkeitseinschränkungen Rechnung getragen wird. Hierbei bieten die Regelungen der DIN 18040 Teil 1 für öffentlich zugängliche Gebäude, bzw. Teil 2 für Wohnungen zusammen mit den gesetzlichen Bestimmungen den nötigen Handlungsrahmen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei den Anforderungen außerhalb der Wohnungen von einer Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl ausgegangen wird. Innerhalb der Wohnungen gibt es zwei Standards:

- barrierefrei nutzbar
- barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

Die Standards unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich maßlicher Vorgaben. Im Standard „barrierefrei nutzbar“ stellen die Mindestabmessungen für Türen, Bewegungs- und Rangierflächen, auf die Nutzung von Gehhilfen wie Rollatoren ab und genügen eingeschränkt auch für Rollstuhlfahrer. Für die Zusatzanforderung „uneingeschränkt mit

dem Rollstuhl nutzbar“ sind größere Maße für Bewegungs- und Rangierflächen, Nutzbarkeit von Bedienelementen und zusätzliche Anforderungen an die Ausstattung der Sanitärräume vorgesehen.

Vor einer weitergehenden Entscheidung sollten die verwendeten Begrifflichkeiten geklärt, und die Auswirkungen in baulicher und finanzieller Hinsicht sowie der tatsächliche Bedarf nochmals geprüft werden.

Antrag der Unabhängigen Garchinger:

- Stellungnahme zu Antrag 1 + 2:

Ob und inwieweit der Eigentümer besondere Anforderungen an die Realisierung stellt, ist ihm überlassen. Die Stadt Garching kann somit über die Art der Verwendung ihrer Flächen frei entscheiden.

Die Erstellung eines Mehrgenerationen-Hauses auf Flächen, die im Eigentum der Stadt Garching stehen, ist selbstverständlich möglich. Die Verpflichtung eines oder mehrerer Eigentümer zur Durchführung dieser Maßnahme halten wir für problematisch, da bereits nach den vorgesehenen Sozialklauseln Wohnraum für besondere Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt werden soll. Zudem besteht die ernstzunehmende Möglichkeit, dass das Projekt nicht entsprechend der tatsächlichen Vorgaben der Stadt hergestellt und insbesondere betrieben wird.

Im Weiteren können die angesprochenen Wohnformen zum Teil auch über den in der Planung der Kommunikationszone enthaltenen Anteil der Sozialquote für genossenschaftliche Wohnformen von 7,5 % umgesetzt werden. Hierzu fand in der Juni-Sitzung des Stadtrates eine Information zum Thema „genoss. Wohnungsbau“ durch einen Fachberater statt.

Nach derzeitigem Stand ist bei einer 7,5 %-Quote für genossenschaftliche Wohnformen mit ca. 11.250 m² GF zu rechnen. Gemäß Antrag soll ein Anteil von 20 % der städtischen GF für solche Projekte bereitgestellt werden:

	GF
Anteil Stadt Komm.zone 19,4 %	ca. 26.040 m ²
- EHM-Quote	ca. 3.640 m ²
	ca. 22.400 m²
davon 20 %	4.480 m ²
- Anteil Stadt genoss. Wohnen	ca. 2.182,50 m ²
	ca. 2.297,50 m²

D.h. es müssten, wenn dem Antrag gefolgt wird, aus dem frei verfügbaren Kontingent der Stadt Flächen von ca. 2.300 m² zusätzlich für genossenschaftliche, generationsübergreifende Projekte verwendet werden. Auf mögliche finanzielle Auswirkungen durch Mindereinnahmen aufgrund der genannten Verpflichtungen möchte die Verwaltung hinweisen. Andererseits wird die Stadt durch diese freiwillige Erhöhung ihrer sozialen Verantwortung gerecht.

- Stellungnahme Antrag 3:

Es wird auf die obigen Ausführungen zu Antrag 2 der Fraktion Bündnis90/Die Grünen verwiesen, die auch hier gelten. Die pauschale Festsetzung eines Drittels der Fläche zu Zwecken des barrierefreien und behindertengerechten Ausbaus ist nicht zulässig.

Fazit:

- Die Festsetzung der EG-Höhen im Bebauungsplan wäre um die Höhenentwicklung der Gebäude

zu regeln möglich, wird aber nicht empfohlen.

- Eine Barrierefreiheit kann rechtssicher weder im BPl. festgesetzt noch im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.
- Bei Verwertung der zugeteilten Flächen ist der Eigentümer in seiner Entscheidung des Ausbaustandarts frei.
- Eine pauschale Festsetzung zur besonderen Beschaffenheit baulicher Anlagen, oder von Flächenanteilen für besondere Wohnformen ist nicht zulässig.

Bei der Beschlussfassung der Anträge ist zu unterscheiden zwischen den unmittelbaren Auswirkungen für das Bauleitplanverfahren und einer Beschlussfassung über die Verwendung der im Rahmen der Umlegung zugeteilten Flächen. Das Ergebnis der Umlegung ist zu berücksichtigen, um die Lage der zugeteilten Quartiere bei der Wahl der Wohnkonzepte mit einfließen zu lassen. Es sind n.E.d. Verwaltung weitergehende Beschlüsse zu den gewollten Wohn- und genossenschaftlichen Konzepten, der rechtlichen Umsetzung, dem Bedarf und den finanziellen Auswirkungen für den Haushalt zu erwirken. Aufgrund der vorstehenden Argumente wurde von der Verwaltung zunächst nur ein Empfehlungsbeschluss formuliert.

Über die Anträge der Fraktionen wird entsprechend der Auswirkungen getrennt abgestimmt.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt dem Stadtrat zu empfehlen:

- Zum Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.11.17:
 - Für die Kommunikationszone erfolgt keine Festsetzung von Höhenangaben für den EG-Fußboden.
 - Regelungen im städtebaulichen Vertrag der Kommunikationszone zum barrierefreien Zugang aller Gebäude sind aufgrund fehlender rechtlicher Grundlagen unzulässig.
 - Eine Entscheidung über den barrierefreien Ausbau neuer Wohnanlagen im Eigentum der Stadt Garching ist grundsätzlich möglich, aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Vor Beschlussfassung hierzu sind weitergehende Prüfungen und Beratungen (z.B. Ausbaustandart, finanzielle Auswirkungen, etc.) notwendig.
- Zum Antrag der Fraktion Unabhängige Garchinger vom 28.06.17:
 - Die pauschale Festsetzung, 1/3 der Wohnfläche barrierefrei und behindertengerecht zu errichten, ist aufgrund fehlender rechtlicher Grundlage unzulässig.
 - Die Entscheidung, ob für die Kommunikationszone der Anteil genossenschaftlicher und generationsübergreifender Wohnformen aus den der Stadt frei zugeteilten Flächen auf gesamt 20% aufgestockt wird, ist grundsätzlich möglich aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Vor der Beschlussfassung sind weitergehende Prüfungen und Beratungen, z.B. gew. Wohnformen, rechtliche Umsetzung, finanzielle Auswirkungen, etc. notwendig.
 - Konzepte für Mehrgenerationenwohnen in der Kommunikationszone sind i.R.d. Sozialquote für genossenschaftliche Wohnformen möglich. Zur Umsetzung sind weitergehende Beratungen und Beschlüsse (z.B. zur rechtlichen Umsetzung, den genossenschaftlichen Zielen, etc.) notwendig.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

☒
☐
☐

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

☒
☐
☐

Anlagen:

Anlage 1 Anträge B90/Grüne und UG

Anlage 2 Übersicht WA11

Anlage 3 Begriffsdefinition



An die
Stadtverwaltung Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching

Fraktion:
Florian Baierl
Harald Grünwald
Michaela Theis

Antrag der Fraktion der Unabhängigen Garchinger: Förderung von generationsübergreifenden und genossenschaftlichen Wohnprojekten, Förderung von barrierefreiem Wohnen in zukünftigen Baugebieten. Zielsetzung sollte bereits die Anwendung im Baugebiet Kommunikationszone sein.

Der demografische Wandel macht auch vor Garching nicht halt. Es gibt immer mehr ältere Menschen ohne eigene Kinder oder Enkel, aber auch mehr aktive Ältere, die sich außerhalb der eigenen Familie engagieren können. Menschen wollen so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben. Gegenseitige Hilfe muss daher in verschiedenen Formen neu organisiert werden. (Nachbildung großfamiliärer und nachbarschaftlicher Unterstützungsstrukturen.)

Daher beantragt die Fraktion der Unabhängigen Garchinger, dass die Stadtverwaltung Garching beauftragt wird, Konzepte für generationsübergreifende und genossenschaftliche Wohnprojekte zunächst in Vorbereitung der Erstellung von einzelnen Bebauungsplänen in der Kommunikationszone zu erarbeiten.

Folgende Zielsetzungen sollen dabei beispielweise berücksichtigt werden:

- 20% von der durch die Stadt Garching zu veräußernden Fläche für solche Projekte bereitstellen.
- Konzepte für Begegnungsstätten im Sinne eines Mehrgenerationenhauses zur generations-übergreifenden Vernetzung entwickeln.
(<http://www.mehrgenerationenhaeuser.de/mehrgenerationenhaeuser/was-ist-ein-mehrgenerationenhaus/>)
- 1/3 der Wohnfläche sowohl im Geschoßwohnungsbau, als auch im Einzelhausbau, soll barrierefrei und behindertengerecht entstehen.

Ein derartiges Konzept soll für zukünftig ausgewiesene Baugebiete auf den gesamten Wohnbauflächen prozentual angewandt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Ingrid Wundrak, Danziger Str. 19, 85748 Garching

Herrn 1. Bürgermeister
Dr. Gruchmann

Rathausplatz 3
85748 Garching

Dr. Hans-Peter Adolf
Walter Kratzl
Ingrid Wundrak
Werner Landmann
7. Nov. 2017

Antrag barrierefreies Bauen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 19.10.2017 mit dem Antrag der Unabhängigen Garchinger vom 28.6.2017 befasst und ihn an den Haupt- und Finanzausschuss bzw. Planungs- und Umweltausschuss verwiesen. Unsere Bitte um Ergänzungen des Prüfungsauftrags wurde nicht berücksichtigt.

Wir stellen folgenden

Antrag 1

1). Der Zugang zu allen Gebäuden wird im Bebauungsplan für die Kommunikationszone im Erdgeschoß durch Festsetzung von Höhenangaben barrierefrei festgeschrieben.

Begründung

Diese Maßnahme ist als Mindestfestlegung anzusehen. Sie soll auch für Ein- und Zweifamilienhäuser gelten.

Antrag 2

2) Im Städtebaulichen Vertrag für die Kommunikationszone wird festgeschrieben, dass Gebäude mit mehr als 4 Wohnungen mit einem Aufzug ausgestattet werden. Wohnhäuser müssen generell im Erdgeschoß barrierefrei zugänglich sein, es sei denn, dies wird im Beb.Pl. geregelt (siehe Antrag 1).

Antrag 3

Neue Wohnanlagen der Stadt Garching werden alle barrierefrei.

Begründung zu 2 u.3

Nach Art. 37 Abs. 4 BayBO besteht erst für Gebäude über 13 m Höhe (Oberkante DG-Fußboden) die Verpflichtung für einen Aufzug.

In Deutschland besteht ein erheblicher Nachholbedarf an barrierefreien Wohnungen. Der Bedarf beschränkt sich ja nicht nur auf Rollstuhlfahrer, sondern bezieht sich auch Menschen, die in Ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkt sind. Wenn wir wollen, dass Menschen möglichst lange selbstbestimmt in ihrer Wohnung sein können, müssen wir dafür erhebliche Anstrengungen unternehmen. Insbesondere Öffentliche Einrichtungen sind da beispielhaft gefordert.

Wir bitten um Behandlung in den entsprechenden Ausschüssen.

Mit freundlichen Grüßen

Ingrid Wundrak

Stellv. Fraktionsvorsitzende



Unterschiede zwischen barrierefreiem und behindertengerechtem Bauen

Viele Menschen verwenden die Begriffe ‚barrierefrei‘ und ‚behindertengerecht‘ in einem Atemzug. Obwohl diese beiden Bezeichnungen per Definition zahlreiche Gemeinsamkeiten aufweisen, bestehen zwischen barrierefreien und behindertengerechten Ausstattungen auch eklatante Unterschiede.

- Was heißt barrierefrei?
Diese Frage beantwortet Teil 1 der DIN 18040. Als barrierefrei wird eine Wohnung definiert, in der die Türen mindestens 80 Zentimeter breit sind. Zudem sollte Ihnen in einer barrierefreien Immobilie ein Zugang zur Garage ermöglicht werden. Wenn Sie in einem barrierefreien Haus oder einer barrierefreien Wohnung leben, sind die Stellplätze für Ihre Fahrzeuge ebenfalls wesentlich größer als herkömmliche Pkw-Stellplätze. Weiterhin müssen die Wege zu Ihren Mülltonnen derart angeordnet sein, dass Sie Ihren Müll auch bei ungünstiger Witterung entsorgen können.
- Behindertengerechtes Bauen
Dies schließt Merkmale wie Schwellenfreiheit zu Terrassen und Balkonen sowie ebenerdige Duschen samt Bodenablauf ein. Die Bewegungsmöglichkeiten dürfen in einem Wohnobjekt, das behindertengerecht ausgestattet ist, keinesfalls eingeschränkt sein. Außerdem sind Haltegriffe am WC und am Waschbecken wichtige Ausstattungsmerkmale einer behindertengerechten Wohnung.

Ein deutlicher Unterschied zwischen beiden Begriffen besteht darin, dass eine barrierefreie Wohnung nicht zwangsläufig für Menschen mit einer Behinderung wie einer Gehbehinderung konzipiert ist. Auch wenn die Räumlichkeiten in barrierefreien und behindertengerechten Immobilien großzügig eingerichtet sind und mindestens dem Wendekreis eines Rollstuhls entsprechen sollten, ist die Türenbreite ein Ausstattungsmerkmal, das sich für Rollstuhlfahrer in einer barrierefreien Wohnung oder dem barrierefreien Haus als problematisch erweisen kann. Doch trotz des Unterschiedes, dass ‚barrierefrei‘ und ‚rollstuhlgerecht‘ keinesfalls dasselbe bezeichnen, sind beide Wohnkonzepte durch eine Vielzahl von Gemeinsamkeiten verbunden.

Diese Merkmale verbinden beide Wohnkonzepte

Speziell für Körperbehinderungen konzipierte Immobilien und barrierefreie Objekte müssen über Waschbecken verfügen, die im Sitzen bedienbar sind. Untertischboiler gehören zu keinem der Wohnkonzepte – ebenso wie Siphons. Genauso wichtig ist es in barrierefreien und behindertengerechten Wohnräumen aber auch, dass der Gefahr vor Verbrennungen an heißen Leitungen effektiv entgegen gewirkt wird. Andere Merkmale wie Mindestabstände zwischen Küchenzeilen sowie unterfahrbare Spülen und Waschbecken zeichnen ebenfalls beide Wohntypen aus. Dass ein ausreichender Abstand zwischen dem Bett und den Möbeln eingehalten wird, ist genauso wichtig wie die Tatsache, dass Menschen mit körperlichen Einschränkungen ihr Bett von beiden Seiten erreichen können.

- Barrierefreie Wohnungen bieten den Vorteil, dass darin lebende Menschen mit altersbedingt auftretenden körperlichen Handicaps aufgrund der Ausstattung besser zurechtkommen. Da barrierefreie Wohnobjekte stufenfrei mit Schwellen gestaltet sind, eignen sich diese Wohnräume aber auch für Menschen mit speziellen Behinderungen.
- Sind Sie auf einen Rollstuhl angewiesen, werden Sie sich in behindertengerechten Wohnunterkünften aufgrund der breiteren Türen sicherlich einfacher fortbewegen können. Allerdings sind behindertengerechte Immobilien nicht grundsätzlich für Menschen mit Gehbehinderungen konzipiert.
- Behindertengerechtes Bauen für Sehbehinderte schließt Einrichtungsbesonderheiten wie spezielle Beleuchtungen oder Markierungen am Ende einer Treppe ein. Auch diese Häuser und Wohnungen werden dem Standard an behindertengerechte Lebensräume gerecht, die für eine spezielle Zielgruppe konzipiert sind.