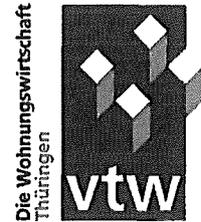


Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.

Verbandsdirektor



vtw | Reglerungsstraße 58 | 99084 Erfurt

Thüringer Landtag  
Ausschuss für Infrastruktur und Landwirtschaft  
und Forsten  
Jürgen-Fuchs-Straße 1  
99096 Erfurt

Erfurt, 03.05.2024

- per Mail an [poststelle@thueringer-landtag.de](mailto:poststelle@thueringer-landtag.de) -

**Den Mitgliedern des  
AfILF**

Thüringer Landtag  
Zuschrift  
7/3541  
zu Drs. 7/9641

THÜR. LANDTAG POST  
03.05.2024 13:18

12124/2024

## **Novellierung der Thüringer Bauordnung – Drucksache 7/9641**

### **Schriftliche Stellungnahme des vtw**

Der vtw bedankt sich für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Die ThürBO soll gemäß Landesregierung novelliert werden, um weiterhin folgende Änderungserfordernisse zu berücksichtigen:

- 1) Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes
- 2) Erleichterung des Bauens im Bestand
- 3) Abstandsflächenregelungen zur Unterstützung der Energiewende
- 4) Ausweitungen der Anforderungen an barrierefreies Bauen
- 5) Regelungen zur Bauvorlageberechtigung aufgrund der Anerkennung von Berufsqualifikationen (insbes. Personen mit Berufsbefähigungen aus anderen Mitgliedstaaten)

Folgende Fragestellungen sollen dem Infrastrukturausschuss beantwortet werden:

1. Welchen finanziellen, materiellen und personellen Mehraufwand sehen Sie für welche Beteiligten durch den vorliegenden Gesetzentwurf?
2. Welche gegebenenfalls anderweitigen Auswirkungen sehen Sie beim vorliegenden Entwurf?
3. Welchen Änderungsbedarf sehen Sie aus welchen Gründen am vorliegenden Gesetzentwurf?
4. Sind die vom Entwurf betroffenen Akteure Ihrer Auffassung nach ausreichend in die Erstellung des vorliegenden Entwurfes eingebunden worden?
5. Sehen Sie den vorliegenden Entwurf als notwendig an (bitte begründen)?

Die Erleichterungen des Bauens im Bestand sind positiv zu bewerten und wurden bereits tlw. in unserer Stellungnahme vom 17.05.2023 erläutert.

Im Weiteren wollen wir auf die für uns kritischen Punkte oder relevante neue Punkte vom Gesetzesentwurf Stand 05.03.2024 zum Stand 27.03.2023 eingehen.

## Erster Teil – Allgemeine Bestimmungen

### §2 Begriffe

Die Erweiterung der Begriffsdefinition der **Barrierefreiheit** hinsichtlich der Auffindbarkeit baulicher Anlagen führt zu komplexeren Maßnahmen und damit Kostensteigerungen.

Die neue Begriffsdefinition „Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.“ als Angleichung an das Behindertengleichstellungsgesetz kann durch optische, aber auch akustische Signal(wirkung) sowie haptisch begreifbare Elemente hergestellt werden. Die Beachtung der Auffindbarkeit ohne fremde Hilfe führt zu komplexeren Bauen und damit zu Kostensteigerungen.

Eine rechtssichere Definition von „aneinandergebauten“ Gebäuden und „ausgedehnter“ Gebäude“ wäre wünschenswert.

## Dritter Teil – Siebenter Abschnitt: Nutzungsbedingte Anforderungen

### § 51 Wohnungen

Für Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 - 5 sollen **Abstellräume** für Kinderwagen und Mobilitätshilfen künftig „barrierefrei zugänglich“ sein. Dies ist im Bestand schwer bis nicht umsetzbar bei mangelnden Außenflächen, eine Barrierereduzierung ist für die hauptsächlichsten Anwendungsfälle -Rollatoren- ausreichend.

Zum einen stößt dies aktuell an die Realität einer Kellernutzung. Zum anderen erhöhen Aufzüge bis in den Keller die Baukosten einer komplexen Sanierung immens. Als Alternative bleibt die verhältnismäßig geringe Außenfläche von MFH, allerdings gibt es eine starke Flächenkonkurrenz zu anderen Nutzungen bspw. zu Grünflächen, Versickerungsflächen, Spielplätzen, Parkplätzen, Ladesäulen, Müllcontainern, Trafostationen und Paketboxen – diese Liste wächst beständig an.

### § 52 Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder

„Schwellenlos“ erreichbare **Abstellplätze** für Fahrräder werden abgelehnt. Zudem widerspricht es §51 Abs.2 Nr.2 „leicht erreichbare“ Abstellräume für Fahrräder.

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Radverkehrs wird angenommen, dass bei fast jeder Nutzung ein Bedarf an Fahrradabstellplätzen besteht. Unsere Wohnungsunternehmen stellen Mietern bereits eine beachtliche Anzahl an Abstellmöglichkeiten zur Verfügung, allerdings werden diese bei komplexer Sanierung der neuen Anforderung „schwollenlos“ erreichbar selten gerecht. Zudem ist dieser Begriff nicht exakt definiert, jede intakte Tür hat eine Schwelle. Als einzuführender Begriff wäre „überrollbare Schwelle“ zu prüfen.

Freistehende Fahrradständer werden nur im geringen Maße von der Mieterschaft akzeptiert, aus Gründen wie Diebstahl und Vandalismus. Einhausungen auf dem Grundstück als Alternative stehen in Flächenkonkurrenz, siehe auch Erläuterung zu § 51. Bereits am Markt verfügbare genutzte Lösungen trüben die Aufenthaltsqualität im Quartier stark und nutzen oft mehrere Ebenen – erneut nicht „Schwellenlos“.

Entgegen der Begründung kann durch die unterschiedlich definierten Anforderungen sowie Nutzerinteressen kein gemeinsamer Abstellraum ausreichend sein.

### § 53 Barrierefreies Bauen

**Freisitze** sollen barrierefrei erreichbar sein, dies ist im Bestand schwer umsetzbar, eine Barrierereduzierung ist für die hauptsächlichen Anwendungsfälle ausreichend. Doppelt so viele barrierefreie **Wohnungen** erhöhen die Umbaukosten.

Ein barrierefreier Freisitz (Balkone) ist erstrebenswert. Allerdings ist dies beim Bauen im Bestand nur eingeschränkt technisch machbar und erhöht die Herstellungskosten immens.

Für Gebäudeklasse 5 sollen, aufgrund des vorhandenen Aufzuges, nun zwei statt eines Geschosses über barrierefreie Wohnungen verfügen. Dies erhöht ebenso die Umbaukosten im Bestand, insbesondere durch die notwendigen lichten Breiten der Öffnungen (Türen), Flure und Badumbauten. Zudem wird nicht jeder Bestandsaufzug die erforderliche Mindestbreite des nutzbaren Innenmaßes aufweisen, ein Aufzugsumbau ist eine kostenintensive Maßnahme.

## Fünfter Teil – Dritter Abschnitt: Genehmigungsverfahren

### § 73 Abweichungen

Die Abweichungsregelung von einer „Kann“ zur „Soll“ -Regelung zu machen wird begrüßt. Voraussetzung für die Nutzung und erfolgreiche Implementierung des Gebäudetyps e ist die Nutzung dieses Ermessens durch die Genehmigungsbehörde. Dazu ermutigen wir ausdrücklich und erwarten dies.

„Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen...zulassen“, wenn die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden, dies betrifft bspw. den Brandschutz und die Statik. Die Abweichungen sind insbesondere vereinbar für BVH die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen, BVH zur Energieeinsparung und Nutzung eE oder BVH zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.

Alle aufgeführten Regelbeispiele sind äußerst begrüßenswert, letzteres dient als sog. Experimentierklausel und der verbändeübergreifend geforderten „Gebäudetyp e“.

Ein Problem in der Praxis ist, Normen generell als allgemein anerkannte Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) zu verstehen, viele Normen haben aber mittlerweile eher den Charakter von Stand der (Produkt-)Entwicklung. Aus diesem Grund empfiehlt bspw. der Baugerichtstag 2023, dass die tatsächliche Vermutung, wonach technische Regelungen a.a.R.d.T. sind, keine Anwendung mehr finden sollte! Die Annahme, dass nicht regelgerechte Lösungen einen Mangel vermuten lassen, ist aus technischer Sicht nicht gerechtfertigt.

Der Wegfall nicht zu erreichender Neubaustandards für Bestandsgebäude über Abweichungen bedarf in der Praxis die im DIN-Länder-Vertrag angestrebte Definition der bauaufsichtlichen Mindestanforderungen.

Der neue Planungsansatz zeigt, wie man z. B. auf überzogenen Komfort und privatrechtliche Anforderungen, die regelmäßig zu Baukostensteigerungen führten, verzichten kann. Prinzipiell sollte allerdings als Ideal dienen, nicht von den a.a.R.d.T. „nach unten“ abweichen zu müssen. Vielmehr sollte nur das geschuldet sein was zwingend erforderlich ist, um das Bauordnungsrecht sowie andere gesetzliche Vorgaben einzuhalten.

**Das, was über Mindestanforderungen hinausgeht, müsste ausdrücklich vereinbart werden.**

## Fragenkatalog

### **1. Welchen finanziellen, materiellen und personellen Mehraufwand sehen Sie für welche Beteiligten durch den vorliegenden Gesetzentwurf?**

Der vtw sieht durch die durch die Ausweitungen der Anforderungen an barrierefreies Bauen einen erheblichen finanziellen und materiellen Aufwand für umfassende Sanierungen von Bestandswohnblöcken für genossenschaftliche und kommunale Vermieter in Thüringen. Notwendige Umbauten hin zu barrieregeduzierten Zugängen und weiterhin bezahlbaren Wohnungen werden damit ausgebremst.

Für die in der Begriffsdefinition der Barrierefreiheit geforderte Auffindbarkeit werden zusätzliche akustische und haptische Bauteile notwendig, die höhere Kosten verursachen.

## 2. Welche gegebenenfalls anderweitigen Auswirkungen sehen Sie beim vorliegenden Entwurf?

Barrierereduziertes (Um)Bauen hat einen großen Stellenwert in der alternden Gesellschaft, aber auch beim generationsübergreifenden Bauen mit variabler Nutzung. Allerdings nimmt die überarbeitete Fassung die Baukostensteigerung für Bestandsumbauten nicht in den Blick. Es werden durch weitergehende Anforderungen zusätzliche Kosten erzeugt, da die Umsetzung in Großwohnsiedlungen mit ihren einschlägigen Typenbauten zum Erliegen kommen wird. Für das Bauen im Bestand sind hierbei die unverhältnismäßig hohen Kosten in Bezug auf die bezahlbare Miete zwingend zu beachten. Auf der Tagung „Barrierefreien Wohnraum schaffen“ am 01.02.2024 wurde umfassend dargelegt und diskutiert wie bspw. ein Typengebäude „WBS 70“ umgebaut wird und trotz umfassender Eingriffe in den vorhandenen Rohbau nicht exakt barrierefrei wird, sondern im Bad weiterhin 5 cm der DIN-gerechten Bewegungsfläche für den Rollstuhl fehlen. Dies ist trotzdem für Senioren eine enorme Erleichterung und ein Best Practice Beispiel in der sozialen Wohnungswirtschaft.

## 3. Welchen Änderungsbedarf sehen Sie aus welchen Gründen am vorliegenden Gesetzentwurf?

Abschnitt nutzungsbedingte Anforderungen:

- Undefinierten Begriff „schwellenlos“ streichen
- „Barrierereduziert“ ist „leicht erreichbar“ gleichzusetzen und könnte definiert werden, bspw. in Form einer maximal zulässigen Abweichung zur Barrierefreiheit nach DIN 18040-2.

## 4. Sind die vom Entwurf betroffenen Akteure Ihrer Auffassung nach ausreichend in die Erstellung des vorliegenden Entwurfes eingebunden worden?

Ja, der vtw wurde zweimal zur Stellungnahme der Gesetzesentwürfe zur Novelle der ThürBO aufgefordert.

## 5. Sehen Sie den vorliegenden Entwurf als notwendig an (bitte begründen)?

Der Begründung der Änderungserfordernisse können wir bzgl. Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes, den künftig EU-konformen Regelungen zur Bauvorlageberechtigung und Erleichterung des Bauens im Bestand folgen. Wir unterstützen alle Anstrengungen der Digitalisierung, um damit die Vereinfachung und Beschleunigung des Bau(antrags)prozesses voranzutreiben. Die Energiewende in vielen Passagen eine nachvollziehbare Beachtung in der ThürBO gefunden hat.

Die Erleichterungen von Aufstockungen oder Umnutzungen zu Wohnraum sind im Lichte der Thüringer Realität mit stetigem Leerstand (außerhalb von Erfurt, Jena und Weimar) zwar positiv zu bewerten, sie dürfen aber über die Notwendigkeit des gezielten weiteren Rückbaus nicht hinwegtäuschen.

Relevanter hingegen ist die Öffnung der Bauordnung hin zum Gebäudetyp e.

Nicht final abschätzbar sind die Auswirkungen auf die Baukosten. Es ist überwiegend von Kostensteigerung für Bestandumbauten auszugehen, die höhere Mieten zwangsläufig machen.