



An die Mitglieder  
des Ausschusses für  
Klimaschutz, Umwelt,  
Stadtgestaltung und Wohnen

Dortmund, 17.08.21

**Barrierefreie Wohnungen in Dortmund**  
**Stellungnahme der Verwaltung zur Anfrage der Fraktion DIE LINKE+ in der Sitzung**  
**vom 12.05.2021**  
**Drucksache-Nr. 20514-21-E1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der oben genannten Anfrage nehme ich wie folgt Stellung:

**Zu 1.:** In Bezug auf den Aspekt der Barrierefreiheit im vorhandenen Wohnungsbestand besteht mangels systematischer statistischer Erfassung eine sehr große Informationslücke. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus wurde das Merkmal Barrierefreiheit weder 2011 abgefragt, noch ist dies laut Zensusgesetz für die nächste Erhebung im Jahr 2022 vorgesehen. Der Großteil der in Dortmund vorhandenen Alten- bzw. Service-Wohnungen sind im Online-Wegweiser Pflege der Stadt Dortmund<sup>1</sup> gelistet. Aber barrierefreie Wohnungsangebote sind nicht nur für viele Senior\*innen, sondern ebenso für Menschen mit Behinderung wichtig, um ein möglichst selbstständiges Leben außerhalb von Pflegeeinrichtungen führen zu können. Zudem wird durch weniger Barrieren auch der Alltag für Familien erleichtert.

Neben diesen Daten über die Alten- bzw. Service-Wohnungen liegen lediglich Daten für den geförderten Mietwohnungsbestand vor. Dieser macht jedoch weniger als 10 % des Dortmunder Mietwohnungsbestandes im Geschosswohnungsbau von insgesamt

---

<sup>1</sup> <https://dosys01.digistatdo.de/dosys/pflegedb.nsf>

Geschäftsbereiche:

Umweltamt • Stadtplanungs- und Bauordnungsamt • Vermessungs- und Katasteramt • Amt für Wohnen • Amt für Stadterneuerung  
Südwall 2-4 • 44122 Dortmund • Telefon (0231) 50-2 20 37 • Telefax (0231) 50-1 00 06  
E-Mail: lwilde@stadtdo.de • Stadtbahnbahnhof Stadtgarten • S-Bahn Haltestelle Stadthaus

rund 219.000 Wohnungen aus. Der Neubau von Mietwohnungen wird seit dem Jahr 1998 nur mit Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert, wenn diese weitgehend barrierefrei errichtet werden<sup>2</sup>. Seit dem wurden im Zeitraum 01.01.1998 bis 01.01.2021 insgesamt 3.065 barrierefreie Mietwohnungen mit Wohnraumfördermitteln gefördert, von denen wiederum 992 Wohnungen über einen Aufzug barrierefrei erreichbar sind. Von den genannten 3.065 barrierefreien geförderten Mietwohnungen sind 2.793 bezugsfertig. Die übrigen Wohnungen befinden sich noch in der Bauphase. Damit liegt der Anteil der barrierefreien Mietwohnungen am geförderten Mietwohnungsbestand (zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 21.714 Wohnungen) bei knapp 13 %.

In den Beratungs- und Qualifizierungsverfahren weist die Bewilligungsbehörde die Investierenden regelmäßig auf die Notwendigkeit und den Mehrwert eines Aufzuges hin. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass die Errichtung oder Nachrüstung eines Aufzuges in einem Großteil der bestehenden und zukünftigen Förderobjekte vorgesehen ist und somit der Bestand an barrierefreiem Wohnraum kontinuierlich erhöht wird.

Um über diese Informationen hinaus einen ersten Überblick über die Angebotssituation im frei finanzierten Mietwohnungsbestand der institutionellen Wohnungswirtschaft in Dortmund zu erlangen, wurde im Zuge einer im Frühjahr 2020 von einer Studierenden der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung NRW (HSPV) erstellten Bachelorarbeit<sup>3</sup> eine empirische Erhebung zum altengerechten Wohnen im frei finanzierten Wohnungsbestand in Dortmund durchgeführt. Diese erfolgte in Form einer Online-Befragung, an der sich neun Wohnungsanbieter unterschiedlicher Größe und Unternehmensform beteiligt haben. Die teilnehmenden Unternehmen verfügen insgesamt über einen Bestand von rund 63.500 Mietwohnungen – darunter ca. 52.500 – frei finanziert.

Die Auswertung ergab u. a., dass lediglich 1 % der frei finanzierten Mietwohnungen der befragten Unternehmen barrierefrei im Sinne der DIN 18040<sup>4</sup> ausgestattet ist. Dabei ist jedoch eine deutliche Streuung des anteiligen barrierefreien Wohnungsbestandes festzustellen. Große Wohnungsanbieter, mit einem überwiegend älteren Wohnungsbestand, verfügen anteilmäßig über weniger barrierefreie Wohnungsangebote als beispielsweise Kleinere, die in den letzten Jahren verstärkt in Neubauprojekte investiert haben.

Darüber hinaus wurde die Anzahl der Wohnungen abgefragt, die zwar nicht als barrierefrei nach DIN gelten, aber barrierearm erreichbar und/oder barrierearm ausgestattet sind<sup>5</sup>. Demnach sind ca. 9 % der frei finanzierten Wohnungen, der befragten Unternehmen barrierearm erreichbar und 11 % barrierearm ausgestattet.

---

<sup>2</sup> Wohnraumförderbestimmungen 2021 des Landes NRW i. V. m. Anlage A 4.2/3 des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung NRW“.

<sup>3</sup> Thesis „Altersgerechtes Wohnen in Dortmund: Eine Bestandsaufnahme und Analyse von Unterstützungsmöglichkeiten durch die öffentliche Verwaltung“; veröffentlicht unter: [www.wohnungsmarktbeobachtung.dortmund.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.dortmund.de) – Weitere Analysen und Berichte.

<sup>4</sup> In der DIN 18040 Teil 2 sind u. a. die technischen Voraussetzungen für barrierefreie Wohnungen festgelegt.

<sup>5</sup> Folgende Definitionen wurden im Fragebogen vorgegeben:

Barrierearm erreichbar = Wohnungen, bei denen der öffentliche Verkehrsraum durch weniger als drei Stufen zum Haus und weniger als drei Stufen zur Wohnungstür erreichbar ist oder die Erreichbarkeit durch einen Aufzug, Lift oder eine Rampe sichergestellt ist.

Die bautechnische Umsetzbarkeit von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand (Zugang und innerhalb der Wohnung) sowie deren wirtschaftliche Darstellbarkeit wurden vom Großteil der Unternehmen als problematisch eingestuft.

Eine Übertragbarkeit der Ergebnisse auf den gesamten Dortmunder Mietwohnungsbestand ist zwar nicht möglich, da sich die Befragung im Rahmen der Bachelorarbeit aus praktischen Gründen nur an Wohnungsunternehmen richtete und damit die Bestände der großen Gruppe der privaten Einzel- und Kleineigentümer\*innen nicht betrachtet wurde. Es wird aber deutlich, dass „echte“ Barrierefreiheit im Sinne der DIN-Vorschriften nur in einem Bruchteil des frei finanzierten Wohnungsbestandes vorhanden ist.

Neben den dargelegten Ansätzen zur Ermittlung des Angebotes an barrierearmen/ -freien Wohnungen wurde im Prozess zur Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes die Notwendigkeit der Verbesserung der Informationsgrundlage zur Ermittlung des **Wohnraumbedarfs** mobilitätseingeschränkter Personen festgestellt. Zur Ermittlung der Nachfrage strebt die Verwaltung an, eine Untersuchung in Auftrag zu geben, die die aktuellen Wohnsituationen sowie die Anforderungen an Wohnraum der mobilitätseingeschränkten Personen erfasst. Darüber hinaus soll geprüft werden, ob eine näherungsweise Übersicht über die barrierefreien (und ggf. auch barrierearmen) Wohnungen aufgebaut werden kann.

**Zu 2.:** Durchschnittliche Wartezeiten für geförderte barrierefreie Wohnungen lassen sich aufgrund von vielfältigen Parametern und sehr unterschiedlichen individuellen Wohnpräferenzen, von denen individuelle Vermittlungserfolge abhängig sind, weder pauschal benennen noch einschätzen.

Wartezeiten sind nicht nur von den benötigten bzw. gewünschten Wohnungsgrößen der Haushalte abhängig, sondern unterliegen z. B. je nach Art und Schwere von körperlichen Einschränkungen auch individuell erforderlichen Ausstattungsmerkmalen, wie Türbreiten, Bewegungsflächen, Badausstattungen, Geschosslagen im Gebäude oder auch den topografischen Gegebenheiten im Wohnumfeld sowie der Erreichbarkeit von notwendigen Infrastruktureinrichtungen.

Zudem ist natürlich auch die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Oftmals werden barrierefreie Wohnungen nur innerhalb des angestammten Wohnumfelds favorisiert, was die Möglichkeiten der Realisierung der Wohnwünsche mangels erforderlicher Angebote deutlich erschwert und Wartezeiten verlängert.

**Zu 3.:** Die DOGEWO21 hat zu dieser Frage folgende Informationen übermittelt: Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, sich als Wohnungssuchender in die Interessentendatei von DOGEWO21 aufnehmen zu lassen – dies auch unter Angabe spezieller Anforderungen an Ausstattung und Lage. Datenschutzrechtlich sind wir dazu verpflichtet, Wohnungsgesuche spätestens nach 12 Monaten zu löschen. Insofern werden Wohnungsgesuche nur dann aufgenommen, sofern innerhalb des genannten Zeitraumes eine Vermietungswahrscheinlichkeit als gegeben angesehen wird. Auf

Grund der hohen Nachfrage – auch in diesem Marktsegment – kann es somit dazu kommen, dass ein Wohnungsgesuch nicht zum Tragen kommt bzw. nicht aufgenommen wird.

**Zu 4.:** Allein die quantitative Erhöhung der Zahl an bezahlbaren barrierefreien Wohnungen würde den unterschiedlichen Wohnpräferenzen der nachfragenden Haushalte, z. B. hinsichtlich der Lagemerkmale oder des Wohnungsgrundrisses, nicht gerecht werden. Unter Anbetracht der vielfältigen Anforderungen an den Wohnraum bzw. das Wohnumfeld ist es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, zuerst die unter 1. skizzierte Untersuchung durchzuführen und vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse die Schaffung nachfragegerechten barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnraums zu unterstützen.

**Zu 5.:** Bereits in der Bauordnungsnovelle 2018, also seit dem 1.1.2019 sind die Regelungen für die Barrierefreiheit im § 49 BauO NRW 2018 fest verankert. Gemäß § 49 BauO NRW 2018 müssen in allen Gebäuden der Gebäudeklassen 3-5 mit Wohnungen diese barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Diese Anforderung gehört auch im einfachen Baugenehmigungsverfahren (nach der am 2. Juni 2021 in Kraft getretenen erneuten Novelle der Bauordnung wieder in vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren umbenannt) zum regelmäßigen Prüfprogramm in den genannten Verfahren. Keine Anforderungen bestehen bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2. Hierbei handelt es sich um Gebäude mit einer Höhe von 7 m und maximal zwei Wohneinheiten.

In genehmigungsfreigestellten Vorhaben nach § 63 BauO NRW 2018 erfolgt keine Prüfung im bauaufsichtlichen Verfahren, sondern die Verantwortung liegt hier ausschließlich beim Vorhabenträger.

Die baulichen Anforderungen ergeben sich nicht unmittelbar aus der Landesbauordnung, sondern aus der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW). Da es hier aber gegenüber den Normanforderungen erhebliche Abweichungen und Einschränkungen gibt, auch die VV TB NRW wurde am 1. Juli 2021 gegenüber der ursprünglichen Vorschrift vom 07.12.2018 neugefasst (weitgehende Anlehnung an die Mustervorschrift), ist die Herleitung der konkreten Anforderungen nicht sehr übersichtlich geraten, so dass die Bauaufsicht die präventiv zu prüfenden Anforderungen in einer Checkliste zusammengefasst hat, nach der die Bauanträge auch geprüft werden und die den Bauwilligen zur Verfügung gestellt wird, um eine größere Planungssicherheit zu gewinnen. Die Checkliste wird als Anlage beigefügt.

Eine konkrete Änderung in der jetzigen Fassung der Bauordnung (02.07.2021) hat sich nur in den Begrifflichkeiten des §49 ergeben. Hier heißt es jetzt „im erforderlichen Umfang barrierefrei“ statt wie zuvor „barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“. Der erforderliche Umfang wird in der VV TB spezifiziert.

Die Anforderungen insbesondere nach der neuerlichen Novelle der VV TB (Anlage A 4.2/3) gehen aber über den Rahmen hinaus, der sich planerisch darstellen und präventiv prüfen lässt. So lassen sich beispielsweise Orientierungshilfen an Treppen, auditive und taktile Bedien- und Ausstattungselemente nur im Rahmen von Bauzustandsbesichtigungen zur abschließenden Fertigstellung kontrollieren. Ein

Barrierefrei-Konzept, in welchem auch diese Anforderungen beschrieben werden könnten, kann nach dem Willen der Gesetzgeberin für Wohnungsbauvorhaben nicht gefordert werden.

Folgender Link zum Leitfaden Barrierefreies Bauen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen:

<https://mhkbg.nrw/sites/default/files/media/document/file/2021%20VV%20TB%20NRW%20Leitfaden%20DIN18040-2.pdf>

Mit freundlichen Grüßen

Ludger Wilde