

Barrierefreiheit und Wohnungsbau in Nürnberg

Barrierefreiheit als Thema der Statistik

Der Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren in Deutschland im Allgemeinen und in den Großstädten im Speziellen stark gestiegen. Aus den Perspektiven von Politik, Wirtschaft und Bevölkerung (sei es als Wohnungssuchende oder Eigentümer) wird ein breites Themenspektrum in nicht immer objektiv geführten Debatten diskutiert. Dabei dominieren mehrheitlich Fragen zur sozialen Komponente des Wohnens (z.B. Mietpreisbremse, sozialer Wohnungsbau) oder zur Nachhaltigkeit des Bauens (z.B. Energieeffizienz bzw. -einsparung). Die Statistik kann zu beiden Themenbündeln quantifizierbare und belastbare Daten in Form von qualifizierten Mietspiegeln sowie Auswertungen aus der Bautätigkeitsstatistik liefern und schafft so die Basis für eine sachliche Debatte.

Für Nürnberg und Fürth hat das Amt für Stadtforschung und Statistik in der Vergangenheit bereits diverse Berichte veröffentlicht, die o.g. Themen vielfach in kleinräumiger Perspektive aufgegriffen haben (siehe **M462** Der Wohnungsbau in Nürnberg 2012-2015, **M463** Hot Spots der Neubautätigkeit in Nürnberg). Im Mai 2016 erfolgte letztmals eine umfassende Auswertung zur Frage „Wie barrierearm ist Nürnberg?“ (siehe **M461**). Dieser Bericht stellte fest, dass zum damaligen Zeitpunkt nicht ausreichend bekannt sei, wie viele Wohnungen in Nürnberg als barrierefrei einzustufen sind. Im Rahmen der Wohnungs- und Haushaltserhebungen wurden die Wohnverhältnisse der Nürnbergerinnen und Nürnberger erfasst und dabei auch Fragen zum Thema „barrierefreies Wohnen“ gestellt. Im

Vordergrund stand also die subjektive Einschätzung von Barrierefreiheit durch die Befragten selbst.

Barrierefreies Bauen - klar definiert

In M461 wurde bereits auf die Unsicherheiten in der Verwendung von Begriffen wie „barrierefrei“, „barrierearm“, „behindertengerecht“ etc. hingewiesen, zumal oft die subjektive Einschätzung eines Vermieters oder Verkäufers zur Begriffsbildung führt. Dabei gibt es klare Definitionen, die wie so oft die Bemühung eines oder mehrerer Gesetze/Verordnungen nötig macht. § 4 BGG (Behindertengleichstellungsgesetz) besagt nämlich: *„Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“*

Darauf bezugnehmend definiert die DIN 18040 in drei Teilen (Teil 1 Öffentlich zugänglich Gebäude, Teil 2 Barrierefreie Wohnungen, Teil 3 Öff-

fentlicher Verkehrs- und Freiraum) umfassende und detaillierte Normen für das barrierefreie Bauen nach dem Basisstandard („barrierefrei nutzbar“) und dem sog. R-Standard („barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“). Die Norm gilt für Neubauten und kann sinngemäß für die Planung von Umbauten und Modernisierungen angewendet werden.

Nicht zuletzt die Gesetzgebung der Länder setzt verbindliche Vorgaben für das barrierefreie Bauen. In Bayern finden sich diese Vorgaben in der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der schon seit 1974 Vorschriften zur Barrierefreiheit verankert sind. Über die Jahre wurden weitere Aspekte barrierefreien Bauens aufgenommen. Diese gesetzlichen Regelungen und Ausnahmeregelungen zum barrierefreien Bauen sind in Art. 48 BayBO zusammengefasst (Auszüge siehe Beiblatt 1). Zur Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen wurden darüber hinaus als technische Baubestimmungen die bereits genannten Regeln in DIN 18040-1 bis DIN 18040-2 eingeführt. Zur Erläuterung der vielen technischen Vorgaben gibt es umfangreiche Leitfäden und Beratungsstellen (siehe Infokasten, Beiblatt 1).

Tab. 1: Wohnungsbau in Nürnberg 2014-2017

Jahr	Wohnungsbau (Neubau)			
	Fertigstellungen		Genehmigungen	
	insg.	barrierefrei nach Art. 48 BayBO	insg.	barrierefrei nach Art. 48 BayBO
2014	1 573	143	1 837	439
2015	1 493	290	1 834	658
2016	1 239	393	2 038	675
2017	2 210	628	1 873	533
Summe	6 515	1 454	7 582	2 305

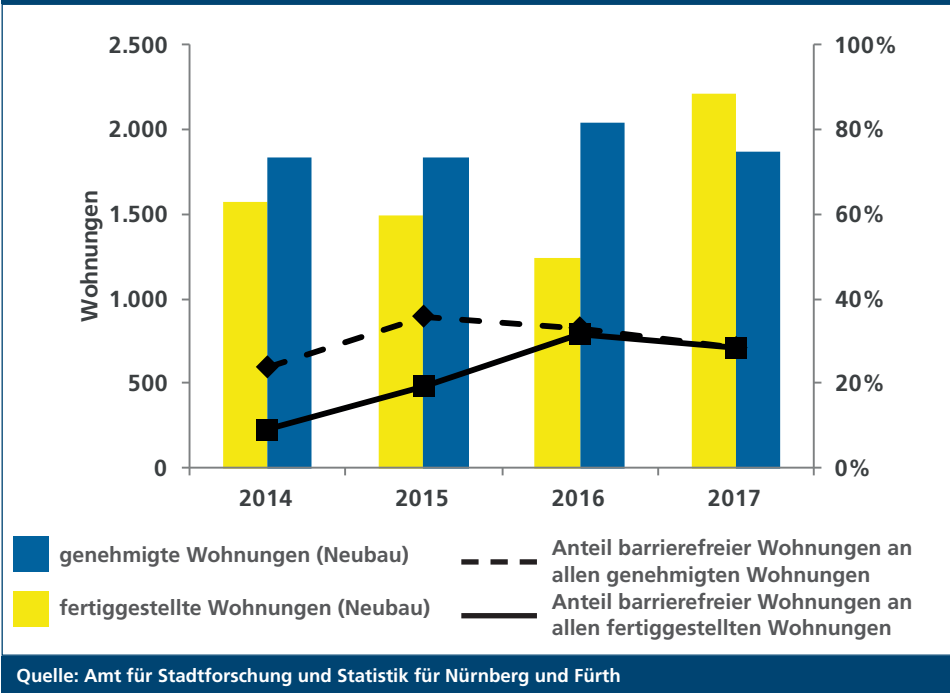
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Daten zum barrierefreien Neubau

Nachdem „barrierefrei“ kein Merkmal in der Bautätigkeitsstatistik ist, besteht die einzige Möglichkeit Auskunft über die Zahl barrierefreier Wohnungen nach Art. 48 BayBO zu erhalten darin, die Baubeschreibungen der Bauherren nach diesem Kriterium zu durchsuchen und zu erfassen. Seit Mitte 2013 erfolgt dies durch die zuständige Sachbearbeiterin im Statistikamt zusätzlich zur Erfassung und Plausibilisierung der Baugenehmigungen in der elektronischen Bauakte für Nürnberg. Somit ist es möglich für immerhin vier Jahre die Verteilung barrierefreier Neubauwohnungen in Nürnberg in einem ersten Aufschlag zu skizzieren. Die Erfassung in Fürth startete erst Ende 2014, so dass die Fallzahlen für eine vergleichbare Analyse noch zu gering sind. Da der genehmigungsfreie Umbau zu barrierefreien Wohnungen statistisch nicht erfasst werden kann, konzentrieren sich Tabellen und Graphiken auf die Schaffung neuen Wohnraums. **Tab. 1** zeigt die Größenordnung barrierefreier Wohnungen im Vergleich zur gesamten Bautätigkeit in Nürnberg. Von 2014 bis 2017 wurden 2 305 barrierefreie Wohnungen genehmigt und 1 454 fertiggestellt. Erfreulich ist, dass die Zahl der fertiggestellten barrierefreien Wohnungen seit 2014 kontinuierlich gestiegen ist. Der Anteil der fertiggestellten und der genehmigten barrierefreien Wohnungen an allen Neubauwohnungen hat sich seit 2014 auf knapp 30 % eingependelt (siehe **Abb. 1**).

Abb. 2 und **Abb. 3** zeigen die Verteilung der fertiggestellten und genehmigten Neubauwohnungen nach Bauherrn. Auf den ersten Blick zeigt

Abb. 1: Stadt Nürnberg - Bautätigkeit und Barrierefreiheit (Neubau) 2014-2017



sich in beiden Abbildungen die dominante Rolle der Wohnungsunternehmen bei der Schaffung von neuem, barrierefreien Wohnraum. Etwa neun von zehn barrierefreien Neubauwohnungen werden von Wohnungsunternehmen auf den Markt gebracht, private Haushalte spielen als Akteur nur eine untergeordnete Rolle. Auf den zweiten Blick erklärt sich diese Struktur aus den Vorgaben des Art. 48 BayBO, der Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen im Fokus hat. Darüber hinaus müssen seit 2008 in Bayern neu errichtete Mietwohnungen auf Basis der DIN 18040-2 geplant werden, wenn sie staatlich gefördert werden sollen. Bei Planung und Bau von Mehrfamilienhäusern durch Wohnungsunternehmen spielen finanzielle Anreize durch die vielfältigen Förderprogramme von Bund und Ländern durchaus eine gewisse Rolle.

Die räumliche Verteilung der barrierefreien Neubauwohnungen geht aus **Tab. 2** und **Karte 1** (mit Daten ab Beginn der Erfassung 2013) hervor. Mehr als die Hälfte aller barrierefreien Wohnungen wurden 2014 bis 2017 in der Altstadt und dem Innensiedlungsgürtel fertiggestellt, ein weiteres Viertel in der Südwestlichen und Nordöstlichen Außenstadt. Die genannten Stadtteile liegen auch deutlich über dem Durchschnitt der letzten vier Jahre, wohingegen die Südliche, Westliche und Nordwestliche Außenstadt nur geringfügig, die Südöstliche und Östliche Außenstadt hingegen sehr deutlich unter dem Durchschnitt liegen. Das liegt aber nicht zwingend an einer Geringerschätzung des Themas „Barrierefreiheit“, sondern vielmehr auch an den baulichen Strukturen und Entwicklungspotentialen vor Ort.

Fortsetzung Beiblatt 1

Verbraucherpreisindex						
2010 = 100	April		Mai		Juni	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
...für Deutschland	110,7	109,0	111,2	108,8	111,3	109,0
Veränderung zum Vormonat (%)	0,0	0,0	0,5	-0,2	0,1	0,2
- Vorjahresmonat (%)	1,6	2,0	2,2	1,5	2,1	1,6
...für Bayern	111,0	109,1	111,5	109,0	111,7	109,1
Veränderung zum Vormonat (%)	-0,1	-0,1	0,5	-0,1	0,2	0,1
- Vorjahresmonat (%)	1,7	1,9	2,3	1,4	2,4	1,4

Quelle: Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik

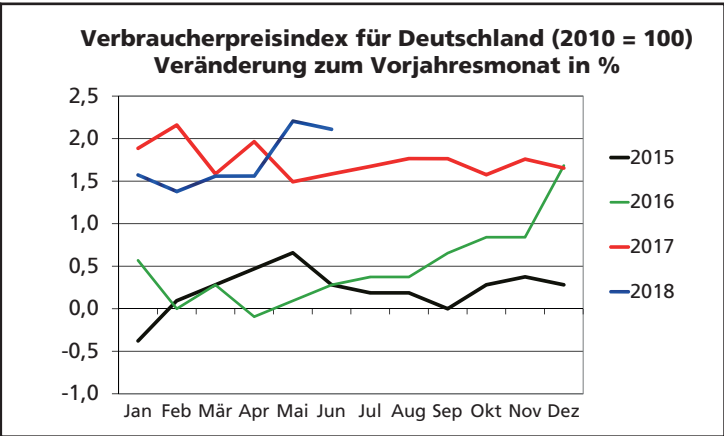
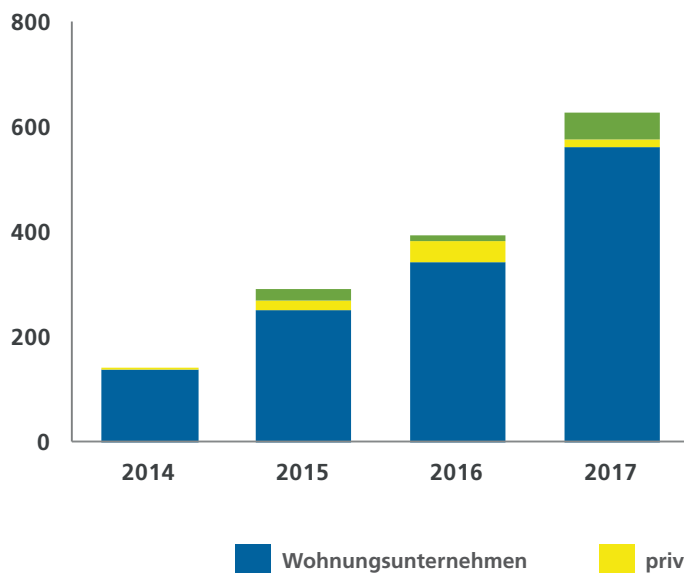
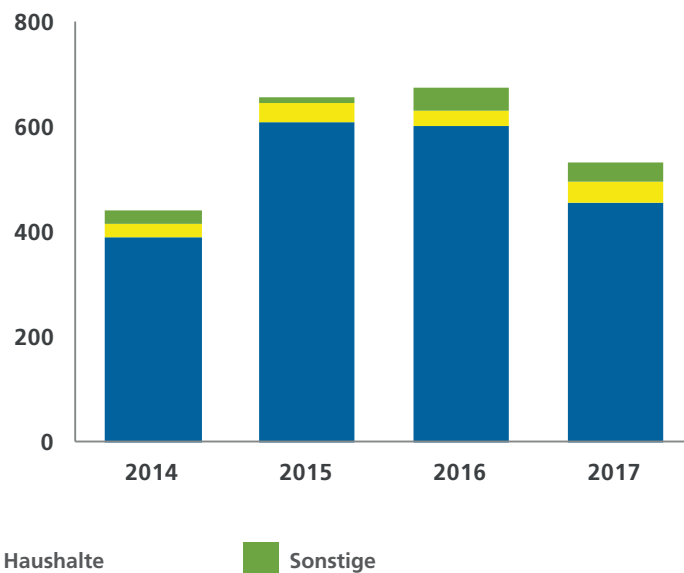


Abb. 2: Stadt Nürnberg - fertiggestellte barrierefreie Wohnungen (Neubau) 2014-2017 nach Bauherr**Abb. 3: Stadt Nürnberg - genehmigte barrierefreie Wohnungen (Neubau) 2014-2017 nach Bauherr**

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Barrierefreiheit in der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art. 48):

(1) ¹In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. ²In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. ³In den Wohnungen nach den Sätzen 1 und 2 müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein. [...]

(2) ¹Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. [...]

(3) Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderung, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern genutzt werden [...] müssen in allen der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Teilen barrierefrei sein.

(4) ¹Die Abs. 1 bis 3 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderung oder alten Menschen oder bei Anlagen nach Abs. 1 auch wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

Tab. 2: barrierefreie Neubauwohnungen in den Nürnberger Stadtteilen

Stadtteil	fertiggestellte Wohnungen (Neubau) 2014-2017			
	insg.	darunter barrierefrei nach Art.48 BayBO		
		Anzahl	Anteil an allen barrierefreien Neubauwohnungen	Anteil an allen Neubauwohnungen
	1	2	3	4
0 - Altstadt und engere Innenstadt	501	115	7,9%	23,0%
1 - Weiterer Innenstadtgürtel Süd	1 275	313	21,5%	24,5%
2 - Weiterer Innenstadtgürtel West/ Nord/ Ost	1 310	379	26,1%	28,9%
3 - Südöstliche Außenstadt	215	12	0,8%	5,6%
4 - Südliche Außenstadt	460	72	5,0%	15,7%
5 - Südwestliche Außenstadt	627	179	12,3%	28,5%
6 - Westliche Außenstadt	368	57	3,9%	15,5%
7 - Nordwestliche Außenstadt	589	102	7,0%	17,3%
8 - Nordöstliche Außenstadt	693	190	13,1%	27,4%
9 - Östliche Außenstadt	477	35	2,4%	7,3%
Nürnberg	6 515	1 454	100,0%	22,3%

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

weitere Informationen:

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
www.verkehr.bayern.de

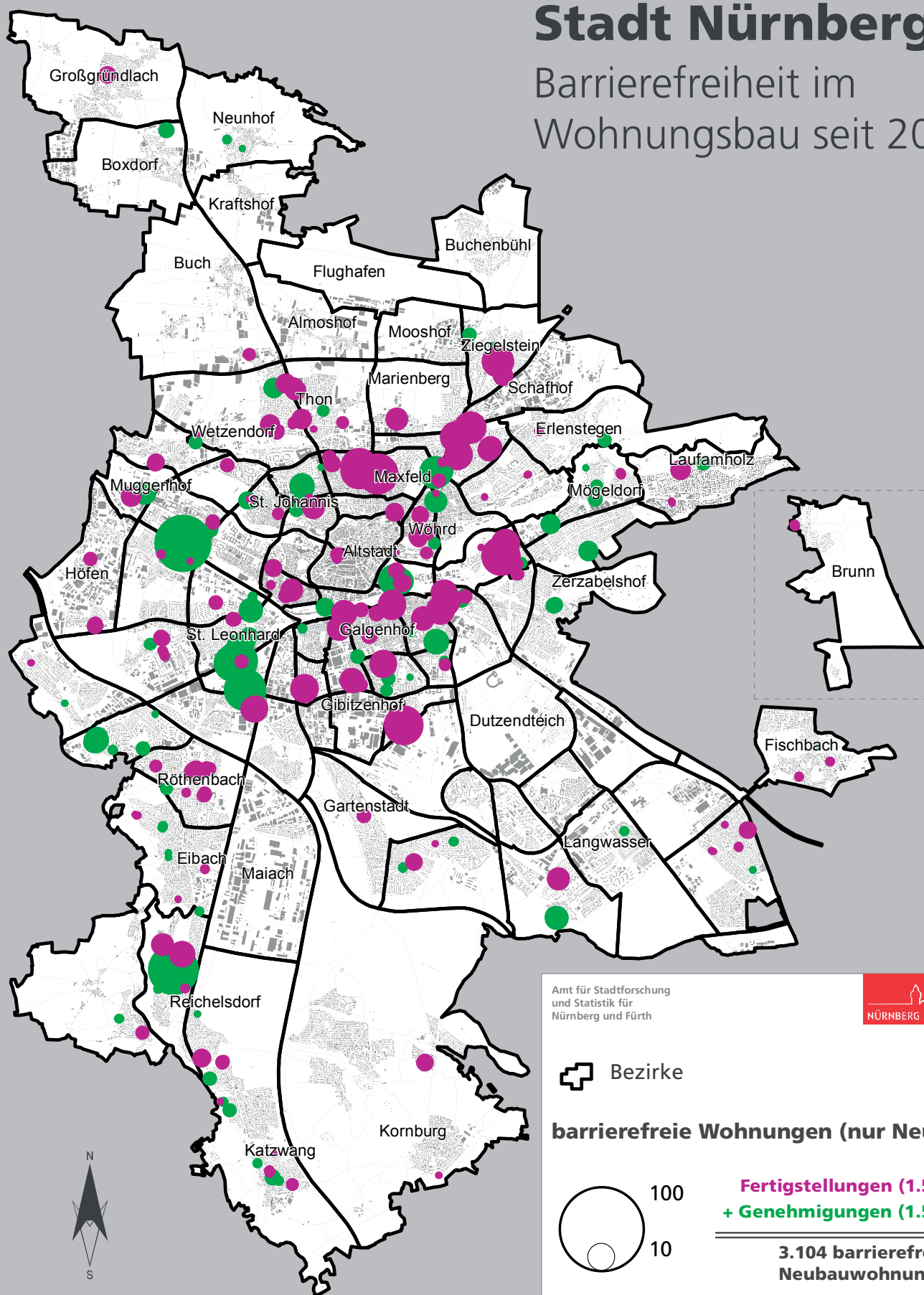
Bayerische Architektenkammer
www.byak.de

Beratungsstelle Barrierefreiheit
www.barrierefrei.bayern.de

Dachverband Integratives Planen und Bauen e.V.
www.dipb.org

Stadt Nürnberg

Barrierefreiheit im Wohnungsbau seit 2013

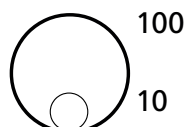


Amt für Stadtforschung
und Statistik für
Nürnberg und Fürth



Bezirke

barrierefreie Wohnungen (nur Neubau)*



Fertigstellungen (1.597)
+ Genehmigungen (1.507)

**3.104 barrierefreie
Neubauwohnungen**

*Im Unterschied zu Tab. 1 und Tab. 2 sind in der Karte die fertiggestellten barrierefreien Neubauwohnungen seit Beginn der Erfassung der Daten (2013) bis heute sowie die bereits genehmigten und noch nicht fertiggestellten barrierefreien Wohnungen getrennt dargestellt. Die Summen weichen daher ab.

0 1 2 3 km

Raumbezugssystem 2018 (Amt für Stadtforschung und Statistik)
DFK (Amt für Geoinformation und Bodenordnung)
Sachdaten: Statistik der Baufertigstellungen