



Stadtverordnete
der Stadtverordnetenversammlung Cottbus

Datum 13.10.2014

Wieviel Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 6 BbgBO wurden seitens der Baubehörde Cottbus seit 2009, insbesondere unter dem Aspekt des § 45 Abs. 3 BbgBO: „Bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die für die Öffentlichkeit bestimmt oder allgemein zugänglich sind“, erteilt?

Der Inhalt von Abweichungen wird in der Fachanwendung der Bauaufsichtsbehörde, ProBauG, nicht erfasst. Die Beantwortung der Frage kann somit nicht digital ausgelesen werden.

Eine Prüfung im zuständigen Fachbereich ergab, dass in dem abgefragten Zeitraum keine Abweichungen von der Regelung des § 45 Abs. 3 BbgBO (Öffentliche Einrichtungen) erteilt worden ist. Hintergrund hierfür ist, dass bei neu errichteten, der Öffentlichkeit zugänglichen Gebäuden die Anforderungen des § 45 Abs. 3 BbgBO eingehalten werden. Bei Nutzungsänderungen in bestandsgeschützten Gebäuden besteht aufgrund des Bestandsschutzes nur eine beschränkte Anpassungspflicht. Da nur eine beschränkte Anpassungspflicht besteht bedarf es auch keiner Abweichung.

Auszug aus dem Protokoll der 74. Amtsleitertagung des MIL am 13.09.2012:

Nach geltender Rechtslage (§ 45 BbgBO) wird im Bauordnungsrecht die Barrierefreiheit nur für Bestimmte Neubauvorhaben gefordert, z. B. für Wohngebäude ab vier Wohnungen und öffentlich genutzte Gebäude. Bei Bestandsbauten kann eine Anpassung verlangt werden, wenn die Gebäude wesentlich geändert werden, ein konstruktiver Zusammenhang der anzupassenden Bauteile mit den beabsichtigten Arbeiten besteht und die Mehrkosten nicht unzumutbar sind (§ 78 Abs. 2 BbgBO).

Geschäftsbereich/Fachbereich
G IV Stadtentwicklung und Bauen

Zeichen Ihres Schreibens

Sprechzeiten

Ansprechpartner/-in
Marietta Tzschoppe

Zimmer
117

Mein Zeichen
G IV tz-ko

Telefon
0355 612 2600

Fax
0355

E-Mail
Marietta.Tzschoppe@cottbus.de

Stadtverwaltung Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

Konto der Stadtkasse
Sparkasse Spree-Neiße
Inlandszahlungsverkehr
Kto.Nr.: 330 200 00 21
BLZ: 180 500 00

Auslandsverkehr
IBAN:
DE06 1805 0000 3302 0000 21
BIC: WELADED1CBN

www.cottbus.de

2. Wie schätzt der Oberbürgermeister grundsätzlich die Möglichkeit von Menschen mit Behinderung und älteren Menschen in Cottbus ein barrierefreien Wohnraum zur Verfügung gestellt zu bekommen?

In der Stadt Cottbus bestehen grundsätzlich gute Möglichkeiten barrierefreien Wohnraum zu bekommen. Gegenwärtig kann der Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum grundsätzlich entsprochen werden. Größeren Anstrengungen bedarf es, im unteren Preissegment barrierefreien Wohnraum zu erhalten.

Bei der GWC GmbH sind derzeit folgende rollstuhlgerechten Wohnungne bzw. Wohnungen mit Aufzug leerstehend:

Bahnhofstraße 35 – 3 Zimmer – 75,58 qm – 6,20 NKM/qm

3 Zimmer – 78, 68 qm – 6,20 NKM/qm

Hüfnerstraße 14 – 2 Zimmer – 51,84 qm – 4,60 NKM/qm

F.-Mehring-Str. 27 – 2 Zimmer – 64,93 qm – 6,00 NKM/qm

Hopfengarten 5 – 3 Zimmer – 77,83 qm – 5,52 NKM/qm

-- 2 Zimmer – 52,72 qm – 5,50 NKM/qm

Im Niedrigpreissegment (Miete bis 4,60 € pro qm) ist nur eine modernisierte Wohnung frei. Bei einer NKM/qm bis 4,60 NKM/qm sind 19 Wohnungen mit Aufzug leerstehend.

Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum erhalten die Menschen u.a. im Zusammenwirken mit der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderungen und dem Fachbereich Soziales im Cottbuser Pflegestützpunkt.

Eine weitere Möglichkeit ist die Anpassung von vorhandenem Wohnraum entsprechend der Behinderung und Pflegebedürftigkeit. Über die Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten zur Anpassung beraten die Beauftragte und Mitarbeiterinnen des Pflegestützpunktes zu einem festgelegten monatlichen Beratungstermin und nach Bedarf. Darüber hinaus unterstützen die Wohnungsunternehmen die individuelle Anpassung von Wohnungen. Die GWC und eG Wohnen reagieren in jedem Fall kurzfristig auf die an sie herangetragenen Bedarfe und schaffen bedarfsgerechte Lösungen.

3. Unter dem Aspekt des demographischen Wandels ist auch in Cottbus mit einer Vergrößerung der Anzahl älterer Menschen und Menschen mit Behinderung zu rechnen. Gibt es hierzu schon Vorstellungen seitens der Stadt Cottbus wie hoch der Bedarf sein wird und kann dieser für alle Menschen an sich gedeckt werden?

Das in der Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2010 beschlossene Konzept „Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“ bildet die Handlungsgrundlage, um Cottbus zu einem Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Das Konzept verfolgt dabei einen **nachfrageorientierten Ansatz**, bei dem es nicht nur um quantitative Gesichtspunkte, sondern vor allem um eine Wohnungsversorgung geht, die den einzelnen Nachfragergruppen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen und Ansprüchen hinreichend gerecht wird. Dabei geht es z. B. um Aussagen dazu, wie zukünftig einkommensschwache Haushalte (ALG II-Empfänger, aber auch Geringverdiener oder Alleinerziehende) mit angemessenem Wohnraum versorgt werden können, wie sich die studentische Wohnungsnachfrage entwickeln wird oder wie groß langfristig die Nachfrage nach seniorengerechten barrierefreien Wohnungen oder auch nach Einfamilienhäusern im Cottbuser Stadtgebiet sein wird.

Im Konzept sind sowohl das Seniorenwohnen als auch das Wohnen für Menschen mit Behinderung analysiert und Handlungsempfehlungen für die Akteure am Wohnungsmarkt abgeleitet worden.

Insbesondere ältere Menschen haben ganz spezifische Anforderungen an die Wohnsituation. Gleichzeitig handelt es sich um eine sehr heterogene Gruppe mit unterschiedlichen Anforderungen. Derzeit gibt es im Bereich des Seniorenwohnens eine Vielzahl unterschiedlicher Angebote und Wohnformen, jedoch kaum klare Begriffsbestimmungen, was eine Analyse deutlich erschwert. Entsprechend ist das Seniorenwohnen zum einen hinsichtlich des seniorenspezifischen Charakters marktorientiert definiert und zum anderen

gegenüber Angeboten mit anderen baulichen Ausstattungen und angebotenen Dienstleistungen abgegrenzt worden.

Damit sind folgende drei Bereiche unterteilt worden:

- **Senioren-/altersfreundliche Wohnungen**
- **Betreute Wohnungen/Service-Wohnen**
- **Pflegeheime**

Als **senioren-/altersfreundliche Wohnungen** sollten Wohnungen definiert werden, deren Ausstattung und Wohnumfeld so gestaltet sind, dass sie möglichst lange eine selbstständige Haushaltsführung ermöglichen. Eine Wohnung kann als altengerecht bezeichnet werden, wenn sie in Bezug auf Ausstattung und Bewegungsflächen barrierearm und pflegeunterstützend ausgestattet ist. Dies bezieht sich insbesondere auf den Eingangsbereich, das Bad und das Schlafzimmer. Auch das Wohnumfeld sollte entsprechend barrierearm sein und vor allem die Orientierung durch Beleuchtung, Farbe und Bepflanzung erleichtern.

Das **Betreute Wohnen/Service-Wohnen** im Alter kann definiert werden als ein zusätzliches Wohnangebot, das im baulichen Sinne der DIN 18025 und hinsichtlich der Dienstleistungen der DIN 77800 entspricht und nicht unter das Heimgesetz fällt. Die Erkenntnisse über die tatsächliche Inanspruchnahme betreuter Wohnanlagen in zahlreichen bundesdeutschen Städten zeigen, dass sie insgesamt geringer ausfiel als angenommen und zumeist durch 1-Personen-Haushalte erfolgte.

Ursächlich hierfür ist eine Reihe von Nachfragehemmnissen:

- Geringe Mobilität der Senioren
- Beharren auf das gewohnte Umfeld
- Vorhandensein eines Ehepartners
- Späte Pflegenotwendigkeit
- Nutzung ambulanter Angebote
- Zu hohe Wohnkosten im Vergleich zur bisherigen Wohnung.

Dem gegenüber stehen Angebote mit einem obligatorischen Pflegeangebot wie z. B. **Pflege-Wohngemeinschaften** oder **Pflegeheime**.

Der tatsächliche Bedarf an altersgerechten Wohnungen übersteigt das zur Verfügung stehende Angebot. Hierzu ist nur eine Annäherung möglich:

Die Zahl der Haushalte zwischen 65 und 80 Jahren liegt derzeit bei ca. 10.000 und wird voraussichtlich um rund 10 % auf 9.100 zurückgehen. Die Zahl der Haushalte über 80 Jahren liegt derzeit bei 2.800 und wird sich auf rund 4.400 erhöhen. Die Steigerung um ca. 1.600 Haushalte wird insbesondere durch eine Zunahme der Zahl der 1-Personen-Haushalte getragen. Auch zukünftig wird der überwiegende Teil der Seniorenhaushalte in ihren angestammten Wohnungen bleiben, solange dies möglich ist. Da aber vor allem auch für die hochaltrigen Haushalte, die selbstständig wohnen, das Leben in einer altersfreundlichen Wohnung eine große Erleichterung darstellen kann, wird hier das Nachfragepotenzial voraussichtlich weiter ansteigen.

Das derzeitige Angebot an **senioren-/ altersfreundlichen Wohnungen** ist empirisch nur schwer erfassbar. Nach Angaben des Landesamtes für Bauen und Verkehr in Brandenburg standen Mitte 2007 in Cottbus insgesamt rd. 240 Wohneinheiten zur Verfügung, die sich in Orientierung an der DIN 18025 als altersfreundlich klassifizieren lassen. Darunter waren:

- 122 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025
- 53 rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18025
- 69 bedingt barrierefreie Wohnungen (Anforderungen der DIN 18025 nur teilweise erfüllt)

Das Angebot an **Betreutem Wohnen/ Service-Wohnen** lässt sich derzeit wie folgt quantifizieren: Nach Angaben des FB Soziales gab es 2008 in Cottbus rd. 400 Wohneinheiten (heute ca. 560 Wohneinheiten) für betreutes Wohnen. Damit stehen jeweils 100 über 65-Jährigen 1,8 betreute Wohnungen zur Verfügung. Im Bundesdurchschnitt liegt der Versorgungsgrad mit betreutem Wohnen bei rd. 1,6 Wohneinheiten je 100 Personen über 65 Jahre, in den Städten mit 100.000 bis unter 200.000 Einwohnern im Durchschnitt bei 2,0 Wohneinheiten und in den Städten mit 50.000 bis unter 100.000 Einwohnern bei 1,8 Wohneinheiten.

Hinsichtlich der **stationären Pflegeplätze** lassen sich folgende konkreten Zahlen benennen: 2008 standen in Cottbus in 15 Altenpflegeheimen insgesamt ca. 1.040 Plätze (heute 1.160 Plätze) für die

vollstationäre Pflege von älteren Menschen zur Verfügung. Davon waren 20 Plätze auf die besonderen Bedürfnisse von Menschen mit Demenzerkrankung zugeschnitten. Dabei ist eine starke Konzentration dieser Angebote auf einige wenige Stadtteile, insbesondere Sandow, Spremberger Vorstadt und Madlow, zu beobachten. Die Auslastung beträgt 98 %, ungefähr 73 % aller Heimbewohner sind 76 Jahre und älter. Somit ist das Angebot an Altenpflegeheimplätzen zurzeit in etwa bedarfsdeckend. Allerdings ist nach Schätzungen des Fachbereich Soziales der Stadt Cottbus die Platzkapazität bei den Pflegeheimen im preiswerten Segment nicht ausreichend.

Legt man allerdings die Schätzungen auf Basis der aktuellen Pflegequoten sowie den aktuellen Anteil der stationären Pflegefälle zugrunde, müsste man bei rd. 1.300 Pflegebedürftigen über 65 Jahre im Jahr 2020 unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur mit einer Steigerung des Bedarfs an Heimpflegeplätzen auf rd. 1.100 rechnen.

Aufgrund der aufgezeigten Trends kommt gerade der stationären Pflege eine wichtige Bedeutung zu. Trotzdem wurde bereits in verschiedenen Studien darauf hingewiesen und auch die Ergebnisse der in Cottbus durchgeführten Umfrage zeigen, dass diese institutionalisierte und primär auf eine funktionale Pflege ausgerichtete Wohnform auf eine geringe Akzeptanz stößt.

Selbst bestimmt und möglichst lange selbstständig in der eigenen Wohnung oder im Haus leben zu können, ist der Wille der meisten Menschen und umfasst Wohnen zur Miete genauso wie das Wohnen im Eigentum. Es zeichnet sich in Cottbus wie auch in anderen Städten ab, dass die Menschen im Alter ihre bekannte Umgebung nicht verlassen möchten.

Da die Lebensqualität und Mobilität von älteren Menschen und von Menschen mit Behinderung gleichermaßen stark von den Wohnbedingungen sowie von der Wohnumfeldgestaltung und der infrastrukturellen Ausstattung abhängig ist, erfolgt bei der Schaffung von neuen Wohnungsangeboten (Neubau oder Modernisierung) eine Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung, den Wohnungsunternehmen sowie den sozialen Trägern und Akteuren. Die Arbeit aller Beteiligten in z.B. Netzwerken ist wichtiger Bestandteil um die bestehende Situation zu verbessern und die Herausforderungen der Zukunft zu meistern. Wichtige Grundlagen für die weitere Arbeit zur Verbesserung der Lebensqualität in unserer Stadt bilden u.a. auch der Lokale Teilhabeplan sowie die Seniorenpolitischen Leitlinien.

Mit freundlichen Grüßen

Marietta Tzschoppe
Beigeordnete für Bauwesen