

Auszug aus der Niederschrift über die 03. Sitzung der Bürgerschaft am 06.04.2017

Zu TOP : 7.14

Stellplatzsatzung – Begriffsbestimmung der Nutzungsarten

Einreicher: Hendrik Lastovka, CDU/FDP-Fraktion

Vorlage: kAF 0050/2017

Anfrage:

1. Wie lauten die Kriterien für den Begriff Altenwohnungen im Sinne der Stellplatzsatzung?
2. Gibt es eine Zweckbindung für die beantragten und bewilligten Nutzungsarten?
3. Wie wird der Begriff Altenwohnung von betreuten Wohnungen abgegrenzt?

Herr Steinbach beantwortet die Anfrage wie folgt:

zu 1.

Bei Altenwohnungen im Sinne der Stellplatzsatzung muss es sich um Wohnungen handeln, die insbesondere Senioren die selbstständige Lebensführung bis ins hohe Alter ohne fremde Hilfe ermöglichen. Es handelt sich also um bauliche Parameter, die zu erfüllen sind und im Bauantragsverfahren geprüft werden.

Alten- bzw. behindertengerechte Wohnungen müssen barrierefreie Zugänge haben, auch angrenzende Verkehrsflächen müssen stufenfrei erreichbar sein. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Aufzüge eine Grundvoraussetzung, innerhalb der Wohnungen darf es keine Schwellen oder Niveauunterschiede geben.

Für Türen, Aufzugsanlagen etc. ist die Norm DIN 18040 Teil 2 (barrierefreies Bauen) maßgebend. In den Bädern sollte ausreichend Platz für Halte- und Stützvorrichtungen vorhanden sein. In den Wohnungen sind ausreichende Bewegungsflächen für Rollatoren und/oder Rollstühle vorzusehen. Zu Terrassen, Balkonen o.ä. muss ein barrierefreier Zutritt möglich sein.

Die Wohnungsgröße beträgt für Alleinstehende meistens weniger als 50 m² und für Paare ca. 65 m². Die Aufteilung lässt oftmals nur 1-Raum oder 2-Raum Wohnungen zu, was für Familien mit Kind bzw. Kindern in der Regel zu klein ist.

Viele Mieter von Altenwohnungen verzichten im Alter oftmals auf das eigene Auto. Diese Lebensphase wird bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze im Sinne der Satzung berücksichtigt. Mit Hilfe der Richtwerte lässt sich die voraussichtliche Anzahl von Pkw-Stellplätzen auf dem Baugrundstück überschläglich ermitteln. Sie dient Planern und Prüfern gleichermaßen als Hilfsmittel. Da die Einschränkung der Mobilität im Alter tatsächlich dazu führt, dass weniger Stellplätze für Wohnanlagen für Senioren bereitgestellt werden müssen, wird durch vergleichbare Bauvorhaben, nicht nur auf dem Territorium der Hansestadt Stralsund, bestätigt.

Wenn die baulichen Kriterien an Altenwohnungen erfüllt sind, dann handelt es sich auch im Sinne der Stellplatzsatzung um Altenwohnungen.

Zu 2.

Ja, jeder Bauherr bestimmt mit seiner Bauvorlage grundsätzlich die Art der Nutzung.

Wird bei der Bauaufsicht ein Bauantrag für den Umbau oder Neubau eines Gebäudes gestellt, dann wird die zukünftige Zweckbestimmung, also die

beabsichtigte Art der Nutzung, vom Bauherren mit beantragt und durch seine Unterschrift bestätigt.

Gemäß § 61 Abs. 2 LBauO M-V ist die Änderung der Nutzung von Anlagen verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen. So ist eine Nutzungsänderung ohne bauliche Maßnahmen von Altenwohnen in Wohnen für die Allgemeinheit und umgekehrt nicht genehmigungspflichtig, so dass es hier keines Antrages bedarf. Wohnen ist und bleibt gemäß BauNVO Wohnen.

Eine mißbräuchliche Beantragung von Wohnungen als Altenwohnungen, nur um Stellplätze nicht nachweisen zu müssen, ist wegen der damit verbundenen höheren Herstellkosten (Barrierefreiheit, breitere Türen, höherer Flächenbedarf, etc.) eher unwahrscheinlich.

Zu 3.

Die gleichen baulichen Voraussetzungen, die für Altenwohnungen gelten, gelten auch für Wohnungen im betreuten Wohnen und sind bereits unter Frage 1 ausführlich erläutert. Danach sind Altenwohnungen, wie schon beschrieben, klein und pflegeleicht konzipiert und barrierefrei gestaltet. Der Begriff betreutes Wohnen ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, für den es keine einheitliche Legaldefinition gibt.

Als Ergänzung und Abgrenzung zum reinen Altenwohnen werden aber professionelle Serviceleistungen (bis hin zur Pflege) angeboten, die man bei Bedarf abrufen kann. Diese fächern sich gemäß Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend auf von dem sogenannten Hausmeistermodell (zur reinen technischen Betreuung) bis hin zu betreutem Wohnen in einer an ein Pflegeheim angekoppelten Wohnanlage. Hierfür werden auch Begriffe wie Service-Wohnen oder unterstütztes Wohnen verwendet.

Im Gegensatz dazu mietet man bei Altenwohnungen lediglich eine kleine, schwellenlose Wohnung, die selbstständige Lebensführung im Alter ermöglicht und an die keine Betreuung gekoppelt ist.

Herr Lastovka bittet um eine schriftliche Ausarbeitung, was mit dem Hinweis auf die Niederschrift der Bürgerschaft zugesagt wird.

Auf eine Aussprache wird verzichtet.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Constanze Schütt

Stralsund, 13.04.2017