Bayerische
Architektenkammer

BARRIEREFREIES BAUEN, ART. 2 ABS. 10, ART. 48 **Merkblatt 8 – BayBO 2013**

1. Allgemeines

1.1 Einführung

Die Vorschriften zum barrierefreien Bauen setzen die entsprechenden Vorgaben des Grundgesetzes, der Bayerischen Verfassung und des Bayerischen Behindertengleichstellungsgesetzes in die Bayerische Bauordnung (BayBO) um. Ziel ist u. a. bauliche Gegebenheiten so zu gestalten, dass Menschen mit Behinderung – möglichst hindernisfrei und integriert in die Gesellschaft – ein eigenständiges Leben führen können. Verbessert werden sollen auch die Lebensverhältnisse von älteren Menschen und Personen mit Kleinkindern. Seit 2003 enthält die BayBO Regelungen zu barrierefreien Wohnungen, seit 1974 zu öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen. Die BayBO-Novelle 2013 brachte erhebliche Veränderungen, u. a. wurden der Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“ angepasst, DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“, Teile 1 und 2 als Technische Baubestimmung (TB) eingeführt, der Begriff „Barrierefreiheit“ in Art. 2 Abs. 10 BayBO definiert und die Sonderbautatbestände des Art. 2 Abs. 4 BayBO differenziert.

1.2 Definitionen

„Barrierefrei sind“, nach Art. 2 Abs. 10 BayBO, „bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind“. „Grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar“ bedeutet prinzipiell z. B. eine Nutzbarkeit ohne gesondertes Nachfragen, „in der allgemein üblichen Weise“ eine Erschließung ohne Sonder- oder Hilfszugänge.

1.3 Anwendungsbereich des Art. 48 BayBO

Art. 48 Absatz 1 BayBO legt fest, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ein Teil der Wohnungen – egal, ob Miet- oder Eigentumswohnungen, ob in reinen Wohngebäuden oder gemischt genutzten Gebäuden gelegen – barrierefrei sein muss.
Nach Absatz 2 müssen alle Bereiche öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen, die dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienen, den definierten Anforderungen genügen.
In Tagesstätten, Werkstätten und stationären Einrichtungen für Menschen mit Behinderung und stationären Einrichtungen für pflegebedürftige und alte Menschen sind nach Absatz 3 alle von diesen Personen genutzten Teile barrierefrei zu gestalten, d.h. insbesondere auch die Wohn- oder Arbeitsbereiche. Die Anforderungen gelten –

unabhängig vom Genehmigungsverfahren – bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei Nutzungsänderungen.

1.4 DIN 18040-1 und -2 – Technische Baubestimmung

Um den Vorschriften des Art. 48 Abs. 1 und 2 BayBO zu entsprechen, muss DIN 18040 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlage, Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“ und Teil 2 „Wohnungen“ als Technische Baubestimmung beachtet werden.
Eingeführt zum 1. Juli 2013 konkretisiert sie die Anforderungen der BayBO und stellt dar, unter welchen technischen Voraussetzungen Gebäude „barrierefrei“ sind. Über die Anlagen 7.3/01 bzw. 02 in der Liste der Technischen Baubestimmungen ergibt sich, was zur Anwendung kommt. Auch enthalten diese Anlagen zusätzliche Bestimmungen.
Beide Normenteile sind weitgehend nach dem sogenannten Performance-Prinzip verfasst: Ein Schutzziel ist abstrakt definiert; anhand eines maßstabsetzenden Beispiels wird aufgezeigt, wie das Ziel erreicht werden kann. So können auch andere als in der Norm dargelegte Lösungen umgesetzt werden, jedoch immer unter der Prämisse, dass das vorangestellte Schutzziel erreicht wird. Im Dezember 2014 wurde DIN 18040 Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ veröffentlicht. Die Einführung als Technische Baubestimmung im Sinn der BayBO steht nicht in Aussicht, da dieser Normenteil überwiegend Anlagen außerhalb des BayBO-Regelungsbereichs erfasst. Zudem schließen DIN 18040 Teile 1 und 2 bereits Außenanlagen auf dem Grundstück ein, soweit sie der Erschließung und der gebäudebezogenen Nutzung eines barrierefreien Gebäudes dienen.

1.5 Prüfung im Baugenehmigungsverfahren – Formelle Anforderungen

Bei Sonderbauten werden die Anforderungen an die Barrierefreiheit im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Im vereinfachten Verfahren, bei Genehmigungsfreistellung oder Verfahrensfreiheit werden diese nur in Zusammenhang mit beantragten Abweichungen nach Art. 63 BayBO betrachtet. Dies entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen: Genehmigungsfreiheit impliziert nicht materiell rechtliche Zulässigkeit!

1.6 Auswahl weiterer Grundlagen und Informationen

- Bayerische Bauordnung (BayBO), Vollzugshinweise sowie technische und sonstige Bestimmungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr: http://www.innenministerium.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/index.php
- Leitfäden zum Barrierefreien Bauen 01 „Öffentlich zugängliche Gebäude“ und 02 „Wohnungen“, herausgegeben von der Bayerischen Architektenkammer zusammen mit der Obersten Baubehörde und dem Bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration; zu beziehen unter: http://www.byak.de/start/architektur/barrierefreiheit/broschuren
- Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayerischen Architektenkammer http://www.byak.de/start/architektur/barrierefreiheit

2. Wesentliche Anforderungen im Einzelnen

2.1. Barrierefreie Wohnungen (Art. 48 Abs. 1 BayBO) und ergänzende Regelungen

2.1.1 Anzahl der barrierefreien Wohnungen

Eingangsvoraussetzung für die Anwendung des Art. 48 Abs. 1 BayBO ist die Existenz von mehr als zwei Wohnungen in einem Gebäude. Zwei Fälle sind zu unterscheiden:

1. Gebäude, in denen ein Aufzug nach Art. 37 BayBO nicht erforderlich ist
2. Gebäude mit einem nach Art. 37 BayBO erforderlichen Aufzug, d. h. Gebäude mit mehr als 13 m Höhe (= Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel, nach Art. 2 Abs. 2 Satz 2 BayBO)

Im ersten Fall müssen die **Wohnungen eines Geschosses** barrierefrei erreich- und nutzbar sein; das Geschoss ist frei bestimmbar. Wenn freiwillig ein ansonsten nicht erforderlicher (barrierefreier) Aufzug eingebaut wird, können diese Wohnungen auch in unterschiedlichen Geschossen liegen. Ihre erforderliche Anzahl und Größe muss der Anordnung in einem Geschoss entsprechen.
Im zweiten Fall muss ein **Drittel aller Wohnungen** barrierefrei erreich- und nutzbar sein. Die erforderliche Anzahl ist mathematisch zu ermitteln und ggf. aufzurunden.

2.1.2 Ergänzende Regelungen der Bayerischen Bauordnung

Die Anforderungen an Wohnungen aufgrund Art. 48 Abs. 1 BayBO werden durch weitere bauordnungsrechtliche Regelungen ergänzt, so z. B.

- Art. 32 Abs. 6 Satz 2 BayBO: Beidseitige Handläufe für Treppen in Gebäuden mit mehr als zwei nicht stufenlos erreichbaren Wohnungen, im Übrigen soweit es die Verkehrssicherheit erfordert
- Art. 35 Abs. 2 BayBO: Lichte Mindestdurchgangsbreite von 90 cm bei Eingangstüren von Wohnungen, die über Aufzüge erreichbar sein müssen
- Art. 37 Abs. 4 u. 5 BayBO: Erfordernis von und Anforderungen an Aufzüge in Gebäuden mit mehr als 13 m Höhe (siehe Merkblatt, Punkt 2.1.1)

2.1.3 Erreichbarkeit barrierefreier Wohnungen

Was „barrierefreie Erreichbarkeit“ heißt, wird durch DIN 18040-2 definiert: eine uneingeschränkte Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl von der öffentlichen Verkehrsfläche bis einschließlich zu den Wohnungseingangstüren der barrierefreien Wohnungen und den mit diesen verbundenen Funktionen. Dies setzt u. a. Stufen- und Schwellenlosigkeit voraus. Ein zusätzliches Erfordernis notwendiger Treppen nach Art. 32 BayBO ist davon unabhängig. Dies bedeutet u. a. für die außen liegende Erschließung: Die Wege zum Haupteingang des Gebäudes müssen für eine Rollstuhlnutzung ausreichend dimensioniert und erschütterungsarm zu befahren, ihre Oberflächen fest und eben ausgeführt sowie die Eingangsbereiche leicht auffindbar sein. Eine innen liegende Erschließung ist barrierefrei, u. a. wenn zumindest im Eingangsbereich rutschhemmende Bodenbeläge vorgesehen werden, Flure und Laubengänge eine Mindestbreite von 120 cm aufweisen, vor Türen zum Wenden und Rangieren eine Mindestbreite von 150 cm und einmalig – bei längeren Fluren alle 15 m – eine Bewegungsfläche von 150 cm x 150 cm vorhanden ist.

2.1.4 Hauseingangstüren und Wohnungseingangstüren von barrierefrei erreichbaren Wohnungen nach DIN 18040-2, Abschnitt 4.3.3

Haus- und Wohnungseingangstüren wie auch sonstige Türen im Bereich der Erschließung müssen mindestens 90 cm lichte Durchgangsbreite aufweisen. Vor den Wohnungseingangstüren sind ausreichende Bewegungsflächen vorzusehen: Nach DIN 18040-2, Abschnitt 4.3.3.4 beträgt deren Mindesttiefe bei einem gegenüberliegenden Bauteil 150 cm, ansonsten 120 cm. Die Türen müssen Abschnitt 4.3.3 entsprechen.

2.1.5 Treppen nach Art. 32 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 BayBO

Grundsätzlich müssen nach Art. 32 Abs. 6 BayBO Treppen einen festen, griffsicheren Handlauf haben. Beidseitige Handläufe sind für Treppen in Gebäuden mit mehr als zwei nicht stufenlos erreichbaren Wohnungen, insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit für ältere Bewohner, vorzusehen. In der für Wohnungen nach Art. 48 Abs. 1 BayBO zu beachtenden Technischen Baubestimmung ist DIN 18040-2, Abschnitt 4.3.6 „Treppen“ von der Einführung ausgenommen, da die Erschließung der bauordnungsrechtlich geforderten barrierefreien Wohnungen schwellen- und stufenlos erfolgen muss.

2.1.6 Erforderliche Aufzüge nach Art. 37 Abs. 4 und 5 BayBO

Unabhängig von den Anforderungen des barrierefreien Bauens nach Art. 48 BayBO sind Aufzüge in Gebäuden mit mehr als 13 m Höhe vorzusehen, siehe Merkblatt, Punkt 2.1.1. Von den erforderlichen Aufzügen muss mindestens einer Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können sowie Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen im Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos erreichbar sein, seine Grundfläche (lichtes Kabinenmaß) mindestens 1,10 m x 2,10 m betragen und seine Türen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm aufweisen.
Vor den Aufzugstüren muss eine ausreichende Bewegungsfläche, insbesondere auch für das Rangieren von Krankentragen, vorhanden sein. Für die Erschließung von barrierefreien Wohnungen nach Art. 48 Abs. 1 BayBO gelten darüber hinaus die in DIN 18040-2 Abschnitt 4.3.5 definierten Anforderungen.

2.1.7 Türdrücker, Fenstergriffe, Bedienteile und Kommunikationsanlagen

Nach DIN 18040-2 sind für Türdrücker Höhen in einem Bereich von 85 cm bis 105 cm (Standardhöhe) vertretbar, wenn sich im Gebäude keine Wohnung für uneingeschränkte Rollstuhlnutzung befindet. Entsprechendes gilt auch für Bedienelemente und Kommunikationsanlagen. Um die seitliche Anfahrbarkeit mit dem Rollstuhl zu ermöglichen, müssen außerhalb der barrierefreien Wohnung Türdrücker und -griffe mindestens 50 cm Abstand zu anderen Bauteilen bzw. zu Ausrüstungs- und Ausstattungselementen einhalten.

2.1.8 Basis- und „R“-Standard

Nur für den Bereich **innerhalb barrierefreier Wohnungen** unterscheidet die DIN 18040 zwei unterschiedliche Standards:

1. „Basis-Standard“ – barrierefreie Nutzung der Wohnung
2. „R-Standard“ – „uneingeschränkte Rollstuhlnutzung“ der Wohnung

Für alle übrigen Bereiche ist ein einheitlicher Standard (als Mindeststandard) – und zwar einschließlich Rollstuhlgerechtigkeit – definiert. Da sich die Bauordnung auf Mindestanforderungen beschränkt, sind die mit „R“ versehenen Anforderungen innerhalb von Wohnungen nach Art. 48 Abs. 1 BayBO von der Einführung als TB ausgenommen, also nicht gesetzlich gefordert.

In den nach Art. 48 BayBO barrierefreien Wohnungen müssen alle für die tägliche Lebensführung wesentlichen Räume barrierefrei sein:

- **(alle!)** Wohn- und Schlafräume,
- eine Toilette und ein Bad,
- die Küche oder Kochnische sowie
- der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine, siehe auch Merkblatt, Punkt 2.1.12.

Diese Räume müssen den unter Abschnitt 5 der DIN 18040-2 i. V. mit der Anlage 7.3/02 beschriebenen Anforderungen entsprechen, also u. a. bei nutzungstypischer Möblierung ausreichende Bewegungsflächen aufweisen und Rangierflächen von mindestens 1,20 m x 1,20 m in den Räumen bieten. Um die genannten Räume barrierefrei nutzen zu können, ist nach DIN 18040-2 eine lichte Türdurchgangsbreite innerhalb der Wohnung von mindestens 80 cm, eine Flurbreite von mindestens 120 cm sowie entlang der Küchenzeilen eine Mindesttiefe von 120 cm erforderlich. Eine Tiefe von 120 cm muss auch entlang der Einstiegsseite eines Bettes in der Wohnung bestehen, das dadurch im Bedarfsfall als Pflegebett genutzt werden kann. Auf der anderen Längsseite und bei weiteren Betten genügen – wie vor sonstigen Möbeln auch – 90 cm. Sich auf die Mindestanforderungen beschränkend verlangt Art. 48 Abs. 1 BayBO **keinen** barrierefreien Freisitz/Balkonzugang.

2.1.9 Sanitärbereich

Vorausgesetzt wird ein barrierefreier Duschplatz; das nachträgliche Aufstellen einer Badewanne sollte möglich sein. Um den Bewohnerwünschen entgegenzukommen regelt Anlage 7.3/02 der Technischen Baubestimmung für Wohnungen nach Art. 48 Abs. 1 BayBO, dass schon bei der Errichtung eine Badewanne anstelle eines Duschplatzes vorgesehen werden kann, wenn der Raum so dimensioniert und bauseits vorbereitet ist, dass der nachträgliche Einbau eines barrierefreien Duschplatzes möglich ist. Nach den Erläuterungen der Obersten Baubehörde sind die baulichen Anpassungen aus bauaufsichtlicher Sicht ausreichend vorbereitet, wenn für den Ablauf der Dusche zumindest schon ein Abzweig im Installationsschacht vorgesehen wird und mit der Ausbildung des Fußbodens und der Wände bereits auf das spätere Duschelement anstelle der Wanne reagiert wird – beispielsweise durch Abtrennung des Estrichs unter der Wanne, durch Aussparungen in der Installationswand für das nachträgliche Verlegen von Armaturen und ggf. durch Unterkonstruktionen in Leichtbauwänden für das Nachrüsten von Stütz- oder Haltegriffen bei Bedarf. Vor Sanitäreinrichtungen ist jeweils eine Bewegungsfläche von mindestens 120 cm x 120 cm vorzusehen; die Flächen dürfen sich überlagern.

2.1.10 Fenster innerhalb der barrierefreien Wohnung

In nach Art. 48 BayBO barrierefreien Wohnungen muss mindestens ein Fenster eines Aufenthaltsraums je Wohnung Durchblick in die Umgebung aus sitzender Position gewähren. Zulässig sind auch Fenster, deren geschlossene Brüstungen aufgrund der Anforderungen an die Kindersicherheit eine Höhe von 70 cm über Fertigfußboden aufweisen. Achtung! Nach DIN 18040-2 wäre die Durchsicht ab max. 60 cm hohen Brüstungen sichergestellt. Davon unabhängig ist der Schutz vor Absturz zu beachten. Fenster müssen leicht zu öffnen und zu schließen sein. Zur Höhe von Türdrückern, Fenstergriffen und Bedienelementen siehe Merkblatt, Punkt 2.1.7.

2.1.11 Bauliche Veränderungen in bauordnungsrechtlich geforderten barrierefreien Wohnungen

Die in DIN 18040-2 getroffene Formulierung stellt klar: „Die Räume innerhalb von Wohnungen sind barrierefrei nutzbar, wenn sie so di-

mensioniert und bauseits ausgestattet bzw. vorbereitet sind, dass Menschen mit Behinderungen sie ihren speziellen Bedürfnissen entsprechend leicht nutzen, einrichten und ausstatten können.“ Ergänzend zu den Erläuterungen zur Sanitärausstattung ist klarzustellen, dass im Übrigen die Anforderungen der BayBO an barrierefreie Räume einer Wohnung erfüllt sind, wenn die Räume entsprechend DIN 18040-2 Abschnitt 5 gestaltet sind. Das betrifft die dort genannten Anforderungen an Bewegungsflächen, Türen und Fenster. **Bauliche Veränderungen bis hin zum Versetzen tragender Wände sind innerhalb von Wohngebäuden zwar verfahrensfrei möglich – auch vor der Fertigstellung der Wohnungen. Allerdings entbindet selbst Verfahrensfreiheit nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO.**

Das betrifft insbesondere auch die Einhaltung der Anforderungen an das barrierefreie Bauen von Wohnungen nach Art. 48 Abs. 1 BayBO. Sollen bauordnungsrechtlich geforderte barrierefreie Wohnungen durch bauliche Änderungen so verändert werden, dass sie nicht mehr barrierefrei nutzbar sind, bedarf eine solche Abweichung, auch bei verfahrensfreien Änderungen, einer Zulassung durch die Bauaufsichtsbehörde, vgl. Art. 63 Abs. 1 BayBO.

2.1.12 Müllsammelstellen oder -räume, Abstellräume oder Wasch- und Trockenräume

Die BayBO stellt lediglich Mindestanforderungen. Weitergehende Anforderungen an die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit z. B. von Müllsammelstellen oder -räumen, von Abstellräumen oder Wasch- und Trockenräumen im Untergeschoss werden nicht gestellt. Da in Gebäuden ohne notwendigen Aufzug die barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Wohnungen baulich auf die Erdgeschossebene beschränkt bleiben kann, muss in einer barrierefreien Wohnung auch der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei nutzbar sein; dieser Raum kann z. B. gleichzeitig das barrierefreie Bad sein.

2.1.13 PKW-Stellplätze

In Verbindung mit barrierefreien Wohnungen verlangen weder Art. 48 BayBO noch die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) barrierefreie Stellplätze. Achtung! Kommunale Stellplatzsatzungen können dies jedoch fordern. Liegen barrierefreie Stellplätze in Tiefgaragen, muss auch die barrierefreie Erreichbarkeit der Garage berücksichtigt werden.

2.2 Öffentlich zugängliche bauliche Anlagen (Art. 48 Abs. 2 BayBO)

Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. „Barrierefreiheit“ schließt die barrierefreie Erreichbarkeit und die Nutzung grundsätzlich ohne fremde Hilfe ein.

2.2.1 Öffentliche Zugänglichkeit

„Öffentlich zugänglich“ heißt, dass die Anlage grundsätzlich der Allgemeinheit zugänglich ist, auch wenn nur ein Teil dieser sie nutzt. Es wird ein bestimmtes Maß an Publikumsverkehr vorausgesetzt sowie die Nutzung der Anlage durch Menschen mit Behinderung. Allgemeine Zugangsbedingungen wie Entgelte, Eintrittskarte oder Vereinsmitgliedschaft sind für die Eigenschaft „öffentlich zugänglich“ unerheblich. DIN 18040-1 legt im Bereich öffentlich zugänglicher Gebäude durchwegs eine uneingeschränkte Rollstuhlnutzung zugrunde.

2.2.2 Besucher- und Benutzerverkehr

Die Barrierefreiheit wendet sich nicht nur an Besucher, sondern auch an ständige, in der baulichen Anlagen nicht beschäftigte Benutzer wie Schüler in einer Schule, Patienten in einem Krankenhaus oder Hotelgäste. Arbeitnehmer sind hiervon nicht erfasst, für sie gelten die Anforderungen des Arbeitsstättenrechtes, siehe Merkblatt, Punkt 2.3 sowie ByAK-Merkblatt zum Arbeitsstättenrecht.

2.2.3 Erfasste bauliche Anlagen – nicht abschließende Aufzählung typischer Beispiele

Der Begriff „bauliche Anlage“ reicht über den des „Gebäudes“ hinaus. Art. 48 Abs. 2 BayBO umfasst nicht nur öffentlich-rechtliche Anlagen, sondern auch privatrechtliche, dem öffentlichen Zugang geöffnete Einrichtungen. Nicht abschließend werden typische Beispiele für bauliche Anlagen aufgeführt:

1. Einrichtungen des Kultur- und des Bildungswesen
2. Tageseinrichtungen für Kinder
3. Sport- und Freizeitstätten
4. Einrichtungen des Gesundheitswesens
5. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude
6. Verkaufsstätten
7. Gaststätten, die keiner gaststättenrechtl. Erlaubnis bedürfen
8. Beherbergungsstätten
9. Öffentlich zugängl. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen

2.2.4 Barrierefreiheit im erforderlichen Umfang (Art. 48 Abs. 2 Sätze 3 und 4 BayBO)

Grundsätzlich erfasst das Gebot sowohl bauliche Anlagen wie auch deren Außenanlagen, die der Erschließung oder der gebäudebezogenen Nutzung dienen. Die Anforderung beschränkt sich jedoch auf die Teile, die öffentlich zugänglich sind und dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienen. Entsprechend des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dürfen die Anforderungen an die Barrierefreiheit auf den für die zweckentsprechende Nutzung tatsächlich – nämlich zur Herstellung einer diskriminierungsfreien Nutzbarkeit – erforderlichen Umfang beschränkt sein. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn mehrere gleichartige Räume oder Anlagen wie funktionsgleiche Klassenräume in einer Schule oder Besucherplätze in einer Versammlungsstätte zur Verfügung stehen (siehe Vollzugshinweise zur BayBO 2013). Konkrete Angaben zum erforderlichen Umfang ergeben sich auch aus den Sonderbauverordnungen. Für alle anderen, sogenannten nicht geregelte Sonderbauten kann die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall gemäß Art. 54 Abs. 3 BayBO zur Abwehr von Nachteilen den erforderlichen Umfang festlegen. Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucher und Benutzer müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein. Die Anlage 7.3/01 der Technischen Baubestimmung für bauliche Anlagen nach Art. 48 Abs. 2 BayBO konkretisiert die Anzahl in Relation zum insgesamt für den Besucher- und Benutzerverkehr zur Verfügung stehenden Angebot.

Toiletten, Sanitärräume – Anlage 7.3/01 zu DIN 18040-1, Nr. 06

Als Mindestanforderung legt Nummer 06 der Anlage 7.3/01 fest, dass, wenn Toilettenräume für den allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr vorgesehen werden, **mindestens** ein Toilettenraum dem Abschnitt 5.3.3 der DIN 18040-1 „Toiletten“ entsprechen muss, egal ob Sanitäreinheiten aufgrund von Rechtsvorschriften vorgesehen werden müssen oder es sich um freiwillige Angebote handelt. Die Greifhöhe der Türdrücker dieser Toilette muss 85 cm betragen; die Greifhöhe aller anderen Türen kann in Abhängigkeit von der Nutzung und mit Blick auf den Nutzerkreis zwischen 85 cm und 105 cm festgelegt werden, siehe Anlage 7.3/01 Nr. 04.

Nach § 12 Abs. 2 der Versammlungsstättenverordnung (VStättV) muss für Rollstuhlbenutzer eine ausreichende Zahl geeigneter, stufenlos erreichbarer Toiletten, mindestens jedoch eine Toilette pro zehn Plätze für Rollstuhlbenutzer, vorhanden sein.

Stellplätze – Anlage 7.3/01 zu DIN 18040-1, Nr. 07
Mindestens 1 v. H., mindestens jedoch einer der notwendigen Stellplätze für den allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr, muss barrierefrei sein und DIN 18040-1 Abschnitt 4.2.2 entsprechen, siehe Anlage 7.3/01 Nr. 07. Diese Stellplätze sollen sich in Nähe der barrierefreien Zugänge befinden und müssen mindestens 350 cm breit und 500 cm lang sein, vgl. auch § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 GaStellV und Merkblatt, Punkt 2.2.3 Nr. 9.

Hinweis:
Für **Versammlungsstätten** ist darüber hinaus in § 13 VStättV geregelt: „Die Zahl der notwendigen Stellplätze für die Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung muss mindestens der Hälfte der Zahl der nach § 10 Abs. 7 (VStättV) erforderlichen Besucherplätze entsprechen. Auf diese Stellplätze ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen.“
Für **Verkaufsstätten** gilt nach § 28 Verkaufsstättenverordnung (VkV): „Mindestens drei v. H. der notwendigen Stellplätze, mindestens jedoch ein Stellplatz, müssen für Behinderte vorgesehen sein. Auf diese Stellplätze ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen.“

Besucherplätzen in fest bestuhlten Versammlungsräumen – Anlage 7.3/01 zu DIN 18040-1, Nr. 08
In Versammlungsräumen mit festen Stuhlreihen – auch fest verbundene Stuhlreihen – muss mindestens ein Prozent der Besucherplätze, mindestens jedoch einer der Besucherplätze DIN 18040-1, Abschnitt 5.2.1 „Feste Bestuhlung“ entsprechen, wobei diese auf die nach § 10 Abs. 7 VStättV erforderlichen Plätze für Rollstuhlnutzer angerechnet werden. Unter § 10 Abs. 7 VStättV wird gefordert: „In Versammlungsräumen müssen für Rollstuhlbenutzer mindestens 1 v. H. der Besucherplätze, mindestens jedoch 2 Plätze auf ebenen Standflächen vorhanden sein. Den Plätzen für Rollstuhlbenutzer sind Besucherplätze für Begleitpersonen zuzuordnen. Die Plätze für Rollstuhlbenutzer und die Wege zu ihnen sind durch Hinweisschilder gut sichtbar zu kennzeichnen.“

Anmerkung: In Versammlungsräumen, aber auch Schulungs- oder Seminarräumen, müssen nach DIN 18040-1, Abschnitt 5.2.2 „Informations- und Kommunikationshilfen“ für Menschen mit sensorischen Einschränkungen Hilfen für die barrierefreie Informationsaufnahme, möglichst von allen Plätzen aus, zur Verfügung stehen.

2.2.5 Gaststätten, die einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis bedürfen (Art. 48 Abs. 2 Satz 6 BayBO)
Die Anforderungen an die Barrierefreiheit von Gaststätten, die einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis bedürfen, werden im Rahmen des gaststättenrechtlichen Erlaubnisverfahrens definiert, siehe auch Merkblatt, Punkt 2.2.3 Nr. 7.

2.2.6 Treppen
(DIN 18040-1, Abschnitt 4.3.6 i.V. mit Anlage 7.3/01 Nr. 05)
In öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen gemäß Art. 48 Abs. 2 BayBO – also nicht bei Wohngebäuden – müssen alle im Sinn des Art. 32 BayBO **notwendigen Treppen** barrierefrei nutzbar sein; auf diese ist DIN 18040-1, Abschnitt 4.3.6 „Treppen“ anzuwenden: Sie müssen u.a. mit beidseitigen Handläufen ausgestattet sein. Bei Treppen in Treppenhäusern müssen die erste und letzte Stufe eines Laufs markiert werden, ansonsten jede einzelne.

2.2.7 Aufzüge, Plattformaufzüge

Aufzüge müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen öffentlich zugänglicher Bereiche DIN 18040-1, Abschnitt 4.3.5 entsprechen. DIN 18040 regelt hier nur ergänzend, wo DIN EN 81-70 Auswahlmöglichkeiten eröffnet, so z. B. bei Fahrkorbtypen, Zugangsbreiten und Gestaltung der Befehlsgeber. Die lichte Fahrkorbabmessung muss mindestens 110 cm x 140 cm (Typ 2 / DIN EN 81-70) und die lichte Zugangsbreite mindestens 90 cm betragen, vgl. auch Art. 37 Abs. 5 BayBO.
Anlage 7.3/01 regelt unter Nummer 10, dass vertikale Plattformaufzüge, die in DIN 18040-1 nicht als adäquat angesehen werden, bei **Änderungen baulicher Anlagen** für die barrierefreie Erreichbarkeit zur Überwindung höchstens eines Geschoss **zulässig** sind, wenn sie folgende Kriterien erfüllen:

- Die Förderplattform mindestens 110 cm x 140 cm groß und mindestens 110 cm hoch sicher umkleidet (Innenkabine); Durchblick auch aus sitzender Position
- Auslegen der Nennlast auf mindestens 360 kg
- Benutzbarkeit ohne fremde Hilfe und nicht ausschließlich für Rollstuhlnutzer
- Ausführen der räumlichen Bedingungen außerhalb des Plattformaufzugs entsprechend DIN 18040-1, Abschnitt 4.3.5 „Aufzugsanlagen“

2.3 Barrierefreiheit in Arbeitsstätten – Arbeitsstättenrecht

Die Barrierefreiheit von Arbeitsplätzen und den Schutz von Beschäftigten mit Behinderung regelt das Arbeitsstättenrecht, nicht das Bauordnungsrecht. In § 3 a der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) ist festgelegt, dass ein Arbeitgeber, wenn dieser Menschen mit Behinderung beschäftigt, die „Arbeitsstätten so einzurichten und zu betreiben hat, dass die besonderen Belange dieser Beschäftigten in Hinblick auf Sicherheit und Gesundheitsschutz berücksichtigt werden.“ In den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) werden die Maßnahmen konkretisiert: die ASR V3a.2 definiert die barrierefreie Gestaltung von Arbeitsstätten. Sind Arbeitsstätten in öffentlich zugänglichen Bereichen gelegen, so müssen diese Bereiche nach Art. 48 Abs. 2 BayBO in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein, z. B. eine Betriebskantine, die auch von Nicht-Betriebsangehörigen genutzt werden kann oder ein Schulungs- oder Konferenzbereich, der mitunter extern vermietet wird.

2.4 Bauliche Anlagen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderung, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern genutzt werden (Art. 48 Abs. 3 BayBO)

Für die hierunter fallenden baulichen Anlagen reichen die Anforderungen an das barrierefreie Bauen über die dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teile hinaus: Sie erstrecken sich auf alle Anlagenteile, die vom jeweils begünstigten Personenkreis zweckentsprechend genutzt werden. Dies bedeutet, es werden hier insbesondere Bereiche erfasst, die durch die Anforderungen des Art. 48 Abs. 2 BayBO nicht abgedeckt sind, wie z. B. Wohn- oder Arbeitsbereiche. Die Anforderungen orientieren sich an den Bedürfnissen des jeweiligen Nutzerkreises. Dies impliziert jedoch

unter Umständen auch zusätzliche oder andere Anforderungen als die Regeln der DIN 18040, z. B. die taktile Ausgestaltung, die für ein Blindenheim vorgesehen werden muss. Zum Begriff der stationären Einrichtung wie auch zu Festlegungen bzgl. baulicher Mindestanforderungen siehe auch Art. 2 Abs. 1 PfleWoqG bzw. AVPfleWoqG, bzgl. des Einrichtens und Unterhaltens von Behindertenwerkstätten § 81 Abs. 4 und § 136 SGB IX.

Folgende „gesetzliche Beispielfälle“ werden exemplarisch aufgezählt:

1. Tagesstätten, Werkstätten und stationäre Einrichtungen für Menschen mit Behinderung, wie z. B. Heime für Menschen mit Behinderung
2. Stationäre Einrichtungen für pflegebedürftige und alte Menschen, wie z. B. Altenheime, Altenwohnheime, Altenpflegeheim

Hinweis: **Tagesstätten für Kinder**, wie z. B. Kinderkrippen, -gärten, -horte, fallen nicht mehr unter Art. 48 Abs. 3 BayBO, sondern werden seit 2003 unter Art. 48 Abs. 2 BayBO aufgeführt. Soweit die Tageseinrichtung für mehr als 10 Kinder vorgesehen sind, fallen diese regelmäßig unter den Sonderbautatbestand des Art. 2, Abs. 4 Nr. 12 BayBO. Als Beispiel für eine Anlage nach Abs. 3, die überwiegend oder ausschließlich von Personen mit Kleinkindern genutzt wird, kann ein Mutter-Kind-Heim genannt werden.

2.5 Gesetzliche Ausnahmeregelungen

2.5.1 Allgemeines

In Abs. 2 Satz 5 und Abs. 4 Satz 1 des Art. 48 BayBO sind für den Fall, dass die gesetzlich festgelegten Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden könnten, Ausnahmeregelungen definiert. Die hiervon betroffenen Anforderungen entfallen aufgrund des Gesetzes; das Beantragen einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist bei Vorliegen eines der im Gesetz genannten Ausnahmetatbestände nicht erforderlich. Ob die Voraussetzung für eine „gesetzliche Ausnahme“ vorliegt, entscheidet der Bauherr eigenverantwortlich. Das Vorliegen gesetzlicher Ausnahmen muss jedoch aus den Bauantragsunterlagen ersichtlich sein (Bauantragformular „Baubeschreibung“).
Das Einhalten der Anforderungen zum barrierefreien Bauen wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für Sonderbauten präventiv geprüft. Tatbestände, die von den Vorgaben des Art. 48 BayBO abweichen und keine gesetzlichen Ausnahmen darstellen, müssen als Abweichungen gemäß Art. 63 Abs. 1, Satz 1 BayBO beantragt werden und liegen grundsätzlich im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. „Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung (mindestens) in gleichem Maße die allgemeine Anforderung des (Art. 3) Abs. 1 erfüllt wird“, Art. 3 Abs. 2 Satz 3 BayBO, siehe auch Vollzugshinweise zur BayBO 2008, Abschnitt 3.2.3. Kann das in der Technischen Baubestimmung festgelegte Schutzziel nicht erreicht werden, ist eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO zu beantragen.

Mehraufwand, Unverhältnismäßigkeit

Unter Mehraufwand ist der zusätzliche Bauaufwand zu verstehen, der durch die gesetzlich festgesetzten Anforderungen entsteht. Die Unverhältnismäßigkeit ist immer anlagen- und einzelfallbezogen zu sehen; sie ist unabhängig von den subjektiven wirtschaftlichen Verhältnissen des Eigentümers. Sie beurteilt sich u. a. nach dem Verhältnis des erforderlichen Aufwands zum Gesamtaufwand einer Baumaßnahme und zum erzielten Nutzen. Der Mehraufwand ist daher auch in Beziehung zu setzen zu den andernfalls entstehenden

Nachteilen für ältere und behinderte Menschen, die sich aus der Nichteinhaltung der Anforderungen ergeben. Je größer die Wahrscheinlichkeit ist, dass diese Personengruppen ein Gebäude aufsuchen und benutzen werden, umso höhere Aufwendungen können gefordert werden. Je geringer die Verbesserung im Sinne der Barrierefreiheit ausfällt, umso eher wird der Mehraufwand unverhältnismäßig sein.

2.5.2 Ausnahmen bei Nutzungsänderung öffentlich zugänglicher Gebäude (Art. 48 Abs. 2 Satz 5 BayBO) – nicht bei Wohngebäuden!

Bei Nutzungsänderungen gelten die in Art. 48 Abs. 2 BayBO formulierten Anforderungen nicht, wenn sie nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfüllt werden können. Prinzipiell kommt es auf den Kostenunterschied für eine Nutzungsänderung mit oder ohne Maßnahmen zur Barrierefreiheit an. Je höher die Investition ist, desto eher ist eine Zusatzinvestition zugunsten der Barrierefreiheit zuzumuten. Befreit wird nur von den mit dem unverhältnismäßigen Aufwand verbundenen Anforderungen.

2.5.3 Allgemeine Ausnahmeregelung für alle von Art. 48 BayBO erfassten baulichen Anlagen (Art. 48 Abs. 4 Satz 1 BayBO) – abschließend!

Die Regelungen des Art. 48 Abs. 1 bis 3 BayBO gelten nicht, wenn ein (begründeter) unverhältnismäßiger Mehraufwand entstehen würde

- wegen schwieriger Geländeverhältnisse,
- wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder
- in Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderung oder alte Menschen oder
- bei Wohnungen wegen des Einbaus eines ansonsten nicht notwendigen Aufzuges.

2.6 Weitergehende Anforderungen (Art. 54 Abs. 3 BayBO)

„Soweit die Vorschriften (…) nicht ausreichen, um die Anforderungen des Art. 3 (BayBO) zu erfüllen, können die Bauaufsichtsbehörden **im Einzelfall** weitergehende Anforderungen stellen, um **erhebliche Gefahren abzuwehren**, bei **Sonderbauten auch zur Abwehr von Nachteilen**; dies gilt nicht für Sonderbauten, soweit für sie eine Verordnung nach Art. 80 Abs. 1 Nr. 4 erlassen worden ist“, Art. 54 Abs. 3 Halbsatz 1 BayBO.

Anforderungen an das barrierefreie Bauen, um „Nachteile abzuwehren“, kommen insbesondere bei Sonderbauten in Betracht, die nicht von Art. 48 BayBO erfasst sind, wie Wohnheime, z.B. für Studenten oder Arbeitnehmer.

2.7 Maßnahmen im Baubestand (Art. 48 Abs. 4 Satz 2 BayBO, Art. 54 Abs. 5 BayBO)

2.7.1 Nachrüstregelung bei bestehenden baulichen Anlagen im Sinne Art. 48 Abs. 2 und 3 (Art. 48 Abs. 4 Satz 2 BayBO)

Grundsätzlich gelten die Anforderungen des Art. 48 BayBO nicht für den rechtmäßigen Baubestand. Im Bestand können die Anforderungen aus Art. 48 BayBO nur über eine bauaufsichtliche Anordnung durchgesetzt werden. „Bei bestehenden baulichen Anlagen im Sinne der Abs. 2 und 3 **soll** die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein gleichwertiger Zustand hergestellt wird, wenn das technisch möglich

und dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist“. Diese Regelung greift weiter als die grundsätzlich für alle Bestandsgebäude in Art. 54 Abs. 4 BayBO definierte: Denn bei Anordnungen zum barrierefreien Bauen geht es nicht um die Abwehr von erheblichen Gefahren. Es liegt im Ermessensspielraum der Bauaufsichtsbehörde, die Nachrüstung des Bestands im Einzelfall für öffentlich zugängliche bauliche Anlagen nach Art. 48 Abs. 2 BayBO sowie bauliche Anlagen und Einrichtungen nach Art. 48 Abs. 3 BayBO – also nicht für Wohnungen – zu fordern. Voraussetzung ist jedoch immer, dass es zum einen technisch möglich ist einen gleichwertigen Zustand herzustellen, zum anderen dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist einen gleichwertigen Zustand herzustellen.

2.7.2 Änderungen und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen (Art. 54 Abs. 5 BayBO)

Die materiell-rechtlichen Anforderungen der BayBO wie die Anforderungen an das barrierefreie Bauen gelten grundsätzlich auch für Änderungen bzw. Nutzungsänderungen. Im Fall einer wesentlichen Änderung kann die Bauaufsichtsbehörde unter den in Art. 54 Abs. 5 BayBO aufgeführten Bedingungen zudem anordnen, dass auch die von der Änderung nicht berührten Teile der baulichen Anlage mit der BayBO oder den auf Grund der BayBO erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden. Neben der grundsätzlichen Neubewertung der baulichen Anlage bzw. der durch das Vorhaben ausgelösten Genehmigungsrelevanz sind Voraussetzungen hierfür

- das Erfordernis aus Gründen des Art. 3 Abs. 1 Satz 1: öffentliche Sicherheit und Ordnung, insb. Leben und Gesundheit
- die wirtschaftliche Zumutbarkeit für den Bauherrn
- der konstruktive Zusammenhang oder die unmittelbare Verbindung dieser Teile mit den Teilen, die geändert werden sollen.

2.8. Brandschutz und Barrierefreiheit

2.8.1 Allgemeines

Auf den engen Zusammenhang zwischen Brandschutz und Barrierefreiheit wird explizit hingewiesen. Jeder konkrete Einzelfall ist hinsichtlich der Einhaltung verbindlicher Schutzziele zu prüfen. Besonderes Augenmerk gilt hier einer möglichen Nutzungsänderung hin zu einem Sonderbau, z.B. bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen – gerade auch in Zusammenhang mit Maßnahmen zur Barrierefreiheit. Insbesondere in Anbetracht bestehender Haftungsrelevanz bedarf es besonderer Umsicht im Fall von verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), Genehmigungsfreistellungen (Art. 58 BayBO) und bei vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO).

2.8.2 Alarmierung und Evakuierung von Menschen mit Behinderung

Bei der Alarmierung und Evakuierung sind auch die Belange von Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen. Deshalb sind in Brandschutzkonzepten ggf. auch Angaben über besondere Maßnahmen erforderlich. Dazu liefert DIN 18040 Teil 1 in Abschnitt 4.7 für öffentlich zugänglicher Gebäude entsprechende Hinweise: Bereitstellung sicherer Bereiche für den Zwischenaufenthalt nicht zur Eigenrettung fähiger Menschen, zusätzliche visuelle Wahrnehmbarkeit akustischer Alarmsignale in Räumen, in denen sich Hörgeschädigte allein aufhalten können, Hilfestellung durch betriebliche und organisatorische Vorkehrungen. In Sonderbauverordnungen verlangt das Bauordnungsrecht Brandschutzordnungen. Aber auch in anderen Fällen liegt es in der Zuständigkeit des Betreibers eines öffentlich zugänglichen Gebäudes, z. B. mit Hilfe des Personals, für die Alarmierung und Evakuierung von Menschen mit Behinderung zu sorgen.