

FAQ zu § 49 NBauO - Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen

Absatz 1

1. Definition „Gebäude“ in § 49 Absatz 1 NBauO
2. Was ist das „zweite oberirdische Geschoss“?
3. Wie ist der zu planende Aufzug im Entwurf zu berücksichtigen?
4. Wie ist die Anforderung „Abstellraum für Rollstühle“ in § 49 Absatz 1 Satz 6 NBauO im Verhältnis zu § 44 Abs. 4 NBauO und zu Ziffer 4.3.8 der DIN 18040-2 zu sehen?
5. Ist die Rollstuhlgerechtigkeit zwingend in allen betroffenen Gebäuden umzusetzen oder kann z. B. bei größeren Wohnanlagen diese in einem Gebäude insgesamt realisiert werden?

Absatz 2

6. Wie ist die Formulierung „...in einem dem Bedarf entsprechenden Umfang barrierefrei sein“ konkret zu verstehen?

Absatz 3

7. Wie ist der „unverhältnismäßige Mehraufwand“ zu definieren?

1. Definition „Gebäude“ in § 49 Absatz 1 NBauO

Der Begriff des „Gebäudes“ ist in § 2 Absatz 2 NBauO definiert und gilt dementsprechend auch für das Erfordernis der Barrierefreiheit nach § 49 Abs. 1 NBauO. Besondere Bedeutung kommt hier der Anforderung zu, dass Gebäude „selbstständig benutzbar“ sein müssen. Hierbei erfüllen z. B. unterirdische Garagengeschosse nur Nebenzwecke der Nutzungen im Gebäude und stehen der Annahme der selbständigen Benutzbarkeit des Gebäudes nicht entgegen, soweit dieses ansonsten selbstständig nutzbar bleibt.

2. Was ist das „zweite oberirdische Geschoss“ im Sinne von § 49 Abs. 1 Satz 3 NBauO?

Das oberirdische Geschoss ist in § 2 Absatz 6 Satz 1 NBauO definiert. Ein Geschoss, welches von dieser Definition nicht erfasst ist, ist kein oberirdisches Geschoss (s. h. Satz 2). Da im allgemeinen Sprachgebrauch das von unten gezählte erste oberirdische Geschoss mit „Erdgeschoss“ und das darüberliegende Geschoss mit „1. Obergeschoss“ bezeichnet werden, kann es sich demzufolge beim „zweiten oberirdischen Geschoss“ nur um das 1. Obergeschoss handeln.

3. Wie ist der zu planende Aufzug im Entwurf zu berücksichtigen?

§ 49 Absatz 1 Satz 3 NBauO fordert die Berücksichtigung eines Aufzuges im Entwurf, auch wenn dieser nicht hergestellt werden muss. Hierbei ist die Planung des Aufzugs im Entwurf soweit auszuführen, dass von der zuständigen Behörde festgestellt werden kann, ob bei Einbau des Aufzuges alle Anforderungen des öffentlichen Baurechts erfüllt würden. Im Übrigen erleichtert eine sorgfältige Planung auch den zügigen Einbau bei Bedarf.

4. Wie ist die Anforderung Abstellraum für Rollstühle in § 49 Absatz 1 Satz 6 NBauO im Verhältnis zu § 44 Abs. 4 NBauO und zu Ziffer 4.3.8 der DIN 18040-2 zu sehen?

Die Regelung des § 49 Abs. 1 Satz 6 NBauO zielt auf Wohnungen ab, welche barrierefrei sein müssen, also bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen auf alle Wohnungen im Gebäude. In der NBauO werden sowohl in § 44 Abs. 4 als auch in § 49 Abs. 1 Satz 6 Abstellmöglichkeiten als *Abstellraum*, also in Räumen gefordert. Dabei muss es sich nicht um einen nur für die dort angegebenen Zwecke nutzbaren und zu anderen Räumen hin abgeschlossenen Raum handeln. Es reicht die Vorhaltung von für die Zwecke nutzbaren Flächen mit darüber befindlichem Volumen (Raum). Die erforderliche Größe des Abstellraumes ergibt sich aus dem Bedarf, also z. B. nach Anzahl der barrierefreien Wohnungen je Geschoss. Die Abstellmöglichkeit für Rollstühle ist zusätzlich zu den Abstellmöglichkeiten nach § 44 Abs. 4 NBauO zu schaffen, kann jedoch in geeigneten Fällen auch gemeinsam in einem Raum realisiert werden.

Die Regelung der Ziffer 4.3.8 der DIN 18040-2 bezieht sich auf Wohnungen „mit uneingeschränkter Rollstuhlnutzung“ („R“), also auf jede achte Wohnung (s. h. § 49 Absatz 1 Satz 7 NBauO). Der dort geforderte „Rollstuhlabbstellplatz“ je Wohnung erfüllt auch die Anforderung nach § 49 Abs. 1 Satz 6 NBauO, kann also auf den nach letzterer Vorschrift herzustellenden Abstellraum angerechnet werden.

5. Ist die Rollstuhlgerichtigkeit zwingend in allen betroffenen Gebäuden umzusetzen oder kann bei größeren Wohnanlagen diese in einem Gebäude insgesamt realisiert werden?

Die Formulierung des § 49 Abs. 1 Satzes 7 zielt darauf ab, dass in jedem Gebäude jede achte Wohnung rollstuhlgerichtig herzustellen ist. Für abweichende Planungen ist der Weg über § 66 NBauO offen. Dies ist gesondert zu beantragen und zu begründen. Die Idee, alle rollstuhlgerichtigen Wohnungen in größeren Wohnanlagen gesammelt in einem Gebäude zu planen, widerspricht eigentlich dem Inklusionsgedanken und könnte als eine weitere Form der „Unterbringung“ (neben Alten- und Pflegeheim und betreutem Wohnen) empfunden werden. Daher ist diese Ausführung nur in ganz besonderen Fällen ratsam. Auch Sonderregelungen für bestimmte Wohnformen wie etwa Mikroappartements sind i. d. R. abzulehnen, da auch diese dem Inklusionsgedanken und dem Recht auf freie Wahl des Wohnortes widersprechen.

6. Wie ist die Formulierung „...in einem dem Bedarf entsprechenden Umfang barrierefrei sein“ konkret zu verstehen?

Gem. § 49 Abs. 2 Satz 1 NBauO müssen bestimmte bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen in einem dem Bedarf entsprechenden Umfang barrierefrei sein. Der Umfang der Barrierefreiheit ist dabei abhängig von der Art, Größe und Dauer der Nutzung der baulichen

Anlage. Dafür wurden in einzelnen Sonderbauverordnungen (z. B. Versammlungsstätten-, Beherbergungsstättenverordnung) bereits konkrete Regelungen zur Barrierefreiheit getroffen. Bei anderen der nach § 49 Abs. 2 Satz 1 genannten Anlagen und Teile baulicher Anlagen ist der Umfang der Barrierefreiheit jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit festzulegen. Dabei kommt es nicht auf die subjektive Vorstellung des Bauherrn an. Vielmehr ist die prognostizierte Zahl der Nutzer mit Behinderungen zu ermitteln. Abzustellen ist dabei auf den potentiellen Nutzerkreis. Eine Quotierung (z. B. bei barrierefrei zu errichtenden Gästezimmern) hat der Gesetzgeber ausdrücklich nicht gewollt. Kleinere Nutzungseinheiten würden dann ggf. nicht unter die Quotierung fallen und folglich nicht barrierefrei hergestellt werden müssen. Dies würde dem Inklusionsgedanken zuwiderlaufen.

7. Wie ist der „unverhältnismäßige Mehraufwand“ zu definieren?

Nach § 49 Abs. 3 S. 1 NBauO gelten die Anforderungen an die barrierefreie Zugänglichkeit bzw. die Benutzbarkeit baulicher Anlagen nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderung nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können. Sind einer oder mehrere der vier genannten Umstände gegeben, so brauchen Wohnungen oder Einrichtungen demnach nicht barrierefrei sein, wenn dies nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand möglich ist.

Ob der Mehraufwand verhältnismäßig ist oder nicht, ist jedes Mal eine Einzelfallentscheidung.

Im ersten Schritt ist eine Ermittlung der Mehrkosten durchzuführen. Diese ist transparent und nachvollziehbar aufzustellen. Dabei ist die Art der barrierefreien Ausführung (Luxus oder „Low Budget“) auf eine dem Bauvorhaben entsprechende Stufe zu stellen. In einem zweiten Schritt ist der Mehraufwand für die Barrierefreiheit dem im konkreten Fall erreichbaren Nutzen für Menschen mit Behinderungen gegenüberzustellen. Für die Gewichtung des Nutzens ist es maßgeblich, in welchem Ausmaß Menschen mit Behinderungen geholfen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, welchen Vorteil diese Personengruppe hierdurch erlangen und wie diese die Maßnahme voraussichtlich nutzen wird. Damit wird der unverhältnismäßige Mehraufwand häufig nicht mehr zum Tragen kommen, da der Nutzen in vielen Fällen überwiegen wird. Ebenso dürfte der Eigentümer auch in vielen Fällen in der Lage sein, diese Mehrkosten durch Erträge aus dem Bauvorhaben und der Nutzung zu erwirtschaften: Insbesondere dann, wenn die getätigten Investitionen hoch sind, dürfte auch der verhältnismäßige Mehraufwand hoch ausfallen.