



ALLES, WAS RECHT IST

BARRIEREFREIES BAUEN IM BESTAND IM KONTEXT VON BAUORDNUNGS- UND PLANUNGSRECHT von Stephan Becker

Die Bestandsimmobilie erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit. Die Vorteile einer Altbausanierung gegenüber einem Neubau an anderer Stelle liegen klar auf der Hand: Das gewachsene Umfeld kann abgeschätzt werden und die Sanierung kann, wenn nötig, auch in Schritten vollzogen werden. Nicht zuletzt gilt: „Einen alten Baum verpflanzt man nicht!“. Senioren möchten dort bleiben, wo sie seit langem leben. Unter den Arbeitsschwerpunkten von Architekturbüros gehört die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden schon lange zum Alltag. Barrierefreie und barrierearme Sanierungen und Umbauten nehmen in jüngster Zeit ebenfalls signifikant zu. Zum einen fragen Senioren Anpassungen an ihren Bestandsimmobilien nach, zum anderen sind es junge Familien, die sich heute schon Gedanken über die Zukunftsfähigkeit ihrer Immobilie machen. Es muss also nicht immer gleich ein Rollstuhl sein, der die Barrierefreiheit fordert, sondern bereits der Kinderwagen oder zeitlich begrenzte Krankheits- oder Unfallfolgen können Anlass sein, über bauliche Maßnahmen nachzudenken, die uns das alltägliche Leben erleichtern.

BEGRIFFE

Bereits bei der Verwendung von Begriffen kommt man mit einschlägigen Regelungen in Kontakt oder gar Konflikt. So darf streng genommen eine Wohnung erst dann als „barrierefrei“ bezeichnet werden, wenn die Anforderungen der DIN 18040 konsequent umgesetzt sind. Demgegenüber spricht man von „barrierearm“, wenn zwar möglichst viele, aber eben nicht alle Barrieren abgebaut und vermieden werden. Häufig verbleiben aufgrund baulicher Zwänge einige Barrieren. Auch die Wirtschaftlichkeit spielt eine große Rolle.

DER AUFZUG

Ein erstmals zu installierender Aufzug stellt einen großen Eingriff in die Bestandsimmobilie dar. Standort und Statik des Hauses müssen „mitspielen“. Wenn im Treppenhaus kein Platz für einen Aufzug ist, kann ein Anbau außen am Gebäude infrage kommen. Dann lassen sich auch der Bewegungsraum vor dem Aufzug und die sinnvolle Breite der Aufzugstür von 90 cm besser realisieren. Allerdings müssen beim Außenanbau alle baurechtlichen Parameter überprüft werden. Insbesondere gilt es, die Abstandsflächen zu beachten. Dabei geht es um den Mindestabstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze, der von baulichen

Anlagen freigehalten werden muss. Soll hier ein Aufzug gebaut werden, gerät man unweigerlich in Konflikt mit der jeweils geltenden Landesbauordnung, z. B. mit § 6 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen.

In der Praxis lässt sich eine Lösung zugunsten des Aufzugs und des Bewohners nur in enger Abstimmung mit dem Bauordnungsamt und den Nachbarn herbeiführen. Das Bauordnungsamt kann eine Baugenehmigung mit der Auflage erteilen, diese neue bauliche Situation ins Grundbuch des Nachbarn einzutragen.

BAURECHT

Die Bauordnungen verpflichten Planer und Architekten zu gewissen Standards. In Nordrhein-Westfalen etwa ist durch § 3 (1) der Bauordnung die DIN 18040 baurechtlich eingeführt. Hier heißt es: Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Die DIN 18040 besteht aus einem ersten Teil „Barrierefreies Bauen – öffentlich zugängliche Gebäude“ und einem zweiten Teil „Barrierefreies Bauen – Wohnungen“. Durch den Verweis in der Bauordnung wird die Norm automatisch verbindlich. Für den Wohnungsbau gilt also die DIN 18040-2. Die DIN ist im September 2011 veröffentlicht worden.



Auch weitere Paragraphen der Bauordnung geben verbindliche Hinweise für die Umsetzung barrierefreier Bauten und Sanierungen:

In § 49 (2) heißt es: „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Abweichungen von den Sätzen 1 und 2 sind zuzulassen, soweit die Anforderungen nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können, insbesondere wegen schwieriger Geländeverhältnisse, ungünstiger vorhandener Bebauung oder weil sie den Einbau eines sonst nicht notwendigen Aufzugs erfordern.“

Im Geschosswohnungsbau gibt es also bereits eine Pflicht (und Ausnahmen davon), auch barrierefreie Wohnungen zu planen. Für die Durchführung gilt die DIN 18040 Teil 2. Anforderungen an die Ausstattung müssen schon in der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden. Beispiele hierfür sind größere Treppenlaufbreiten, bei denen an beiden Seiten Handläufe erforderlich sind.

Anders als der o. g. Abschnitt in der Verordnung gilt § 55, Abs. 1-3 nicht für den Wohnungsbau und verlangt: „Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderung, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.“ Der Begriff „bauliche Anlagen“ gilt dabei nicht nur für Gebäude, sondern auch für Freianlagen, Terrassen und Ähnliches. Unter „öffentlich zugänglich“ versteht der Gesetzgeber Gebäude, die von einem zuvor nicht bestimmbar Personenkreis aufgesucht werden und deren Zugang unabhängig von einer Terminvereinbarung mit dem Eigentümer erfolgen kann. Die Bereiche für Besucherverkehr sind in den Bauvorlagen und Betriebsbeschreibungen gekennzeichnet, Art und Umfang der Nutzung sind Gegenstand der Baugenehmigung. Die Verpflichtung zur Barrierefreiheit betrifft nur die diesem Besucherverkehr dienenden

Bereiche des Gebäudes, die Verordnung stellt also keine Regelung zum Schutz von Arbeitnehmern dar. Die Ausführungsbestimmungen sind in der DIN 18040-1 beschrieben. Sie ist im Oktober 2010 veröffentlicht worden.

Das Ministerium für Bauen und Verkehr Nordrhein-Westfalen hat hierzu Erläuterungen herausgegeben. Demnach gilt § 55 nicht für Bestandsgebäude. Erst bei Änderung oder Nutzungsänderung sind die Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren zugrunde zu legen. Hier kann § 87 zu bestehenden Anlagen und Einrichtungen greifen. Bauherr und Architekt müssen in diesen Fällen das Gespräch mit dem Bauordnungsamt suchen, um eine gemeinsame Lösung zu finden.

PLANEN UND BAUEN MIT DEM ARCHITECTEN

Bauherren sind üblicherweise mit den Anforderungen von Normen und Rechtsverordnungen nicht vertraut. Der Architekt übernimmt daher eine wichtige Mittlerfunktion. Es gilt, im Vorfeld eines Bau- oder Sanierungsprojekts eine sorgfältige Bestandsaufnahme vorzunehmen. Der Architekt stellt die individuellen baulichen Bedürfnisse fest und macht mit den Bauherren bzw. Investoren eine vorausschauende Planung. Er prüft neben den baurechtlichen und planungsrechtlichen Belangen auch die baukonstruktiven und bauphysikalischen Gegebenheiten des Wohnhauses und macht eine Kostenschätzung. Er unterstützt die Bewohner bei ihren Bauplänen und berücksichtigt die barriere-reduzierenden Maßnahmen. Der Architekt berät die Bauherren auch bei der Finanzierung dieser Maßnahmen.



Stephan Becker

Dipl.-Ing., Freischaffender Architekt in Dortmund.

Von seinem Architekturbüro werden Neubauten und Bestandssanierungen durchgeführt, die energieeffizient und weitgehend barrierefrei geplant werden. www.natuerlich-architektur.de