

# Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern  
Postfach 22 12 53 • 80502 München

**Kopie**

Regierungen  
Untere Bauaufsichtsbehörden

PER E-MAIL

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen IIB7-4101-082/03	Bearbeiterin Frau Frohnmüller	München 23.07.2008
	Telefon / - Fax 089 2192-3304 / -13304	Zimmer 358	E-Mail sabine.frohnmueeller@stmi.bayern.de

## **Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 31.07.2008; Vollzug des Art. 32 Abs. 6 und Art. 48 Abs. 1 BayBO**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Landtag hat am 16.07.2008 dem Gesetzentwurf zur Änderung des Bayerischen Behindertengleichstellungsgesetzes (BayBGG) und anderer Rechtsvorschriften zugestimmt. Dadurch wird die Bayerische Bauordnung in folgenden den Wohnungsbau betreffenden Punkten geändert:

1. Art. 32 Abs. 6 Satz 2 erhält folgende Fassung:  
„Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und bei großer nutzbarer Breite auch Zwischenhandläufe vorzusehen  
1. in Gebäuden mit mehr als zwei nicht stufenlos erreichbaren Wohnungen,  
2. im Übrigen, soweit es die Verkehrssicherheit erfordert.“

• • •

Satz 2 Nr. 1 schreibt künftig für Treppen in Gebäuden mit mehr als zwei nicht stufenlos erreichbaren Wohnungen regelmäßig einen zweiten Handlauf vor. Dadurch soll beispielsweise älteren Menschen in Gebäuden, die keine Aufzüge haben, auch außerhalb der Geschosse mit barrierefreien Wohnungen ausreichende Sicherheit beim Benutzen der Treppe geboten werden.

2. Art. 48 Abs. 1 Sätze 2 und 3 erhalten folgende Fassung:

„Die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine müssen

1. in den Wohnungen nach Satz 1 Halbsatz 1,

2. in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und Aufzügen nach Art. 37 Abs. 4 in einem Drittel der Wohnungen

mit dem Rollstuhl zugänglich und barrierefrei nutzbar sein. <sup>3</sup>Art. 32 Abs. 6 Satz 2, Art. 35 Abs. 2 und Art. 37 Abs. 4 bleiben unberührt.“

Die Neufassung von Satz 2 stellt klar, dass neben der Zugänglichkeit mit dem Rollstuhl auch die barrierefreie Nutzbarkeit der Wohnung erforderlich ist. Eine „rollstuhlgerechte“ Ausbildung der Wohnung ist damit nicht gemeint. Die genannten Räume sind barrierefrei nutzbar, wenn sie so dimensioniert sind, dass bei nutzungstypischer Möblierung jeweils ausreichende Bewegungsflächen möglich sind. Dafür muss über die lichte Türdurchgangsbreite von mindestens 0,80 m hinaus in jedem der genannten Räume zum Drehen und Wenden mit dem Rollstuhl oder einer anderen Mobilitätshilfe wenigstens eine Bewegungsfläche von mindestens 1,20 m auf 1,20 m zur Verfügung stehen. Die Bewegungsfläche ist auch jeweils vor den Sanitärobjekten wie WC-Becken, Waschtisch, Badewanne und im Duschplatz vorzusehen. Bewegungsflächen dürfen sich überlagern.

Mit Satz 2 Nr. 2 wird der Anteil barrierefrei nutzbarer Wohnungen beim Neubau von höheren Gebäuden mit (bauordnungsrechtlich erforderlichem) Aufzug auf ein Drittel angehoben. Diese Forderung trifft nur Gebäude, in denen ein Aufzug aufgrund einer Höhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m erforderlich ist. In solchen Gebäuden ist die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen ohnehin bereits gegeben. Nach Art. 37 Abs. 4 muss der Aufzug von allen Wohnungen und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein. Zudem müssen

nach Art. 35 Abs. 2 Eingangstüren von Wohnungen, die über Aufzüge erreichbar sein müssen, eine lichte Durchgangsbreite von 0,90 m haben.

Zu Art. 48 Abs. 1 Satz 1, der unverändert bleibt, weisen wir auf Folgendes hin: Die barrierefrei Erreichbarkeit reicht von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Wohnungseingangstür, diese eingeschlossen. Art. 48 Abs. 4 Sätze 1 bis 5 sind anzuwenden. Für Flure genügt eine Breite von 1,20 m, wenn mindestens einmal eine Bewegungsfläche von 1,50 m auf 1,50 m zum Wenden vorhanden ist.

Die Änderung der Bayerischen Bauordnung tritt bereits zum 31.07.2008 ohne Übergangsregelung in Kraft. Für den Zeitpunkt der Anwendung des Gesetzes ist bei Sonderbauten das Datum der Baugenehmigung, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und bei der Genehmigungsfreistellung der Baubeginn maßgebend.

Da die Änderungen in Art. 32 und Art. 48 BayBO im Einzelfall weitreichende Konsequenzen für die Planung haben können, weisen wir darauf hin, dass bei der Gewährung von Abweichungen der Umplanungsaufwand in die Ermessensentscheidung eingestellt werden kann. Gleiches gilt für die Ermessensbetätigung hinsichtlich bauaufsichtlicher Maßnahmen (vgl. IMS IIB7-4101-082/03 vom 25.08.2003).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Famers  
Ministerialrätin