

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen
II E / II E 141
Tel.: 90139 4340 / 4227

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen –

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über bauliche Anforderungen an barrierefreies Wohnen
(Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin)

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu
nehmen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die
nachstehende Verordnung erlassen hat:

**Verordnung
über bauliche Anforderungen an
barrierefreies Wohnen**

(Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin)

Vom 29. Januar 2019

Auf Grund des § 86 Absatz 1 Nummer 1 und 4 der Bauordnung für Berlin vom 29.
September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Gesetz vom 9. April 2018 (GVBl.
S. 205, 381) geändert worden ist, verordnet die Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen:

Inhaltsübersicht

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Erreichbarkeit des üblichen Hauptzugangs; barrierefreie Wege auf dem Grundstück
- § 3 Anforderungen an den üblichen Hauptzugang
- § 4 Barrierefreie Erschließung innerhalb des Gebäudes
- § 5 Nutzbarkeit der barrierefreien Wohnungen
- § 6 Inkrafttreten, Übergangsfrist

§ 1

Anwendungsbereich

Diese Verordnung trifft nähere Bestimmungen zu allgemeinen Anforderungen an barrierefreie Wohnungen gemäß § 50 Absatz 1 der Bauordnung für Berlin sowie mit diesen Wohnungen im Zusammenhang stehende Anforderungen an

1. die barrierefreie Nutzbarkeit notwendiger Treppen gemäß § 34 der Bauordnung für Berlin,
2. stufenlos erreichbare Aufzüge gemäß § 39 Absatz 4 Satz 5 der Bauordnung für Berlin,
3. barrierefreie Flächen für die Aufbewahrung fester Abfallstoffe gemäß § 45 Absatz 1 und 2 der Bauordnung für Berlin,
4. barrierefreie Abstellräume gemäß § 48 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 der Bauordnung für Berlin.

§ 2

Erreichbarkeit des üblichen Hauptzugangs; barrierefreie Wege auf dem Grundstück

(1) ¹Der übliche Hauptzugang zum Gebäude im Sinne des § 50 Absatz 1 Satz 1 der Bauordnung für Berlin ist der Zugang, der die Kommunikationsanlage barrierefrei erschließt. ²Er muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von den barrierefreien Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.

(2) ¹Der Weg zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem üblichen Hauptzugang muss eine Breite von mindestens 1,20 Meter haben. ²Am Anfang und am Ende des Weges sind Bewegungsflächen von 1,50 Meter x 1,50 Meter anzuordnen. ³Nach einer Weglänge von jeweils 15 Meter sind Begegnungsflächen in einer Größe von 1,80 Meter x 1,80 Meter anzuordnen. ⁴Die Längsneigung des Weges soll grundsätzlich 3 Prozent nicht überschreiten. ⁵Eine Längsneigung von mehr als 3 Prozent und höchstens 5 Prozent ist zulässig, wenn nach einer Weglänge von jeweils höchstens 10 Meter ein Zwischenpodest mit einer Länge von mindestens 1,50 Meter angeordnet wird. ⁶Beträgt die Längsneigung eines Weges mehr als 5 Prozent, sind Rampen oder Aufzüge vorzusehen. ⁷Die Querneigung eines Weges darf höchstens 2 Prozent betragen. ⁸Bewegungsflächen und Zwischenpodeste dürfen höchstens 2 Prozent längs- und quergeneigt sein. ⁹Die Längs- und Querneigung von Begegnungsflächen entspricht den zulässigen Wegneigungen. ¹⁰Wegkreuzungen und –abzweigungen sind an den Eckpunkten aufzuweiten. ¹¹Die Oberfläche eines Weges muss fest, eben und rutschhemmend sein. ¹²Sie muss sich visuell und taktil kontrastreich von den angrenzenden Flächen abheben und ausreichend beleuchtet sein.

(3) Bei Wegen insbesondere zu Spielplätzen, Flächen für die Aufbewahrung fester Abfallstoffe gemäß § 45 Absatz 1 und 2 der Bauordnung für Berlin und Abstellräumen gemäß § 48 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 der Bauordnung für Berlin gelten die in Absatz 2 genannten Anforderungen entsprechend.

(4) ¹Rampen dürfen eine Längsneigung von 6 Prozent nicht überschreiten und keine Querneigung aufweisen. ²Rampen müssen

1. am Anfang und Ende Bewegungsflächen von mindestens 1,50 Meter x 1,50 Meter mit einer Längsneigung von höchstens 2 Prozent haben,
2. mindestens 1,20 Meter breit sein,
3. nach einer Strecke von höchstens 6 Meter Zwischenpodeste mit einer Länge von mindestens 1,50 Meter und einer Längsneigung von höchstens 2 Prozent haben,
4. ab einer Länge von 3 Meter ergonomische Handläufe mit abgerundetem Abschluss in einer Höhe von 0,85 bis 0,90 Meter (Oberkante) haben,
5. seitliche Aufkantungen von mindestens 0,10 Meter haben.

(5) Außenliegende Treppen- und Stufenanlagen auf dem Grundstück sollen

1. gerade Läufe,
2. Setzstufen ohne Unterschneidung oder abgeschrägte Setzstufen mit einer Unterschneidung von höchstens 0,02 Meter,
3. Stufenkantenmarkierungen auf allen Stufen,
4. ab drei Stufen beidseitig ergonomische Handläufe mit abgerundetem Abschluss, die visuell kontrastreich zur Umgebung sind und am Anfang und Ende der Treppe 0,30 Meter waagerecht weitergeführt werden,

aufweisen.

§ 3

Anforderungen an den üblichen Hauptzugang

(1) ¹Die Hauseingangstür muss sich von ihrer Umgebung kontrastreich abheben.

²Sie muss mit geringem Kraftaufwand zu öffnen und von weitem erkennbar sein, sowie eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 Meter und eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,05 Meter haben. ³Vor und hinter der Hauseingangstür ist eine Bewegungsfläche von 1,50 Meter x 1,50 Meter vorzusehen.

⁴Wenn die Tür nicht automatisch öffnet, darf der Abstand von der Mittelachse des Türgriffs bis zum nächsten Bauteil, welches die Bewegung einschränkt, 0,50 Meter

nicht unterschreiten. ⁵Im Bereich der Hauseingangstür sind Schwellen nur bis zu einer Höhe von 0,02 Meter zulässig. ⁶Sauberlaufzonen im Bereich der Hauseingangstür müssen flächenbündig eingelassen sein.

(2) ¹Eine Kommunikationsanlage muss

1. visuell und taktil kontrastreich gestaltet sein,
2. hinterleuchtete Namensschilder haben,
3. eine für blinde und sehbehinderte Menschen kontrollierbare Funktionsauslösung ermöglichen und eine akustische und visuelle Rückmeldung geben.

²Sie soll eine Bedienhöhe von 0,85 bis 1,20 Meter haben.

(3) ¹Die Bedienhöhe der Briefkastenanlage soll in einer Höhe zwischen 0,85 und 1,20 Meter liegen. ²Dies gilt nicht, wenn geeignete organisatorische Maßnahmen für die Erreichbarkeit getroffen werden.

§ 4

Barrierefreie Erschließung innerhalb des Gebäudes

(1) ¹Flure zwischen dem üblichem Haupteingang und den barrierefreien Wohnungen gemäß § 50 Absatz 1 der Bauordnung von Berlin müssen eine Breite von mindestens 1,20 Meter haben. ²Flurverengungen sind zulässig, wenn sie eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 Meter und eine Länge von höchstens 1 Meter haben. ³Türen zu diesen Fluren müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 Meter haben und sich kontrastreich von den sie umgebenden Wänden abheben. ⁴Bodenbeläge müssen reflexionsarm und rutschhemmend sein. ⁵Klingeltaster und Lichttaster müssen sich kontrastreich von der Wandoberfläche abheben.

(2) ¹Notwendige Treppen gemäß § 34 der Bauordnung für Berlin müssen gegen Unterlaufen bis zu einer Höhe von 2,20 Meter geschützt sein. ²Jeweils die erste und letzte Stufe eines Treppenlaufs müssen kontrastreiche Stufenkantenmarkierungen haben. ³Bei Treppenläufen bis drei Stufen sowie bei Treppen mit gewendelten Läufen müssen alle Stufenkanten markiert werden. ⁴Treppenläufe ab drei Stufen müssen beidseitig griffsichere Handläufe mit abgerundetem Abschluss haben. ⁵Ein Handlauf darf 0,10 Meter in die Mindestlaufbreite der Treppe von 1 Meter hineinragen. ⁶Die Handläufe sollen sich visuell kontrastreich von ihrer Umgebung abheben. ⁷Setzstufen dürfen nicht unterschritten werden; eine abgeschrägte Unterschneidung von höchstens 0,02 Meter ist zulässig.

(3) ¹Vor Aufzugstüren von Aufzügen gemäß § 39 Abs. 4 Satz 5 der Bauordnung für Berlin muss eine Bewegungsfläche von 1,50 Meter x 1,50 Meter vorhanden sein. ²Zu abwärtsführenden Treppen muss die Aufzugstür einen Mindestabstand von 3

Meter haben, wenn der Aufzug nicht axial gegenüber dem Treppenauge angeordnet ist. ³Aufzugstüren und Anforderungstaster müssen sich visuell und taktil kontrastreich vom Umfeld absetzen. ⁴Der Anforderungstaster muss auf einer Höhe von 0,85 bis 1,05 Meter angebracht sein. ⁵Er soll vorzugsweise rechts neben der Aufzugstür angeordnet sein. ⁶Die Aufzugskabine muss auf einer Höhe von 0,85 bis 1,20 Meter Bedienelemente mit kontrastreicher erhabener Profilschrift haben. ⁷Der Taster der Eingangsebene ist optisch und taktil hervorzuheben, und eine für blinde und sehbehinderte Menschen kontrollierbare Funktionsauslösung muss ermöglicht werden. ⁸Brailleschrift soll zusätzlich zur Profilschrift angebracht werden. ⁹Taster müssen zu Wandecken und Aufzugstüren einen Abstand von mindestens 0,50 Meter haben. ¹⁰In der Aufzugskabine soll gegenüber der Aufzugstür ein Spiegel angebracht sein, der das Rangieren erleichtert.

(4) ¹Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe gemäß § 45 Absatz 1 und 2 der Bauordnung für Berlin, Abstellräume gemäß § 48 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 der Bauordnung für Berlin und innenliegende Spielplätze müssen stufenlos erreichbar sein und Türen mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 0,90 Meter haben, die leicht zu öffnen sind. ²Für Flure zu diesen Räumen gilt Absatz 1 Satz 1 bis 3 entsprechend.

(5) ¹Die Wohnungseingangstüren zu den barrierefreien Wohnungen sollen mit geringem Kraftaufwand zu öffnen sein. ²Sie müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 Meter und eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,05 Meter haben. ³Außerhalb der Wohnung sind vor Wohnungseingangstüren Bewegungsflächen von 1,50 Meter x 1,50 Meter anzuordnen. ⁴Der Abstand von der Mittelachse des Türgriffs bis zum nächsten Bauteil, welches die Bewegung einschränkt, darf 0,50 Meter nicht unterschreiten. ⁵Im Bereich der Wohnungseingangstüren sind Schwellen nur bis zu einer Höhe von 0,02 Meter zulässig. ⁶Bewegungsflächen dürfen sich überschneiden.

§ 5

Nutzbarkeit der barrierefreien Wohnungen

(1) Wohnungsinnentüren müssen eine lichte Durchgangsbreite von 0,80 Meter haben und schwellenlos sein.

(2) Eine Gegensprechanlage soll auch aus sitzender Position nutzbar sein.

(3) ¹Wohnungsflure müssen mindestens 1,20 Meter breit sein. ²Flurverengungen sind zulässig, wenn sie eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 Meter und eine Länge von höchstens 1 Meter haben.

(4) ¹Die in § 50 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 der Bauordnung für Berlin genannten Wohn- und Schlafräume müssen mindestens eine Bewegungsfläche von 1,20 Meter x 1,20 Meter haben. ²Bei Schlafräumen ist die Bewegungsfläche entlang der Längsseite eines Bettes nachzuweisen. ³Bei Küchen wird die Bewegungsfläche von 1,20 Meter x 1,20 Meter zwischen Unterschränken oder Unterschränken und Wänden gemessen.

(5) ¹In mindestens einem Wohn- oder Schlafrum muss bei mindestens einem Fenster ab 0,70 Meter über Oberkante Fertigfußboden eine freie Durchsicht gewährleistet sein; dies gilt nicht, wenn ein Freisitz vorhanden ist und die Tür zum Freisitz eine entsprechende Sicht nach außen ermöglicht. ²Griffe der Fenster oder der Tür zum Freisitz gemäß Satz 1 sollen nicht höher als 1,20 Meter über dem Fertigfußboden angeordnet sein. ³Die Anforderungen des § 38 Absatz 4 der Bauordnung für Berlin bleiben hierbei unberührt.

(6) ¹Die Tür barrierefreier Sanitärräume soll nach außen öffnen und von außen entriegelbar sein. ²Schiebe- und Raumspartüren sind zulässig. ³Mindestens eine Dusche, ein WC und ein Waschtisch muss barrierefrei zugänglich und nutzbar sein. ⁴Bewegungsflächen von mindestens 1,20 Meter x 1,20 Meter müssen vor allen Sanitärobjekten und in der Dusche vorhanden sein, wobei sie sich überschneiden dürfen. ⁵Der Boden muss rutschhemmend sein. ⁶Der Duschplatz muss bodengleich sein; ein Einsenken in den Boden von höchstens 0,02 Meter ist zulässig, wenn die entstehenden Übergänge abgeschrägt sind. ⁷Im Bereich von Dusche und WC müssen horizontale und vertikale Stütz- und Haltegriffe angebracht werden können. ⁸Das WC muss auf einer Seite einen Abstand von mindestens 0,20 Meter zur Wand oder anderen Einbauten haben. ⁹Zur anderen Seite soll ein Abstand von mindestens 0,75 Meter zur Wand oder zu Einbauten eingehalten werden. ¹⁰Die Anordnung eines bodengleichen Duschplatzes neben dem WC ersetzt den Abstand gemäß Satz 9 nur, wenn der Duschplatz nicht eingesenkt ist. ¹¹Der Waschtisch muss eine Höhe von 0,85 Meter (Oberkante) haben und auch im Sitzen nutzbar sein. ¹²Die Waschtisch- und Duscharmatur ist als Einhebelmischbatterie vorzusehen.

(7) ¹Mindestens ein Freisitz muss barrierefrei zugänglich sein. ²Der Zugang zum Freisitz darf eine Schwellenhöhe von höchstens 0,02 Meter haben. ³Ist der Freisitz umwehrt, muss die Umwehrung oder Brüstung ab einer Höhe von 0,70 Meter die Durchsicht mindestens teilweise ermöglichen.

§ 6 **Inkrafttreten, Übergangsfrist**

(1) ¹Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.

(2) ¹Die vor dem 1. Januar 2020 eingeleiteten Verfahren sind nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften fortzuführen; die Regelungen dieser Verordnung sind jedoch anzuwenden, soweit diese für die Bauherrin oder den Bauherren günstiger sind.

A. Begründung

a) Allgemeines

Mit dem dritten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17. Juni 2016 (GVBl. S. 361) hat der Gesetzgeber die Anforderungen des barrierefreien Bauens aktualisiert.

Zur Umsetzung der Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung wurde im Januar 2016 die Projektgruppe „Barrierefreies Wohnen“ gebildet. Damit wurde eine intensive Beteiligung mit Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung, sachverständigen Architektinnen und Architekten, der privaten und landeseigenen Wohnungsbauunternehmen, sowie Landes- und Bezirksbeauftragten für Menschen mit Behinderung im Entstehungsprozess gesichert. Die Aspekte der Nachhaltigkeit sowie Kostenbilanzen wurden in die Betrachtungen mit einbezogen. Die Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin konkretisiert die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen in Bezug auf das barrierefreie Wohnen, soweit Wohnungen gemäß § 50 Absatz 1 BauO Bln barrierefrei sein müssen. Sie ersetzt die technische Baubestimmung DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen, Teil 2 Barrierefreie Wohnungen), die bauaufsichtlich nicht mehr eingeführt wird. So ermöglichen die Standards der Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin eine weitgehend barrierefreie Nutzung der Wohnungen. Die Anforderungen beziehen sich auf den Inhalt der DIN 18040-2 ohne die Kennzeichnung „R“ und damit nicht auf eine uneingeschränkte selbständige Rollstuhlnutzung (vgl. Begründung zum dritten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin zu § 50 Absatz 1 Satz 1). Ziel ist es, die in § 50 Absatz 1 Satz 4 BauO Bln auf Grund demografischer Entwicklungen geforderte Quantität an barrierefreien Wohnungen in angemessener Qualität umzusetzen. Mit der Barrierefreies Wohnen Verordnung werden bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen an das barrierefreie Wohnen in **einem Regelwerk** festgelegt. Die Gliederung der Verordnung verfolgt als schlüssige Funktionskette den Weg von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Besuchenden von der Straße aus über das Baugrundstück zum Hauptzugang des Gebäudes. Weiter werden die interne Gebäudeerschließung und die Nutzbarkeit der barrierefreien Wohnungen beschrieben.

b) Einzelbegründung

Zu § 1 Anwendungsbereich

§ 1 bestimmt den Anwendungsbereich. Die Regelungen der Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin konkretisieren bauordnungsrechtliche Anforderungen und füllen unbestimmte Rechtsbegriffe aus. Den Kern der Verordnung bilden konkretisierende Anforderungen an barrierefreie Wohnungen gemäß § 50 Absatz 1 BauO Bln. Die Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin nimmt aber auch bauordnungsrechtliche Spezialregelungen in den Blick, die Einfluss auf die Barrierefreiheit des Grundstücks und der Wohngebäude haben. Dies betrifft

- die barrierefreie Nutzbarkeit notwendiger Treppen gemäß § 34 BauO Bln (§ 1 Nr. 1),
- stufenlos erreichbare Aufzüge gemäß § 39 Absatz 4 Satz 5 BauO Bln (§ 1 Nr. 2),
- barrierefreie Flächen für die Aufbewahrung fester Abfallstoffe gemäß § 45 Absatz 1 und 2 BauO Bln (§ 1 Nr. 3) und

- barrierefreie Abstellräume gemäß § 48 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 BauO Bln (§ 1 Nr. 4).

Zu § 2 Erreichbarkeit des üblichen Hauptzugangs; barrierefreie Wege auf dem Grundstück

Absatz 1 Satz 1 definiert den in § 50 Absatz 1 Satz 1 BauO Bln verwendeten Begriff des üblichen Hauptzugangs zum Gebäude; er muss die Kommunikationsanlage (Briefkasten- und Klingelanlage) unmittelbar und barrierefrei erschließen. **Satz 2** bestimmt, dass die barrierefreie Erreichbarkeit des üblichen Hauptzugangs sichergestellt sein muss; Absatz 2 führt dies näher aus.

Absatz 2 beschreibt die Anforderungen an die barrierefreie Erschließung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem üblichen Hauptzugang. Die **Sätze 1 bis 10** beschreiben die baulichen Voraussetzungen für Menschen mit motorischen Einschränkungen (Anlage: Abbildung 1, Abbildung 2 und Abbildung 3). Das Erfordernis „rutschhemmend“ in **Satz 11** ist im Einzelfall zu beurteilen. Es ist erfüllt mit einer Anfangsgriffigkeit von Belägen von mindestens 60 SRT-Einheiten. Die Anforderungen „fest“ und „eben“ sind erfüllt, wenn Oberflächen erschütterungsarm sowie hinreichend hart sind und einen geringen Rollwiderstand haben. **Satz 12** stellt Anforderungen, die den Menschen mit Sehbehinderung das Auffinden des üblichen Hauptzugangs erleichtern. Danach müssen sich die Oberflächen der Wege visuell und taktil kontrastreich vom Umfeld abheben. Ein ausreichender visueller Leuchtdichtekontrast ist gegeben, wenn ein Kontrastwert $K \geq 0,4$ mit einer Fehlertoleranz von 0,1 umgesetzt ist. Der Kontrast wird nach Michelson gemäß DIN 5036-3 ermittelt. Verfahren dazu sind in der Broschüre „Kontrastreiche Gestaltung öffentlich zugänglicher Gebäude“, Ausgabe 2016, erschienen und zu beziehen beim Deutschen Blinden- und Sehbehindertenverband e.V. in Berlin, beschrieben. Die genannte Broschüre ist auch für die Kontrastbestimmung im Wohnungsbau geeignet. Danach können folgende Hilfsmittel zur Kontrastbestimmung Verwendung finden: Luxmeter, geeignete Apps (Programme für Smartphones), Farbfächer oder Reflexionswerttafeln. Taktile Kontraste werden durch wechselnde Oberflächenrauigkeit (Materialwechsel) erreicht. Die Oberflächenunterschiede müssen mit den Füßen oder dem Langstock ertastbar sein. Taktil erfassbare Orientierungshilfen, Bauteile oder Bedienelemente müssen sich vom Umfeld deutlich unterscheiden, zum Beispiel durch Form, Material, Härte und Oberflächenrauigkeit, sodass sie sicher mit den Händen und Fingern ertastet werden können.

Ferner fordert Satz 12 eine ausreichende Beleuchtung. Diese ist gegeben, wenn die Beleuchtung blendfrei und gleichmäßig ist. Starke Helligkeitsunterschiede sind daher generell zu vermeiden, was besonders für Übergangsbereiche (z.B. außen/innen) gilt.

Absatz 3 bestimmt, dass die Anforderungen des Absatzes 2 insbesondere auch für die Wege zu

- Spielplätzen,
- Flächen für die Aufbewahrung fester Abfallstoffe (gemäß § 45 Absatz 1 und 2 BauO Bln)

- Abstellräumen für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder (Abstellräume gemäß § 48 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 BauO Bln) und gelten.

Wie das Wort „insbesondere“ zeigt, ist die Aufzählung nicht abschließend. So kommen auch weitere Angebote für die Bewohnerinnen und Bewohner wie beispielsweise Grillplätze in Betracht.

Absatz 4 beschreibt die baulichen Anforderungen an Rampen auf dem Grundstück. Die Anforderungen entsprechen der DIN 18040-2. Rampen kommen zum Einsatz, wenn Höhenunterschiede nicht mit geneigten Wegen gemäß Absatz 2 überbrückt werden können. Anstelle von Rampen können auch Aufzüge eingesetzt werden (Anlage: Abbildung 4).

Absatz 5 stellt Anforderungen an die barrierefreie Gestaltung außenliegender Treppen- und Stufenanlagen auf dem Grundstück. Störungen im Laufrhythmus und eine Einschränkung der nutzbaren Laufbreite werden durch die in **Nr. 1** geforderten geraden Läufe dieser Treppen- und Stufenanlage vermieden. Das in **Nr. 2** geregelte Unterschneidungsverbot von Setzstufen verbessert die sichere Benutzbarkeit der Treppen. Die in **Nr. 3** geforderten Stufenkantenmarkierungen stellen die Erkennbarkeit von Setz- und Trittstufen für Menschen mit Sehbehinderung sicher. Gemäß **Nr. 4** muss der Abschluss der Handläufe abgerundet sein, damit Nutzende sich nicht am Handlauf verletzen oder sich zum Beispiel mit ihrer Kleidung verfangen. Dies wird erreicht mit Handläufen, die nach unten oder seitlich zur Wand gerichtet auslaufen. Die im Außenbereich geforderte 0,30 Meter lange waagerechte Weiterführung des Handlaufs am Ende der Treppe sichert die Funktionen Auffinden, Abstützen und Leiten (Anlage: Abbildung 5). Zum erforderlichen Kontrast vgl. die Begründung zu § 2 Absatz 2 Satz 11.

Zu § 3 Anforderungen an den üblichen Hauptzugang

§ 3 stellt gestalterische und ergonomische Anforderungen an den üblichen Hauptzugang gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1.

Absatz 1 formuliert Anforderungen an die Hauseingangstür.

Hauseingangstüren müssen bereits aus der Entfernung leicht erkennbar sein. Eine kontrastreiche Gestaltung zur Umgebung der Tür bzw. ein Vordach oder andere Gestaltungselemente ermöglichen dies. Die gemäß **Satz 1** erforderlichen Kontraste sind, wie in der Begründung zu § 2 Absatz 2 Satz 12 erläutert, umzusetzen (Anlage: Abbildung 6).

Gemäß **Satz 2** muss die Hauseingangstür mit geringem Kraftaufwand zu öffnen sein. Dies ist erfüllt, wenn Türschließer der Größe 3 gemäß DIN 1154 mit höchstens 25 Newton verwendet werden. Von weitem erkennbar gemäß Satz 2 ist ein Eingang, wenn er durch gestalterische Aspekte wie zum Beispiel Form, Farbe, Material und Kontrast hervorgehoben wird. Die gemäß Satz 2 erforderliche lichte Durchgangsbreite von 0,90 Meter ermöglicht Rollstuhlnutzenden und die erforderliche lichte Höhe von 2,05 Meter ermöglicht großwüchsigen Menschen den barrierefreien Zugang zum Gebäude. Die gemäß **Satz 3** erforderlichen

Bewegungsflächen ermöglichen Rollstuhlnutzenden das Rangieren. Der gemäß **Satz 4** erforderliche Mindestabstand von 0,50 Meter ermöglicht das Heranfahren an den Türgriff mit dem Rollstuhl oder Rollator. Das Erfordernis entfällt nur, wenn die Tür automatisch öffnet. Die gemäß **Satz 5** zulässige Schwellenhöhe von 0,02 Meter im Bereich der Hauseingangstür stellt den Gebäudezugang besonders für Rollstuhl- oder Rollatornutzende sicher und schützt gleichzeitig ausreichend vor dem Eindringen von Regenwasser. Flächenbündig eingelassene Sauberlaufzonen gemäß **Satz 6** vermindern Stolpergefahren.

Absatz 2 stellt Anforderungen an die Kommunikationsanlage am üblichen Hauptzugang. Für die in **Satz 1 Nr. 1** formulierten Anforderungen „visuell und taktil kontrastreich“, vgl. die Begründung zu § 2 Absatz 2 Satz 12. Das Erfordernis der **Nr. 2**, hinterleuchtete Namensschilder, erleichtert nicht nur Menschen mit Sehbehinderung das Lesen. **Nr. 3** zielt darauf ab, dass auch Menschen mit Sehbehinderung und eingeschränktem Hörvermögen die Klingelanlage nutzen können. Klingeltaster müssen akustische und visuelle Rückmeldungen nach Betätigung gemäß dem Zwei-Sinne-Prinzip geben. So erhalten Nutzende die Bestätigung, dass das Klingelsignal ausgelöst wurde. Gemäß **Satz 2** soll die Bedienhöhe der Klingeltaster des Bedientableaus zwischen 0,85 und 1,20 Meter liegen. Auch hier ist die Soll-Vorschrift mit Bedacht formuliert, weil die für Rollstuhlnutzende erreichbaren Klingeltaster zwar in dieser Höhe liegen, die Anforderung aber in einzelnen Fällen zu Ergebnissen führen kann, die der Verordnungsgeber vermeiden will. Zum Beispiel kann bei einem Hochhaus die große Anzahl der Klingeltaster zu einer sehr langen Klingelanlage führen, was aus Gründen der Gestaltung und Raumorganisation nicht gewollt ist (Anlage: Abbildung 6).

Absatz 3 stellt Anforderungen an die Briefkastenanlage. Das Schutzziel des Absatzes 3 ist, dass der barrierefreie Zugang zum Briefkasten sichergestellt wird. Bei einer Briefkastenanlage, die über die geforderte Bedienhöhe herausragt, kann als organisatorische Maßnahme eine Zuordnung der Briefkästen der barrierefreien Wohnungen in einer Bedienhöhe zwischen 0,85 und 1,20 Meter erfolgen (Anlage: Abbildung 6).

Zu § 4 Barrierefreie Erschließung innerhalb des Gebäudes

Absatz 1 stellt Anforderungen an Flure auf dem Weg zwischen dem üblichen Hauptzugang und den barrierefreien Wohnungen. Gemäß **Satz 1** genügt eine Flurbreite von mindestens 1,20 Meter (Anlage: Abbildung 7).

Satz 2 ermöglicht Flurverengungen, damit Entwurfsverfassende auf statische (zum Beispiel Pfeilervorlagen) oder andere Randbedingungen flexibel reagieren können. Eine Auflösung des 1,20 Meter breiten Flurs in eine Folge von 0,90 Meter breite Flurverengungen ist dabei nicht zulässig. Die Anordnung von funktional notwendigen Türen im Bereich von Flurverengungen ist zu vermeiden (Anlage: Abbildung 7). Gemäß **Satz 3** müssen sich Türen kontrastreich von den sie umgebenden Wänden abheben; zur Kontrastbeurteilung gelten analog die Ausführungen in der Begründung zu § 2 Absatz 2 Satz 12. Die Sätze 1 bis 3 dienen der besseren Orientierungsmöglichkeit für Menschen mit Sehbehinderung.

Die in **Satz 4** geforderte Bodeneigenschaft „reflexionsarm“ ist im Einzelfall zu beurteilen. Glänzende und spiegelnde Oberflächen (Lack, Politur oder ähnliches)

erzeugen Lichtreflexionen und sind deshalb zu vermeiden. Auch die geforderte Eigenschaft „rutschhemmend“ ist im Einzelfall zu beurteilen. Innerhalb von Gebäuden gelten R-Werte (*Hafttriebwert*). Außerhalb der Wohnung ist ein R-Wert von mindestens R 9 gemäß DGUV Regel 108-003 (ehemals BGR 181) umzusetzen. Für die in **Satz 5** geforderten Kontraste gilt sinngemäß die Begründung zu § 2 Absatz 2 Satz 12.

Absatz 2 beschreibt Anforderungen an notwendige Treppen gemäß § 34 BauO Bln. Die Regelungen erhöhen insbesondere für Menschen mit Sehbehinderung die Verkehrssicherheit der Treppenanlagen. Der gemäß **Satz 1** geforderte Schutz gegen Unterlaufen verhindert, dass Menschen sich an der Unterseite der Treppe verletzen können (Anlage: Abbildung 8). Sowohl bauseitige Maßnahmen, zum Beispiel das Schließen der Räume unter den Treppen, als auch andere Maßnahmen, wie das Abgrenzen mittels Ausstattungen (Blumenkübel) oder Bodenmarkierungen, die optisch und taktil gut wahrnehmbar sind, tragen dem Schutzziel Rechnung. Zum Kontrasterfordernis in **Satz 2** gilt die Begründung zu § 2 Absatz 2 Satz 12. Die Anforderungen des **Satzes 3** dienen der Verkehrssicherheit. Griffsichere und beidseitige Handläufe gemäß **Satz 4** dienen der Verkehrssicherheit und müssen angenehm zu umfassen sein (zum Beispiel rundes oder ovales Profil). Die Halterungen müssen daher an der Unterseite angeordnet sein. Unterbrechungen an einem Aufzug sind zulässig. Eine waagerechte Weiterführung von 0,30 Meter am Anfang und Ende eines Treppenlaufs ist, anders als im Außenbereich, nicht erforderlich. Alternativ kann ein Aufzug benutzt werden. Die Regelung in **Satz 5** knüpft an Punkt 3 der Anlage 4.2/1 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) an und erweitert die Regel auf den Neubau. Die eingeschränkte Rettungswegbreite in Höhe der Handläufe ermöglicht weiterhin die Personenrettung auch mit Krankentragen. Die Handläufe müssen gemäß **Satz 6**, wie in der Begründung zu § 2 Absatz 5 Nummer 4 beschrieben, nach unten oder zur Wand hin abgekrümmt werden. Zur Beurteilung der gemäß Satz 6 erforderlichen visuell kontrastreichen Ausbildung der Handläufe gilt sinngemäß die Begründung zu § 2 Absatz 2 Satz 12 (Anlage: Abbildung 9). Für die Anforderungen in **Satz 7** vgl. die Begründung zur Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin § 2 Absatz 5 Nummer 2 (Anlage: Abbildung 10).

Absatz 3 beschreibt Anforderungen an die barrierefreie Nutzung der Aufzüge im Sinne des § 39 Absatz 4 Satz 5 BauO Bln. Die in **Satz 1** geforderte Bewegungsfläche (1,50 Meter x 1,50 Meter) ermöglicht Rollstuhlnutzenden das Rangieren bei Aufsuchen oder Verlassen des Aufzugs. Der gemäß **Satz 2** erforderliche 3 Meter breite Abstand zwischen der Aufzugstür und der abwärtsführenden Treppe soll dem Abstürzen von Rollstuhlnutzenden vorbeugen. Nur wenn gemäß **Satz 2, zweiter Halbsatz** das Treppenauge dem Aufzug etwa axial, das heißt mittig gegenüber liegt, genügt ein geringerer Abstand. Die Regel wirkt sich nicht auf die notwendige Bewegungsfläche gemäß Satz 1 aus (Anlage: Abbildung 11). Zum visuellen und taktilen Kontrasterfordernis gemäß **Satz 3** zwischen Anforderungstastern und Aufzugstüren einerseits und deren Umfeld andererseits gilt sinngemäß die Begründung zu § 2 Absatz 2 Satz 12. Gemäß **Satz 4** muss der Anforderungstaster zwischen 0,85 und 1,05 Meter Höhe angeordnet sein. **Satz 5** ist als Soll-Regelung formuliert, um den Aufzugherstellern Konstruktionsspielräume zu lassen. Die Positionierung rechts neben der Aufzugstür sollte der allgemeinen Erwartung entsprechend angestrebt werden. **Satz 6 und 7** stellen hingegen zwingende Anforderungen an die barrierefreie Ausbildung des

Bedientableaus der Aufzugskabine. Die Beschriftung der Bedienelemente (Taster) muss kontrastreich zum Untergrund sein (vgl. dazu die Begründung zu § 2 Absatz 2 Satz 12). Die Taktilität der Taster muss gegeben sein und dient dazu, die Zielelektroden ertasten zu können. Darüber hinaus muss sich der Taster der Eingangsebene zusätzlich gegenüber anderen Tastern abheben, damit die Eingangs- bzw. Ausgangsebene als Bezugsebene schnell erfasst werden kann. Hierzu genügen ein Herausragen über andere Taster (0,5 Zentimeter) und ein Farbkontrast (möglichst grün). Die zusätzliche Brailleschrift in **Satz 8** ist als Soll-Vorschrift gefasst und kann auch neben oder unter den Tastern angebracht werden. **Satz 9** schreibt vor, dass die Taster zur Aufzugstür und zu Wandecken einen Abstand von 0,50 Meter haben müssen, damit die Taster von Rollstuhl- und Rollatornutzenden bedient werden können. **Satz 10** fordert einen Spiegel, der das Rangieren mit dem Rollstuhl erleichtert. Mit dem Wort „soll“ wird sichergestellt, dass in Ausnahmefällen, wie zum Beispiel bei Durchladern bzw. bei Aufzügen, die das Wenden des Rollstuhls ermöglichen ($\geq 1,50$ Meter x 1,50 Meter), der Spiegel nicht erforderlich ist. Blanke Edelstahloberflächen können das Schutzziel ebenso erfüllen.

Absatz 4 Satz 1 stellt die barrierefreie Erreichbarkeit von

- Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe gemäß § 45 Absatz 1 und 2 BauO Bln,
- Abstellräumen für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder gemäß § 48 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 BauO Bln und
- etwa vorhandener, innenliegender Spielplätze

sicher. Anforderungen an die barrierefreie Erreichbarkeit der Kellerräume stellt § 4 nicht. Durch **Satz 2** werden an Flure, die zu diesen Räumen führen, die gleichen Anforderungen gestellt, wie an die Flure, die zu barrierefreien Wohnungen führen.

Absatz 5 stellt Anforderungen an Wohnungseingangstüren der barrierefreien Wohnungen. Für die Anforderungen der **Sätze 1 und 2** gilt sinngemäß die Begründung zu § 3 Absatz 1 Satz 2 (Anlage: Abbildung 12). **Satz 3** stellt die Rangiermöglichkeit für Rollstühle und Rollatoren sicher. Die Bewegungsflächen von 1,50 Meter x 1,50 Meter vor Türen im Treppenraum oder Flur weiten die sonst ausreichende Flurbreite von 1,20 Meter auf und ermöglichen für Menschen mit Rollstuhl oder Rollator erforderliche Bewegungsabläufe im Türbereich. Dazu gehört auch der in **Satz 4** geregelte 0,50 Meter breite Abstand zwischen der Mittelachse des Türgriffs und dem nächsten Bauteil. Für die Anforderung des Satzes 4 gilt sinngemäß die Begründung zu § 3 Absatz 1 Satz 4 (Anlage: Abbildung 13). Die gemäß **Satz 5** zulässige Schwellenhöhe von 0,02 Meter erfüllt die Anforderung der in § 50 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 BauO Bln geforderten „Schwellenlosigkeit“. Diese zulässige Schwellenhöhe wird aus konstruktiven Gründen akzeptiert und ermöglicht den Einbau unterschiedlicher Bodenbeläge in den Wohnungen. Ohne diese maximal zulässige Schwelle müsste konstruktiv dafür Sorge getragen werden, dass das Niveau der Oberkante Fertigfußboden der Wohnung, das vom Bodenbelag (zum Beispiel Teppich, Parkett, Laminat) abhängt, dem Höhenniveau des Flures beziehungsweise des Podestes entspricht. Dies würde den unterschiedlichen Nutzerinteressen nicht gerecht werden und im Hinblick auf die Bodenbelagsauswahl jede Flexibilität nehmen (Anlage, Abbildung 14). Gemäß **Satz 6** dürfen sich alle

Bewegungsflächen überschneiden, zum Beispiel die Bewegungsflächen vor Türen gemäß Satz 3 mit den Bewegungsflächen vor Aufzügen gemäß § 4 Absatz 3 Satz 1.

Zu § 5 Nutzbarkeit der barrierefreien Wohnungen

Die in § 50 Absatz 1 Satz 3 BauO Bln nicht abschließend aufgeführten Kriterien für eine barrierefrei nutzbare Wohnung werden in § 5 konkretisiert. § 5 füllt also den gesetzlich eröffneten Spielraum aus, den der Einleitungssatz des § 50 Absatz 1 Satz 3 BauO Bln durch das Wort „insbesondere“ geschaffen hat.

Absatz 1 stellt Anforderungen an Wohnungsinnentüren. Bei den in **Satz 1** beschriebenen Wohnungsinnentüren sind allerdings auch 0,02 Meter hohe Schwellen nicht zulässig (Anlage: Abbildung 12).

Gemäß **Absatz 2** soll die Gegensprechanlage so positioniert sein, dass sie aus stehender und sitzender Position (Rollator und Rollstuhl) betätigt werden kann.

Absatz 3 stellt Anforderungen an Wohnungsflure. **Satz 1** regelt die erforderliche Mindestbreite der Flure. Geschickt geplante offene Grundrisse können die Barrierefreiheit erhöhen. Für die gemäß **Satz 2** zulässigen Flurverengungen gilt die Begründung zu § 4 Absatz 1 Satz 2 sinngemäß.

Absatz 4 konkretisiert die in § 50 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 BauO Bln geforderten Bewegungsflächen. Gemäß **Satz 1** sind in Wohn- und Schlafräume Bewegungsflächen nachzuweisen. **Satz 2** beschreibt die notwendige Anordnung der Bewegungsfläche im Schlafzimmer. Danach genügt es, wenn die Bewegungsfläche entlang der Längsseite eines Bettes nachgewiesen wird. So dürfen Einzelbetten entlang der Wände angeordnet werden, was regulär den Nachweis der Bewegungsfläche ermöglicht (Anlage: Abbildung 15). Gemäß **Satz 3** wird bei Küchen die Bewegungsfläche zwischen den Unterschränken gemessen. So darf die Arbeitsplatte, wie üblich, über die Unterschränke hinausragen. Dies ist möglich, weil die erforderliche Bewegungsfläche für Rollstuhlnutzende nur unterhalb des Niveaus der Arbeitsplatte benötigt wird.

Die Regelungen des **Absatzes 5** zielen darauf ab, Rollstuhlnutzenden Blick- und Sozialkontakt nach außen zu ermöglichen. Dieses Schutzziel wirkt sich auf Brüstungshöhen und die Anordnung von Fenstergriffen aus. Durch **Satz 1** wird dafür Sorge getragen, dass in der barrierefreien Wohnung mindestens an einer Stelle eines Aufenthaltsraums der mögliche Blick- und Sozialkontakt ab mindestens einer Höhe Oberkante Fertigfußboden von 0,70 Meter nachgewiesen werden muss. Die Höhe des Fensterrahmens darf nicht über die 0,70 Meter hinausragen (Anlage: Abbildung 16). **Satz 1 zweiter Halbsatz** beschreibt eine Ausnahme vom ersten Halbsatz. Danach muss kein Fenster mit der niedrigen Brüstungshöhe nachgewiesen werden, wenn die Wohnung einen Freisitz (Balkon, Terrasse, Loggia) hat und die Tür zum Freisitz eine entsprechende Sicht nach außen ermöglicht. Die Tür zum Freisitz ermöglicht eine entsprechende Sicht nach außen, wenn

- der transparente Teil der Tür, wie das Fenster gemäß Halbsatz 1 ausgebildet ist,

- der Freisitz die Durchsicht entsprechend Absatz 7 Satz 3 ermöglicht und
- diese Durchsichtsmöglichkeit gegenüber der Tür zum Freisitz angeordnet ist.

Gemäß **Satz 2** sollen die Griffe der Fenster oder der Tür zum Freisitz gemäß Satz 1 nicht höher als 1,20 Meter über dem Fertigfußboden liegen. Das beschriebene Höhenniveau ist als Soll-Vorschrift formuliert. In Bezug auf das Höhenniveau der Fenstergriffe können zum Beispiel besonders schwere Verglasungen (z.B. in Folge der Umsetzung des Niedrigenergiestandards) aus statischen Gründen höhere Anordnungen der Fenstergriffe notwendig machen. Dem Schutzziel wird auch Rechnung getragen, wenn auf andere Weise gelüftet werden kann. Die Unberührtheitsklausel des **Satzes 3** bringt zum Ausdruck, dass die aus Gründen der Barrierefreiheit niedrigen Brüstungs- beziehungsweise Umwehrungshöhen die absturzsichernden Anforderungen an Umwehrungen (§ 38 Absatz 4 BauO Bln) nicht außer Kraft setzen. Das heißt, dass niedrige Brüstungshöhen, die die Anforderungen des § 38 Absatz 4 BauO Bln nicht erfüllen, entweder den Einbau zusätzlicher Umwehrungen oder die Ausbildung einer für sich absturzsichernden Verglasung über diesen Brüstungen erforderlich machen.

Absatz 6 stellt Anforderungen an Sanitärräume. **Satz 1** regelt, dass die Tür des Sanitärraums nach außen öffnen soll, weil dies die Personenrettung erleichtert. Drehflügeltüren sind in jedem Fall mit mindestens 90° Öffnungswinkel vorzusehen. **Satz 2** lässt Schiebe- und Raumspartüren ausdrücklich zu. Dabei sind die erforderlichen größeren Wandöffnungen zu beachten. **Satz 3** bestimmt, dass Dusche, WC und Waschtisch barrierefrei zugänglich und nutzbar sind. In den Folgesätzen sind die Anforderungen dazu weiter beschrieben. Es wird empfohlen, die Möglichkeit zum Aufstellen einer Badewanne auf dem Duschplatz von vornherein einzuplanen. **Satz 4** konkretisiert die Anordnung der Bewegungsflächen im Sanitärraum. Danach muss vor allen Sanitärobjekten und in der Dusche eine Bewegungsfläche (1,20 Meter x 1,20 Meter) angeordnet werden. Sanitärobjekte sind Handwaschbecken, Dusche, Badewanne und Toilette. Die Bewegungsflächen dürfen sich überschneiden, auch eine Überschneidung mit der Bewegungsfläche in der Dusche ist zulässig. Die gemäß **Satz 5** geforderte Eigenschaft „rutschhemmend“ im Sanitärraum ist im Einzelfall zu beurteilen. Innerhalb von Gebäuden gelten R-Werte (*Hafttriebwert*). Im Sanitärraum ist ein R-Wert von mindestens R 9 und in der Dusche von mindestens Bewertungsgruppe B gemäß DGUV Regel 108-003 (ehemals BGR 181) und DGUV Information 207-006 umzusetzen. **Satz 6** konkretisiert den gemäß § 50 Absatz 1 Satz 3 Nr. 4 BauO Bln erforderlichen bodengleichen Duschplatz und ermöglicht die barrierefreie Nutzung mit dem Rollstuhl und Rollator. **Satz 7** zielt darauf ab, dass, individuellen Bedürfnissen entsprechend im Bereich der Dusche und der Toilette, Stütz- und Haltegriffe angebracht werden können. Diese müssen also bauseits nicht montiert sein, sondern sind bedarfsgerecht vom Nutzenden anzubringen. Bauseits muss aber gewährleistet werden, dass solche Haltegriffe auch sicher und stabil angebracht werden können. Hierfür sind unterschiedliche konstruktive Lösungen möglich. Gemäß **Satz 8** darf die Toilette einen seitlichen Abstand von 0,20 Meter zur Wand bzw. anderen Sanitärgegenständen nicht unterschreiten. Diese Regelung ist eine Muss-Vorschrift, da nur bei Einhaltung des Abstands Haltegriffe funktionsgerecht angebracht werden können. Gemäß **Satz 9** soll die Toilette auf einer Seite einen Abstand von 0,75 Meter nicht unterschreiten. Dieser Abstand dient der Erhöhung der Barrierefreiheit und ermöglicht den Einsatz von Assistenz. **Satz 10** ermöglicht Assistenz vom bodengleichen Duschplatz aus. Da

in dieser Anordnung eine Einsenkung des Duschplatzes die Nutzung der Toilette mit radgebundene Hilfsmitteln erschwert, wird diese hier ausgeschlossen. Die **Sätze 11 und 12** beschreiben die für Rollstuhlnutzende notwendigen ergonomischen Randbedingungen der Waschtischnutzung. Der Waschtisch muss so gestaltet sein, dass genügend Beinfreiheit für eine Nutzung im Sitzen ermöglicht wird. Bei einer Aktionshöhe von 85 Zentimeter, gemessen an der Oberkante des Waschtischs bis zum Fußboden, können übliche Waschtische mit circa 15 Zentimeter Höhe diese Forderung erfüllen. Unterschränke, Durchlauferhitzer oder ein ungünstig angebrachter Siphon schränken die Beinfreiheit ein und sind zu vermeiden. Für viele ältere Menschen und Menschen mit Behinderung ist das Bedienen von Zweigriffarmaturen (zwei Drehregler) schwer. Daher muss gemäß Satz 12 als Waschtisch- und Duscharmatur eine Einhebelmischbatterie installiert sein. Sollten berührungslose Fabrikate gewählt werden, ist ein Temperaturbegrenzer nötig (Anlage: Abbildung 17 und Abbildung 18).

Absatz 7 beschreibt die Anforderungen an den Freisitz (Balkon, Terrasse, Loggia). Gemäß **Satz 1** muss ein Freisitz barrierefrei zugänglich sein, das heißt, wenn die Wohnung mehrere Freisitze hat, gelten die Anforderungen nur für einen. Der Freisitz muss auch nur barrierefrei zugänglich sein, eine barrierefreie Nutzbarkeit, die Bewegungsflächen erforderlich machen würde, wird nicht verlangt. Die Tür zum Freisitz muss ein liches Durchgangsmaß von 80 Zentimeter haben (vgl. § 50 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 BauO Bln). Die gemäß **Satz 2** zulässige Schwellenhöhe zwischen Innen- und Außenbereich der Wohnung ist für Rollstuhlbenutzer überwindbar und mindert das Risiko des Eindringens von Regenwasser (Anlage: Abbildung 14). Die Regelungen des **Satzes 3** zielen, wie die Regelungen des Absatzes 5 Satz 1, darauf ab, aus einer sitzenden Position Blick- und Sozialkontakt nach außen zu ermöglichen. Deshalb müssen Umwehrungen oder Brüstungen des barrierefrei zugänglichen Freisitzes die Durchsicht mindestens in Teilabschnitten ab einer Höhe von 0,70 Meter ermöglichen (Anlage: Abbildung 19).

Zu § 6 Inkrafttreten, Übergangsfrist.

Absatz 1 regelt das Inkrafttreten und **Absatz 2** die Übergangsfrist.

c) Anlagen: Grafiken

Die Grafiken in dieser Anlage sind Arbeits- und Entscheidungshilfen. Sie konkretisieren den Verordnungstext und sollen unterstützend zum Verständnis beitragen.

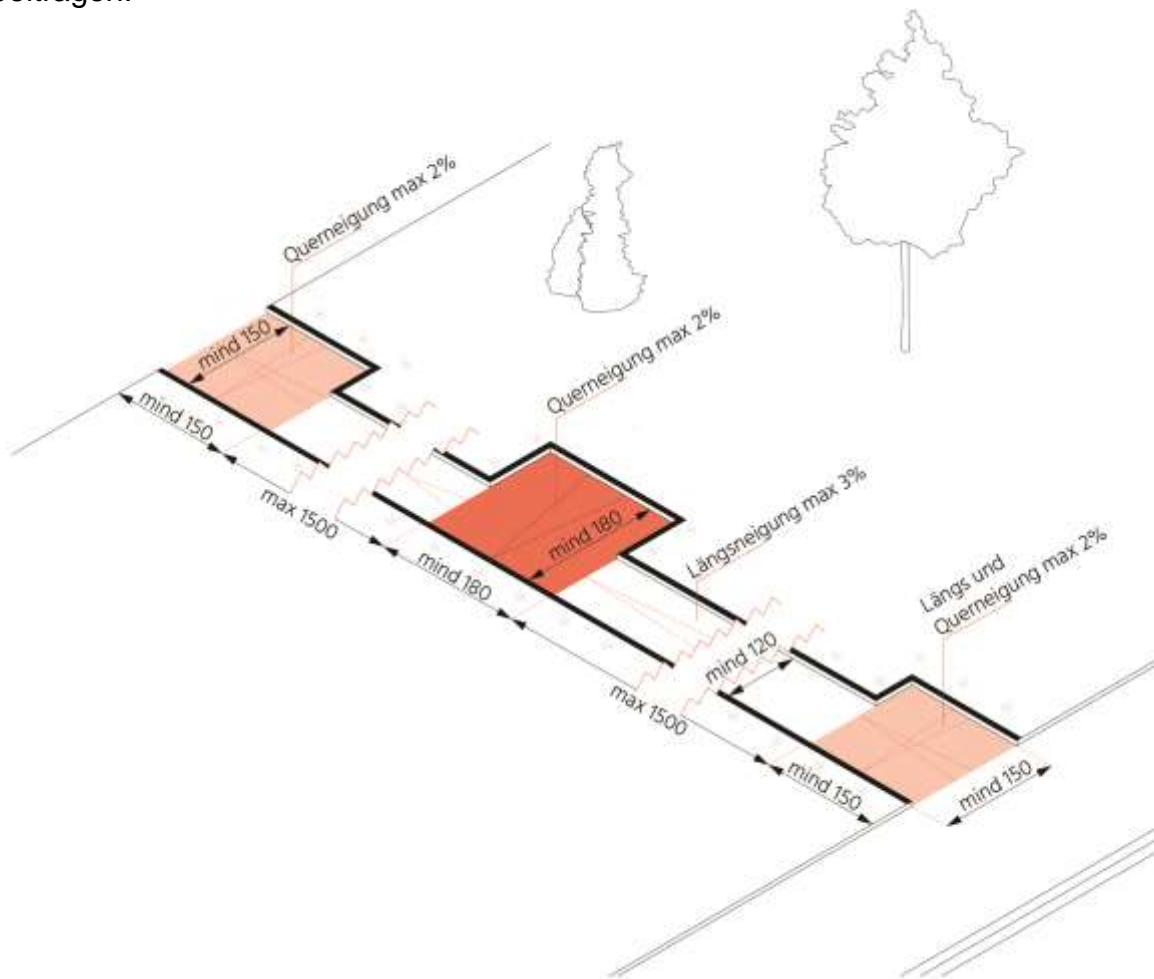


Abbildung 1: Weg zum üblichen Hauptzugang, Erläuterung zu § 2 Absatz 2 Satz 1 bis 5, 7 bis 8 und 12

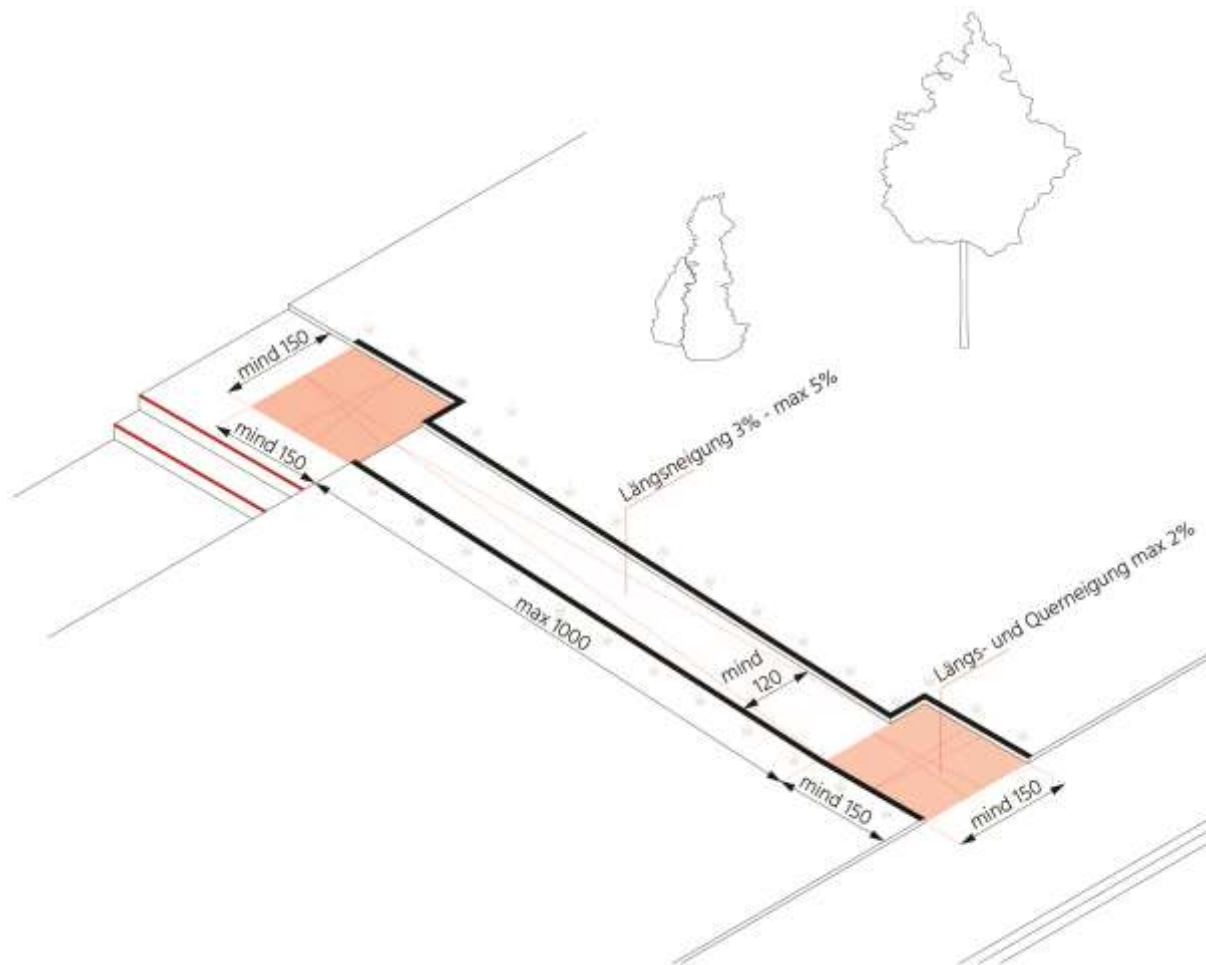


Abbildung 2: Geneigter Weg zum üblichen Hauptzugang, Erläuterung zu § 2 Absatz 2 Satz 1 bis 2, 5, 7 bis 8 und 12

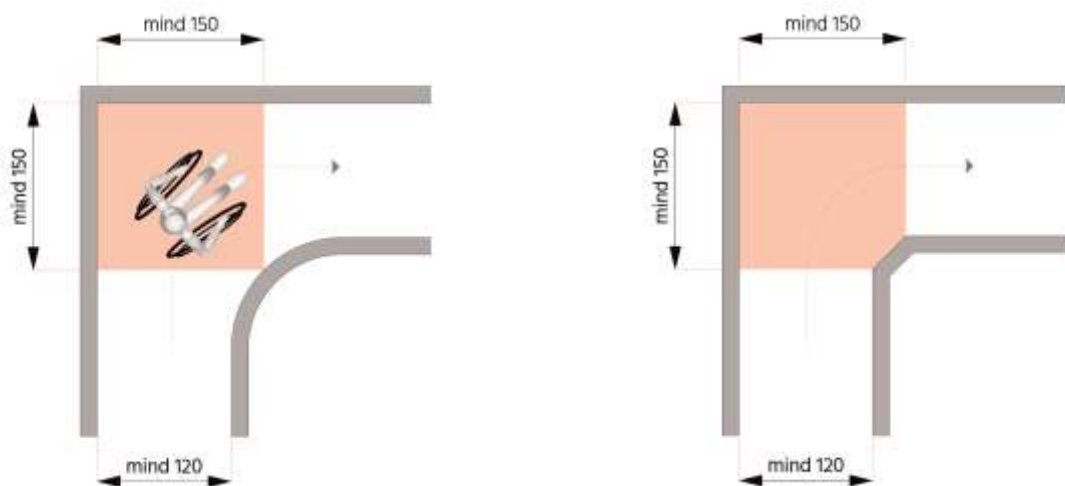


Abbildung 3: Aufweitung Wege, Erläuterung zu § 2 Absatz 2 Satz 10

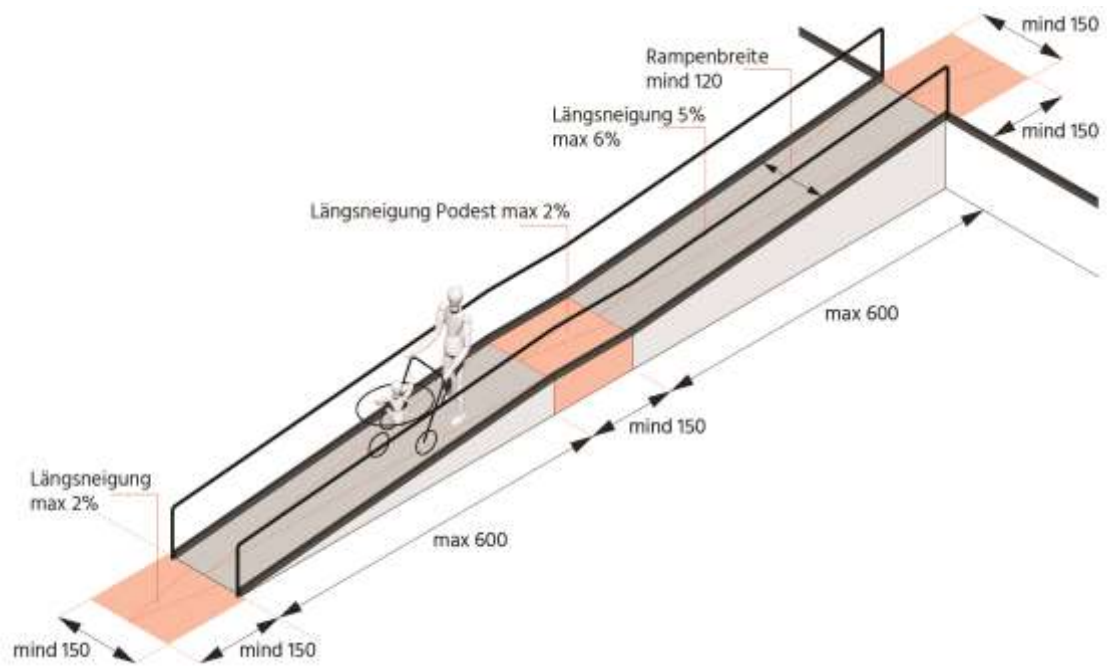


Abbildung 4: Rampen, Erläuterung zu § 2 Absatz 4 Satz 1 und 2



Abbildung 5: Außenliegende Treppen- und Stufenanlagen, Erläuterung zu § 2 Absatz 5

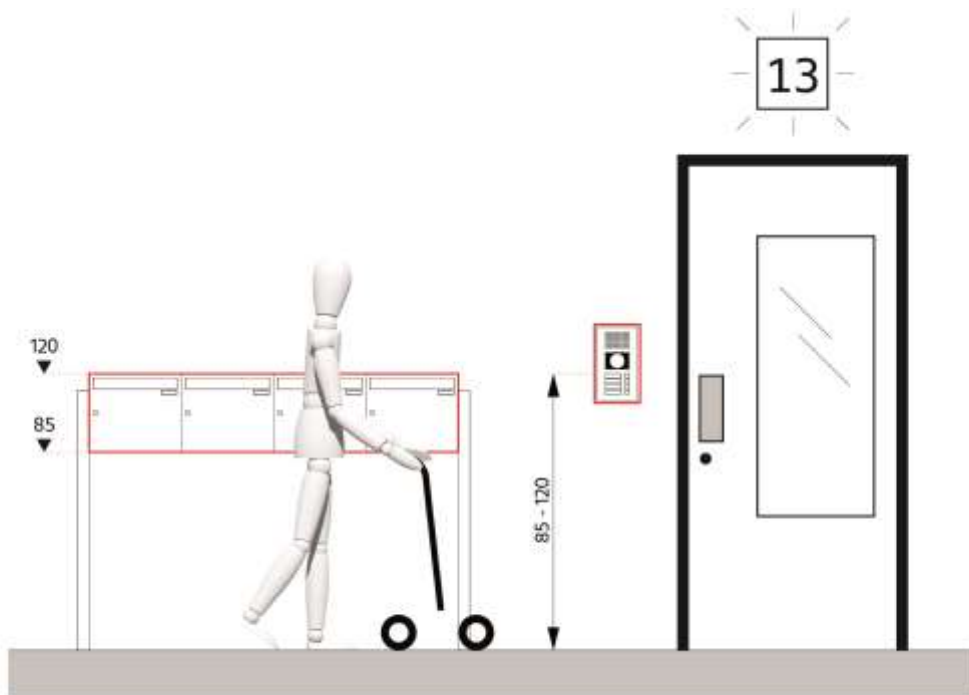


Abbildung 6: Hauseingangstür mit Kommunikationsanlage und Briefkästen, Erläuterung zu § 3 Absatz 1 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 und 3

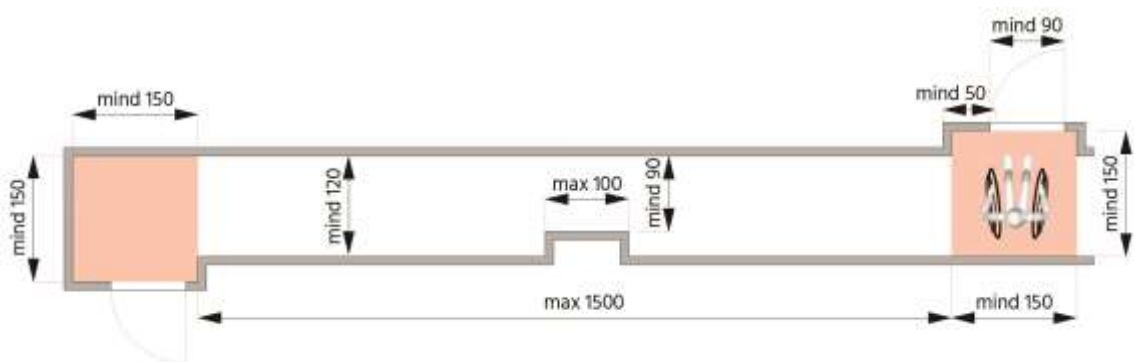


Abbildung 7: Flure, Erläuterung zu § 4 Absatz 1 und Absatz 5 Satz 3

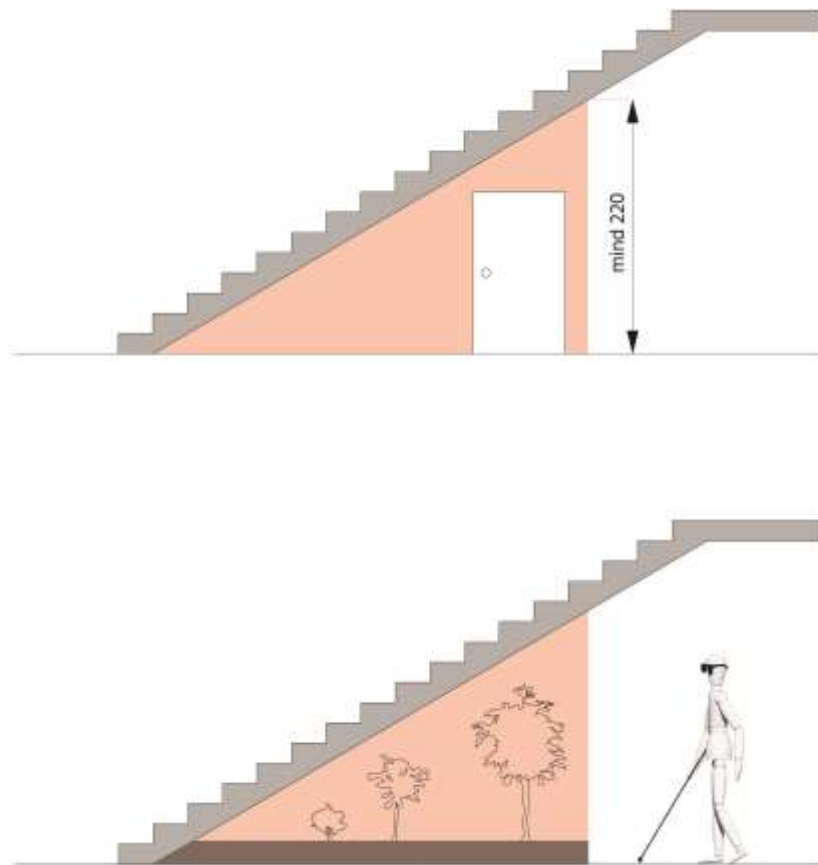


Abbildung 8: Unterlaufschutz unter Treppen, Erläuterung zu §4 Absatz 2 Satz 1

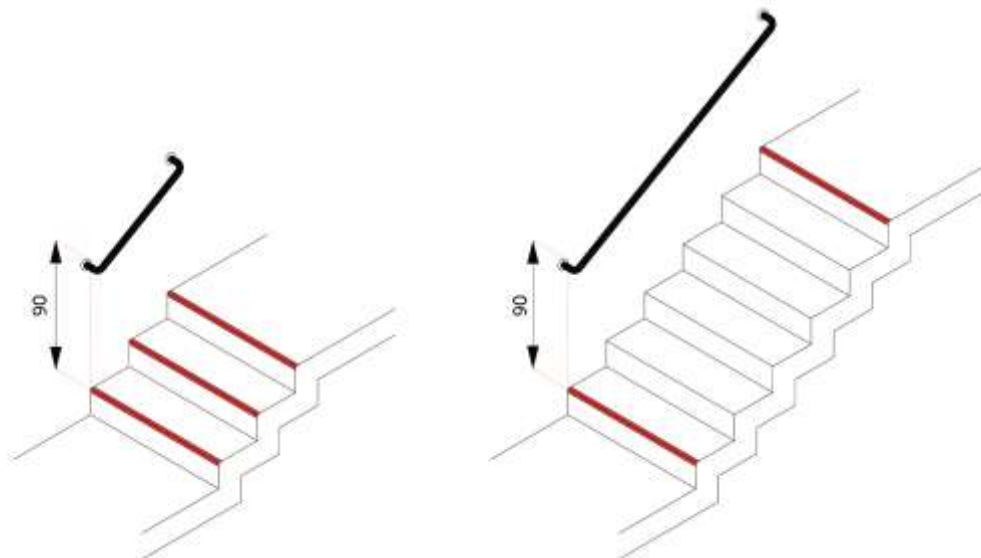


Abbildung 9: Innenliegende Treppen- und Stufenanlagen, Erläuterung zu § 4 Absatz 2 Satz 2 und 6

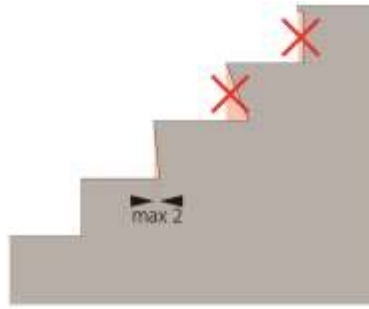


Abbildung 10: Unterschneidung Treppenstufen, Erläuterung zu § 2 Absatz 5 Nr. 2 und § 4 Absatz 2 Satz 7

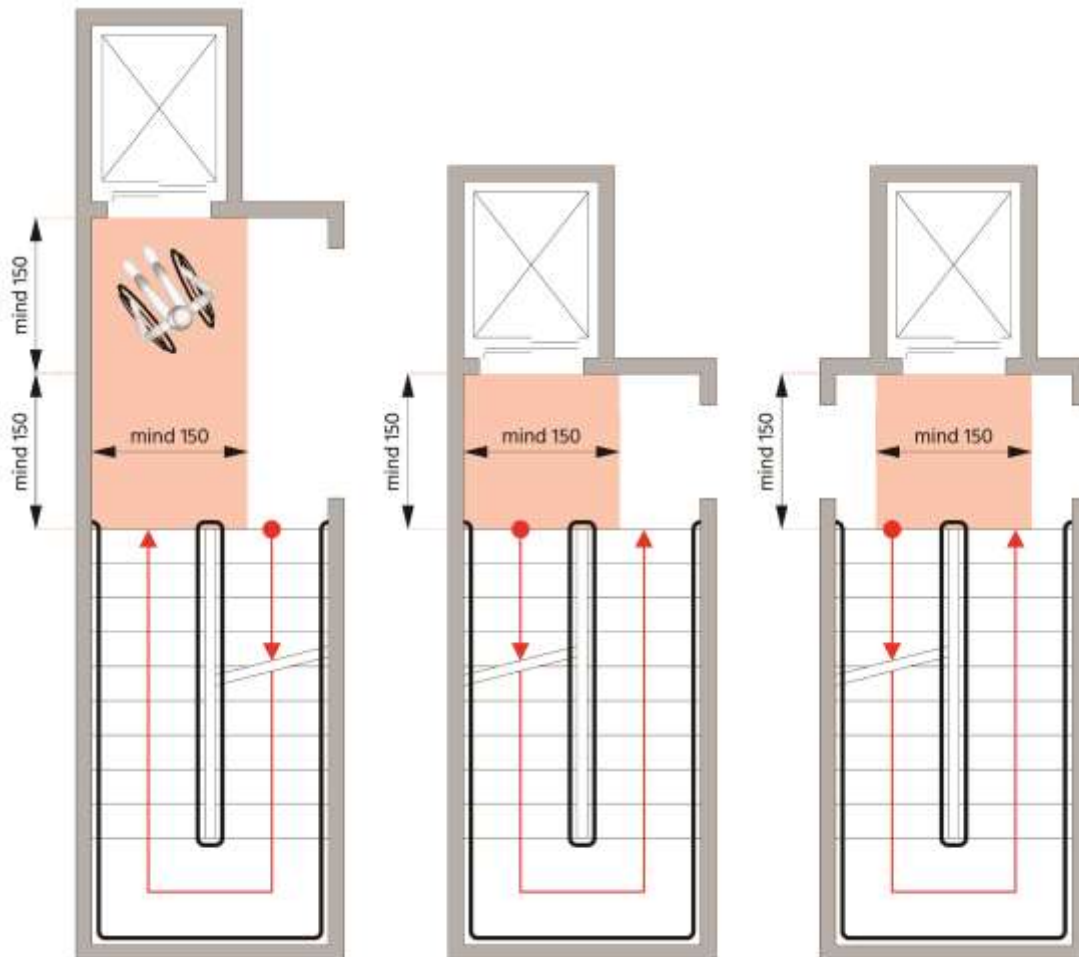


Abbildung 11: Bewegungsflächen vor dem Aufzug, Erläuterung zu § 4 Absatz 3 Satz 1 bis 2

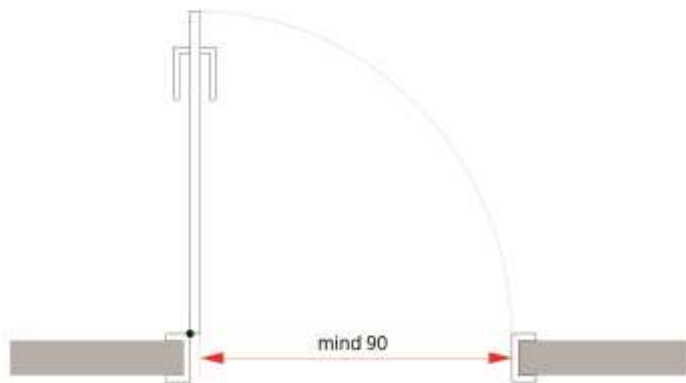
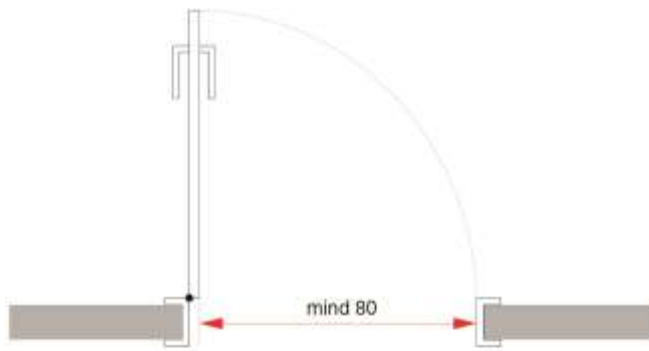


Abbildung 12: oben: Wohnungsinnentüren, Erläuterung zu § 5 Absatz 1, unten: Haus- und Wohnungstüren, Erläuterung zu § 4 Absatz 5 Satz 2

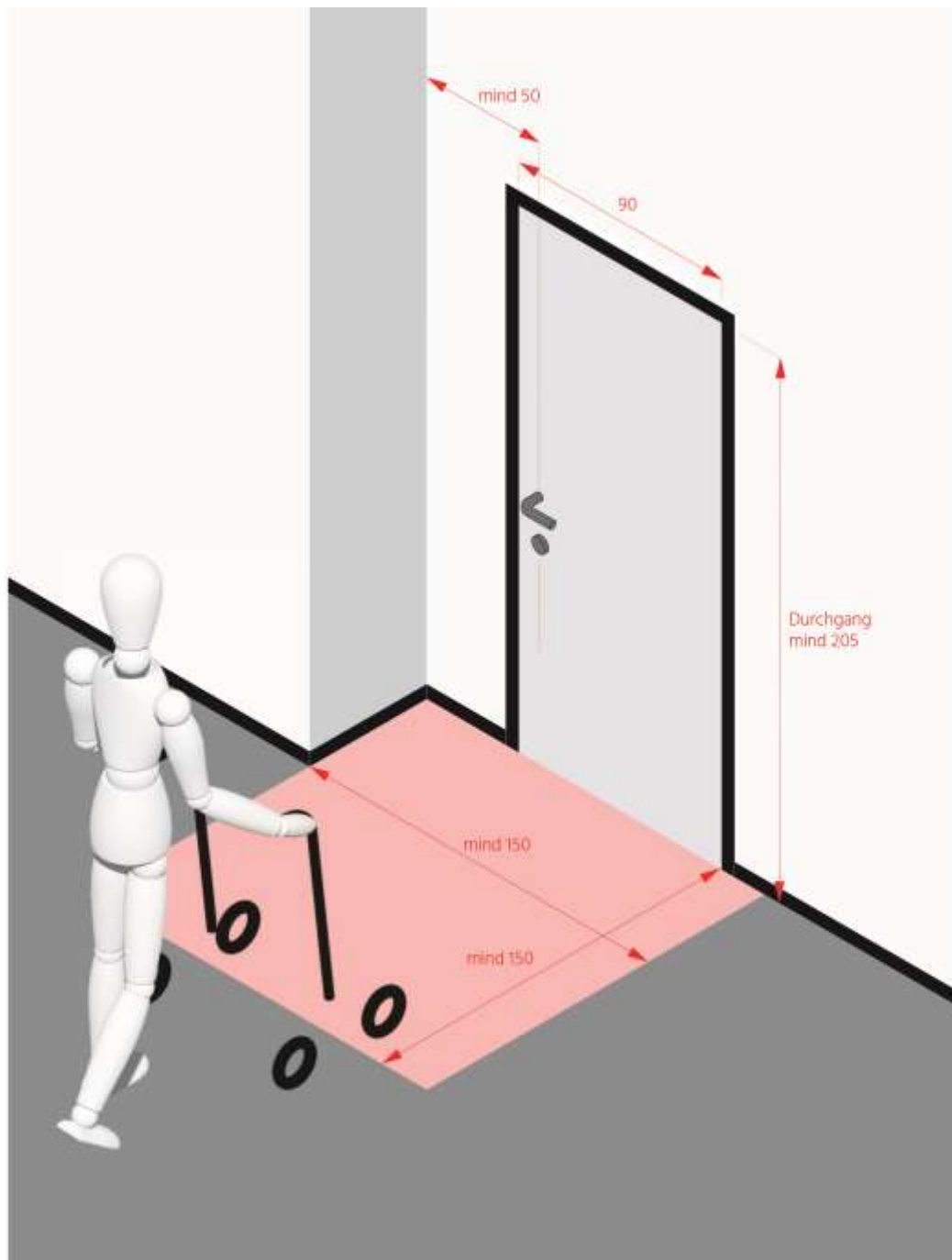


Abbildung 13: Wohnungseingangstüren, Erläuterung zu § 4 Absatz 5

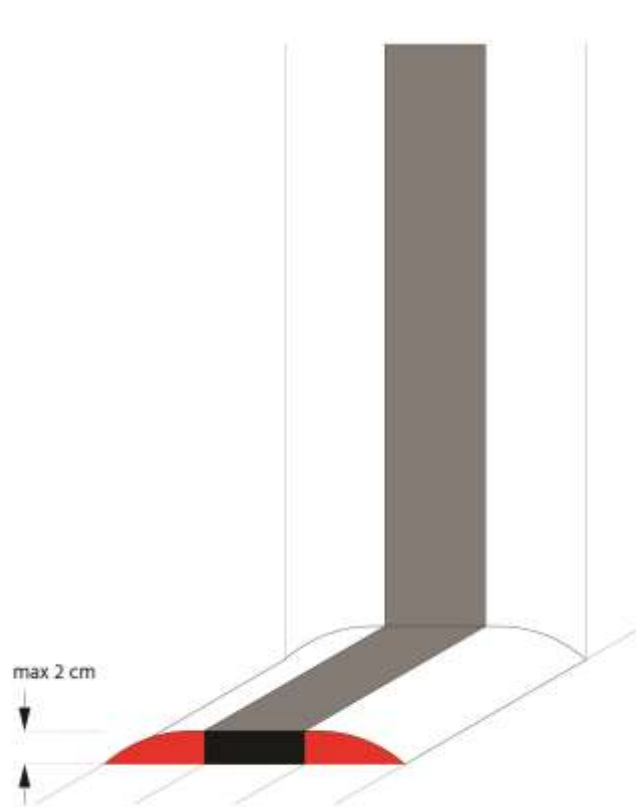


Abbildung 14: Schematische Darstellung einer Schwelle, Erläuterung zu § 4 Absatz 5 Satz 5

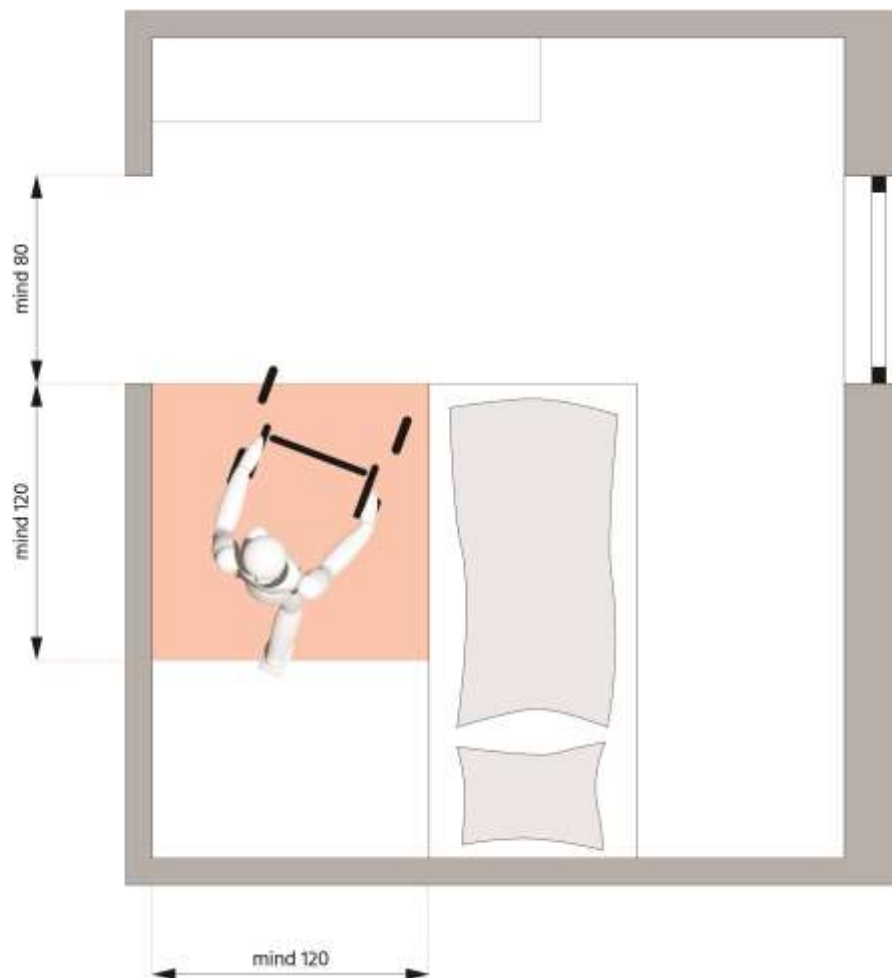


Abbildung 15: Bewegungsflächen in Aufenthaltsräumen, Erläuterung zu § 5 Absatz 4

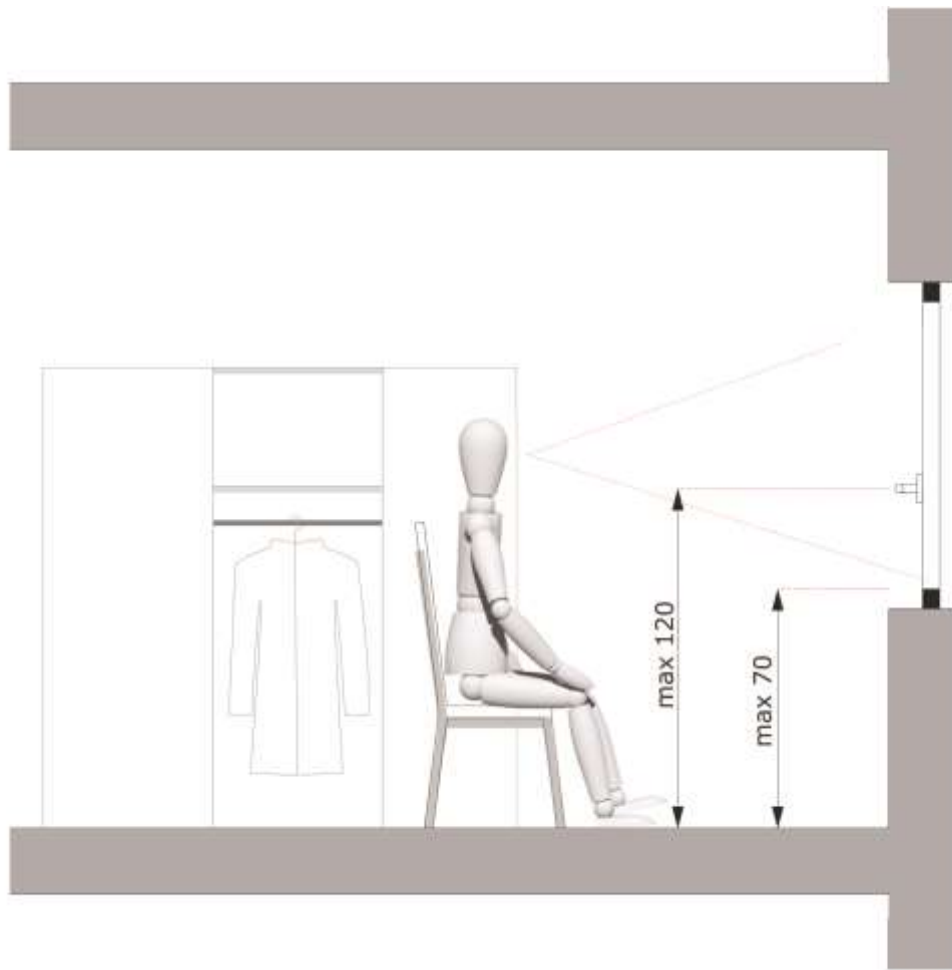


Abbildung 16: Fenster, Erläuterung zu § 5 Absatz 5



Abbildung 17: Sanitär, Erläuterung zu § 5 Absatz 6



Abbildung 18: Waschtisch, Erläuterung zu § 5 Absatz 6 Satz 10 und 11

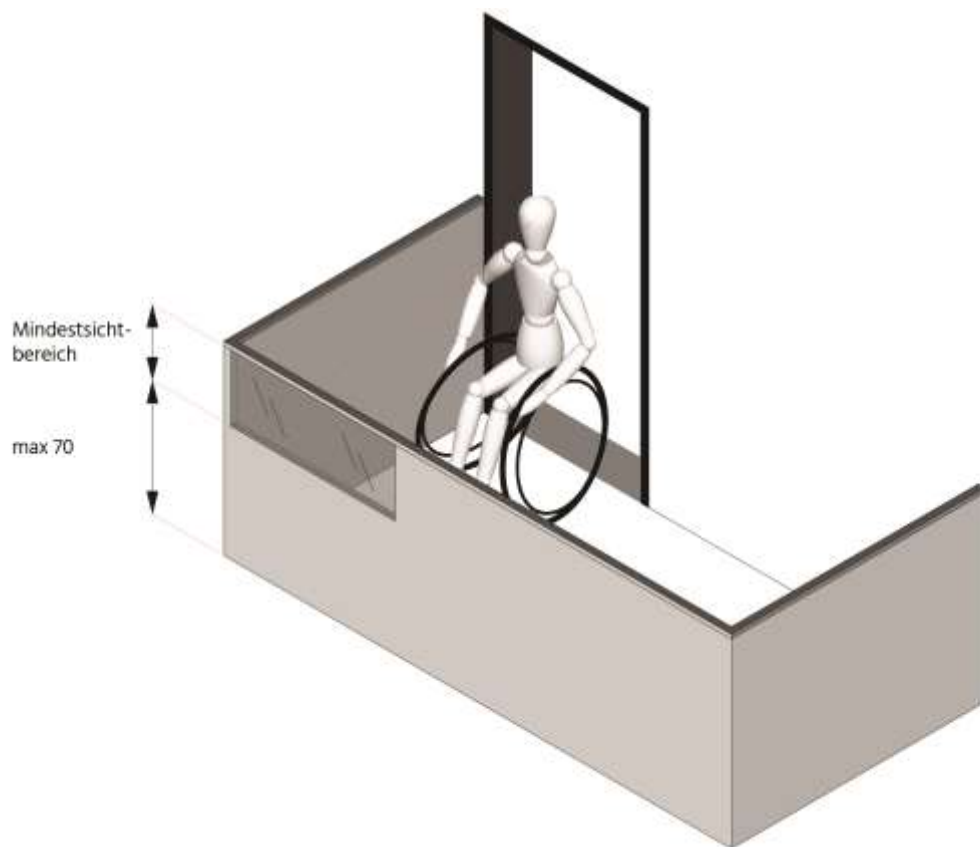


Abbildung 19: Freisitz, Erläuterung zu § 5 Absatz 7

B. Rechtsgrundlage

§ 86 Absatz 1 Nr. 1 und 4 der Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch das vierte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 09. April 2018 (GVBl. S. 205, 381).

C. Umgang mit der Stellungnahme des Rats der Bürgermeister:

Der Rat der Bürgermeister stimmt der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgelegten Vorlage R-462/2018 – Verordnung über bauliche Anforderungen an barrierefreies Wohnen - unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise zu:

- I. 1. Die in den Anhörungen vorgebrachten Einwände von Menschen mit Behinderungen und ihrer Interessenvertreter/innen wurden nicht ausreichend berücksichtigt und z.T. aus Kostengründen abgelehnt. Überdies enthält die Verordnung keine Anforderungen an Wohnungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlnutzung (R-Kriterien). Dies hat zur Folge, dass die Verordnung Regelungen enthält, welche die Belange von Menschen mit Beeinträchtigungen nicht in ausreichendem Maße berücksichtigen. Dies stellt teilweise einen Rückschritt im Vergleich zur bislang geltenden DIN 18040-2 dar. Allerdings regelt die aktuelle BauO Bln auch nur den Standard Barrierefreies Bauen ohne R-Standard.
2. Bereits mit RdB-Beschluss Nr. R-434/2018 „Ausweitung von Rollstuhlbenutzer-Wohnungen in Berlin“ vom 20.09.2018 wurde der Senat aufgefordert, Möglichkeiten auszuschöpfen, die Zahl der für Rollstuhlbenutzer_innen geeigneten Wohnungen (RB-Wohnungen) im Rahmen des Neubaus von Wohnraum deutlich zu steigern, beispielsweise über die BauO Bln.

II. Daher wird empfohlen,

1. entweder bei der anstehenden Novellierung der BauO Bln entsprechende Regelungen aufzunehmen

oder alternativ

eine angemessene Pflichtquote zur Schaffung von RB-Wohnungen bei Neubauten in der BauO Bln festzuschreiben (z.B. am Vorbild der Bremer Landesbauordnung vom 07.09.2018). Flankiert werden sollte das durch eine entsprechende Förderrichtlinie der IBB;

2. die Verordnung überdies um solche Vorschläge zu ergänzen, die auch seitens der Wohnungswirtschaft für umsetzbar erachtet werden (beispielsweise beidseitige, durchgängige Handläufe an Treppen);
3. die Belange dieser Verordnung in das bauaufsichtliche Prüfprogramm aufzunehmen, damit rechtzeitig in der Planungs- bzw. Baugenehmigungsphase darauf Einfluss genommen werden kann, denn die

überwiegende Anzahl der durch die Verordnung betroffenen baulichen Anlagen wird im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sein.

Dazu ist die BauO Bln entsprechend anzupassen.

III. In der Verordnung sind folgende Änderungen vorzunehmen:

1. § 3 Absatz 1 Satz 5 und § 4 Absatz 5 Satz 5 sind dahingehend zu ändern, dass keine Schwellen zulässig sind;
2. § 4 Absatz 3 Satz 2 ist so zu ändern, dass der Mindestabstand von 3 Meter auch bei axial angeordnetem Aufzug gegenüber dem Treppenauge einzuhalten ist;
3. In § 5 Absatz 6 Satz 1 ist zu normieren, dass die Sanitärtüren zwingend nicht nach innen öffnet angeordnet sein müssen.,,

Hierzu nimmt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wie folgt Stellung:

Zu I:

1. Mit der Verordnung wird § 50 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) konkretisiert. Die Verordnung über bauliche Anforderungen an barrierefreies Wohnen soll nach fast dreijährigem Entstehungsprozess Anfang 2019 in Kraft treten. Diese Verordnung entstand in einer Projektgruppe (8 Termine in 2016 und 2017) mit Vertreterinnen und Vertretern aus Wohnungsbauwirtschaft, Architektenkammer, Verwaltung, Betroffenenverbände, Beauftragten für Menschen mit Behinderung aus Landes- und Bezirksebene. Die Vertreterinnen und Vertreter der Verbände für Menschen mit Behinderung wurden regelmäßig (am 12.01.2016, 13.09.2016, 11.07.2016, 14.11.2017 und 11.09.2018) in der senatsinternen Arbeitsgruppe „Bauen barrierefrei“ über den aktuellen Stand informiert und konnten ihre Hinweise schließlich in einer Anhörung (mehr als 40 Verbände, Beauftragte, Interessensvertreterinnen und –vertreter) im November 2017 einbringen. Naturgemäß können bei einer Beteiligung nicht alle Einwände umgesetzt werden. Ablehnungen erfolgten in der Regel nicht ausschließlich aus Kostengründen. Flächenwirksame Anforderungen lassen hohe Baukosten entstehen, die letztendlich in höheren Mieten resultieren und den Interessen der Mieter an preisgünstigen Mieten entgegenstehen (bspw. Forderung nach genereller Automatisierung von Hauseingangstüren oder Forderung nach Begrenzung der Wege auf dem Grundstück auf max. 100 m).

Die Belange der Menschen mit Behinderung werden aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen weitestgehend berücksichtigt. Die Verordnung orientiert sich an den Maßgaben der derzeit und bisher eingeschränkt geltenden DIN 18040-2 (ohne „R“). Einige Anforderungen liegen deutlich über, andere liegen leicht unter dem Standard der DIN 18040-2 (ohne „R“).

Somit kann seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen kein „Rückschritt“ festgestellt werden.

2. Aus fachlicher Sicht ist eine Änderung der Bauordnung dahingehend, dass R-Wohnungen bauaufsichtlich gefordert werden, nicht zielführend. Vielmehr müssen vorhandene und künftig errichtete R-Wohnungen der Zielgruppe zugänglich gemacht und langfristig gesichert werden, was nicht das Bauordnungsrecht leisten kann. Dafür wird ein Rahmen aus Wohnungsbauförderungsbestimmungen benötigt, der finanzielle Anreize für den Bau dieser Wohnungen hergibt und sicherstellt, dass Mietpreis und Wohnberechtigung auch möglichst langfristig eingehalten werden. Dies hat die SenSW bereits in der Vorlage-Nr. R-488/2018 ausführlich dargestellt.

Zu II:

1. Siehe Zu I. 1. Und zu II. 3.

2. Grundsätzlich setzt die Wohnungswirtschaft alle Anforderungen um. Da mit steigenden Baukosten auch steigende Miet- und Kaufpreise einhergehen, sollte genau geprüft werden, welche Anforderungen zwingend nötig sind. Die BWV wurde auf Hinweis aus dem Rat der Bürgermeister geändert: Ein zweiter Handlauf, der max. 10 cm in die Mindestlaufbreite der Treppe hineinragen darf, wird nun als Anforderung definiert.

3. Eine Änderung der BauO Bln ist derzeit nicht absehbar. Der Vorschlag unter II. 3. wird vorgemerkt und im Zuge der nächsten Änderung der BauO Bln diskutiert. Die Mitarbeitenden der Baubehörden und auch Planende und Bauende sollen im Umgang mit der Verordnung umfangreich geschult werden.

Zu III:

1. Für eine Anforderung „Nullschwelle“ muss z.B. die Oberkante des Treppenpodestes der Oberkante des Bodenbelags der Wohnung entsprechen. Dies bedeutet, dass die Rohdecke der Wohnung dementsprechend tiefer gelegt werden muss, je nachdem welcher Bodenbelag gewählt wird. Diese Entscheidung würde Wohnungsnutzenden jegliche Flexibilität in ihrer Wahl des Bodenbelags nehmen, denn Parkett, Laminat, Fliesen, gegossene Böden oder Teppichböden haben jeweils verschiedene Höhen. Bodenbelagswechsel müssen toleriert werden, damit Flexibilität erhalten bleibt.

Die schwellenlose Gestaltung der Hauseingangstür und der Tür zum Freisitz birgt zusätzlich Feuchtigkeits- und Witterungsprobleme. Die DIN 18195-9 Abschnitt 5.4.3 und 5.4.4 fordert zum Freisitz Schwellen von 15 cm damit Regenwasser nicht in die Wohnung fließt. Bei schwellenlosen Übergängen wird die Schwelle in den Boden versenkt und mit einem Rost abgedeckt, so dass Wasser vor der Tür ablaufen kann. Eine kleine Schwelle ist für Schlagregen dennoch erforderlich.

Auch die DIN 18040-2 lässt Schwellen bis zu einer Höhe von 2 cm an Haus- und Wohnungseingangstüren zu. Abgerundete Schwellen können im Einzelfall unterstützend wirken. Im Verkehrsraum sind z.B. Schwellen bis zu 3 cm (Bordsteinabsenkung) zulässig.

2. Diese Lösung ist bspw. in Bayern zulässig und gängige Praxis. Ein Abstürzen wird durch das Treppenauge verhindert.

3. Um eine Flexibilität – gerade auch bei kleinen Wohnungen – zu erhalten, ist es in Ausnahmefällen (Soll-Vorschrift) möglich, die Tür zum Sanitärraum nach innen öffnen zu lassen. Schiebe- und Raumspartüren sind zulässig.

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen

keine

E. Gesamtkosten

keine

F. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

keine

G. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Berlin, den 29. Januar 2019

Lompscher

.....

Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen

I. Gegenüberstellung der Verordnungstexte

Die BWV Bln ist eine neue Vorschrift

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

(Bei Verweisungen auf einzelne Paragraphen oder kurze Abschnitte anderer Gesetze oder Verordnungen sind diese im Wortlaut aufzuführen.)

Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

Vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch das vierte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 09. April 2018 (GVBl. S. 205)

§ 34 Treppen

(1) ¹Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe). ²Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.

(2) ¹Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. ²In Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sind einschiebbare Treppen und Leitern als Zugang zu einem Dachraum ohne Aufenthaltsraum zulässig.

(3) Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen; sie müssen mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. Dies gilt nicht für Treppen

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,

2. nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2.

(4) ¹Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen,

2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 aus nichtbrennbaren Baustoffen,

3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 aus nichtbrennbaren Baustoffen oder feuerhemmend

sein. ²Tragende Teile von Außentreppen nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

(5) Die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen.

(6) ¹Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. ²Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert.

(7) Eine Treppe darf nicht unmittelbar hinter einer Tür beginnen, die in Richtung der Treppe aufschlägt; zwischen Treppe und Tür ist ein ausreichender Treppenabsatz anzuordnen.

§ 38 Umwehrungen

(1) In, an und auf baulichen Anlagen sind zu umwehren:

1. Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 1 m tiefer liegende Flächen angrenzen; dies gilt nicht, wenn die Umwehrung dem Zweck der Flächen widerspricht,

2. nicht begehbbare Oberlichte und Glasabdeckungen in Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind, wenn sie weniger als 0,50 m aus diesen Flächen herausragen,

3. Dächer oder Dachteile, die zum auch nur zeitweiligen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind,

4. Öffnungen in begehbbaren Decken sowie in Dächern oder Dachteilen nach Nummer 3, wenn sie nicht sicher abgedeckt sind,

5. nicht begehbbare Glasflächen in Decken sowie in Dächern oder Dachteilen nach Nummer 3,

6. die freien Seiten von Treppenläufen, Treppenabsätzen und Treppenöffnungen (Treppenaugen),

7. Kellerlichtschächte und Betriebsschächte, die an Verkehrsflächen liegen, wenn sie nicht verkehrssicher abgedeckt sind.

(2) ¹In Verkehrsflächen liegende Kellerlichtschächte und Betriebsschächte sind in Höhe der Verkehrsfläche verkehrssicher abzudecken. ²An und in Verkehrsflächen liegende Abdeckungen müssen gegen unbefugtes Abheben gesichert sein. ³Fenster, die unmittelbar an Treppen liegen und deren Brüstung unter der notwendigen Umwehrungshöhe liegen, sind zu sichern.

(3) ¹Fensterbrüstungen von Flächen mit einer Absturzhöhe bis zu 12 m müssen mindestens 0,80 m, von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe mindestens 0,90 m hoch sein. ²Geringere Brüstungshöhen sind zulässig, wenn durch andere Vorrichtungen wie Geländer die nach Absatz 4 vorgeschriebenen Mindesthöhen eingehalten werden.

(4) Andere notwendige Umwehrungen müssen folgende Mindesthöhen haben:

1. Umwehrungen zur Sicherung von Öffnungen in begehbaren Decken und Dächern sowie Umwehrungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1 m bis zu 12 m 0,90 m,

2. Umwehrungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe 1,10 m.

(5) ¹In, an und auf Gebäuden dürfen Öffnungen in Geländern, Brüstungen und anderen Umwehrungen mindestens in einer Richtung nicht breiter als 0,12 m sein.

²Sie sind so auszubilden, dass das Überklettern erschwert wird. ³Ein waagerechter Zwischenraum zwischen Umwehrung und der zu sichernden Fläche darf nicht größer als 0,04 m sein.

§ 39 Aufzüge

(1) ¹Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lange zu verhindern. ²In einem Fahrschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. ³Aufzüge ohne eigene Fahrschächte sind zulässig

1. innerhalb eines notwendigen Treppenraumes, ausgenommen in Hochhäusern,

2. innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken,

3. zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen,

4. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2;

sie müssen sicher umkleidet sein.

(2) ¹Die Fahrschachtwände müssen als raumabschließende Bauteile

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen,

2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,

3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend

sein; Fahrschachtwände aus brennbaren Baustoffen müssen schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben.

²Fahrschachttüren und andere Öffnungen in Fahrschachtwänden mit erforderlicher Feuerwiderstandsfähigkeit sind so herzustellen, dass die Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 nicht beeinträchtigt werden.

(3) ¹Fahrschächte müssen zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 Prozent der Fahrschachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,10 m² haben. ²Diese Öffnung darf einen Abschluss haben, der im Brandfall selbsttätig öffnet und von mindestens einer geeigneten Stelle aus bedient werden kann. ³Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

(4) ¹Gebäude mit mehr als vier oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. ²Auf die Zahl der Geschosse wird das oberste Geschoss nur angerechnet, wenn es Aufenthaltsräume enthält oder in ihm Aufenthaltsräume möglich sind. ³Wird bei bestehenden Gebäuden ein oberstes Geschoss zu Wohnzwecken nachträglich errichtet oder ausgebaut, muss kein Aufzug hergestellt werden. ⁴Von den Aufzügen nach Satz 1 muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. ⁵Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen stufenlos erreichbar sein. ⁶Soweit Obergeschosse von Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzern stufenlos zu erreichen sein müssen, gelten die Sätze 1, 4 und 5 auch für Gebäude mit weniger als fünf oberirdischen Geschossen.

(5) ¹Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m × 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m × 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. ²In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. ³Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.

§ 45 Aufbewahrung fester Abfallstoffe, Abfallschächte

(1) Für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe sind Flächen in ausreichender Größe für die Aufstellung von Behältern für Abfälle zur Beseitigung und zur Verwertung zur Erfüllung der abfallrechtlichen Trennpflichten vorzuhalten.

(2) Feste Abfallstoffe dürfen innerhalb von Gebäuden vorübergehend aufbewahrt werden, in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 jedoch nur, wenn die dafür bestimmten Räume

1. Trennwände und Decken als raumabschließende Bauteile mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Wände haben,

2. Öffnungen vom Gebäudeinnern zum Aufstellraum mit feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen haben,

3. unmittelbar vom Freien entleert werden können und

4. eine ständig wirksame Lüftung haben.

(3) ¹Abfallschächte dürfen nicht errichtet werden. ²Bestehende Abfallschächte sind außer Betrieb zu nehmen, wenn die Einhaltung der abfallrechtlichen Trennpflichten und die brandschutzrechtlichen Belange nicht gewährleistet sind.

§ 48 Wohnungen

(1) ¹Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. ²Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(2) ¹In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind

1. von den öffentlichen Verkehrsflächen und von barrierefreien Wohnungen nach § 50 Absatz 1 aus barrierefrei erreichbare und nutzbare Abstellräume für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder in ausreichender Größe und

2. für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum

herzustellen. ²Abstellräume nach Nummer 1 dürfen auch außerhalb des Gebäudes in zumutbarer Entfernung auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

(3) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

(4) ¹In Wohnungen müssen

1. Aufenthaltsräume, ausgenommen Küchen, und

2. Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen,

jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. ²Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. ³Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2020 entsprechend auszustatten. ⁴Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

§ 50 Barrierefreies Bauen

(1) ¹In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar und über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein. ²Diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei nutzbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. ³Eine Wohnung ist barrierefrei nutzbar, wenn insbesondere

1. die Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar ist,

2. die lichte Breite der Wohnungstür mindestens 0,90 Meter, die der übrigen Türen in der Wohnung mindestens 0,80 Meter betragen,

3. die Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen und Bädern mindestens 1,20 Meter x 1,20 Meter betragen und

4. mindestens ein Bad einen bodengleichen Duschplatz hat.

⁴In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein, wenn bis zum 31. Dezember 2019 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt wird; wird ab dem 1. Januar 2020 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt, muss die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. ⁵§ 39 Absatz 4 bleibt unberührt.

(2) ¹Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.

²Dies gilt insbesondere für

1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,
2. Sport- und Freizeitstätten,
3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,
4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
5. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten,
6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

³Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind.

(3) ¹Bauliche Anlagen nach Absatz 2 müssen durch einen Hauptzugang mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m stufenlos erreichbar sein. ²Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. ³Rampen dürfen nicht mehr als 6 Prozent geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. ⁴Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist ein Podest, alle 6 m ein Zwischenpodest anzuordnen. ⁵Die Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,50 m haben. ⁶Treppen müssen an beiden Seiten Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. ⁷Die Treppen müssen Setzstufen haben. ⁸Flure müssen mindestens 1,50 m breit sein. ⁹Bei der Herstellung von Toilettenräumen müssen diese in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein; sie sind zu kennzeichnen. ¹⁰§ 39 Abs. 4 gilt auch für Gebäude mit weniger als fünf oberirdischen Geschossen, soweit Geschosse mit Rollstühlen stufenlos erreichbar sein müssen.

(4) Sollen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen nach Absatz 2 in ihrer Nutzung geändert werden, gelten die in Absatz 2 genannten Anforderungen entsprechend.

(5) Von den Absätzen 1 bis 4 dürfen Abweichungen gemäß § 67 Absatz 1 nur zugelassen werden, soweit die Anforderungen

1. wegen schwieriger Geländeverhältnisse,
2. wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder
3. wegen ungünstiger vorhandener Bebauung

nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

§ 86 Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

(1) Zur Verwirklichung der in § 3 Satz 1, § 16a Absatz 1 und § 16b Absatz 1 bezeichneten Anforderungen wird die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der §§ 4 bis 48,
2. Anforderungen an Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung,
3. Anforderungen an Garagen und Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder,
4. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung von Anlagen oder Räumen für Errichtung, Änderung, Unterhaltung, Betrieb und Benutzung ergeben (§§ 50 und 51), sowie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende bauliche Anlagen dieser Art,
5. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile ständig ordnungsgemäß unterhalten werden müssen, und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen,
6. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen und Einrichtungen wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige Fliegende Bauten einschließlich des Nachweises der Befähigung dieser Personen.

(2) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Prüfsachverständigen oder Sachverständigen und Prüfämtern, denen bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung nach Bauanzeige übertragen werden, sowie
2. Prüfsachverständigen, Sachverständigen, sachverständigen Personen oder Stellen, die im Auftrag der Bauherrin oder des Bauherrn oder der oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen.

2 Die Rechtsverordnung nach Satz 1 regelt, soweit erforderlich,

1. die Fachbereiche und die Fachrichtungen, in denen Prüfsachverständigen oder Sachverständigen, Prüfämtern, Prüfsachverständigen, Sachverständigen und sachverständigen Personen oder Stellen tätig werden,
2. die Anerkennungsvoraussetzungen und das Anerkennungsverfahren,
3. Erlöschen, Rücknahme und Widerruf der Anerkennung einschließlich der Festlegung einer Altersgrenze,
4. die Aufgabenerledigung,
5. die Vergütung einschließlich des Erlasses von Gebührenbescheiden durch die Prüfsachverständigen oder Sachverständigen selbst,

6. die Einrichtung einer Stelle zur gemeinsamen und einheitlichen Bewertung, Berechnung und Erhebung der Kosten der Prüferinnen und Prüfer und die Aufsicht über diese Stelle,

7. die Übertragung der Aufgaben einer Widerspruchsbehörde für Entscheidungen über Widersprüche gegen Gebührenbescheide der Prüferinnen und Prüfer auf einen zu bildenden Widerspruchsausschuss bei der nach Nummer 6 eingerichteten Stelle.

3Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann durch Rechtsverordnung ferner

1. den Leiterinnen oder den Leitern und den stellvertretenden Leiterinnen oder den stellvertretenden Leitern von Prüfämtern sowie den Leiterinnen oder den Leitern und den stellvertretenden Leiterinnen oder den stellvertretenden Leitern von Brandschutzdienststellen die Stellung einer oder eines Prüfsachverständigen nach Satz 1 Nummer 2 zuweisen,

2. soweit für bestimmte Fachbereiche und Fachrichtungen Prüfsachverständige nach Satz 1 Nummer 2 noch nicht in ausreichendem Umfang anerkannt sind, anordnen, dass die von solchen Prüfsachverständigen zu prüfenden und zu bescheinigenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen bauaufsichtlich geprüft werden können,

3. soweit Tragwerksplanerinnen oder Tragwerksplaner nach § 66 Absatz 2 Satz 1 noch nicht in ausreichendem Umfang eingetragen sind, anordnen, dass die Standsicherheitsnachweise bauaufsichtlich geprüft werden und die Bauausführung bauaufsichtlich überwacht wird.

(3) ¹Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Form, Umfang, Inhalt und Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen nach § 61 Absatz 3 Satz 2 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 62,

2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen einschließlich deren Formerfordernissen, auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben,

3. das Verfahren im Einzelnen, insbesondere über die Vorprüfung von Anträgen, Beteiligungsverfahren und Fristen,

4. die Beratungsgebühr nach § 58 Absatz 1 Satz 3 und Gebührenfreiheit bei Beratungen mit geringem Verwaltungsaufwand.

²Sie kann dabei für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren festlegen.

(4) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. Zuständigkeit für die vorhabenbezogene Bauartgenehmigung nach § 16a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und den Verzicht darauf im Einzelfall nach § 16a Absatz 4 sowie die Zustimmung und den Verzicht auf Zustimmung im Einzelfall (§ 20) ganz oder teilweise auf andere Stellen zu übertragen,

2. die Zuständigkeit für die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 24) auf andere Stellen zu übertragen; die Zuständigkeit kann auch auf eine Behörde eines anderen Landes übertragen werden, die der Aufsicht einer obersten Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt,

3. das Ü-Zeichen festzulegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben zu verlangen,

4. das Anerkennungsverfahren nach § 24, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihre Rücknahme, ihren Widerruf und ihr Erlöschen zu regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festzulegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu fordern.

(4a) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauprodukte und Bauarten, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen § 16a Absatz 2 und die §§ 17 bis 25 ganz oder teilweise anwendbar sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.

(5) ¹Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der auf Grund des § 34 des Produktsicherheitsgesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178, 2179; 2012 I S. 131), das durch Artikel 435 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung und des § 49 Abs. 4 des Energiewirtschaftsgesetzes erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer beschäftigt werden. ²Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. ³Dabei kann sie auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach § 77 einschließlich der zugehörigen Abweichungen einschließen und dass § 35 Absatz 2 des Produktsicherheitsgesetzes insoweit Anwendung findet.

(6) ¹Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung im Einvernehmen mit der für das Verkehrswesen und der für Umweltschutz zuständigen Senatsverwaltung Bereiche festzulegen, in denen aus Gründen der vorherrschenden Nutzung, des Umweltschutzes, der straßenverkehrlichen Belange oder der Erschließungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr die Herstellung von Stellplätzen eingeschränkt oder ausgeschlossen wird. ²Bei Vorhaben, die wegen der Nutzungsart oder des Nutzungsumfangs das Vorhandensein von Stellplätzen in besonderem Maße erfordern, können abweichende Regelungen vorgesehen werden. ³Die

Rechtsverordnungen werden im Benehmen mit den davon berührten Bezirksverwaltungen erlassen.

(7) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über die Erhebung und Höhe der Widerspruchsgebühr im Falle von Drittwidersprüchen.

(8) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass für Fliegende Bauten die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde nach § 76 Absatz 1 bis 9 ganz oder teilweise auf andere Stellen übertragen werden können und diese Stellen für ihre Tätigkeit Gebühren erheben können.

(9) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.