

# Barrierefreiheit Wohnungen

**Bauordnungsrechtliche und technische Anforderungen  
nach § 49 BauO NRW 2018**

**Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen  
NRW Anlage A 4.2/3**

**DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen  
- Teil 2: Wohnungen**

## 1. Einleitung

In der zum 1. Januar 2019 in Kraft getretenen neuen Landesbauordnung BauO NRW 2018 hat das barrierefreie Bauen einen besonderen Stellenwert. Erstmals werden nun über die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW) in NRW Normen für das barrierefreie Bauen bauaufsichtlich eingeführt. Für die Barrierefreiheit von Wohnungen nach § 49 Abs. 2 BauO NRW 2018 gilt mit verschiedenen Modifikationen die DIN 18040-2.<sup>1</sup>

Für das barrierefreie Planen und Bauen öffentlich zugänglicher Gebäude benötigen Planerinnen und Planer künftig verschiedene Rechtstexte, die im Folgenden näher erläutert werden:

- die BauO NRW 2018
- die VV TB NRW
- die DIN 18040-2

Als Faustregel für die Anwendung dieser Rechtstexte kann in der Regel gelten: Die BauO NRW 2018 regelt, **ob** eine bauliche Anlage barrierefrei geplant werden muss. VV TB NRW und DIN 18040-2 regeln, **wie** die Barrierefreiheit konkret erreicht wird. Hiervon unabhängig können zivilrechtlich weitergehende Vereinbarungen getroffen werden.

Die DIN 18040-2 mit den durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen kenntlich gemachten Bestimmungen der VV TB NRW sind als Anlage diesem Praxishinweis beigelegt.

---

Die Norm DIN 18040 Teil 1 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Öffentlich zugängliche Gebäude“ ist Bestandteil der Normenreihe mit den weiteren Teilen DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ sowie DIN 18040-3 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“.

## 2. Bauordnungsrechtliche Aspekte

Zu den Regelungen im Einzelnen:

### 2.1 Neuregelungen der BauO NRW 2018

Zentrale Vorschrift für Gebäude mit Wohnungen ist § 49 Abs. 1 und Abs. 3 BauO NRW 2018.

#### § 49 Barrierefreies Bauen

*Absatz 1: In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.*

(...)

*Absatz 3: Die Absätze 1 und 2 gelten jeweils nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.*

Die Anforderungen der DIN 18040-2 an den R-Standard sind vom Gesetzgeber nicht eingeführt worden und daher nicht in der BauO NRW 2018 enthalten.

Weitere Vorschriften für barrierefreie Gebäude mit Wohnungen ergeben sich

- zu Aufzügen aus § 39 Abs. 4,
- zu Abstellflächen § 47 Abs. 4
- zu bestehenden Anlagen aus § 59 Abs. 2

#### § 39 Aufzüge

*Absatz 4: Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Ein Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein. Von diesen Aufzügen muss in Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen mindestens ein Aufzug Krankentragen, Rollstühle und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Haltestellen im obersten Geschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Führt die Aufstockung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes dazu, dass nach Satz 1 ein Aufzug errichtet werden müsste, kann hiervon abgesehen werden, wenn ein Aufzug nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann.*

## § 47 Wohnungen

*Abs.4: In Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen sind leicht und barrierefrei erreichbare Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung eine ausreichend große Abstellfläche herzustellen.*

## § 59 Bestehende Anlagen

*Absatz 2: Sollen Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit diesem Gesetz oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn*

- 1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit den Änderungen in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und*
- 2. die Durchführung dieser Vorschriften bei den von den Änderungen nicht berührten Teilen der Anlage keinen unverhältnismäßigen Mehraufwand verursacht.*

*In diesem Zusammenhang sind angemessene Regelungen zur Barrierefreiheit zu treffen*

In einem Erlass des Bauministeriums vom 7. Juni 2019 an die Bauaufsichtsbehörden werden Hinweise zur Anwendung des § 49 Absatz 1 BauO NRW 2018 (barrierefreie Wohnungen) und zur Anwendung von § 39 Absatz 4 (Aufzugspflicht) gegeben.

## 2.2 Aufzugspflicht in Wohngebäuden

Der Erlass verweist auf die DIN 18040-2 und deren Einführung als Technische Baubestimmung mit Einschränkungen über die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung (VV TB NRW). Daraus ergeben sich Mindestvorgaben für den Bau von Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5, um die Barrierefreiheit herzustellen.

Da verschiedene Bauaufsichtsbehörden grundsätzlich Aufzüge zur Erschließung barrierefreier Wohnungen gefordert haben, stellt der Erlass nun klar: „§ 39 Absatz 4 BauO NRW sieht vor, dass in Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen Aufzüge in ausreichender Zahl vorhanden sein müssen. Für Gebäude bis zu drei oberirdischen Geschossen ergibt sich mithin keine Aufzugspflicht und kann auch nicht verlangt werden. § 39 Absatz 4 BauO NRW 2018 ist somit eine lex specialis zum Paragraphen über das barrierefreie Bauen (§ 49 Absatz 1 BauO NRW 2018).“

Den Erlass finden Sie auf der Internetseite der Architektenkammer NRW im Bereich Mitglieder/Recht/Landesbauordnung (=> BauO NRW 2018: Erlass des Bauministeriums zu barrierefreien Wohnungen und zur Aufzugspflicht, Direktlink: [https://www.aknw.de/fileadmin/user\\_upload/News-Pdfs/2019\\_07/Erlassvom07-06-2019.pdf](https://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/News-Pdfs/2019_07/Erlassvom07-06-2019.pdf))

### 2.3 Einführung der DIN 18040-2

Durch Bekanntgabe im Ministerialblatt vom 28.12.2018 wurde die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW) veröffentlicht. Erstmals werden in NRW Normen für das barrierefreie Bauen bauaufsichtlich eingeführt. Für die Barrierefreiheit von Gebäuden mit Wohnungen nach § 49 Abs. 1 BauO NRW 2018 gilt die DIN 18040-2, allerdings mit verschiedenen Modifikationen. Der genaue Umfang der (teilweisen) Einführung der DIN 18040-2 ist in der Arbeitshilfe des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen, dargestellt. Zu beachten ist, dass die VV TB NRW fortgeschrieben wird. Zum Redaktionsschluss dieses Praxishinweises, gilt die Ausgabe vom 11. 07. 2019.

Die Akademie der AKNW bietet darüber hinaus regelmäßig Seminare zum Barrierefreien Bauen an. <https://www.akademie-aknw.de>

#### Hinweis:

**Weitere Informationen gibt auch die Planungshilfe des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKGB) des Landes Nordrhein-Westfalen „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen Teil 2: Wohnungen“. Sie steht auf der Internetseite des MHKGB zum Download bereit. ([www.mhkgb.nrw](http://www.mhkgb.nrw)). Die Bestimmungen der VV TB NRW Anlage A 4.2/2 sind darin kenntlich gemacht.**

**Die DIN 18040-2 und weitere sind über das Normenportal des Beuth Verlags verfügbar. Mitglieder der AKNW können seit Oktober 2010 ca. 500 Normen kostengünstig unter [www.normenportal-architektur.de](http://www.normenportal-architektur.de) beziehen.**

#### Weitere Informationen

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen  
Zollhof 1  
40221 Düsseldorf  
Tel.: (0211) 49 67 - 0  
Fax: (0211) 49 67 - 99  
E-Mail: [info@aknw.de](mailto:info@aknw.de)  
Internet: [www.aknw.de](http://www.aknw.de)

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Jürgesplatz 1  
40219 Düsseldorf  
E-Mail: [info@mhkgb.nrw.de](mailto:info@mhkgb.nrw.de)