

Richtlinien für Barrierefreies Bauen und Wohnen im Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

I. Rechtliche Grundlagen

Nach **§ 4 des Behindertengleichstellungsgesetz (BGG)** sind bauliche Anlagen barrierefrei, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

§ 4 BGG Barrierefreiheit

Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Art. 48 Abs. 1 BayBO fordert bei einem Hausbau mit mehr als zwei Wohnungen ein barrierefrei erreichbares Geschoss und in den Wohnungen dieses Geschosses müssen die Wohn- und Schlafräume, Toilette, Bad und Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Art. 48 BayBO Barrierefreies Bauen

(1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; Abs. 4 Sätze 1 bis 5 sind anzuwenden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Art. 37 Abs. 4 bleibt unberührt.

(2) 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 in der allgemein üblichen Weise zweckentsprechend genutzt werden können. Diese Anforderungen gelten insbesondere für

1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,
2. Tageseinrichtungen für Kinder,
3. Sport- und Freizeitstätten,
4. Einrichtungen des Gesundheitswesens,
5. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
6. Verkaufsstätten,
7. Gaststätten, die keiner gaststättenrechtlichen Erlaubnis bedürfen,
8. Beherbergungsstätten,
9. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

Sie gelten nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderungen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfüllt werden können. Die Anforderungen an Gaststätten, die einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis bedürfen, sind im Rahmen des gaststättenrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu beachten.

(3) Für bauliche Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderung, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern genutzt werden, wie

1. Tagesstätten, Werkstätten und Heime für Menschen mit Behinderung,
2. Altenheime, Altenwohnheime und Altenpflegeheime gilt Abs. 2 nicht nur für die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile, sondern für alle Teile, die von diesem Personenkreis genutzt werden.

(4) Bauliche Anlagen nach Abs. 2 und 3 müssen durch einen Eingang mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m stufenlos erreichbar sein. Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. Rampen dürfen nicht mehr als 6 v.H. geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist ein Podest, alle 6 m ein Zwischenpodest anzuordnen. Die Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,50 m haben. Treppen müssen an beiden Seiten griffsichere Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. Die Treppen müssen Setzstufen haben. Flure müssen mindestens 1,50 m breit sein. Ein Toilettenraum muss auch für Benutzer von Rollstühlen geeignet und erreichbar sein; er ist zu kennzeichnen. Art. 37 Abs. 4 gilt auch für Gebäude mit einer geringeren Höhe als nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1, soweit Geschosse mit Rollstühlen stufenlos erreichbar sein müssen.

(5) Die Abs. 1 bis 4 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderung oder alten Menschen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können, bei Anlagen nach Abs. 1 auch wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs. Bei bestehenden baulichen Anlagen im Sinn der Abs. 2 und 3 soll die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein gleichwertiger Zustand hergestellt wird, wenn das technisch möglich und dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist.

II. Qualitätsanforderungen an barrierefreies Bauen und Wohnen bzw. Anpassungsmaßnahmen

Welche Anforderungen an die Barrierefreiheit für die **Wohnungen für Rollstuhlfahrer** gestellt werden müssen, regelt die **DIN 18025 Teil 1**, Spezialwohnungen für Rollstuhlfahrer.

Welche Vorgaben **sonstige barrierefreie Wohnungen** zu erfüllen haben, ist in der **DIN 18025 Teil 2**, Senioren, Menschen mit Seh-, Hör- und Gehbehinderungen, Klein- und Großwüchsige niedergelegt.

III. Gegenstand der Förderung

Gefördert wird **der Bau von barrierefreien Ein- bis Vierzimmerwohnungen zwischen 40 m² und maximal 100 m² Wohnfläche und der Bau von barrierefreien Ein- und Zweifamilienhäusern** im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Gefördert wird auch die nachträgliche Wohnungsanpassung. Hierzu ist das schriftliche Einverständnis des Vermieters erforderlich und dem Amt vorzulegen. Es werden auch Einzelmaßnahmen gefördert, wenn damit auf Dauer Barrierefreiheit erzielt wird. Für einen alleinstehenden Rollstuhlfahrer muss die Wohnung mindestens 55 m² Wohnfläche umfassen (bei Neubau).

Programm A (Umbau):

Förderfähig ist die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum durch Anpassungsmaßnahmen im Bestand.

Programm B (Modernisierung):

Förderfähig sind Einzelmaßnahmen die zur barrierefreien Erschließung des Wohnungsbestandes beitragen. Die Bewilligungsstelle entscheidet darüber, ob die Maßnahme geeignet ist. Gefördert werden 10% der Gesamtkosten, maximal € 10.000.

Programm C (Neubau):

Förderfähig ist der Neubau barrierefreier Wohnungen und Eigenheime

1. Bei Fremdnutzung ist Voraussetzung, dass das Vorhaben in der Nähe von Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen liegt. Die Bewilligungsstelle entscheidet, ob der Gebäudestandort diese Kriterien ausreichend erfüllt. In den Miet- oder Kaufverträgen ist auf die Förderung durch den Landkreis hinzuweisen.
2. Zuschussfähig ist die Anzahl der barrierefreien Wohnungen, die über die von der BayBO geforderte Anzahl an barrierefrei zu schaffenden Wohnungen hinaus geht oder von dieser nicht erfasst ist (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser)
3. Die Förderhöhe richtet sich danach, ob die Maßnahme nach **DIN 18025 Teil 1** oder **DIN 18025 Teil 2** durchgeführt wird.

Förderhöhe für Bauvorhaben oder Anpassungsmaßnahmen im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen:

Neubau und Umbau:

nach DIN 18025 Teil 1 **rollstuhlgerecht**

Wohnungstyp	Förderhöhe
Ein-Zimmer-Wohnung	5.000,00 €
Zwei-Zimmer-Wohnung	6.000,00 €
Drei-Zimmer-Wohnung	7.000,00 €
Vier-Zimmer-Wohnung	8.000,00 €

Neubau und Umbau:

nach DIN 18025 Teil 2

barrierefrei

Wohnungstyp	Förderhöhe
Ein-Zimmer-Wohnung	3.500,00 €
Zwei-Zimmer-Wohnung	4.000,00 €
Drei-Zimmer-Wohnung	5.000,00 €
Vier-Zimmer-Wohnung	6.000,00 €

einzelne Umbaumaßnahmen:

Eine Förderung einzelner Umbaumaßnahmen ist möglich, darf jedoch insgesamt die Förderhöhe für Neubau/Umbau nicht übersteigen.

Fördergrundsätze:

- Ein Rechtsanspruch auf die kommunale Förderung besteht erst mit Zustellung des Bewilligungsbescheides. **Fördergelder stehen unter Haushaltsvorbehalt**, d. h. sie können nur in dem Umfang gewährt werden, wie entsprechende Haushaltsmittel vorhanden sind.
- Die Fördermittel werden in der Reihenfolge des Antragseingangs bereitgestellt. Auf eine regionale Verteilung der Fördermittel wird hingewirkt.

Nach Prüfung des Vorhabens und Bewilligung des Antrages wird die erste Hälfte der Förderung ausgezahlt.

Die zweite Hälfte der Förderung wird nach abgeschlossener Maßnahme entsprechend der Vorhabensbeschreibung, Vorlage der Ausgabenbelege und abschließender Prüfung durch den Bautechniker oder Beauftragten ausgezahlt.

- Personen, die bereits Eigentümer von ausreichendem (barrierefreiem) Wohnraum sind können nicht gefördert werden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Wohnraum jetzt vermietet ist oder selbst genutzt wird.
- Die Gesamtfinanzierung der Maßnahme muss sichergestellt sein.
- **Baumaßnahmen, die bereits vor der Antragstellung begonnen oder in Auftrag gegeben wurden, werden nicht mehr gefördert.**

IV Inkrafttreten

Die Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen des barrierefreien Bauens und Wohnens treten zum **01.05.2009** in Kraft und haben eine Laufzeit von drei Jahren.