

**Hinweise des Sächsischen Staatsministeriums des Innern
zu Nummer 11 der Sächsischen Beherbergungsstättenbaurichtlinie (SächsBeBauR)
Barrierefreie Beherbergungsräume**

**Vom 18. Mai 2017
Az.: 53-2600/269**

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Verwaltungspraxis bei den Genehmigungsbehörden zum Vollzug der Nummer 11 SächsBeBauR werden folgende Hinweise erlassen:

Nummer 11 der Sächsischen Beherbergungsstättenbaurichtlinie (SächsBeBauR) in der ab 1. September 2017 geltenden Fassung lautet:

11 Barrierefreie Beherbergungsräume

- 11.1 Mindestens 10 Prozent der Gastbetten müssen in Beherbergungsräumen liegen, die einschließlich der zugehörigen Sanitärräume den Anforderungen an barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß § 50 Absatz 1 der Sächsischen Bauordnung entsprechen.
- 11.2 In Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten muss mindestens 1 Prozent der Gastbetten in Beherbergungsräumen liegen, die einschließlich der zugehörigen Sanitärräume barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar und für zwei Gastbetten geeignet sind. Die erforderlichen Räume können auf die Räume nach Nummer 11.1 angerechnet werden.
- 11.3 Für die Anforderungen der Nummern 11.1 und 11.2 gilt § 50 Absatz 3 der Sächsischen Bauordnung entsprechend.

**I. Quotenregelung für barrierefreie bzw. uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Beherbergungsräume;
Verhältnis von Nummern 11.1 und 11.2**

Die Quoten in Nummer 11.1 und 11.2 beziehen sich jeweils auf die Anzahl der Gastbetten und nicht auf Beherbergungsräume. Damit die prozentualen Mindestbeträge erfüllt sind, müssen die ermittelten Werte auf ganze Zahlen aufgerundet werden.

In Nummer 11.1 wird eine Quote für die Anzahl der Gastbetten festgelegt, welche in Beherbergungsräumen liegen müssen, die einschließlich der zugehörigen Sanitärräume den Anforderungen an barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß § 50 Absatz 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) entsprechen.

Nummer 11.2 gilt zusätzlich für Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten und regelt eine Quote für Gastbetten, die in Beherbergungsräumen liegen müssen, die einschließlich der zugehörigen Sanitärräume barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen. Dabei können die erforderlichen Räume nach Nummer 11.2 (uneingeschränkte Rollstuhlnutzung) auf die Räume nach Nummer 11.1 (barrierefrei) angerechnet werden, vgl. Nummer 11.2 Satz 2 SächsBeBauR.

Zum besseren Verständnis ist in der Anlage eine beispielhafte, tabellarische Übersicht zur Quotenregelung der Nummern 11.1 und 11.2 SächsBeBauR beigefügt.

II. Bauordnungsrechtliche Anforderungen an Beherbergungsräume nach Nummern 11.1 und 11.2 SächsBeBauR

1. Allgemeines

Zur Ermittlung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Beherbergungsräume ist die als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 18040, Teil 2, Ausgabe September 2011 heranzuziehen, die wiederum zwischen „barrierefrei“ und „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“ differenziert.

Die Barrierefreiheit von Beherbergungsräumen und zugehörigen Sanitärräumen schließt im Übrigen deren barrierefreie Erreichbarkeit (z.B. stufenlose Erreichbarkeit der betroffenen Gebäudeebenen, ausreichende Dimensionierung der Flure) ein. Die Erschließungsbereiche (z.B. Rezeption) sind zu den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen von Beherbergungsstätten zu rechnen. Sie müssen bereits aufgrund von § 50 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5 SächsBO barrierefrei sein.

2. Barrierefrei nutzbar (Beherbergungsräume nach Nummer 11.1 SächsBeBauR)

Die in Nummer 11.1 SächsBeBauR geforderte Barrierefreiheit der Beherbergungsräume und ihrer zugehörigen Sanitärräume setzt eine Dimensionierung und Ausstattung voraus, die sich an den Grundanforderungen barrierefreier Räume in Wohnungen nach DIN 18040-2 – ohne die zusätzlichen und weitergehenden Anforderungen mit der Kennzeichnung „R“ – orientiert.

Die Anforderungen sind Abschnitt 5 der DIN 18040-2 zu entnehmen und beziehen sich insbesondere auf¹:

- Flure (nutzbare Breite von mindestens 120 cm)
- Türen (leicht zu bedienen, sicher zu passieren, mindestens 90 cm breit) und Fenster (leicht zu öffnen und zu schließen, mit niedriger Brüstungshöhe)
- ausreichende Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen (120 cm x 120 cm, 120 cm entlang der einen und 90 cm entlang der anderen Längsseite des Bettes, 90 cm vor sonstigen Möbeln)
- Anforderungen an Sanitärräume (Bewegungsfläche 120 cm x 120 cm; keine Drehflügeltüren, die in diese Sanitärräume schlagen; von außen entriegelbar; Anforderungen an Armaturen und Ausstattung; WC-Becken mit seitlichem Mindestabstand von 20 cm; im Sitzen nutzbarer Waschplatz; niveaugleiche Duschen mit rutschhemmenden Bodenbelag; bauseitige Ausbildung der Wände dergestalt, dass bei Bedarf Stütz- und/oder Haltegriffe nachgerüstet werden können)

3. Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar (Beherbergungsräume nach Nummer 11.2 SächsBeBauR)

Ein Beherbergungsraum ist einschließlich des zugehörigen Sanitärraumes barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar, wenn auch die zusätzlichen und weiter-

¹ vereinfachte Darstellung; vgl. ausführlich Abschnitt 5 DIN 18040-2 im vollen Wortlaut

gehenden Anforderungen mit der Kennzeichnung „R“ des Abschnittes 5 der DIN 18040-2 erfüllt sind. Dies sind insbesondere²:

- Bedienelemente (barrierefrei erkenn-, nutz- und erreichbar)
- ausreichende Bewegungsflächen (150 cm x 150 cm, 150 cm entlang der einen und 120 cm entlang der anderen Längsseite des Bettes, 150 cm vor sonstigen Möbeln)
- Anforderungen an Sanitärräume (Bewegungsfläche 150 cm x 150 cm; WC-Becken mit ausreichend Bewegungsfläche, Bedienelementen und Stützklappgriffen; unterfahrbarer Waschplatz)

III. Zeitlicher Geltungsbereich und Bestandsschutz

Die Vorgaben der Nummer 11 SächsBeBauR gelten für alle Neubauten ab Inkrafttreten der Rechtsänderung zum 1. September 2017. Dabei ist nach Nummer 14.2 SächsBeBauR auf den Zeitpunkt des Eingangs des vollständigen Bauantrages bei der zuständigen Behörde abzustellen. D. h., für alle bis einschließlich 31. August 2017 vollständig und bei der zuständigen Behörde beantragten Vorhaben findet Nummer 11 keine Anwendung. Für nach diesem Zeitpunkt beantragte (und genehmigte) Vorhaben gilt dann Nummer 11 SächsBeBauR.

Für bestehende Beherbergungsstätten gelten die Grundsätze des Bestandsschutzes. Danach bleibt ein rechtmäßig errichtetes Gebäude rechtmäßig, auch wenn sich das maßgebliche Recht später ändert und das Bauwerk dem geänderten Recht nicht mehr entspricht (BGH, Urteil vom 20. September 1984 – III ZR 58/83 -, zitiert nach juris). Der Bestandsschutz endet aber dann, wenn das zunächst rechtmäßig errichtete Gebäude selbst oder seine Nutzung wesentlich geändert wird. Das bedeutet, dass bestehende Beherbergungsstätten die Quote der barrierefreien Beherbergungsräume nach Nummer 11.1 und 11.2 SächsBeBauR dann erfüllen müssen, wenn bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden, die zu einer wesentlichen Änderung führen. In der Regel sind dies genehmigungspflichtige Vorhaben.

Instandhaltungsarbeiten, also notwendige Maßnahmen zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Gebäudes, sind keine wesentlichen Änderungen des Bauwerks und daher in der Regel auch genehmigungsfrei. Sie führen nicht zum Verlust des Bestandsschutzes. Beispiele hierfür sind:

- Renovierungsarbeiten wie z.B. Anstriche, Erneuerung der Elektroinstallation, Austausch der Sanitäreinrichtungen,
- Austausch von Fenstern und Türen,
- Außenwandbekleidung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung (Ausgenommen bei Hochhäusern),
- Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung.

Bei Maßnahmen, die über eine bloße Instandhaltung hinaus gehen, die sich aber innerhalb des Gebäudes auf einen bestimmten, abgrenzbaren Bereich beschränken, ist zudem regelmäßig nicht eine Anpassung des gesamten Gebäudebestandes an die geltende

² vereinfachte Darstellung; vgl. ausführlich Abschnitt 5 DIN 18040-2 im vollen Wortlaut insbesondere Kennzeichnung „R“

Rechtslage vorgesehen. Das bedeutet, dass bei Maßnahmen, die nicht die Beherbergungsräume als solche betreffen, keine Pflicht besteht, die Beherbergungsräume in der geforderten Anzahl barrierefrei zu gestalten. Beispiele hierfür sind:

- genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen von Beherbergungsstätten (z.B. Foyer, Restaurant)
- Anbauten von Gebäudeteilen/-trakten; hier unterliegt nur der Neubau der neuen Rechtslage, sofern sich in diesem Beherbergungsräume befinden, müssen sie Nummer 11 der SächsBeBauR entsprechen, bei der Ermittlung der Quote ist auf die Anzahl der Gastbetten in der Beherbergungsstätte insgesamt abzustellen.

Notwendig ist aber immer eine konkrete Beurteilung im Einzelfall, ob die vorgenommenen Änderungen so erheblich sind, dass sie den Bestandsschutz für das Gebäude insgesamt erlöschen lassen, weil sie den Aufwand für einen Neubau erreichen oder gar übersteigen, das Bauvolumen wesentlich erweitert oder die Bausubstanz ausgetauscht wird (vgl. Rspr. zu Bestandsschutz und Standsicherheit: BVerwG, Urteil vom 17.01.1986 – 4 C 80/82 –, BVerwG, Beschluss vom 21.03.2001 – 4 B 18/01 – Rn. 11, zitiert nach juris).

IV. Abweichungen nach § 50 Abs. 3 SächsBO i. V. m. § 67 SächsBO

Nummer 11.3 stellt ausdrücklich klar, dass § 50 Abs. 3 SächsBO gilt und damit Abweichungen von Nummern 11.1 und 11.2 nach § 67 SächsBO dann zugelassen werden können, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen Einbau eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können. Über die Zulassung einer Abweichung hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Zulassung einer Abweichung, die nur auf Antrag erteilt wird, kommt beispielsweise in Betracht, wenn bei genehmigungspflichtigen Umbauten von bestehenden Beherbergungsstätten in den Beherbergungsräumen aufgrund des vorhandenen Zuschnitts („vorhandene Bebauung“) die notwendigen Bewegungsflächen nicht hergestellt werden können, weil beispielsweise das Versetzen von Wänden statisch nicht möglich oder mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand verbunden wäre.

Übersicht zu barrierefreien Beherbergungsräumen gemäß Nummer 11 der Sächsischen Beherbergungsstättenbaurichtlinie (SächsBeBauR)

Zahl der <u>Gastbetten</u> in der Beherbergungsstätte insgesamt	Zahl der <u>Gastbetten</u> in „barrierefreien“ Beherbergungsräumen (10 % gemäß Nummer 11.1)		Zahl der <u>Gastbetten</u> in Beherbergungsräumen, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar und für zwei Gastbetten geeignet sind (1 % gemäß Nummer 11.2)**	
		entspricht Zimmer (beispielhaft)*		entspricht Zimmer ***
13-20	2	1 DZ oder 2 EZ	-	
21-30	3	1 DZ + 1 EZ	-	
31-40	4	2 DZ	-	
41-50	5	2 DZ + 1 EZ	-	
51-60	6	3 DZ	-	
61-70	7	3 DZ + 1 EZ	1	1 DZ
71 – 80	8	4 DZ	1	1 DZ
81 – 90	9	4 DZ + 1 EZ	1	1 DZ
91 – 100	10	5 DZ	1	1 DZ
101 – 110	11	5 DZ + 1 EZ	2	1 DZ ****
111 – 120	12	6 DZ	2	1 DZ
121 – 130	13	6 DZ + 1 EZ	2	1 DZ
131 – 140	14	7 DZ	2	1 DZ
141 – 150	15	7 DZ + 1 EZ	2	1 DZ
151 – 160	16	8 DZ	2	1 DZ
161 – 170	17	8 DZ + 1 EZ	2	1 DZ
171 – 180	18	9 DZ	2	1 DZ
181 – 190	19	9 DZ + 1 EZ	2	1 DZ
191 – 200	20	10 DZ	2	1 DZ
201 – 210	21	10 DZ + 1 EZ	3	2 DZ
211 – 220	22	11 DZ	3	2 DZ
221 – 230	23	11 DZ + 1 EZ	3	2 DZ
231 – 240	24	12 DZ	3	2 DZ
241 – 250	25	12 DZ + 1EZ	3	2 DZ
...

Erläuterungen:

- * Die Nummer 11 SächsBeBauR stellt entsprechend der Systematik der gesamten Vorschrift auf Gastbetten ab. Die Darstellung von Zimmern in Spalte 3 ist daher nur beispielhaft und informativ, andere rechnerisch mögliche Verteilungen sind zulässig.
- ** Gemäß Nummer 11.2 Satz 2 der SächsBeBauR können die erforderlichen Räume auf die Räume nach Nummer 11.1 (d.h. Spalte 3) angerechnet werden.
- *** Beherbergungsräume nach Nummer 11.2 müssen für zwei Gastbetten geeignet sein (daher Angabe in DZ), weil Menschen mit Behinderungen, die auf eine uneingeschränkte Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl angewiesen sind, oftmals mit Begleitperson verreisen.
- **** Nach dem Wortlaut der Vorschrift müssen die notwendigen zwei Gastbetten nicht in jeweils gesonderten Zimmern liegen, daher genügt auch hier ein DZ (gilt vom 101 bis 200 Gastbetten).