



Bauliche Anforderungen an ambulant betreute Wohngemeinschaften

Martin van Hazebrouck



Inhalt

Sonderbauten



Muster-Wohnformen-Richtlinie



Barrierefreiheit





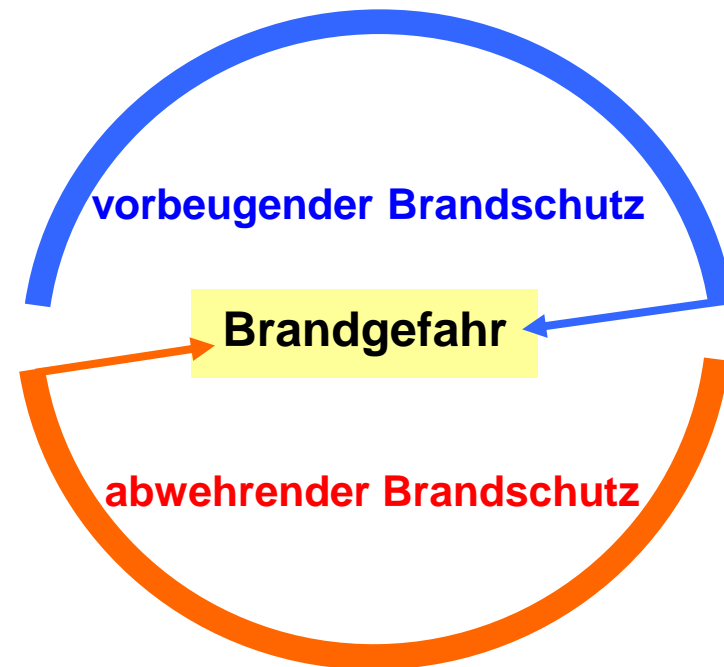
Vorbeugender und abwehrender Brandschutz

Vorbeugender (baulicher) Brandschutz

Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vermeiden, im Brandfall Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten ermöglichen.
(Art. 12 BayBO – Bayerische Bauordnung)

Abwehrender Brandschutz

Mit qualifiziertem Gerät und Personal (Feuerwehr) gefährdete oder verletzte Personen retten und Feuer bekämpfen.
(Feuerwehrgesetz)





Brandschutzanforderungen für Standardbauten

- in der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** enthalten
- gestaffelt nach **5 Gebäudeklassen**

1



2



3



4



5

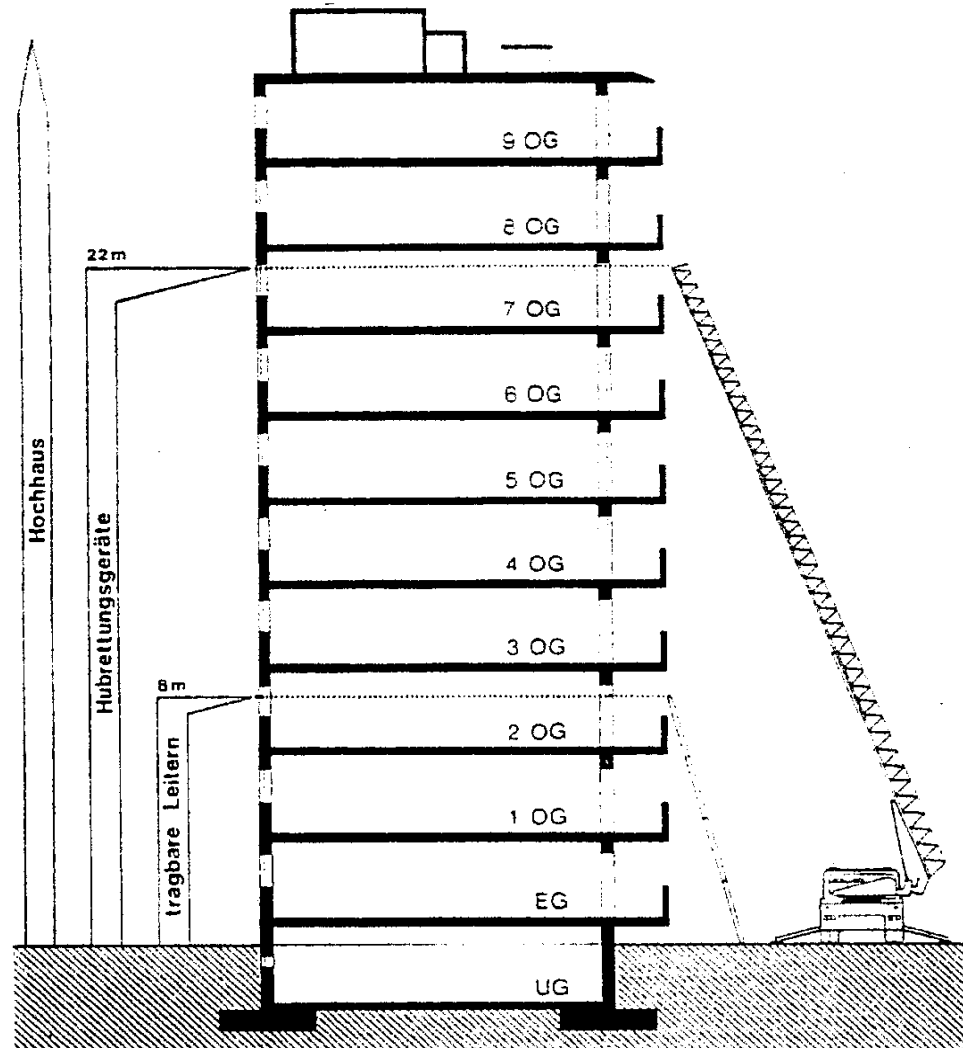


- zusammen mit
 - Feuerungsverordnung (FeuV)**
 - Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)**
 - Eingeführten Technischen Baubestimmungen (ETB)**
 - Bauregelliste (BRL)**abschließend geregelt.

Keine Ermessensentscheidung – außer bei Abweichungen



Gebäudeklassen: Einstufung





Artikel 2 Absatz 4 BayBO – Sonderbauten

"Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:"

(z. B.)

- Hochhäuser,
- Gebäude > 1.600 m² Fläche,
- ...
- Gebäude mit Räumen für einzeln > 100 Personen,
- Versammlungsstätten mit V-Räumen > 200 Besucher,
- Gaststätten > 40 Plätze,
- Beherbergungsstätten > 12 Betten,
- ...
- Krankenhäuser,
- Nutzungseinheiten zur Pflege oder Betreuung,
- Tageseinrichtungen f. > 10 Kinder, behinderte/alte Menschen,
- Schulen, Hochschulen,
- Justizvollzugsanstalten,
- ...





Sonderbauten - Was ist das "Besondere"?

→ **Materielle Anforderungen werden geprüft**

**(Umfassendes) Genehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO,
Brandschutznachweis wird genehmigt oder bescheinigt.**

→ **Prüfauftrag "Rettungswege" (Art. 31 Abs. 3 BayBO)**

**"Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr
nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen."**

→ **Prüfauftrag "Weitergehende Anforderungen" (Art. 54 Abs. 3 BayBO)**

**"...können die Bauaufsichtsbehörden im Einzelfall weitergehende
Anforderungen stellen, um erhebliche Gefahren abzuwehren,
bei Sonderbauten auch zur Abwehr von Nachteilen; ..."**



Geregelte – ungeregelte Sonderbauten

„Geregelte“ Sonderbauten - Festlegung der weitergehenden Anforderungen in
3 Sonderbauverordnungen des StMI:

Versammlungsstättenverordnung (VStättV)

Verkaufsstättenverordnung (VkV)

Beherbergungsstättenverordnung (BStättV)

Richtlinien des StMI:

Industriebaurichtlinie

Hochhausrichtlinie

Wohnformen-Richtlinie

Alle anderen Sonderbauten sind „ungeregelt“:

Es muss von Entwurfsverfasser und von der Bauaufsicht einzelfallbezogen entschieden werden, ob und ggf. welche weitergehenden Anforderungen zur Abwehr von Gefahren oder Nachteilen zu stellen sind.



Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 BayBO

BayBO 2009:

9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen,



BayBO 2013:

9. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten
 - a) einzeln für mehr als 6 Personen bestimmt sind,
 - b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind, oder
 - c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als 12 Personen bestimmt sind.
10. Krankenhäuser,
11. Sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime



Ambulant betreute Wohngemeinschaft für Demenzkranken, Feucht

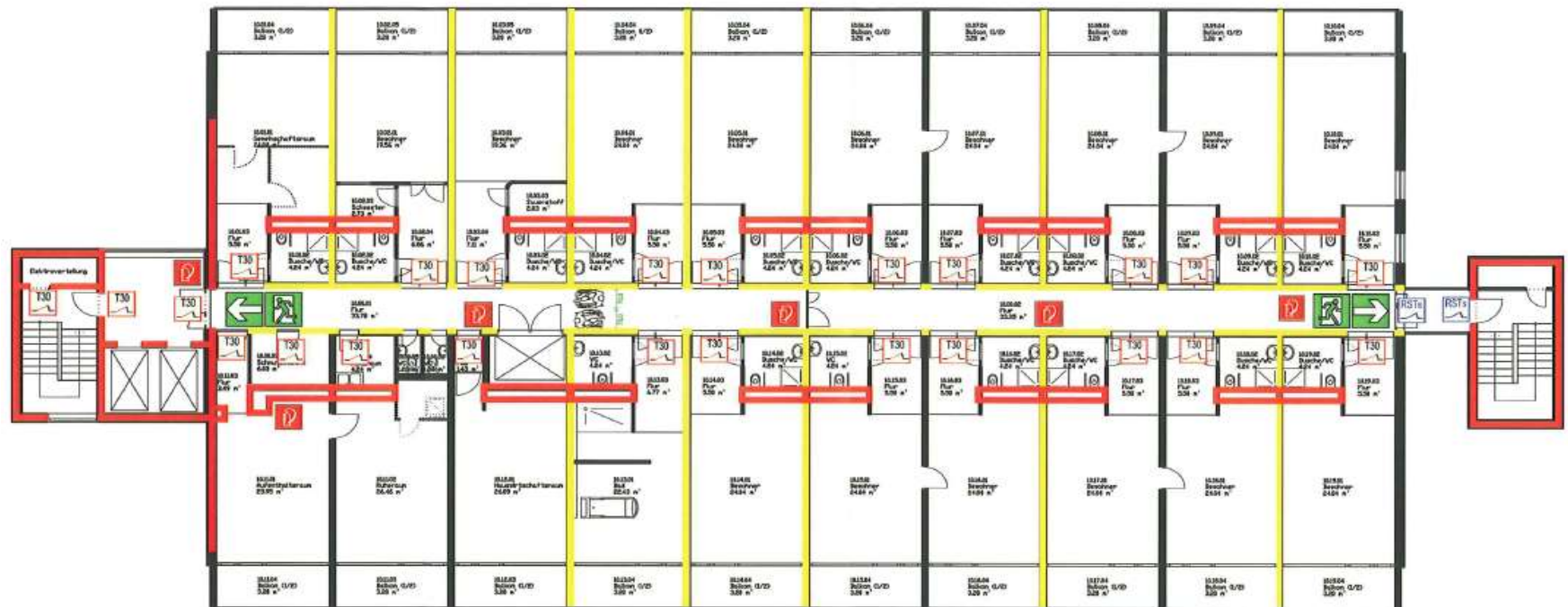
- **Wohngemeinschaft für
9 Demenzkranke**
- **9 Bewohnerzimmer +
Gemeinschaftsräume**
- **Bewohner sind einzelne Mieter
und Auftraggeber für die
Betreuung
(„selbstbestimmtes Wohnen“)**





„Betreutes Wohnen“ von Schwerstpflege- bedürftigen, 10. OG Riesstraße 65, München

- Pflege von 19 Schwerstpflegebedürftigen (u.a. Wachkoma-Patienten) in 11 Apartments
- Pflegebad, Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume
- als stationäre Einrichtung eingestuft, Nutzung untersagt





Abgrenzung Wohngebäude – Wohnheim

Modellvorhaben

„Wohnen in allen Lebensphasen“ Bamberg – Gaustadt

- 29 Wohnungen für Mieter aller Lebensphasen
- Gemeinschaftshaus
- „Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale“





Urteil des VGH vom 05.02.2015

Für die Einstufung als (Alten-)Wohnheim spräche:

- **Faktische Trägerschaft**
- **Stärkere rechtliche Verbundenheit der Bewohner mit dem Träger als in „normalen“ Wohnungen**
- **Im Bedarfsfall Gewährung zusätzlicher Verpflegung, Betreuung oder vorübergehender Pflege durch den Träger**

Für die Einstufung als Wohngebäude spricht:

- **Ausbildung von Wohnungen nach den Anforderungen der BayBO (Küchen, Bäder, Trennwände)**
- **Standardmietverträge ohne Betreuungsangebote**

Folgerung: Es liegt kein Wohnheim und damit auch kein Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO vor.





Projektgruppe der Fachkommission Bauaufsicht

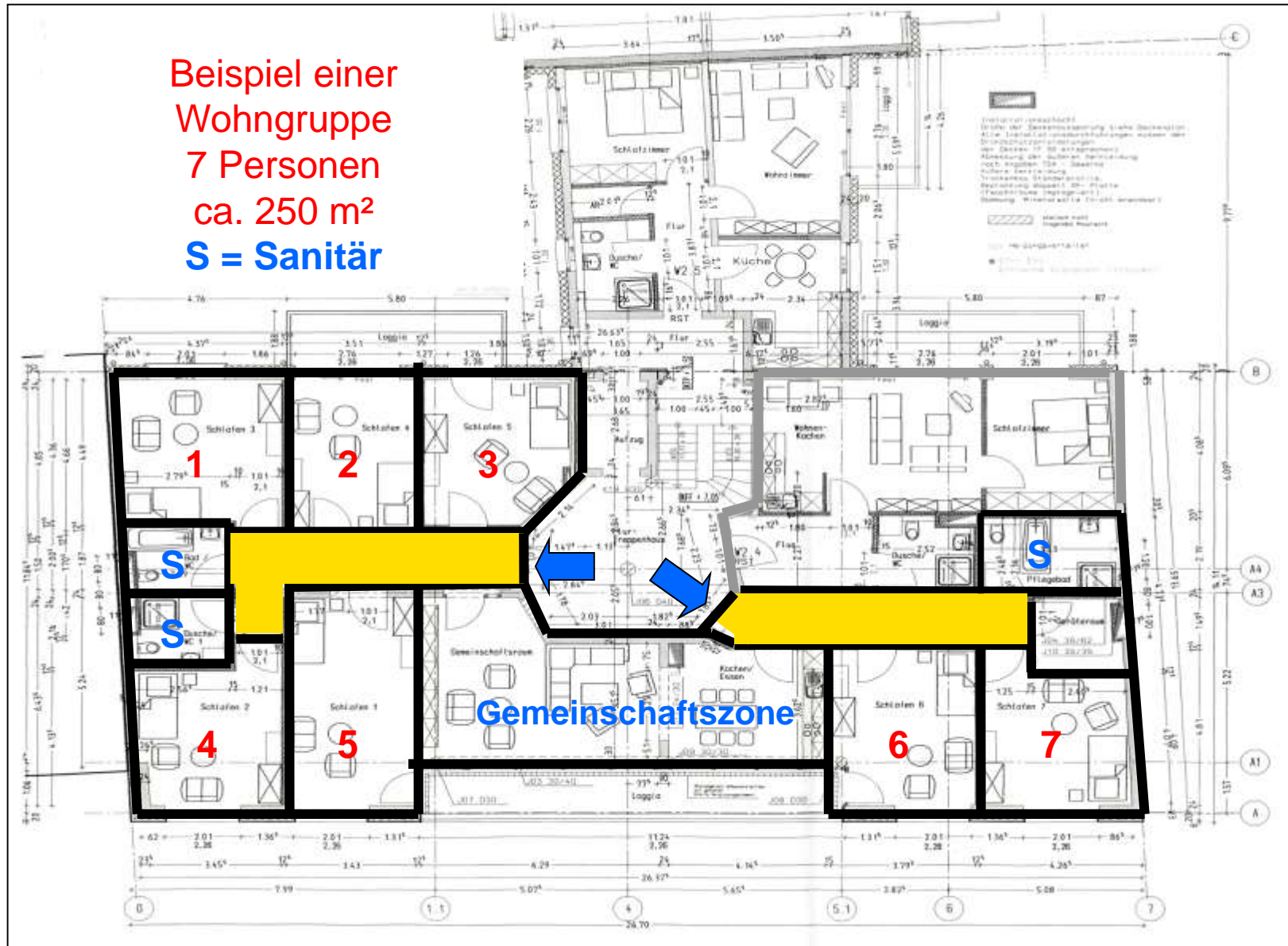
„Besondere Wohnformen für Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf“

Vorschlag der Projektgruppe vom Dezember 2010 („Drei-Stufen-Modell“)

Wohnung oder Einrichtung für Menschen mit Pflege- oder Betreuungsbedarf	bis 6 Personen	Regelbau BayBO
Wohnung oder Einrichtung für Menschen mit Pflege- oder Betreuungsbedarf	7 - 12 Personen	Regelbau BayBO mit weitergehenden Anforderungen
Einrichtung für Menschen mit Pflege- oder Betreuungsbedarf	mehr als 12 Personen	Sonderbau



Beispiel einer
Wohngruppe
7 Personen
ca. 250 m²
S = Sanitär

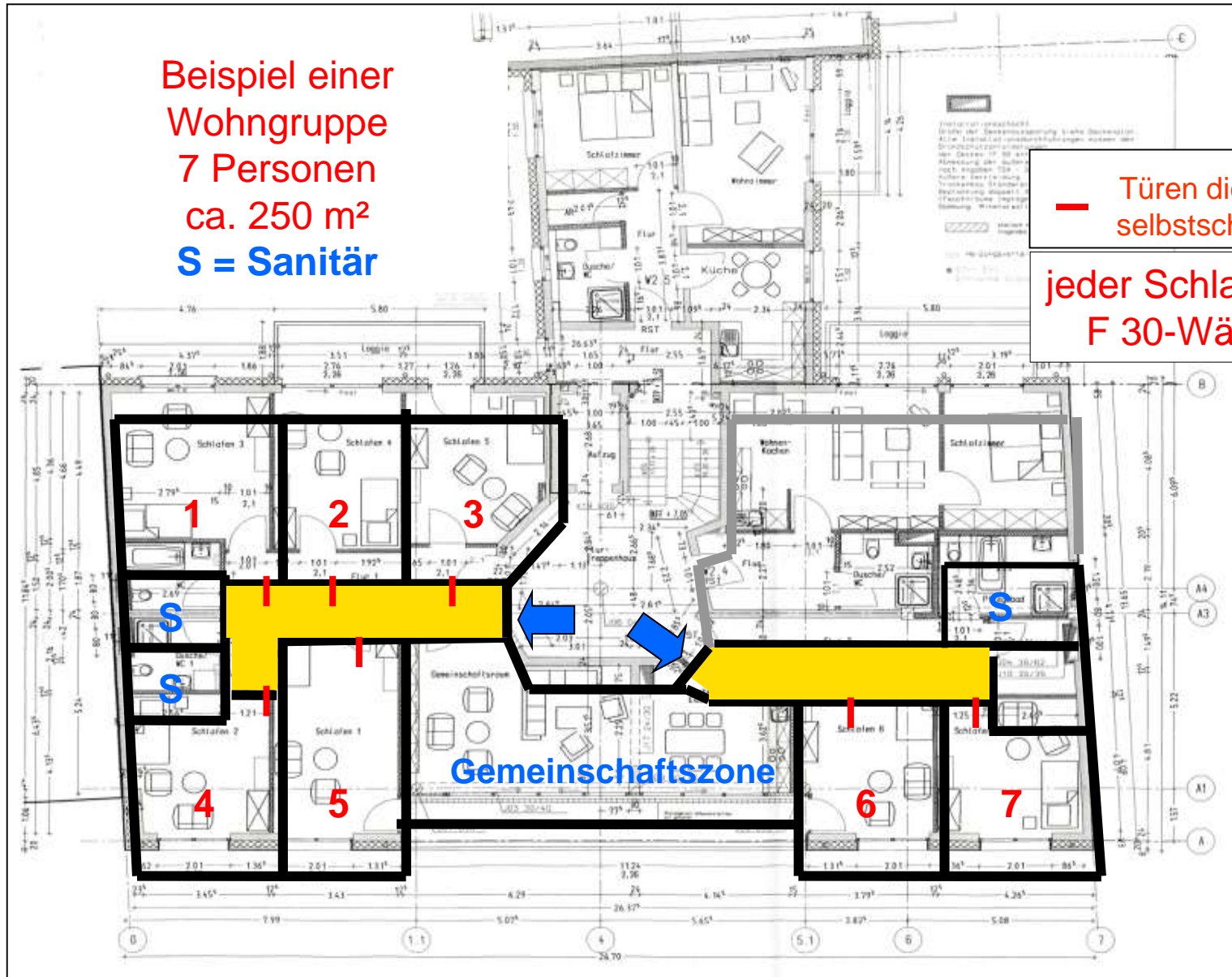




Beispiel einer
Wohngruppe
7 Personen
ca. 250 m²
S = Sanitär

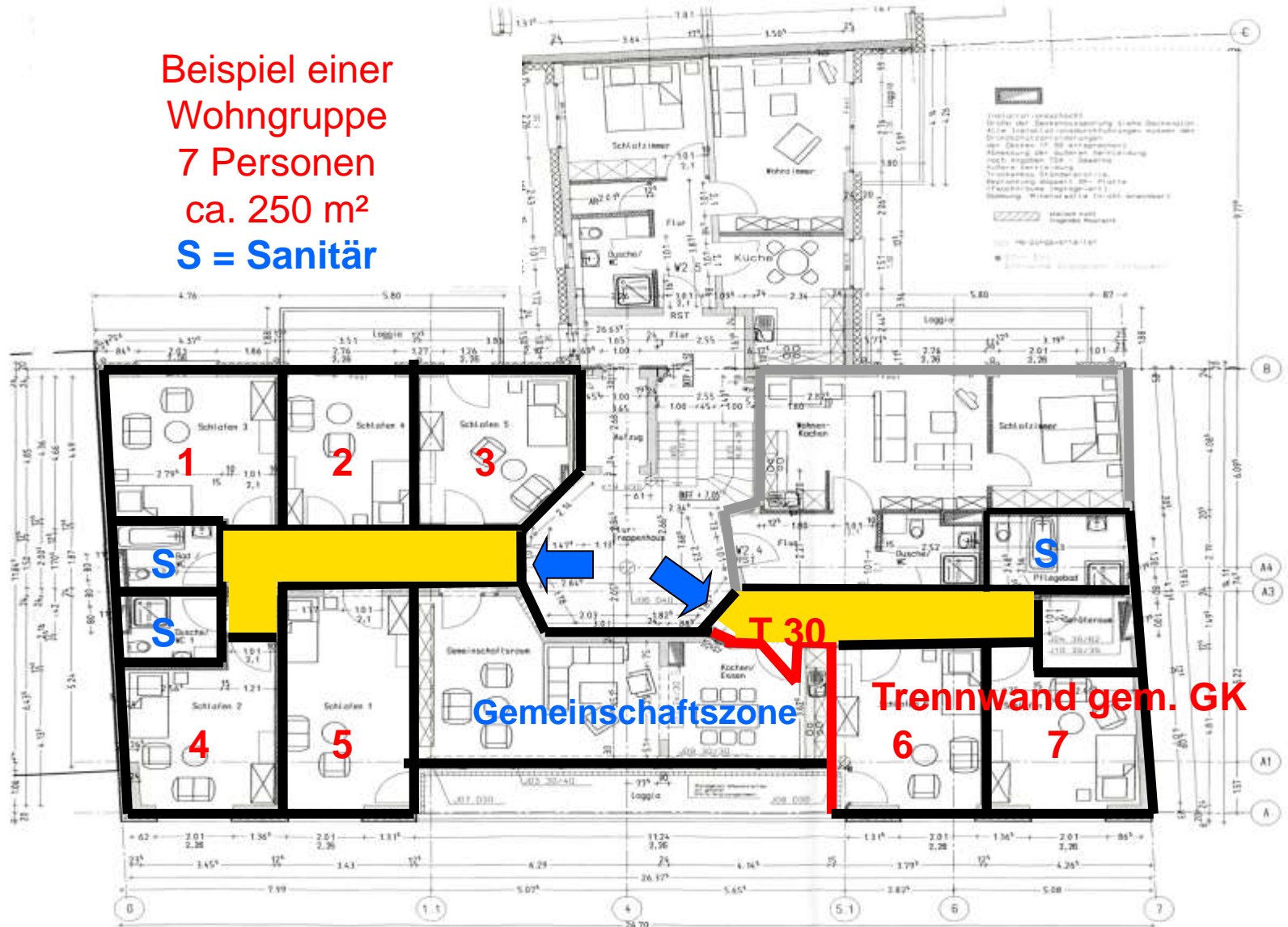
— Türen dicht- und
selbstschließend

jeder Schlafrum
F 30-Wände





Beispiel einer
Wohngruppe
7 Personen
ca. 250 m²
S = Sanitär





Beschluss der Bauministerkonferenz

21.09.2012

Änderung von § 2 Abs. 4 Musterbauordnung

9. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten

- a) **einzelnen für mehr als 6 Personen oder**
- b) **für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind, oder**
- c) **einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als 12 Personen bestimmt sind,**

10. Krankenhäuser,

11. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen, sowie Wohnheime,



Muster-Wohnformen-Richtlinie

Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom 22.05.2012

Anwendungsbereich

Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 MBO für **bis zu 12 Menschen** mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist
Keine Anwendung, wenn Pflege oder Betreuung in **Familien** erfolgt.
Pflege oder Betreuung liegen nicht vor bei lediglich **hauswirtschaftlicher Versorgung, Verpflegung, allgemeinen Dienstleistungen**

Anforderungen an Bauteile

Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe a und b MBO

„**Bereichslösung**“: Unterteilung durch Trennwände in mindestens 2 Bereiche mit jeweils höchstens 6 Betten. Alternativ: „**Zellenlösung**“ (Wände und Decken der Schlafräume mindestens feuerhemmend, Türen dicht- und selbstschließend)

Keine Bereiche oder Zellen erforderlich bei

- einem zweiten jedem Bewohner zugänglichen und entgegengesetzt liegenden Ausgang unmittelbar ins Freie,
- Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit zweitem baulichem Rettungsweg



Retungswege

Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe a MBO:

Ein **baulicher Rettungsweg** ausreichend bei Ausbildung von **Bereichen oder Zellen**

Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe b MBO:

Zweiter baulicher Rettungsweg bei mehr als 6 Personen erforderlich

Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe c MBO:

bis zu 24 Personen in der Regel keine Bedenken wegen der Personenrettung insbesondere bei Nutzungseinheiten, die

- so angeordnet sind, dass eine **Brandausbreitung zwischen den Nutzungseinheiten für die Personenrettung ausreichend lang verhindert wird**
sicherheitstechnisch ertüchtigtem Treppenraum

Rauchwarnmelder

Vernetzte Rauchwarnmelder

Feuerlöscher und Information über Verhalten im Brandfall

IMS vom 05.04.2012

„Besondere Wohnformen für Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf“



Heinzelmannstift Kaufbeuren



Barrierefreies Bauen - Rechtsvorschriften

Bundesrecht

- **Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen und zur Änderung anderer Gesetze (2002)**
- **Arbeitsstättenverordnung**
- **Gaststättengesetz**

...

Landesrecht

- **Bayer. Behindertengleichstellungsgesetz (BayBGG) und Änderungsgesetze (2003 / 2008)**
- **Bauordnungsrecht**
- **Denkmalschutzrecht**
- **Bayer. Straßen- und Wegegesetz**

...





Art. 2 Abs. 10 Bayerische Bauordnung

Definition der Barrierefreiheit

Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.





Art. 48 Abs. 1 Bayerische Bauordnung

Wohnungen

- ¹ In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden.**
- ² In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.**
- ³ In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein.**
- ⁴ Art. 32 Abs. 6 Satz 2, Art. 35 Abs. 2 und Art. 37 Abs. 4 bleiben unberührt**



Art. 48 Abs. 2 Bayerische Bauordnung

Öffentlich zugängliche bauliche Anlagen

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

² Dies gilt 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.



Art. 48 Abs. 2 Bayerische Bauordnung

Öffentlich zugängliche bauliche Anlagen

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

⁴ **Toilettenräume** und notwendige **Stellplätze** müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein.

⁵ Diese Anforderungen gelten nicht bei **Nutzungsänderungen**, wenn die Anforderungen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfüllt werden können.

⁶ Die Anforderungen an **Gaststätten**, die einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis bedürfen, sind im Rahmen des gaststättenrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu beachten.



Art. 48 Abs. 3 Bayerische Bauordnung

Bauliche Anlagen und Einrichtungen besonderer Nutzung

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 stationäre Einrichtungen für Menschen mit Behinderung,**
- 2. stationäre Einrichtungen für pflegebedürftige und alte Menschen**

müssen in allen der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Teilen barrierefrei sein.



Art. 48 Abs. 4 Bayerische Bauordnung

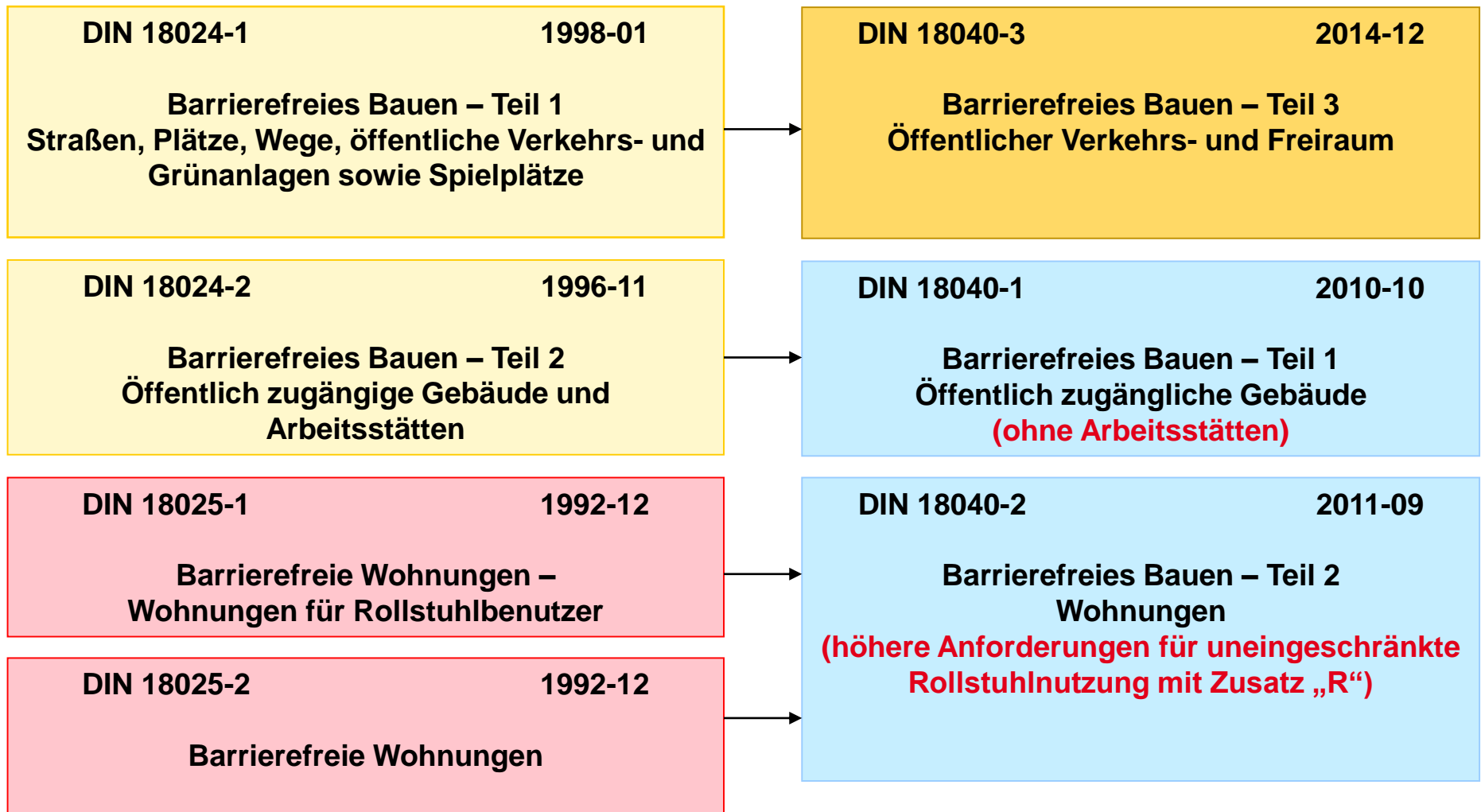
Ausnahmen und Nachrüstpflicht

¹ Die Abs. 1 bis 3 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen **schwieriger Geländeverhältnisse**, wegen **ungünstiger vorhandener Bebauung** oder im Hinblick auf die Sicherheit von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen oder bei Anlagen nach Abs. 1 auch wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs nur mit einem **unverhältnismäßigen Mehraufwand** erfüllt werden können.

² Bei bestehenden baulichen Anlagen im Sinn der Abs. 2 und 3 soll die Bauaufsichtsbehörde **verlangen, dass ein gleichwertiger Zustand hergestellt wird**



Neue Normen des barrierefreien Bauens





Biohotel im Apfelgarten, Hohenbercha **Deppisch Architekten**



Haus am See, Kaufbeuren **Kehrbaum Architekten**