

Martin van Hazebrouck

Bauordnungsrechtliche Anforderungen an ambulant betreute Wohngemeinschaften



Ambulant betreute Wohngemeinschaft für Demenzkranke

Feucht

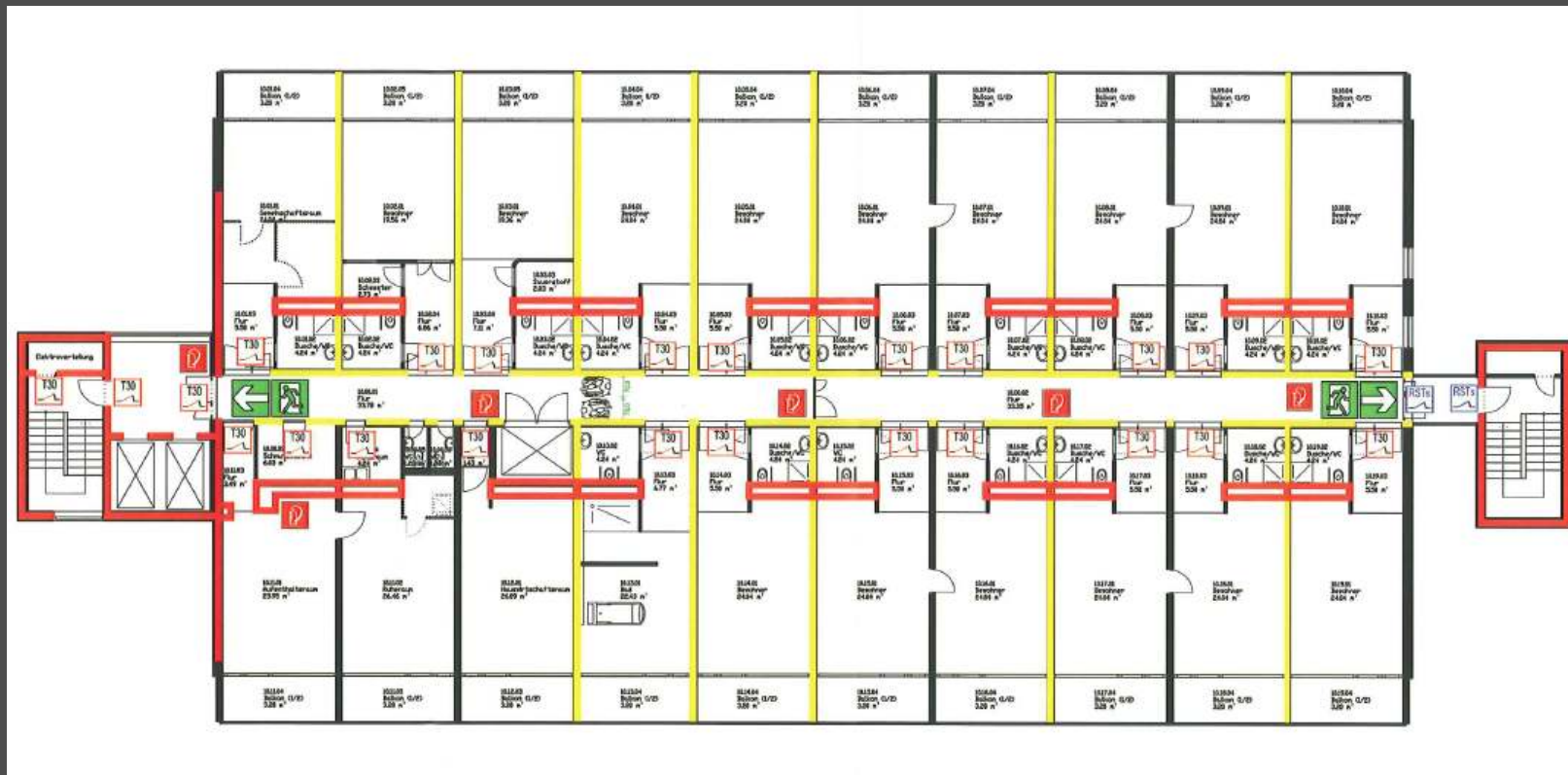
- Wohngemeinschaft für 9 Demenzkranke
- 9 Bewohnerzimmer + Gemeinschaftsräume
- Bewohner sind einzelne Mieter und Auftraggeber für die Betreuung („selbstbestimmtes Wohnen“)



„Betreutes Wohnen“ von Schwerstpflegebedürftigen

10. OG Riesstraße 65, München

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



Brandschutzkonzept der Bayerischen Bauordnung

Schutzziel: Art. 12 Bayerische Bauordnung Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Innere Abschottung



Rettungswege



**Feuerwiderstand von Bauteilen
Brandverhalten von Baustoffen**



Brandschutzanforderungen i. d. R. gestaffelt nach 5 Gebäudeklassen

| | | | | | | | |
|---|--------|---|------------------------------|-----|-------------------------------|-----|----|
| 7 | | | | | | | |
| 6 | > 13 m | | | | | | 5 |
| 5 | ≤ 13 m | | | | 4 | 5 | |
| 4 | > 7 m | | | | | | |
| 3 | ≤ 7 m | 1 | 2 | 3 | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 1 | | ohne | fh | fh | hfh | fb | fb |
| | | 2 NE ≤ 400 m ² freistehend | 2 NE ≤ 400 m ² | --- | je NE ≤ 400 m ² | --- | |

Bauordnungsrechtliche Regelungen zum Brandschutz

Bayerische Bauordnung

Verordnungen nach Art. 80 Abs. 1 BayBO

Feuerungsverordnung

Garagen- und Stellplatzverordnung

Verordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen

Als techn. Baubestimmung eingeführte Regeln nach Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayBO

Zusammen:

Das Brandschutzkonzept der Bayerischen Bauordnung

Art. 2 Abs. 4 BayBO – Sonderbauten

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

1. **Hochhäuser** (Gebäude mit einer Höhe nach Abs. 3 Nr. 2 von mehr als 22 m),



2. bauliche Anlagen mit einer **Höhe von mehr als 30 m**,

3. Gebäude mit **mehr als 1.600 m² Fläche** des Geschosses, mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,

...

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

...

18. Anlagen und Räume, die in den Nrn. 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit **vergleichbaren Gefahren** verbunden sind.

Art. 54 Abs. 3 BayBO – Weitergehende Anforderungen

¹Soweit die Vorschriften des Zweiten und dritten Teils ... und die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nicht ausreichen, um die Anforderungen nach Art. 3 zu erfüllen, können die Bauaufsichtsbehörden im Einzelfall **weitergehende Anforderungen** stellen, um erhebliche Gefahren abzuwehren, bei **Sonderbauten auch zur Abwehr von Nachteilen**; dies gilt nicht für Sonderbauten, soweit für sie eine Verordnung nach Art. 80 Abs. 1 und 4 erlassen worden ist.

Sonderbauverordnungen Bayern:

- Versammlungsstättenverordnung
- Verkaufsstättenverordnung
- Beherbergungsstättenverordnung

Art. 3 Abs. 1 BayBO – Allgemeine Anforderungen

¹Anlagen sind unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. ²Sie müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein.

Art. 62 BayBO

Erster und zweiter Rettungsweg

- (1) Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens **zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie** vorhanden sein; ...
- (2) ¹Für Nutzungseinheiten nach Abs. 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der **erste Rettungsweg** über eine **notwendige** Treppe führen. ²Der **zweite Rettungsweg** kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit **Rettungsgeräten der Feuerwehr** erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. ...
- (3) ... ²Bei **Sonderbauten** ist der zweite Rettungsweg über **Rettungsgeräte der Feuerwehr** nur **zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen**.

Art. 62 Abs. 1 BayBO Bautechnische Nachweise

¹Die Einhaltung der Anforderungen an die
Standsicherheit,
den **Brand-**,
Schall-,
Wärme- und
Erschütterungsschutz

ist nach näherer Maßgabe der Verordnung auf Grund des Art. 80 Abs. 4 nachzuweisen (bautechnische Nachweise); das gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben,...

Geprüft werden lediglich Standsicherheitsnachweis und Brandschutznachweis.

Für die Erstellung der bautechnischen Nachweise für **Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz** reicht stets die Bauvorlageberechtigung aus. Die Nachweise werden **nicht geprüft.**

Art. 62 BayBO – Bautechnische Nachweise Nachweisberechtigung und Prüfung

Brandschutz:

- Bis **einschließlich Gebäudeklasse 3**:
Nachweisführung durch Bauvorlageberechtigten
- **Gebäudeklasse 4**:
Nachweisführung durch Bauvorlageberechtigten mit Zusatzqualifikation
- **Gebäudeklasse 5**:
Bauvorlageberechtigung ausreichend (wegen Prüfung)
- Auch nachweisberechtigt: **Prüfsachverständige für Brandschutz**

- **Prüfung** der Brandschutznachweise nur bei
Gebäudeklasse 5,
Sonderbauten sowie
Mittel- und Großgaragen
wahlweise durch **Bauaufsichtsbehörde** oder **Prüfsachverständigen**.

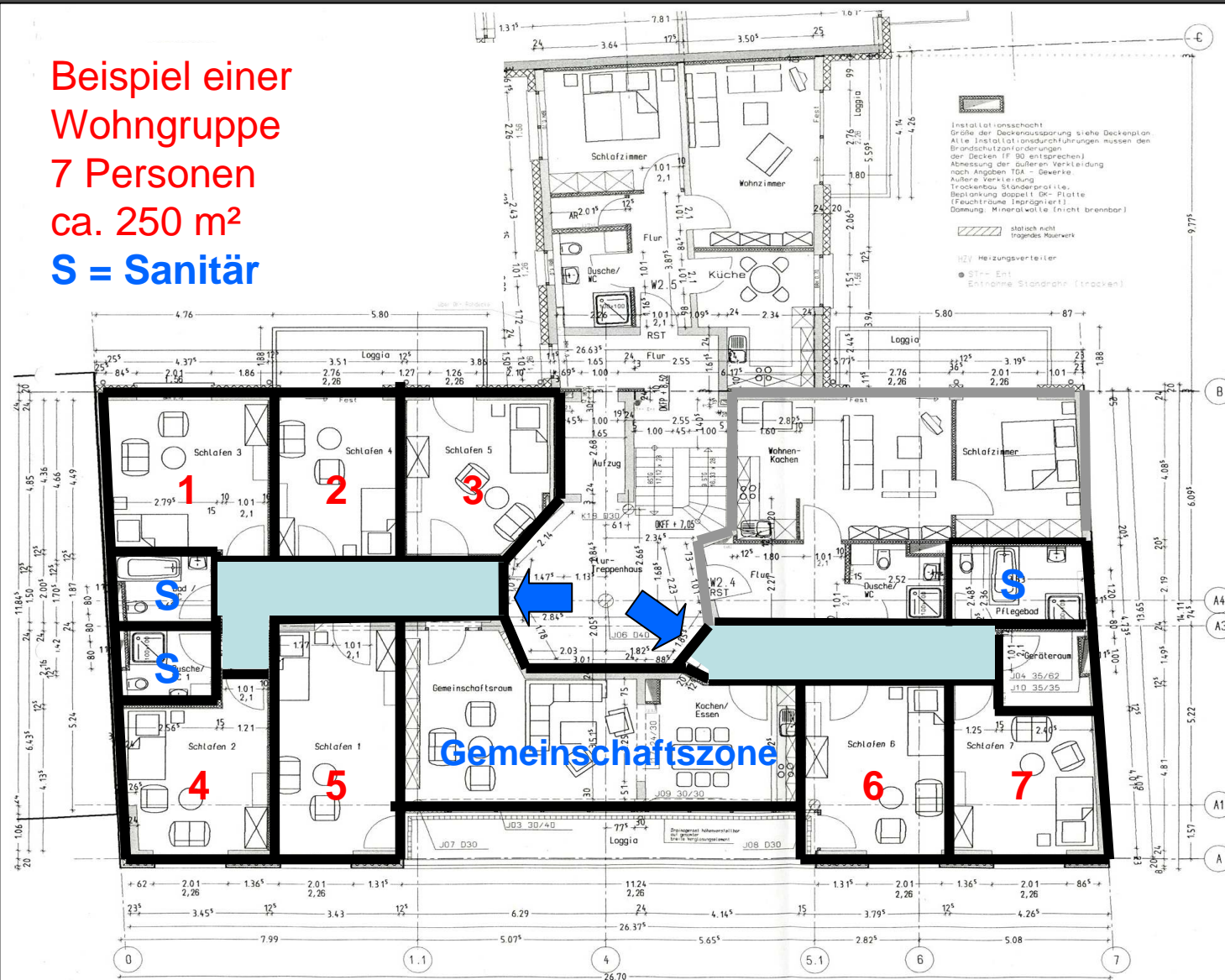
Projektgruppe der Fachkommission Bauaufsicht

„Besondere Wohnformen für Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf“

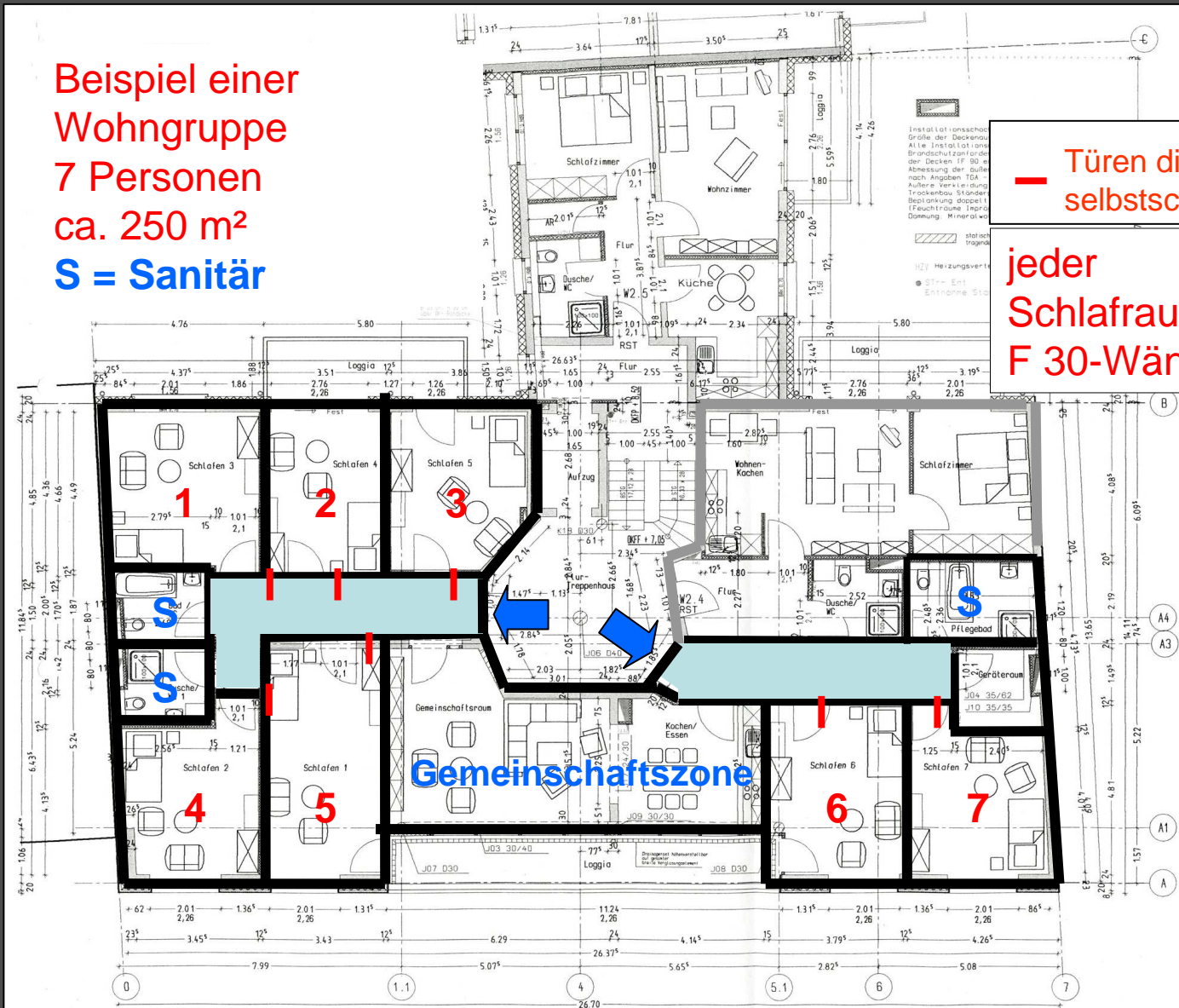
Vorschlag der Projektgruppe vom Dezember 2010 („Drei-Stufen-Modell“)

| | | |
|--|---------------------------------|--|
| 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



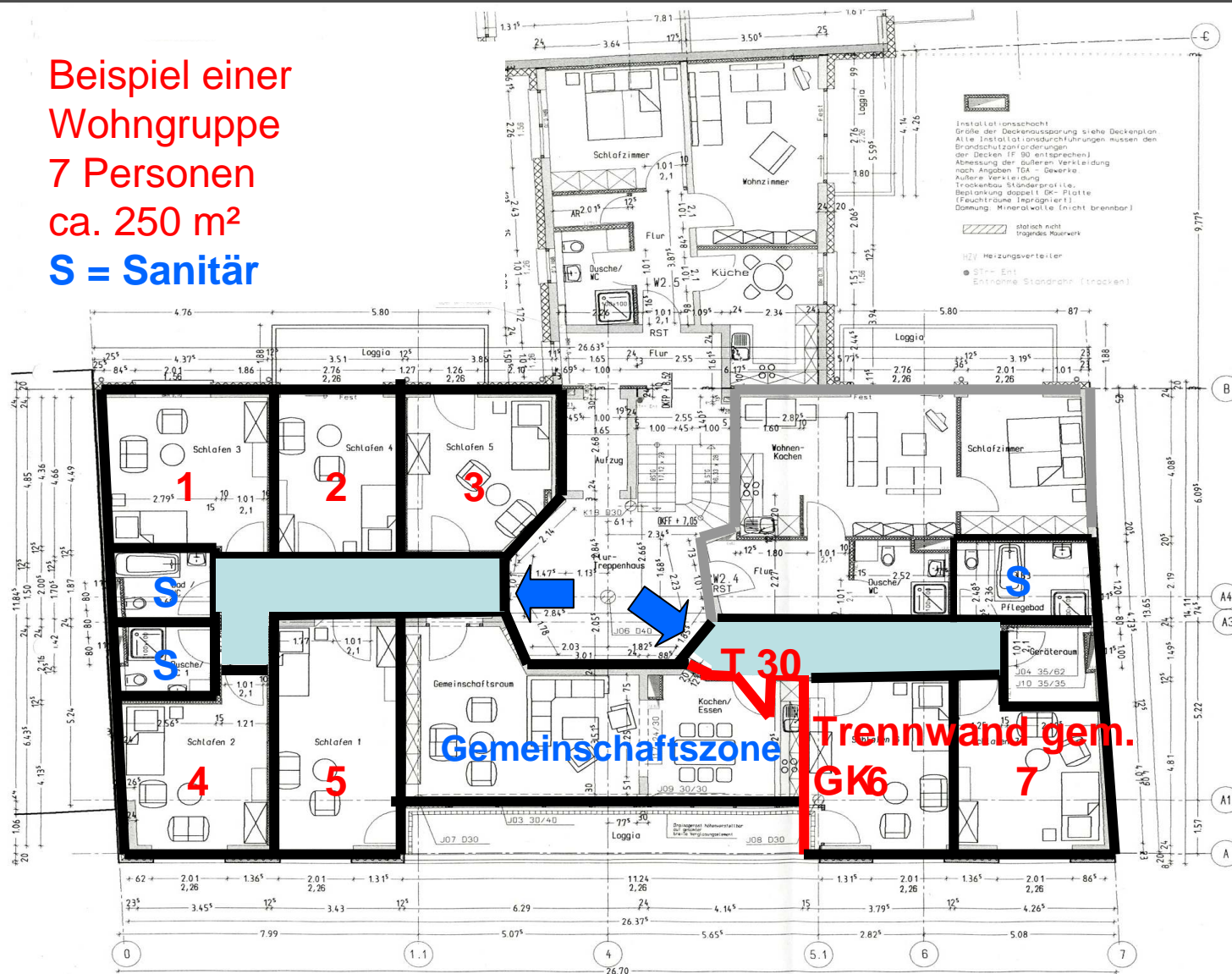
Beispiel einer
Wohngruppe
7 Personen
ca. 250 m²
S = Sanitär



Türen dicht- und
selbstschießend

jeder
Schlafraum
F 30-Wände

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



Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht

07.04.2011

Änderung von § 2 Abs. 4 Musterbauordnung

9. Gebäude mit **Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung**, wenn die Nutzungseinheiten
- a) einzeln für mehr als **6 Personen** oder
 - b) für Personen mit **Intensivpflegebedarf** bestimmt sind, oder
 - c) einen **gemeinsamen Rettungsweg** haben und der Aufnahme von insgesamt mehr als **12 Personen** dienen.
10. Krankenhäuser,
11. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen,

Muster-Wohnformen-Richtlinie

Entwurf der Projektgruppe „Besondere Wohnformen“ vom 22.06.2011

Anwendungsbereich

Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 MBO für **bis zu 12 Menschen** mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung.

Keine Anwendung, wenn Pflege oder Betreuung in **Familien** oder für lediglich einzelne Personen 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 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

- unmittelbarem Zugang ins Freie,
- Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit zweitem baulichem Rettungsweg,
- Nutzungseinheiten, die für zur Selbstrettung befähigte Personen bestimmt sind.

Rettungswege

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

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

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

In der Regel keine Bedenken wegen der Personenrettung insbesondere bei Nutzungseinheiten

- für zur **Selbstrettung** befähigte Personen bestimmt
- zu **ebener Erde** mit direktem Ausgang ins Freie
- unmittelbarer Zugang zu einem **sicheren Bereich im Freien**
- einzeln für nicht mehr als **4 Personen** bestimmt
- **brandschutztechnisch** so voneinander **getrennt**, dass eine Brandausbreitung ausreichend lang verhindert wird
- **sicherheitstechnisch ertüchtigter Treppenraum**

Barrierefreiheit

Nutzungseinheiten sollten barrierefrei zugänglich und nutzbar sein

Rauchwarnmelder

Funkvernetzte Rauchwarnmelder mit Alarmierung einer ständig besetzten Stelle, wenn keine 24-Stunden-Betreuung

Feuerlöscher und **Information über Verhalten im Brandfall** (Aushang an geeigneter Stelle)



Heinzelmannstift Kaufbeuren