

Landkreis Elbe-Elster

Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz

Dipl.-Ing. S. Lieske, SGL Bauaufsicht

**Landkreis
Elbe-Elster**



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Die bauaufsichtliche Einordnung der „neuen / unterstützenden Wohnformen“ hinsichtlich der Baugenehmigungspflicht und des Sonderbaustatus



Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz

**Landkreis
Elbe-Elster**



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Derzeitige gesetzliche Grundlagen in Brandenburg:



- **BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I Nr. 8), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 10)**

i.V. mit der

- **VVBbgBO vom 18. Februar 2009 (Abl. Nr. 10)**

Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Die BbgBO regelt allgemeine Anforderungen an Wohngebäude und vergleichbare Nutzungen (sog. Regelbauten/Standardfälle), wie z.B.:

- einfache Büro- und Verwaltungsgebäude (in der Regel ohne öffentliche Nutzungen), auch einzelne Arztpraxen und vergleichbare Nutzungen

BbgBO regelt die allgemeinen Anforderungen an die Art der baulichen Anlagen:

- geregelt werden die am häufigsten vorkommenden üblichen Bauformen (Anforderungen an Gebäude geringer und mittlerer Höhe)

Inhaltliches Ziel der BbgBO: Gefahrenabwehr

- Verhinderung einer Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung bei Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (§ 3, Absatz 1)

Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

§ 3 Absatz 1 BbgBO:

Bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 sowie ihre Teile sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass

- 1. die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und Eigentum, nicht gefährdet werden,**
- 2. sie die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Mängel benutzbar sind und**
- 3. die natürlichen Lebensgrundlagen geschont werden.**

Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Gebäude und bauliche Anlagen, welche von diesen Grundsätzen in ihrer Nutzung bzw. Art abweichen, sind somit Sonderbauten im Sinne BbgBO

Der § 44 BbgBO regelt im Absatz 1 die Anforderungen an Sonderbauten:

„Können durch die besondere Art oder Nutzung von baulichen Anlagen und Räumen (Sonderbauten) ihre Benutzer oder die Allgemeinheit gefährdet oder in unzumutbarer Weise belästigt werden, so können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 besondere Anforderungen gestellt werden.“

Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung von baulichen Anlagen oder Räumen oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf.“

Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

BbgBO führt einen nicht abschließenden Katalog von Sonderbauten

Sonderbauten sind u.a. nach § 44 BbgBO:

...

6. Krankenhäuser, Entbindungs- und Säuglingsheime,

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

...

und nach VVBbgBO, Pkt. 44.2:

...

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

10. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen,

...

Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Im Land Brandenburg galt für Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen die Brandenburgische Krankenhaus- und Pflegeheim-Bauverordnung (BbgKPBauV), zuletzt geändert am 19. Dezember 2006.

Durch das Gesetz über das Wohnen mit Pflege und Betreuung des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Pflege- und Betreuungswohnengesetz – BbgPBWoG – vom 08. Juli 2009 wurde mit § 29 Absatz 3 die BbgKPBauV für unterstützende Wohnformen außer Kraft gesetzt:

Die Brandenburgische Krankenhaus- und Pflegeheim-Bauverordnung ... findet auf unterstützende Wohnformen im Sinne dieses Gesetzes keine Anwendung.



Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Gemäß § 2 Absatz **BbgPBWoG** findet dieses Gesetz **keine** Anwendung auf:

1. unterstützende Wohnformen, die selbstverantwortlich geführt werden,
2. Anlagen des betreuten Wohnens, deren Zweck nicht in der Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 liegt,
3. Krankenhäuser im Sinne des § 2 Nummer 1 des Krankenhausfinanzierungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 1991 (BGBl. I S. 886), das zuletzt durch Artikel 18 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl. I S. 378, 455) geändert worden ist,
4. Internate der Berufsbildungs- und Berufsförderungswerke und
5. unterstützende Wohnformen, in denen pflegebedürftige Personen oder Menschen mit Behinderungen außerhalb ihres Wohnumfeldes stundenweise gepflegt oder betreut werden

Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Eine selbstverantwortlich geführte Wohnform liegt vor,

wenn sich die Bewohnerinnen und Bewohner zu einer Auftragsgemeinschaft zusammenschließen und nachgewiesen werden kann, dass die wesentlichen Aspekte des Zusammenlebens, die Aufnahme neuer Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Beauftragung von Pflege- und Betreuungsdiensten durch die Bewohnerinnen und Bewohner oder die für sie vertretungsberechtigten Personen **eigenständig und frei von Einflüssen Dritter** geregelt werden.

Hier treten also das private Wohnen und die starke zivilrechtliche Position der Nutzerinnen und Nutzer in den Vordergrund.



Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Eine Wohnung setzt **nicht** voraus, dass die zu einem Haushalt vereinigten Personen einer Familie angehören, sondern dass diese Personen den Haushalt **gemeinschaftlich, eigenverantwortlich und selbstverwaltet** führen.

Anbieter und Nutzer von Wohnungen gehen, sofern sie nicht identisch sind, ein zivilrechtliches Vertragsverhältnis ein, in welchem die Wohnraumüberlassung geregelt wird.

Eine Wohnung kann auch von einer „**Wohngemeinschaft**“ genutzt werden, jedoch setzt dies voraus, dass der Haushalt gemeinschaftlich, eigenverantwortlich und selbstverwaltet geführt wird.

Eine „Alten-WG“ ist im bauordnungsrechtlichen Sinne eine Wohnung.



Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

VVBbgBO, Pkt. 44.2.1:

Eine Wohngemeinschaft in **einer** bauaufsichtlich genehmigten Wohnung, in der die Bewohner persönlich und selbstbestimmt über ihr Zusammenleben entscheiden, stellt **keine Nutzungsänderung in einen Sonderbau** dar, auch wenn ein ambulanter Pflegedienst die pflegebedürftigen Menschen pflegt oder betreut.

Die Wohnung sollte barrierefrei sein und mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein.

Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Gemeinsames Rundschreiben des MIL und MASF vom 26. Januar 2010
(Abgestimmte Aufsichtsführung über Heime, Einrichtungen und unterstützende Wohnformen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder mit Behinderung im Land Brandenburg)

Hier erfolgt eine Abgrenzung Regelbau/Sonderbau mit Hilfe heimrechtlicher Kriterien:

unter „Heime“ sind zu verstehen:

- Sonderbauten nach § 44 Absatz 2 Nr. 7 BbgBO (Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung und Pflege von Personen)

bzw.

- Einrichtungen im Sinne § 4 Absatz 1 BbgPBWo)

Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

§ 4 Absatz 1 BbgPBWoG: „Einrichtungen und ihnen gleich gestellte Wohnformen“

Einrichtungen im Sinne des BbgPBWoG sind unterstützende Wohnformen nach § 1 Absatz 2, Satz 2, in denen:

1. sich ein Leistungsanbieter zur Überlassung von Wohnraum und zur Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen in einem Vertrag verpflichtet,
2. der Bestand des Vertrags über die Überlassung von Wohnraum von dem Bestand des Vertrags über die Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig ist oder
3. die Nutzerin oder der Nutzer an dem Vertrag über die Überlassung von Wohnraum nach den vertraglichen Vereinbarungen nicht unabhängig von dem Vertrag über Pflege- oder Betreuungsleistungen festhalten kann.

Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Gemeinsames Rundschreiben von MIL und MASF, Punkt 4:

Beinhaltet bauordnungsrechtliche Anforderungen für Heime und sonstige Einrichtungen:

Die Errichtung eines Heimes oder einer Einrichtung sowie die Nutzungsänderung eines Wohngebäudes zum Betrieb eines Heimes oder einer Einrichtung sind baugenehmigungspflichtig.

Bei der Genehmigung können nach § 44 Absatz 1 BbgBO zur Verwirklichung der allgemeine Anforderungen nach § 3 Absatz 1 BbgBO besondere Anforderungen gestellt werden.

Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz ergeben sich aus § 12 BbgBO, der nachfolgende Schutzziele beschreibt:

- der Entstehung eines Brandes vorzubeugen
- der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorzubeugen
- die Rettung von Menschen (und Tieren) zu gewährleisten
- die Entrauchung von Räumen und wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen

Um die Schutzziele zu erreichen, sind Maßnahmen des vorbeugenden

- baulichen
- anlagentechnischen und
- betrieblichen Brandschutzes

zu treffen

Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Bei einer Baugenehmigung für ein Heim oder eine Einrichtung im Sinne § 44 Absatz 2 Nr. 7 BbgBO gilt:

Nachweisführung zum Brandschutz hat durch die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes zu erfolgen!

Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Im Brandschutzkonzept sind folgende Aspekte zu betrachten:

- zweiter baulicher Rettungsweg (evtl. über Außentreppe)
- Anforderungen an Breite und Führung von Rettungswegen
- erhöhte Brandschutzanforderungen an raumabschließende Bauteile zwischen Wohneinheiten
- Brandmeldeanlage
- Aufschaltung auf die Leitstelle der Feuerwehr
- notwendige Flure: ständige Freihaltung einer Durchgangsbreite von 1,50 m
- Rauchmelder
- Brandfallsteuerung von Aufzügen
- Feuerwehraufzug
- Alarmierungseinrichtungen
- Notrufeinrichtungen
- Sicherheitsstromversorgung
- Sicherheitsbeleuchtung
- Feuerlöschanlagen



Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Gesetzentwurf zur Novellierung der BbgBO, Drucksache 6/3268 des Landtages
Brandenburg:

Orientierung an der aktuellen Musterbauordnung (Fassung Nov. 2002, zuletzt geändert durch
Beschluss der Bauministerkonferenz vom 21. September 2012)

Regelung im § 2 Absatz 4:

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

....

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

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

Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Muster-Wohnformen-Richtlinie – MWR- in der Fassung vom Mai 2012:

Zu den neuen betreuten Wohnformen gehören insbesondere die ambulant betreuten Wohngemeinschaften.

Nach dem Bauordnungsrecht müssen bauliche Anlagen so beschaffen sein, dass sich bei einem Brand in einem Gebäude die Personen selbst retten können.

Bei Wohngebäuden wird davon ausgegangen, dass einzelne Personen, die wegen ihrer gesundheitlichen Einschränkungen oder Behinderung nicht zur **Selbstrettung** fähig sind, durch ihre Mitbewohner gerettet werden.

Wohnen in einem Gebäude oder einer Wohnung Personen, die überwiegend nicht zur **Selbstrettung** fähig sind, erhöht sich das Risiko.

Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Muster-Wohnformen-Richtlinie – MWR- in der Fassung vom Mai 2012:

Anwendungsbereich:

Diese Rili regelt besondere Anforderungen und Erleichterungen im Sinne von § 51 MBO für Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 MBO, in denen jeweils bis zu zwölf Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung wohnen, unabhängig davon, ob es sich dabei um ambulant betreute Wohngemeinschaften oder Einrichtungen handelt.

Nutzungseinheiten im Sinne dieser Rili dienen dem Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, **deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist.**

Nicht in den Anwendungsbereich fallen Nutzungseinheiten, in denen Pflege oder Betreuung in Familien erbracht wird.

Pflege und Betreuung liegen nicht vor, wenn sie sich auf Dienstleistungen wie Notruf- oder Hausmeisterdienste, Informations- und Beratungsleistungen beschränken.

Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Was versteht man unter **Selbstrettung**?

Nach Wikipedia:

Die Selbstrettung ist das Vermögen, sich selbst aus Gefahrensituationen zu befreien. Vorbeugend gehört dazu auch das Wissen, wie man Gefahrensituationen verhindert. Der Fachbegriff Selbstrettung bedeutet: Personen retten sich aus eigener Kraft aus dem Gefahrenbereich.

oder anders formuliert:

Selbstrettung ist die Fähigkeit, sich innerhalb der Räumungsdauer aus eigener Kraft oder zusammen mit einem ständig verfügbaren persönlichen Helfer aus einem Bereich zu retten, in dem Gefahren für Leben oder Gesundheit vermutet werden.

(Göbell/Kallinowsky: „Barrierefreier Brandschutz“, Feuertrutz/Verlag Rudolf Müller, Köln 2016)

Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Eingeschränkte Selbstrettungsfähigkeit bei Bewohnern in „neuen Wohnformen“ durch:

- verminderte Wahrnehmung von Gefahren (optisch, akustisch ...)
- verringerte Mobilität der Bewohner
- reduzierte Laufgeschwindigkeit der Bewohner
- evtl. Häufung bettlägeriger Personen



Diese Aspekte sind bei der Evakuierungsplanung von Bewohnern im „neuen Wohnformen“ zu berücksichtigen.

Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Muster-Wohnformen-Richtlinie – MWR- in der Fassung vom Mai 2012:

Bauliche Anforderungen:

➤ Anforderungen an Bauteile (i.d.R. brandschutztechnische Anforderungen):

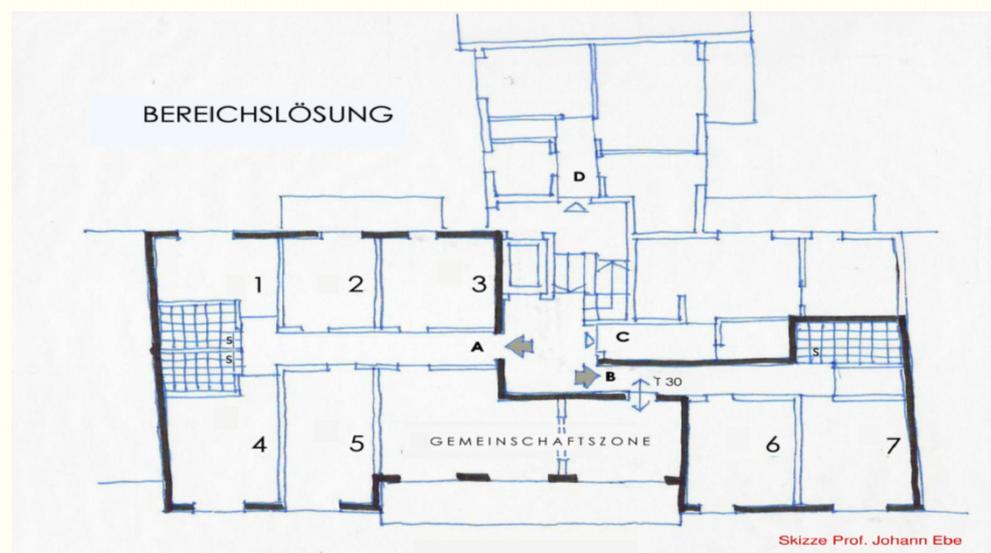
Unterscheidung nach **Bereichslösung** (mindestens zwei Bereiche mit jeweils maximal sechs Betten; Wände und Decken der Bereiche als raumabschließende Bauteile mindestens feuerhemmend)

und **Zellenlösung** (Wände und Decken der Schlafräume als raumabschließende Bauteile mindestens feuerhemmend, ausgenommen Außenwände; Türen der Schlafräume dicht und selbstschließend, außer Türen zu Sanitärräumen)

- Rettungswege
- Notwendige Flure
- Rauchwarnmelder
- Feuerlöscher
- Information über Verhalten im Brandfall



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

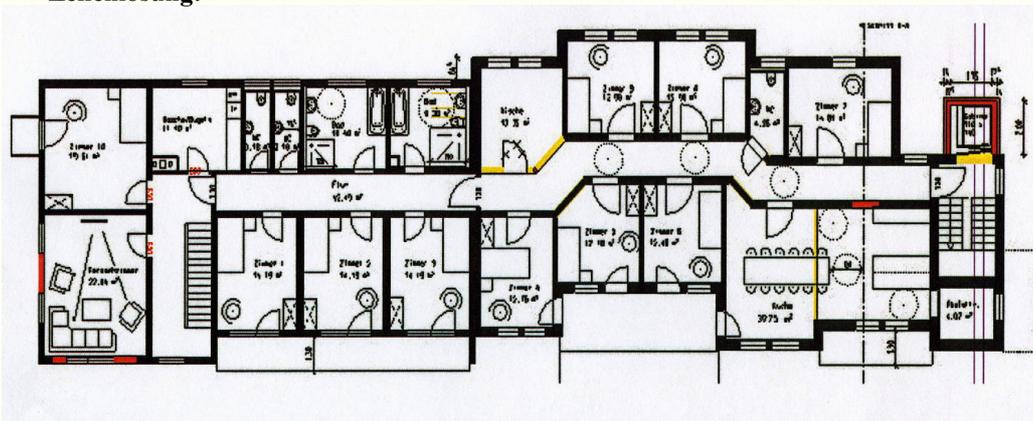


Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

Zellenlösung:



Quelle: BayIK

Landkreis Elbe-Elster Amt für Bauaufsicht,
Umwelt und Denkmalschutz



Infoveranstaltung "Neue Wohnformen" am 20. April 2016

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**