



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Bauordnung und Hochbau

B a u p r ü f d i e n s t (BPD) 2018-1
**Besondere Wohnformen für pflegebedürftige
und behinderte Menschen**
(BPD Besondere Wohnformen)

Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand des Bauprüfdienstes	2
2.	Rechtsgrundlagen und Normen.....	2
	2.1. Gesetze und Verordnungen.....	2
3.	Zuständigkeiten	2
4.	Begriffsdefinitionen	3
	4.1. Erheblich eingeschränkte Selbstrettungsfähigkeit.....	3
	4.2. Einstufung des Vorhabens als Sonderbau.....	3
	4.3. Sonderbau-Anforderungen an das Gebäude	5
5.	Anforderungen an Wohn- und Betreuungsformen	5
	5.1. Wohn- und Betreuungsform Typ 1	6
	5.2. Wohn- und Betreuungsform Typ 2	7
	5.3. Wohn- und Betreuungsform Typ 3	11
	5.4. Wohn- und Betreuungsform Typ 4	14
	5.5. Wohn- und Betreuungsform Typ 5	19
6.	Möglichkeiten der Ausbildung des zweiten baulichen Rettungsweges	20
Anlage 1	Angaben zu besonderen Wohn- und Betreuungsformen (sog. Matrix)	

1. Gegenstand des Bauprüfdienstes

Mit der Änderung des § 2 Abs. 4 Nr. 9a und 10 Hamburgische Bauordnung (HBauO) ändert sich der bisherige Sonderbautatbestand für Wohnformen für Menschen mit Behinderung und ältere Menschen. Durch die Anpassung der HBauO an die Musterbauordnung (MBO) werden nun Schwellenwerte direkt ins Gesetz aufgenommen, ab welcher Personenzahl ein Gebäude zum Sonderbau wird, an den besondere Anforderungen gemäß § 51 HBauO gestellt werden können.

Ziel ist es, mit dem Bauprüfdienst die Umsetzung von wohnnahen und dezentralen Pflege- und Betreuungskonzepten zu unterstützen. Um allen am Bau Beteiligten Planungssicherheit zu geben, werden mit diesem Bauprüfdienst die im Gesetzestext enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe wie z.B. „erheblich eingeschränkte Selbstrettungsfähigkeit“ erläutert und die jeweils erforderlichen brandschutztechnischen Anforderungen festgelegt.

Dieser Bauprüfdienst ersetzt den Bauprüfdienst 02 / 2008.

2. Rechtsgrundlagen und Normen

2.1. Gesetze und Verordnungen

- Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23.01.2018 (HmbGVBl. S. 19)

3. Zuständigkeiten

Zuständig¹ für die Durchführung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) sind die Bauaufsichtsbehörden der Bezirksämter. Abweichend hiervon werden die Aufgaben im Hafennutzungsgebiet von der Hamburg Port Authority (HPA) und im Bereich der Kehrwiederspitz, Speicherstadt, HafenCity und den Vorbehaltsgebieten (z.B. Mitte Altona) von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau (BSW/ABH23) wahrgenommen.

Als sachverständige Stelle steht die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau, Oberste Bauaufsicht (BSW/ABH 2) zur Verfügung.

Die Wohn-Pflege-Aufsicht (Bezirksamt, Fachamt Gesundheit) ist im konzentrierten Verfahren nach § 62 HBauO regelhaft zu beteiligen. Im vereinfachten Verfahren nach § 61 HBauO ist die Wohn-Pflege-Aufsicht hinsichtlich der Einschätzung des Wohn- und Betreuungsform-Typs bzw. Einhaltung der Schwellenwerte nach § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO zu beteiligen.

Das Amt für Arbeitsschutz (BGV/V3) ist im konzentrierten Verfahren nach § 62 HBauO zu beteiligen, da eine beantragte Einrichtung in der Regel auch einen Arbeitsplatz darstellt. Soweit sie sich auf dem Gelände eines Betriebes befindet, fällt sie unter die Bestimmungen der ArbStättV (hierzu zählen z. B. Wohneinrichtungen).

Bei Errichtung, baulichen Änderungen oder Nutzungsänderung von Einrichtungen nach Nr. 5 dieses Bauprüfdienstes ist die Feuerwehr auf Grund der Brandverhütungsschulpflicht dieser Objekte gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 5 der „Verordnung zur Durchführung der Brandverhütungsschau“ vom 01.12.2009 (HmbGVBl. Seite 403), zuletzt

¹ [Anordnung über Zuständigkeiten im Bauordnungswesen](#) vom 8. August 2006 (Amtl. Anz.2006, S. 2087) , zuletzt geändert am 03.05.2016 (Amtl. Anz. S. 917)

geändert am 17.01.2012, auf Grund von § 6 des Hamburgischen Feuerwehrgesetzes vom 23. Juni 1986 (HmbGVBl. Seite 137), zuletzt geändert am 04.04.2017 (HmbGVBl. S. 99), zu unterrichten.

4. Begriffsdefinitionen

4.1. Erheblich eingeschränkte Selbstrettungsfähigkeit

Die Regelung in § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO bezieht sich auf Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung (besondere Wohnformen), deren Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkt ist.

Die Tatbestandsmerkmale „Pflegebedürftigkeit“ und „Behinderung“ weisen darauf hin, dass die betroffenen Personen mindestens auf ambulante Pflege- oder Betreuungsdienstleistungen angewiesen sind. Menschen sind behindert, wenn ihre körperliche Funktion, geistige Fähigkeit oder seelische Gesundheit mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate von dem für das Lebensalter typischen Zustand abweichen und daher ihre Teilhabe am Leben in der Gesellschaft beeinträchtigt ist (vgl. § 3 HmbGGbM).

Der Begriff der „erheblich eingeschränkten Selbstrettungsfähigkeit“ ist gesetzlich nicht definiert. Selbstrettungsfähigkeit setzt voraus, dass eine Person nach Bekanntwerden der Gefahrensituation das Gebäude eigenständig verlassen kann und nicht durch Einsatzkräfte der Feuerwehr evakuiert werden muss.

Im Anwendungsbereich der HBauO gelten Personen als erheblich eingeschränkt selbstrettungsfähig, die insbesondere

- Grund und Bedeutung einer Gefahrensituation nicht einsehen und nach dieser Einsicht handeln können (kognitive Einschränkung) oder
- aufgrund erheblicher körperlicher Beeinträchtigung der Unterstützung und Hilfe durch Dritte bedürfen, da sie motorisch nicht in der Lage sind, das Gebäude eigenständig zu verlassen (körperliche Einschränkung).

Beispielsweise sind folgende Personen in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkt (Aufzählung nicht abschließend):

- Menschen, die ständig 24 Std. auf Betreuung angewiesen sind
- Menschen im Wachkoma oder beatmungsbedürftige Menschen
- Menschen aufgrund einer schweren dementiellen Erkrankung
- Rollstuhlfahrer, denen kein barrierefreier Rettungsweg zur Verfügung steht (ein Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden !)

Schwer erziehbare Jugendliche oder Menschen mit seelischen Behinderungen sind in der Regel nicht in ihrer Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt, so dass Nutzungseinheiten für diese Personen nicht § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO unterliegen.

4.2. Einstufung des Vorhabens als Sonderbau

Bei jedem Vorhaben für pflegebedürftige oder behinderte Personen ist im Einzelfall zunächst zu überprüfen, ob das Gebäude als Sonderbau einzustufen ist. Dies richtet sich nach den neuen Schwellenwerten, die in § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO aufgenom-

men wurden: erst bei Überschreitung der dort genannten Personenzahl wird das Gebäude mit Nutzungseinheiten für pflegebedürftige oder behinderte Personen zum Sonderbau, an den gemäß § 51 HBauO besondere Anforderungen, insbesondere zum Brandschutz, gestellt werden können.

Die Vorschrift in § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO unterscheidet zwei verschiedene Schwellenwerte. Der Sonderbautatbestand wird bereits erfüllt, wenn eines der Kriterien der Buchstaben a) oder b) erfüllt ist. Danach ist bei jedem Vorhaben für pflegebedürftige oder behinderte Personen zu prüfen, ob die Nutzungseinheiten

a) einzeln für mehr als 6 Personen bestimmt sind (= erster Schwellenwert)

oder

b) einen gemeinsamen Rettungsweg haben, der von insgesamt mehr als 12 Personen benutzt wird (= zweiter Schwellenwert).

Gemäß Buchstabe a) entsteht ein Sonderbau, wenn im Gebäude mind. eine Nutzungseinheit realisiert wird, in der mind. 7 pflegebedürftige oder behinderte Personen leben, die in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkt sind (z.B. Wohngemeinschaft für 8 Personen mit Demenz). Die Abgrenzung der Nutzungseinheit erfolgt durch ihre bauliche Abgeschlossenheit, nicht durch ihre Organisationsform. Das bedeutet beispielsweise, dass zwei baulich nicht miteinander verbundene Wohngemeinschaften mit jeweils sechs pflegebedürftigen oder betreuten Personen, auch im Fall ihrer organisatorischen Zusammengehörigkeit, zwei Nutzungseinheiten à sechs Personen bleiben. Die Schwelle zum Sonderbau wird in diesem Fall nicht erreicht.

Nach Buchstabe b) ist der Sonderbautatbestand erfüllt, wenn in (mehreren) Nutzungseinheiten 13 oder mehr Personen leben, die einen gemeinsamen Rettungsweg (z.B. Treppenraum) benutzen. Hierbei sind nur die pflegebedürftigen oder behinderten Personen anzurechnen, die in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkt sind. Sinn dieser Regelung ist, dass die Zahl der pflegebedürftigen oder behinderten Personen im Nicht-Sonderbau begrenzt wird, da sie im Gefahrenfall das Gebäude nicht eigenständig verlassen können und von den Einsatzkräften der Feuerwehr evakuiert werden müssen.

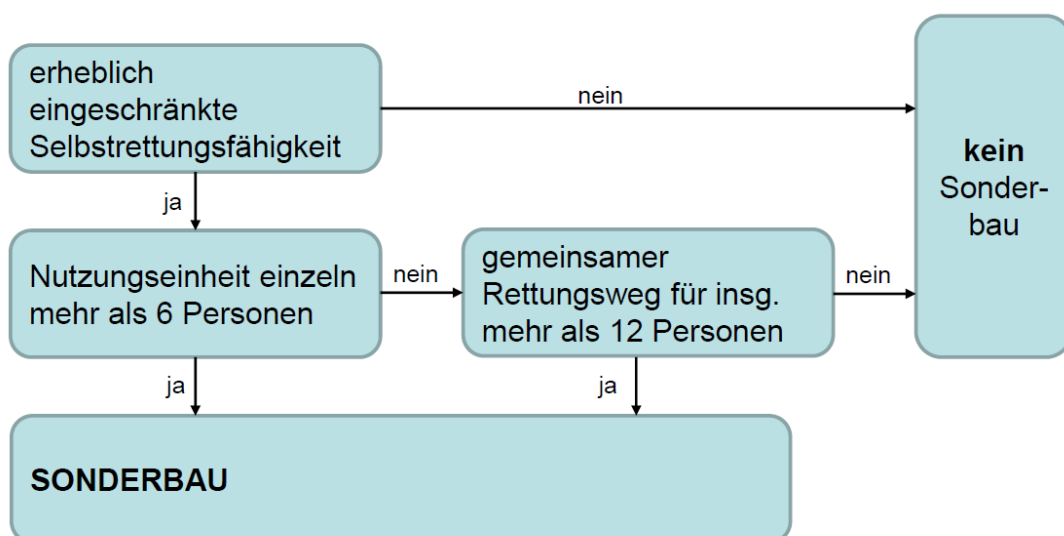


Abbildung 1: Wann wird das Gebäude zum Sonderbau ?

4.3. Sonderbau-Anforderungen an das Gebäude

Auch wenn nur eine Nutzungseinheit im Gebäude den Sonderbautatbestand nach § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO erfüllt (z.B. mehrgeschossiges Wohngebäude mit einer Großraumwohnung im Erdgeschoss als Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz), ist das gesamte Gebäude grundsätzlich als Sonderbau einzustufen. Die erhöhten Anforderungen sind jedoch grundsätzlich auf die Sonderbau-Nutzungseinheit und deren Rettungswegführung ins Freie zu beschränken, so dass an die übrigen, die Sonderbaueigenschaft des Gebäudes nicht begründenden Nutzungseinheiten im Gebäude keine erhöhten Anforderungen zu stellen sind. Lediglich in besonderen Einzelfällen kann es erforderlich sein, erhöhte Anforderungen an das gesamte Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte zu stellen (siehe hierzu auch [FAQ](#) zu § 2 HBauO).

5. Anforderungen an Wohn- und Betreuungsformen

Im Folgenden werden unterschiedliche Wohn- und Betreuungsformen für ältere, behinderte oder auf Betreuung angewiesene Menschen beschrieben. Es werden 5 Typen gebildet, je nachdem, für welche Zielgruppe die Wohn- und Betreuungsform bestimmt ist und welche Merkmale die Wohn- und Betreuungsform in der baulichen Ausgestaltung aufweist. Entsprechend werden je nachdem, ob es sich um einen Sonderbau handelt, für jeden der 5 Typen unterschiedliche Brandschutzanforderungen gestellt.

Wohn- und Betreuungsform	Merkmale / Zielgruppe	Sonderbau
Typ 1 (z.B. Servicewohnanlage)	Bewohner (z.B. Altenwohnen) sind eigenständig zur Selbstrettung in der Lage	nein
Typ 2 (z.B. integratives Wohnen mit mehreren kleinen NE für pflegebedürftige oder behinderte Personen)	1 bis max. 6 Personen wohnen in einer Wohnung, mehrere Wohnungen in einem Gebäude möglich, Angaben zur Anzahl der erheblich eingeschränkt selbstrettungsfähigen Personen erforderlich	nein / ja (Überschreitung 2. Schwellenwert ?)
Typ 3 (z.B. Demenz-WG)	7 bis 12 Personen leben in einer Großraumwohnung, erheblich eingeschränkte Selbstrettungsfähigkeit	ja (Überschreitung 1. Schwellenwert)
Typ 4 (z.B. Pflegeheim oder Einrichtung Behindertenhilfe)	mehr als 30 Personen leben in einer Einrichtung, erheblich eingeschränkte Selbstrettungsfähigkeit	ja (Überschreitung 1. Schwellenwert)
Typ 5 (z.B. Tagespflege, Hospiz)	mind. 13 Personen werden gastweise (mehrere Std. am Tag/Nacht) oder für längeren Zeitraum betreut	ja (Überschreitung 1. Schwellenwert bzw. §2 Abs. 4 Nr.10 HBauO)

Für eine Planungssicherheit im Bauantragsverfahren und für eine nachvollziehbare und schnelle Beurteilung des Vorhabens durch die im Genehmigungsverfahren beteiligten Behörden sind vom Bauherrn Angaben nach dem angehängten Vordruck (sog.

Matrix, siehe Anlage 1) erforderlich. Die ausgefüllte Matrix ersetzt im Baugenehmigungsverfahren ein schriftliches Konzept und gliedert sich in eine Aufschlüsselung zur Ermittlung der Personenanzahl und in Angaben zur Konzeption (Art der geplanten Wohn- und Betreuungsformen, Zielgruppen und Dienstleister am Standort). Für die Prüfung der Angaben zur Konzeption ist die bezirkliche Wohn-Pflege-Aufsicht im Verfahren zu beteiligen.

Die Matrix dient insbesondere als Hilfe bei der nachvollziehbaren Ermittlung der Gesamtanzahl der erheblich in ihrer Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkten Personen im Gebäude. So ist z.B. bei kleinen Wohneinheiten des Wohn- und Betreuungsform Typs 2 mit nicht mehr als sechs Personen die Angabe der Gesamtanzahl an Bewohnern mit erheblicher eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit zur Prüfung des zweiten Schwellenwertes erforderlich (sind mehr als 12 in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkte Personen auf einen gemeinsamen Rettungsweg angewiesen?).

5.1. Wohn- und Betreuungsform Typ 1

5.1.1. Merkmale Wohn- und Betreuungsform Typ 1

Die Wohn- und Betreuungsform Typ 1 dient dem Zweck, ausschließlich eine bestimmte Zielgruppe mit Wohnraum (einzelne Personen oder Paare) zu versorgen. Die Mieter schließen einen Mietvertrag ab. Die Zielgruppe kann sich selbst versorgen und ist primär nicht auf fremde Hilfe angewiesen. Bei Bedarf kümmern sich die einzelnen Mieter jeweils selbst um erforderliche Hilfen, z.B. Notrufdienste, Betreuungsleistungen wie Pflege oder pädagogische Betreuung etc.

Innerhalb des Gebäudes oder in unmittelbarer Nähe zum Gebäude befindet sich mindestens ein Gemeinschaftsraum für Begegnungen und gemeinschaftliche Aktivitäten.

Die Zielgruppe ist in der Regel im Gefahrenfall eigenständig zur Selbstrettung in der Lage.

Zu dieser Wohn- und Betreuungsform gehören beispielsweise Servicewohnanlagen für Senioren.

5.1.2. Brandschutzanforderungen Wohn- und Betreuungsform Typ 1

Bei dieser Wohn- und Betreuungsform handelt es sich um keinen Sonderbau, an den besondere Anforderungen gestellt werden können, da die Schwellenwerte des § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO nicht greifen. Personen, die in einem Gebäude des Wohn- und Betreuungsform Typs 1 wohnen, sind in der Regel in ihrer Selbstrettungsfähigkeit nicht erheblich eingeschränkt. Dies gilt auch für Servicewohnanlagen für ältere Menschen, die aufgrund der neuen Rechtslage nicht (mehr) als Sonderbauten einzustufen sind.

Da sich im Laufe der Zeit die Selbstrettungsfähigkeit der Bewohner, insbesondere bei einer Belegung mit überdurchschnittlich vielen älteren Menschen, verändern kann, ist vom Bauherrn/Betreiber einer Servicewohnanlage bereits bei der Planung eines Vorhabens abzuwägen, ob ein zweiter baulicher Rettungsweg ab einer gewissen Größenordnung von Wohneinheiten für überwiegend ältere Menschen im Gebäude nicht präventiv vorgesehen wird. Bei Vorhandensein eines zweiten baulichen Rettungsweges kann die Feuerwehr im Brandfall schneller und effektiver Rettungs- und Löschmaßnahmen durchführen. Denn es kann der Fall eintreten, dass die Bewohner zum Zeitpunkt des Bezugs des Gebäudes überwiegend zur Selbstrettung in der Lage sind.

Ältere Menschen möchten im besten Fall in der Wohnanlage bis an ihr Lebensende wohnen bleiben, auch wenn sich ihr Gesundheitszustand und ihre Mobilität im Laufe der Zeit verschlechtert und sie auf die Serviceangebote des Betreibers angewiesen sind. Im Zweifelsfall kann eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung entstehen, wenn sich die Wohn- und Betreuungsform Typ 1 zu einer anderen Wohn- und Betreuungsform entwickelt hat, weil der Sonderbautatbestand des § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO nunmehr dauerhaft erfüllt wird (erheblich eingeschränkte Selbstrettungsfähigkeit von mehr als 12 pflegebedürftigen oder behinderten Personen, die auf einen gemeinsamen Rettungsweg – z.B. Treppenraum – im Gebäude angewiesen sind). In einem solchen Fall wären nachträglich ein zweiter baulicher Rettungsweg oder andere geeignete Kompensationsmaßnahmen vom Bauherrn nachzurüsten (siehe auch Nr. 5.2.3).

5.2. Wohn- und Betreuungsform Typ 2

5.2.1. Merkmale Wohn- und Betreuungsform Typ 2

Bei der Wohn- und Betreuungsform Typ 2 können bis zu 6 Personen als kleine Gruppe oder Wohngemeinschaft in einer Wohnung zusammen wohnen. Möglich ist auch eine Gruppierung von mehreren Wohnungen für jeweils nur eine Person oder Paare mit angrenzenden Gemeinschaftsräumlichkeiten. In einem Gebäude / einer Wohnanlage können mehrere Wohnungen entweder auf einer Etage nebeneinander oder auf mehreren Etagen übereinander angeordnet sein. In dem Gebäude / der Wohnanlage können auch Menschen ohne Beeinträchtigungen wohnen (z.B. Familien).

Die betreffenden Personen benötigen aufgrund einer Behinderung oder einer Pflegebedürftigkeit Assistenz und/oder Pflege, deren Umfang je nach Bedarf sehr unterschiedlich sein kann.

Innerhalb des Wohnhauses oder in unmittelbarer Nähe zum Haus kann sich mindestens ein Gemeinschaftsraum für Begegnungen und gemeinschaftliche Aktivitäten befinden.

Je nach Unterstützungsbedarf sind die betroffenen Menschen im Gefahrenfall eigenständig zur Selbstrettung in der Lage oder sind in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkt und müssen von der Feuerwehr evakuiert werden.

5.2.2. Prüfung des zweiten Schwellenwerts

Insbesondere bei den Vorhaben der Wohn- und Betreuungsformen Typ 2 ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob es sich um einen Sonderbau handelt oder nicht. Das Vorhaben wird zum Sonderbau, wenn nach Angaben des Bauherrn zur Nutzungsbelegung der Nutzungseinheiten der zweite Schwellenwert überschritten wird (siehe Nr. 4.2). Dabei werden die übrigen „normalen“ Wohnungen für Menschen ohne Beeinträchtigungen nicht in die Berechnung für die Überschreitung der Schwellenwerte mit einbezogen, auch wenn in diesen Wohnungen unter Umständen pflegebedürftige Personen wohnen, die von ihren Angehörigen selbst versorgt werden.

Für die Beurteilung des Vorhabens hat der Bauherr im Baugenehmigungsverfahren darzulegen, wie viele Nutzungseinheiten für pflegebedürftige oder behinderte Personen (Wohn- und Betreuungsform Typ 2 und ggf. Typ 3) im Vorhaben errichtet werden sollen. Für die einzelnen Nutzungseinheiten sind Angaben zur geplanten Nutzungsbelegung (vorgesehene Zielgruppe) erforderlich, insbesondere zur voraussichtlichen Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner mit erheblich eingeschränkter

Selbstrettungsfähigkeit zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme (siehe Anlage 1, sog. Matrix zur Ermittlung der Personenanzahl im Gebäude).

a) Planerische Gestaltungshinweise, damit Vorhaben nicht zum Sonderbau wird

Es gibt einige entwurfsbestimmende Faktoren, mittels derer die Einstufung des Vorhabens zum Sonderbau vermieden werden kann. Insbesondere die Überschreitung des zweiten Schwellenwertes kann beeinflusst werden, da sich dieser auf die Anzahl von mind. 13 in ihrer Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkte Personen bezieht, die auf einen gemeinsamen Rettungsweg (z.B. Treppenraum) angewiesen sind.

Die Feuerwehr kann im Brand- und Gefahrenfall Personen, die in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkt sind, nicht wie im normalen Wohnungsbau mit Steck- oder Drehleitern über die Fenster der Nutzungseinheit retten, sondern muss die Personen über den Treppenraum evakuieren (ggf. mit Tragen, Rettungsmatratzen etc.). Sofern die Feuerwehr diesen gemeinsam genutzten Treppenraum für eine Evakuierung einer Nutzungseinheit nicht benutzen muss, zählen die Bewohner dieser Nutzungseinheit bezüglich des zweiten Schwellenwertes bei der Ermittlung der Gesamtanzahl der Personen, die in ihrer Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt sind, nicht dazu (Nutzungseinheit mit separat geführten 2. Rettungsweg).

• **Anordnung von Wohneinheiten im EG**

Insbesondere bei erdgeschossigen Nutzungseinheiten kann der zweite Rettungsweg baulich über einen direkten Ausgang aus jedem Bewohnerzimmer oder über einen gemeinsam genutzten, unverschließbaren Raum innerhalb der Wohnung (Küche, Wohnraum) über eine Terrassentür geführt werden, so dass die Feuerwehr hier einen zweiten baulichen Angriffsweg unabhängig vom ersten Rettungsweg über den Treppenraum hat. In solch einem Fall können die Personen der Nutzungseinheit bei der Ermittlung der Gesamtpersonenzahl in Bezug auf die Überschreitung des zweiten Schwellenwertes unberücksichtigt bleiben.

Beispiel: Es wird ein Vorhaben mit 4 Nutzungseinheiten für jeweils 4 pflegebedürftige oder behinderte Personen geplant (= insg. 16 Bewohnerinnen und Bewohner). Für die Ermittlung des Schwellenwerts wird davon ausgegangen, dass alle 16 Bewohner zur Selbstrettung nicht in der Lage sind. Da eine der vier Nutzungseinheiten im Erdgeschoss angeordnet ist und über einen zweiten baulichen Rettungsweg verfügt, der unabhängig vom ersten Rettungsweg (gemeinsamer Treppenraum) verläuft, wird das Vorhaben nicht als Sonderbau gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO eingestuft, da der Schwellenwert von mehr 12 Personen, die auf einen gemeinsamen Rettungsweg angewiesen sind, nicht überschritten wird.

• **Anordnung von rollstuhlgerechten Wohnungen im EG**

Dies gilt auch für erdgeschossige Wohnungen von Rollstuhlfahrern. Sofern es einen barrierefreien Ausgang ins Freie über die Terrassentür o.ä. unabhängig vom Treppenraum gibt, können Rollstuhlfahrer sich selbst in Sicherheit bringen im Gegensatz zu Wohnungen in Obergeschossen, in denen im Brandfall der Aufzug nicht zur Selbstrettung benutzt werden darf. Deshalb zählen Rollstuhlfahrer unabhängig von ihrer tatsächlichen Mobilität zu den Personen, die in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkt sind, sofern sie eine im Obergeschoss angeordnete Wohnung bewohnen.

- **Verteilung der Wohnungen auf mehrere Brandabschnitte**

Größere, komplexe Wohnanlagen (z.B. Bauantrag für eine Wohnanlage, bestehend aus mehreren aneinanderggebauten Einzelgebäuden, dabei wird jedes Gebäude i.d.R. durch einen Hauseingang mit eigener Hausnummer erschlossen) sind gemäß § 28 HBauO in Brandabschnitte zu unterteilen (alle 40 m innere Brandwand erforderlich). Für die Ermittlung der Gesamtanzahl an Personen, die erheblich in ihrer Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt sind, sind nur die Personen der Nutzungseinheiten eines Brandabschnittes/eines Gebäudes zu berücksichtigen, da der erste Rettungsweg i. d. R. der gemeinsame Treppenraum innerhalb des Brandabschnitts/des Gebäudes ist. Somit bietet sich eine Verteilung der Nutzungseinheiten für behinderte und pflegebedürftige Personen auf mehrere Brandabschnitte der Wohnanlage an, damit pro Brandabschnitt max. 12 in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkte Personen einen gemeinsamen Rettungsweg haben. Entsprechend sollte die Ermittlung der Personenanzahl pro Brandabschnitt erfolgen.

- **„Reserve“ einplanen**

Hinsichtlich der Anzahl der Personen, die in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkt sind, empfiehlt es sich für den Bauherrn ggf. bereits bei der Planung des Vorhabens - je nach vorgesehener Zielgruppe pro Nutzungseinheit – eine Reserve in Bezug auf die Ermittlung des zweiten Schwellenwerts zu berücksichtigen bzw. so zu planen, dass der Schwellenwert von mehr als 12 Personen bewusst unterschritten wird, um Spielraum hinsichtlich der möglichen Zusammensetzung zukünftiger Bewohner zu haben (siehe auch Nr. 5.2.3)

Beispiel: Es wird ein Vorhaben mit 4 Nutzungseinheiten für jeweils 4 pflegebedürftige oder behinderte Personen geplant (= insg. 16 Bewohnerinnen und Bewohner). Obwohl in Bezug auf die vorgesehenen Zielgruppen je Nutzungseinheit eine paritätische Belegung an Bewohnern geplant ist, die zur Selbstrettung in der Lage sind (d.h. je Nutzungseinheit sollen max. 2 Personen in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkt sein) wird angenommen, dass je Nutzungseinheit 3 Personen zur Selbstrettung nicht in der Lage sind, so dass der Schwellenwert von insg. 12 Personen, die auf einen gemeinsamen Rettungsweg angewiesen sind, deutlich unterschritten wird, um auf veränderte Hilfebedarfe einzelner Personen im Laufe der Zeit reagieren zu können.

5.2.3. Zukünftige Veränderungen der Zusammensetzung der Bewohnerschaft

Die Zusammensetzung der Bewohnerinnen und Bewohner im Gebäude kann sich im Laufe der Jahre verändern.

Sollte sich der Hilfebedarf einzelner Personen dahingehend verändern, dass sich die Anzahl der in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkten Personen erhöht, ist dem Hilfebedarf der betreffenden Personen durch entsprechende Betreuungsleistungen und -intensität Rechnung zu tragen. Anhaltspunkte für einen veränderten Hilfebedarf ist der Wechsel der behinderten / pflegebedürftigen Person in die nächsthöhere Hilfebedarfsgruppe (bei behinderten Menschen) bzw. in den nächsthöheren Pflegegrad (bei pflegebedürftigen Menschen). Sofern durch veränderte Hilfebedarfe der Bewohner der zweite Sonderbau-Schwellenwert gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO für einen längeren Zeitraum überschritten wird und somit mehr als 12 in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkte Personen auf einen gemeinsamen Rettungsweg angewiesen sind, sind zur Kompensation seitens des Eigentümers / Betreibers organisatorische Maßnahmen zu treffen (z.B. Erhöhung der Betreuungsintensität, organisatorische Brandschutzmaßnahmen ggf. in Abstimmung mit

der Feuerwache vor Ort o.ä.). Die Überschreitung des Sonderbau-Schwellenwerts kann vermieden werden, wenn von vornherein bei der Planung des Gebäudes – je nach vorgesehener Zielgruppe pro Nutzungseinheit – eine gewisse Reserve bei der Anzahl an Personen, die nicht zur Selbstrettung in der Lage sind, berücksichtigt wird (siehe Nr. 5.2.2 – „Reserve“ einplanen).

Der Eigentümer des Gebäudes bzw. der Betreiber ist für die ordnungsgemäße Benutzung und Betrieb der Nutzungseinheiten verantwortlich. Die im Baugenehmigungsverfahren abgegebene Erklärung zur Personenanzahl, die zur Selbstrettung nicht in der Lage sind, (s. Anhang Matrix) ist verbindlich. Ihre Einhaltung ist insbesondere zum Zeitpunkt des Erstbezugs und der Wiederbelegung einer Wohnung vom Eigentümer / Betreiber zu überprüfen.

Sofern sich die Zusammensetzung der Bewohnerinnen und Bewohner dahingehend ändert, dass die Wohnungen von einer anderen Zielgruppe genutzt werden oder sich die grundsätzliche Organisationsform ändert, liegt eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung vor, die vom Bauherrn bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu beantragen ist.

Beispiele für eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung:

a) Anstelle psychisch kranker Personen, die zur Selbstrettung in der Lage waren, sollen nun beatmungsbedürftige Menschen betreut werden, die in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkt sind. Dabei wird der zweite Schwellenwert dahingehend überschritten, dass mehr als 12 in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkte Personen auf einen gemeinsamen Rettungsweg angewiesen sind.

b) Eine Wohnanlage für ältere Menschen (Wohn- und Betreuungs-Typ I) hat sich im Laufe der Jahre zu einem anderen Wohn- und Betreuungstyp entwickelt, da 13 Personen aufgrund eines hohen Hilfebedarfs eine 24-stündige Betreuung benötigen. Das Gebäude ist langfristig zum Sonderbau geworden, da mehr als 12 in ihrer Selbstrettungsfähigkeit erheblich eingeschränkte Personen auf einen gemeinsamen Rettungsweg angewiesen sind.

5.2.4. Brandschutzanforderungen Wohn- und Betreuungsform Typ 2

Bei Überschreitung des zweiten Schwellenwerts in § 2 Abs. 4 Nr.9a HBauO wird das Vorhaben zum Sonderbau, an den folgende Brandschutzanforderungen gemäß § 51 HBauO gestellt werden:

a) Zwei bauliche Rettungswege

Für Vorhaben mit Nutzungseinheiten für behinderte und pflegebedürftige Personen ist bei Überschreitung des zweiten Schwellenwerts zwingend ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich (siehe Nr. 6). In der Regel sind an die übrigen „normalen“ Nutzungseinheiten im Gebäude keine erhöhten Sonderbau-Anforderungen zu stellen, d.h. auch die Führung des zweiten baulichen Rettungsweges kann auf die Sonderbau-Nutzungseinheiten beschränkt werden. „Normale“ Nutzungseinheiten im Gebäude müssen somit nicht zwingend an den zweiten baulichen Rettungsweg (z.B. zweite notwendigen Treppenraum) angeschlossen werden (siehe Nr. 4.2).

Sofern ein Bestandsgebäude zu einer Wohn- und Betreuungsform Typ 2 umgenutzt werden soll, die aufgrund der Überschreitung des Schwellenwerts zum Sonderbau wird, ist im Einzelfall zu prüfen, ob durch geeignete bauliche, technische oder organisatorische Kompensationsmaßnahmen auf die Errichtung eines zweiten baulichen Rettungswegs verzichtet werden kann.

b) Größe der Nutzungseinheit

Nutzungseinheiten mit einer Größe von mehr als 200 m² sind durch Trennwände gemäß § 27 HBauO in Teilnutzungseinheiten (sog. Kompartiments) zu unterteilen. Öffnungen in Trennwänden (z. B. Tür im wohnungsinternen Flur) sind mit feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen zu versehen. Türen dürfen z.B. mit Freilauftürschließer und Feststellanlage offengehalten werden, da im Brandfall nach Auslösung des integrierten Rauchmelders die Feststellung aufgehoben wird und die Tür selbständig schließt.

c) Gefahrenwarnanlage

Nutzungseinheiten für behinderte und pflegebedürftige Personen sind jeweils mit einer Gefahrenwarnanlage nach DIN VDE V 0826-2 (Entwurfsstand August 2017) und DIN EN 54 auszustatten. Dem Betreiber obliegt es, ein organisatorisches Konzept zur Alarmierung der Personen (Alarmorganisation) zu entwickeln. Darin ist anzugeben, wie und auf welche Weise bei einer Gefährdung Personen gewarnt werden. Entsprechend der Wahrnehmungsfähigkeit der Personen ist auch eine „stille Alarmierung“ möglich (siehe DIN VDE 0826-2, Anhang C „Konzeption einer stillen Signalisierung“).

Die Gefahrenwarnanlage ist vor Inbetriebnahme sowie jeweils innerhalb einer Frist von 3 Jahren wiederkehrend von einem Prüfsachverständigen für technische Anlagen und Einrichtungen gemäß Prüfverordnung zu überprüfen. Diese Prüfungen sind als Anforderung nach § 51 HBauO mit in den Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen.

5.3. Wohn- und Betreuungsform Typ 3

5.3.1. Merkmale Wohn- und Betreuungsform Typ 3

Sieben bis zwölf Personen leben in einer gemeinsamen Großraumwohnung zusammen und werden aufgrund eines hohen Hilfebedarfs in der Regel 24-stündig betreut. Die Wohn- und Betreuungsform dient dem Zweck, ausschließlich eine bestimmte Zielgruppe zu versorgen. Die Wohnung kann sich innerhalb einer Wohnanlage befinden, in der auch Menschen ohne Beeinträchtigungen leben (z.B. Familien). Sie können aber auch in unmittelbarer Nähe zu Wohn- und Betreuungsformen des Typs 1, 2 oder 5 liegen. Charakteristisch ist, dass die Personen in der Regel jeweils über Individualräume verfügen und sich Gemeinschaftsflächen (insb. Küche, Wohnzimmer, Hauswirtschaftsräume teilen).

Die Personengruppe ist in der Regel im Gefahrenfall zur Selbstrettung **nicht** in der Lage. Eine Evakuierung der Personen im Brand- und Gefahrenfall ist erforderlich.

Zu dieser Wohn- und Betreuungsform gehört beispielsweise eine Wohngemeinschaft für 10 Personen, die an Demenz erkrankt sind.

5.3.2. Brandschutzanforderungen Wohn- und Betreuungsform Typ 3

Bei Nutzungseinheiten der Wohn- und Betreuungsform Typ 3 handelt es sich im Regelfall um Sonderbauten, da aufgrund der Anzahl an Personen, die zur Selbstrettung nicht in der Lage sind, der erste Schwellenwert gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO (mehr als sechs Personen, die erheblich in ihrer Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt sind) überschritten wird.

An die Wohn- und Betreuungsform Typ 3 sind folgende Brandschutzanforderungen gemäß § 51 HBauO zu stellen:

a) Zwei bauliche Rettungswege

Für Nutzungseinheiten mit mind. 7 behinderten und/oder pflegebedürftigen Personen ist zwingend ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich (siehe Nr. 6). An die übrigen „normalen“ Nutzungseinheiten im Gebäude sind in der Regel keine erhöhten Sonderbau-Anforderungen zu stellen, d.h. auch die Führung des zweiten baulichen Rettungsweges kann auf die Sonderbau-Nutzungseinheit beschränkt werden (siehe Nr. 4.2). „Normale“ Nutzungseinheiten im Gebäude müssen somit nicht zwingend an den zweiten baulichen Rettungsweg (z.B. zweite notwendigen Treppenraum) angeschlossen werden.

Sofern innerhalb eines Bestandsgebäudes eine Nutzungseinheit zu einer Wohn- und Betreuungsform Typ 3 umgenutzt werden soll, ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob durch geeignete bauliche oder technische Kompensationsmaßnahmen auf die Errichtung eines zweiten baulichen Rettungsweges verzichtet werden kann.

b) Ausbildung von notwendigen Fluren innerhalb der Nutzungseinheit

Nutzungseinheiten mit max. 400 m² Bruttogrundfläche benötigen abweichend von § 34 HBauO keinen notwendigen Flur, sofern durch eine 24-stündige Präsenz an Betreuungskräften sichergestellt ist, dass im Brand- und Gefahrenfall unverzüglich mit der Evakuierung der Bewohner durch Betreuungskräfte vor Ort begonnen wird (Abweichungsantrag erforderlich). Allerdings sind die Flurwände des internen Wohnungsflures bzw. die Wände zwischen dem Wohnbereich und den Bewohnerzimmern in feuerhemmender Qualität und die Türen zu den Bewohnerzimmern dichtschießend auszubilden. Es gibt keine Beschränkung hinsichtlich der Brandlasten, d.h. der interne Wohnungsflur / offene Wohnbereich darf „normal“ möbliert und genutzt werden. Die Ausbildung von feuerhemmenden Wänden zwischen Bewohnerzimmern und Flur bzw. Wohnbereich soll im Brandfall die Rettung der Bewohner unterstützen, da sie länger geschützt in ihren Zimmern verbleiben können.

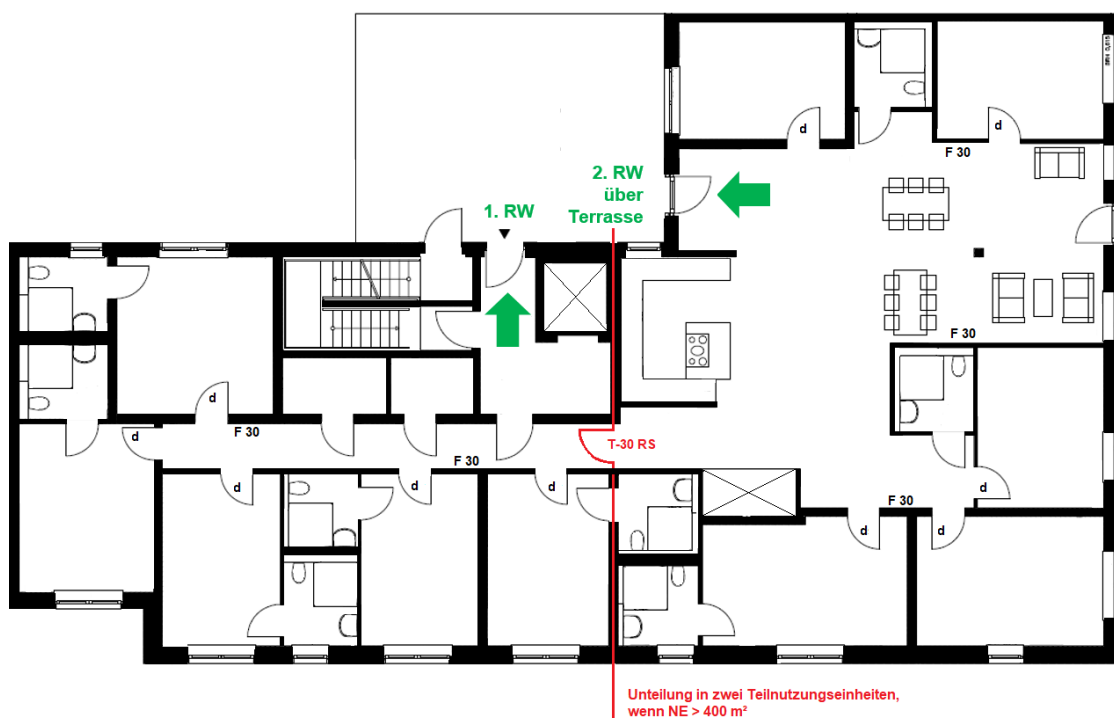


Abbildung 2: Beispiel Wohn- und Betreuungsform Typ 3 – Demenz-WG im EG

Ist keine 24-stündige Präsenz von Betreuungskräften vorgesehen, ist die Nutzungseinheit durch eine Trennwand gemäß § 27 HBauO in Teilnutzungseinheiten (Kompartiments) von höchstens 200 m² Größe zu unterteilen. Türen in dieser Trennwand (z.B. Tür im wohnungsinternen Flur) sind mit feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen zu versehen. Türen dürfen z.B. mit Freilauftürschließer und Feststellanlage offengehalten werden, da im Brandfall nach Auslösung des integrierten Rauchmelders die Feststellung aufgehoben wird und die Tür selbständig schließt. Bei einer Wohnungsgröße bis 200 m² sind keine erhöhten Anforderungen an die internen Flurwände bzw. die Wände zwischen dem offenen Wohnbereich und den Bewohnerzimmern zu stellen.

Nutzungseinheiten mit einer Größe von mehr als 400 m² sind durch Trennwände gemäß § 27 HBauO in Kompartiments von höchstens 200 m² Größe zu unterteilen. Aus den Kompartiments ist jeweils ein baulicher Rettungsweg direkt ohne Benutzung des angrenzenden Kompartiments direkt ins Freie (z.B. Terrassentür im gemeinschaftlich genutzten Bereich) oder in einen notwendigen Flur bzw. Treppenraum zu führen; der zweite bauliche Rettungsweg darf über das andere Kompartiment führen. Bei einer Unterteilung in Kompartiments bis zu 200 m² sind keine erhöhten Anforderungen an die internen Flurwände bzw. die Wände zwischen dem offenen Wohnbereich und den Bewohnerzimmern zu stellen.

c) Gefahrenwarnanlage

Nutzungseinheiten mit mind. 7 behinderten und/oder pflegebedürftigen Personen sind jeweils mit einer Gefahrenwarnanlage nach DIN VDE V 0826-2 (Entwurfsstand August 2017) und DIN EN 54 auszustatten. Dem Betreiber obliegt es, ein organisatorisches Konzept zur Alarmierung der Personen (Alarmorganisation) zu entwickeln. Darin ist anzugeben, wie und auf welche Weise bei einer Gefährdung Personen gewarnt werden. Entsprechend der Wahrnehmungsfähigkeit der Personen ist auch eine „stille Alarmierung“ möglich (siehe DIN VDE 0826-2, Anhang C „Konzeption einer stillen Signalisierung“).

Die Gefahrenwarnanlage ist vor Inbetriebnahme sowie jeweils innerhalb einer Frist von 3 Jahren wiederkehrend von einem Prüfsachverständigen für technische Anlagen und Einrichtungen gemäß Prüfverordnung zu überprüfen. Diese Prüfungen sind als Anforderung nach § 51 HBauO mit in den Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen.

d) Weitere Anforderungen

Es sind technische Vorkehrungen zur Vermeidung von Bränden im Küchenbereich (z. B. Herdabschaltung bei Nichtanwesenheit der Betreuungskräfte) vorzusehen. In der Nutzungseinheit sind Feuerlöscher in ausreichender Zahl und gut sichtbar vorzuhalten.

Der über die Nutzungseinheit Verfügungsberechtigte hat in Zusammenarbeit mit dem Dienstleister dafür zu sorgen, dass die Betreuungskräfte für die organisatorischen Brandschutzmaßnahmen regelmäßig geschult werden.

5.4. Wohn- und Betreuungsform Typ 4

5.4.1. Merkmale Wohn- und Betreuungsform Typ 4

Bei dieser Wohn- und Betreuungsform leben mehr als dreißig Personen aufgrund eines hohen Hilfebedarfs in einem Gebäude, das eine 24-stündige Betreuung sicherstellt. Die Wohn- und Betreuungsform dient ausschließlich dem Zweck, eine bestimmte Zielgruppe zu versorgen (z.B. pflegebedürftige ältere Menschen). Die Personen leben in Einzel-, Doppelzimmer oder Appartements mit Pantry-Küche. Ferner stehen Gemeinschaftsräume zur gemeinschaftlichen Beschäftigung und Versorgung zur Verfügung. Dazu zählen beispielsweise Küchen, Beschäftigungsräume, Räume zum Zwecke der Therapie, Ruheräume, Badezimmer, Toiletten, Dienstzimmer und Verwaltungsräume des Betreibers des Hauses.

Die Personengruppe ist in der Regel im Gefahrenfall zur Selbstrettung **nicht** in der Lage. Eine Evakuierung der Personen im Brand- und Gefahrenfall ist erforderlich.

Zu dieser Wohn- und Betreuungsform gehören beispielsweise Pflegeheime und größere Einrichtungen der Behindertenhilfe.

5.4.2. Brandschutzanforderungen Wohn- und Betreuungsform Typ 4

Bei diesen Einrichtungen, in denen mindestens 30 Personen leben, die im Regelfall nicht zur Selbstrettung in der Lage sind, handelt es sich um Sonderbauten gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO, an die besondere Anforderungen nach § 51 HBauO zu stellen sind. Aufgrund der Anzahl an Personen ist eine frühzeitige Alarmierung erforderlich, um frühzeitig eine horizontale Evakuierung der Personen in einen anderen Brandabschnitt zu ermöglichen.

a) Anforderungen an Bauteile

- **Tragende und aussteifende Bauteile**

Tragende und aussteifende Bauteile wie Wände, Stützen und Decken müssen feuerbeständig, in erdgeschossigen Einrichtungen feuerhemmend sein.

- **Trennwände**

Wände zwischen Aufenthaltsräumen, die den Bewohnern als Schlafräume dienen, sowie zwischen diesen und sonstigen Räumen (z.B. Hauswirtschafts- oder Abstellräume) sind als feuerhemmende Trennwände nach § 27 HBauO zu errichten. Dies gilt nicht für Wände von Sanitärräumen innerhalb der Wohnräume. Grenzen Wände dieser Sanitärräume allerdings an andere Räume, z.B. an einen Gemeinschaftsraum oder an einen notwendigen Flur, müssen diese Wände ebenfalls feuerhemmend ausgeführt werden. Sofern Bewohner ein Appartement, bestehend aus mehreren privaten Räumen (z.B. Schlaf-, Wohn- und Sanitärraum) bewohnen, sind innerhalb des Appartements zwischen den einzelnen Räumen keine Trennwände erforderlich.

Trennwände zum Abschluss von Räumen mit erhöhter Brandgefahr mit einer Bruttogrundfläche größer 10 m² müssen feuerbeständig sein (z. B. Räume zur Lagerung von Hygieneartikeln).

- **Außenwände**

Außenflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen einschließlich der Dämmstoffe und der Unterkonstruktionen müssen bei Gebäuden mit mehr als einem Geschoss über der Geländeoberfläche mindestens schwer entflammbar, bei Gebäuden ab der Gebäudeklasse 4 nichtbrennbar sein.

- **Evakuierungsabschnitte, Brandabschnitte**

Jedes Geschoss mit mehr als 20 Betten, ausgenommen ebenerdige Geschosse, muss durch feuerbeständige Wände, die auch die Anforderungen an Trennwände nach § 27 Abs. 4 und 5 HBauO erfüllen, in mindestens zwei möglichst gleich große Evakuierungsabschnitte unterteilt sein. Jeder Abschnitt muss eine eigene notwendige Treppe haben und über einen notwendigen Flur mit einem angrenzenden Evakuierungsabschnitt verbunden sein. Soweit Brandabschnitte (§ 28 Abs. 2 HBauO) erforderlich sind, treten Brandwände an die Stelle der feuerbeständigen Wände.

Öffnungen in Wänden von Evakuierungsabschnitten und von Brandabschnitten (Brandwände) sind nur im Bereich notwendiger Flure zulässig. Die Öffnungen in Wänden von Evakuierungsabschnitten müssen nach § 27 Abs. 5 HBauO feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Türen haben; diese Türen sind auch als Abweichung von § 28 Abs. 8 HBauO in Brandwänden zulässig, wenn die angrenzenden Flurwände in einem Bereich von 2,50 m beiderseits der Türen keine Öffnungen haben.

b) Anforderungen an die Rettungswegführung

- **Zwei bauliche Rettungswege**

Für jeden Aufenthaltsraum müssen in demselben Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige und möglichst entgegengesetzt liegende Rettungswege zu Ausgängen ins Freie oder zu notwendigen Treppenräumen vorhanden sein. Sie dürfen jedoch über denselben notwendigen Flur führen. Ein Rettungsweg darf über eine auch im Brandfall sicher benutzbare Außentreppe auf das Grundstück führen; dieser Rettungsweg gilt als Ausgang ins Freie.

In der Regel wird davon ausgegangen, dass im Brandfall eine Rettung mit Evakuierungsmatten vorgesehen ist. Unter dieser Voraussetzung ist eine lichte Durchgangsbreite für Türen zu Bewohnerzimmern von mind. 0,90 m ausreichend.

Türen im Zuge von Rettungswegen dürfen nicht verschließbar sein und keine Schwellen haben; sie müssen von innen leicht, in voller Breite zu öffnen sein und in Fluchtrichtung, bei zwei Fluchtrichtungen in Richtung des ersten Rettungswegs, aufschlagen. Die Türen dürfen mit Freilauftürschließer und Feststellanlage offengehalten werden, da im Brandfall nach Auslösung des integrierten Rauchmelders die Feststellung aufgehoben wird und die Tür selbständig schließt.

An Abzweigungen notwendiger Flure sowie an Türen im Zuge von Rettungswegen ist auf die Ausgänge deutlich und dauerhaft durch Sicherheitszeichen hinzuweisen. Die Sicherheitszeichen müssen beleuchtet sein.

- **Notwendige Treppen und notwendige Treppenräume**

Notwendige Treppen müssen für den Transport von Personen auf Tragen (DIN 13024-1) geeignet sein. Die Treppen müssen eine nutzbare Laufbreite von mindestens 1,25 m und auf beiden Seiten Handläufe ohne freie Enden haben; die Handläufe müssen fest und griffsicher sein und sind über Treppenpodeste fortzuführen. Treppenpodeste müssen eine Tiefe von mindestens 1,50 m haben.

Türen zu notwendigen Treppenräumen benötigen eine lichte Durchgangsbreite von mind. 0,90 m. Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, müssen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen. Wendeltreppen und Spindeltreppen sind nicht zulässig.

Mehrgeschossige Einrichtungen müssen an der obersten Stelle notwendiger Treppenräume Rauchabzüge im Sinne von § 33 Abs. 8 HBauO haben, die von jedem Geschoss aus bedient werden können.

- **Notwendige Flure**

In notwendigen Fluren mit nur einer Fluchtrichtung darf die Entfernung zwischen Türen von Aufenthaltsräumen und notwendigen Treppenträumen oder Ausgängen ins Freie nicht länger als 15 m sein.

Der notwendige Flur ist alle 30 m in Rauchabschnitte durch nicht abschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse zu unterteilen (§ 34 Abs. 3 HBauO). Die Türen der Bewohnerzimmer müssen dicht- und selbstschließend sein.

Wände notwendiger Flure müssen feuerhemmend sein. Bekleidungen, Putze, Dämmstoffe, Unterdecken und Einbauten müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen (§ 34 HBauO in Verbindung mit § 51 HBauO). Davon ausgenommen sind Wandbekleidungen mit einer Höhe bis 1 m aus schwerentflammenden Baustoffen mit geringer Rauchfreisetzung (B-s1-d0 nach DIN EN 13501-1) oder Vollholzprofile mit einer max. Höhe von 25 cm als Rammschutz.

In notwendigen Fluren können einzelne Ausstattungsgegenstände und Sitzgelegenheiten insbesondere in Flurerweiterungen zugelassen werden, wenn

- in den Fluren die Flucht in zwei Richtungen möglich ist,
- betrieblich sichergestellt wird, dass in den Bereichen mit Sitzgelegenheiten eine Rettungswegbreite von mindestens 1,50 m ständig freigehalten wird, und
- die Ausstattungsgegenstände und Sitzgelegenheiten nichtbrennbar sind und Polsterungen als schwerentflammbar mit geringer Rauchfreisetzung (B-s1-d0 nach DIN EN 13501-1) eingestuft werden.

Pflegestützpunkte, die offen zum notwendigen Flur ausgeführt werden, müssen einen feuerhemmenden Abschluss erhalten. Feuerschutzvorhänge sind möglich, wenn sie mindestens die Anforderung EI 30-sm (=feuerhemmend und rauchdicht) erfüllen. Eine weitere Abtrennung von Arbeitsbereichen oder Aktenlagern zu den Pflegestützpunkten ist dann nicht erforderlich.

c) Anforderungen an den anlagentechnischen Brandschutz

- **Brandmeldeanlage, Alarmierungsanlage, Blitzschutzanlage**

Einrichtungen müssen Brandmeldeanlagen mit automatischen Brandmeldern und mit nicht automatischen Brandmeldern (Handfeuermelder) haben (Kategorie I Vollschutz nach DIN 14675). Automatische Brandmeldeanlagen müssen durch technische Maßnahmen gegen Falschalarme gesichert sein (Betriebsart TM nach der Norm DIN/VDE 0833 Teil 2). Brandmeldungen müssen von der Brandmeldezentrale unmittelbar und automatisch zur Leitstelle der Feuerwehr weitergeleitet werden. In der Baugenehmigung ist festzulegen, dass technische Prüfungen nach § 15 PVO durchzuführen sind.

Einrichtungen müssen Alarmierungseinrichtungen haben, durch die im Gefahrenfall das Personal alarmiert werden kann (im Regelfall eine stille Alarmierung); die Alarmierungseinrichtungen müssen über die automatische Brandmeldeanlage bei Auftreten von Rauch ausgelöst werden.

Einrichtungen müssen Blitzschutzanlagen haben.

- **Feuerlöscheinrichtungen**

Einrichtungen müssen in notwendigen Fluren und Wohngruppenbereichen geeignete Feuerlöscher haben. Einrichtungen mit mehr als zwei Geschossen über der Geländeoberfläche benötigen zusätzlich nasse Steigleitungen mit geeigneten Wandhydranten.

ten in ausreichender Zahl, deren Funktionsfähigkeit ggf. durch eine Druckerhöhungsanlage zu gewährleisten ist. Die Feuerlöscheinrichtungen sind gut sichtbar und leicht zugänglich anzuordnen.

- **Aufzüge**

Aufzüge müssen mit einer dynamischen Brandfallsteuerung ausgestattet sein, die durch die automatische Brandmeldeanlage ausgelöst wird. Die Brandfallsteuerung muss sicherstellen, dass die Aufzüge des betroffenen Brandabschnitts das Erdgeschoss oder das diesem nächstgelegene, nicht von der Brandmeldung betroffene Geschoss unmittelbar anfahren und dort mit geöffneten Türen außer Betrieb gehen.

Es ist sicherzustellen, dass bei einem Brandereignis die Aufzüge in den nicht betroffenen Brandabschnitten weiterhin zur Verfügung stehen, um dort eine vertikale Evakuierung zu ermöglichen.

Um eine geschossweise Rauchübertragung über Aufzüge zu vermeiden, müssen die Öffnungen von Aufzugsschächten an einem Vorraum oder einem notwendigen Flur liegen. Die Wände der Vorräume müssen als Raum abschließende Bauteile feuerhemmend sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Öffnungen in den Vorräumen müssen rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse haben.

Aufzüge, die auch für Rettungsmaßnahmen eingesetzt werden sollen, sind als Evakuierungsaufzüge auszuführen. Die Leitungsanlagen für die Aufzüge sind bezüglich ihres Funktionserhalts im Brandfall wie Leitungsanlagen für Bettenaufzüge gemäß Leitungsanlagenrichtlinie einzustufen.

- **Sicherheitsbeleuchtung und Sicherheitsstromversorgung**

Einrichtungen müssen eine Sicherheitsbeleuchtung haben

- in notwendigen Fluren,
- in notwendigen Treppenträumen,
- in Räumen zwischen notwendigen Treppenträumen und Ausgängen ins Freie,
- in gemeinschaftlich genutzten Räumen von Gruppenwohnbereichen,
- in jedem Bewohnerzimmer mind. eine Brennstelle,
- für Sicherheitszeichen, die auf Ausgänge hinweisen.

Einrichtungen müssen eine Sicherheitsstromversorgung haben, die bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung den Betrieb der Sicherheitsbeleuchtung, der Alarmierungseinrichtungen, der Brandmeldeanlage und einer ggf. notwendigen Druckerhöhungsanlage für die Feuerlöscheinrichtung und die Bettenaufzüge übernimmt.

d) Betriebliche Brandschutzanforderungen und Nebenbestimmungen

Bei Einrichtungen sind betriebliche Brandschutzanforderungen festzulegen, insbesondere für folgende Regelungsinhalte:

- die Person, die eine Wohn- und Betreuungsform Typ 4 betreibt, hat eine/n Brandschutzbeauftragte/n und Selbsthilfekräfte für den Brandschutz zu bestellen.
- in Abstimmung mit der Feuerwehr ist eine Brandschutzordnung und ein Evakuierungskonzept zu erstellen, in dem die einzelnen Abläufe einer notwendigen Evakuierung festgeschrieben sind (Angaben über die Maßnahmen, die zur Rettung von Personen - insbesondere von Rollstuhlbenutzern und Kranken - erforderlich

sind sowie Angaben über die Lage und die Bedienung der Feuerlöscheinrichtungen und -anlagen, Rauchabzugsanlagen, Brandmelde- und Alarmierungsanlagen und der Brandmelde- und Alarmierungszentrale).

- Flucht- und Rettungspläne müssen für jedes Geschoss erstellt werden und an allgemein zugänglicher Stelle gut sichtbar ausgehängt werden. Es sind Feuerwehrpläne anzufertigen und der zuständigen Feuerwehrwache zur Verfügung zu stellen.
- das Personal ist bei Beginn des Arbeitsverhältnisses und danach mindestens einmal jährlich über die Bedienung der Alarmierungseinrichtungen zu unterweisen sowie über die Brandschutzordnung, das Verhalten und die Rettungsmaßnahmen bei einem Brand zu belehren.

Die betrieblichen Anforderungen sind als Bedingungen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

e) Erleichterungen für Wohngruppenbereiche (Wohn-u. Betreuungsform Typ 4)

Zeitgemäße Pflege- und Betreuungseinrichtungen werden heutzutage überwiegend als kleinteilige überschaubare Wohngruppen mit jeweils 8-12 Bewohnern strukturiert. Um insgesamt eine wohnlichere Atmosphäre und eine größtmögliche Normalität im Alltag zu erreichen, wird in Wohngruppen auf brandlastfrei zu haltende notwendige Flure verzichtet. Jeder Bewohner verfügt über einen individuellen Privatraum mit angegliedertem barrierefreien Duschbad. Die Privaträume der Bewohner gliedern sich um einen zentralen Wohnraum, in dem die Küche integriert ist. Jede Wohngruppe wird von einer ständigen Präsenzkraft betreut und bedarfsentsprechend von hinzukommendem Pflegepersonal versorgt.

• Voraussetzungen:

Eine Wohngruppe ist max. 400 m² groß, darf sich nur über ein Geschoss erstrecken und ist auf max. 12 Personen begrenzt. Zu einer Wohngruppe gehören die Individualräume der Bewohner der jeweiligen Wohngruppe, der gemeinschaftliche Wohn-, Koch- und Essbereich sowie der Gruppe zugeordneten Räume für Hauswirtschaft, Pflege- und Betreuungspersonal einschließlich der zugehörigen Abstellräume.

Eine Wohngruppe wird hinsichtlich der Rettungswegführung wie eine Nutzungseinheit betrachtet. Auf einen notwendigen Flur kann verzichtet werden (Abweichungsantrag erforderlich), wenn die folgenden Anforderungen eingehalten werden:

- (1) Von jeder Wohngruppe sind 2 entgegengesetzt liegende bauliche Rettungswege erreichbar, d.h. die Ausgänge aus der Wohngruppe münden in einen notwendigen Flur, Treppenraum, offenen Gang oder direkt ins Freie;
- (2) Die maximal zulässige Rettungsweglänge von 35 m des ersten Rettungsweges wird bis zum Zugang zu einem notwendigen Treppenraum an jeder Stelle der Wohngruppe eingehalten;
- (3) Der erste und der zweite Rettungsweg außerhalb der Wohngruppe werden nicht über denselben notwendigen Flur oder offenen Gang geführt. Der zweite Rettungsweg darf auch über einen notwendigen Flur einer benachbarten Wohngruppe geführt werden;

- (4) Ausgänge aus einer Wohngruppe, die nicht direkt ins Freie führen, werden als feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Türen (T30 RS-Türen) ausgebildet;
- (5) Zwischen zwei Wohngruppen sowie zwischen Wohngruppen und anderen Räumen werden mind. feuerhemmende Trennwände ausgeführt. Türen in diesen Trennwänden sind feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend;
- (6) Türen der Bewohnerzimmer und des Gemeinschaftsbereiches sind dicht- und selbstschließend bzw. sind mit einem Freilauftürschließer zu versehen.

Die übrigen Anforderungen (Nr. 5.4.2 a-d) sind einzuhalten.

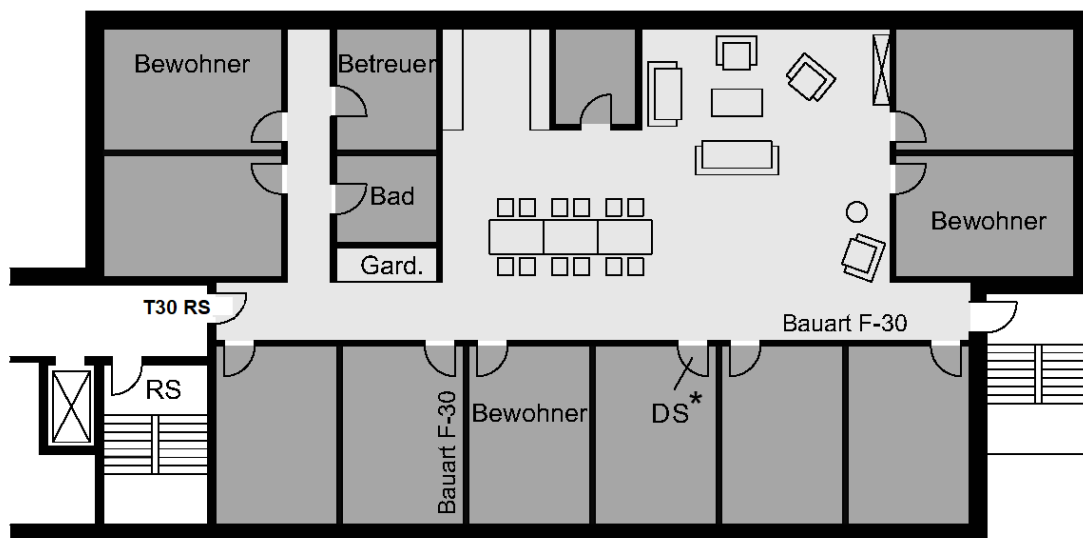


Abbildung 3: Beispiel Wohn- und Betreuungsform Typ 4 – Wohngruppenbereich 400 m²

5.5. Wohn- und Betreuungsform Typ 5

5.5.1. Merkmale Wohn- und Betreuungsform Typ 5

Mehr als 12 Personen halten sich **gastweise** (für mehrere Stunden am Tag und/ oder in der Nacht) oder für einen längeren Zeitraum (mehrere Wochen) in einem solitären Gebäude oder in einem Geschoss eines Wohngebäudes auf. Die Personen werden dort aufgrund ihres hohen Hilfebedarfs für den Zeitraum ihres Aufenthalts rund um die Uhr versorgt. Zu diesem Zweck stehen Gemeinschaftsräume zur gemeinschaftlichen Beschäftigung und Versorgung zur Verfügung. Dazu zählen beispielsweise Küchen, Beschäftigungsräume, Räume zum Zwecke der Therapie, Ruheräume, Badezimmer, Toiletten, Dienstzimmer und Verwaltungsräume des Betreibers. Zur Versorgung von Menschen in der letzten Lebensphase stehen zusätzlich Einzelzimmer, Doppelzimmer sowie Gästezimmer (z.B. für Angehörige) zur Verfügung. Die Betreuungsform kann auch in unmittelbarer Nähe zu Wohn- und Betreuungsformen des Typs I, II oder III liegen.

Die Personengruppe ist in der Regel im Gefahrenfall zur Selbstrettung **nicht** in der Lage. Eine Evakuierung der Personen im Brand- und Gefahrenfall ist erforderlich.

Zu dieser Wohn- und Betreuungsform zählen beispielsweise Einrichtungen der Tagespflege, Kurzzeitpflege sowie Hospize.

5.5.2. Brandschutzanforderungen Wohn- und Betreuungsform-Typ 5

Je nachdem für welche Zielgruppe das Vorhaben errichtet wird, handelt es sich entweder um einen Sonderbau gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO (z.B. Hospiz, Kurzzeitpflege) bzw. wenn es sich um eine Tageseinrichtung handelt, um einen Sonderbau gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 10 HBauO („Tageseinrichtungen für jeweils mehr als 10 Kinder, Menschen mit Behinderung oder alte Menschen“).

Grundsätzlich gelten für Vorhaben des Typs 5 die Brandschutzanforderungen, die für den Wohn- und Betreuungsform-Typ 4 unter Nr. 5.4.2 aufgeführt sind. Allerdings ist je nach Zielgruppe und Größe der Einrichtung im Einzelfall zu entscheiden, ob Erleichterungen von den o.g. Brandschutzanforderungen gewährt werden können.

a) Erleichterungen für Tageseinrichtungen

Bei reinen Tageseinrichtungen ist das Risiko im Vergleich zu Einrichtungen, in denen auch die Nacht verbracht wird, aufgrund des Personalschlüssels geringer einzustufen. Dies gilt insbesondere für Tageseinrichtungen mit einer max. Größe von 400m², die sich im Erdgeschoss befinden und die über einen zweiten baulichen Rettungsweg verfügen (direkte Ausgänge ins Freie, z.B. Terrassentüren).

Bei reinen Tageseinrichtungen genügt zur Alarmierung im Brandfall eine Gefahrenwarnanlage gemäß DIN VDE V 0826-2 (Entwurfsstand August 2017) und DIN EN 54. Dem Betreiber obliegt es, ein organisatorisches Konzept zur Alarmierung der Personen (Alarmorganisation) zu entwickeln. Darin ist anzugeben, wie und auf welche Weise bei einer Gefährdung Personen gewarnt werden. Entsprechend der Wahrnehmungsfähigkeit der Personen ist auch eine „stille Alarmierung“ möglich (siehe DIN VDE 0826-2, Anhang C „Konzeption einer stillen Signalisierung“).

Die Gefahrenwarnanlage ist vor Inbetriebnahme sowie jeweils innerhalb einer Frist von 3 Jahren wiederkehrend von einem Prüfsachverständigen für technische Anlagen und Einrichtungen gemäß Prüfverordnung zu überprüfen. Diese Prüfungen sind als Anforderung nach § 51 HBauO mit in den Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen.

6. Möglichkeiten der Ausbildung des zweiten baulichen Rettungsweges

Es gibt mehrere Möglichkeiten, den zweiten Rettungsweg baulich zu führen:

- zweiter Treppenraum: da der erste und zweite Rettungsweg horizontal über denselben notwendigen Flur führen dürfen, wird pro Geschoss ein notwendiger (Haus-)Flur gemäß § 34 HBauO errichtet, an den die einzelnen Nutzungseinheiten anschließen und von dem aus beide Treppenträume zu erreichen sind.
- als Außentreppe, die außen vor die Fassade gestellt wird: durch bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Außentreppe im Brandfall nicht durch Feuer beaufschlagt werden kann. Dafür ist die Treppe vor geschlossenen Wandscheiben anzuordnen. Die Wandscheibe muss soweit über die Abmessungen der Außentreppe hinausragen, dass eine Beflammung ausgeschlossen ist. Hierbei ist

der Brandausstrahlungsbereich von 120°, mindestens jedoch ein Abstand von 2,50 m zur Öffnungen in der Fassade, zugrunde zu legen. Da Außentreppen den Witterungsverhältnissen ausgesetzt sind, ist sicher zu stellen, dass sie auch bei Regen, Schnee oder Hitze sicher begehbar sind.

- als Laubengangerschließung gemäß § 34 Abs. 5 HBauO mit mind. 2 angeschlossenen notwendigen Treppenträumen bzw. außenliegenden Treppen
- als Sicherheitstreppenraum, in den kein Feuer und Rauch eindringen kann: der Sicherheitstreppenraum kann entweder als außenliegender Sicherheitstreppenraum oder als innenliegender Sicherheitstreppenraum mit einer Druckbelüftungsanlage ausgeführt werden. Die Erleichterungen für den Sicherheitstreppenraum in Wohngebäuden (siehe Bauprüfdienst 4/2016) können hier nicht angewendet werden.

Anlage 1 Angaben zu besonderen Wohn- und Betreuungsformen (sog. Matrix)

Vorhaben:

Belegenheit:

Name/ Funktion der für das Vorhaben verantwortlichen Personen:

I Geplante Wohneinheiten

Nr.		EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG
1.	Anzahl Wohnungen gesamt (Angabe je Geschoss)						
1.1	Anzahl Wohnungen für behinderte/ pflegebedürftige Personen gesamt (Angabe je Geschoss)						
1.2	Anzahl Bewohner pro Wohneinheit (WE) in Wohnungen für behinderte/ pflegebedürftige Personen						
	Anzahl der Bewohner pro WE	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...
	Anzahl der Bewohner pro WE	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...
	Anzahl der Bewohner pro WE	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...
	Anzahl der Bewohner pro WE	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...
1.3	Anzahl Bewohner pro Wohneinheit (WE) mit erhebl. eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit						
	Anzahl der Bewohner pro WE	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...
	Anzahl der Bewohner pro WE	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...
	Anzahl der Bewohner pro WE	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...
	Anzahl der Bewohner pro WE	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...	Nr. ... = ...
1.3.1	Anzahl Bewohner mit erheblich eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit gesamt (Angabe je Geschoss)						
1.4	Anzahl Bewohner mit erheblich eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit, die einen gemeinsamen Rettungsweg haben gesamt (Angabe für gesamtes Gebäude bzw. Brandabschnitt)						
1.5	Sonderbau gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO: - Schwellenwert 1 = pro WE mind. 7 Bewohner mit erheblich eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit oder - Schwellenwert 2 = insg. mind. 13 Bewohner mit erheblich eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit, die einen gemeinsamen Rettungsweg haben	Sonderbau ja <input type="checkbox"/> / nein <input type="checkbox"/>, weil....					

II Konzeption

1. Geplante Wohn- und Betreuungsformen:

	EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	5. OG	6. OG
Typ I							
Typ II							
Typ III							
Typ IV							
Typ V							

	Betreiber (Ja = + Nein= -)	Einzelmietverträge für die Bewohnerinnen und Bewoh- nern (Ja = + / Nein= -)	Mietvertrag wird unabhängig vom Dienstleistungsvertrag geschlossen (Ja = + / Nein= -)	Wohn-und Betreuungsvertrag (Ja = + / Nein= -)
Typ I				
Typ II				
Typ III				
Typ IV	+			
Typ V	+			-

2. Vorgesehene Zielgruppen

	EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	5. OG	6. OG
Menschen mit Behinderung							
Anzahl pflegebedürftiger älterer Menschen							
<u>Davon:</u>							
Anzahl beatmungspflichtiger Menschen und/ oder Menschen im Wachkoma							
Anzahl der Personen mit Rollstuhl							
Anzahl der Menschen mit einer behinderungsbedingten Seh- oder Hörbehinderung							

3. Dienstleister am Standort

Befindet sich mindestens ein Pflege- bzw. Betreuungsdienstleister im Gebäude (z.B. ein ambulanter Dienst)?

Ja/ Nein

Wenn ja, welche Räume sind für die Beschäftigten vorgesehen:

	EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	5. OG	6. OG
Anzahl der Dienstzimmer							
Anzahl der Aufenthaltsräume							
Anzahl der Personaltoiletten							
Anzahl der Umkleieräume							

Wenn nein: Wie sollen die aufgeführten arbeitsrechtlichen Anforderungen erfüllt werden:
