

**Bauprüfdienst (BPD) 2/2008**

**"Besondere Wohnformen für behinderte und ältere Menschen  
Bauaufsichtliche Anforderungen"**

| <b><u>Inhalt:</u></b>   | <b><u>Seite</u></b> |
|---|---------------------|
| <b>1 Gegenstand des Bauprüfdienstes</b>                             | 2                   |
| <b>2 Rechtsgrundlagen</b>   |                     |
| 2.1 Gesetze und Verordnungen  | 2                   |
| 2.2 Technische Baubestimmungen                                      | 2                   |
| <b>3 Beteiligung / Unterrichtung anderer Dienststellen</b>          | 3                   |
| <b>4 Definitionen der verschiedenen Wohnformen</b>                  |                     |
| 4.1 Wohn-Pflege-Einrichtungen                                       |                     |
| 4.1.1 Pflegeheime   | 3                   |
| 4.1.2 Wohngruppenorientierte Einrichtungen                          | 3                   |
| 4.2 Wohngemeinschaften für behinderte und ältere Menschen           | 4                   |
| 4.3 Servicewohnen   | 4                   |
| <b>5 Bauliche Anforderungen an Brandschutz und Barrierefreiheit</b> |                     |
| 5.1 Wohn-Pflege-Einrichtungen                                       |                     |
| 5.1.1 Pflegeheime   | 5                   |
| 5.1.2 Wohngruppenorientierte Einrichtungen                          | 10                  |
| 5.2 Wohngemeinschaften für behinderte und ältere Menschen           | 11                  |
| 5.3 Servicewohnen   | 12                  |
| <b>6 Hinweise auf sonstige Anforderungen</b>                        |                     |
| 6.1 Versammlungsstätten   | 12                  |
| 6.2 Anwendung der Normen zum Barrierefreien Bauen                   | 13                  |
| 6.3 Stellplätze   | 13                  |
| <b>7 Beispielskizzen</b>  | 14                  |

## **1 Gegenstand des Bauprüfdienstes**

Auf Grund des demografischen Wandels hat das Thema Wohnen im Alter einen höheren Stellenwert bekommen als in der Vergangenheit. Die Menschen werden immer älter und haben darüber hinaus andere Ansprüche an ihre Wohnsituation. Das klassische Pflegeheim mit langem Flur kann nicht die einzige Lösung sein. Ziel dieses Bauprüfdienstes ist es darum, einheitliche Anforderungen in Hamburg für verschiedene Wohnformen, insbesondere zum Thema Brandschutz, zu definieren.

Die verschiedenen Wohnformen unterscheiden sich durch den Bedarf an Betreuung der Bewohner, in der Organisationsform und darin, inwieweit noch eine eigene Häuslichkeit gegeben ist. Mit steigendem Betreuungsbedarf der Bewohner werden höhere bauliche Anforderungen gestellt.

Bei den in diesem Bauprüfdienst aufgeführten Wohnformen handelt es sich grundsätzlich um Sonderbauten nach § 2 Abs. 4 HBauO (Erläuterungen siehe Ziffer 4). Besondere Anforderungen nach § 51 HBauO sind vor allem deshalb erforderlich, weil gerade in Alten- und Pflegeheimen lebende Personen der Hilfe und Fürsorge bedürfen und daher für den Brandfall nutzungsspezifische Vorkehrungen zu treffen sind. Es ist davon auszugehen, dass sich die Bewohner in der Regel im Brandfall nicht selbst retten können.

Dieser Bauprüfdienst ist ein Arbeitsmittel, mit dem die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bezirksämter Empfehlungen und Erläuterungen zur Anwendung des § 51 HBauO gibt.

Alle im Folgenden dargestellten Wohnformen müssen auf Grundlage des § 52 Abs. 3 HBauO Anforderungen an die Barrierefreiheit erfüllen.

## **2 Rechtsgrundlagen**

### **2.1 Gesetze und Verordnungen:**

- Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 (HmbGVBl. S. 525), zuletzt geändert am 11.04.2006 (HmbGVBl. S. 157), insbesondere §§ 51 und 52
- Versammlungsstättenverordnung vom 05.08.2003 (HmbGVBl. S. 420), zuletzt geändert am 25.09.2007 (HmbGVBl. S. 343)

### **2.2 Technische Baubestimmungen**

- DIN 18024 Teil 2 (November 1996)  
Barrierefreies Bauen, Öffentlich zugängliche Gebäude, Planungsgrundlagen
- DIN 18025 Teil 1 (Dezember 1992)  
Barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Rollstuhlfahrer, Planungsgrundlagen
- DIN 18025 Teil 2 (Dezember 1992)  
Barrierefreie Wohnungen, Planungsgrundlagen

### **3 Zuständigkeiten / Beteiligung / Unterrichtung anderer Dienststellen**

- 3.1** Im konzentrierten Verfahren nach § 62 HBauO ist die Heimaufsicht zu beteiligen. Für die Zuordnung zu den einzelnen Wohnformen kann die Heimaufsicht Auskunft geben.
- 3.2** Bei Errichtung, baulichen Änderungen oder Nutzungsänderung von Einrichtungen nach Nr. 4.1 dieses Bauprüfdienstes ist die Feuerwehr auf Grund der Brandverhütungsschauspflicht dieser Objekte gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 5 der „Verordnung zur Durchführung der Brandverhütungsschau“ vom 21. Juni 1977 (GVBl. Seite 149), zuletzt geändert am 04.08.1999, auf Grund von § 6 des Hamburgischen Feuerwehrgesetzes vom 23. Juni 1986 (HmbGVBl. Seite 137), zuletzt geändert am 18.07.2001, zu unterrichten.

### **4. Definitionen der verschiedenen Wohnformen**

#### **4.1 Wohn-Pflege-Einrichtungen**

sind entgeltlich betriebene Einrichtungen, die dem Zweck dienen, älteren oder betreuungsbedürftigen Menschen Wohnraum zu überlassen und Verpflegung sowie weitergehende Betreuungsleistungen vorzuhalten.

Pflegeheime, wohngruppenorientierte Einrichtungen, Kurzzeitpflegeeinrichtungen und Hospize sind Wohn-Pflege-Einrichtungen.

##### **4.1.1 Pflegeheime**

Die Bewohner klassischer Pflegeheime leben in Einzel-, Doppel- oder Mehrbettzimmern. Eine größere Anzahl von Zimmern (für ca. 20 bis 30 Bewohner) mit eigenem Bad bilden eine Station oder eine Wohngruppe.

Charakteristisch für diese Versorgungsform sind lange, bauordnungsrechtlich notwendige Flure, abgetrennte Aufenthalts- und Speiseräume sowie die zentrale Versorgung aller Bewohner durch eine hauseigene Küche oder durch Anlieferung des Essens.

Baurechtliche Einstufung: Klassische Pflegeheime sind grundsätzlich als Sonderbauten nach § 2 Abs. 4 Nr. 9 HBauO einzustufen. Für die notwendigen Flure benennt dieser Bauprüfdienst Erleichterungen für Rauchabschnitte mit max. sechs Bewohnerzimmern (mit insgesamt nicht mehr als acht Bewohnern).

##### **4.1.2 Wohngruppenorientierte Einrichtungen**

Dieser Einrichtungstyp umfasst pro Gebäude maximal 80 Bewohnerinnen und Bewohner. In der Betreuung überwiegt die Alltagsbegleitung gegenüber der Pflege, die sich an der Versorgung in der eigenen Häuslichkeit orientiert und folgende Merkmale aufweist:

Charakteristisch für diese Einrichtungen ist, dass den Bewohnern Wohnraum mit einer Küche, Bad, Wohnzimmer sowie ein eigenes Schlafzimmer zur Verfügung steht. Die Bewohner wirtschaften und kochen innerhalb ihrer Wohngruppe mit Hilfe von Betreuungskräften überwiegend selbst.

Baurechtliche Einstufung: Wohngruppen in Wohn-Pflegeeinrichtungen sind grundsätzlich als Sonderbauten nach § 2 Abs. 4 Nr. 9 HBauO einzustufen. Die Anforderungen an die Wohngruppenbereiche beziehen sich auf Einheiten mit einer Grundfläche von max. 400 m<sup>2</sup> und einer Bewohnerzahl von max. 12 Personen. Innerhalb der Wohngruppenbereiche sind notwendige Flure nicht erforderlich.

Hinweis: Nach HeimMindBauV müssen Wohn- und Pflegeplätze unmittelbar von einem Flur erreichbar sein. Für die Erteilung einer Abweichung auf Grundlage von § 25a Heimgesetz ist die Heimaufsicht zuständig. Diese Regelung gilt bis zur vorgesehenen Änderung des Heimgesetzes und damit auch der HeimMindBauV.

#### 4.2 Wohngemeinschaften

Wohngemeinschaften sind in sich abgeschlossen, sie sind als einzelne Einheiten („Satelliten“) dezentral in der Stadt verteilt ohne baulichen Zusammenhang zu anderen Einrichtungen und haben einen wohnähnlichen Charakter. Sie dienen dem Zweck, pflege- oder betreuungsbedürftigen Menschen das Leben in einem gemeinsamen Haushalt und die Inanspruchnahme externer Pflege- oder Betreuungsleistungen gegen Entgelt zu ermöglichen. Die Nutzung als Wohnung im Sinne der HBauO ist bei diesen Wohngemeinschaften nicht gegeben, kommt dem aber sehr nahe.

Charakteristisch ist, dass die Mitglieder der Wohngemeinschaft jeweils ein Einzelzimmer bewohnen und sich Gemeinschaftsflächen (insbesondere gemeinsame Küche, Wohnzimmer, Hauswirtschaftsräume, etc.) teilen.

Baurechtliche Einstufung: Wohngemeinschaften ab sieben Personen, die einer ständigen Betreuung bedürfen, werden als Sonderbauten gewertet. Das heißt Wohngemeinschaften mit weniger als sieben Personen oder mit geringerem Betreuungsbedarf sind keine Sonderbauten.

Für die baurechtlichen Anforderungen ist es nicht relevant, ob die Wohngemeinschaft durch einen Träger oder durch Privatpersonen organisiert ist.

#### 4.3 Servicewohnen

Unter Servicewohnen versteht man entgeltlich betriebene Wohnformen, die dem Zweck dienen, älteren oder betreuungsbedürftigen Menschen Wohnraum zu überlassen und allgemeine Betreuungsleistungen (Grundleistungen) vorzuhalten.

Grundleistungen können z. B. Notrufdienste, die Vermittlung von Dienstleistungen, Informationen und haustechnische Leistungen oder darüber hinausgehende Betreuungsleistungen wie Pflege oder pädagogische Betreuung von bestimmten Anbietern sein.

Charakteristisch für diese Anlagen ist eine Anzahl kleinerer Wohnungen innerhalb eines Gebäudes, die jeweils über ein eigenes Bad, Küche sowie ein bis zwei Zimmer verfügen. Die Mieter bewohnen allein oder als Paar eine Wohnung; sie versorgen sich selbst. Für die gemeinsame Freizeitgestaltung und aktive Nachbarschaftspflege stehen häufig u. a. Gemeinschaftsräume und Teeküchen zur Verfügung.

Baurechtliche Einstufung: Ab einer Anzahl von 20 Wohnungen in einem Gebäude stellen diese Anlagen einen Sonderbau nach § 2 Abs. 4 Nr. 18 (i. V. m. mit Nr. 10) HBauO dar, da sie dann nach der Art und Nutzung vergleichbare Gefahren aufweisen wie Tageseinrichtungen für behinderte und alte Menschen (§ 2 Abs. 4 Nr. 18 i. V. m. Nr. 10 HBauO). Ein weiteres Indiz zur Beurteilung als Sonderbau ist die Berechnung der Stellplätze nach dem abgeminderten Stellplatzschlüssel von 0,2 nach Anlage 1 der Globalrichtlinie "Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze".

## 5 Bauliche Anforderungen an Brandschutz und Barrierefreiheit

In der Baugenehmigung sind die für die jeweiligen Wohnformen angegebenen Höchstgrenzen der Anzahl der Bewohner verbindlich aufzuführen.

Selbstschließend auszuführende Türen, die für die tägliche Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind, sind mit Freilaufschließern zu versehen.

### 5.1 Wohn-Pflege-Einrichtungen

Für Einrichtungen werden besondere Anforderungen nach § 51 HBauO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 Nr. 9 HBauO gestellt. Diese zielen insbesondere auf eine sichere Evakuierung der Bewohner mit eingeschränkter Mobilität im Brandfall. Hierfür ist eine frühzeitige Alarmierung erforderlich, um frühzeitig eine horizontale Evakuierung der Bewohner in einen anderen Brandabschnitt zu ermöglichen.

#### 5.1.1 Pflegeheime

Auch bei der klassischen Grundrisskonzeption von Pflegeheimen mit einem notwendigen Flur entstehen neue Konstellationen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurden zwei Varianten entwickelt, die sich hinsichtlich der Abschnittsbildung der notwendigen Flure und der Anforderungen an die Abschlüsse der angrenzenden Bewohnerzimmer unterscheiden.

Die im Folgenden aufgeführten Anforderungen gelten grundsätzlich für beide Varianten. Nur in den Bereichen, in denen diese voneinander abweichen, wird im Detail auf die jeweilige Variante Bezug genommen.

#### **Tragende und aussteifende Bauteile** ↗ § 25 HBauO

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

#### **Trennwände** ↗ § 27 HBauO

Wände zwischen Aufenthaltsräumen, die den Bewohnern als Schlafräume dienen, sowie zwischen diesen und sonstigen Räumen sind in der Bauart von feuerhemmenden Trennwänden nach § 27 HBauO zu errichten. Bei Leitungsdurchführungen (außer Lüftungsleitungen) ist ein Verschluss der verbleibenden Hohlräume zwischen Wandkonstruktion und Leitungen mit nicht brennbaren Baustoffen (z. B. Mineralfaserwolle mit einem Schmelzpunkt von mindestens 1.000°C) ausreichend.

Trennwände zum Abschluss von Räumen mit erhöhter Brandgefahr mit einer Bruttogrundfläche größer 10 m<sup>2</sup> müssen feuerbeständig sein (z. B. Räume zur Lagerung von Hygieneartikeln, wie z. B. Windeln).

#### **Außenwände** ↗ § 26 HBauO

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 der Gebäudeklasse 4 nicht brennbar sein.

#### **Evakuierungsabschnitte, Brandabschnitte** ↗ §§ 27, 28 HBauO

Jedes Geschoss mit mehr als 20 Betten, ausgenommen zu ebener Erde liegende 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 Wände nach Satz 1.

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.

#### **Rettungswege** ↗ § 31 HBauO

Für jeden Aufenthaltsraum müssen in demselben Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige und möglichst entgegengesetzt liegende Rettungswege zu Ausgängen ins Freie oder zu notwendigen Treppenträumen vorhanden sein. Sie dürfen jedoch über denselben notwendigen Flur führen. Anstelle eines dieser Rettungswege darf ein Rettungsweg 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. Ist ausnahmsweise eine Rettung in Betten geplant, müssen die Türen eine lichte Durchgangsbreite von mind. 1,25 m aufweisen.

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.

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 Treppenträume**

☐ → §§ 33, 52 HBauO

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 Treppenträumen 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 Treppenträume Rauchabzüge im Sinne von § 33 Abs. 8 HBauO haben, die von jedem Geschoss aus bedient werden können.

### **Notwendige Flure** ☐ → § 34 HBauO

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.

Bei Einrichtungen bestehen für die Ausbildung von notwendigen Fluren zwei Ausführungsvarianten:

Variante 1: Alle 30 m ist der notwendige Flur in Rauchabschnitte durch nicht abschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse zu unterteilen (§ 34 Abs. 3 HBauO). Die Türen der Bewohnerzimmer müssen dicht- und selbstschließend sein.

Variante 2: Der notwendige Flur ist in Rauchabschnitte mit bis zu sechs Bewohnerzimmern (mit insgesamt nicht mehr als acht Bewohnern) je Rauchabschnitt zu unterteilen, wobei jeder Abschnitt mit nicht abschließbaren, rauchdichten und selbstschließenden Abschlüssen auszustatten ist. Es genügen dichtschießende Abschlüsse zu den Bewohnerzimmern.

Ist eine Rettung mit Evakuierungsmatten vorgesehen, müssen notwendige Flure mindestens 1,50 m breit sein, ist ausnahmsweise eine Rettung in Betten vorgesehen, werden 2,25 m benötigt.

In notwendigen Fluren können im Rahmen des Sicherheitskonzeptes dieses Bauprüfdienstes einzelne Ausstattungsgegenstände und Sitzgruppen insbesondere in Flurerweiterungen zugelassen werden, wenn

- in den Fluren die Flucht in zwei Richtungen möglich ist,

- die Person, die die Einrichtung betreibt, sicherstellt, dass in den Bereichen der Pflegedienstplätze bzw. der Sitzgruppen eine Durchgangsbreite des Flurs von mindestens 1,50 m ständig freigehalten wird, und
- die Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenstände eine geringe Brandlast haben oder ein günstiges Brandverhalten aufweisen (z. B. Möbel aus Holz oder Metall, auch mit Polsterungen, jedoch keine Polstermöbel); weitere Brandlasten sind nicht zulässig (z. B. durch Bevorratung von Wäsche oder Pflegehilfsmitteln).

Angelagert an notwendige Flure sind auch Pflegedienstplätze geringen Umfangs zulässig, wenn eine brandschutztechnisch wirksame Abschottung erfolgt (z. B. E 30-Vorhänge nach DIN EN 13501 oder Verglasung in G 30-Qualität) und die für Flurerweiterungen aufgeführten Anforderungen erfüllt werden. Alternativ können Pflegedienstplätze auch in eigenen Brandbekämpfungsabschnitten angeordnet werden. Der Verlauf notwendiger Flure kann unterbrochen werden, wenn:

- die Flucht in zwei Richtungen möglich ist,
- eine Abtrennung mit feuerhemmenden Wänden und feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Abschlüssen erfolgt.

#### **Alarmierungseinrichtungen, Brandmeldeanlagen, Blitzschutzanlagen**

☐ → §§ 17, 43a HBauO

Einrichtungen müssen Brandmeldeanlagen mit automatischen Brandmeldern und mit nicht automatischen Brandmeldern (Handfeuermelder) haben (Vollschutz nach der Norm 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 Brandmelderzentrale unmittelbar und automatisch zur Leitstelle der Feuerwehr weitergeleitet werden. In der Baugenehmigung ist festzulegen, dass die technischen Prüfungen nach § 15 PVO durchzuführen sind.

Einrichtungen müssen Alarmierungseinrichtungen haben, durch die im Gefahrenfall das Personal alarmiert werden kann; die Alarmierungseinrichtungen müssen über die automatische Brandmeldeanlage bei Auftreten von Rauch ausgelöst werden. Zur Warnung der Bewohner sind geeignete Einrichtungen, im Regelfall eine stille Alarmierung, vorzusehen.

Einrichtungen müssen Blitzschutzanlagen haben.

#### **Feuerlöscheinrichtungen** ☐ → § 17 HBauO

Einrichtungen müssen in notwendigen Fluren und Gruppenwohnbereichen geeignete Feuerlöscher haben. Einrichtungen mit mehr als zwei Geschossen über der Geländeoberfläche benötigen zusätzlich nasse Steigleitungen mit geeigneten Wandhydranten in ausreichender Zahl. Die Feuerlöscheinrichtungen sind gut sichtbar und leicht zugänglich anzuordnen.



### **Aufzüge** ↗ § 37 HBauO

Aufzüge, die eigene Schächte im Sinne von § 37 HBauO haben müssen, sind mit einer Brandfallsteuerung auszustatten, die durch die automatische Brandmeldeanlage ausgelöst wird. Die Brandfallsteuerung hat sicherzustellen, dass die Aufzüge das nicht vom Rauch betroffene Eingangsgeschoss, ansonsten das in Fahrtrichtung davor liegende Geschoss, anfahren und dort mit geöffneten Türen außer Betrieb gehen.

Die Aufzüge, die auch für Rettungsmaßnahmen eingesetzt werden sollen, sind in der Bauart von Feuerwehraufzügen auszuführen. Die Leitungsanlagen für die Aufzüge sind bezüglich ihres Funktionserhalts im Brandfall wie Leitungsanlagen für Bettenaufzüge gemäß Leitungsanlagenrichtlinie einzustufen.

Einrichtungen mit dauerhaft bettlägerigen Personen in Obergeschossen mit mehreren Evakuierungsabschnitten müssen in jedem Evakuierungsabschnitt einen Aufzug haben, der für den Transport von Personen auf Tragen geeignet ist; erfolgt die Evakuierung mit Hilfe fahrbarer Betten, muss der Aufzug auch für den Transport dieser Betten geeignet sein. Diese Anforderung kann auch erfüllt werden durch die Anordnung eines Aufzugs mit geeignetem Vorraum, der von den jeweiligen Evakuierungsabschnitten unmittelbar erreichbar ist. Soweit in den Geschossen jeweils nur ein Evakuierungsabschnitt für den Aufenthalt dauerhaft bettlägeriger Personen bestimmt ist, genügt ein Aufzug im benachbarten Evakuierungsabschnitt.

### **Sicherheitsbeleuchtung und Sicherheitsstromversorgung**

#### ↗ § 17 HBauO

Einrichtungen müssen eine Sicherheitsbeleuchtung haben

- in notwendigen Fluren,
- in notwendigen Treppenräumen,
- in Räumen zwischen notwendigen Treppenräumen und Ausgängen ins Freie,
- in gemeinschaftlich genutzten Räumen von Gruppenwohnbereichen,
- in jedem Bewohnerzimmer mind. eine Brennstelle,
- in Gemeinschaftsbädern,
- in Schwesterndienstzimmern,
- für Sicherheitszeichen, die auf Ausgänge hinweisen (auch von Gruppenwohnbereichen).

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.

### **Flächen für die Feuerwehr** ☐ → § 5 HBauO

Einrichtungen müssen für Feuerwehrfahrzeuge geeignete Zufahrten, Aufstellflächen und ausreichende Bewegungsflächen entsprechend der Technischen Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr“ haben.

### **Betriebliche Brandschutzanforderungen und Nebenbestimmungen**

☐ → § 17 HBauO

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

- die Person, die ein Heim betreibt, hat eine/n Brandschutzbeauftragte/n und Selbsthilfekräfte für den Brandschutz zu bestellen;
- für das Heim ist eine Brandschutzordnung im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle zu erstellen sowie Feuerwehrpläne anzufertigen und der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. In der Brandschutzordnung sind auch die Maßnahmen, die zur Rettung von Bewohnern - insbesondere von Rollstuhlbenutzern und Kranken - erforderlich sind, festzulegen;
- 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.

#### 5.1.2 Wohngruppenorientierte Einrichtungen

Die nachfolgenden Anforderungen gelten für wohngruppenorientierte Einrichtungen bis zu einer Größe von 400 m<sup>2</sup> und bis zu 12 Bewohnern. Eine Kombination mit Einrichtungen nach 5.1.1 ist möglich.

Die wohngruppenorientierten Einrichtungen müssen die gleichen Anforderungen erfüllen wie in Ziffer 5.1.1; ein notwendiger Flur ist nicht erforderlich wenn die nachfolgenden Anforderungen erfüllt sind:

- jeder Wohngruppenbereich hat mindestens zwei entgegengesetzt liegende Ausgänge, die auf notwendige Flure, in notwendige Treppenträume, Laubengänge oder direkt ins Freie (auch über im Brandfall sicher benutzbare Außentreppen) auf das Grundstück führen. Die beiden Ausgänge dürfen nicht auf denselben notwendigen Flur führen. Der zweite Rettungsweg kann über einen notwendigen Flur als Schleuse auch in einen benachbarten gleichartigen Wohngruppenbereich führen;
- die Ausgänge aus den Wohngruppenbereichen, die nicht direkt ins Freie führen, haben feuerhemmende, selbstschließende und rauchdichte Abschlüsse von Öffnungen;

- zwischen Wohngruppenbereichen sowie zwischen Wohngruppenbereichen und anderen Räumen sind Trennwände nach § 27 HBauO vorhanden;
- die Türen in den Wänden zwischen den Bewohnerzimmern und den Gemeinschaftsräumen werden dicht- und selbstschließend ausgestattet.

#### Zusätzliche **betriebliche Brandschutzanforderungen** ↗ § 17 HBauO

Für wohngruppenorientierte Einrichtungen sind zusätzlich zu den in Ziffer 5.1.1 aufgeführten betrieblichen Brandschutzanforderungen folgende Regelungsinhalte erforderlich:

- Bei Wohngruppenbereichen muss eine 24-stündige Präsenz von Betreuungskräften sichergestellt sein, damit diese im Brandfall frühzeitig eingreifen und auch eine Evakuierung der Bewohner durchführen.
- In Wohngruppenbereichen sind die Koch- und Wärmegeräte der Gemeinschaftsküchen mit Sicherheitsvorrichtungen auszustatten, die auf die besonderen Erfordernisse der Benutzer abgestimmt sind. Für die Benutzung der Koch- und Wärmegeräte sind Regelungen in der Brandschutzordnung festzulegen.
- In der Brandschutzordnung sind zusätzlich Regelungen für die Selbstrettung unter Einbeziehung des Personals zu treffen.

Ist keine 24-stündige Präsenz von Betreuungskräften innerhalb der Einrichtung vorgesehen, die im Brandfall die Evakuierung durchführen, sind die einzelnen Wohngruppen in Kompartments von höchstens 200 m<sup>2</sup> mit Trennwänden zu unterteilen. Öffnungen in diesen Wänden sind mit feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen zu versehen.

Für Wohngruppen ohne Kompartimentbildung ist eine Abweichung von § 34 Abs. 1 HBauO wegen des Verzichts auf einen notwendigen Flur erforderlich.

## 5.2 **Wohngemeinschaften für behinderte und/oder ältere Menschen ab sieben Personen**

Die Anforderungen an die Wohngemeinschaften beziehen sich auf Einheiten mit einer Grundfläche von max. 400 m<sup>2</sup> und einer Bewohnerzahl von max. 10 Personen. Für den Brandschutz sind die Anzahl der Mitglieder einer Wohngemeinschaft, die Größe der Wohnung und der Betreuungsbedarf entscheidend, nicht aber die Organisationsform (durch einen Träger oder Privatpersonen).

### **Notwendige Flure** ↗ § 34 HBauO

Bei einer Wohngemeinschaft mit entsprechend pflegebedürftiger Zielgruppe (z. B. Menschen mit Demenz) muss eine 24-stündige Präsenz von Betreuungskräften sichergestellt sein, damit diese im Brandfall frühzeitig eingreifen und auch eine Evakuierung der Bewohner durchführen.

Ist keine 24-stündige Präsenz von Betreuungskräften innerhalb der Wohngemeinschaft vorgesehen, die im Brandfall die Evakuierung durchführen, sind die einzel-

nen Wohngruppen in Kompartments von höchstens 200 m<sup>2</sup> mit Trennwänden zu unterteilen. Öffnungen in diesen Wänden sind mit feuerhemmenden, dicht- und selbstschließendem Abschlüssen zu versehen.

Für Wohngemeinschaften ohne Kompartimentbildung ist eine Abweichung von § 34 Abs. 1 HBauO wegen des Verzichts auf einen notwendigen Flur erforderlich.

#### **Rettungswege** ↗ § 31 HBauO

Bei Neubauten sind zwei bauliche Rettungswege erforderlich. Für Bestandswohnungen mit bis zu acht Bewohnern ist im Einzelfall ein baulicher Rettungsweg vertretbar.

#### **Alarmierungsanlagen** ↗ § 17 HBauO

Innerhalb der Wohngemeinschaft ist eine Rauchfrühwarnanlage mit stiller Alarmierung zum Personal (Personalrufanlage) zu installieren.

#### **Löscheinrichtungen** ↗ § 17 HBauO

Es sind in der Wohngemeinschaft Feuerlöscher in ausreichender Zahl und gut sichtbar vorzuhalten.

#### **Besondere technische Vorkehrungen** ↗ § 17 HBauO

Es sind technische Vorkehrungen zur Vermeidung von Bränden im Küchenbereich (z. B. Herdabschaltung bei Nichtanwesenheit des Pflegepersonals) vorzusehen.

#### **Betriebliche Brandschutzanforderungen** ↗ § 17 HBauO

Der Verfügungsberechtigte der Wohnung hat in Zusammenarbeit mit dem Dienstleister dafür zu sorgen, dass alle MitarbeiterInnen zum Brandschutz geschult sind.

### **5.3 Servicewohnen**

Ab einer Anzahl von 20 Wohnungen in einem Gebäude sind beim Servicewohnen folgende Anforderungen zu stellen, um im Brandfall die sichere Evakuierung der Bewohner zu gewährleisten:

#### **Rettungswege** ↗ § 31 HBauO

Es ist ein zweiter baulicher Rettungsweg (oder eine vergleichbare Lösung) erforderlich; der zweite bauliche Rettungsweg kann auch als Außentreppe ausgeführt werden.

#### **Rauchwarnmelder** ↗ § 45 HBauO

Die einzelnen Wohnungen sind mit netzstrombetriebenen Rauchwarnmeldern auszustatten.

## 6 Hinweise auf sonstige Anforderungen

### 6.1 Versammlungsstättenverordnung

Bei Versammlungsräumen innerhalb einer Einrichtung, wie z. B. Speiseräume, die mehr als 200 Personen fassen, ist die Versammlungsstättenverordnung zu beachten. Das gilt auch, wenn es sich um mehrere kleinere Versammlungsräume handelt, die gemeinsame Rettungswege haben.

### 6.2 Anwendung der Normen zum Barrierefreien Bauen $\square \rightarrow$ § 52 HBauO

Für die Bewohnerzimmer bzw. Wohnungen ist zu unterscheiden zwischen:

- DIN 18025 Teil 1, Barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Rollstuhlbenutzer
- DIN 18025 Teil 2, Barrierefreie Wohnungen

Grundlage für die in diesem Bauprüfdienst erläuterten Wohnformen ist DIN 18025 Teil 2, alle Bewohnerzimmer bzw. Wohnungen sind entsprechend zu planen. Empfohlen wird aber, einen Anteil von 25 % der Bewohnerzimmer bzw. Wohnungen nach Teil 1 für Rollstuhlbenutzer zu planen. Dieser Anteil kann je nach Nutzerkreis variieren.

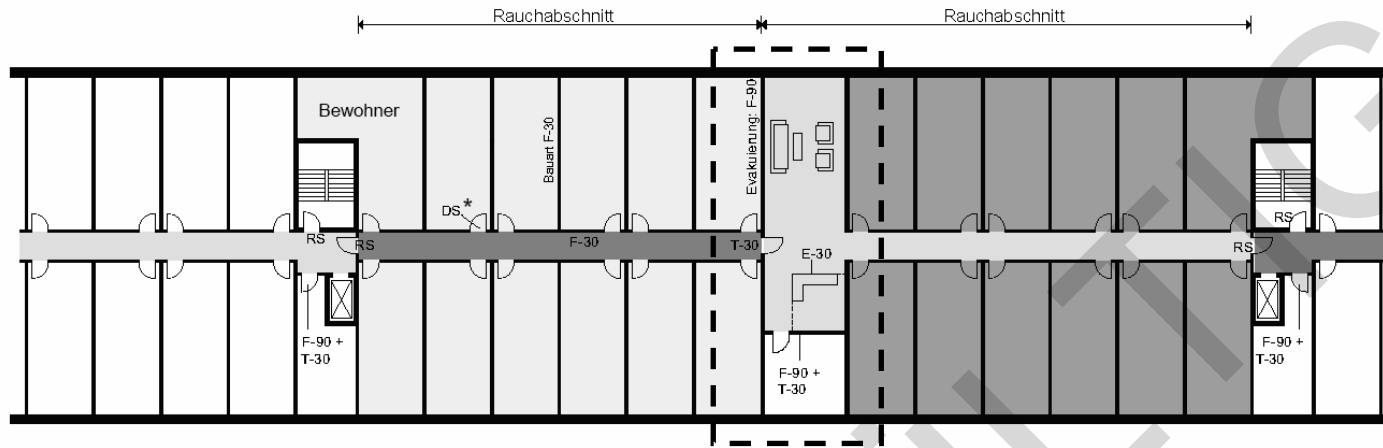
Für Bereiche einer Anlage, die dem allgemeinen Besucherverkehr dienen (z. B. Cafes), gilt § 52 Abs. 2 HBauO und damit die DIN 18024 Teil 2 (Barrierefreies Bauen, Öffentlich zugängliche Gebäude).

### 6.3 Stellplätze $\square \rightarrow$ § 48 HBauO

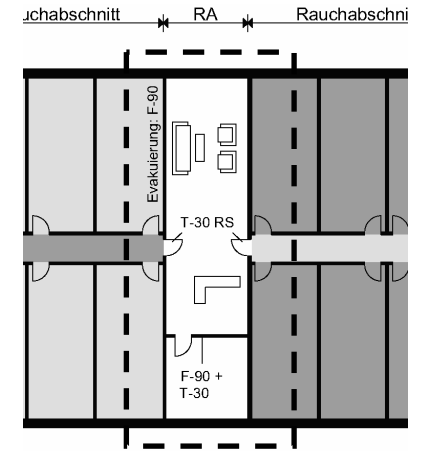
Die Globalrichtlinie „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ ist zu beachten. Bei Altenwohnungen (Servicewohnen) ist es gemäß Anlage 1 zur Globalrichtlinie möglich, einen Stellplatzschlüssel von 0,2 pro Wohnung anzusetzen. Dabei ist Nr. 4.3.3 der Globalrichtlinie zu beachten, wonach es eines Konzeptes bedarf, dass diesen reduzierten Stellplatzschlüssel rechtfertigt.

## 7 Beispielskizzen

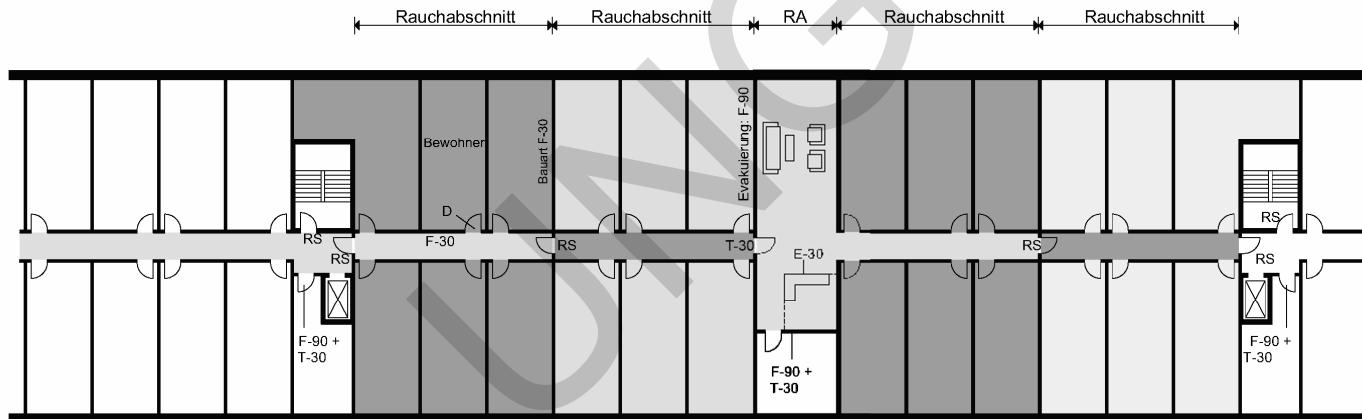
**Zu Ziffer 5.1.1. Pflegeheime mit notwendigem Flur nach Variante 1**



**Alternative, brandschutztechnische Ausführung der Pflegedienstplätze**

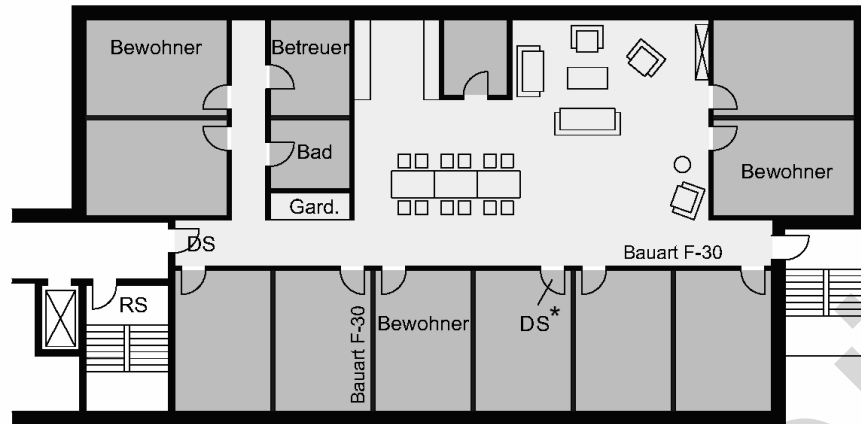


**Zu Ziffer 5.1.1. Pflegeheime mit notwendigem Flur nach Variante 2**

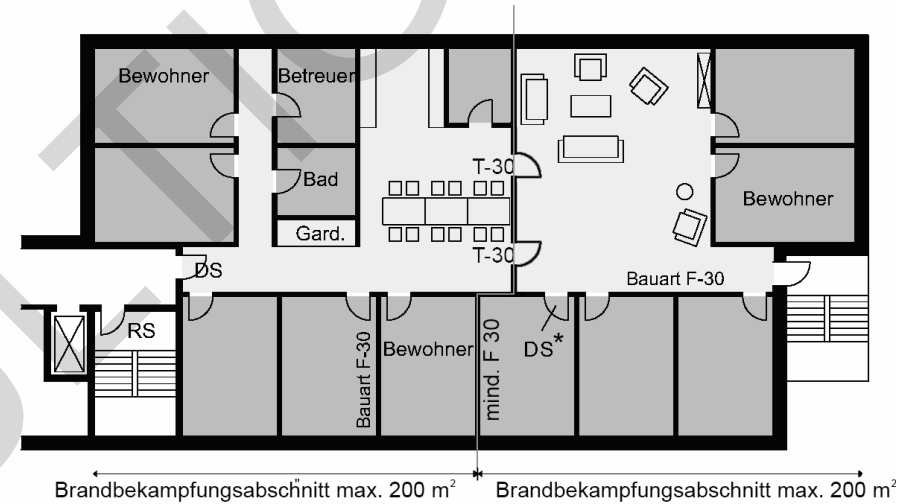


## Zu Ziffer 5.1.2. Wohngruppenorientierte Einrichtungen

### Wohngruppen mit zusätzlichen betrieblichen Brandschutzanforderungen



### Wohngruppen mit zwei Kompartments



- D dichtschießend
- DS dicht- und selbstschließend
- DS\* dicht- und selbstschließend mit Freilauftürschließern
- RS rauchdicht- und selbstschließend
- T30 nach DIN EN 1363 Teil 1 in Verbindung mit DIN EN 13501 Teil 1 und 2
- E 30 Feuerschutzvorhang in der Bauart E 30 mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung / Zustimmung im Einzelfall