

Ausführungsvorschriften zu Sonderbauten und Garagen (AV Sonderbauten - Garagen)

vom 1. Dezember 2017 (ABl. S. 6053)

Auf Grund des § 86 Absatz 9 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2016 (GVBl. S. 361), wird folgendes bestimmt:

1. Sonderbauten

1.1 Bei der Beurteilung von Sonderbauten gemäß § 2 Absatz 4 Nummer 1, 4, 7, 8 und 13 BauO Bln hat die Bauaufsichtsbehörde, hinsichtlich der Prüfung der Brandschutznachweise die Prüfsachverständige oder der Prüfsachverständige für Brandschutz, eine Ermessensentscheidung nach § 51 BauO Bln zu treffen, ob besondere Anforderungen gestellt werden müssen oder Erleichterungen gestattet werden können. Der Ausübung dieses Ermessens sind folgende von den Gremien der Bauministerkonferenz erarbeiteten Mustervorschriften in der jeweils aktuellen Fassung (veröffentlicht im Internet-Informationssystem is-argebau der Bauministerkonferenz unter www.bauministerkonferenz.de - Mustervorschriften / Mustererlasse - Bauaufsicht / Bautechnik) zu Grunde zu legen:

- Muster-Richtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern (Muster-Hochhaus-Richtlinie – MHHR)
- Muster einer Verordnung über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten (Muster-Verkaufsstättenverordnung – MVkVO)
- Musterverordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten (Muster-Versammlungsstättenverordnung – MVStättV)
- Muster-Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (Muster-Beherbergungsstättenverordnung – MBeVO). Hier ist zu beachten, dass die Anforderungen an Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Gastbetten auch für die Beurteilung in den Fällen gelten, in denen eine Beherbergung in Ferienwohnungen stattfindet.
- Muster-Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen (Muster-Schulbau-Richtlinie – MSchulbauR)

Dies gilt nicht für betriebliche Regelungen der Mustervorschriften, sofern entsprechende Regelungen in der Verordnung über den Betrieb von baulichen Anlagen (Betriebs-Verordnung – BetrVO) getroffen werden.

Bei der Anwendung der Muster-Hochhaus-Richtlinie – MHHR ist zu beachten, dass für Hochhäuser mit einer Höhe bis zu 25 m besondere Anforderungen gemäß § 51 BauO Bln nicht angemessen sind; die Anforderungen der BauO Bln an ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 sind ausreichend, sofern die Oberflächen ihrer Außenwände sowie ihrer Außenwandbekleidungen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sind.

1.2 Bei der Beurteilung von Sonderbauten gemäß § 2 Absatz 4 Nummer 9 BauO Bln hat die Bauaufsichtsbehörde, hinsichtlich der Prüfung der Brandschutznachweise die Prüfsachverständige oder der Prüfsachverständige für Brandschutz, eine Ermessensentscheidung nach § 51 BauO Bln zu treffen, ob besondere Anforderungen gestellt werden müssen oder Erleichterungen gestattet werden können. Der Ausübung dieses Ermessens ist **Anlage 1** zu Grunde zu legen.

Herausgeber:

2. Garagen

Brandschutznachweise sind auf der Grundlage der aktuellen Muster-Garagenverordnung – MGarVO (veröffentlicht im Internet-Informationssystem is-argebau der Bauministerkonferenz unter www.bauministerkonferenz.de - Mustervorschriften / Mustererlasse - Bauaufsicht / Bautechnik) aufzustellen; dabei ist folgendes zu beachten:

- Zu § 10 - Wände und Decken von Kleingaragen:

Die Regelung in Absatz 3, nach der für offene Kleingaragen eine Gebäudeabschlusswand nicht erforderlich ist, gilt auch für geschlossene eingeschossige Kleingaragen.

- Zu § 15 – Lüftung

Maschinelle Abluftanlagen nach Absatz 1 müssen sich in Großgaragen bei Auftreten von Rauch selbstständig einschalten und einer Temperatur von 300°C mindestens 60 Minuten standhalten; die Dauer des Funktionserhalts ihrer elektrischen Leitungsanlagen muss mindestens 60 Minuten betragen. Störungen der maschinellen Abluftanlage müssen zuverlässig erfasst und angezeigt werden.

3. Inkrafttreten

Diese Ausführungsvorschriften treten am 1. Januar 2018 in Kraft.

Anlage 1

Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Wohnformen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder mit Behinderung (Wohnformen-Richtlinie Berlin)

Erwägungsgründe:

Mit der Wohnformen-Richtlinie Berlin reagiert das Bauordnungsrecht auf den demografischen Wandel, der eine wachsende Anzahl pflege- und betreuungsbedürftiger Menschen zur Folge hat.

Im Zuge der gesellschaftlichen Veränderungsprozesse sind - entsprechend des im Sozialrecht verankerten Grundsatzes „ambulant vor stationär“ - in den letzten Jahren bundesweit, insbesondere auch in Berlin, neue betreute Wohnformen im Pflege- und im Behindertenbereich entstanden, die die bisherigen klassischen Wohnformen (stationäre Einrichtungen und ambulante Leistungserbringung in der Einzelhäuslichkeit) ergänzen.

Zu den neuen betreuten Wohnformen gehören insbesondere die ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, die sich für das gemeinschaftliche Leben in einer Wohngemeinschaft entscheiden, räumen der selbstbestimmten, normalen und teilhabeorientierten Lebensführung einen besonderen Stellenwert ein.

In den betreuten Wohnformen können bestimmte Zielgruppen leben wie etwa demenziell erkrankte Menschen, Wachkomapatienten, Langzeitbeatmungsbedürftige, AIDS-Patienten oder Menschen mit geistiger, körperlicher und / oder mehrfacher Behinderung. Es gibt auch gemischte Wohnformen, in den Hilfebedürftige und nicht hilfebedürftige Personen zusammen leben.

Nach dem Bauordnungsrecht müssen bauliche Anlagen so beschaffen sein, dass sich bei einem Brand in einem Gebäude die Personen selbst retten können. Bei Wohngebäuden wird davon ausgegangen, dass einzelne Personen, die wegen ihrer gesundheitlichen Einschränkungen oder Behinderungen nicht zur Selbstrettung fähig sind, durch ihre Mitbewohner gerettet werden.

Wohnen in einem Gebäude oder einer Wohnung Personen, die überwiegend nicht zur Selbstrettung fähig sind, erhöht sich das Risiko. Hier muss durch zusätzliche bauliche und betriebliche Maßnahmen die Personenrettung unterstützt werden.

Das Bauordnungsrecht hat die Pflicht, einen angemessenen Rahmen an Mindestanforderungen zum Brandschutz zu schaffen.

Daher soll den Berliner Bauaufsichtsbehörden mit dieser Richtlinie eine ermessenssteuernde Verwaltungsvorschrift an die Hand gegeben werden, die nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 BauO Bln für bestimmte Wohnformen mit bis zu jeweils 16 Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung gilt.

Für Wohnformen im Sinne dieser Richtlinie

- werden brandschutztechnische Sicherheitsniveaus definiert, die einerseits dem erhöhten Schutzbedürfnis von in der Regel nicht oder nur eingeschränkt zur Selbstrettung befähigten Personen Rechnung tragen, andererseits den Spielraum für eine selbstbestimmte, normale und teilhabeorientierte Lebensführung in überschaubaren und wohnlichen Lebenszusammenhängen erhalten,
- werden angemessene und wirtschaftlich vertretbare Anforderungen formuliert, so dass Wohnformen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, wie ambulant betreute Wohngemeinschaften, auch im Gebäudebestand realisiert werden können,
- wird den mit diesen Wohnformen berührten Personenkreisen wie Initiatoren dieser Wohnformen, Immobilieneigentümern, Entwurfsverfassern, Brandschutzsachverständigen und den Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung Planungssicherheit gegeben,
- werden den Bauaufsichtsbehörden für Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 BauO Bln Entscheidungskriterien für die Ausübung ihres Ermessens an die Hand gegeben, um einen einheitlichen bauaufsichtlichen Vollzug zu erreichen.

Nach § 51 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauO Bln können im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen besondere Anforderungen gestellt und Erleichterungen gewährt werden. Die möglichen besonderen Anforderungen und Erleichterungen werden in dieser Richtlinie für den Regelfall beschrieben.

Das Brandschutzkonzept der Richtlinie unterscheidet nach den Sonderbautatbeständen des § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe a, b und c BauO Bln. Es berücksichtigt die Präsenz von Pflege- und Betreuungskräften (auch Nachtwachen), Angehörigen und ehrenamtlichen Personen.

In den Fällen der Buchstaben a und b soll die Rettung dieser Personen hauptsächlich dadurch unterstützt werden, dass diese ausreichend lange in einem sicheren Bereich verbleiben oder dass diese Personen einen sicheren Bereich aufsuchen können. Dafür sieht das Brandschutzkonzept der Richtlinie alternativ eine Bereichs- oder Zellenlösung vor.

Im Falle des Buchstaben c beschreibt die Richtlinie, unter welchen Voraussetzungen keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen und deshalb ein zweiter baulicher Rettungsweg nicht erforderlich ist.

Ob gegebenenfalls andere Brandschutzkonzepte den örtlichen Gegebenheiten oder Planungsabsichten besser gerecht werden und ebenso geeignet sind, die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Schutzziele zu erfüllen, ist einzelfallbezogen zu entscheiden. Das Brandschutzkonzept soll sich jedoch grundsätzlich am Sicherheitsniveau und den Zielsetzungen dieser Richtlinie orientieren.

1 Anwendungsbereich

¹Diese Richtlinie regelt besondere Anforderungen und Erleichterungen im Sinne von § 51 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauO Bln für Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 BauO Bln, in denen jeweils bis zu 16 Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung wohnen, unabhängig davon, ob es sich dabei um Wohnungen, insbesondere für Wohngemeinschaften, oder um Einrichtungen handelt.

²In den Anwendungsbereich dieser Richtlinie fallen Wohnungen sowie Einrichtungen wie

- Kurz- oder Langzeitpflege,
- Tagespflege,
- stationäre Hospize,
- Wohnheime für Menschen mit geistiger, körperlicher und/oder mehrfacher Behinderung,
- Heime für behinderte Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene,
- therapeutisch betreute Einrichtungen bzw. Übergangseinrichtungen für Menschen mit seelischer Behinderung

wenn dort nicht mehr als 16 Personen betreut oder gepflegt werden.

³Nicht in den Anwendungsbereich fallen Nutzungseinheiten, in denen Pflege oder Betreuung in der Ehe und Familie erbracht wird.

⁴Nutzungseinheiten im Sinne dieser Richtlinie dienen dem Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist.

⁵Pflege und Betreuung im Sinne von Satz 4 liegen nicht vor, wenn neben dem Raum zum Wohnen lediglich geringfügige allgemeine Betreuungsleistungen (Serviceleistungen) zur Verfügung gestellt bzw. vorgehalten werden und das Entgelt hierfür im Verhältnis zum Entgelt für den Raum zum Wohnen nur von untergeordneter Bedeutung ist. ⁶Als geringfügige Serviceleistungen kommen beispielsweise hauswirtschaftliche Versorgung, Verpflegung oder allgemeine Dienstleistungen wie Notruf- oder Hausmeisterdienste, Informations- und Beratungsleistungen oder die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen in Betracht.

⁷Nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe a BauO Bln greift die Sonderbaueigenschaft erst ab 9 Personen mit Pflege- und Betreuungsbedarf.

⁸Nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe b BauO Bln sind Nutzungseinheiten für Personen mit Intensivpflegebedarf, z. B. Menschen mit apallischem Syndrom („Wachkoma“) oder mit Langzeitbeatmungsbedarf, Sonderbauten. ⁹Dies ist in der besonders eingeschränkten Selbstrettungsfähigkeit dieser Personen bzw. der in diesen Wohnformen häufig anzutreffenden technischen Hilfsmittel begründet. ¹⁰Auch die Sonderbaueigenschaft des Buchstaben b setzt voraus, dass die Wohnform zum Zwecke der Pflege oder Betreuung gegründet worden ist. ¹¹Deshalb haben Nutzungseinheiten, in denen ein Paar bereits lebt und nur aufgrund eines Unfalls ein Partner intensivpflegebedürftig wird, keine Sonderbaueigenschaft.

¹²Ein Sonderbau im Sinne von § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe c BauO Bln liegt vor, wenn mehrere Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung an einem gemeinsamen Rettungsweg liegen, der in der Addition für insgesamt mehr als 16 pflegebedürftige oder behinderte Personen bestimmt ist.

¹³Bei der Beurteilung der Sonderbaueigenschaft des Buchstaben c werden nur die Nutzungseinheiten betrachtet, die zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung gegründet wurden und auf einen gemeinsamen baulichen Rettungsweg angewiesen sind. ¹⁴Bei der Ermittlung der Personenzahl nach Buchstabe c bleiben Nutzungseinheiten, in denen Pflege oder Betreuung in der Ehe und Familie erbracht wird, unberücksichtigt. ¹⁵Erdgeschosswohnungen, die über einen eigenen Ausgang unmittelbar ins Freie führen, bleiben bei der Addition unberücksichtigt.

2 Bauliche Anforderungen, Rettungswege

2.1 Allgemeines

¹Soweit in dieser Richtlinie nichts anderes geregelt ist, genügen die Anforderungen, die die Bauordnung für Berlin an Wohnungen und Wohngebäude stellt. ²Soweit in bestehenden Wohnungen Nutzungseinheiten im Sinne dieser Richtlinie eingerichtet werden, sind in der Regel keine Anforderungen an Bauteile zu stellen, die über die Anforderungen dieser Richtlinie hinausgehen.

2.2 Anforderungen an Bauteile

¹In Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe a und b BauO Bln sind Bereiche nach 2.2.1 oder Zellen nach 2.2.2 zu bilden. ²Eine Ausbildung von Bereichen oder Zellen ist in Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe a BauO Bln nicht erforderlich, wenn

- a) in jedem Geschoss der Nutzungseinheit ein zweiter, jeder hilfebedürftigen Person zugänglicher und entgegengesetzt liegender Ausgang vorhanden ist, der unmittelbar ins Freie führt, oder
- b) in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 ein zweiter baulicher Rettungsweg ausgebildet ist.

2.2.1 Bereichslösung

¹In Nutzungseinheiten sind mindestens zwei Bereiche mit jeweils höchstens acht Betten zu bilden; eine Teilung in möglichst gleich große Bereiche ist anzustreben. ²Die Bereiche müssen voneinander durch Wände oder Decken getrennt sein, die als raumabschließende Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Bauteile des Gebäudes haben, jedoch müssen sie mindestens feuerhemmend sein. ³§ 29 Absatz 4 und 5 BauO Bln gilt entsprechend.

2.2.2 Zellenlösung

¹Bei der Zellenlösung sind die Wände und Decken der Schlafräume als raumabschließende Bauteile mindestens feuerhemmend auszubilden; dies gilt nicht für Außenwände. ²Türen in den Schlafräumen müssen, außer zu zugehörigen Sanitärräumen, dicht- und selbstschließend sein.

2.3 Rettungswege

¹Für Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 BauO Bln ist ein baulicher Rettungsweg ausreichend, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen (§ 33 Absatz 3 Satz 2 BauO Bln).

²Dies ist bei Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe a BauO Bln gegeben, wenn die baulichen Voraussetzungen nach Nr. 2.2 erfüllt sind; werden dabei Bereiche nach Nr. 2.2.1 ausgebildet, müssen die Rettungswege nach § 33 Absatz 1 BauO Bln von jedem Bereich unmittelbar erreichbar sein.

³In Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe b BauO Bln mit mehr als sechs Personen ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich. ⁴In den Fällen nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe c BauO Bln bestehen bis zu 24 Personen in der Regel keine Bedenken wegen der Personenrettung insbesondere bei Nutzungseinheiten, die

- a) so angeordnet sind, dass eine Brandausbreitung zwischen diesen Nutzungseinheiten für die Personenrettung ausreichend lang verhindert wird, oder

b) an einem Treppenraum liegen, der durch zusätzliche bauliche Maßnahmen (z.B. feuerhemmende und rauchdichte Abschlüsse) oder technische Anlagen mit Funktionserhalt so ertüchtigt ist, dass eine Personenrettung über den Treppenraum ausreichend lang ermöglicht wird.

2.4 Notwendige Flure

Notwendige Flure im Sinne des § 36 Absatz 1 Satz 1 BauO Bln sind innerhalb der Nutzungseinheit nicht erforderlich.

3 Rauchwarnmelder

In Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe a und b BauO Bln müssen alle Aufenthaltsräume und Flure miteinander vernetzte geeignete Rauchwarnmelder haben, die ständig betriebsbereit sind.

4 Feuerlöscher

In Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe a und b BauO Bln muss mindestens ein Feuerlöscher vorhanden sein.

5 Information über Verhalten im Brandfall

In Nutzungseinheiten nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe a und b BauO Bln muss an geeigneter Stelle eine Information über Verhalten im Brandfall angebracht sein.