

## ABSCHRIFT

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Bearbeiter/in	Telefon (030)	Datum	Geschäftszeichen
Fr. Pabst	9012 4735	08. 2000	VI F – 6949/15-1-1
Hr. Ewald	9012 7371		

Bezirksamt (alle) von Berlin  
Bau- und Wohnungsaufsichtsamt

### **Rundschreiben VI F Nr. 1/2000**

**Betr.:** Bauaufsichtliche Behandlung von Wohngebäuden mit Service-Einrichtungen und vollstationären Pflegeeinrichtungen (Alten- und Pflegewohnheime)

Anlass für die nachfolgenden Regelungen war der von SenStadt für notwendig erachtete Abstimmungsbedarf bezüglich bauaufsichtlicher Anforderungen an Seniorenwohn- und Seniorenpflegeeinrichtungen. Die Handhabung derartiger Fälle ist in den Bezirken sehr unterschiedlich; überwiegend wird § 50 BauOBln herangezogen, z.T. zusätzlich das Krankenhausorientierungspapier.

Zur Förderung eines einheitlichen Verwaltungshandelns sind die folgenden mit der Berliner Feuerwehr sowie der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales und Frauen abgestimmten Gesichtspunkte zu beachten.

Folgende Fakten sind für die Frage, welche bauaufsichtlichen Anforderungen sinnvoll sind, zu bedenken:

- Das Selbstrettungsprinzip gilt für den in Pflegeheimen lebenden Personenkreis nicht oder günstigstenfalls nur eingeschränkt; es handelt sich häufig um Personen, die in ihrem Orientierungsvermögen stark eingeschränkt sind.
- Ein Rettungstransport von Personen in ihren Pflegebetten kann nicht erfolgen, da die Betten in Pflegeheimen im Gegensatz zu Krankenhausbetten nicht über Rollen verfügen, die für den Transport der Pflegebedürftigen bestimmt sind. Der Rettungstransport kann bei stärker eingeschränkten Personen nur über den eigenen Rollstuhl, Tragen oder Rettungstücher erfolgen.
- Die rückläufige Personalausstattung der Pflegeheime legt eine frühzeitige Alarmierung im Brandfall nahe.

### **Kategorien von Seniorenwohnen**

Die bisher zum Teil Hilfsweise zur Begründung bauaufsichtlicher Anforderungen herangezogenen Eingruppierungen von Bewohnern nach **Pflegestufen** sind bauaufsichtlich irrelevant:

Anhand der Pflegestufen lässt sich keine Aussage zur Mobilität der Bewohner treffen.

Überdies können sich im Laufe des Aufenthalts der Bewohner im Heim ihre jeweiligen Pflegestufen ändern, sodass sie als Beurteilungsgrundlage der Bauaufsicht nicht sinnvoll sind.

Zudem fordert die Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales und Frauen, dass der Betreiber eine Belegung jedes Heimplatzes gewährleisten muss, die die Pflege der Stufe III nicht ausschließt, damit die Bewohner nicht nochmals innerhalb des Heimes umziehen müssen. Vorrangig sind diese Menschen dement und leiden unter Bewegungseinschränkungen.

Die **Pflegestufen** nach HeimG und HeimMindBauV haben also für die bauordnungsrechtliche Beurteilung dieser Nutzung keine Relevanz.

Auch das Orientierungspapier - Fassung 1985 - Grundsätze bauaufsichtlicher Anforderungen an Krankenhäuser<sup>1)</sup> findet hier keine Anwendung, denn es findet kein Bettentransport statt. Und es handelt sich hier nicht um Kranke bzw. Patienten, denn diese befinden sich in Krankenhäusern.

<sup>1)</sup> Siehe hierzu TOP 6.5 der 6. Amtsleitersitzung am 11. Dezember 1991, aufgehoben mit der Anlage zu TOP 1 der 36. Amtsleitersitzung am 8. Dezember 1999. Das Krankenhausorientierungspapier ist somit auch für Krankenhäuser nicht mehr anzuwenden.

Es sind drei Kategorien von Einrichtungen zu unterscheiden:

#### 1.1. Wohngebäude mit Service-Einrichtungen

Die älteren Menschen verfügen über eine eigene Wohnung und wohnen auch selbständig. Die einzelnen Wohnungen sind abschließbar. Mehrere altersgerechte Wohnungen werden in einem Wohngebäude zusammengefasst.

Die Betreuungsleistungen reichen von einfachen handwerklich-technischen bis pflegerisch-hauswirtschaftlichen und medizinischen Hilfen. Gemeinschaftseinrichtungen stehen zur Gestaltung des gesellschaftlichen und kulturellen Lebens zur Verfügung.

#### 1.1. Vollstationäre Pflegeeinrichtungen (Alten- oder Pflegewohnheime)

Bei vollstationären Pflegeeinrichtungen, zu denen auch Kurzzeitpflegeeinrichtungen gehören, wird neben der Unterkunft auch die Gewährung oder Vorhaltung von Verpflegung und Betreuung sichergestellt.

Bei diesen Einrichtungen müssen Wohn-, Schlaf- und Sanitärräume von außen zugänglich sein.

#### 1.1. Wohngebäude mit Service-Einrichtungen in Verbindung mit vollstationären Pflegeeinrichtungen (Alten- oder Pflegewohnheime)

Häufig werden Wohngebäude mit Service-Einrichtungen (1.1) mit vollstationären Pflegeeinrichtungen (1.2) kombiniert, sodass bei eventuellen gesundheitlichen Beeinträchtigungen die alten Menschen innerhalb der Einrichtung in den vollstationären Pflegebereich umziehen können.

### 1. **Bauaufsichtliche Anforderungen**

#### 1.1. Wohngebäude mit Service-Einrichtungen

Es gelten die Regelvorschriften der BauOBlN; über Ausnahmen nach § 45 Abs. 1 Satz 3 BauOBlN ist im Einzelfall zu entscheiden. Die Anzahl der Wohnungen im Gebäude und eine ggf. damit verbundene heimrechtliche Erlaubnis nach § 6 des Heimgesetzes ist bauordnungsrechtlich ohne Belang.

#### 1.1. Vollstationäre Pflegeeinrichtungen (Alten- oder Pflegewohnheime)

Angesichts der Einschränkungen der Bewohner dieser Einrichtungen ist es sinnvoll, das ansonsten geltende Prinzip, dass Sicherheit mit Erreichen ebener Erde außerhalb von Gebäuden gegeben ist, hier mit Erreichen eines "sicheren Bereichs" im Gebäude zu erfüllen.

Es ist vorauszusetzen, dass der Antragsteller die heimrechtlich begründeten baulichen Anforderungen bereits in den Bauvorlagen berücksichtigt hat.

Über die Regelvorschriften der BauOBlN hinaus sind auf der Grundlage des § 50 BauOBlN folgende Anforderungen zu stellen:

##### 1.1.1. Brandabschnitte

Die Rettung in den "sicheren Bereich" erfordert mindestens zwei Brandabschnitte.

Die Evakuierung der Bewohner erfolgt somit horizontal in den anderen, sicheren Brandabschnitt, wobei dessen Größe einschließlich der Pflegezimmer für die Aufnahme der Personen auch ausreichend sein muss.

In Gebäuden unter 40 m horizontaler Ausdehnung sind die Brandabschnitte durch mindestens feuerbeständige (F 90 AB) Wände zu bilden; bei nicht durchgehenden Wänden gilt § 26 Abs. 2 BauOBlN sinngemäß. Türen in diesen Wänden sind feuerbeständig auszuführen.

##### 1.1.1. Decken

Decken sind feuerbeständig (F 90 AB) herzustellen.

##### 1.1.1. Treppenräume

In jedem Brandabschnitt ist mindestens ein Treppenraum mit direktem Ausgang ins Freie vorzuhalten.

Im Falle eines Brandwandversprunges ist durch Einbau von feuerbeständigen Türen in Treppenträumen sicherzustellen, dass die Brandabschnitte voneinander abgeschottet sind.

#### 1.1.1. Aufzüge

Es gilt § 34 BauOBln; § 51 BauOBln bleibt unberührt bezüglich der öffentlich zugänglichen Bereiche der Anlagen.

Weitergehende heimrechtliche Forderungen bleiben ebenfalls unberührt.

#### 1.1.1. Brandmeldeanlage

Eine frühzeitige Alarmierung der Feuerwehr ist unabdingbar. Erforderlich ist eine Brandmeldeanlage, durchgeschaltet zur Feuerwehr.

Eine Hausalarmanlage ist bauaufsichtlich nicht erforderlich.

### 1.1. Wohngebäude mit Service-Einrichtungen in Verbindung mit vollstationären Pflegeeinrichtungen (Alten- oder Pflegewohnheime)

#### 1.1.1. Wände, Decken und Treppenträume

Es gelten die Anforderungen nach 2.1 und 2.2; in den Grenzbereichen jedoch immer die jeweils weitergehende Anforderung.

Ausnahmen nach § 45 Abs. 1 Satz 3 BauOBln sind nicht zu gewähren.

#### 1.1.1. Aufzüge

Gemeinsame Aufzüge für den Wohn- und den Heimbereich sind zulässig.

Es gilt § 34 BauOBln; § 51 BauOBln bleibt unberührt bezüglich der öffentlich zugänglichen Bereiche der Anlagen.

Weitergehende heimrechtliche Forderungen bleiben ebenfalls unberührt.

## 1. Zusammenfassung

1.1. Einrichtungen im Sinne des Heimgesetzes sind nicht immer gleichzeitig auch bauordnungsrechtlich Heime, sodass § 50 BauOBln angewendet werden müsste. Sofern die Betreiber/Träger von Einrichtungen nach 1.1 eine **Erlaubnis nach § 6 des Heimgesetzes** beantragen und diese dann erteilt wird, hat dies nicht zur Folge, dass die gesamte Anlage oder Teile davon bauordnungsrechtlich zu einem Heim wird.

1.2. Auch die Eingruppierungen von Bewohnern nach **Pflegestufen** sind bauaufsichtlich irrelevant. Alleiniger Maßstab zur Beurteilung dieser Vorhaben ist neben den Plänen und der Baubeschreibung insbesondere die Betriebsbeschreibung. Hiernach ist zu entscheiden, ob es sich um eine Einrichtung nach 1.1 oder 1.2 handelt.

Die Heimbewohner können sich überwiegend nicht mehr selbst retten, sie sind dann auf fremde Hilfe angewiesen.

Die **Evakuierung in den anliegenden "sicheren Bereich"** (Brandabschnitt) ist angesichts dieser vorgefundenen Randbedingungen ein realitätsnahes und angemessenes Rettungskonzept. Die Forderung von Bettenaufzügen ist derzeit nicht angemessen, da die Heime nicht mit Rollbetten ausgestattet werden.

1.1. Bei **gemischten Einrichtungen** ist eine Trennung zwischen der Wohnnutzung und der stationären Nutzung sowie vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen vorzunehmen. Besteht eine klare (funktionale) Abtrennung zwischen dem eigentlichen Wohnen (Wohnungen) und den Gemeinschaftseinrichtungen sowie ggf. dem stationär genutzten Pflegebereich, gibt es keine rechtliche Grundlage, für die Wohnungen Forderungen zu stellen, die von der Bauordnung abweichen, z.B. Forderung nach einem zweiten baulichen Rettungsweg.

1.2. Entsprechend ist auch über die Notwendigkeit von **Brandsicherheitsschauen** zu entscheiden: In Einrichtungen nach 1.1 ist ungeachtet einer Erlaubnis nach § 6 des Heimgesetzes keine Brandsicherheitsschau erforderlich, da es sich hierbei nicht um Anlagen gem. § 2 Abs. 1 Nr. 3 und 5 BrandsichVO handelt.

Im Auftrag

Gez. Zander