

Neues Baurecht Text Frank Dickmann, Volker Marzusch

In der Vergangenheit wurden in den Bundesländern die Standards der Krankenhausbauverordnung (KhBauVO) auf Betreuungseinrichtungen angewandt. Heute geht dies jedenfalls in den Bundesländern nicht mehr, die in ihren Landesheimgesetzen die Anwendbarkeit der KhBauVO ausgeschlossen haben.



Seit Ende Mai 2011 liegt ein Entwurf zur Ergänzung der Musterbauordnung vor, die sich mit den Anforderungen an Einrichtungen und Wohngemeinschaften befasst (Muster-Verordnung über Anforderungen an Wohnungen und Einrichtungen für volljährige Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, MWoPV). Unabhängig davon haben einzelne Bundesländer eigene, neue Verwaltungsvorschriften erlassen. NRW etwa die Richtlinie vom 17.03.2011 über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen.

Der Gesetzgeber der Bauordnungen und die oberste Bauverwaltung als Richtliniengeber stehen dabei immer vor einer grundsätzlichen Frage: Soll der Einrichtungsbegriff aus dem Ordnungsrecht (HeimG und Heimgesetze der Länder) verwendet werden oder folgt das Baurecht eigenen Kriterien?

Das Problem der Vollzugsbehörden wird in dem Entwurf der MWoPV wie folgt skizziert: schon die bauordnungsrechtliche Einstufung sei nicht immer leicht und die Abgrenzung des Ordnungsrechts helfe dabei nicht weiter, weil der Schutzzweck der Heimgesetze ein anderer sei.

Dann werden drei wesentliche Kriterien aus baufachlicher Sicht genannt:

- Bereitstellung eines angemessenen Sicherheitsniveaus für Bewohner
- Vermittlung von Rechtssicherheit
- Sicherstellung eines einheitlichen Verwaltungshandelns

Damit sind die Fragen etwa der strukturellen Abhängigkeit, wie sie etwa im Ordnungsrecht eine wesentliche Rolle spielen, aus bauaufsichtlicher Sicht irrelevant.

Der Befund ist klar, wenngleich für die Praxis bedauerlich: der Einrichtungsbegriff wird in den verschiedenen Rechtsgebieten nicht einheitlich verwendet. Das Baurecht bildet eigene Begrifflichkeiten und Abgrenzungen und blendet die Abgrenzungsentscheidungen des Ordnungsrechts und auch des Leistungsrechts aus.

Vergleichsweise einfach ist die Lage noch bei klassischen vollstationären Einrichtungen. Diese sind bauaufsichtlich als Sonderbauten einzustufen. In NRW etwa zählt der Katalog der Sonderbauten des § 68 Landesbauverordnung (BauONW) ausdrücklich Pflegeheime auf.

Schwieriger ist die Abgrenzung bei teilstationären Einrichtungen, bei kleinteiligen Wohngruppenkonzepten und insbesondere bei Einrichtungen, die leistungsrechtlich in die ambulante Versorgung fallen und ordnungsrechtlich nicht als Einrichtung gelten. Wie im Ordnungsrecht ist die Einordnung von Senioren-Wohngemeinschaften am schwierigsten. Der Entwurf der MWoPV grenzt pauschal nach der Bewohnerzahl ab. Wenn in der Wohnung mindestens sieben und maximal zwölf Bewohner wohnen, sollen noch die Regelbauvorschriften gelten, modifiziert um bestimmte Brandschutzvorschriften. Die nordrhein-westfälische Richtlinie fragt dagegen nach Eigen- oder Fremdorganisation der Wohngemeinschaft, nimmt also eine dem Ordnungsrecht ähnliche Abgrenzung vor.



DHPG Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater ist eine Wirtschaftskanzlei mit Schwerpunkten im Gesellschaftsrecht, Steuerrecht und Insolvenzrecht. Die DHPG Gruppe gehört zu den 15 größten Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaften in Deutschland. Die DHPG ist mit über 350 Mitarbeitern an sechs Standorten im Rheinland vertreten. Zu den Spezialkompetenzen am Standort Euskirchen zählt die Beratung von Unternehmen der Pflegebranche in steuerlicher, betriebswirtschaftlicher, rechtlicher und konzeptioneller Hinsicht.

Rechtsanwalt Frank Dickmann berät Pflegeeinrichtungen. Er ist Autor eines juristischen Kommentars zum nordrhein-westfälischen Einrichtungsrecht (WTG).



DHPG

Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Carmanstraße 48 · D-53879 Euskirchen

Fon +49(0)2251.7009-0 · rae-euskirchen@dhp.de

www.dhp.de





Bauaufsichtliche Anforderungen

Aus der Schnittmenge der MWOV und bereits erlassener Richtlinien einzelner Bundesländer lassen sich folgende Aussagen zu den bauaufsichtlichen Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsbedarf treffen:

Bei tragenden und aussteifenden Bauteilen gelten die Vorgaben der Landesbauordnungen (LBO). Zu beachten ist, dass einige Anforderungen über die LBO hinausgehen können. So müssen zum Beispiel in NRW bei Gebäuden mittlerer Höhe auch raumabschließende Bauteile in spezifischen Bereichen, wie Wände innerhalb von Raumgruppen, grundsätzlich feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Bei Gebäuden geringer Höhe sieht die Richtlinie Erleichterungen gegenüber der LBO NRW vor. So dürfen hier unter bestimmten Vorgaben auch brennbare Baustoffe in tragenden Bauteilen verwendet werden.

Wohn-Pflege-Bereiche mit Gruppenwohnbereichen in Obergeschossen sind auf 500 m² Brutto-Grundfläche beschränkt und sollen eine Bewohneranzahl von 10 Personen

nicht überschreiten. Größere Einheiten können genehmigt werden, wenn sie zwei, durch eine feuerbeständige Brandwand getrennte Brandabschnitte mit jeweils eigenem, notwendigem Treppenraum vorweisen. Auch alternative Maßnahmen, wie der Einsatz von automatischen Feuerlöschanlagen, können im Rahmen einer genehmigungsbedürftigen Abweichung vom Baurecht zur Kompensation von Größenüberschreitungen beitragen.

Jeder Aufenthaltsraum in Obergeschossen muss über zwei, möglichst entgegengesetzt liegende Rettungswege ins Freie verfügen. Bei Raumgruppen gilt diese Anforderung für die Raumgruppe und nicht für den einzelnen Aufenthaltsraum innerhalb der Raumgruppe.

Wände von Fluren, die als Rettungswege dienen, sind insgesamt feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Bauteilen herzustellen. Die nutzbare Flurbreite muss an jeder Stelle mindestens 1,50 m, bei Rettung von Personen in Betten mindestens 2,25 m betragen. Die Rettungsweglänge von jedem beliebigen Aufenthaltspunkt zu einem notwendigen Treppenraum oder ins Freie darf nicht länger als 35 m sein. Einbauten, Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenstände in notwendigen Fluren mit geringer Brandlast, wie zum Beispiel Sitzgruppen aus Holzgestellen mit schwerentflammenden Bezugstoffen sind zulässig soweit sie die erforderliche Flurbreite nicht verkleinern.

Türen zu privaten Wohnerräumen

innerhalb einer Raumgruppe müssen neben dichtschießend auch selbstschließend sein und über einen Freilauf-Türschließer verfügen. Diese kostenintensive Ausstattung kann entfallen, wenn die Privaträume an einem notwendigen Flur mit entsprechenden Türabschlüssen liegen. Nach der Richtlinie in NRW besteht diese Anforderung an die Türen auch dann nicht, wenn durch eine ausreichende Anzahl von Personal (mind. zwei Personen pro 40 Bewohner) die Rettung von Bewohnern aus dem Gefahrenbereich im Brandschutzkonzept nachgewiesen wird.



Volker Marzusch, Architekt

Zur technischen Ausrüstung einer Einrichtung gehören eine flächendeckende Brandmeldeanlage mit Aufschaltung auf die

Feuerwehr und stiller Alarmierung des Personals, eine Sicherheitsbeleuchtung und eine Sicherheitsstromversorgungsanlage.

Die Gebäude sind mit einer Blitzschutzanlage auszustatten und Gebäude mittlerer Höhe müssen neben Feuerlöschern trockene Steigleitungen mit Entnahmestellen für die Feuerwehr in jedem Geschoss haben.

Mehr zum Thema:
Zeitschrift Altenheim 12/2011



Herausgeber:

MARZUSCH
ARCHITEKTEN GbR

Dipl.-Ing. Edgar Marzusch

Dipl.-Ing. Volker Marzusch

Moselstraße 23 · D-53879 Euskirchen

Fon +49(0)2251.2543 · info@marzusch.de

www.marzusch.de Mitglied im VDAB

Betreutes Wohnen · Pflegeeinrichtungen · Integriertes Wohnen

Das Team von Marzusch Architekten GbR ist auf Seniorenimmobilien spezialisiert und verfügt über eine langjährige Erfahrung in Planung und Bau von Häusern des Betreuten Wohnens, Pflegeeinrichtungen und in der Umstrukturierung bestehender Einrichtungen.

Eine kontinuierliche Weiterbildung und der Erfahrungsaustausch mit Trägern und Leitern von

Einrichtungen sind wichtige Bausteine der Qualität unserer Leistung. Die von Marzusch Architekten realisierten Gebäude zeichnen sich durch eine hohe Lebens- und Wohnqualität für die Bewohner aus, sorgen für Zufriedenheit unter den Mitarbeitern und tragen dazu bei, nachhaltig den Erfolg Ihrer Einrichtung zu sichern.