

Wohnen im Alter und die Folgen für Brandschutz und Rettungswege – Versuch einer Differenzierung

Die allgemeine gesellschaftliche Entwicklung in Deutschland hin zu mehr Selbstverwirklichung und Individualität hat vor dem Thema Wohnen im Alter nicht Halt gemacht. Zog man früher nach Renteneintritt in ein „Feierabendheim“, um als rüstiger Rentner oder Rentnerin das Leben mit Gleichgesinnten zu verbringen, so bilden sich neben dem Verbleiben in den eigenen vier Wänden heutzutage immer differenziertere Formen des Wohnens im Alter heraus, die dem Zustand der individuellen körperlichen und geistigen Fitness angepasst sind. In den meisten Länderbauordnungen sind diese Wohnformen inzwischen abgebildet. Dieser Artikel nimmt auf die Bayerische Bauordnung (BayBO) Bezug. Aufgrund schwindender körperlicher und geistiger Leistungsfähigkeit im Alter stellt sich in diesem Zusammenhang zwangsläufig auch die Frage nach den Erfordernissen des Brandschutzes und der Personenrettung.

Hand aufs Herz: Wo möchten Sie im Alter leben? Die meisten Menschen wollen – und tun dies auch – in ihren eigenen vier Wänden bleiben. Die nahe liegende Lösung ist zunächst der Erhalt des Status quo; sprich, der Mensch bleibt auch im Alter in seiner Wohnung und seinem gewohnten Quartier. Aus Sicht des Brandschutzes steht dem bauordnungsrechtlich nichts entgegen, solange die Grundanforderungen des Art 12 „Brandschutz“ der BayBO nicht berührt werden und der „Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbrei-

zung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen (...) sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind“.

Diesen Anforderungen ist bei Anlagen zum Zwecke des Wohnens durch die in der BayBO niedergelegten Vorschriften zum baulichen Brandschutz und der Ausbildung von Rettungswegen Genüge getan. Entsprechend dieser Regelungen darf einer der Rettungswege mit Hilfe von Rettungsgeräten der Feuerwehr sichergestellt werden. Zum 01.01.2013 wurde die verpflichtende Installation von technischem Brandschutz durch Rauchmelder in jeder Wohnung ergänzt.

Heftig diskutiert und inzwischen oberverwaltungsgerichtlich beschieden – BayVGH, Beschluss vom 29.08.2012 Az. 2 CS 12.1265 – ist, wie viele betagte Menschen aus „normalen Wohnungen“ durch die Feuerwehr gerettet werden können. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, ob und ab wann ein Gebäude mit mehreren seniorengerecht ausgestatteten Wohnungen als Altenwohnheim anzusehen ist und somit den Vorschriften für Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 9, 11 oder 20 BayBO unterliegt. Sofern Personen aus den Obergeschossen mit den Mitteln der Feuerwehr wie Steckleiter oder Hubrettungsfahrzeug gerettet werden müssen,

kann die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr je nach körperlichem Zustand der betroffenen Bewohner schnell erreicht bzw. überschritten sein. Die Evakuierungszeit aus Obergeschossen beträgt je Person und abhängig von deren Zustand zwischen drei und zwanzig Minuten. Auch kann es möglich sein, dass bei besonders bewegungseingeschränkten und stark übergewichtigen Personen eine Rettung über einen zweiten, nicht baulichen Rettungsweg unter Einsatz der Rettungsgeräten der Feuerwehren unmöglich sein kann.

Der Freistaat Bayern hat in der Neufassung der Bayerischen Bauordnung vom 29.11.2012 klargestellt, „dass Wohngebäude keine Sonderbauten sind, auch wenn dort Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung wohnen, und dass bei Wohngebäuden, in denen die Bewohner mit der Zeit älter und ggfs. pflegebedürftig werden, keine Nutzungsänderung vorliegt.“ Der verfahrenssteuernden Wirkung des Sonderbaus bedürfte es jedoch für Wohngebäude nicht – unabhängig davon, ob dort Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung wohnen, und unabhängig von deren Zahl, da bei Wohngebäuden die einzelnen Wohnungen bereits feuerwiderstandsfähig gegeneinander ausgebildet seien (siehe Vollzugshinweise zur BayBO 2013, Punkt 2.4.20).

Selbst Gebäude des sogenannten „Betreuten Wohnens“, in denen nur hauswirtschaftliche Dienstleistungen angeboten werden, erfüllen die Kriterien des Sonderbaus nicht. Diese Ansicht des Gesetzgebers kommt im Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO und im Kommentar von Simon/Busse-Lechner zu Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 BayBO, Rd.Nr. 1001 zum Ausdruck. (Anm.: Die



Rd.Nr.1001 bezieht sich auf die Nr. 9 der BayBO-Fassung 2008: Krankenhäuser, Heime und sonstige zur Pflege und Unterbringung).

Nach Ansicht der Verfasser ist der Sonderbautatbestand nicht gegeben, wenn

- der im Bauantrag niedergelegte Zweck des Gebäudes dem Wohnen dient,
- bauliche Abgeschlossenheit der Nutzungseinheiten durch Trennwände nach BayBO vorliegt,
- eine selbständige und freiwillige Haushaltsführung möglich ist,
- Wahlfreiheit bei Pflege- und Serviceleistungen besteht,
- Bewohner oder Gebäude nicht aus anderen Gründen dem Heimgesetz unterliegen.

Andernfalls wäre hinzuzunehmen, dass Gebäude im Zuge des demografischen Wandels auch ohne Zutun der Besitzer allein durch die Alterung der Bewohner in den Sonderbautatbestand „hineinwachsen“. Was dies für die Gebäude, aber auch für den öffentlichen Raum, für die Vermieter und für die Auswahl der Mieter bedeuten würde, bedarf keiner weiteren Ausführung.

Wohnungen mit Pflegeangebot

Für Wohnungen mit Pflegeangebot, das über eine rein hauswirtschaftliche Dienstleistung hinausreicht, hat der Gesetzgeber mit dem Art. 2 Abs. 4 Nr.9 BayBO einen neuen Tatbestand geschaffen. Somit gelten als Sonderbauten: „Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten

- a) einzeln für mehr als 6 Personen oder
- b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind, oder
- c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als 12 Personen bestimmt sind.

Hierbei wird ausdrücklich neben der eingeschränkten Selbstrettungsfähigkeit der Zweck der Pflege in den Vordergrund gestellt. Pflegebedürftig sind nach § 14 Sozialgesetzbuch (SGB) XI „Personen, die wegen einer körperlichen, geistigen oder seelischen Krankheit

oder Behinderung für die gewöhnlichen und regelmäßig wiederkehrenden Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens auf Dauer voraussichtlich für mindestens sechs Monate in erheblichem oder höherem Maße der Hilfe bedürfen.“ Eine Pflegebedürftigkeit kann in allen Lebensphasen auftreten.

Für den Brandschutz bedeutet dies, dass ab den in Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 a-c BayBO genannten Schwellenwerten der Sonderbautatbestand erfüllt ist, folglich das Genehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO zum Zuge kommt und seitens der Bauordnungsbehörden gemäß Art. 54 Abs. 3 Satz 1 BayBO weitergehende Anforderungen zur Abwehr von Gefahren und Nachteilen gestellt werden können, sofern keine einschlägigen Verordnungen für Sonderbauten im Sinne des Art. 80 Abs.1 Nr. 4 BayBO anzuwenden sind.

Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg nach Art. 31 Abs. 3 Satz 2 BayBO über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Bei herkömmlichen Wohngebäuden, die keine Sonderbauten darstellen, genügt der Nachweis bzw. das Vorhandensein der erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr. Bei erheblichen Gefahren kann jedoch auch in diesen Fällen die Bauordnungsbehörde gemäß Art. 54 Abs. 3 Satz 1 BayBO im Einzelfall weitergehende Anforderungen stellen. Diese werden bei Neubauten im vereinfachten Verfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren erst nach Ausführung festgestellt. Einer Abstimmung des Bauantrages durch den Architekten und den Bauherrn mit der Bauordnungsbehörde kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Die Muster-Wohnformen-Richtlinie (MWR 2012) der IS-ARGEBAU regelt besondere Anforderungen und Erleichterungen für Nutzungseinheiten

nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Musterbauordnung (MBO), in denen jeweils bis zu zwölf Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung wohnen, unabhängig davon, ob es sich dabei um ambulant betreute Wohngemeinschaften oder Einrichtungen handelt. Nutzungseinheiten im Sinne dieser Richtlinie dienen dem Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist. Die Muster-Wohnformen-Richtlinie schlägt für die vorgenannten Gebäude bzw. Nutzungseinheiten Regelungen zu baulichem, technischem und organisatorischem Brandschutz vor. Da die Richtlinie jedoch in Bayern nicht eingeführt ist, sind diese Regelungen nicht rechtsverbindlich und ihre Anwendung mit der Bauordnungsbehörde abzustimmen. Die Richtlinie kann jedoch für die in Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 BayBO genannten Fällen zur Orientierung bzgl. der erforderlichen Maßnahmen herangezogen werden.

Nach Muster-Wohnformen-Richtlinie, Ziffer 2.3 bestehen „in den Fällen nach § 2 Absatz 4 Nummer 9 Buchstabe c MBO bei bis zu 24 Per-





Fotos: Bernhard Schneider, Joseph-Stiftung

sonen 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.“

Folglich wird die feuerwiderstandsfähige Abtrennung der Nutzungseinheiten dem Erhalt des Rettungsweges in bestimmtem Umfang gleichgestellt. „Nicht in den Anwendungsbereich der Richtlinie fallen Nutzungseinheiten, in denen Pflege oder Betreuung in Familien erbracht wird. Derartige Nutzungseinheiten sind auch in den Fällen nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 Buchstabe c MBO nicht zu berücksichtigen. Pflege und Betreuung im Sinne von Satz 2 liegen nicht vor, wenn sich diese auf hauswirtschaftliche Versorgung, Verpflegung oder allgemeine Dienstleistungen wie Notruf- oder

Hausmeisterdienste, Informations- und Beratungsleistungen beschränken.“ (MWR 2012)

Altenpflegeheime

Altenpflegeheime beherbergen als Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 und 11 BayBO in der Regel Menschen der Pflegestufen 1-3, aber auch demente Personen der Pflegestufe 0, bei denen starke Einschränkungen der körperlichen Mobilität und/oder der kognitiven Leistungsfähigkeit vorliegen. Für diese Personengruppen bestehen seitens der Feuerwehren Bedenken hinsichtlich des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte, weshalb für diesen Sonderbautatbestand der zweite Rettungsweg nur baulich nachweisbar ist. Die Evakuierung der Bewohner aus den vom Feuer und Rauch betroffenen Bereichen erfolgt in aller Regel durch das Personal des Hauses, das für diesen Fall geschult und durch eine automatische Brandmeldeanlage ausreichend früh alarmiert werden muss. Um Panik zu vermeiden, kann die Alarmierung durch Codemeldung über die in Pflegeheimen notwendige Rufanlage geschehen. Da in aller Regel ein Transport der Bewohner ins Freie zu viel Zeit erfordert, werden diese mit Rollstühlen oder auch lie-

gend in benachbarte Brand- oder Rauchabschnitte verlegt (horizontale Räumung). Von hoher Bedeutung sind hierbei dichtschließende Flurtüren, die in der Brandentstehungsphase die Ausbreitung des Rauches in die anliegenden Flurbereiche und Bewohnerzimmer verhindern müssen. Darüber hinaus sind im Brandschutz nachweis Angaben zum baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutz zu treffen sowie diese in Bau und Betrieb einzuhalten.

Altenwohnheime

Abzugrenzen von den in § 2 Abs. 4 Nr. 9 BayBO definierten Gebäuden sind seit Januar 2013 Einrichtungen nach § 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO „Sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen und Wohnheime, die nicht in den Anwendungsbereich von Nr. 9 fallen“; sie stellen eine eigene Sonderbaukategorie dar.

Der Begriff Wohnheim ist aus dem Heimgesetz (Bundesrecht) entlehnt, das in Bayern bis zum Inkrafttreten des Pflege und Wohnqualitätsgesetzes (PfleWoqG) am 1. August 2008 gültig war. Heime waren/sind demzufolge „Einrichtungen, die dem Zweck dienen, ältere Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung oder Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten, und die in ihrem Bestand von Wechsel und Zahl der Bewohner unabhängig sind und entgeltlich betrieben werden. Die Tatsache, dass der Vermieter von Wohnraum durch Verträge mit Dritten oder auf andere Weise sicherstellt, dass den Mietern Betreuung oder Verpflegung angeboten werden, begründet nicht allein die Anwendung des Gesetzes“ (siehe § 1 Abs. 1 und 2 HeimG).

Ähnlich sieht es das Bayerische Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (Landesrecht) in § 2 Abs. 2: „Dieses Gesetz findet keine Anwendung auf Formen des betreuten Wohnens, die zugleich die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, wenn die Mieterinnen oder Mieter oder Käuferinnen oder Käufer vertraglich lediglich dazu verpflichtet werden, allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienste, die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen oder Informationen und Beratungsleistungen (Grundleistungen) von be-

stimmten Anbietern abzunehmen und die über die Grundleistungen hinausgehenden Betreuungs- und Pflegeleistungen (Zusatzleistungen) von den Bewohnerinnen oder Bewohnern frei wählbar sind.“

Gleichwohl ist der Begriff „Altenwohnheim“ in der BayBO nicht klar umrissen. Laut Kommentar Simon/Busse-Lechner zu Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 BayBO 2008, Rd.Nr. 995 ist „ein Altenwohnheim ein Heim, in denen alten Menschen, die zur selbständigen Führung eines Haushalts in der Lage sind, (...) Wohnung gewährt wird und die Möglichkeit vorgesehen ist, im Bedarfsfall zusätzliche Verpflegung, Betreuung und vorübergehende Pflege durch den Träger zu gewährleisten. (...) Das Altenwohnheim ist baulich eine Zusammenfassung in sich abgeschlossener Ein- und Zweipersonenwohnungen“. Diese Definition setzt Identität von Vermieter und Anbieter der Pflege- und Betreuungsleistungen voraus, denn in Rd.Nr. 1001 ergänzt der Kommentar: „unter Nr. 9 fällt nicht das betreute Wohnen.“ (Anm.: Die Kommentierung bezieht sich auf die Nr. 9 der BayBO-Fassung 2008: Krankenhäuser, Heime und sonstige zur Pflege und Unterbringung.)

Ein neben der fehlenden Identität von Vermieter und Pflegeanbieter weiterer Aspekt, der gegen das Vorliegen eines Altenwohnheims sprechen kann, ist die Möglichkeit, dass die betroffenen Wohnungen grundsätzlich dem freien Markt - und somit allen Altersklassen - zur Verfügung stehen.

Die Vollzugshinweise zur BayBO 2013 versuchen hier rechtlich Klarheit zu schaffen:

„Wohnheime werden als eigenständiger Typus beibehalten, da sie in der Regel nicht unter Beachtung der Standardanforderungen an Wohngebäude zum Brandschutz (feuerwiderstandsfähige Abtrennung der einzelnen Wohneinheiten) und zur Barrierefreiheit (Anteil barrierefreier Wohneinheiten) geplant werden. Die Einordnung als Sonderbautatbestand ermöglicht die Prüfung der Bauvorlagen auch im Hinblick auf diese Anforderungen (Art. 60 Satz 1 Nr. 2) und das Stellen einzelfallbezogener Anforderungen nach Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1“ (siehe Punkt 2.4.11).

Mit dieser Aussage ist eine bauliche Unter-

scheidung zwischen Wohnung und Wohnheim getroffen - Wohnungen sind mit Zellenbauweise und Trennwänden nach BayBO ausgestattet.

Auch kann daraus abgeleitet werden, dass die feuerwiderstandsfähige Abtrennung zwischen Nutzungseinheiten dem Erhalt des Rettungsweges als Maßnahme zur Rettung von Personen gleichgestellt ist; die Frage nach dem zweiten Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist jedoch für eine in ihrer Mobilität eingeschränkte Klientel nicht abschließend geklärt.

Nicht in jedem Brandfall wird zwangsläufig eine sofortige Evakuierung aller Bewohner erforderlich oder möglich sein. Es kann bei begrenzten Brandereignissen in Wohngebäuden wie auch in Wohn- und Pflegeheimen sinnvoller sein, die Bewohner erst nach Löschen des Brandherdes aus dem Gebäude zu bringen, wenn sie durch feuerwiderstandsfähige Bauteile zwischen den Nutzungseinheiten bzw. durch Brandabschnitte ausreichend lange geschützt werden. Auch das Verbringen in eine benachbarte Nutzungseinheit (horizontale Räumung) kommt in Frage.

Fazit

Der steten und raschen Differenzierung von Lebens- und Wohnformen in einer modernen, individualistisch geprägten Gesellschaft laufen die Vorschriften in Bauordnungen und Regelungen des baulichen und technischen Brandschutzes zwangsläufig nach. Was vor Jahren noch Goldstandard war, gilt nun teilweise als überholt. Hierdurch entstehen Risiken, die wie oben dargestellt nicht vollständig beherrschbar sind und in das allgemeine Lebensrisiko eingehen. Besonders, was die Forderungen nach dem zweiten baulichen Rettungsweg betrifft, gibt

es unterschiedliche Betrachtungsweisen und möglicherweise keine eindeutige Grenze zwischen den Anforderungen für „normales“ Wohnen im Alter und anderen Wohnformen wie dem Altenwohnheim. Die verpflichtende Installation von technischem Brandschutz durch Rauchmelder bringt eine wesentliche Erhöhung der Sicherheit in Wohnungen. Der Gesetzgeber und die IS-ARGEBAU versuchen, die Grenze über die Zweckbestimmung von Gebäuden und über die feuerwiderstandsfähige Abtrennung von Nutzungseinheiten zu definieren. Dieses Vorgehen erscheint in Hinblick auf das Risikoausmaß, die Rechts- und Planungssicherheit für Mieter, Vermieter, Architekten und Behörden praktikabel.

Leider bestehen in der Praxis häufig bei den Bauordnungsbehörden erhebliche Unsicherheit und Angst vor Rechtsfolgen, welche die Umsetzung erschweren und mitunter die Investitionsbereitschaft in altengerechtes Bauen beeinträchtigen - ein Umstand, dessen man sich angesichts der demografischen Entwicklung und dem damit verbundenen immensen Bedarf an geeigneten Wohnungen und Wohnformen unbedingt weiter klärend annehmen sollte.

Dipl.-Ing. Univ. Matthias Jakob, Architekt/Hei

