Bauliche und räumliche Voraussetzungen für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft

Um gute Voraussetzungen für das Gelingen einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft zu schaffen, ist im Vorfeld einiges zu beachten.

Wichtig ist die Lage der Wohn-Pflege-Gemeinschaft im möglichst vertrauten Quartier.

Einrichtungen des täglichen Lebens im nahen Wohnumfeld, in denen alle wichtigen Besorgungen erledigt werden können (Arzt, Geschäfte, Apotheke etc.), tragen zur selbstständigen Lebensführung bei, auch wenn sie in Begleitung einer Präsenzkraft stattfinden.

Treffpunkte im Quartier mit Sitzmöglichkeiten (Park, öffentlicher Platz oder auch Cafés und Restaurants etc.) fördern das Gefühl dabei zu sein, das soziale Miteinander und sind anregende Orte.

In einer funktionierenden Quartiersnachbarschaft gibt es gute soziale Kontrolle, die für den Menschen mit Demenz Sicherheit schafft, alte Kontakte erhält und neue ermöglicht.

Als weiteres sehr wichtiges Element muss vorab unabdingbar der bau- und ordnungsrechtliche Rahmen geklärt werden. Daher sollte der Kontakt zu den **Bauordnungsbehörden** (**Untere Bauaufsicht**, ggf. auch zusätzlich die **Untere Denkmalschutzbehörde**) und der **Aufsicht für Unterstützende Wohnformen** in jedem Fall frühzeitig erfolgen.

Welche allgemeinen Überlegungen gibt es zur Immobilie?

- Lage des Grundstücks: städtisch oder ländlich?
- Einbindung in die Nachbarschaft: Welche Angebote gibt es?
- Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Ärzte, Freizeitangebote...) vorhanden? Oder Angebote anregen (z.B. Reaktivierung des Dorfladens oder der Gaststätte)
- Neubau oder Umnutzung eines Bestandsbaus?
- Falls noch kein Grundstück vorhanden ist:
  Kontaktaufnahme mit der Stadt oder der Gemeinde aufnehmen, ob ein Grundstück zur Verfügung gestellt oder vermittelt werden kann.

Entscheidend für eine Immobilie ist die **bauordnungsrechtliche Eignung (Bauantrag oder Nutzungsänderungsantrag).**

Deshalb sollte **vorab immer Kontaktaufnahme zur Unteren Bauaufsicht des Landkreises aufgenommen** und die baurechtlichen Vorgaben abgeklärt werden.

Übersicht aller **Unteren Bauaufsichtsbehörden** auf der Internetseite des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL):
http://service.brandenburg.de/lis/detail.php?gsid=land_bb_boa_01.c.14049.de

Übersicht aller **Unteren Denkmalschutzbehörden** auf der Internetseite des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kultur (MWFK):

https://mwfk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/UntereDenkmalschutzbehoerdenBrandenburg.3877405.pdf

- Ggf. Anforderungen des Gesundheitsamtes/Arbeitsschutzes erfragen (werden mit dem Antrag auf Umnutzung geprüft)
- Beratung zu baulichen Voraussetzungen nach Heimrecht durch die **Aufsicht für Unterstützende Wohnformen**.
  Auflistung der regionalen Zuständigkeiten und Standorte auf der Internetseite des Landesministerium für Soziales und Versorgung (LASV):
  https://lasv.brandenburg.de/lasv/de/aufsicht/aufsicht-fuer-unterstuetzende-wohnformen/zustaendigkeit-der-dienststellen/

1. Wie kann der Wohnraum gestaltet werden?

- **DIN 18040 – 2** Barrierefreies Bauen -Planungsgrundlagen - Wohnungen, möglichst für uneingeschränkte Rollstuhlnutzung (DIN 18040 mit **R** gekennzeichnet), wenigstens barrierefrei nutzbar für Nutzer von Rollatoren.
- Brandschutz nach den Anforderungen der **Brandenburgischen Bauordnung** - BbgBO und ggf**.** der **Brandenburgische Wohnformen - Richtlinie** - BbgWR

<u>Ausstattungsgrundlagen</u>

- **Eingang/Flur:**
  - Abstellflächen für Rollstühle, Rollatoren
- **Wohnlichkeit u. a.:**
  - große Küche mit Essplatz
  - Hängeschränke elektrisch absenkbar
  - ggf. unterfahrbare Küchenzeile
  - Farbgestaltung: Kontraste zur Orientierung
  - Schall/Hall weitestgehend vermeiden, schallabsorbierende Materialien
  - Licht: indirekte Beleuchtung, blendfrei, Vermeidung von Schatten, Licht als Gestaltungselement, Lichtstärke nach Tätigkeit/Bereich, Nachtbeleuchtung mit Bewegungsmeldern, eventuell Tageslicht simulierende Beleuchtung

- Bodenbeläge: rutschfest, pflegeleicht, fußwarm, strapazierfähig z.B. PVC Planke (punktuell auswechselbar), im Farbkontrast zu den Wänden

- **Sicherheit: u. a.:**
    - Wege zum Haus möglichst ohne Stufen (Gefälle 2-3%, maximal 6%)
    - rutschfeste Böden
    - Steuerung der Beleuchtung mit Bewegungsmelder
    - Dusch- und Badewannenarmaturen mit Verbrühschutz versehen
    - vorhandene Glastüren durch Aufkleber o.ä. markieren (leichte Erkennbarkeit), um Gegenlaufen zu vermeiden. Alle Glastüren und Glasflächen bruchsicher, ggf. mit Splitterschutzfolie versehen
    - Stolperfallen vermeiden (Fußmatten, Läufer und Teppiche mit Unterlegmatten oder Klebestreifen versehen, Schwellen entfernen), Regale andübeln,
    - Zimmer und Toiletten von innen abschließbar, mit Möglichkeit der Notöffnung von außen
    - Türen in Bad/WC **immer** nach außen zu öffnen oder Schiebetür
    - Rauchmelder, Wasserstandsmelder, Kohlenmonoxidmelder (Gastherme)
    - Herdwächter/Herdabschaltung oder Induktionsherd
    - Notruf

1. Welche Vorgaben macht das Bauordnungsrecht?

Die Einschätzung durch die Bauaufsichtbehörde, ob eine Wohnform dem Sonderbau unterliegt hängt vom **Zweck der Nutzung** und von der jeweiligen Anzahl der Personen ab.
Wohngemeinschaften für Menschen mit Pflegebedarf fallen unter die Einordung als **Sonderbauten**, wenn sie für **mehr als 6 Personen** ausgelegt sind, oder Menschen mit **Intensivpflegebedarf** dort leben. Auch kleinere Wohneinheiten für Menschen mit Pflegebedarf können als Sonderbau gelten, wenn mehr als **12 Personen einen gemeinsamen Rettungsweg** haben.
An Sonderbauten werden gegenüber der reinen Wohnnutzung besondere Anforderungen gestellt. Bei Wohn-Pflege-Gemeinschaften sind dies entsprechend der Zielgruppe besondere Anforderungen an **Barrierefreiheit** und **Brandschutz**. Die Brandenburgische Wohnformen-Richtlinie (BbgWR) vom 24.07.2017 beschreibt die bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

Gesetzesauszug

Brandenburgische Bauordnung - BbgBO in der Fassung vom 15.10.2018

https://bravors.brandenburg.de/gesetze/bbgbo_2016

§ 2 Abs. 4 BbgBO (Begriffe)

Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

(...)

9. 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 sechs Personen oder

b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder

c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind,

11. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime,

12. Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder,

(...)

20. Anlagen und Räume, die in den Nummern 1 bis 19 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.

Anforderungen:

§ 50 barrierefreies Bauen

(1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, der Raum mit den technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche und, soweit vorhanden, ein Freisitz, wie eine Terrasse, eine Loggia oder ein Balkon, barrierefrei sein. § 39 Absatz 4 bleibt unberührt.

(2) Bauliche Anlagen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderungen oder aufgrund von Alter oder Krankheit beeinträchtigten Menschen genutzt werden oder ihrer Betreuung dienen, müssen barrierefrei sein. (...)

§ 51 Sonderbauten

(1) An Sonderbauten können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Absatz 1 besondere Anforderungen gestellt werden. **Erleichterungen** können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. Die Anforderungen und Erleichterungen nach den Sätzen 1 und 2 **können sich insbesondere erstrecken** auf

(...)

4. die Anlage von Zu- und Abfahrten,

6. die Bauart und Anordnung aller für die Stand- und Verkehrssicherheit, den Brand-, Wärme-, Schall- oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und die Verwendung von Baustoffen,

7. Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen,

9. die Anordnung und Herstellung von Aufzügen, Treppen, Treppenräumen, Fluren, Ausgängen und sonstigen Rettungswegen,

10. die Beleuchtung und Energieversorgung,

11. die Lüftung und Rauchableitung,

16. die **barrierefreie Nutzbarkeit**,

18. die Zahl der Toiletten für Besucher,

19. Umfang, Inhalt und Zahl besonderer Bauvorlagen, insbesondere eines **Brandschutzkonzepts**,

22. den Betrieb und die Nutzung einschließlich der Bestellung und der Qualifikation einer oder eines Brandschutzbeauftragten,

(...)

Die **Brandenburgische Wohnformen-Richtlinie BbgWR**, Fassung vom 24. Juli 2017, bestimmt die besonderen baulichen Anforderungen an **Brandschutz** und **Barrierefreiheit** in ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaften.

In der Richtlinie wird in Bezug auf die Barrierefreiheit auf die **DIN 18040 – 2 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen - Wohnungen** (siehe unten) verwiesen.

https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/bbgwr2017

2. Welche Anforderungen stellt das Heimrecht an ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften?

Grundsätzlich gelten die nachfolgenden Anforderungen **nur** für Einrichtungen und ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften, die wie Einrichtungen behandelt werden (Einrichtungen nach **§ 4 Abs. 1 und 2 BbgPBWoG gleichgestellte Wohnformen**).

Maßgeblich ist, dass die Wohnform baulich den Bedürfnissen der Nutzer und Nutzerinnen entspricht. Der Leistungsanbieter ist verpflichtet, eine angemessene Qualität des Wohnens sicherzustellen. Hierzu gehören die Wohnlichkeit, Barrierefreiheit, Brandsicherheit, das Raumangebot und die Privatsphäre.

Konkretere Vorgaben finden sich in den §§ 8-12 der **Strukturqualitätsverordnung-SQV**: http://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_II_74_2010.pdf

Auszug aus der SQV:

§ 8 Wohnflächen und Ausstattung

(1) Der Leistungsanbieter hat dafür Sorge zu tragen, dass Größe und Ausstattung des unmittelbaren Wohnumfeldes und der gemeinschaftlichen Wohnflächen eine **selbstständige Lebensführung der Bewohnerinnen und Bewohner ermöglichen und sich diese in ihrer Privatsphäre frei entfalten** können.

(2) Das unmittelbare Wohnumfeld soll grundsätzlich **einer Bewohnerin oder einem Bewohner** zur Verfügung stehen. Die Nutzung durch mehr als zwei Personen ist unzulässig. **Durchgangszimmer** dürfen nicht als unmittelbares Wohnumfeld genutzt werden. Die Mitnahme persönlicher Gegenstände und Möbel zur Ausstattung des unmittelbaren Wohnumfeldes darf nicht untersagt werden, soweit berechtigte Interessen der Mitbewohnerin oder des Mitbewohners oder Sicherheitsbelange in der Einrichtung nicht entgegenstehen. Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen die **Beleuchtung und die Raumtemperatur in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld selbst regulieren** können.

(3) Das unmittelbare Wohnumfeld muss mindestens eine Größe aufweisen, die ausreichend Platz für ein Bett, einen Kleiderschrank, Möbel zur Mediennutzung und Sitzgelegenheiten mit Tisch sowie genügend Fläche zur Fortbewegung entsprechend dem persönlichen Bedarf bietet. Das wird vermutet, wenn die **Wohnfläche 14 Quadratmeter**, bei zwei Personen 24 Quadratmeter nicht unterschreitet und dabei ausreichend Stellfläche für die Unterbringung persönlicher Gegenstände und Möbel zur Verfügung steht.

(4) **Gemeinschaftliche Wohnflächen** sind Wohnküchen, Speiseräume, Terrassen, Balkone, Funktionsräume, Räume zur Tagesstrukturierung und sonstige zum gemeinsamen Aufenthalt geeignete Flächen. Ihre Ausstattung muss eine individuelle Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner zulassen. Dazu gehören insbesondere Kochgelegenheiten und ausreichend Stellfläche für die Unterbringung von Gegenständen zur hauswirtschaftlichen Versorgung und zur eigenen Wäscheversorgung.

(5) Die gemeinschaftlichen Wohnflächen müssen zusammen eine Größe aufweisen, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner, deren unmittelbares Wohnumfeld im räumlichen und organisatorischen Zusammenhang zu den gemeinschaftlichen Wohnflächen steht, diese gleichzeitig nutzen können. Das wird vermutet, wenn die Wohnfläche **mindestens fünf Quadratmeter pro Person** bemisst.

(6) In Räumen, die durch Bewohnerinnen und Bewohner genutzt werden, ist eine **angemessene Temperatur** durch allgemein übliche Vorkehrungen sicherzustellen.

(7) Abweichungen von der Annahme des Absatzes 3 Satz 2 oder des Absatzes 5 Satz 2 sind insbesondere bei kleinteilig ausgelegten Einrichtungen möglich, wenn sie in Wohnungen oder im sonstigen baulichen Bestand, der durch seine Lage eine Teilnahme am Leben in der örtlichen Gemeinschaft in besonderem Maße gewährleistet, errichtet worden sind.

§ 9 Räume zur besonderen Nutzung

(1) Die Einrichtung muss baulich so ausgestattet sein, dass die Würde, die Privatsphäre und das Selbstbestimmungsrecht der Bewohnerinnen und Bewohner insbesondere in krankheitsbedingten Krisensituationen und im Sterben gewahrt bleibt.

(...)

§ 10 Bewegungsfreiheit

(1) Die bauliche Ausstattung muss den Bewohnerinnen und Bewohnern eine Bewegungsfreiheit ermöglichen, die ihren Fähigkeiten entspricht.

(2) Bauliche Einschränkungen des Zugangs zum öffentlichen Raum sind nicht zulässig.

(3) Die Anforderung des Absatzes 1 ist in der Regel erfüllt, wenn

1. der Zugang sowie die individuell und gemeinschaftlich genutzten Wohnflächen **barrierefrei** sind,

2. **Flure und Treppen an beiden Seiten mit festen Handläufen** versehen sind und

3. für Bewohnerinnen und Bewohner mit beeinträchtigten kognitiven Fähigkeiten oder Sehbehinderung angemessene **Orientierungshilfen** vorgehalten werden.

(...)

§ 11 Sanitäre Ausstattung

(1) Der Leistungsanbieter hat sicherzustellen, dass den Bewohnerinnen und Bewohnern in unmittelbarer Nähe zu ihrem Wohnumfeld ausreichend Gelegenheiten zur Körperhygiene zur Verfügung stehen und diese individuell unter Wahrung der Intimsphäre genutzt werden können.

(2) Pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ist Gelegenheit zur Nutzung einer ihren körperlichen Beeinträchtigungen angemessen ausgestatteten Badewanne innerhalb der Einrichtung zu geben. § 8 Absatz 7 findet mit der Maßgabe, dass die Abweichung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern ausdrücklich vereinbart worden ist, entsprechende Anwendung.

§ 12 Zugang zu Kommunikations- und Informationsmedien

(1) Die Ausstattung der Einrichtung muss den Kontakt der Bewohnerinnen und Bewohner zu ihren Mitmenschen und den uneingeschränkten Zugang zu Informationen sicherstellen.

(2) Im unmittelbaren Wohnumfeld sind die technischen Voraussetzungen vorzuhalten, so dass die Bewohnerinnen und Bewohner Rundfunk, Fernsehen, Internet und Telefon durch vorhandene oder eigene Geräte individuell nutzen können. Eine durch Dritte ungestörte Nutzung von Internet und Telefon ist zu ermöglichen.

3. DIN 18040 – 2 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Wohnungen

Die DIN 18040 hat die Barrierefreiheit baulicher Anlagen zum Ziel, damit sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (§ 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz).

Dargestellt werden die technischen Voraussetzungen, unter welchen die baulichen Anlagen barrierefrei sind.

Besondere Berücksichtigung finden dabei die Bedürfnisse von Menschen mit

- Sehbehinderung, Blindheit
- Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige)
- motorischen Einschränkungen
- Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen
- groß oder kleinwüchsige Personen
- Personen mit kognitiven Einschränkungen
- ältere Menschen
- (...).

Für diese Personengruppen führen einige Anforderungen dieser Norm zu einer Nutzungserleichterung.

Teil 2 der DIN 18040 gilt für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen sowie Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und der wohnbezogenen Nutzung dienen.

Die Anforderungen an die Infrastruktur, d. h. die Wege (Erschließung) von den öffentlichen Wegen/Verkehrsflächen bis zum Eingang der barrierefreien Wohnung, der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl.

Innerhalb der Wohnungen wird unterschieden zwischen

→ barrierefrei nutzbaren Wohnungen und
→ barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen **R**.

Die zusätzlichen oder weitergehenden Anforderungen an Wohnungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlnutzung sind mit einem **R** kenntlich gemacht.

Für Wohnanlagen oder Wohnungen für spezielle Nutzergruppen oder spezielle Nutzer können zusätzliche oder andere Anforderungen notwendig sein.

- Für an Demenz erkrankte Menschen können Teile der DIN gegenteilige Auswirkungen haben.

Die Norm gilt für Neubauten. Sie kann **sinngemäß** für die Planung von **Umbauten** oder **Modernisierungen** angewendet werden.

Impressum
Hrsg: Fachstelle Altern und Pflege im Quartier im Land Brandenburg (FAPIQ)
Rudolf-Breitscheid-Str. 64 I 14482 Potsdam
www.fapiq-brandenburg.de | V.i.S.d.P. Katharina Wiegmann, Antje Baselau Stand: 02/2021