

Pflegeeinrichtungen der Zukunft

„Alle wollen alt werden, aber keiner will es sein“, Zitat Gustav Knuth

Die Realität sieht jedoch anders aus. Zwar werden wir immer älter, aber bereits heute sind ca. 2,5 Millionen Personen in Deutschland auf Pflegeleistungen angewiesen. Dem gegenüber stehen immer weniger junge Menschen, die durch ihre Arbeitsleistung den finanziellen Beitrag für die notwendigen Pflegemaßnahmen erwirtschaften. Es ist eine Herausforderung an unsere Gesellschaft, den Senioren eine möglichst hohe Lebensqualität zu sichern, ohne die jüngere Generation zu stark wirtschaftlich zu belasten. Pflegeheime mit einem krankenhausähnlichen Grundriss und Pflegekonzept werden hierbei keiner Seite gerecht.

Es müssen neue Wege gegangen werden.

Neben den klassischen Heimen entstehen zunehmend alternative Wohnformen, wie z. B. ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaften, Servicewohnen und ähnliches. Dies ist auch gesellschaftlich so gewünscht und bereits sozialpolitisch umgesetzt. Statt der Landesheimgesetze sind nun Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetze in Kraft getreten, in denen Wohnformen, die die Stärkung von Teilhabe und Selbstorganisation der Menschen in den Pflege- und Behinderteneinrichtungen zum Ziel haben, gleichberechtigt neben den klassischen Heimen behandelt werden. Aus der großen Bandbreite möglicher Pflegeformen sollen nachfolgend die eigenständigen Seniorenwohngemeinschaften genauer betrachtet werden.

Um auch im Alter ihren individuellen Lebensstil weiter pflegen zu können, entscheiden sich immer mehr älterer Menschen dazu, mit Anderen eine Wohngemeinschaft zu gründen. Meist bewohnen die Mitglieder der Wohngemeinschaft jeweils ein Einzelzimmer und teilen sich die Gemeinschaftsflächen (wie Küche, Wohnzimmer, Hauswirtschaftsräume usw.). Sie sind bei Einzug in die gemeinsamen Räumlichkeiten durchaus noch rüstig und nehmen zunächst nur geringe Hilfeleistungen in Anspruch, wie z. B. Hilfe bei der Reinigung der Räume o. ä.. Zweck einer solchen Wohngemeinschaft ist es jedoch, möglichst lange in der Gemeinschaft zusammenzuleben, vor allem auch dann, wenn einzelne oder alle irgendwann stark pflegebedürftig geworden sind. Ein möglichst selbstbestimmtes Leben innerhalb einer Gruppe steht hier klar im Vordergrund.

Da die Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetze keine konkreten Angaben zu den Brandschutzanforderungen an solche Einrichtungen machen, hat der Gesetzgeber die Muster-Wohnform-Richtlinie und mit dem § 2 Abs. 4 Nr. 9 der MBO auch einen eigenen Sonderbaustatus für diese Wohnformen vorgesehen. Fakt ist jedoch, dass es bei der Frage wie ein Gebäude beschaffen sein sollte, damit es Menschen in ihrer letzten Lebensphase ein würdiges und sicheres Zuhause bieten kann, allein in Deutschland mit dem Baurecht der einzelnen Bundesländer sechzehn unterschiedliche Gesetzesgrundlagen gibt. Bei der Bewertung von Seniorenwohngemeinschaften gehen die Anforderungen in den einzelnen Ländern bereits bei der Frage auseinander, unter welchen Voraussetzungen eine solche Wohngemeinschaft als Sonderbau einzustufen ist.

In Hamburg und Rheinland-Pfalz gibt es eigene bauaufsichtlichen Anforderungen an besondere Wohnformen für behinderte und ältere Menschen, in einigen Bundesländern wird die Wohnformenrichtlinie im Rahmen der besonderen Anforderungen an Sonderbauten umgesetzt, in

wieder anderen Ländern stellt die Seniorenwohngemeinschaft per se gar keinen Sonderbau dar, so dass hier eine Bewertung auf Grundlage der jeweiligen Landesbauordnung erfolgt.

Dies führt zu starken Unterschieden bezüglich der Sicherheit, der Nutzerfreundlichkeit und nicht zuletzt auch der Wirtschaftlichkeit. Das Ziel von einheitlichen Lebensgrundlagen in Europa rückt hier in weite Ferne.

Bei der Bewertung dieser Wohngemeinschaften muss davon ausgegangen werden, dass die Bewohner auch wenn sie bei Einzug noch bei guter Gesundheit sind, zu einem späteren Zeitpunkt einer ständigen Pflege bedürfen. Aus einer üblichen Wohnnutzung entwickelt sich demnach schleichend eine Nutzung, aus der sich in Bezug auf die Anforderungen an die Selbst- und Fremdrerettung vergleichbaren Anforderungen wie bei Wohngruppen in Pflegeheimen ergeben. Die Bewohner sind ggf. nicht mehr in der Lage, sich im Brandfall selbst in Sicherheit zu bringen oder gar anderen zu helfen. Auch die Fremdrerettung ist ggf. durch den hohen Anteil an mobilitätseingeschränkten Personen nur noch erschwert möglich. Eine Nutzung als Wohnung im Sinne der Landesbauordnungen ist bei diesen Wohngemeinschaften dann nicht mehr gegeben.

Bei dem nachfolgenden Grundriss wird davon ausgegangen, dass sich die Wohngemeinschaft im Obergeschoss eines 4-Stöckigen Gebäudes befindet und über eine Grundfläche von mehr als 200 m² verfügt.

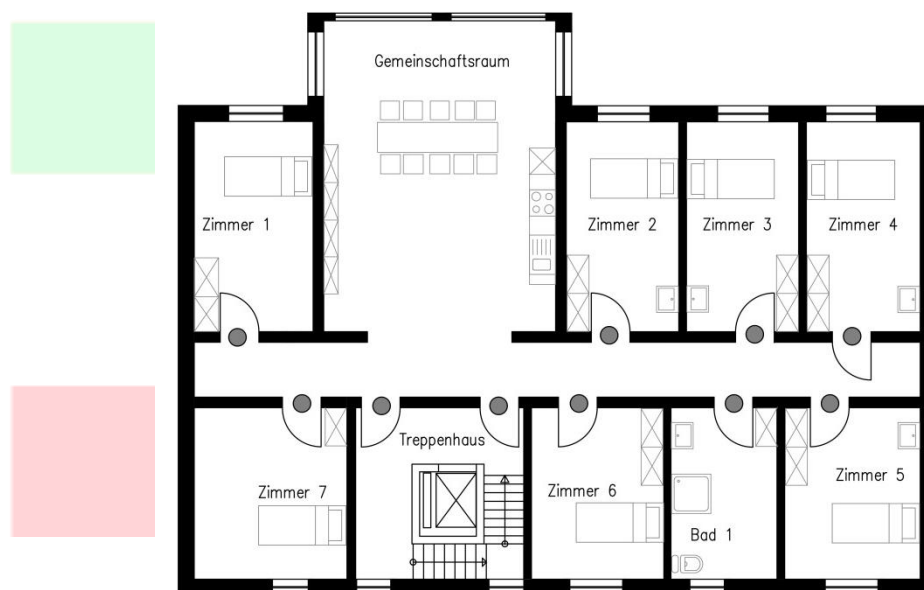


Abbildung 1: Beispiel Grundriss

Legt man die Musterwohnformrichtlinie zugrunde, dann sind folgende Anforderungen an bauliche Ausgestaltung der Seniorenwohngemeinschaft möglich:

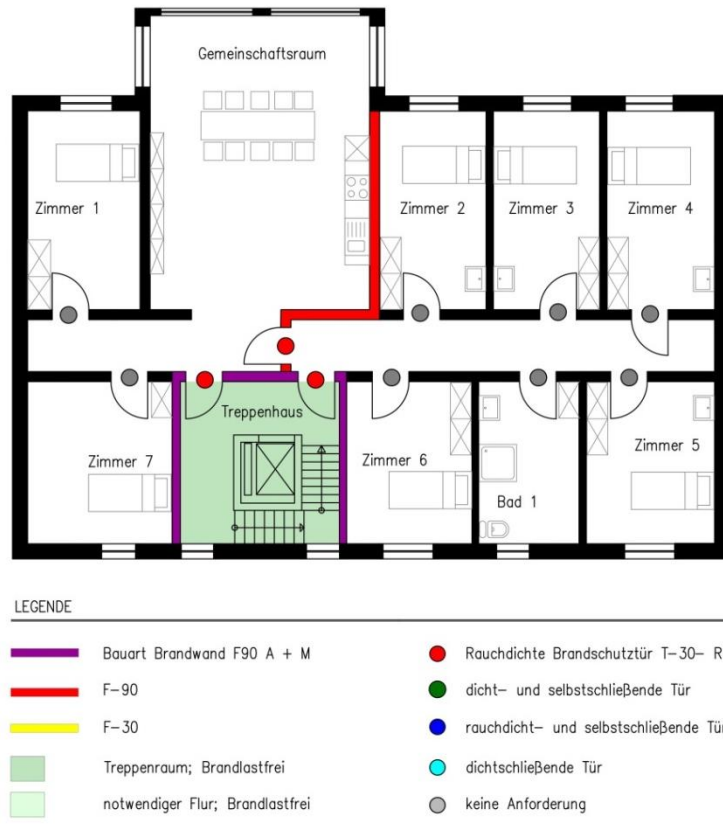


Abbildung 2: Anforderungen nach MWR – Bereichslösung

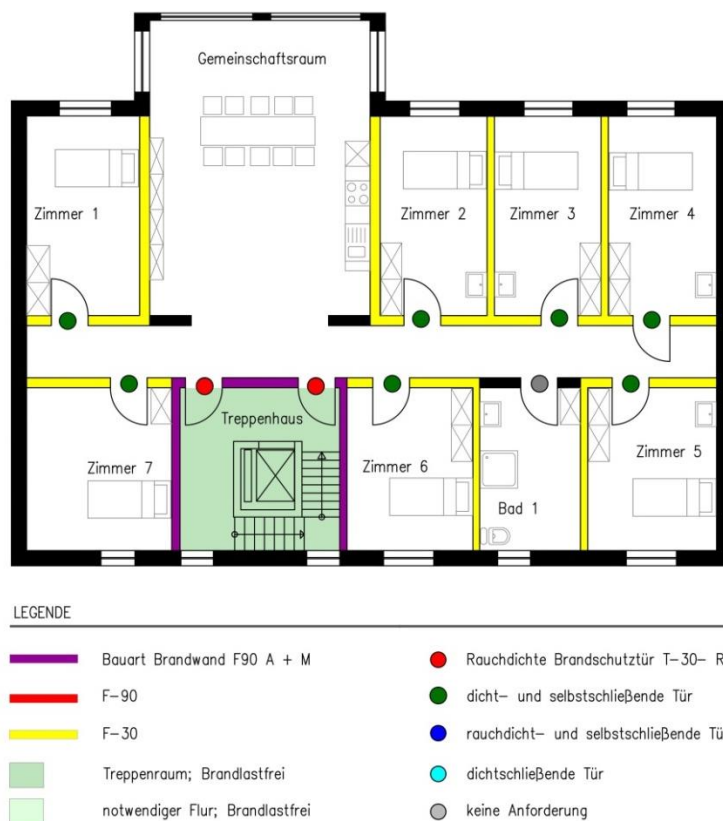


Abbildung 3: Anforderungen nach MWR – Zellenlösung

Die geplante Seniorenwohngemeinschaft fällt dann in den Geltungsbereich der Muster-Wohnformen-Richtlinie, wenn bereits Pflegebedarf bei den Bewohnern besteht und mehr als sechs Personen in der Nutzungseinheit leben. Bei der Zellenlösung müssen die Türen zu den Schlafräumen dicht und selbstschließend sein, was vor allem bei mobilitätseingeschränkten Personen ein großes Hindernis darstellt bzw. die Installation von Freilauftürschließern erforderlich macht. Die Bereichslösung fordert die Unterteilung der Nutzungseinheit über eine Trennwand in zwei Bereiche, wobei jeder Bereich über einen unabhängigen Zugang zum notwendigen Treppenraum verfügen muss. Bei beiden Lösungen sind vernetzte Rauchmelder zur internen Alarmierung gefordert.

Die Anforderungen des Bauprüfdienstes Hamburg an Wohngemeinschaften können dem nachfolgenden Bild entnommen werden. Es dürfen maximal 10 Personen in einer Nutzungseinheit leben und der Verzicht auf notwendige Flure ist nur möglich, wenn die Nutzungseinheit über Trennwände in max. 200 m² große Kompartments unterteilt wird. Zusätzlich werden hier noch eine Rauchfrühwarnanlage mit stiller Alarmierung des zuständigen Personals und technische Vorkehrungen zur Vermeidung von Bränden im Küchenbereich gefordert. Der Bauprüfdienst erfasst allerdings nur solche Wohngemeinschaften in denen mehr als sieben Menschen, die einer ständigen Betreuung bedürfen, zusammen leben.

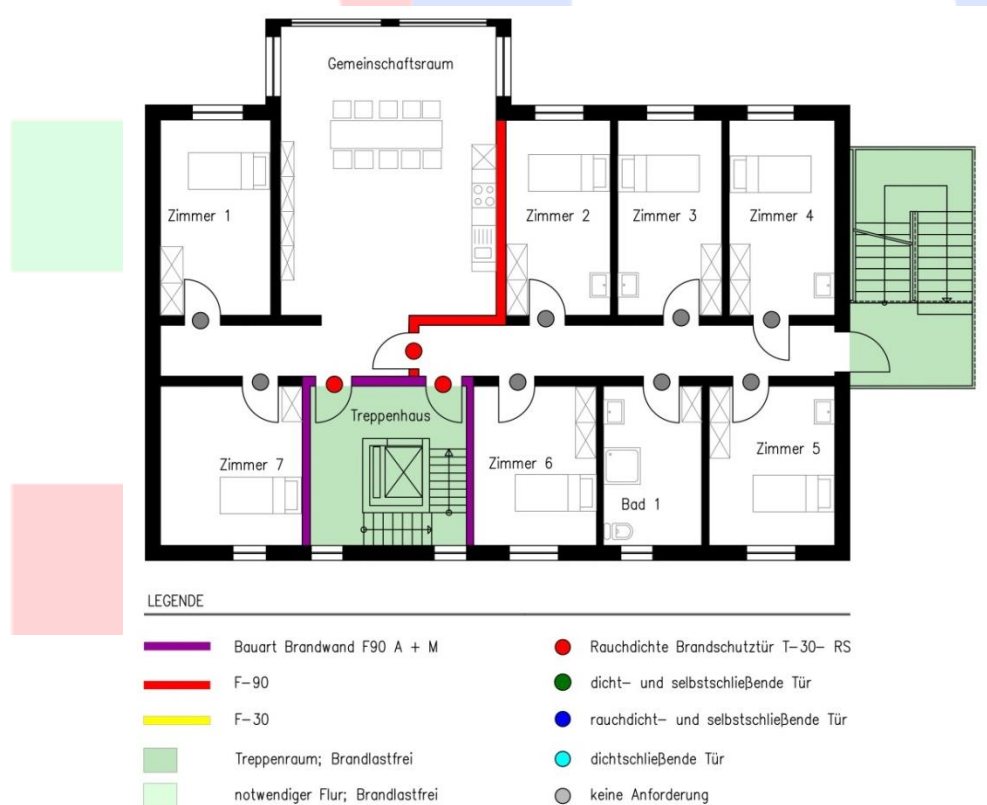


Abbildung 4: Anforderungen gemäß Bauprüfdienst Hamburg

In Sachsen-Anhalt stellen Wohngemeinschaften von mehr als sechs pflegebedürftigen Menschen einen unregelmäßigen Sonderbau dar und sind somit nach § 50 BauO LSA individuell zu bewerten. Legt man die Landesbauordnung zu Grunde, so ergeben sich die folgenden Mindestanforderungen. Die Frage, ob ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich ist, muss ebenfalls für den konkreten Einzelfall im Einvernehmen mit der Feuerwehr geklärt werden.

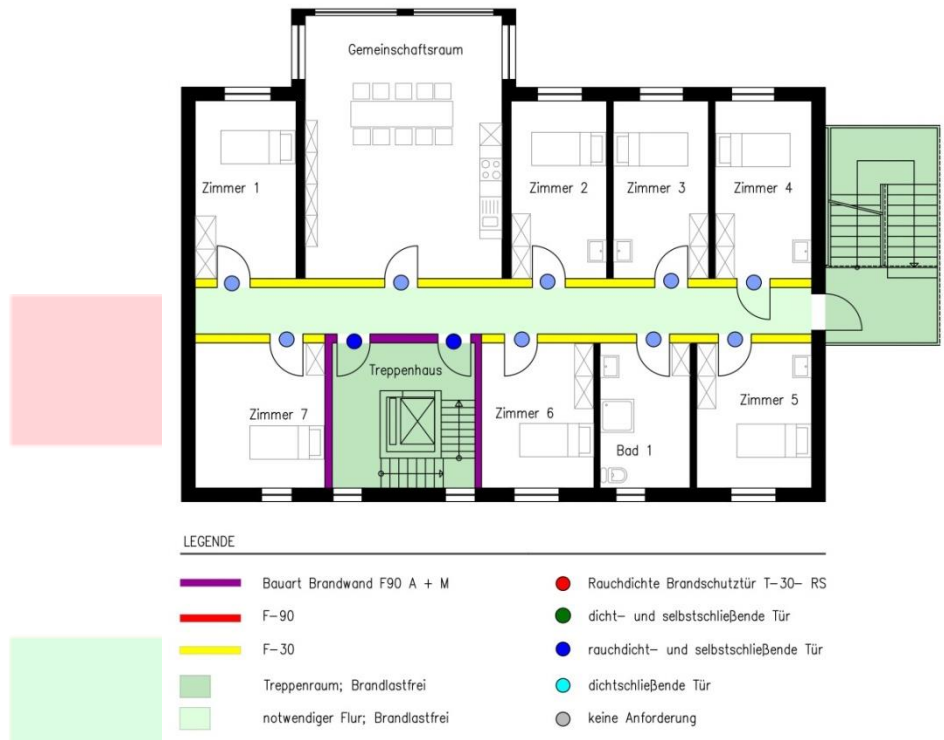


Abbildung 5: Anforderungen gemäß Sachsen-Anhalt

Die im nachfolgenden Grundriss betrachtete Seniorenwohngemeinschaft in Nordrhein-Westfalen wird nicht von einem übergeordneten Träger, sondern von den Bewohnern selbst organisiert, und gilt daher als abgeschlossene Wohnung. Somit fällt sie nicht in den Gültigkeitsbereich der *Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen*, hier sind lediglich die Anforderungen der Landesbauordnung zu beachten.

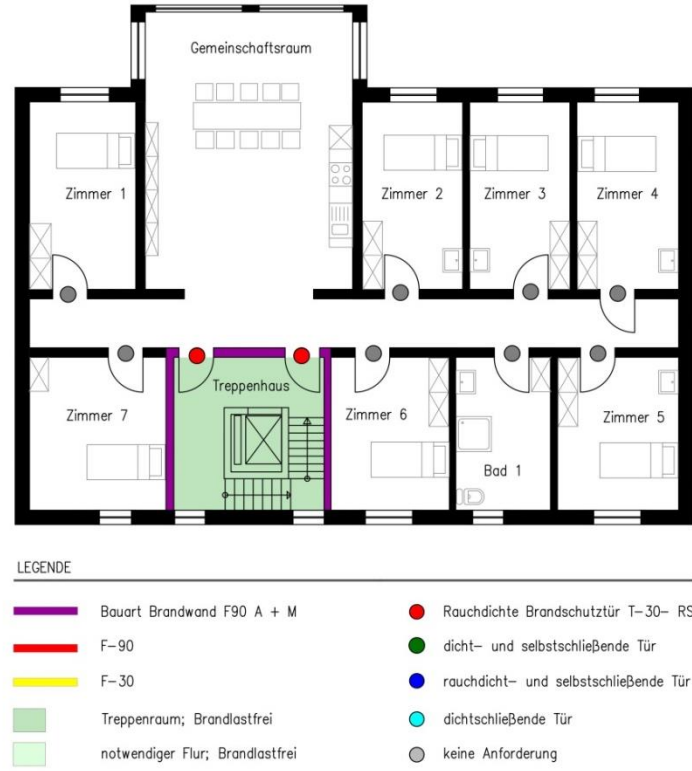


Abbildung 6: Anforderungen gemäß Nordrhein-Westfalen

Auch in den übrigen Bundesländern sind die Wohngemeinschaften nicht explizit als Sonderbauten aufgeführt. Falls sie nicht seitens der Bauaufsicht oder des Entwurfsverfassers als „Anlagen und Räume, deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren, wie den in den jeweiligen Sonderbauparagrafen aufgezählten Gebäuden verbunden sind“, eingestuft werden, sind sie demnach als Wohnungen im Sinne der jeweiligen Landesbauordnung zu bewerten. Dies bedeutet, dass es auch hier keine Anforderungen an eine brandschutztechnische Abtrennung innerhalb der Nutzungseinheit gibt und auch die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Rettungsgeräte der Feuerwehr baurechtlich gesehen möglich ist.

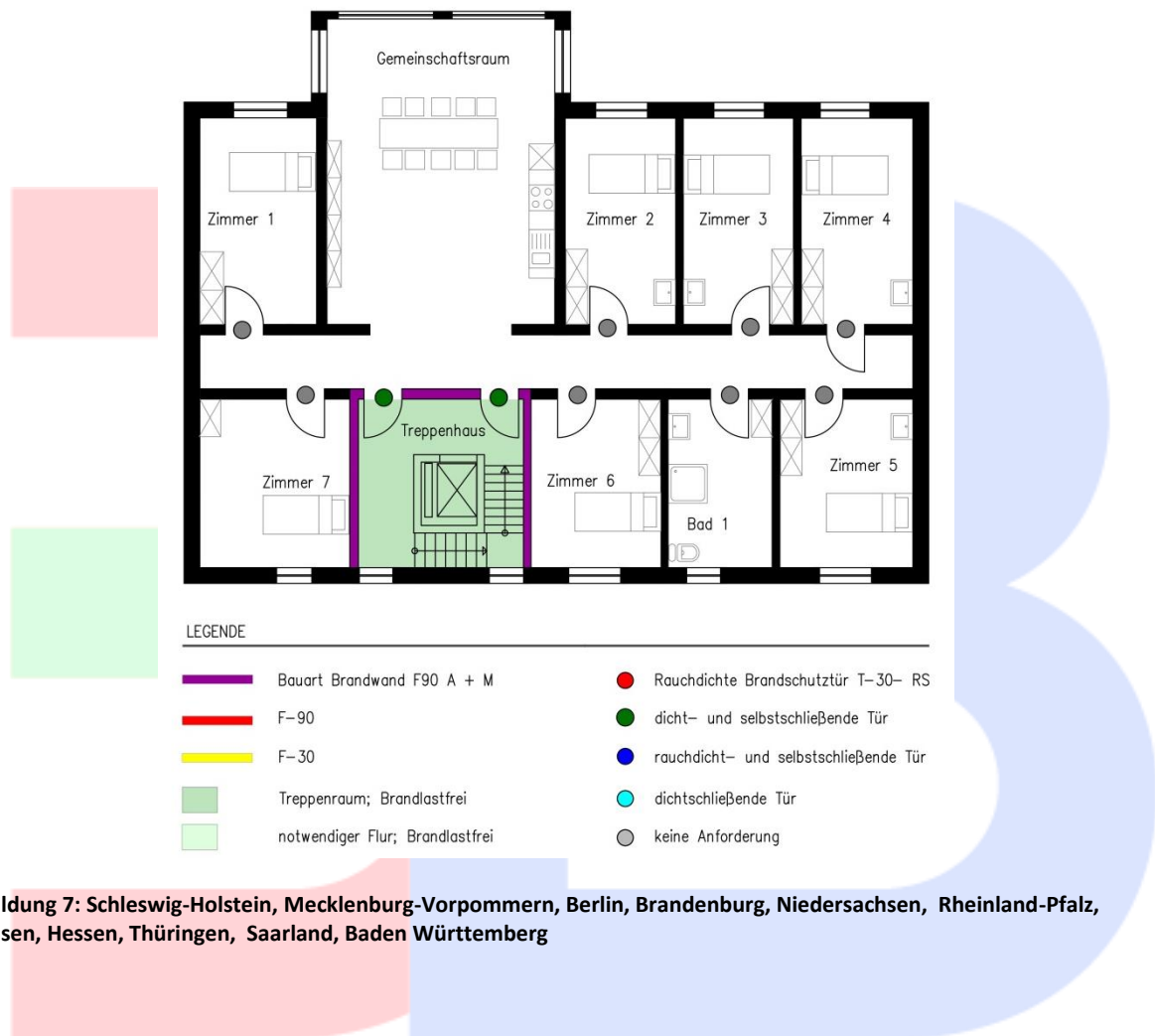


Abbildung 7: Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Berlin, Brandenburg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Hessen, Thüringen, Saarland, Baden Württemberg

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die baurechtliche Einordnung von Seniorenwohngemeinschaften und die in den Ländern bei der Bewertung heranzuziehende Rechtsgrundlage:

Bundesland	Rechtsgrundlage	Sonderbau
Schleswig-Holstein	LBO	nein
Mecklenburg Vorpommern	LBauO M-V	nein
Brandenburg	BbgBO	nein
Berlin	BauO Bln	nein
Hamburg	Bauprüfdienst 02/2008	Ja, ab 7 Personen HBauO
Bremen	Verweis auf MWR	Ja, als „sonstige Einrichtung“
Niedersachsen	NBauO	nein
Sachsen-Anhalt	BauO LSA	Ja, ab 9 Personen BauO LSA
Sachsen	SächsBO	nein
NRW	BauO NRW	nein
Hessen	HBO	nein
Thüringen	ThürBO	nein
Rheinland-Pfalz	Brandschutztechn. Anforderungen an Einrichtungen zum Zwecke der Pflege oder Betreuung nach dem LWTG	nein
Saarland	LBO	nein
Baden Württemberg	LBO	nein
Bayern	Verweis auf MWR	Ja, ab 7 Personen BayBO

Aus den vorangegangenen Ausführungen wird deutlich, dass die baurechtliche Bewertung von Seniorenwohngemeinschaften hauptsächlich von der Frage Pflegebedürftigkeit, also dem aktuellen Gesundheitszustand der Nutzer abhängig gemacht wird. Dies bedeutet, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens nicht nur eine genaue Nutzungsbeschreibung sondern auch eine genaue Nutzerbeschreibung erforderlich ist und zum Bestandteil der Baugenehmigung wird. Allerdings stellt sich dann die Frage, wie mit Wohngemeinschaften umzugehen ist, die gemäß Nutzungsbeschreibung reine Wohnungen für nicht pflegebedürftige Personen sind, dem Grundriss nach aber so gestaltet werden, dass sie offensichtlich darauf ausgelegt sind, auch von stark in ihrer Mobilität eingeschränkten und pflegebedürftigen Personen genutzt werden zu können.

Selbst wenn zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme einer Seniorenwohngemeinschaft keine Person einer ständigen Pflege bedarf, kann aber aufgrund der Altersstruktur und der beschriebenen Zielsetzung in einer solchen Wohngemeinschaft davon ausgegangen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt zumindest für die Mehrzahl der Bewohner doch eine ständige Pflege erforderlich ist.

Nach den Anforderungen in Hamburg und den Vorgaben der Musterbauordnung würde mit Eintritt der Pflegebedürftigkeit aller Bewohner aus einem Regelbau ein Sonderbau. Die „neue“ Nutzung stellt gegenüber der genehmigten Wohnnutzung ein erhöhtes Risiko dar und es liegt somit baurechtlich eine Nutzungsänderung vor.

Nach den Erläuterungen zur brandenburgischen Bauordnung stellt die spätere Inanspruchnahme eines ambulanten Pflegedienstes in einer baurechtlich genehmigten Wohnung jedoch keine Nutzungsänderung dar und somit entfällt hier die Möglichkeit nachträgliche Anforderungen aufgrund der veränderten Gefährdungslage zu stellen.

Für eine einzelne Wohnung mag es weit hergeholt und „überregulierend“ erscheinen hier eine baurechtliche Neubewertung aufgrund der geänderten Gefährdungslage zu fordern. Es entstehen aber derzeit bundesweit „Altersgerechte Wohnanlagen“ und „Seniorenresidenzen“ in denen das Konzept der Seniorenwohngemeinschaften kommerziell vermarktet wird, so dass sich die o. g. Problematik der schleichenden Nutzungsänderung und die damit verbundenen Risiken vervielfachen.

Hier ist Handlungsbedarf gegeben, wobei aber gleichzeitig auch für den privaten Wohnungsbesitzer eine Rechtssicherheit gegeben sein muss, sein Eigentum auch im Alter weiter nutzen zu können.

Die Festlegung baulicher Anforderungen anhand der gemäß Bauantrag vorgesehen Nutzung oder der Frage, ob hier ein kommerzieller Ansatz vorliegt, sind nicht zielführend, da sich diese Vorgaben entweder im Laufe der Zeit verändern können oder im Falle der kommerziellen Nutzung für sich gesehen nicht ausreichend sind.

Wenn statt der gemäß Bauantrag geplanten Nutzung die, aufgrund der geplanten Ausstattung mögliche Nutzung, Grundlage der Bewertung des Gefährdungspotentials wäre, gäbe dies sowohl in Bezug auf die Gefährdung als auch auf den Bestandsschutz eine deutlich größere Sicherheit für alle Beteiligten, als die bisherige Praxis. Dieses Vorgehen stellt auch keine Diskriminierung älterer Menschen dar, da die ggf. erforderlichen zusätzlichen baulichen Anforderungen lediglich, ähnlich wie die in neu errichteten Seniorenwohngemeinschaften üblichen, behindertengerechte Sanitärräume, den besonderen Bedürfnissen der Nutzer Rechnung tragen.

Fazit

Die vorgestellten Beispiele zeigen, dass im Bundesgebiet große Unterschiede in den Anforderungen an Seniorenwohnungen gibt. Neben den nicht unerheblichen Auswirkungen auf die Gestaltung der Grundrisse und die Baukosten kommt es hierdurch zwischen den einzelnen Ländern zwangsläufig auch zu einem unterschiedlichen Sicherheitsniveau für die Nutzer dieser Gebäude.

Wenn, wie in den meisten Ländern, die Zimmertüren zu den Wohnerräumen nicht selbstschließenden sind oder es keine Unterteilung in Abschnitte bzw. Kompartments gibt, kann es unabhängig davon, ob die Zimmer an einem notwendigen Flur oder an einem internen Erschließungsweg liegen, durch die offenen Zimmertüren zu einer raschen Verrauchung der gesamten Nutzungseinheit kommen. In Hamburg, Bayern und Bremen bleibt das Brandereignis und der Rauch zunächst auf den Brandraum bzw. die betroffene Teileinheit begrenzt und greift nicht auf die übrigen Bewohnerzimmer über.

Eine absolute Sicherheit kann es bei keiner bewohnbaren Gebäudekonzeption geben. Es bleibt stets ein sogenanntes gesellschaftlich akzeptiertes Restrisiko, auch in einem regelkonformen Gebäude in Folge eines Brandes zu Tode zu kommen. Dieses akzeptierte Risiko sollte aber zumindest innerhalb Deutschlands einheitlich sein.

Bei allem Verständnis für länderspezifische Belange sollten die Regelungen in den einzelnen Ländern daher zumindest soweit harmonisiert werden, dass theoretisch ein einheitliches Schutzniveau für die Nutzer eines Gebäudes erreicht werden kann. Wo genau dieses Schutzniveau liegt, ist über eine gesellschaftliche Debatte zu klären, in der neben der Forderung nach einem bestmöglichen Schutz und dessen technischer Machbarkeit auch die Alltagstauglichkeit für die Nutzer und die finanzielle Machbarkeit für die Allgemeinheit Beachtung finden muss.

Literaturangaben:

Musterbauordnung (MBO), Fassung November 2002

Bauprüfdienst der freien Hansestadt Hamburg (BPD) 2/2008 – „Besondere Wohnformen für behinderte und ältere Menschen Bauaufsichtliche Anforderungen“

Muster-Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Wohnformen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder mit Behinderung (Muster-Wohnformen-Richtlinie – MWR) – Fassung Mai 2012

Brandschutztechnische Anforderungen an Einrichtungen zum Zwecke der Pflege oder Betreuung nach dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) in Rheinland-Pfalz – Stand 16.04.2012

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert 03.12.2013

Bayrische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 08.04.2013

Bauordnung von Berlin (BauO Bln), Fassung vom 29.09.2005, zuletzt geändert 29.06.2011

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), Fassung vom 17.09.2008, zuletzt geändert 29.11.2010

Bremische Landesbauordnung, Fassung vom 06.10.2009, zuletzt geändert 01.05.2010

Hamburgische Bauordnung (HBauO), Fassung vom 14.12.2005, zuletzt geändert 20.12.2011

Hessische Bauordnung (HBO), Fassung vom 15.01.2011, zuletzt geändert 21.12.2012

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), Fassung vom 18.04.2006, zuletzt geändert 20.05.2011

Niedersächsische Bauordnung (NBauO), Fassung vom 03.04.2012, zuletzt geändert 03.04.2012

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), Fassung 01.03.2000, zuletzt geändert 31.03.2013

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), Fassung 24.11.1998, zuletzt geändert 09.03.2011

Bauordnung für das Saarland (LBO), Fassung 18.02.2004, zuletzt geändert 11.12.2012

Sächsische Bauordnung (SächsBO), Fassung 25.06.2004, zuletzt geändert 27.01.2012

Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) 20.12.2005, zuletzt geändert 26.06.2013

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO), Fassung 22.01.2009, zuletzt geändert 17.01.2011

Thüringer Bauordnung (ThürBO), Fassung 16.03.2004, zuletzt geändert 23.05.2011