§ 47 Abs. 5 i. V.m. § 50 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW: Betreute Jugendwohngruppen (nicht pflegebedürftig)

Wir erhalten zur Zeit vermehrt Anträge für die Nutzung: *betreute Jugendwohngruppen, die nicht pflegebedürftig sind.*

Hierzu haben wir eine beispielhafte Betriebsbeschreibung angefügt.

§ 47 Abs. 5 BauO NRW führt aus, dass an Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, keine Anforderungen wie an Sonderbauten (§ 50) zu stellen sind, wenn die Nutzungseinheiten

1. einzeln für bis zu sechs Personen
2. nicht für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder
3. einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt bis zu zwölf Personen bestimmt sind.

§ 50 Abs. 1 BauO NRW führt aus, dass an Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Absatz 1 besondere Anforderungen gestellt werden können.

In § 50 Abs. 2 BauO NRW werden als große Sonderbauten unter Punkt 10 nun auch Wohnheime aufgeführt.

Fragen

1. Wie ist diese Nutzung bauordnungsrechtlich einzustufen? Handelt es sich um Wohnnutzung gemäß § 47 Abs. 5 BauO NRW oder um einen kleinen/großen Sonderbau gemäß § 50 Abs. 2 BauO NRW 2018? Kann § 47 Abs. 5 BauO NRW zur Beurteilung herangezogen werden, obwohl hier **keine** Pflegebedürftigkeit gegeben ist?
2. Ist diese Wohnform als **selbstständig** zu bezeichnen, obwohl die Jugendlichen 1-2 Betreuer haben, die regelmäßig anwesend sind, allerdings nicht zwingend dort übernachten?
3. Ist diese Wohnform als **freiwillig** zu bezeichnen, obwohl die Jugendlichen in diese Wohnform ‚eingewiesen‘ werden?
4. Kann diese Wohnform als **Wohnheim** gem. § 50 Abs. 2 BauO NRW bezeichnet werden?

5. Kann die Anzahl der Bewohner als Kriterium zur Beurteilung herangezogen werden, obwohl sowohl in § 47 Abs. 5 als auch in § 50 Abs. 2 BauO NRW die **Pflegebedürftigkeit** aufgeführt wird, die hier gerade nicht gegeben ist?
6. Wie stufen die anderen Bauaufsichtsbehörde solche Bauvorhaben ein?

Ergebnis:

Rechtsgrundlagen:

§ 50 Abs. 2 BauO NRW 2018

Große Sonderbauten sind

10. Wohnheime

§ 47 BauO NRW 2018

(5) An Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, sind keine Anforderungen wie an Sonderbauten (§ 50) zu stellen, wenn die Nutzungseinheiten

1. einzeln für bis zu sechs Personen,
2. nicht für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder
3. einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt bis zu zwölf Personen bestimmt sind.

Gemäß Begründung zum Gesetzentwurf gilt für diese Nutzungseinheiten die Anforderungen wie für Wohnungen.

Auszug aus Erläuterungen zur „Betreuungsrichtlinie“

Die Abgrenzung von einer Wohnnutzung zu einer Einrichtung mit Pflege- und Betreuungsbedarf ist nach den aus der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zu entnehmenden Kriterien vorzunehmen. Zunächst muss für das Vorliegen einer Wohnnutzung die **bauliche Abgeschlossenheit** nachgewiesen sein. Dazu muss eine Wohnung alle Räume aufweisen, die zur Führung eines Haushaltes erforderlich sind, wie Küche und WC, durch Trennwände und Decken baulich abgeschirmt sein und einen direkten Ausgang über Rettungswege ins Freie aufweisen. **Eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit** ist in der Regel bei einer Mietdauer von mindestens 3 Monaten anzunehmen. Eine **selbstständige Haushaltsführung** setzt zunächst voraus, dass die Mieter über eigene Kochgelegenheiten und eigene Hygienemöglichkeiten verfügen und die Mieter in der Lage sind, ein eigenständiges, selbstverantwortetes Wirtschaften und Leben zu gestalten. Darüber muss es für die Bewohner von Wohnungen eine Rückzugsmöglichkeit in die Privatsphäre geben, das setzt i.d.R. das Vorhandensein von „eigenen“ Zimmern voraus. Zuletzt bedarf es noch der **Freiwilligkeit der Haushaltsführung**, die z.B. in Frage zu stellen ist, wenn die Mietverträge nicht mehr von den Bewohnern selbst abgeschlossen werden können.

Kriterien:

- Bauliche Abgeschlossenheit
- Auf Dauer angelegte Häuslichkeit
- Selbstständige Haushaltsführung
- Freiwilligkeit der Haushaltsführung

Typisch für eine Wohngemeinschaft, die eher als Wohnnutzung betrachtet wird, ist die gemeinschaftliche Haushaltsführung, gemeinsames Wohnen und Kochen, gemeinsame Badnutzung. Hier steht einer für den anderen ein, so dass dies auch Einfluss auf die zulässige Rettungswegeführung hat.

Wohnheime sind besondere Wohnformen bzw. Anlagen für soziale Zwecke. Unterkunft für viele Personen, teils wechselnd, oft mit zentraler Organisation.

Vorliegend ist eine Jugendeinrichtung beschrieben, die als „kleiner“ Sonderbau eingestuft werden kann. Je nach Grundriss und Anzahl der Bewohner werden analog zu einer Wohngemeinschaft keine anderen Anforderungen als an „Wohngebäude“ gestellt.

Dies erfolgt beim Kreis Viersen (KV) i.d.R. in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle. (Einzelfallentscheidung, kein Schema „F“)

Beispielsweise wurde im Kreis Viersen bei einem größeren Einfamilienhaus (8-10 Kinder) mit Zimmern bis in den Spitzboden für eine derartige Nutzung der Treppenraum ertüchtigt, damit der erste Rettungsweg sichergestellt ist. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren genehmigt. Es gab eine „Brandschutzbeschreibung“.

Grundsätzlich richten sich die jeweiligen Brandschutzanforderungen im Wesentlichen nach der Gebäudeklasse.

Sofern keine bauliche Abgeschlossenheit vorliegt, es sich um die Unterbringung von vielen Personen und die Anordnung von typischen Flure und Zimmern oder Appartements handelt, dann kann auch ein **Wohnheim** gem. § 50 Abs. 2 BauO NRW vorliegen.

Im Rahmen der Gefahrenabwägung kann die Anzahl der Bewohner ein Kriterium zur Beurteilung sein. Warum soll die betreute Jugendwohngruppe schlechter gestellt sein, als eine vergleichbare WG mit pflegebedürftigen Menschen?

Diskussion

Die Mehrzahl stuft den Fall als sonstigen Sonderbau ein und würde im vereinfachten Verfahren prüfen.

Keine Bauaufsicht würde immer von Wohnheim und damit von einem großen Sonderbau ausgehen.

Je nach Grundrissegestaltung/-größe würden auch einige Bauaufsichten das Vorhaben als Wohngebäude einstufen.