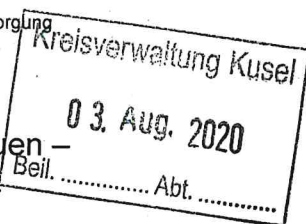




Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung
76825 Landau

Kreisverwaltung Kusel
– Umwelt Planung u. Bauen –
Frau Kerstin Kurz-Schulz
Trierer Straße 49-51
66869 Kusel



BERATUNGS-UND
PRÜFBEHÖRDE NACH
DEM LWTG

Reiterstr. 16
76829 Landau i. d. Pfalz
Telefon 06341 26-0
Telefax 06341 26-287
poststelle-ld@lsjv.rlp.de
www.lsjv.rlp.de

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax	Landau, 31. Juli 2020
61.2-336-240-01 Bitte immer angeben!	23. Juni 2020	Frau Patricia Beer beer.patricia@lsjv.rlp.de	06341 26-315 06341 26-48315	

Durchführung des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) und der Landesverordnung zur Durchführung des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTGDVO); Ihre Bitte um Stellungnahme zu dem Antrag auf Baugenehmigung vom 15. Juni 2020; der Dr. Budau GmbH & Co. KG, Mackenrodter Weg 5-9, 55743 Idar-Oberstein, zum Bauvorhaben: Errichtung Lebensmitteldiscounter u. Werbeanlagen (Netto) –EG– sowie Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen (mit Büroräumen) in 66869 Kusel, Bahnhofstraße 38-44, –erstes bis drittes OG–; Ihr Zeichen: AZ: 5/54/ BV.-Nr. 0147/2020

Sehr geehrte Frau Kurz-Schulz,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 23. Juni 2020 bitten Sie um Stellungnahme zu dem Bauantrag vom 15. Juni 2020 der Bauherrin: Dr. Budau GmbH & Co. KG, Mackenrodter Weg 5-9, 55743 Idar-Oberstein, vertreten durch Herrn Dr.-Ing. Paul Uwe Budau, für das Bauvorhaben: Errichtung Lebensmitteldiscounter u. Werbeanlagen (Netto) –EG–, Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen (mit Büroräumen) für die Lebenshilfe Kreisvereinigung Kusel, Bauort: 66869 Kusel, Bahnhofstraße 38-44, Gemarkung Kusel Flur: / Flurst.-Nr.: 336, 337/1, 337/2, 339, 341/2, 353, 356.

Mit dem vorliegenden Antrag begehrt die Antragstellerin in der Bahnhofstraße 38-44 in Kusel ein gemischt genutztes Gebäude zu errichten, in welchem unter anderem eine Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen mit sechsundvierzig persönlichen Wohnumfeldern entstehen soll.

Grundlage für meine Beurteilung zu dem Bauprojekt sind die von Ihnen mit Schreiben vom 23. Juni 2020 als Anlage übermittelten Plansätze:

- Auszug aus den Geobasisinformationen/Liegenschaftskarte vom 04. Juni 2020

1/16

Blinden und sehbehinderten Menschen werden Schriftstücke in diesem Verfahren auf Wunsch in einer für sie wahrnehmbaren Form übermittelt.

Kernarbeitszeiten
09:00 - 12:00 Uhr
14:00 - 16:00 Uhr
Freitag 09:00 - 13:00 Uhr





- Außenanlagenplan (M 1:500 Stand 15. Juni 2020)
- Abstandsflächenplan (M 1:500 Stand 15. Juni 2020)
- Nachweis der Stellplätze (Stand 15. Juni 2020)
- Flächenberechnung nach DIN 277 vom 17. Juni 2020
- GRZ/GFZ/BMZ + Bruttorauminhalt vom 17. Juni 2020
- Baubeschreibung Gebäude vom 15. Juni 2020
- Baubeschreibung Feuerungsanlagen Netto vom 16. Juni 2020
- Baubeschreibung Feuerungsanlagen Lebenshilfe Kreisvereinigung Kusel vom 16. Juni 2020
- Betriebsbeschreibung Lebensmitteldiscounter vom 15. Juni 2020
- Konzeption Wohnstätte der Lebenshilfe Kusel Stand 04. Mai 2020
- Grundriss EG M 1:100 Stand: 15. Juni 2020
- Grundriss 1. Obergeschoss M 1:100 Stand: 15. Juni 2020
- Grundriss 2. Obergeschoss M 1:100, Grundriss 3. Obergeschoss M 1:100, Mustergrundriss Bewohnerzimmer M 1:50 Stand: 15. Juni 2020
- Schnitte M 1:100 Stand 15. Juni 2020
- Ansichten M 1:100 Stand 15. Juni 2020
- Beschreibung Werbeanlage Netto
- Entwässerung Grundriss EG M 1:100, Grundriss 1. OG M 1:100, Dachaufsicht M 1:100, Schemaschnitt M 1:100, Lageplan M 1:500 Stand 15. Juni 2020
- Entwässerung Grundriss 2. OG M 1:100, Grundriss 3. OG M 1:100 Stand 15. Juni 2020
- Dimensionierung Schmutzwasserleitung
- Dimensionierung Regenwasser
- Antrag auf Baugenehmigung Stand 15. Juni 2020

Die Beurteilung erfolgt ebenfalls auf Grundlage der im Vorfeld mit dem Träger und der Bauherrin geführten Gespräche, den übermittelten Unterlagen und den getroffenen Absprachen. Eine Konzeption zur zukünftigen Nutzung der Räume der Wohngruppe liegt vor mit Stand: 04. Mai 2020. Aufgrund der oben genannten, mir vorliegenden Dokumente und bisher geführten Gespräche ist eine Beurteilung des Vorhabens möglich. Die Beurteilung der Planungen erfolgt nach den Bestimmungen des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) in Verbindung mit der Landesverordnung zur Durchführung des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTGDVO).

Die gesetzlichen Bestimmungen des Baurechts, des Feuer- und Katastrophenschutzes und des Gesundheits- und Veterinärwesens sowie andere Rechtsvorschriften gelten ungeachtet der Voraussetzungen des LWTG vom 22. Dezember 2009 in der Fassung vom 01. März 2016 und der LWTGDVO vom 22. März 2013.

Gebäudestruktur

In dem Neubau soll nach den derzeitigen Planungen im Erdgeschoss ein Lebensmitteldiscounter betrieben werden. Dieser Betrieb unterliegt nicht dem Geltungsbereich des LWTG und ist daher von dieser Stellungnahme nicht umfasst.





Im ersten und zweiten Obergeschoss (OG) soll den Planungen nach Wohnen für Menschen mit Behinderungen mit Rund-um-die-Uhr-Betreuung als Wohnform mit umfassendem Leistungsangebot (besondere Wohnform) angeboten und von der Lebenshilfe Kreisvereinigung Kusel betrieben werden. Dafür sollen im 1. OG 14 Plätze und im 2. OG 12 Plätze eingerichtet werden. Dieses Angebot unterliegt dem Geltungsbereich des LWTG.

Darüber hinaus soll im zweiten Obergeschoss ein Verwaltungstrakt mit Büroräumen entstehen. Dieser Betrieb unterliegt nicht dem Geltungsbereich des LWTG und ist daher von dieser Stellungnahme nicht umfasst.

Dem Geltungsbereich des LWTG unterliegen nach derzeitigem Planungsstand die Wohngruppen, die mit Rund-um-die-Uhr-Betreuung und umfassendem Leistungsangebot (besondere Wohnform) im dritten Obergeschoss von der Lebenshilfe Kreisvereinigung Kusel betrieben werden sollen. Hier sollen zwei Wohngruppen mit sieben Plätzen und eine Wohngruppe mit sechs Plätzen entstehen. Ziel der Lebenshilfe Kreisvereinigung Kusel sei es, dieses Wohnangebot in den nächsten Jahren weiterzuentwickeln von einer Rund-um-die-Uhr-Betreuung als besondere Wohnform hin zu einem Angebot für selbstständiges Wohnen mit ambulanter Unterstützung.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass sich das Wohnangebot der Lebenshilfe Kreisvereinigung Kusel sowohl an erwachsene Menschen mit einer vorwiegend geistigen Behinderung als auch an mehrfach behinderte erwachsene Menschen im Sinne von § 53 SGB XII richtet und diese in der Wohnstätte betreut und versorgt werden. Eine Aufnahme von Personen außerhalb der festgelegten Zielgruppe ist gemäß § 18 Absatz 6 LWTG nur mit vorheriger Zustimmung der zuständigen Behörde möglich.

Diese Stellungnahme bezieht sich aus den vorgenannten Gründen ausschließlich auf die dem LWTG unterliegenden Wohnformen im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss des Gebäudes.

Das Wohnangebot im 1. bis 3. OG des Gebäudes ist den vorliegenden Unterlagen und den baulichen Gegebenheiten nach voraussichtlich als Einrichtung mit umfassendem Leistungsangebot nach § 4 Absatz 1 LWTG einzuordnen.

Sollte das Gebäude oder Teile des Gebäudes künftig anders als angegeben genutzt werden, könnten hieraus eventuell Anforderungen an Ergänzungen oder Umgestaltungen entstehen und eine Aktualisierung der Einstufung der Einrichtungsart nach LWTG zur Folge haben.

Ausgewiesen sind in dem übermittelten Plansatz vom 23. Juni 2020 für die Wohnstätte 46 Plätze in Einzelzimmern. Jedem Einzelzimmer ist ein eigener Sanitärbereich angegliedert.





Die Plätze verteilen sich wie folgt:

Pflegeplätze im	Einzelzimmer	Doppelzimmer	Plätze insgesamt
Erdgeschoss	-	-	-
1. Obergeschoss	14	-	14
2. Obergeschoss	12	-	12
3. Obergeschoss	20	-	20
Insgesamt	46	-	46

Die räumliche Ausstattung der einzelnen Geschossebenen ist im weiteren Verlauf dieser Stellungnahme aufgeführt.

Das Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) sieht grundsätzlich die Stärkung der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben durch die Förderung von bürgerschaftlichem Engagement in Einrichtungen, durch die Öffnung der Einrichtungen in die Wohnquartiere und durch die Förderung der Bewohnerinnen und Bewohner bei ihren Aktivitäten in der Gesellschaft vor. Das bedeutet, dass es sich um ein öffentlich zugängliches Gebäude handelt (§ 50 Absatz 2 LBauO – Sonderbauten), nach § 51 Abs. 2 LBauO die DIN 18040 Teil 1 anzuwenden ist und dabei grundsätzlich die Anforderungen für eine uneingeschränkte Rollstuhlnutzung („R“-Standard) gelten.

Die Größe, Struktur und Ausstattung der Einrichtung, der unmittelbaren persönlichen Wohnumfelder (§ 4 LWTGDVO) und der gemeinschaftlichen Wohnflächen (§ 6 Abs. 1 und 2 LWTGDVO) müssen nach § 3 Abs. 3 LWTGDVO eine selbstständige Lebensführung der Bewohnerinnen und Bewohner ermöglichen und ihre Privatsphäre schützen.

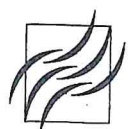
Nach § 2 Abs. 2 LWTGDVO sollen Einrichtungen den allgemein anerkannten fachlichen Standards der Barrierefreiheit Rechnung tragen. Dieses ist bei Erfüllung der jeweils geltenden DIN-Normen zur Barrierefreiheit in der Regel anzunehmen.

Für die Barrierefreiheit ist in Rheinland-Pfalz seit 01. Dezember 2015 die DIN 18040 (Teil 1 und Teil 2) als technische Baubestimmung gültig. Weitere für die Barrierefreiheit relevante Normen sind in der DIN 18040 (Teil 1 und Teil 2) ausgeführt und müssen beachtet werden.

Die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz bleiben unberührt.

Bei den Nutzerinnen und Nutzern der Wohnplätze kann es sich um eine spezielle Nutzergruppe handeln, für die zum Teil zusätzliche bzw. andere Anforderungen an die baulichen Anlagen erforderlich sind. Das Gebäude und die Wohnbereiche müssen den Bedürfnissen und Bedarfen der Nutzerinnen und Nutzer Rechnung tragen.

In Bezug auf die bauliche Gestaltung der Allgemeinflächen, der gemeinschaftlich zu nutzenden Räume und persönlichen Wohnumfelder ist insbesondere folgendes zu beachten:





Allgemeine Festlegungen

Öffentlich zugänglicher Bereich

1. **Gehwege auf dem Grundstück** müssen für die Nutzung von Rollstühlen oder Gehhilfen, auch im Begegnungsfall, ausreichend breit sein. Gehwegbegrenzungen sind so zu gestalten, dass sie mit dem Blindenstock leicht und sicher wahrgenommen werden können. Zur gefahrlosen Nutzung müssen Gehwege und Verkehrsflächen eine feste und ebene Oberfläche aufweisen, die zum Beispiel auch Nutzerinnen und Nutzern von Rollstühlen und Rollatoren leicht und erschütterungsarm befahren können (4.2.1 DIN 18040-1). Die Wege müssen auch bei ungünstiger Witterung gefahrlos befahrbar sein.
2. **Rampen** müssen leicht zu nutzen und verkehrssicher sein (4.3.8 DIN 18040-1). Rampen dürfen maximal eine Neigung von 6 % aufweisen und müssen 1,20 m breit sein. Eine Querneigung ist unzulässig. Die Entwässerung der Podeste von im Freien liegenden Rampen ist sicherzustellen. An Rampenläufen und -podesten sind beidseitig in einer Höhe von 10 cm Radabweiser sowie beidseitig griffsichere und gut umgreifbare Handläufe in 85 cm bis 90 cm Höhe anzubringen. Radabweiser sind nicht erforderlich, wenn die Rampen seitlich durch eine Wand begrenzt werden. Am Anfang und am Ende der Rampe ist eine Bewegungsfläche von mindestens 1,50 m x 1,50 m anzuordnen. Die Länge der einzelnen Rampenläufe darf höchstens 6 m betragen. Bei längeren Rampen und bei Richtungsänderungen sind Zwischenpodeste mit einer nutzbaren Länge von mindestens 1,50 m erforderlich. In der Verlängerung einer Rampe darf keine abwärts führende Treppe angeordnet werden.
3. **Zugangs- und Eingangsbereiche aller Gebäudeebenen** müssen leicht auffindbar und barrierefrei erreichbar sein. Vor Gebäudeeingängen ist eine Bewegungsfläche je nach Art der Tür vorzusehen (4.2.3 DIN 18040-1). Eingangsbereiche müssen stufen- und schwellenlos (4.3.1 DIN 18040-1) oder mit geeigneten Rampen ausgestattet sein. Gebäudeeingangstüren sollten automatisch zu öffnen und zu schließen sein. Untere Türanschläge und -schwelle sind nicht zulässig. Sind sie technisch unabdingbar, dürfen sie nicht höher als 2 cm sein. Bei Feuer- oder Rauchschutztüren sollten Feststellanlagen (zum Beispiel Haftmagnete oder Freilaufschlüssel) zum Einsatz kommen (4.3.3 DIN 18040-1). An automatischen Türen sind Quetsch- und Scherstellen zu vermeiden oder zu sichern. Das Anstoßen soll vermieden werden.
4. **Verkehrs- und Bewegungsflächen** müssen für die Personen, die je nach Situation den größten Flächenbedarf haben [in der Regel Nutzer von Rollstühlen oder Gehhilfen], so bemessen sein, dass die Infrastruktur des Gebäudes barrierefrei erreichbar und nutzbar ist (4.1 DIN 18040-1).
5. **Bewegungsflächen** dürfen sich überlagern, es ist jedoch darauf zu achten, dass die erforderlichen Bewegungsflächen (5.3.2 DIN 18040-1) in ihrer Funktion nicht durch hineinragende Bauteile oder Ausstattungselemente (z. B. Heizkörper oder andere Einbauten) eingeschränkt werden (4.1 DIN 18040-1).





6. **Bewegungs- und Warteflächen vor Aufzügen** müssen nach 4.3.5 der DIN 18040-1 mindestens 1,50 m breit und mindestens 1,50 m tief sein. Sie dürfen sich mit Verkehrswegen oder einem Treppenpodest überlagern, sofern das Passieren eines wartenden Rollstuhlnutzers möglich ist. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die erforderlichen Bewegungsflächen (4.3.5 DIN 18040-1) in ihrer Funktion nicht durch hineinragende Bauteile oder Ausstattungselemente (z. B. Vitrinen oder andere Einbauten) eingeschränkt werden (4.1 DIN 18040-1).
7. **Bodenbeläge im Innenbereich** müssen rutschhemmend und fest verlegt sein und für die Benutzung zum Beispiel durch Rollstühle, Rollatoren und andere Gehhilfen geeignet sein (4.3.4 DIN 18040-1).
8. In der Nähe des Eingangsbereichs ist **eine für Rollstuhlnutzer geeignete Toilette** für Besucherinnen und Besucher vorzuhalten (§ 5 Abs. 3 LWTGDVO).
9. **Barrierefreie Sanitärräume** sind so zu gestalten, dass sie von Menschen mit Rollstühlen und Rollatoren und von blinden und sehbehinderten Menschen zweckentsprechend genutzt werden können (5.3.1 DIN 18040-1) und darin ausreichend Bewegungsflächen angeordnet sind (5.3.2 DIN 18040-1).
10. **Toiletten** sind entsprechend 5.3.3 DIN 18040-1 auszustatten und mit geeigneten **Haltegriffen** zu versehen.
11. Für Toiletten muss in der Nähe des WC-Beckens eine **Notrufanlage** vorgesehen werden. Ein Notruf muss vom WC-Becken aus sitzend und vom Boden aus liegend ausgelöst werden können (5.3.7 DIN 18040-1).
12. **Türen** müssen deutlich wahrnehmbar, leicht zu öffnen und zu schließen und sicher zu passieren sein. Das Öffnen und Schließen von Türen muss auch mit geringem Kraftaufwand möglich sein. Auffindbarkeit und Erkennbarkeit von Türen und deren Funktion müssen auch für blinde und sehbehinderte Menschen möglich sein (4.3.3 DIN 18040-1).
13. **Türen** sollen nicht in den öffentlichen Flurbereich hinein aufschlagen, um Gefährdungen von Personen durch sich abrupt öffnende Türen auszuschließen.
14. Sollten **Schiebetüren** verwendet werden, ist darauf zu achten, dass keine Einschränkungen der Flurbreiten erfolgen, die Schiebetüren hinter einer Wand bzw. einer Wandverkleidung verlaufen und so verkleidet werden, dass eine Verletzungsgefahr durch Einklemmen ausgeschlossen sowie das Anbringen eines Handlaufes möglich ist und die erforderlichen Bewegungsflächen eingehalten werden
15. **Türen im Fluchtweg** (zum Beispiel Zugangs- und Verbindungstüren zu und in die Wohnbereiche) sollten so konstruiert sein, dass die Beschläge ein Öffnen um mehr als 90° und damit ein Anliegen an die Wand erlauben, um die Verletzungsgefahr durch Anstoßen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu minimieren.
16. **Türen von Sanitärräumen** müssen im Notfall **von außen entriegelt** werden können (5.3.1 DIN 18040-1).





17. Aus Sicherheitsgründen dürfen **Drehflügeltüren nicht in Sanitärräume** schlagen, um ein Blockieren der Tür zu vermeiden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Bewohnerinnen und Bewohner, die hilflos zusammenbrechen, durch das Öffnen der Türen (noch weiter) verletzt werden (5.3.1 DIN 18040-1).
18. **Untere Türanschlüge** und (erhabene) **Türschwellen** sind unzulässig (4.3.3.1 DIN 18040-1). Sofern sie technisch unabdingbar sind, dürfen sie maximal eine Höhe von 2 cm aufweisen.
19. **Armaturen** müssen als Einhebel- oder berührungslose Armaturen ausgebildet sein. Berührungslose Armaturen dürfen nur in Verbindung mit Temperaturbegrenzung eingesetzt werden. Um ein Verbrühen zu vermeiden ist die Wassertemperatur an der Auslaufarmatur auf 45 °C zu begrenzen (5.3.1 DIN 18040-1).
20. **Waschtische** müssen soweit unterfahrbar sein, dass der Oberkörper bis an den vorderen Rand des Waschtisches reichen kann und die Armatur aus dieser Position bedienbar ist (5.3.4 DIN 18040-1).
21. Die **Ausstattungs-elemente** müssen sich visuell kontrastierend von ihrer Umgebung abheben (5.3.1 DIN 18040-1).
22. **Duschplätze** müssen so gestaltet sein, dass sie barrierefrei zum Beispiel auch mit einem Rollator bzw. Rollstuhl nutzbar sind (5.3.5 DIN 18040-1).
23. **Duschen und Toiletten sind mit geeigneten Haltegriffen** zu versehen bzw. sind im Bedarfsfall dergestalt mit Haltegriffen auszustatten, dass eine barrierefreie Nutzung sowohl des gesamten Raumes als auch sämtlicher Sanitär-objekte gewährleistet ist (5.3.5 DIN 18040-1).
24. **Bedienelemente und Kommunikationsanlagen** die zur zweckentsprechenden Nutzung des Gebäudes durch die Öffentlichkeit erforderlich sind, müssen barrierefrei erkennbar, erreichbar und nutzbar sein. Bedien- und **Ausstattungs-elemente** sowie Bauteile müssen so gestaltet sein, dass scharfe Kanten und Verletzungsgefahren vermieden werden, zum Beispiel durch Abrundungen oder Kantenschutz (4.5.1 DIN 18040-1). Bedienelemente sind in 85 cm Höhe anzubringen und müssen ein sicheres Zugreifen ermöglichen. Werden mehrere Bedienelemente, zum Beispiel mehrere Lichtschalter, übereinander angeordnet, darf das Achsmaß des obersten Bedienelementes 1,05 m nicht überschreiten, das Achsmaß des untersten Bedienelementes 85 cm nicht unterschreiten. Bedienelemente müssen stufenlos zugänglich sein. Vor den Bedienelementen ist für die Rollstuhlnutzung eine Bewegungsfläche von mindestens 1,50 m x 1,50 m erforderlich. Wenn keine Wendevorgänge notwendig sind, zum Beispiel bei seitlicher Anfahrt der Bedienelemente durch den Rollstuhlnutzer, ist eine Bewegungsfläche von 1,20 m Breite x 1,50 m Länge (in Fahrtrichtung) ausreichend. Bedienelemente müssen für die Rollstuhlnutzung einen seitlichen Abstand zu Wänden bzw. bauseitigen Einrichtungen von mindestens 50 cm aufweisen. Bedienelemente, die nur frontal anfahrbar und bedienbar sind, müssen in einer Tiefe von mindestens 15 cm unterfahrbar sein. Bedienelemente müssen barrierefrei erkennbar und nutzbar sein. Sie müssen visuell kontrastierend gestaltet und taktil oder akustisch wahrnehmbar sein. Ihre Funktion





sollte erkennbar sein. Die Funktionsauslösung sollte eindeutig rückgemeldet werden, zum Beispiel durch ein akustisches Bestätigungssignal, ein Lichtsignal oder die Schalterstellung (4.5.2 DIN 18040-1).

25. In Fluren, Gängen, Treppenhäusern und Aufzügen muss die Orientierung von Bewohnerinnen und Bewohnern mit eingeschränkten kognitiven Fähigkeiten durch angemessene **Orientierungshilfen** unterstützt werden (§ 6 Abs. 4 LWTGDVO). Informationen für die Gebäudenutzung, die der Orientierung dienen, leiten oder warnen sollen, müssen auch für Menschen mit sensorischen Einschränkungen geeignet sein. Hinweise für die Gebäudenutzung können visuell (durch Sehen), auditiv (durch Hören) oder taktil (durch Fühlen oder Tasten zum Beispiel mit Händen, Füßen, Blindenlangstock) wahrnehmbar gestaltet werden. Die Vermittlung von wichtigen Informationen muss für mindestens zwei Sinne (Zwei-Sinne-Prinzip) erfolgen (4.4.1 DIN 18040-1).
26. **Freisitze** (Terrasse, Loggia oder Balkon) sollen barrierefrei nutzbar sein.

Persönliche Wohnumfelder

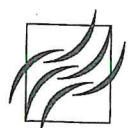
27. Jede Bewohnerin und jeder Bewohner hat das Recht auf ein unmittelbares **persönliches Wohnumfeld** (§ 4 Abs. 1 Satz 1 LWTGDVO), in welchem eine ausreichend geschützte Privatsphäre gesichert ist. Die Zimmergröße muss gemäß LWTGDVO mindestens 14 m² für Einzelzimmer und 20 m² für Doppelzimmer betragen. Ein Wohnraum darf höchstens zwei unmittelbare persönliche Wohnumfelder umfassen (§ 4 Abs. 2 LWTGDVO). Bei der Berechnung der Wohnfläche des unmittelbaren persönlichen Wohnumfeldes bleiben gemeinschaftliche Wohnflächen, Sanitärbereiche, Flure, Loggien, Balkone, Wintergärten, Sanitärbereiche, Nutzräume etc. außer Betracht.
28. Die **Gestaltung des unmittelbaren persönlichen Wohnumfeldes** soll den individuellen Wünschen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so weit wie möglich entsprechen. Um den Wohncharakter zu unterstreichen ist es den Bewohnerinnen und Bewohnern zu gestatten, ihre Zimmer mit eigenem Mobiliar und persönlichen Gegenständen auszustatten, sofern hiergegen keine begründeten Sicherheitsbedenken bestehen oder Rechte oder berechnigte Interessen von Mitbewohnerinnen oder Mitbewohnern eingeschränkt werden (§ 4 Abs. 3 LWTGDVO).
29. Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen die Möglichkeit haben, ihr **Zimmer abzuschließen**.
30. Wohn-, Schlaf-, und Sanitärräume müssen **im Notfall von außen zugänglich** sein.
31. Die **Räume innerhalb von Wohnungen sind barrierefrei nutzbar**, wenn sie so dimensioniert und bauseits ausgestattet bzw. vorbereitet sind, dass Menschen mit Behinderungen sie ihren speziellen Bedürfnissen entsprechend leicht nutzen, einrichten und ausstatten können (5.1 DIN 18040-2). Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 und 3 LWTGDVO muss in dem unmittelbaren persönlichen Wohnumfeld ausreichend Platz für die Grundausstattung vorhanden sein; hierzu zählen insbesondere ein





Bett, ein Schrank, ein Stuhl oder Sessel mit Tisch und die für die Nutzung der Medien erforderlichen Möbel. Danach muss innerhalb des unmittelbaren persönlichen Wohnumfelds außerdem ausreichend Platz zur Fortbewegung zur Verfügung stehen; dies gilt auch bei Verwendung technischer Hilfsmittel, die der Fortbewegung dienen.

32. **Bewegungsflächen** dürfen sich überlagern, es ist jedoch darauf zu achten, dass die erforderlichen Bewegungsflächen in ihrer Funktion nicht durch hineinragende Bauteile oder Ausstattungselemente (z. B. Heizkörper oder andere Bauteile) eingeschränkt werden (4.1 DIN 18040-2). In jedem Raum muss zum Drehen und Wenden mit Gehhilfen wenigstens eine Bewegungsfläche von mindestens 1,20 m x 1,20 m und für Rollstuhlnutzer von mindestens 1,50 m x 1,50 m vorhanden sein (5.4 DIN 18040-2).
33. Um eine uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl zu ermöglichen müssen **Türen** innerhalb des persönlichen Wohnumfeldes der Bewohner und Bewohnerinnen nach DIN 18040-2 (5.3.1.2) eine lichte Breite von 90 cm aufweisen.
34. **Türdrücker** sollten auf einer einheitlichen Höhe angebracht werden (4.3.3.2 und 4.5.2 DIN 18040-2) und demgemäß eine Höhe von 85 cm aufweisen; auch um Bewohnerinnen und Bewohner nicht durch unterschiedliche Bedienhöhen im Gesamtgebäude zu verwirren.
35. Mindestens ein **Fenster** je Raum muss auch für Menschen mit motorischen Einschränkungen bzw. für Rollstuhlnutzer leicht zu öffnen und zu schließen sein. Auch in sitzender Position muss ein Teil der Fenster in Wohn- und Schlafräumen einen Durchblick in die Umgebung ermöglichen (5.3.2 DIN 18040-2).
36. Die jedem unmittelbaren persönlichen Wohnumfeld zugeordneten **Sanitärbereiche** müssen für Rollstuhlnutzer der DIN 18040-2, 5.5 entsprechen, wobei sicherzustellen ist, dass die Bewegungsfläche 1,50 m x 1,50 m beträgt.
37. **Duschplätze** müssen so gestaltet sein, dass sie barrierefrei zum Beispiel auch mit einem Rollator bzw. Rollstuhl nutzbar sind (5.5.5 DIN 18040-2).
38. **Duschen und Toiletten sind mit geeigneten Haltegriffen** zu versehen bzw. sind im Bedarfsfall dergestalt mit Haltegriffen auszustatten, dass eine barrierefreie Nutzung sowohl des gesamten Raumes als auch sämtlicher Sanitärobjekte gewährleistet ist (5.5.5 DIN 18040-2).
39. Aus Sicherheitsgründen dürfen **Drehflügeltüren nicht in Sanitärräume** schlagen, um ein Blockieren der Tür zu vermeiden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Bewohnerinnen und Bewohner, die hilflos zusammenbrechen, durch das Öffnen der Türen (noch weiter) verletzt werden (5.5.1 DIN 18040-2).
40. **Türen von Sanitärräumen** müssen von außen entriegelt werden können (5.5.1 DIN 18040-2).
41. **Untere Türanschläge** und (erhabene) **Türschwellen** sind unzulässig (4.3.3.1 DIN 18040-2). Sofern sie technisch unabdingbar sind, dürfen sie maximal eine Höhe von 2 cm aufweisen.

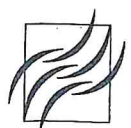




42. Sollten **Schiebetüren** verwendet werden, ist darauf zu achten, dass keine Einschränkungen der Flurbreiten erfolgen, die Schiebetüren hinter einer Wand bzw. einer Wandverkleidung verlaufen und so verkleidet werden, dass eine Verletzungsgefahr durch Einklemmen ausgeschlossen sowie das Anbringen eines Handlaufes möglich ist und die erforderlichen Bewegungsflächen eingehalten werden
43. **Waschplätze** müssen so gestaltet sein, dass eine Nutzung auch im Sitzen möglich ist (5.5.4 DIN 18040-2).
44. **Freisitze** (Terrasse, Loggia oder Balkon), die den Zimmern der Bewohnerinnen und Bewohner zugeordnet sind, müssen barrierefrei nutzbar sein. Freisitze müssen vom Zimmer aus schwellenlos erreichbar sein und eine ausreichende Bewegungsfläche vorweisen. Brüstungen von Freisitzen sollten mindestens teilweise ab 60 cm über dem Boden eine Durchsicht ermöglichen (5.6 DIN 18040-2).

Funktionsräume, sonstige Räume, sonstiges

45. Entsprechend § 4 Abs. 3 Satz 3 LWTGDVO muss in der Einrichtung mindestens ein **Abstellraum** für die Sachen der Bewohnerinnen und Bewohner vorhanden sein. Die Lagerräume müssen für die Bewohnerinnen und Bewohner barrierefrei zu erreichen sein.
46. In den unmittelbaren persönlichen Wohnumfeldern müssen – abhängig von den baulichen Gegebenheiten – die **Beleuchtung und die Raumtemperatur** auf die Bedürfnisse und Bedarfe der Bewohnerinnen und Bewohner einzustellen und zu regulieren sein (§ 4 Abs. 5 LWTGDVO).
47. **Gemeinschaftliche Wohnflächen** müssen unter Berücksichtigung der Art und Struktur der Einrichtung und der Zahl der Nutzerinnen und Nutzer in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen und mindestens 3 m² pro Person betragen (§ 6 Abs. 2 LWTGDVO). Die Ausstattung der von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzten Gemeinschaftsräume des Hauses sollte den Erfordernissen der anzustrebenden (Mit-)Versorgung und der Aktivierung und Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen.
48. **Räume**, in denen Therapien oder ärztliche Behandlungen durchgeführt werden sowie Küchen, Dienstzimmer und weitere für den Betrieb erforderlichen Funktions- und Lagerräume müssen nach § 6 Abs. 3 Satz 1 LWTGDVO als sonstige Nutzräume unter Berücksichtigung der Art und Struktur der Einrichtung in einem angemessenen Verhältnis zu der Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung stehen. Zu den Funktions- und Lagerräumen zählen gemäß § 6 Abs. 3 Satz 2 LWTGDVO insbesondere Wasch- und Schmutzräume und Lagerräume für Geräte, technische und sonstige Hilfsmittel. Räume und Lagerflächen müssen so groß sein, dass die den Bewohnerinnen und Bewohnern im späteren Betrieb der Einrichtung zugänglichen Bereiche, insbesondere Aufenthaltsbereiche, Flure, Gänge und Pflegebäder, nicht zur Lagerung oder zum Abstellen, beispielsweise von Putz- oder Wäschewagen, genutzt werden.





49. Es muss mindestens ein **Fernsprecher** vorhanden sein und nachgewiesen werden, dass dieser von den Bewohnerinnen und Bewohnern ohne Mithören Dritter genutzt werden kann. Die Möglichkeit, ungestört zu telefonieren kann auch durch ein schnurloses mobiles Gerät sichergestellt werden, das bei Bedarf einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern für Telefonate zur Verfügung gestellt wird. Laut § 4 Abs. 4 LWTGDVO müssen in den Bewohnerzimmern **Anschlüsse für folgende technische Geräte** zur Verfügung gestellt werden: Rufanlage, Telefon, Fernsehen, Rundfunk und Internet.

Sonstige Hinweise und Empfehlungen

50. Von den umgebenden Wegen, Straßen und Aufenthaltsbereichen der Einrichtung darf es Personen weder tagsüber noch nachts möglich sein, freien Einblick in die Zimmer der Bewohnerinnen und Bewohner zu erhalten. Nur so kann die Wahrung der Intimsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner garantiert werden. Einseitig blickdichte Verglasungen bzw. entsprechende blickdichte Vorhänge mit Übergardinen, Rollläden o. ä. müssen deshalb zum **Schutz der Privatsphäre** vorhanden sein. Es ist darauf zu achten, dass auch bei eingeschalteter Zimmerbeleuchtung potentiell keine Einsichtnahme von der Straße in ein Bewohnerzimmer möglich ist. Neben dem Sichtschutz sind auch ein Sonnenschutz und eine Verdunklungsmöglichkeit in den Bewohnerzimmern erforderlich.
51. Es muss sichergestellt sein, dass in (Dienst-)Zimmern, in denen Medikamente gelagert werden, eine **Zimmertemperatur von 25 C°** auch an heißen Tagen nicht überschritten wird.
52. Räume mit **Fäkalienspülen** sind mit Schmutzarbeitsbecken (Einweichbecken) sowie mit Desinfektionsmöglichkeit und Handwaschbecken für das Personal auszustatten. Entleeren, spülen und desinfizieren von Steckbecken und Urinflaschen müssen in einem Arbeitsgang möglich sein.
53. Sämtliche von Personen erreichbare **Stosskanten** in Mauerschrägen usw. im Bereich der Einrichtung sind zur Vermeidung von Verletzungen mit einem Schutzprofil wirksam abzupolstern.
54. Es wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen für eine (spätere) **W-LAN-Nutzung** zu treffen.
55. Ich empfehle dringend alle Räume, auch Abstell- und Lagerräume, mit automatischen **Rauchmeldern** auszustatten.
56. Für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für andere Gartenbesucher sollten ausreichend **schattige Plätze** angelegt werden.
57. Zur **allgemeinen Gefahrenabwehr** ist bei der Bepflanzung auf gesundheitsschädigende oder giftige Pflanzen zu verzichten.





Spezielle Feststellungen auf Basis des Planungsstands: 23. Juni 2020

Erdgeschoss (EG)

Den Planungen nach soll im Erdgeschoss ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt werden. Im Erdgeschoss befindet sich mit Zugang zur Bahnhofstraße der Eingang mit Treppenhaus und Aufzug für die Geschäfts- und Wohnräume im 1., 2. und 3. Obergeschoss.

Anmerkungen zum EG

Der Betrieb des Lebensmitteldiscounters fällt nicht unter den Geltungsbereich des LWTG, weshalb eine Beurteilung für diesen Gebäudeteil entfällt. Der Beratungs- und Prüfbehörde nach dem LWTG ist jedoch anzuzeigen, sollten sich Änderungen in der Nutzung dahingehend ergeben, dass eine erneute Prüfung der Zuständigkeit der Beratungs- und Prüfbehörde nach dem LWTG erforderlich wird.

1. Obergeschoss (1. OG)

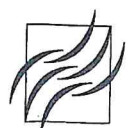
Den Bauplanungen nach befinden sich im 1. OG 14 Einzelzimmer mit angegliederten Nasszellen. Zudem befinden sich im 1. OG Gemeinschaftsräume (Gruppenraum mit Abstellraum, Aufenthaltsraum), ein Pflegebad, zwei Beh.-WC, ein Nachtdienstzimmer mit Waschbecken, Lager- und Funktionsräume (Abstell- und Hauswirtschaftsräume, Fäkalienspüle), Dienst- und Personalräume (Büro Einrichtungsleitung, Umkleiden, PersonalWC, Personal-Aufenthaltsraum und -Büro) sowie zwei Treppenhäuser und zwei Aufzüge unterschiedlicher Größe.

Anmerkungen zum 1. OG

Sämtliche von außen leicht einsehbare Bewohnerzimmer, Pflegebäder etc. sind mit einem wirkungsvollen Sichtschutz auszustatten, damit die Privat- und Intimsphäre der Nutzerinnen und Nutzer gewahrt wird (siehe z. B. Zimmer Nr. 1.1, 1.2).

Die Zimmer 1.4 und 1.5 sowie die Zimmer 1.10 und 1.11 sind verbunden durch eine Tür und können zu Pärchen-Zimmern zusammengelegt werden.

Das Stockwerk verfügt über ein Pflegebad. Die mit Pflegebad bezeichneten Räume sind Pflegebäder entsprechend § 5 Abs. 2 LWTGDVO. Sie müssen den speziellen Erfordernissen der Behinderung und der Pflegebedürftigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden, um den Bewohnerinnen und Bewohnern einerseits eine selbständige Nutzung, gleichzeitig aber auch den Beschäftigten eine leichte Hilfestellung zu ermöglichen. Eine höhenverstellbare an drei Seiten freistehende Badewanne entspricht diesen Anforderungen. Sie muss mit einem Lifter nutzbar sein (5.5.6 DIN 18040-2). (Gemeinschafts-)Pflegebäder sind so zu gestalten, dass sie von Menschen mit Rollstühlen und Rollatoren und von blinden und sehbehinderten Menschen zweckentsprechend genutzt werden können (5.3.1 DIN 18040-1). Hierzu gehört beispielhaft auch ein höher angebrachtes WC, ein unterfahrbarer Waschtisch, eine befahrbare Duschrfläche, ein klappbarer oder nach unten vergrößerter Spiegel, usw. Badewanne, Dusche und Toilette sind mit geeigneten Haltegriffen zu versehen. Um ein Verbrühen





zu vermeiden, ist die Wassertemperatur an der Auslaufarmatur auf 45 °C zu begrenzen (5.5.1 DIN 18040-2). Die Pflegebäder sollten eine angenehme Atmosphäre vermitteln und den Aspekt des Wohlfühlens betonen; sie dürfen nicht für Abstellzwecke von Gegenständen aus den Wohnbereichen zweckentfremdet werden.

Die Räume ‚Pflegebad‘, WB´C B1 und WC B 2 sind mit Schiebetüren ausgestattet.

2. Obergeschoss (2. OG)

Den Bauplanungen nach befinden sich im 2. OG 12 Einzelzimmer mit angegliederten Nasszellen. Zudem befinden sich im 2. OG ein Aufenthaltsraum, ein Beh.-WC, eine Zentralküche, Lager- und Funktionsflächen (TK-Lager, Abstell- und Hauswirtschaftsräume (rein und unrein), Fäkalienspüle) sowie ein Büro und Umkleiden HWR und Büroräume, Räume für Technik, Personal (Personalbüro/Medikamentenraum, Verwaltungsbüros etc.).

Darüber hinaus befindet sich den Planungen nach im 2. OG im südlich gelegenen Gebäudeteil ein Verwaltungstrakt mit Büroräumen. Dieser Betrieb unterliegt nicht dem Geltungsbereich des LWTG und ist daher von dieser Stellungnahme nicht umfasst.

Zugang zur Ebene 2. OG bieten zwei Treppenhäuser sowie zwei Aufzüge unterschiedlicher Größe.

Anmerkungen zum 2. OG

Die Zimmer 2.2 und 2.3 sowie die Zimmer 2.10 und 2.11 sind verbunden durch eine Tür und können zu Pärchen-Zimmern zusammengelegt werden.

Die Tür zum WC B 3 ist als Schiebetür ausgebildet.

Der im 2. OG im südlichen Gebäudeteil gelegene Verwaltungsbetrieb mit Büroräumen unterliegt nicht dem Geltungsbereich des LWTG und ist daher von dieser Stellungnahme nicht umfasst.

3. Obergeschoss (3. OG)

Den Bauplanungen nach gliedert sich das 3. OG in drei Wohngruppen mit insgesamt 20 Plätzen mit Rund-um-die-Uhr-Betreuung:

Wohngruppe 1	6 Plätze in Einzelzimmern mit angegliederten Nasszellen
Wohngruppe 2	7 Plätze in Einzelzimmern mit angegliederten Nasszellen
Wohngruppe 3	7 Plätze in Einzelzimmern mit angegliederten Nasszellen

Jeder dieser Wohngruppen sind darüber hinaus ein Aufenthaltsraum mit Küchenzeile, ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum sowie ein Personalraum zugewiesen. Zwei Treppenhäuser sowie zwei Aufzüge unterschiedlicher Größe führen in diese 3. Geschossebene.





Anmerkungen zum 3. OG

Die Zimmer 3.8 und 3.11 sowie die Zimmer 3.16 und 3.17 sind verbunden durch eine Tür und können zu Pärchen-Zimmern zusammengelegt werden.

Die Tür zum Aufenthaltsraum der Gruppe 1 im 3. OG schlägt in den Raum hinein auf. Aus Gründen der Gefahrenabwehr empfehle ich Lösungen zu entwickeln, die die Verletzungsgefahr durch das Anstoßen von im Raum befindlichen Personen beim Öffnen der Tür durch Hineinkommende minimieren.

Weitere Anmerkungen zu den Geschossebenen 1 bis 3

Laut der Baubeschreibung Gebäude werden die DIN 18040 Teil 1 und Teil 2 in der als Technische Baubestimmung eingeführten Form beachtet, die Wohnungen werden mit Rauchwarnmeldern ausgestattet und die Aufzüge entsprechen hinsichtlich der Fahrkorbabmessungen und der lichten Durchgangsbreite den Kriterien zur Barrierefreiheit.

In der Konzeption der Lebenshilfe Kreisverwaltung Kusel ist beschrieben, dass insgesamt 3 Pärchen-Zimmer vorgehalten werden. Den Bauplänen nach sind jedoch insgesamt 6 Pärchen-Zimmer vorgesehen:

- 2 Pärchen-Zimmer im 1. OG (Zimmer 1.4 und 1.5 sowie 1.10 und 1.11)
- 2 Pärchen-Zimmer im 2. OG (Zimmer 2.2 und 2.3 sowie 2.10 und 2.11)
- 2 Pärchen-Zimmer im 3. OG (Zimmer 3.8 und 3.11 sowie 3.16 und 3.17)

Telefonisch ist am 30. Juli 2020 mit der Lebenshilfe Kreisverwaltung Kusel besprochen worden, Baupläne und Konzeption im Hinblick auf die Pärchen-Zimmer übereinstimmend zu gestalten und zu aktualisieren sowie die Vorhaltung von Pärchen-Zimmern in der Konzeption zu begründen.

Von den umgebenden Wegen, Straßen und Aufenthaltsbereichen der Einrichtung darf es Personen weder tagsüber noch nachts möglich sein, ungehindert Einblick in die Zimmer der Bewohnerinnen und Bewohner zu erhalten. Nur so kann die Wahrung der Intimsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner garantiert werden. Einseitig blickdichte Verglasungen bzw. entsprechende blickdichte Vorhänge mit Übergardinen, Rollläden o. ä. müssen deshalb zum Schutz der Privatsphäre vorhanden sein. Es ist darauf zu achten, dass auch bei eingeschalteter Zimmerbeleuchtung potentiell keine Einsichtnahme von der Straße in ein Bewohnerzimmer möglich ist. Neben dem Sichtschutz sind auch ein Sonnenschutz und eine Verdunklungsmöglichkeit in den Bewohnerzimmern erforderlich. Abhängig von den baulichen Gegebenheiten müssen in den unmittelbaren persönlichen Wohnumfeldern die Beleuchtung und die Raumtemperatur auf die Bedürfnisse und Bedarfe der Bewohnerinnen und Bewohner einzustellen und zu regulieren sein (§ 4 Abs. 5 LWTGDVO).

Ich weise darauf hin, dass die hier aufgeführten Empfehlungen, Hinweise und Anmerkungen keine abschließende Auflistung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Vorschriften, Normen und Regelungen bieten.





Die Nutzung der Räume erfolgt gemäß den textlichen Eintragungen in den Bauplänen. Bei eventuellen nachträglichen baulichen oder konzeptionellen Änderungen behalte ich mir ausdrücklich bauliche Nachforderungen vor.

Für den Bau- und den Betrieb einer Einrichtung nach dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe sind in der jeweils gültigen Fassung insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe, LWTG (GVBl. 2009, S. 399, zuletzt geändert, 16.02.2016 GVBl. S. 25)
- Landesverordnung zur Durchführung des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTGDVO) (GVBl. 2013, S. 43, zuletzt geändert 16.02.2016 GVBl. S. 25)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) (GVBl. 1998, S. 365, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015, GVBl. S. 77)
- Normen wie zum Beispiel:
 - DIN 18040-1, Barrierefreies Bauen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude
 - DIN 18040-2, Barrierefreies Bauen – Teil 2: Wohnungen
 - DIN VDE 0834 Rufanlagen, sowie Europannorm DIN EN 50134 Alarmanlagen - Personenhilferufanlagen
 - VDI-Richtlinie 6000 Blatt 1, Ausstattung von und mit Sanitärräumen – Wohnungen
 - DIN EN 81-70, Aufzüge

Die von Ihnen übersandten Plansätze und Bauunterlagen gebe ich anbei zurück.

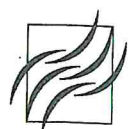
Ich bitte darum, mir zu gegebener Zeit Ihre Entscheidung über den Bauantrag zu diesem Bauvorhaben in Kopie nebst Anlagen zu übermitteln – gerne auch in elektronischer Form – und bedanke mich dafür im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Patricia Beer

Anlagen

- Plansätze





Abdruck an

Dr. Budau GmbH & Co. KG
Mackenrodter Weg 5-9
55743 Idar-Oberstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Bitte um Kenntnisnahme übermittele ich Ihnen beiliegendes Schreiben im Abdruck.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Patricia Beer

