

Verordnung über bauliche Mindestanforderungen nach dem Wohn- und Teilhabegesetz (Wohn- und Teilhabegesetz-Mindestbauverordnung – WTG-MindBauVO)

Vom 17. Mai 2022

Aufgrund des § 33 Abs. 1 Nr. 1 des Wohn- und Teilhabegesetzes vom 17. Februar 2011 (GVBl. LSA S 136) in Verbindung mit Abschnitt 11 Nr. 5 des Beschlusses der Landesregierung über den Aufbau der Landesregierung Sachsen-Anhalt und die Abgrenzung der Geschäftsbereiche vom 19. Oktober 2021 (MBI. LSA S 660) wird im Einvernehmen mit dem Landtag verordnet:

Inhaltsübersicht

Abschnitt 1

Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Freie Wahl des Wohnortes, Mindestanforderungen
- § 3 Barrierefreiheit

Abschnitt 2

Stationäre Einrichtungen

- § 4 Individueller Wohnbereich Wohnräume
- § 5 Sanitärbereich
- § 7 Therapie-, Funktions- und Wirtschaftsräume
- § 8 Verkehrsflächen
- § 9 Fußböden, Beleuchtung, Raumtemperatur
- § 10 Kommunikations- und Informationsanlagen
- § 11 Rauchwarnmelder und elektrische Geräte
- § 12 Hospize
- § 13 Intensivpflege
- § 14 Stationäre Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen

Abschnitt 3

Sonstige nicht selbstorganisierte Wohnformen

§ 15 Nicht selbstorganisierte ambulant betreute Wohngemeinschaften

Abschnitt 4

Schlussbestimmungen

§ 16 Fristen zur Angleichung und Übergangsregelung

§ 17 Befreiungen

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

§ 19 Inkrafttreten

Abschnitt 1

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Anwendungsbereich

Diese Verordnung regelt Mindestanforderungen für die Räume, insbesondere die Wohn-, Aufenthalts-, Therapie- und Wirtschaftsräume sowie für die Verkehrsflächen, sanitären Anlagen und technischen Einrichtungen in

1. stationären Einrichtungen gemäß § 3 des Wohn- und Teilhabegesetzes, die mindestens sechs Personen aufnehmen,
2. sonstigen nicht selbstorganisierten Wohnformen gemäß § 4 des Wohn- und Teilhabegesetzes.

§ 2

Freie Wahl des Wohnortes, Mindestanforderung

- (1) Um den Bewohnerinnen und Bewohnern eine selbstbestimmte Lebensführung und volle Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu ermöglichen, haben diese das Recht nach Artikel 19 Buchst. a des Übereinkommens über die Rechte von Menschen mit Behinderungen vom 13. Dezember 2006 (BGBl. II 2008 S. 1419), ihren Aufenthaltsort frei zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben wollen. Sie sind nicht verpflichtet, in besonderen Wohnformen zu leben.
- (2) Die in § 1 genannten stationären Einrichtungen und Wohnformen von Bewohnerinnen und Bewohnern können frei gewählt werden. Diese Einrichtungen und Wohnformen haben die Mindestanforderungen der §§ 3 bis 15 zu erfüllen, soweit nach den §§ 16 und 17 die zuständige Behörde nicht etwas Anderes bestimmt.

§ 3

Barrierefreiheit

Für die § 1 genannten Einrichtungen und Wohnformen gilt die Barrierefreiheit der dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teile nach § 49 Abs. 2a der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, einschließlich der Anforderungen an eine uneingeschränkte Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl, soweit Flächen von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden. Angemessene Orientierungshilfen für Bewohnerinnen und Bewohner mit beeinträchtigten kognitiven Fähigkeiten und Sinnesbeeinträchtigungen sind vorzuhalten.

Abschnitt 2

Stationäre Einrichtungen

§ 4

Individueller Wohnbereich Wohnräume

- (1) In stationären Einrichtungen müssen Wohnräume in angemessener Zahl zur Verfügung stehen. Es wird empfohlen, mindestens 80 v. H. der Wohnräume als Einzelzimmer vorzuhalten. Wohnräume für mehr als zwei Personen sind nicht zulässig.
- (2) Wohnräume müssen mindestens einen Wohnschlafraum mit einem dazugehörigen Sanitärbereich umfassen. Der Wohnschlafraum für eine Person muss mindestens eine Wohnfläche von 14 Quadratmetern, der für zwei Personen mindestens eine Wohnfläche von 22 Quadratmetern umfassen. Bei der Wohnfläche des Wohnschlafraums bleiben der Sanitärbereich und etwaige Vorräume unberücksichtigt. Dagegen können insbesondere Schränke in Vorräumen, die zur Aufbewahrung persönlicher Gegenstände genutzt werden, auf die Wohnfläche angerechnet werden.
- (3) Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt entsprechend der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346). Die Anrechnung gilt nicht für Grundflächen nach § 2 Abs. 2 der Wohnflächenverordnung.
- (4) Die Wohnräume müssen unmittelbar von einem allgemein zugänglichen Flur oder von einem Gemeinschaftsraum aus erreichbar sein. Die Türen zu den Räumen nach Absatz 2 Satz 1 müssen verschließbar sein und im Notfall von außen entriegelt werden können.
- (5) Die Bewohnerinnen und Bewohner können den individuellen Wohnbereich mit eigenen Möbeln und Gegenständen ausstatten.
- (6) Soweit in Einrichtungen Wohnschlafräume für zwei Personen vorhanden sind, ist mindestens ein zusätzlicher Wohnraum zur vorübergehenden Nutzung vorzuhalten.

§ 5

Sanitärbereich

- (1) Jeder Wohnschlafraum muss einen direkten Zugang oder einen Zugang über einen Vorraum zu dessen Sanitärbereich haben.
- (2) In jedem Sanitärbereich muss mindestens vorhanden sein:
 1. eine Toilette
 2. ein Waschtisch und
 3. eine Dusche oder eine Badewanne.Die Nutzung des dazugehörigen Sanitärbereichs von zwei Wohnschlafräumen aus ist für höchstens zwei Bewohnerinnen oder Bewohner zulässig.
- (3) Alle Sanitärbereiche, die von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden, müssen mit geeigneten Stütz- und Haltegriffen ausgestattet sein. Bei Badewannen muss ein sicheres Ein- und Aussteigen möglich sein.
- (4) Auch in der Nähe von Gemeinschaftsbereichen sind Toilettenräume mit Waschtisch in ausreichender Anzahl vorzuhalten, welche auch von Besucherinnen und Besuchern genutzt werden können.
- (5) In Einrichtungen muss für jeweils mindestens 50 Bewohnerinnen und Bewohner zusätzlich ein Pflegebad zur Verfügung stehen. Besteht die Einrichtung aus mehreren Gebäuden, ist in jedem Gebäude ein Pflegebad vorzuhalten.
- (6) Bei Wasserentnahmestellen von Badewannen und Duschen, die von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden, ist ein individuell nicht verstellbarer Verbrühschutz nach DIN EN 806-2: 2005-06, Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen – Teil 2: Planung, vorzusehen. Träger und Leitung der Einrichtung haben einen Standard mit Verfahrensanleitung im Rahmen des Qualitätsmanagements für die Bereiche des Badens und Duschens einschließlich Pflegebad zu erstellen. Das Personal ist zur Umsetzung dieser Standards und des technischen Verbrühschutzes zu unterweisen und regelmäßig zu schulen.

§ 6

Gemeinschaftsbereich Gemeinschaftsräume

- (1) Gemeinschaftsräume dienen dem Wohnen und der Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft. Sie sind entsprechend der Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner nach der fachlichen Konzeption der Einrichtung vorzuhalten und zu gestalten. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollten an der Gestaltung von Gemeinschaftsräumen aktiv mitwirken können. In stationären Einrichtungen können Hausgemeinschaften gebildet werden.
- (2) In stationären Einrichtungen muss eine Nutzfläche für Gemeinschaftsräume von mindestens 1 Quadratmeter je Bewohnerin und Bewohner, mindestens jedoch ein Gemeinschaftsraum von 20 Quadratmeter Nutzfläche, zur Verfügung stehen. Besteht die Einrichtung aus mehreren Gebäuden, ist in jedem Gebäude ein Gemeinschaftsraum mit mindestens 20 Quadratmeter Nutzfläche vorzuhalten. Gemeinschaftsräume müssen so angelegt sein, dass Bewohnerinnen und Bewohner, auch soweit sie bettlägerig sind, an Veranstaltungen und Zusammenkünften, insbesondere nach der Wohn- und Teilhabegesetz-Mitwirkungsverordnung, teilnehmen können.

- (3) Bei der Berechnung der Nutzfläche für Gemeinschaftsräume können Speiseräume, andere geeignete Räume und ausnahmsweise Flure auf Gemeinschaftsräume angerechnet werden, jedoch darf die Mindestgröße von 20 Quadratmeter je Gemeinschaftsraum nicht unterschritten werden. Die Anrechnung gilt nicht für Grundflächen nach § 2 Abs. 2 der Wohnflächenverordnung.

§ 7

Therapie-, Funktions- und Wirtschaftsräume

- (1) Therapieräume sind für besondere Betreuungs- und Therapieangebote, insbesondere für Bewegungstherapie oder Gymnastik, vorzuhalten. Dies gilt nicht, wenn geeignete Therapieräume in zumutbarer Entfernung außerhalb der Einrichtung von den Bewohnerinnen und Bewohnern regelmäßig genutzt werden können. Anzahl, Größe und Ausstattung der Therapieräume richten sich nach der Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner sowie ihren Interessen und Bedürfnissen. Gemeinschaftsräume nach § 6 können dafür verwendet werden.
- (2) In jeder stationären Einrichtung müssen Funktions- und Wirtschaftsräume, einschließlich Schmutzräume mit Fäkalienspülen sowie Abstellräume für die Sachen der Bewohnerinnen und Bewohner, in ausreichender Anzahl und entsprechend den Interessen und Bedürfnissen ihrer Bewohnerinnen und Bewohner vorhanden sein.

§ 8

Verkehrsflächen

- (1) Der Zugang zu Gebäuden mit Wohnräumen der Bewohnerinnen und Bewohner muss von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos erreichbar und beleuchtbar sein. In stationären Einrichtungen für Pflegebedürftige muss die Breite von Türen und Fluren, welche jeweils von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden, ausreichend sein, dass durch sie auch bettlägerige Bewohnerinnen und Bewohner transportiert werden können. Flure und Treppen müssen zu beiden Seiten mit festen Handläufen versehen sein.
- (2) Bei mehr als einer Geschosshöhe oder in nicht stufenlos zugänglichen Geschossen, die von mobilitätseingeschränkten Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden, muss ein Aufzug vorhanden sein. Art, Größe und Ausstattung des Aufzugs müssen den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen.

§ 9

Fußböden, Beleuchtung, Raumtemperatur

- (1) Räume und Verkehrsflächen, die von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden, müssen mit rutschhemmenden Fußbodenbelägen nach DIN 18040-2 versehen sein.
- (2) Bei Dunkelheit muss in Fluren und Treppenträumen eine Nachtbeleuchtung in Betrieb sein. In Wohnräumen müssen die Bewohnerinnen und Bewohner die Beleuchtung selbst regulieren können. In Wohn- und Gemeinschaftsräumen müssen Anschlüsse für

Leselampen vorhanden sein; in Wohnschlafräumen müssen diese Anschlüsse den Betten zugeordnet sein. Von jedem Bett aus muss eine Leselampe geschaltet werden können.

- (3) Für alle Räume und Verkehrsflächen, die von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden, ist eine den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner angepasste Temperatur, insbesondere durch geeignete Heizungsanlagen, Beschattung oder Kühlung, sicherzustellen. Die Temperatur in Wohnräumen und Sanitärbereichen muss individuell reguliert werden können.

§ 10

Kommunikations- und Informationsanlagen

- (1) Für pflegebedürftige Bewohnerinnen und Bewohner müssen Wohnräume mit einer Rufanlage ausgerüstet sein, die jeweils vom Bett und vom Sanitärbereich aus erreich- und bedienbar ist.
- (2) Wohnräume müssen über Anschlüsse für Telefon, Rundfunk, Fernsehen und Internet, Gemeinschaftsräume über Anschlüsse für Rundfunk, Fernsehen und Internet verfügen.

§ 11

Rauchwarnmelder und elektrische Geräte

In Einrichtungen, in denen keine Anlage zur Branddetektion vorhanden ist, müssen Wohnschlaf-, Gemeinschafts-, Therapieräume sowie Flure und Treppenräume, über die Rettungswege führen, jeweils mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet sein. Bei Abgabe eines Alarmsignals des Rauchwarnmelders ist die Alarmierung der Bewohnerinnen und Bewohner zu gewährleisten. Dies gilt auch für Einrichtungen, in denen eine Anlage zur Branddetektion die in Satz 1 angegebenen Räume und Flure nicht unmittelbar in die Überwachung einbezieht. Für Bewohnerinnen und Bewohner mit Gehörlosigkeit sind die Rauchwarnmelder mit optischen Signalen auszustatten. Elektrische Geräte in Küchenzeilen und Kochherde, die von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden, müssen über eine Abschaltautomatik oder Hitzewache verfügen.

§ 12

Hospize

- (1) In stationären Hospizen sind Wohnschlafräume für jede Bewohnerin und jeden Bewohner als Einzelzimmer zur Verfügung zu stellen, soweit nicht Absatz 2 anzuwenden ist. Die Übernachtung einer Besucherin oder eines Besuchers in diesem Wohnschlafraum ist auf Wunsch der Bewohnerin oder des Bewohners zu ermöglichen. In jedem stationären Hospiz ist ein separates Gästezimmer vorzuhalten.
- (2) In stationären Hospizen ist auf gemeinsamen Wunsch der Bewohnerinnen oder Bewohner auch die Unterbringung in einem Doppelzimmer zu ermöglichen. Dazu ist die schriftliche Einwilligung der betroffenen Bewohnerinnen oder Bewohner erforderlich.

§ 13

Intensivpflege

Soweit die Versorgung von Bewohnerinnen und Bewohnern mit intensivpflegerischem Bedarf nach § 37c des Fünften Buches Sozialgesetzbuch – Gesetzliche Krankenversicherung – vom 20. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2477, 2482), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5162, 5172), es erfordert, ist eine Notstromversorgung jederzeit zu gewährleisten.

§ 14

Stationäre Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen

- (1) Für im Betrieb befindliche stationäre Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen soll die Anwendung dieser Verordnung mit Maßnahmen zur Deinstitutionalisierung verbunden werden. Stationäre Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen sollen nicht neu errichtet werden.
- (2) In stationären Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen sind bei der Anwendung dieser Verordnung die besonderen Interessen und Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen. Dagegen sind § 4 Abs. 6, § 7, soweit Therapieräume und Schmutzräume mit Fäkalienespülen betroffen sind, und § 8 Abs. 1 Satz 2 nicht anzuwenden. Von den Anforderungen dieser Verordnung kann insoweit durch Entscheidung der zuständigen Behörde abgewichen werden.

Abschnitt 3

Sonstige nicht selbstorganisierte Wohnformen

§ 15

Nicht selbstorganisierte ambulant betreute Wohngemeinschaften

- (1) Bewohnerinnen und Bewohner können ihren individuellen Wohnbereich nach ihren Wünschen und Vorstellungen mit eigenen Möbeln und Gegenständen gestalten, soweit keine berechtigten Interessen ihrer Vermieterin oder ihres Vermieters entgegenstehen.
- (2) In der Regel sind Einzelzimmer als Wohnschlafräume zur Verfügung zu stellen. Auf Wunsch der Bewohnerinnen oder Bewohner können Wohnräume auch von zwei Personen genutzt werden. Dazu ist die schriftliche Einwilligung der betroffenen Bewohnerinnen oder Bewohner erforderlich.
- (3) In ambulant betreuten Wohngemeinschaften ist ein ausreichend großer Gemeinschaftsraum vorzuhalten, welcher dem Wohnen, Kochen, der Begegnung und Kommunikation dient. Die Nutzfläche für Gemeinschaftsräume hat sich an § 6 Abs. 2 und 3 zu orientieren. Für Pflegezwecke soll mindestens eine Badewanne zur Verfügung stehen.
- (4) Bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften wird ein unmittelbarer Zugang zu Balkon, Loggia, Dachgarten, Terrasse oder einer außerhalb des Gebäudes gelegenen Freifläche empfohlen.

- (5) Für ambulant betreute Wohngemeinschaften nach § 4 Abs.1 in Verbindung mit 2 des Wohn- und Teilhabegesetzes wird die entsprechende Anwendung von § 4 Abs. 2 bis 4 Satz 1, § 5 Abs. 1 bis 3, § 9 Abs. 1 und § 10 Abs. 2 empfohlen. § 11 Satz 5 und § 13 sind entsprechend anzuwenden. § 11 Satz 1 bis 4 ist entsprechend anzuwenden, wenn ambulant betreute Wohngemeinschaften aus mehr als acht Bewohnerinnen und Bewohner bestehen.

Abschnitt 4 **Schlussbestimmungen**

§ 16

Fristen zur Angleichung und Übergangsregelung

- (1) Sofern die Mindestanforderungen der §§ 3 bis 15 für im Betrieb, im Bau oder im baureifen Planungsstadium befindliche Einrichtungen und nicht selbstorganisierte Wohnformen nicht erfüllt werden, sind diese innerhalb von zehn Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Verordnung anzugleichen. Davon ausgenommen sind die Anforderungen des § 4 Abs. 1 Satz 3 und § 5 Abs. 6. Soweit der Träger die Mindestanforderungen acht Jahre nach dem Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht oder nicht in vollem Umfang erfüllt hat, hat er seine beabsichtigten Maßnahmen zur Erfüllung dieser Mindestanforderungen der zuständigen *Behörde* mitzuteilen.
- (2) Die Frist nach Absatz 1 kann ausnahmsweise auf Antrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes durch die zuständige Behörde angemessen verlängert werden und darf einen Gesamtzeitraum von 25 Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Verordnung nicht überschreiten. Der Antrag kann erst zwei Jahre vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 Satz 1 gestellt werden und ist spätestens drei Monate vor Ablauf der Frist der zuständigen Behörde vorzulegen.
- (3) Bis zur Angleichung nach Absatz 1 gelten die entsprechenden Vorschriften der Heimmindestbauverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 1983 (BGBl. I S. 550), geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) sowie auf der Grundlage von § 31 der Heimmindestbauverordnung erteilte Befreiungen weiter.

§ 17

Befreiungen

- (1) Auf Antrag kann die zuständige Behörde Befreiung von den Mindestanforderungen der §§ 3 bis 15 ganz oder teilweise erteilen, wenn dem Träger die Erfüllung dieser Anforderungen technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Davon ausgenommen sind die Anforderungen von § 4 Abs. 1 Satz 3 und § 5 Abs. 6. Die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der Einrichtung und der nicht selbstorganisierten Wohnform sind zu berücksichtigen. Im Übrigen gelten für Satz 1 jedoch mindestens die Anforderungen der Heimmindestbauverordnung.

- (2) Der Träger einer Einrichtung oder sonstigen nicht selbstorganisierten Wohnform ist vom Zeitpunkt der Antragstellung bis zur Entscheidung über den Antrag für die beantragten Tatbestände von der Verpflichtung zur Angleichung vorläufig befreit.

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Wohn- und Teilhabegesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 Abs. 2 eine stationäre Einrichtung oder sonstige nicht selbstorganisierte Wohnform betreibt, in der

1. die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach § 3 nicht eingehalten werden,
 2. nach § 4 Abs. 1 Satz 3 mehr als zwei Personen in einem Wohnraum wohnen,
 3. Wohnschlafräume nicht mit mindestens 14 Quadratmeter für eine Bewohnerin oder einen Bewohner sowie nicht mit mindestens 22 Quadratmeter für zwei Bewohnerinnen oder Bewohner nach § 4 Abs. 2 Satz 2 vorgehalten werden,
 4. Wohnräume einschließlich Wohnschlafräume und dazugehörige Sanitärbereiche nach § 4 Abs. 4 Satz 2 im Notfall nicht von außen zugänglich sind,
 5. keine den Anforderungen entsprechenden Sanitärbereiche oder entsprechenden gemeinschaftlichen Pflegeebäder nach § 5 vorhanden sind,
 6. Gemeinschafts-, Therapie-, Funktions- und Wirtschaftsräume nicht vorgehalten oder deren Mindestflächen nach den §§ 6 und 7 nicht eingehalten werden,
 7. die Anforderungen nach § 8 Abs. 1 nicht gegeben sind oder kein Aufzug nach § 8 Abs. 2 vorhanden ist,
 8. keine den Anforderungen entsprechenden Rufanlagen sowie Anschlüsse für Kommunikations- und Informationsanlagen nach § 10 vorhanden sind,
 9. keine Rauchwarnmelder und keine entsprechenden Schutzvorrichtungen für elektrische Geräte nach § 11 vorhanden sind,
 10. keine Notstromversorgung nach § 13 vorhanden ist,
- soweit nach §§ 16 und 17 die zuständige Behörde nicht etwas Anderes bestimmt hat.

§ 19

Inkrafttreten

Die Verordnung tritt am ersten Tag des dritten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft. Sie ersetzt die Heimmindestbauverordnung.

Hier am 01.07.2022