

Arbeitshilfe

für die Errichtung von stationären
Pflegeeinrichtungen nach dem APG NRW

Neubau / Ersatzneubau

Stand: Oktober 2025



Qualität für Menschen

Inhaltsverzeichnis

0.	Vorbemerkungen	3
1.	Prüfrahmen: Relevante Vorschriften und Gesetze.....	3
2.	Definition Neubau/Ersatzneubau.....	3
3.	Beratungs- und Abstimmungsverfahren.....	4
4.	Ermittlung der Anerkennungsfähigkeit von Aufwendungen	4
5.	Maximal anerkennungsfähige Flächen	5
6.	Maximal anerkennungsfähige Baukosten	5
7.	Inanspruchnahme von Fördermitteln.....	6
8.	Allgemeine Anforderungen.....	6
9.	Bauliche Anforderungen an das Raumprogramm	7
10.	Ersatzneubauten	10
11.	Abweichungen gem. § 13 WTG	11
12.	Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen	11
13.	Arbeitshilfen	13

0. Vorbemerkungen

Diese Arbeitshilfe dient der Unterstützung bei der Planung von Baumaßnahmen gemäß dem Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen (APG) für vollstationäre Dauerpflegeeinrichtungen.

Sie richtet sich an Träger von Einrichtungen, Architekturbüros sowie die örtlichen Träger der Sozialhilfe.

Die Arbeitshilfe fasst zentrale Anforderungen zusammen und soll dazu beitragen, einen möglichst reibungslosen, abgestimmten und förderkonformen Planungsprozess zu gewährleisten. Sie ersetzt keine verbindlichen Rechtsquellen und entbindet nicht von der gesetzlich in § 10 Abs. 4 APG NRW vorgesehenen frühzeitigen Einbindung der am Verfahren beteiligten Behörden – insbesondere dem örtlichen Träger der Sozialhilfe (öTSH), sowie der örtlichen WTG-Behörde.

1. Prüfraumen: Relevante Vorschriften und Gesetze

- APG NRW + APG NRW DVO
- WTG + WTG DVO
- DIN 18040
- DIN 276 + DIN 277

Weitere Vorschriften, wie das Bauplanungsrecht, das Bauordnungsrecht (inkl. Pflege- und Betreuungsrichtlinie), arbeitsschutzrechtliche Vorschriften, Hygiene etc. sind in eigener Verantwortung zu prüfen und mit den entsprechenden Behörden abzustimmen.

Die Erfüllung sämtlicher erforderlichen Vorschriften wird erwartet.

2. Definition Neubau / Ersatzneubau

Ein **Neubau** liegt dann vor, wenn **erstmals** zum Zwecke der Pflege Plätze errichtet oder hergerichtet werden. Ein Neubau im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen liegt auch dann vor, wenn ein bestehendes Gebäude bisher für einen anderen Zweck genutzt wurde und nunmehr **erstmals** als Pflegeeinrichtung genutzt werden soll.

Der Ersatzneubau ist ein **neu zu errichtendes Gebäude**, das eine bereits bestehende Pflegeeinrichtung nach seiner Fertigstellung ersetzt.

3. Beratungs- und Abstimmungsverfahren

Beratungs- und Abstimmungsanträge sind grundsätzlich und ohne Ausnahme beim öTSH zu stellen.

[§ 10 APG DVO NRW]

Der Prozess beginnt immer mit einem Beratungsverfahren nach § 10 Abs. 1 APG DVO.

Leitung und Koordinierung des Beratungsverfahrens obliegt dem öTSH.

Erforderliche Unterlagen werden im Folgenden unter Punkt 12.1 benannt.

Nach interner Prüfung der Beratungsunterlagen bezieht der öTSH weitere erforderliche Behörden in das Verfahren ein.

Erst nach Abschluss des Beratungsverfahrens kann die entgeltliche Abstimmung nach § 10 Abs. 3 APG DVO formlos beim öTSH beantragt werden. Die hierfür erforderlichen Unterlagen finden Sie unter Punkt 12.2.

Nur wenn die Abstimmungsunterlagen vollständig und prüffähig sind, kann durch den LVR eine fachliche Stellungnahme als Grundlage für den Abstimmungsbescheid für den öTSH erstellt werden.

Ein Abstimmungsbescheid wird dann durch den öTSH erstellt.

4. Ermittlung der Anerkennungsfähigkeit von Aufwendungen [§ 10 Abs. 3 APG]

Aufwendungen sind anererkennungsfähig, wenn die Betriebsnotwendigkeit der Maßnahme festgestellt werden kann.

Aufwendungen gelten als betriebsnotwendig,

- wenn sie dazu dienen, eine den aktuellen fachlichen Standards entsprechende Qualität von Pflege und Betreuung zu gewährleisten und beziehungsweise oder für die Pflegeeinrichtungen geltenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen, insbesondere die qualitativen Vorgaben nach § 11 Abs. 3 APG erfüllen (= Anforderungen nach dem WTG) und
- den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit entsprechen und insbesondere landesrechtlich festgelegte Angemessenheitsgrenzen nicht überschreiten.

Über Ausnahmen im Fall einer Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen entscheidet die jeweils zuständige Behörde, wobei stets das Einvernehmen zwischen dem zuständigen örtlichen und überörtlichen Träger der Sozialhilfe anzustreben ist.

Sollte Einvernehmen nicht hergestellt werden können, so entscheidet der örtliche Träger der Sozialhilfe.

5. Maximal anerkennungsfähige Flächen

Bei der Ermittlung der Nettoraumfläche (NRF) im Sinne des APG sind die Regelungen der DIN 277 in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten. [§ 1 (5) APG DVO NRW]

Maximal 53 m² je Platz anerkennungsfähig. [§ 2 (3) 1. APG NRW]

Abweichungen müssen im Einzelfall konzeptionell begründet werden.

Die Entscheidung hierüber trifft immer der öTSH.

6. Maximal anerkennungsfähige Baukosten

Nachstehender Wert gilt für das **Jahr 2025**.

Für die Folgejahre wird der Wert jährlich durch das zuständige Ministerium angepasst.

Auf der Basis des Mai-Indexes des Jahres 2024 beträgt die Angemessenheitsgrenze gemäß § 2 Abs. 2 APG DVO NRW im Jahr 2025 für:

- vollstationäre Pflegeeinrichtungen **3.288,88 €** je m² Nettoraumfläche, bzw.
- **3.427,18 €** je m² bei Errichtung einer der täglichen Vollversorgung der gesamten Bewohnerschaft dienenden Zentralküche innerhalb der Einrichtungen.

[§ 2 (2) APG DVO NRW, i.V.m. dem jeweils aktuellen Erlass der obersten Landesbehörde]

7. Inanspruchnahme von Fördermitteln

Die Inanspruchnahme von möglichen Fördermitteln wird vorausgesetzt, damit die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit eingehalten werden. [§ 10 (2) Satz 2 APG NRW]

Formular: LVR 74.23-(VL-7) Selbstauskunft

8. Allgemeine Anforderungen

8.1. Ziele

Sämtliche Maßnahmen nach diesem Gesetz (APG NRW) sind darauf auszurichten, das Selbstbestimmungsrecht von älteren Menschen und pflegebedürftigen Menschen in jeder Lebensphase zu sichern. [§ 1 (2) APG NRW]

8.2. Gestaltung der Angebote

Die besonderen Bedürfnisse von Frauen und Männern sind durchgängig zu berücksichtigen. Die Angebote sollen orts- beziehungsweise stadtteilbezogen vorgehalten und weiterentwickelt werden und den älteren oder pflegebedürftigen Menschen weitestgehend ermöglichen, an dem Ort ihrer Wahl wohnen zu können. [§ 2 (1) APG NRW]

8.3. Anforderungen an die Wohnqualität

Die Gestaltung der Wohn- und Gemeinschaftsräume muss sich insbesondere im Hinblick auf Wohnlichkeit, Raumangebot, Sicherheit, Möglichkeiten der Orientierung und das Recht auf Privatsphäre an den Bedürfnissen von älteren Menschen, Menschen mit Behinderung und pflegebedürftigen Menschen auf gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe ausrichten und soll ein an den Maßstäben des Alltags eines häuslichen Lebens orientiertes Zusammenleben in kleinen Gruppen erlauben und fördern. [§ 20 (1) WTG]

8.4. Barrierefreiheit

Voraussetzung für die Bewilligung der Förderung ist die Beachtung der Anforderungen an die Wohnqualität nach dem Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) und den hierauf beruhenden Rechtsverordnungen, soweit sie für die Einrichtung anwendbar sind. Zuständige Stelle für diese Feststellungen sind die Kreise und kreisfreien Städte. [§ 11 (3) APG NRW]
Angebote und Leistungen nach diesem Gesetz **müssen** dem jeweiligen Stand der fachlichen und wissenschaftlichen Erkenntnisse entsprechen und **barrierefrei** sein. [§ 4 (1) WTG]

Vorwort zur DIN 18040:

Ziel dieser Norm ist die Barrierefreiheit baulicher Anlagen, damit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (§ 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz).

§ 4 Abs. 7 WTG

Sofern in diesem Gesetz, oder auf Grund dieses Gesetzes keine besonderen Anforderungen an die Ausführung baulicher Anlagen gestellt werden, gelten die Vorschriften der Landesbauordnung NRW und der aufgrund dieser Vorschrift erlassenen Vorschriften.

Mit der Verwaltungsvorschrift „Technische Baubestimmungen (VV TB NRW)“ wurde die DIN 18040 bauaufsichtlich in NRW eingeführt.

9. Bauliche Anforderungen an das Raumprogramm

9.1. Gesamtplatzzahl + Abweichung von Gesamtplatzzahl

- Einrichtungen sollen nicht mehr als 80 Plätze umfassen. [§ 20 (2) WTG]
- Abweichung von § 20 (2) WTG sind zulässig unter Berücksichtigung: [§ 6 (1) WTG DVO]
 - Konzeptioneller,
 - betriebsorganisatorischer, und
 - wirtschaftlicher Bedingungen, und
 - Zustimmung der zuständigen Behörde,
- sofern folgende Grundsätze gewahrt bleiben:
 - Überschaubarkeit,
 - Wohnortnähe,
 - Dezentralität.
- Ausserdem sind Abweichungen zulässig, wenn:
 - Mit jedem die 80 überschreitenden Platz,
 - ein weiterer gesonderter separater Kurzzeitpflegeplatz
 - im selben Gebäude oder
 - im räumlich verbundenen Gebäudekomplex errichtet wird
 - soweit die Gesamtplatzzahl 120 Pl. nicht überschritten wird.
- Voraussetzung:
 - Auf Dauer angelegtes Kurzzeitpflegekonzept,
 - ausschließliche Nutzung durch Kurzzeitpflege,
 - Belegung der Plätze ist zu dokumentieren,
 - Umwandlung der Plätze führt zum Widerruf der Ausnahmegenehmigung.

9.2. Weitere bauliche Anforderungen [§ 20 (3) WTG]

- Überschaubare baulich-räumliche Struktur,
- in neu errichteten Einrichtungen sind nur Einzelzimmer zulässig,
- wobei Personen, die in einer Partnerschaft leben, auf Wunsch die Zusammenlegung von zwei Zimmern zu einer Nutzungseinheit ermöglicht werden kann.
- Nur Einzelzimmer mit eigenem Sanitärraum,
- Zugang zu Sanitärräumen unmittelbar aus den Einzelzimmern.

9.3. Allgemeine Anforderungen [§ 6 WTG DVO]

- Hinwirken auf überschaubare baulich-räumliche Struktur:
 - Wohnbereiche max. 36 Personen,
 - unterteilt in Gruppen,
 - lange Flure vermeiden.
- Nettoraumfläche mind. 45 m² pro Pflegeplatz.
- Es ist für eine den klimatischen Verhältnissen angepasste Innentemperatur in den Individual- und Gemeinschaftsbereichen Sorge zu tragen.

9.4. Individualbereiche [§ 7 WTG DVO]

- Zu jedem Pflegezimmer gehört ein eigenes Individualbad.
- Tandembäder nur im Ausnahmefall.
- Wohnfläche der Zimmer ohne Bad:
 - bei EZ mind. 14 m²,
 - bei DZ mind. 24 m² (im Neubau nicht zulässig).
- Zuschnitt DZ ist so zu gestalten, dass zwei räumlich gleichwertige Bereiche entstehen.
- Zugang zu den Zimmern unmittelbar von der Verkehrsfläche oder aus den Gemeinschaftsräumen (Intimsphäre ist in geeigneter Weise zu schützen).
- Zimmer dürfen keine Durchgangszimmer sein.
- Bauliche Voraussetzung für Rundfunk- und Fernsehempfang sind zu schaffen.
- Die Nutzung von Telefon und Internet ist zu sichern.
- Fenster und Fassaden so gestalten, dass auch bei Bettlägerigkeit Blickbezüge zum Aussenbereich ermöglicht werden.
- Eine Nordlage soll vermieden werden.

*Hinweis: Im Vorgriff auf eine beabsichtigte Streichung dieser Regelung bestehen keine Bedenken, eine Maßnahme, durch die auch Zimmer von Nutzer*innen in reiner Nordlage entstehen, insbesondere dann zuzulassen, wenn diese aus bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Gründen am Standort angezeigt ist, um die Maßnahme verwirklichen zu können. [Erlass vom 07.05.2024 MAGS NRW – AZ. VII A_ 3-2024-0006207]*
- Auf Wunsch oder wenn der konkrete Pflege- oder Betreuungsbedarf der Nutzer*innen es erfordert, muss eine Rufanlage vorhanden sein.

9.5. Gemeinschaftsbereiche [§ 8 WTG DVO]

- Mindestens 5 m² je Nutzer*in.
 - Davon mind. 3 m² je Nutzer*in als Wohngruppenraum.
 - Verbleibende Fläche innerhalb der Einrichtung entsprechend der fachlichen Konzeption für die Organisation der Betreuung der Nutzer*innen vorsehen.
- Je Wohngruppe ein Wohngruppenraum.
- Werden Küchen und hauswirtschaftliche Funktionen in den Wohngruppenraum integriert, muss dieser eine entsprechend größere Fläche haben (d.h.: Wohngruppenraum $\geq$ 3 m² je Nutzer*in zuzüglich einer evtl. vorhandenen Küche)
- Ein Pflegebad,
 - soweit nicht in allen Individualbereichen entsprechende Dusch- und Bademöglichkeiten bestehen.
 - Die zuständige WTG-Behörde kann weitere Pflegebäder fordern, max. eines je 20 Nutzer*innen.
- Ein Krisenzimmer für je bis zu 30 Nutzer*innen die in DZ leben.
- Ein Gäste-WC je Wohnbereich,
 - davon ein Gäste-R-WC jeweils bis zu 40 Bewohner*innen.
- Küchen, Küchenausstattung und Lagerräume gemäß Konzept.
- In jeder Einrichtung soll ein ausreichend großer, geschützter und von mobilen Nutzerinnen und Nutzern selbständig nutzbarer Außenbereich (Garten, Terrasse oder Gemeinschaftsbalkon) vorgehalten werden.
- Raucherbereich – sofern das Rauchen auf den Zimmern untersagt ist,
 - Abstimmung mit WTG-Behörde erforderlich.

9.6. Weitere Empfehlungen zu baulichen Standards / Ausführungen

Im Folgenden werden Beispiele benannt, die im Beratungsalltag immer wieder zu Diskussionen und Fragen führen. Bitte beachten Sie das grundsätzlich alle Vorschriften vollständig einzuhalten sind. Es handelt sich hier nicht um einen vollständigen Katalog.

9.6.1 Zugangs- und Eingangsbereiche [DIN 18040-2; 4.2.3]

Die barrierefreie Erreichbarkeit eines Gebäudes ist gegeben, wenn

- alle Haupteingänge stufen- und schwellenlos erreichbar sind.
- Erschließungsflächen unmittelbar an den Eingängen nicht stärker als 3% geneigt sind;
- vor Gebäudeeingängen eine Bewegungsfläche je nach Art der Tür vorgesehen ist;
- Bewegungsflächen vor Eingangstüren eben sind und höchstens die für die Entwässerung notwendige Neigung aufweisen.

9.6.2 Flure und sonstige Verkehrsflächen [DIN 18040-2; 4.3.2]

- Geeignete Flurbreite 1,50 m.
- Durchgangsbreiten 90 cm.

9.6.3 Fenster [DIN 18040-2; 5.3.2]

- Mindestens ein Fenster je Raum muss auch für Menschen mit motorischen Einschränkungen bzw. für Rollstuhlnutzer leicht zu öffnen und zu schließen sein.
- Dabei genügt es, wenn je Pflegezimmer oder Wohngruppenraum ein Teil der Fenster der Wohnräume in sitzender Position einen Durchblick in die Umgebung ermöglichen.
- Einen Durchblick in die Umgebung ermöglichen Fenster, deren Brüstungen ab 60 cm über OFF durchsichtig sind.

9.6.4 Pflegebettaufstellung [§ 10 (4) 1. APG DVO i.V.m. DIN 18040-2; 5.4]

- Eine Empfehlung zur Pflegebettaufstellung entnehmen Sie dem im Internet veröffentlichten Planungshinweis.
Siehe Punkt 13.1. dieser Broschüre „3-seitige Bettenaufstellung“.

10. Ersatzneubauten

10.1. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Ein Ersatzneubau ist nur unter den engen Voraussetzungen aus § 10 Abs. 6 APG DVO möglich. Im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung wird geprüft, ob die Kosten für gesetzlich zwingend durchzuführende Umbaumaßnahmen die Kosten für einen Neubau übersteigen. Ist das der Fall, kann der Ersatzneubau bezogen auf den Verteilzeitraum wie ein Umbau behandelt werden (25 Jahre). Sind die Voraussetzungen nicht erfüllt, kann der Träger sich trotzdem für einen Neubau anstelle von Umbaumaßnahmen entscheiden. Für diesen Neubau gelten dann aber die Refinanzierungsregelungen für einen Neubau.

10.2. Bauliche Anforderungen

Ein Ersatzneubau ist aus baufachlicher Sicht ein Neubau, daher müssen alle Vorgaben erfüllt werden.

11. Abweichungen [§ 13 WTG]

11.1. Von den Anforderungen nach diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes kann mit Genehmigung der zuständigen Behörde abgewichen werden, wenn

- hierdurch der Zweck des Gesetzes nicht gefährdet wird und
- ohne die Abweichung ein besonderes Betreuungskonzept nicht umgesetzt werden kann.
- Die Abweichung im Sinne der Erprobung neuer Betreuungs- oder Wohnformen geboten ist.
- Die Abweichung auf Grund einer geringen Größe des Wohn- und Betreuungsangebotes und einer geringen Zahl von Nutzer*innen geboten ist.

Die mit Hilfe der Abweichung umzusetzenden Konzepte und Angebotsformen müssen auf eine bessere Umsetzung besonderer Bedarfe und Wünsche der Nutzer*innen ausgerichtet sein.

11.2. Von den Anforderungen an die Wohnqualität kann auch dann abgewichen werden, wenn

- der Leistungsanbieter*in die Erfüllung einer Anforderung zur Wohnqualität im vorhandenen Gebäude nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist, und
- die Abweichung mit den Maßstäben des Alltags eines häuslichen Lebens, der Sicherung der Privatsphäre sowie den durch dieses Gesetz geschützten Interessen und Bedürfnissen der betroffenen Nutzer*innen vereinbar ist.
- Die zuständigen Behörden können in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit den Aufsichtsbehörden Ausnahmen von den Anforderungen nach diesem Gesetz aus wichtigem Grund zulassen, soweit die Ausnahme unter Abwägung mit den Interessen und Bedürfnissen der Nutzer*innen vereinbar und geboten ist.

Über die Abweichungen gemäß § 13 WTG entscheidet die zuständige WTG-Behörde.

12. Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen

12.1. Unterlagen zum Beratungsverfahren

Für das Beratungsverfahren müssen Pläne vorgelegt werden, aus denen die Planungsidee deutlich abzulesen ist. Ohne Unterlagen ist eine Beratung nicht möglich.

Eine fertige Antragsplanung ist jedoch zu diesem Zeitpunkt noch nicht erforderlich.

Folgende Unterlagen sind für die Beratung vorzulegen:

- kurze, formlose Darstellung / Beschreibung der Maßnahme
- LVR-Formular: Beratung-Datenblatt
- Übersichtsplan
- Grundrisspläne in geeignetem Maßstab
- Ansichten und Schnitte - soweit zum Verständnis der Maßnahme erforderlich
- Überschlägige Flächenermittlung
 - Nettoraumfläche gem. DIN 277
 - Angaben zu geplanten Pflegeplätzen
- Überschlägige Kostenermittlung
 - Kostenschätzung gem. DIN 276

Zu Ihrer Information werden unter Punkt 13.2 eine Reihe von Formularen vom LVR zur Verfügung gestellt. Hier finden Sie weitere Informationen zu den einzureichenden Unterlagen.

12.2. Unterlagen zum Abstimmungsverfahren

Die Unterlagen für das Abstimmungsverfahren beinhalten alle Ergebnisse aus dem vorgeschalteten Beratungsverfahren.

Pläne, Flächen- und Kostenaufstellung müssen **aufeinander abgestimmt sein**.

Folgende Unterlagen sind für die baufachliche Stellungnahme vorzulegen:

- Kurze, formlose Darstellung / Beschreibung der Maßnahme
- LVR-Formular: Abstimmung-Datenblatt
- Übersichtsplan / Lageplan 1:500 (nicht amtlich)
- Grundrisspläne M 1:100
 - Kennzeichnung R-Zimmer, EZ und DZ, Brüstungshöhen, Nullschwelle etc.
- Ansichten und Schnitte M 1:100
- Erforderliche Detailplanungen

- Berechnung der Nettoraumfläche gem. DIN 277
 - Zwischensummen je Geschoss, Ausweisen von Fremdflächen, Flächenwert je Pflegeplatz, Aufenthaltsfläche je Pflegeplatz.
- Kostenermittlung gem. DIN 276
 - Kostenberechnung auf der 3. Ebene gem. DIN 276

Zu Ihrer Information werden unter Punkt 13.2 eine Reihe von Formularen vom LVR zur Verfügung gestellt. Hier finden Sie weitere Informationen zu den einzureichenden Unterlagen.

13. Arbeitshilfen

13.1. Auf der Internetseite des LVRs finden Sie folgende Planungshilfen:

https://www.lvr.de/de/nav_main/soziales_1/pflege/bauten_fremder_traeger/bauten_fremder_traeger_1.jsp

- Planungshinweis Abgrabung
- Planungshinweis Bad [B] – Individualbad barrierefrei
- Planungshinweis Bad [R] – Individualbad rollstuhlgerecht
- Planungshinweis 3-seitige Bettenaufstellung
- Planungshinweis Besucher WC - rollstuhlgerecht

13.2. Weitere Dokumente werden Ihnen gerne zur Verfügung gestellt.

Bei Bedarf erhalten sie von der regional zuständigen Sachbearbeitung des Teams 74.23 folgende Formulare:

- Formular: LVR 74.23-(VL-1) Projektbeteiligte
- Formular: LVR 74.23-(VL-2) Beratung-Unterlagen
- Formular: LVR 74.23-(VL-3) Beratung-Datenblatt
- Formular: LVR 74.23-(VL-4) Abstimmung-Unterlagen
- Formular: LVR 74.23-(VL-5) Abstimmung-Datenblatt
- Formular: LVR 74.23-(VL-6) Klimaschutz-Datenblatt
- Formular: LVR 74.23-(VL-7) Selbstauskunft

Bei Wünschen und Anregungen zu Themen, die in dieser Arbeitshilfe aufgenommen werden könnten, senden Sie gerne eine E-Mail an: **annette.seurer@lvr.de**