

APG NRW und APG DVO NRW
Umsetzungsrichtlinien
für die
Zusammenarbeit
zwischen den
örtlichen Sozialhilfeträgern,
(Kreise und kreisfreie Städte)
und
den Landschaftsverbänden

**Ergebnis des Arbeitskreises zur Umsetzung der APG DVO
bei Baumaßnahmen**

Stand: 15.09.2015

Beteiligte des Arbeitskreises:

Gisela Krutwage (Stadt Bielefeld)
Herbert Paßerschroer (Kreis Borken)
Karin Huck (Rhein-Erft-Kreis)
Marion Ludwig (Stadt Köln)
Reinhard Pohlmann (Stadt Dortmund)
Ulrich Petroff (Kreis Wesel)
Peter Hilkenbach, Susanne Klein, Ulrich Keppeler (LVR)
Andreas Engelbrecht, Klaus Möllers, Petra Wilsmann, Gaby Rölf (LWL)
Dirk Suchanek (als Gast, MGEPA)

1. ZUSTÄNDIGKEITEN ZUM VERFAHREN:	3
2. VERBINDLICHE BEDARFSPLANUNG	4
3. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN	5
3.1. NEUBAU	5
3.2. ERSATZNEUBAU.....	5
3.3. UMBAU/MODERNISIERUNG.....	6
3.4. ANBAU	6
3.5. BAUABSCHNITT	6
3.6. POOLEN	6
4. FESTLEGUNG DES FINANZIERUNGSRAHMENS	7
4.1. BEI VOLLSTATIONÄREN EINRICHTUNGEN:.....	7
4.1.1. <i>Flächenbegrenzungen</i>	7
4.1.2. <i>Aufwendungen pro Quadratmeter/Platz</i>	7
4.1.3. <i>Refinanzierungszeiträume:</i>	8
4.2. BEI TEILSTATIONÄREN EINRICHTUNGEN:	8
4.2.1. <i>Flächenbegrenzungen der Tagespflege</i>	8
4.2.2. <i>Aufwendungen pro Quadratmeter/Platz</i>	8
4.2.3. <i>Refinanzierungszeiträume:</i>	8
5. ANERKENNUNG VON AUFWENDUNGEN DURCH DEN ÖSHT IN ABSTIMMUNG MIT DEM LANDSCHAFTSVERBAND	9
5.1. NEUBAUTEN	9
5.2. BEWERTUNG BEI NEUEN MIETEINRICHTUNGEN:	9
5.3. UMBAUTEN IN EIGENTUMSOBJEKTEN.....	10
5.3.1. <i>Ersatzneubau</i>	11
5.3.2. <i>Umbauten bei Mieteinrichtungen</i>	11
5.3.3. <i>Ausweichgebäude:</i>	12
5.3.4. <i>Zum Verfahren:</i>	12
6. AUSNAHMEGENEHMIGUNGEN DURCH DEN ÖSHT GEMÄß § 10 ABS. 3 NR. 2 APG NRW SIND DEM LANDSCHAFTSVERBAND ZUZULEITEN.	12
6.1 AUSNAHMEGENEHMIGUNGEN ZUR PLATZZAHLHÖCHSTGRENZE NACH WTG:	13
7. UMGANG MIT ALTEN ABSTIMMUNGSBESCHEIDEN AUF BASIS DES PFG NW	13
7.1. ANTRAG AUF ABSTIMMUNGSBESCHEIDE NACH ALLGFÖRDERPFLEGEVO VOR DEM 01.07.2008 (ALTES RECHT 4 %):	13
7.1.1. <i>Die Baumaßnahme ist bereits vor dem 02.11.2014 fertiggestellt und in Betrieb genommen:</i>	13
7.1.2. <i>Baumaßnahme ist tatsächlich begonnen, aber noch nicht fertiggestellt:</i>	13
7.1.3. <i>Baumaßnahmen, die noch nicht begonnen wurden:</i>	14
7.2. ANTRAG AUF ABSTIMMUNGSBESCHEIDE NACH ALLGFÖRDERPFLEGEVO NACH DEM 01.07.2008 (ALTES RECHT 2 %):	14
7.2.1. <i>Baumaßnahme ist ab dem 02.11.2014 fertiggestellt und in Betrieb genommen:</i>	14
7.2.2. <i>Baumaßnahme ist begonnen, aber noch nicht fertiggestellt:</i>	14
7.2.3. <i>Baumaßnahmen, die noch nicht begonnen wurden:</i>	15
8. BERATUNGS- UND ABSTIMMUNGSVERFAHREN NACH § 10 APG DVO:	15
8.1. NACHWEIS ÜBER DIE BERATUNG GEMÄß § 10 ABS. 2 APG DVO.....	15
8.2. BESCHIED MIT BINDUNGSWIRKUNG	15
9. INVESTITIONSKOSTENBERECHNUNG DURCH DIE LANDSCHAFTSVERBÄNDE	15
9.1. FESTSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 11 APG DVO	15
9.2. FESTSETZUNGSVERFAHREN GEMÄß § 12 APG DVO	16
10. DEFINITION BARRIEREFREIHEIT/ROLLSTUHLGERECHTIGKEIT	16

1. Zuständigkeiten zum Verfahren:

Ansprechpartner für die Planung und Abstimmung von Baumaßnahmen ist der örtliche Sozialhilfeträger. Der örtliche Sozialhilfeträger (Kreise und kreisfreie Städte) stellt die Abstimmungsbescheide nach § 10 Abs. 3 APG DVO und die Bestätigung nach § 11 Abs. 3 APG aus.

Bei **allen** Baumaßnahmen (sowohl **vollstationäre** Pflegeeinrichtungen als auch **teilstationäre** Pflegeeinrichtungen) in Eigentums- sowie Mietobjekten (Neubauten / Umbauten / Ersatzneubauten / Anbauten) leitet der öSHT dem Landschaftsverband gem. § 10 Abs. 1 APG DVO die Planungsunterlagen unverzüglich zu. Der Landschaftsverband gibt zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Betriebsnotwendigkeit der Baumaßnahmen eine Stellungnahme ab und ist somit bereits bei der Erörterung des Planungskonzeptes einzubeziehen. Die abschließende Entscheidung zur Umsetzung der Baumaßnahme trifft der öSHT.

Ansprechpartner ist beim LWL: Andreas Engelbrecht
(andreas.engelbrecht@lwl.org; Tel. 0251/591 3156).

Ansprechpartner ist beim LVR: Herr Stephan Budde
(Stephan.budde@lvr.de; Tel.: 0221/809 7731)

Übersichten mit Hinweisen zum Beratungsablauf - jeweils für ein Neubau- bzw. Umbauprojekt – sind als Anlage beigefügt.

Gesetzl. Vorgaben für das Beratungs- und Abstimmungsverfahren sind lt. § 10 Abs. 4 APG DVO:

Bemaßte Grundrisspläne im Maßstab 1 : 100 mit Eintragung einer dreiseitigen freistehenden Bettenaufstellung Darstellung der Sanitäreinrichtungen

Flächenberechnungen nach DIN 277 (aufgeteilt nach Bereichen wie z.B. vollstationäre Pflege, vermietete Flächen (z.B. Frisör) und sonstige Fremdnutzungen)

Kostenberechnungen nach DIN 276 (aufgeteilt in anrechenbare langfristige Investitionskosten und sonstige Anlagegüter). Diese Unterlagen sind bei **reinen** Mietmodellen nicht erforderlich.

Zusätzlich bei Umbaumaßnahmen eine Aufstellung der Bauunterhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungsmaßnahmen langfristiges Anlagevermögen) und deren Kosten. Diese Aufstellung ist auch bei Modernisierungsmaßnahmen von Mieteinrichtungen, **sofern eine Anerkennung beantragt wird,** erforderlich. Es handelt sich hierbei um geplante Instandhaltungsmaßnahmen; diese sind nicht den Baukosten zuzuordnen; die Angabe dieser Aufwendungen dient der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Gesamtmaßnahme.

Angaben zur eventuellen Nutzung eines Ausweichgebäudes

Platzzahl vor und nach der Durchführung der Maßnahme

Bei allen Baumaßnahmen übernehmen die Kreise und kreisfreien Städte die **Koordination** der Zusammenarbeit mit dem Träger/Betreiber und dem Landschaftsverband.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das weitere Verfahren der Kostenfeststellung die Kooperation mit anderen Behörden/Ämtern (z.B. für Brandschutz, Hygiene, Lebensmittel etc.) durch den öSHT sicherzustellen ist.

2. Verbindliche Bedarfsplanung

Die Landschaftsverbände sind darüber zu informieren, ob eine Mitgliedskörperschaft die verbindliche Bedarfsplanung gemäß § 7 APG eingeführt hat. Dies hat Auswirkungen für das weitere Planungsverfahren und die Beteiligung des Landschaftsverbandes. Eine Bedarfsbestätigung im Sinne des § 11 Abs. 7 APG NRW ist nur für „neue“ Einrichtungen erforderlich.

Platzzahlerweiterungen in Bestandseinrichtungen, die im Rahmen von Umbaumaßnahmen nach § 10 Abs. 6 Satz 3 APG abgestimmt werden, benötigen die Zustimmung des öSHT. Diese **Zustimmung** ist zwar auch abhängig von der Bedarfssituation in der Kommune, ist aber **in jedem Fall erforderlich** – auch wenn keine verbindliche Bedarfsplanung vorliegt. Versagt der öSHT die Zustimmung für die Platzzahlerweiterung so können die Kosten für die zusätzlichen Plätze nicht im Rahmen der Feststellung berücksichtigt werden, d.h. es erfolgt keine Refinanzierung dieser Aufwendungen.

Sofern eine Kommune im Wege der Bedarfsplanung ein Neubauvorhaben ablehnt, ist eine Förderung über das Pflegegeld bzw. Aufwendungs Zuschuss abgeschlossen.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Neubau von Pflegeeinrichtungen, die keine Bedarfsbestätigung bekommen ist von Einrichtungen im Sinne von § 82 Abs. 4 SBB XI auszugehen, für die ggf. hinsichtlich der Investitionsbeträge eine Vereinbarung gem. § 76 Abs. 2 SGB XII abgeschlossen werden muss. Es sind aber unabhängig davon alle baurechtlichen Vorschriften zu beachten und die Kommune muss prüfen, ob sowohl diese als auch das WTG NRW beachtet wurden.

Wird seitens des Trägers eine Vereinbarung mit der Kommune abgeschlossen und die Kommune die Landschaftsverbände um Beratung hinsichtlich der Angemessenheit der Investitionskosten anfragt, nimmt der zuständige Landschaftsverband hierzu Stellung.

3. Begriffsbestimmungen

Bei den einzelnen Baumaßnahmen ist von folgenden Begriffsbestimmungen auszugehen:

3.1. Neubau

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.

3.2. Ersatzneubau

Der Ersatzneubau ist ein neu zu errichtendes Gebäude bzw. ein „Altgebäude“, das **bisher für andere Zwecke – als Pflege – genutzt wurde**, das eine bereits bestehende Pflegeeinrichtung nach seiner Fertigstellung ersetzt (das Gebäude wird auch von keinem anderen Träger als Pflegeeinrichtung genutzt). Auch für die „Altgebäude“ gelten **alle** baurechtlichen als auch WTG-Standards wie bei einem komplett neu zu errichtenden Gebäude.

Bevor ein Ersatzneubau errichtet werden kann ist zunächst zu prüfen, ob der Umbau einer bestehenden Pflegeeinrichtung wirtschaftlich kostengünstiger ist. Die Parameter hierzu werden unter 5.3.1 noch detailliert gelistet.

Wir empfehlen, in der Beratung der Träger darauf hinzuwirken, dass Ersatzneubauten möglichst nur durch tatsächliche „**Neubauten**“ errichtet werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass dem Bewohner, der über 25 Jahre die Refinanzierung des höheren Investitionskostenbetrages tragen muss, ein entsprechend neues Gebäude gegenüber steht.

Bestandsschutz

Der Bestandsschutz einer Pflegeeinrichtung ist nicht an dem Gebäude festzumachen sondern an der „Einrichtung“ (im Sinne von § 71 SGB XI). Für die Anerkennung des Bestandschutzes gelten folgende Voraussetzungen:

Die Einrichtung muss „nahtlos“ vom „Alt-Gebäude“ in den Ersatzneubau umziehen. Es darf also nicht die „Betriebsschließung“ erfolgen und dann irgendwann später die „Eröffnung“ der Einrichtung.

Die rechtlichen Voraussetzungen für diesen Übergang müssen bei Antragstellung zur Abstimmung mit dem öSHT geklärt und dokumentiert sein (z.B. der Versorgungsvertrag gilt weiter, die Bewohner bekommen einen **geänderten** Heimvertrag - keinen „**neuen**“, die Mitarbeiter werden ohne Änderungskündigung weiterbeschäftigt).

Die Trägerin baut lediglich Ersatz für bereits vorhandene Plätze. **Die o.g. Voraussetzungen für den Bestandsschutz sind gleichermaßen für Mieteinrichtungen als auch eigentumsgeführte Einrichtungen anzuwenden.**

3.3. Umbau/Modernisierung

Die Begriffe beschreiben eine Baumaßnahme in einer **bestehenden** Pflegeeinrichtung, die zum Ziel hat, baulich, technisch und ausstattungsmäßig einen zeitgemäßen Standard zu erreichen und die Pflegeeinrichtung an die Vorgaben des WTG anzupassen.

Bei den Begriffen „Umbau“ bzw. „Umbaumaßnahme“ ist die Modernisierung eingeschlossen.

Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sind von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen abzugrenzen.

3.4. Anbau

Ein **Anbau** ist die **flächenmäßige Erweiterung** einer **bestehenden** Pflegeeinrichtung. Ein Anbau kann mit einer Platzzerweiterung - als Ausgleich für weggefallene Plätze im Rahmen einer notwendigen Umbaumaßnahme - oder in Abstimmung mit der Kommune zur Platzzahlerweiterung durchgeführt werden. In beiden Fällen erfolgt die Refinanzierung über 25 Jahre mit 4%. Sofern ein Anbau aus rein wirtschaftlichen Gründen errichtet werden soll, d.h. die gesetzl. geforderten Standards sind bereits erfüllt, kann der Anbau aus **nicht** gesetzlich zwingend geforderten Gründen nur mit 50 Jahren refinanziert werden.

3.5. Bauabschnitt

Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen können in Bauabschnitten durchgeführt werden. Die beabsichtigten Maßnahmen sind vor Baubeginn in einem Gesamtkonzept darzulegen und mit dem öSHT und dem Landschaftsverband im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme abzustimmen. Für die einzelnen Bauabschnitte sind Kostenkalkulationen vorzulegen.

Ein Bauabschnitt gilt als abgeschlossen, wenn der Betrieb in diesem Teil aufgenommen wurde.

3.6. Poolen

Das sogenannte „Poolen“ (gem. § 3 Abs. 7 APG DVO) von Pflegeplätzen in einer oder mehreren Einrichtungen einer Trägerin oder eines Trägers ist ab dem 02.11.2014 möglich, für Pflegeplätze, die bis zum 31.07.2018 auf der Grundlage des § 10 Abs. 6 Satz 1 APG (gesetzlich zwingend umzusetzende Maßnahme) wegfallen. Hierüber haben ggf. alle beteiligten öSHT gemeinsam zu entscheiden. Da das „Poolen“ Ersatz für bisher bestehende aber im Rahmen der Maßnahme nach § 6 Abs. 1 Satz 1 APG NRW wegfallende Pflegeplätze ist, beträgt der Abschreibungszeitraum nach § 3 Abs. 5 APG DVO 25 Jahre mit 4 % Abschreibung pro Jahr.

4. Festlegung des Finanzierungsrahmens

Eckdaten zu den anererkennungsfähigen Aufwendungen:

4.1. Bei vollstationären Einrichtungen:

4.1.1. Flächenbegrenzungen

bei Neubauten können max. 53 qm pro Platz anerkannt werden

bei Umbaumaßnahmen gilt die **bisher anerkannte und tatsächlich** vorhandene NGF (in der Regel wurden in der Vergangenheit max. 50 qm pro Platz anerkannt, § 11 Abs. 8 APG DVO). Im Rahmen der Investitionskostenberechnung werden die **tatsächlich vorhandenen** und anerkannten Flächen berücksichtigt. Über die Anerkennungsfähigkeit von Erweiterungsflächen bei bestehenden Einrichtungen entscheidet der öSHT. Der öSHT sollte in den Abstimmungsbescheinigungen aber insbesondere in den Bescheinigungen nach § 11 Abs. 3 APG nicht nur die tatsächliche vorhandene NGF nennen, **sondern vielmehr auch die von der Kommune anerkannte NGF.**

4.1.2. Aufwendungen pro Quadratmeter/Platz

die Angemessenheitsgrenze für **Neubauten** beträgt:

- in 2014 1.887 €/qm = **100.011 €** pro Platz bei 53 qm
- In 2015 1.897,63 €/qm = **100.574,39 €** pro Platz bei 53 qm

Die Angemessenheitsgrenze in **Bestandseinrichtungen** orientiert sich an der tatsächlich vorhanden und bisher anerkannten Nettogrundfläche (NGF). Sofern aufgrund einer gesetzl. geforderten Maßnahme Plätze reduziert oder Flächen angebaut werden, können im Rahmen der Abstimmung mit dem öSHT und dem Landschaftsverband auch mehr Flächen als bisher anerkannt werden.

Die Angemessenheitsgrenze bei Umbauten ist nur bei **nicht** gesetzlich zwingend geforderten Maßnahmen als Kostenobergrenze maßgeblich.

Bei gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Maßnahmen werden alle Aufwendungen refinanziert, auch wenn hierdurch die Angemessenheitsgrenze überschritten wird.

Die Angemessenheitsgrenze wird bei gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Maßnahmen lediglich als „Orientierungsgröße“ für die Vergleichbarkeit des Aufwands für einen Umbau zum Ersatzneubau herangezogen.

Nach dem APG NRW bzw. der APG DVO gibt es keine „Bagatellgrenzen“ mehr.

4.1.3. Refinanzierungszeiträume:

Bei Neubauten 50 Jahre = 2 % „Abschreibung“

Bei Umbauten ist zu unterscheiden zwischen:

- **gesetzlich zwingend** vorgeschriebenen Maßnahmen

25 Jahre = 4 % „Abschreibung“ **ohne** Angemessenheitsgrenze als Grenze der Refinanzierung

- **nicht gesetzlich zwingend** geforderten Maßnahmen

25 Jahre = 4 % „Abschreibung“ **mit** Angemessenheitsgrenze als Grenze der Refinanzierung

Bei allen **vollstationären Mieteinrichtungen** (auch Ersatzneubauten) werden im Rahmen der Vergleichsberechnung grundsätzlich 2 % „Abschreibung“ berücksichtigt, welche jedoch bei der Berücksichtigung in der Refinanzierung nicht nach 50 Jahren endet.

4.2. **Bei teilstationären Einrichtungen:**

4.2.1. Flächenbegrenzungen der Tagespflege

bei Neubauten 18 qm pro Platz

bei Umbauten 18 qm pro Platz bzw. die bisher anerkannte und tatsächlich vorhandene NGF (Nettogrundfläche)

4.2.2. Aufwendungen pro Quadratmeter/Platz

die Angemessenheitsgrenze beträgt sowohl für Umbauten als auch Neubauten

- in 2014 1.590,00 €/qm = **28.620,00 €** pro Platz
- in 2015 1.598,96 €/qm = **28.781,28 €** pro Platz

4.2.3. Refinanzierungszeiträume:

bei allen Maßnahmen der Tagespflege (sowohl Eigentum als auch Miete) werden **grundsätzlich 25 Jahre** (4 % „Abschreibung“) für die Refinanzierung berücksichtigt.

Die Indexierung des qm-Wertes wird jährlich per Erlass durch das MGEPA erfolgen! (Diese werden auf der Homepage des Landschaftsverbandes veröffentlicht.)

5. Anerkennung von Aufwendungen durch den öSHT in Abstimmung mit dem Landschaftsverband

5.1. Neubauten

Es werden alle Aufwendungen **bis zur Angemessenheitsgrenze** anerkannt, sofern sie für die Standardanforderungen erforderlich sind und unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit und Betriebsnotwendigkeit erforderlich sind (100 % EZ-Quote).

Standardanforderungen lt. WTG DVO (§§ 6, 7, 8 und 38) bei Neubauten:

§ 6 (1) von 80 Plätzen kann mit Zustimmung des örtl. SHT bei Vorliegen besonderer Bedingungen abgewichen werden

§ 6 (2) Wohnbereiche nicht mehr als 36 Plätze

§ 6 (3) 45 qm NGF/Platz darf nicht unterschritten werden

§ 7 (1) je Zimmer ein Duschbad, Tandembäder ausnahmsweise zulässig

§7 (2) EZ mind. 14 qm (ohne Bad)

Internet in jedem Zimmer

§ 8 (1) Gemeinschaftsbereiche mind. 5 qm / Bewohner

davon mind. 3 qm / Bewohner als Wohngruppenraum

§ 8 (7) ausreichend selbst nutzbarer Außenbereich

§ 38 Tages- und Nachtpflege, 18 qm/Platz (i.V.m. § 2 APG DVO)

5.2. Bewertung bei neuen Mieteinrichtungen:

Die Bewertung der Angemessenheit von Baukosten bei Mieteinrichtungen kann nicht erfolgen, da die Eckwerte (Baukosten etc.) nicht bekannt sind. Es ist aber zu prüfen, ob die gesetzl. geforderten Standards umgesetzt wurden.

Die Angemessenheit wird anhand der sogenannten Vergleichsberechnung ermittelt. Damit dem Träger bzw. dem Investor und auch dem öSHT eine grobe Einschätzung der zu refinanzierenden Miethöhe gegeben werden kann, sind dem Landschaftsverband zur ersten „Einschätzung“ der möglichen refinanzierbaren Miethöhe folgende Eckdaten mitzuteilen:

Inbetriebnahmejahr der Einrichtung

Platzzahl

Geplante qm-Fläche pro Platz (max. 53 qm vollstationär, max. 18 qm Tagespflege)

Inventar im Eigentum? Wenn ja, eine grobe Schätzung des Aufwandes

Grundstück im Eigentum? Ja/nein; wenn ja, dann keine Berücksichtigung bei der Vergleichsberechnung

Grundstück als Erbpacht? Wenn ja, dann Angaben zur Grundstücksfläche, bebauten Fläche, Verkehrsflächen und gegebenenfalls Fremdnutzungsflächen, Vorlage des Erbpachtvertrages sowie des ortsüblichen Erbpachtzinses

Grundstück in der Miete enthalten? Dann die gleichen Angaben zum Grundstück wie bei Erbpacht (ohne Erbpachtvertrag)

Sofern schon bekannt, Angaben zu Instandhaltungsaufwendungen, die der Vermieter auf den Mieter übertragen hat.

Anhand dieser Eckdaten kann eine überschlägige Berechnung erfolgen und ein Investitionskostenbetrag pflegetätig pro Bewohner ermittelt werden.

5.3. Umbauten in Eigentumsobjekten

Alle gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Maßnahmen werden ohne Kostenbegrenzung anerkannt (4 % „Abschreibung“). Dieses sind die Umsetzung der 80 %igen Einbettzimmerquote und die Umsetzung der Einzelbäder (ausnahmsweise Tandembäder zulässig; der Zugang soll direkt vom Bewohnerzimmer möglich sein). Sofern z.B. eine gesetzlich zwingend vorgeschriebene Maßnahme (bezogen auf Einzelzimmerquote und Bäder) erforderlich ist, dann sind **in diesem umzubauenden Zimmer** auch alle übrigen Anforderungen des WTG umzusetzen.

Es ist allerdings immer zu prüfen, ob der Umbau in dem bestehenden Gebäude **wirtschaftlich ist**. Hierbei sind folgende Aspekte zu prüfen:

Restwert des Bestandsgebäudes (langfristiges und sonst. Anlagevermögen)

Umbauaufwand für **gesetzlich zwingend** vorgeschriebene Maßnahmen (die nicht gesetzlich zwingenden Maßnahmen werden bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nicht berücksichtigt).

Evtl. gravierende Instandhaltungsmaßnahmen in naher Zukunft (z.B. Komplettsanierung des Daches oder der Heizungsanlage etc.)

Die Gesamtsumme dieser Aufwendungen ist dann ins Verhältnis zum **Ersatzneubau** zu setzen. Verglichen werden die Aufwendungen bezogen auf die Angemessenheitsgrenze je qm Nettogrundfläche gemäß § 2 Abs. 2 APG DVO (nicht Umbauaufwand bezogen auf den Aufwand für 53 qm Neubau). Anhand der v.g. Eckdaten ist zu prüfen, ob der Umbau der Bestandseinrichtung wirtschaftlich ist oder ob mit dem Träger erörtert werden sollte, ggfls. einen Ersatzneubau zu errichten.

Alle gesetzlich nicht zwingend geforderten Maßnahmen werden mit 25 Jahren Refinanzierung (4 %) gerechnet und sind durch die Angemessenheitsgrenze gedeckelt; d.h. sofern die gesetzlich zwingend vorgeschriebene Maßnahme die Angemessenheitsgrenze nicht erreicht, können bis zu dieser noch gesetzlich nicht zwingend geforderte Maßnahmen durchgeführt werden. Auch über die Anerkennung dieser Maßnahmen entscheidet der öSHT. Erst wenn die gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Maßnahmen umgesetzt sind, können noch Maßnahmen berücksichtigt werden, die gesetzlich nicht zwingend vorgeschrieben sind.

Eine generelle Ablehnung von **gesetzlich nicht zwingenden** Maßnahmen bis zur Angemessenheitsgrenze aufgrund der finanziellen Situation der Kommune ist nicht möglich. Hier muss im Einzelfall eine Begründung zur Ablehnung erfolgen. Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Umbau oder Ersatzneubau) sind lediglich die „must-have“ Maßnahmen zu berücksichtigen. Eine Trennung der Aufwendungen in „must-have“ und „nice-to-have“ Maßnahmen ist zwingend erforderlich. Die Landschaftsverbände sind im Rahmen der Konnex-Vereinbarung gehalten, die Aufwendungen für Umbaumaßnahmen differenziert nach diesen beiden Aspekten zuzuordnen.

Bei dem ersten Kontakt zwischen dem öSHT und dem Träger sollte bereits auf die Ermittlung der Restwerte für die Bestandseinrichtung hingewiesen werden. Die Träger sind über das Verfahren PfAD.invest sowieso gehalten, die Restwerte zu ermitteln!

5.3.1. Ersatzneubau

Für den Ersatzneubau gelten dieselben Bestimmungen wie für den Neubau (s. auch Punkt 3.1 und 3.2). Der Ersatzneubau bei Eigentumseinrichtungen wird unter Berücksichtigung aller Aufwendungen bis zur Angemessenheitsgrenze mit 4 % Abschreibung refinanziert. Es können Aufwendungen für den Abriss und die Herrichtung des Grundstücks anerkannt werden, sofern der Ersatzneubau auf **dem gleichen Grundstück errichtet wird**.

Sofern ein bisher für Pflegezwecke nicht genutztes „Alt-Gebäude“ als Ersatzneubau herrichtet werden soll, sind auch in diesem Gebäude alle WTG-Standards – wie bei einem Neubau umzusetzen (z.B. 100 % Einzelzimmer etc.). Sofern für das „Alt-Gebäude“ ein Kaufpreis in die Investitionskostenrefinanzierung einbezogen werden soll, ist durch ein Wertgutachten der Verkehrswert zu ermitteln und dem Landschaftsverband zur Restwertermittlung vorzulegen.

5.3.2. Umbauten bei Mieteinrichtungen

Grundsätzlich gelten die gleichen gesetzlichen Standardanforderungen wie bei Eigentumseinrichtungen, d.h. Einzelzimmer-Quote und Einzelbäder.

Bei Mieteinrichtungen besteht die Möglichkeit für gesetzlich zwingend vorgeschriebene Umbauten zusätzliche Kosten über 25 Jahre zu berücksichtigen, wenn der

Vermieter die Kosten für die Modernisierung gemäß § 8 Abs. 6 APG DVO offen legt. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgt dann analog von Umbaumaßnahmen bei Eigentumseinrichtungen.

Bei der Betrachtung der Umbaumaßnahmen bleiben die Mietaufwendungen – die bisher anerkannt wurden – unberücksichtigt.

5.3.3. Ausweichgebäude:

Sofern es für den Umbau (auch bei Ersatzneubau) eines bestehenden Gebäudes erforderlich ist, das die Bewohner in ein Ausweichgebäude ziehen, können auch hierfür die Aufwendungen anerkannt werden.

Dabei müssen die Aufwendungen für das Ausweichgebäude (im Regelfall Mietaufwendungen) gemäß § 3 Abs. 3 APG DVO angemessen sein. Ab dem Jahr 2016 legt das MGEPA diesen Investitionskostensatz für ein Ausweichgebäude fest. Für das Verfahren 2015 sind die öSHT in Abstimmung mit den Landschaftsverbänden für die Prüfung der Angemessenheit und die Anerkennung der Aufwendungen zuständig.

5.3.4. Zum Verfahren:

Die Mietaufwendungen werden für die Dauer der Nutzung des Ausweichgebäudes pro Bewohner/Berechnungstag ermittelt (z.B. 10.000 Euro pro Monat für 2 Jahre Nutzung = 120.000 Euro/Jahr: Berechnungstag und Auslastung = Investitionskostenbetrag pro Bewohner/Tag).

Evtl. erforderliche Herrichtungsaufwendungen sind durch den Eigentümer des Gebäudes durchzuführen und im Rahmen der Miete ggfls. zu refinanzieren. Die Aufwendungen werden für die Dauer der Nutzung des Ausweichgebäudes ermittelt.

Der Bewohner – der in das Ausweichgebäude ziehen muss – zahlt weiterhin den Investitionskostenbetrag des „umzubauenden“ (bisher von ihm bewohnten) Gebäudes. Die Mietaufwendungen für das Ausweichgebäude werden nach Abschluss der Umbaumaßnahme den Aufwendungen für die Baukosten zugeschlagen und dann ebenfalls über 25 Jahre refinanziert.

6. Ausnahmegenehmigungen durch den öSHT gemäß § 10 Abs. 3 Nr. 2 APG NRW sind dem Landschaftsverband zuzuleiten.

Gemäß § 10 Abs. 3 Nr. 2 APG entscheidet über Ausnahmen im Fall **einer Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen** der zuständige öSHT, wobei stets das Einvernehmen zwischen dem zuständigen öSHT und dem Landschaftsverband herzustellen ist – daher sind die Landschaftsverbände bereits in der Planungsphase zu beteiligen. Sollte das Einvernehmen nicht hergestellt werden können, entscheidet der öSHT. Sofern der öSHT eine Überschreitung von Angemessenheitsgrenzen nach bereits vorliegender Stellungnahme des Landschaftsverbandes (baufachliche und wirtschaftliche Stellungnahme) planen, sollte dieser den Landschaftsverband schriftlich um Stellungnahme bitten. Der Landschaftsverband wird dann Stellung beziehen

und im Rahmen seiner Möglichkeiten die finanziellen Auswirkungen berechnen und dem öSHT mitteilen.

Die vom öSHT erteilte Ausnahmegenehmigung ist dann im Rahmen des Antragsverfahrens in PFAD.invest einzupflegen.

6.1 Ausnahmegenehmigungen zur Platzzahlhöchstgrenze nach WTG:

Seitens des MGEPA wird die Höchstgrenze von 80 Plätzen sehr eng gesehen. Eine Überschreitung kann sowohl bei Neubauten als auch bei Bestandseinrichtungen, die aktuell 80 Plätze oder weniger vorhalten und das Platzangebot auf mehr als 80 Plätze ausweiten möchten, nur in absoluten Ausnahmefällen gemäß § 13 Abs. 1 WTG seitens der Kommunen gewährt werden.

Sofern die Kommune in einem Einzelfall die 80 Bestandsplätze um z.B. 2 Plätze erhöhen möchte, ist grundsätzlich eine Ausnahmegenehmigung gem. § 13 Abs. 1 WTG erforderlich. Bevor diese erteilt werden kann, ist diese Maßnahme im Rahmen des Abstimmungsverfahrens zwischen Kommune und dem Landschaftsverband in Bezug auf die Kosten und die Wirtschaftlichkeit kritisch zu prüfen.

7. Umgang mit alten Abstimmungsbescheiden auf Basis des PFG NW

Hier ist zu unterscheiden zwischen Abstimmungsbescheiden für Baumaßnahmen vor dem **02.11.2014** die bereits mit dem Bau begonnen haben bzw. noch nicht begonnen haben.

7.1. Antrag auf Abstimmungsbescheide nach AllgFörderPflegeVO vor dem 01.07.2008 (altes Recht 4 %):

7.1.1. Die Baumaßnahme ist bereits vor dem 02.11.2014 fertiggestellt und in Betrieb genommen:

Es ist nicht mehr zu unterscheiden zwischen gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Maßnahmen und gesetzlich nicht zwingend vorgeschriebenen Maßnahmen, alle Aufwendungen werden mit 4 % refinanziert.

7.1.2. Baumaßnahme ist tatsächlich begonnen, aber noch nicht fertiggestellt:

Für diese Maßnahmen gilt § 33 Abs. 5 APG DVO, d.h. für die abgestimmten Maßnahmen (egal ob gesetzlich zwingend vorgeschriebene oder gesetzlich nicht zwingende Maßnahmen) gilt 4 %, **solange der abgestimmte Planungs- und Kostenrahmen eingehalten wird.**

Bei Kostensteigerungen ist zu prüfen, ob es „Preissteigerungen im Rahmen des

Indexes“ sind (dann weiterhin 4 %).

Sofern die Kostensteigerungen entstanden sind, die nicht den normalen Preissteigerungen geschuldet sind (z.B. zusätzliche Maßnahmen außerhalb der bisherigen abgestimmten Planung), dann kann grundsätzlich die Kürzung der Baukosten bis zur Angemessenheitsgrenze bei nicht gesetzlich zwingenden Maßnahmen erfolgen. Es sei denn, der öSHT erteilt hierzu eine Ausnahmegenehmigung im Sinne von § 10 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 APG NRW.

Der Baubeginn ist durch Baubeginnanzeige zu bestätigen. Hierdurch ist der tatsächliche Baubeginn vor dem 02.11.2014 zu dokumentieren. Ggfls. ist ergänzend ein Auszug aus dem Bautagebuch vorzulegen.

7.1.3. Baumaßnahmen, die noch nicht begonnen wurden:

Es ist eine neue Abstimmung durchzuführen und den gesetzl. Vorgaben der APG DVO anzupassen! Diese Maßnahmen fallen nicht unter den Bestandsschutz gem. § 33 Abs. 5 APG DVO.

7.2. **Antrag auf Abstimmungsbescheide nach AllgFörderPflegeVO nach dem 01.07.2008 (altes Recht 2 %):**

7.2.1. Baumaßnahme ist ab dem 02.11.2014 fertiggestellt und in Betrieb genommen:

Es ist zu unterscheiden, was gesetzlich zwingend vorgeschriebene bzw. gesetzlich nicht zwingende Maßnahmen sind.

gesetzlich zwingend vorgeschriebene Maßnahmen werden mit 4 % refinanziert

gesetzlich nicht zwingende Maßnahmen => Ermessensentscheidung des öSHT. ob die abgestimmten Maßnahmen mit 4 % (Vorteil für den Heimbewohner) oder mit 2 % refinanziert werden

- Bei Kostensteigerungen ist zu prüfen, ob es „Preissteigerungen im Rahmen des Indexes“ sind (dann wieder Entscheidung 4 % oder 2 %).
- Sofern die Kostensteigerungen entstanden sind, die nicht den normalen Preissteigerungen geschuldet sind, dann kann grundsätzlich die Kürzung der Baukosten bis zur Angemessenheitsgrenze erfolgen. Es sei denn, der öSHT erteilt hierzu eine Ausnahmegenehmigung im Sinne von § 10 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 APG NRW.

7.2.2. Baumaßnahme ist begonnen, aber noch nicht fertiggestellt:

Bei Fertigstellung ist zwischen gesetzlich zwingend vorgeschriebenen und gesetzlich nicht zwingenden Maßnahmen zu unterscheiden

- gesetzlich zwingend vorgeschriebene Maßnahmen werden mit 4 % refinanziert

- gesetzlich nicht zwingend vorgeschriebene Maßnahmen => Ermessensentscheidung des öSHT. ob die abgestimmten Maßnahmen mit 4 % (Vorteil für den Heimbewohner) oder mit 2 % refinanziert werden
 - Bei Kostensteigerungen ist zu prüfen, ob es „Preissteigerungen“ sind (dann wieder Entscheidung 4 % oder 2 %).
 - Sofern die Kostensteigerungen entstanden sind, die nicht den normalen Preissteigerungen geschuldet sind, dann kann grundsätzlich die Kürzung der Baukosten bis zur Angemessenheitsgrenze erfolgen. Es sei denn, der öSHT erteilt hierzu eine Ausnahmegenehmigung im Sinne von § 10 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 APG NRW.

Der Baubeginn ist durch Baubeginnanzeige zu bestätigen. Hierdurch ist der tatsächliche Baubeginn vor dem 02.11.2014 zu dokumentieren. Ggfls. ist ergänzend ein Auszug aus dem Bautagebuch vorzulegen.

7.2.3. Baumaßnahmen, die noch nicht begonnen wurden:

Der Träger kann wie abgestimmt bauen, allerdings werden lediglich bei gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Maßnahmen 4 % Refinanzierung berücksichtigt und für gesetzlich nicht zwingende Maßnahmen nur 2 %.

8. Beratungs- und Abstimmungsverfahren nach § 10 APG DVO:

8.1. Nachweis über die Beratung gemäß § 10 Abs. 2 APG DVO

Dieser Nachweis hat keine Bindungswirkung für die Anerkennung von Aufwendungen bzw. gibt keine Sicherheit, ob die geforderten Standards – insbesondere WTG-Standards – umgesetzt und abgestimmt sind.

8.2. Bescheid mit Bindungswirkung

Der Träger sollte für seine Planungssicherheit **einen Antrag** gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 APG DVO stellen, bei dem gem. § 10 Abs. 3 APG DVO der öSHT **einen Bescheid mit Bindungswirkung** für das spätere Feststellungs- bzw. Festsetzungsverfahren erteilt. Nur dann hat der Träger Sicherheit über die Anerkennungsfähigkeit von Aufwendungen und deren Refinanzierung (ob 4 % oder 2 %).

9. Investitionskostenberechnung durch die Landschaftsverbände

9.1. Feststellungsverfahren gemäß § 11 APG DVO

Das **Feststellungsverfahren** erfolgt bei Erstinbetriebnahme oder nach erfolgten Änderungen in der Pflegeeinrichtung (z.B. Fertigstellung einer Baumaßnahme oder Veränderung der Platzzahlen). In diesem Verfahren werden die Eckdaten für die Refinanzierung der Einrichtung per Bescheid festgestellt (Aufwendungen für das lang-

fristige bzw. sonstige Anlagevermögen, Plätze, Flächen usw.).

Im Jahr 2015 wird für alle Einrichtungen über das neue EDV-Verfahren „PfAD.invest“ eine Feststellung auf Basis des APG NRW i.V.m. der APG DVO erstellt (entweder weil Einrichtungen Erstinbetriebnahmen anmelden, Baumaßnahmen fertiggestellt wurden oder sich für das Festsetzungsverfahren für den Zeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2017 anmelden).

9.2. Festsetzungsverfahren gemäß § 12 APG DVO

Im **Festsetzungsverfahren** wird der Betrag festgesetzt, der den Pflegebedürftigen in Rechnung gestellt werden darf. Der Festsetzungsbescheid wird alle 2 Jahre – wie bisher auch – auf Basis des zuvor erstellten Feststellungsbescheides erteilt.

10. Definition Barrierefreiheit/Rollstuhlgerechtigkeit

Anforderungen an die Barrierefreiheit/Rollstuhlgerechtigkeit einer Pflegeeinrichtung am Beispiel einer 80-Plätze-Einrichtung

Das Raumprogramm geht von einer theoretischen Planung aus, bei der alle Aspekte wie Grundstücksbeschaffenheit (ebene Fläche), baurechtliche Festsetzungen, (Geschossigkeit) oder Ausrichtung bezüglich der Himmelsrichtung vollständig gegeben sind.

Die tatsächlichen Planungen bedürfen flexibleren Vorgaben, so dass eine Einrichtung mit **100 % Rollstuhlnutzern zwar möglich, aber nicht zwingend** vorgeschrieben werden sollte.

Die Anzahl der rollstuhlgerechten Zimmer sollte bei Neueinrichtungen im Einzelfall vom örtlichen SHT festgelegt werden. Aufgrund des angehobenen Flächenwertes von 53 qm pro Platz ist davon auszugehen, dass alle Zimmer rollstuhlgerecht hergerichtet werden können.

Die gesamte Pflegeeinrichtung muss nach DIN 18040 bezüglich der Bewegungsflächen barrierefrei geplant werden.

Räume und Verkehrsflächen, die auch von Rollstuhlfahrer/innen genutzt werden, sind zusätzlich nach der DIN 18040-2 [R] bezüglich der Bewegungsflächen zu planen, d.h. die Allgemeinflächen sind auch rollstuhlgerecht!