

## **Landespflegegesetz Nordrhein-Westfalen (PfG NW)**

### **Bauplanung, Abstimmungsverfahren, Antrag auf Zustimmung zur gesonderten Berechnung ab 01.08.2003**

Die nachfolgenden Informationen richten sich an Betreiber von

- Tages- und Nachtpflegeeinrichtungen
  - Kurzzeitpflegeeinrichtungen
  - vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen,
- die einen Anspruch auf bewohnerorientierten Aufwendungszuschuss erwerben möchten.

#### **I. Allgemeines**

##### **1. Zuständigkeiten**

Ansprechpartner für die Planung und Abstimmung von Baumaßnahmen ist der örtliche Sozialhilfeträger. Der örtliche Sozialhilfeträger (Kreise und kreisfreie Städte) stellt die Bescheinigungen nach § 1 Abs. 1 AllgFörderPflegeVO sowie nach § 9 Abs. 2 PfG NW aus.

Bei Neubaumaßnahmen können die Kreise und kreisfreien Städte den Landschaftsverband Westf.-Lippe – Bau- und Liegenschaftsbetrieb – (BLB) beratend beteiligen.

Bei Umbaumaßnahmen in bestehenden Pflegeeinrichtungen ist der Landschaftsverband Westf.-Lippe – BLB – gem. § 2 GesBerVO für die Wirtschaftlichkeitsprüfung zuständig und somit bereits bei der Erörterung des Planungskonzeptes einzubeziehen.

Sowohl bei Neubau- als auch bei Umbaumaßnahmen, übernehmen die Kreise und kreisfreien Städte die **Koordination** der Zusammenarbeit mit dem Investor/Betreiber und dem Landschaftsverband.

Die Zuständigkeit für die Zustimmung zur gesonderten Berechnung gem. § 13 PfG NW liegt bei der Kämmerei des Landschaftsverbandes Westf.-Lippe.

Bei der konkreten Klärung der Zuständigkeit ist von folgenden **Begriffsbestimmungen** auszugehen:



### 1.1 **Neubau**

Ein Neubau liegt dann vor, wenn **erstmalig** 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 erstmalig als Pflegeeinrichtung genutzt werden soll.

Ein **Ersatzneubau** ist ein **Neubau**, der eine Pflegeeinrichtung nach seiner Fertigstellung ersetzt.

### 1.2 **Umbau/Modernisierung/Sanierung**

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 der AllgFörderPflegerVO anzupassen.

Bei den Begriffen „Umbau“ bzw. „Umbaumaßnahme“ ist die Modernisierung eingeschlossen (s. auch Pkt. 1.7).

Eine Sanierung ist die Kombination aus Modernisierung und Anbau im Sinne von 1.1.3.1.

### 1.3 Ein **Anbau** ist die **flächenmäßige Erweiterung** einer **bestehenden**

Pflegeeinrichtung. Sie kann sowohl als Neubau als auch als Umbaumaßnahme durchgeführt werden. Vorab ist stets festzustellen, ob die bestehende Pflegeeinrichtung bereits den Vorgaben der AllgFörderPflegerVO genügt oder ob eine Anpassung erforderlich ist. Ggf. müssen die Pläne zur Anpassung des bestehenden Baukörpers an die Vorgaben der AllgFörderPflegerVO mit den Plänen des Anbaus vorgelegt werden.

**1.3.1** Ein Anbau, der in Verbindung mit der baulichen Anpassung einer bestehenden Pflegeeinrichtung an die Vorgaben der AllgFörderPflegerVO steht, ist als **Umbau** zu werten (s. auch Pkt. 1.7).

**1.3.2** Ein Anbau, bei dem eine Anpassung der bestehenden Pflegeeinrichtung an die Vorgaben der AllgFörderPflegerVO nicht erforderlich ist, stellt eine **Neubaumaßnahme** dar.

### 1.4 **Bauabschnitt**

Umbaumaßnahmen können in Bauabschnitten<sup>1</sup> durchgeführt werden. Die beabsichtigten Maßnahmen sind vor Beginn in einem Gesamtkonzept darzulegen und gem. § 2 Abs. 1 GesBerVO mit dem BLB des Landschaftsverbandes im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme abzustimmen.

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

Die oben vorgenommenen Begriffsbestimmungen sind Voraussetzung für die unter Pkt. 1.1. beschriebenen Zuständigkeiten und dienen ausschließlich der

---

<sup>1</sup> Zu unterscheiden hiervon sind „Teilschritte“ im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 3 GesBerVO. Maßnahmen zur Anpassung des Angebots an die Vorgaben der AllgFörderPflegerVO können in Teilschritten umgesetzt werden. Auch „Teilschritte“ können in Bauabschnitten durchgeführt werden.



Zuständigkeitsabgrenzung zwischen den Kreisen/kreisfreien Städten und dem Landschaftsverband Westf.-Lippe; die daraus resultierenden Fragen für die Berücksichtigung im Rahmen der gesonderten Berechnung der Investitionsaufwendungen gem. § 13 PFG NW und die hierzu erforderliche Zustimmung des Landschaftsverbandes werden hiervon nicht berührt.

**2. Voraussetzung für die Anspruchsbegründung auf bewohnerorientierten Aufwendungszuschuss (Tages-, Nacht und Kurzzeitpflegeeinrichtungen) oder Pflegewohngeld (vollstationäre Dauerpflegeeinrichtungen)**

ist

- 2.1** die Feststellung der Voraussetzungen gem. § 9 Abs. 2 PFG NW in Verbindung mit der AllgFörderPflegeVO durch den örtlichen Sozialhilfeträger bzw. § 17 Abs. 3 PFG NW für bestehende Einrichtungen
- 2.2** die Zustimmung zur gesonderten Berechnung gem. § 13 Abs. 2 PFG NW in Verbindung mit der GesBerVO durch den Landschaftsverband Westf.-Lippe – Kämmerei -

**3. Höhe der anerkennungsfähigen Aufwendungen**

Nachfolgend ist die Höhe der anerkennungsfähigen Aufwendungen für den Bau und die Einrichtung für Neu- und Umbaumaßnahmen gem. § 3 GesBerVO für Eigentums- und Mietobjekte dargestellt.

**3.1 Eigentumsobjekte**

**3.1.1 Für Kurzzeitpflegeeinrichtungen und vollstationäre Dauerpflegeeinrichtungen** werden bis zu 1.534€ pro qm Nettogrundfläche (Basisjahr 2003) für 50 qm/Platz anerkannt, wenn die Mindestfläche von 45 qm/Platz Nettogrundfläche nicht unterschritten wird.

**3.1.2 Bei Tages- und Nachtpflegeeinrichtungen** werden 1.300€ pro qm Nettogrundfläche (Basisjahr 2003) für höchstens 18 qm Nettogrundfläche pro Bewohner im Wege der gesonderten Berechnung anerkannt.

In den anerkennungsfähigen Aufwendungen sind Restschulden, Finanzierungskosten etc. zu berücksichtigen. Die Höhe der anerkennungsfähigen Aufwendungen wird bei Inbetriebnahme unter Berücksichtigung der Indexentwicklung (Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Nordrhein-Westfalen seit 1962 nach verschiedenen Basisjahren (1962 = 100)) sowie des marktüblichen Zinsatzes ermittelt.

Eine Musterberechnung liegt als **Anlage 1** bei.

**3.2 Mietobjekte**

Bei Mietobjekten sind die anerkennungsfähigen Aufwendungen durch die Vergleichsberechnung gem. § 4 Abs. 2 GesBerVO der Höhe nach begrenzt (Musterberechnung s. **Anlage 2**).

**4. Bagatellgrenze**

Es sind nur Maßnahmen berücksichtigungsfähig, die die Bagatellgrenze von 2.500€ pro Platz oder von 200.000€ pro Einrichtung übersteigen. Es handelt



sich um Festbeträge (§ 3 Abs. 4 GesBerVO).

5. Im Rahmen der gesonderten Berechnung sind nur die als betriebsnotwendig anerkannten Kosten gem. § 3 Abs. 1 GesBerVO berücksichtigungsfähig. Die Kosten für den Erwerb, die Erschließung und das Herrichten von **Grundstücken** (DIN 276, Kostengruppen 100 und 200) sind damit durch das PfG NW ausgeschlossen.
6. **Planungsphase**
  - 6.1 Die Feststellung darüber, ob eine **Umbaumaßnahme** den Anforderungen des Wirtschaftlichkeitsgebots des § 2 Abs. 1 Satz 4 GesBerVO entspricht, trifft der Landschaftsverband. Umbaumaßnahmen sind deshalb schon in der Planungsphase mit dem Landschaftsverband und den Kreisen und kreisfreien Städten abzustimmen.  
Zum Umbau von Mieteinrichtungen s. **IV**.
  - 6.2 Um die Einhaltung der Vorgaben der AllgFörderPflegeVO zu gewährleisten, wird bei **Neubaumaßnahmen** (einschließlich der Maßnahmen gem. I.1.3.2) die Beteiligung der zuständigen Behörden gem. Nr. II (Verfahren bei Neubau) in der Planungsphase dringend empfohlen.
7. Aufwendungen für **Umbaumaßnahmen (s. I.1.2) und Anbaumaßnahmen im Sinne von I.1.3.1** sind im Wege der gesonderten Berechnung berücksichtigungsfähig, wenn die Umbaumaßnahme erforderlich ist, um eine Anpassung an die Standards der AllgFörderPflegeVO für die Gesamteinrichtung zu erreichen und die Abstimmung über die Wirtschaftlichkeit der Umbaumaßnahme vom BLB bestätigt wird.  
Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sind im Rahmen von Umbau- und Anbaumaßnahmen nicht berücksichtigungsfähig.  
Eine Umbaumaßnahme ist nur dann wirtschaftlich, wenn die damit verbundenen Aufwendungen - ohne Kosten für den Erwerb, die Erschließung und das Herrichten von Grundstücken im Sinne von Pkt. I. 5. - einschließlich der noch vorhandenen Restschulden die durch die GesBerVO vorgegebenen Obergrenzen gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 GesBerVO nicht überschreitet.



## II. Verfahren bei Neubau (s. Pkt. I.1.1. und I.1.3.2)

### 1. **Abstimmung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen mit den Kreisen bzw. kreisfreien Städten**

Die geplante Maßnahme soll gem. § 1 Abs. 1 Satz 2 AllgFörderPflegerVO in der Planungsphase mit dem Kreis bzw. der kreisfreien Stadt abgestimmt werden.

Die Kontaktaufnahme mit den Kreisen oder den kreisfreien Städten dient der Information über die geplante Maßnahme, die maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, das weitere Verfahren sowie zur Abstimmung

- des Standortes
- der Platzzahl
- erster Vorentwürfe
- des Pflege- und Betreuungskonzeptes.

Es wird empfohlen, die Abstimmung über die Planung vor Einreichung des Bauantrags mit dem Kreis/der kreisfreien Stadt vorzunehmen, um unnötige Kosten zu vermeiden und um bereits zu diesem Zeitpunkt Planungssicherheit hinsichtlich des Anspruchs auf bewohnerorientierten Aufwendungszuschuss zu erlangen.

Darüber hinaus dient die Abstimmung auch der Erörterung gem. § 6 Abs. 1 Nr. 3 PFG NW zur Sicherung und Weiterentwicklung des Hilfeangebotes.

### 2. **Abstimmung mit den Kostenträgern**

Um den Abschluss von Versorgungsverträgen (§ 72 SGB XI) nicht zu beeinträchtigen, wird dem Betreiber/Investor die Abstimmung des Gesamtkonzeptes auch unter Einbeziehung der zuständigen Pflegekasse und den anderen Kostenträgern empfohlen. Der Landschaftsverband Westf.-Lippe ist als überörtlicher Träger der Sozialhilfe in diese Abstimmung des Gesamtkonzeptes einzubeziehen, wenn besondere Angebote geschaffen werden (z. B. „Wachkoma“), die sich überwiegend an Pflegebedürftige unter 65 Jahren richten.

### 3. Die Kreise und kreisfreien Städte können den Landschaftsverband Westf.-Lippe – Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB) - an den Beratungen und Planungen von Neubaumaßnahmen beteiligen. Bei Beteiligung des BLB ist wie folgt zu verfahren:

Der Kreis bzw. die kreisfreie Stadt vermittelt den Kontakt zwischen Investor/Betreiber und BLB. Der Kreis bzw. die kreisfreie Stadt, BLB und Betreiber/Investor erörtern gemeinsam die Entwurfsplanung.

### 4. Ist Einvernehmen zwischen den an der Planung Beteiligten erzielt worden, erteilt der Kreis/die kreisfreie Stadt dem Einrichtungsträger eine Bescheinigung gem. § 1 Abs. 1 AllgFörderPflegerVO (**Anlage 3**) über die erfolgte Abstimmung. Die Bescheinigung gem. § 1 Abs. 1 AllgFörderPflegerVO enthält auch die Feststellung über die Obergrenze der als betriebsnotwendig anerkenntnisfähigen Investitionsaufwendungen gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 GesBerVO. Die fachliche Stellungnahme wird dann, wenn der BLB einbezo-



gen worden ist, der Bescheinigung zur Kenntnisnahme beigelegt.

5. Bei Inbetriebnahme ist beim Kreis bzw. der kreisfreien Stadt die Ausstellung einer Bescheinigung nach § 9 Abs. 2 PFG NW (**Anlage 4**) zu beantragen. Sofern bereits eine Abstimmung der Planung nach § 1 AllgFörderPflegeVO stattgefunden hat, ist vor Ausstellung der Bescheinigung gem. § 9 Abs. 2 PFG NW zu prüfen, ob die Baumaßnahme entsprechend den Vorgaben über die Planung ausgeführt wurde. Die hierfür erforderliche Prüfung kann unter Beteiligung des BLB erfolgen.
  
6. Dem Antrag auf Zustimmung zur gesonderten Berechnung gem. § 13 Abs. 2 PFG NW sind folgende Unterlagen beizufügen:
  - formeller Antrag (**Anlage 5**)
  - Bescheinigung des Kreises/der kreisfreien Stadt nach § 9 Abs. 2 PFG NW
  - bei Eigentumsobjekten Kostennachweis (**Anlage 5a<sup>2</sup>**)
  - Finanzierungsaufstellung und -nachweis (bei Eigentumsobjekten) oder Mietvertrag/-verträge

Ergibt die Prüfung der eingereichten Unterlagen keine Beanstandungen, wird ein Bescheid gem. § 13 Abs. 2 PFG NW erteilt.

---

<sup>2</sup> Bei Inbetriebnahme ist zunächst ein vorläufiger Kostennachweis vorzulegen. Der endgültige Kostennachweis soll spätestens nach Ablauf eines Jahres nach Inbetriebnahme nachgereicht werden. Andernfalls ist Fristverlängerung zu beantragen.



### III. Verfahren bei Umbau (s. Pkt. I.1.2 und I.1.3.1) von Eigentumsobjekten

#### 1. Abstimmung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen mit den Kreisen bzw. kreisfreien Städten

Die geplante Maßnahme ist gem. § 1 Abs. 1 Satz 2 AllgFörderPflegeVO in der Planungsphase mit dem Kreis bzw. der kreisfreien Stadt sowie dem BLB gem. § 2 Abs. 1 Satz 4 GesBerVO **abzustimmen** (s. auch Pkt. I.6.1).

Der Kontakt ist mit dem Kreis bzw. der kreisfreien Stadt aufzunehmen. Die Kontaktaufnahme dient der Information über die geplante Maßnahme, die maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, das weitere Verfahren sowie zur Abstimmung

- der Zweckmäßigkeit
- der Notwendigkeit (Anpassung an die Vorgaben der AllgFörderPflegeVO)
- der Platzzahl.

Darüber hinaus dient die Abstimmung auch der Erörterung gem. § 6 Abs. 1 Nr. 3 PfG NW zur Sicherung und Weiterentwicklung des Hilfeangebotes.

Der Einrichtungsträger wird darauf hingewiesen, dass ggf. die Frage der **Zweckbindung** sowie die Frage der **dinglichen Sicherung von öffentlichen Fördermitteln aus früheren Baumaßnahmen** mit den Fördergebern zu klären ist (Bau- und / oder Ausstattungsförderung). Auf die **anliegende Information** der Abteilung Soziales, Pflege und Rehabilitation des Landschaftsverbandes Westf.-Lippe, insbesondere zur Zweckbindung und zur Frage der dinglichen Sicherung, wird verwiesen.

#### 2. Abstimmung mit den Kostenträgern

Um den Abschluss von Versorgungsverträgen (§ 72 SGB XI) nicht zu beeinträchtigen, wird dem Einrichtungsträger die Abstimmung des Gesamtkonzeptes auch unter Einbeziehung der zuständigen Pflegekasse und den anderen Kostenträgern empfohlen. Der Landschaftsverband Westf.-Lippe ist als überörtlicher Träger der Sozialhilfe in diese Abstimmung des Gesamtkonzeptes einzubeziehen, wenn besondere Angebote geschaffen werden (z. B. „Wachkoma“), die sich überwiegend an Pflegebedürftige unter 65 Jahren richten.

#### 3. Der Kreis/die kreisfreie Stadt vermittelt den Kontakt zwischen Einrichtungsträger und BLB. Der Kreis/die kreisfreie Stadt, BLB und Einrichtungsträger erörtern gemeinsam die Entwurfsplanung. Sofern eine Umsetzung in Teilschritten erfolgen soll, ist die Baumaßnahme vor Beginn in einem Gesamtkonzept darzulegen und die Wirtschaftlichkeit nachzuweisen (s. auch Pkt. I.1.4).

Der BLB prüft die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme (evtl. Rückforderung öffentlicher Mittel, Höhe der Restschulden, Ausschluss von Instandhaltung und Instandsetzung etc.) und stellt das Einvernehmen mit dem Einrichtungsträger und mit dem Kreis/der kreisfreien Stadt über die Planung sowie über das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung her.

#### 4. Ist Einvernehmen zwischen den an der Planung Beteiligten erzielt worden, er-

teilt der Kreis/die kreisfreie Stadt dem Einrichtungsträger eine Bescheinigung gem. § 1 Abs. 1 AllgFörderPflegeVO (**Anlage 3**) über die erfolgte Abstimmung. Die Bescheinigung gem. § 1 Abs. 1 AllgFörderPflegeVO enthält auch die Feststellung über die Obergrenze der als betriebsnotwendig anerken- nungsfähigen Investitionsaufwendungen gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 Ges- BerVO.

In der Bescheinigung weist der Kreis/die kreisfreie Stadt auf die erfolgte Ab- stimmung über die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme mit dem BLB hin. Die baufachliche Stellungnahme wird der Bescheinigung zur Kenntnisnahme beigefügt.

5. Bei Inbetriebnahme ist beim Kreis bzw. der kreisfreien Stadt die Ausstellung einer Bescheinigung nach § 9 Abs. 2 PFG NW (**Anlage 4**) zu beantragen. Vor der Ausstellung der Bescheinigung gem. § 9 Abs. 2 PFG NW ist zu prüfen, ob die Baumaßnahme entsprechend den Vorgaben über die Planung ausgeführt wurde. Die hierfür erforderliche Prüfung kann unter Beteiligung des BLB erfol- gen.
6. Dem Antrag auf Zustimmung zur gesonderten Berechnung gem. § 13 Abs. 2 PFG NW sind folgende Unterlagen beizufügen:
  - formeller Antrag (**Anlage 6**)
  - Bescheinigung des Kreises/der kreisfreien Stadt nach § 9 Abs. 2 PFG NW und nach § 1 Abs. 1 AllgFörderPflegeVO einschließlich baufachli- cher Stellungnahme des BLB
  - Kostennachweis (**Anlage 6a**<sup>3</sup>) auf der Basis der Wirtschaftlichkeitsprü- fung
  - Finanzierungsaufstellung und –nachweis, ggf. Mietverträge für Inven- tar

Ergibt die Prüfung der eingereichten Unterlagen keine Beanstandungen, wird ein Bescheid gem. § 13 Abs. 2 PFG NW erteilt.

---

<sup>3</sup> Bei Inbetriebnahme ist zunächst ein vorläufiger Kostennachweis vorzulegen. Der endgültige Kostennachweis soll spätes- tens nach Ablauf eines Jahres nach Inbetriebnahme nachgereicht werden. Andernfalls ist Fristverlängerung zu beantra- gen.



#### IV. Verfahren bei Umbau (s. Pkt. I.1.2) von Mietobjekten

Grundlage für die Zustimmung zur gesonderten Berechnung sind Mietaufwendungen, deren anerkennungsfähige Obergrenze aus einer Vergleichsberechnung für Eigentumsobjekte ermittelt wird. Da somit die tatsächlich entstandenen Finanzierungskosten nicht relevant sind, entfällt bei Mietobjekten die Wirtschaftlichkeitsprüfung durch den BLB.

Die örtlichen Träger der Sozialhilfe können den BLB an den Beratungen und Planungen von Umbaumaßnahmen beteiligen.

Das Verfahren entspricht dem Verfahren bei Neubauten (s. Pkt. I.1.1).

Maßgeblich für das Antragsverfahren ist die **Anlage 5**.

#### V. Verfahren bei bestehenden Einrichtungen, die ab 01.08.2003 erstmals einen Anspruch auf bewohnerbezogenen Aufwendungszuschuss begründen

1. Es handelt sich um Einrichtungen, die
  - bereits vor dem 01.08.2003 in Betrieb gingen
  - vor dem 01.08.2003 ohne öffentliche Förderung mit dem Bau begonnen haben und nach dem 01.08.2003 in Betrieb gingen
2. Mit der Vorlage der in **Anlage 7** und **Anlage 7a**<sup>4</sup> aufgeführten Unterlagen bzw. Auskünften kann bei der Kämmerei des Landschaftsverbandes Westf.-Lippe die Zustimmung zur gesonderten Berechnung gem. § 13 Abs. 2 PFG NW beantragt werden.
3. Gegenüber dem Kreis/ der kreisfreien Stadt ist ggf. der Nachweis zu führen, dass die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 PFG NW bereits vorliegen, andernfalls wird unterstellt, dass § 17 Abs. 3 PFG NW anzuwenden ist.

Ergibt die Prüfung der eingereichten Unterlagen keine Beanstandungen, wird ein Bescheid gem. § 13 Abs. 2 PFG NW erteilt.

---

<sup>4</sup> Sofern die Einrichtung bei Antragstellung weniger als 1 Jahr in Betrieb ist, kann zunächst ein vorläufiger Kostennachweis vorgelegt werden. Der endgültige Kostennachweis soll spätestens nach Ablauf eines Jahres nach Inbetriebnahme nachgereicht werden. Andernfalls ist Fristverlängerung zu beantragen.