

Ermessenslenkende Richtlinien zur Landesheimbauverordnung

Stand: Mai 2018



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR SOZIALES UND INTEGRATION

VORBEMERKUNG

Die ermessenslenkenden Richtlinien zur Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) liefern Maßstäbe und Entscheidungsmuster für eine sachgemäße Ausübung des Verwaltungsermessens. Der Vorgang der Ermessensausübung besteht in der Ergänzung und Vervollständigung eines gesetzlich vorgegebenen Tatbestandes der LHeimBauVO durch die Aufstellung verwaltungsautonomer Maßstäbe, die sich am Verordnungszweck orientieren und der sich eine Abwägung der Umstände des Einzelfalls anschließt. In der Ausprägung dieser die Verordnung ergänzenden Maßstäbe liegt die Aufgabe der ermessenslenkenden Richtlinien (kurz ERL). Ermessenslenkende Richtlinien setzen voraus, dass es einen typischen und damit typisierbaren Einzelfall, also einen Regelfall gibt. Dies bedeutet: Nur soweit der Gleichheitssatz Typisierungen zulässt, ist eine generelle Ermessensausübung überhaupt statthaft.

Demgegenüber soll die Flexibilität des Verwaltungshandelns erhalten bleiben, d.h. ausreichende Beurteilungs- und Ermessensspielräume sollen situations- und sachgerechte Einzelfallentscheidungen ermöglichen. Die Ermessensentscheidung im Einzelfall bleibt dabei nach wie vor der zuständigen Heimaufsichtsbehörde vorbehalten.

Neben der Typisierung von gleichgelagerten Fallkonstellationen, der Bildung von Fallgruppen oder von Hinweisen zu Abwägungskriterien sollen die ermessenslenkende Richtlinien zur LHeimBauVO auch mit der Umschreibung und Konkretisierung von unbestimmten Rechtsbegriffen eine Auslegungshilfe bieten.

GRUNDSÄTZLICHE AUSSAGEN ZUR LANDESHEIMBAUVERORDNUNG

1. Es gibt in der LHeimBauVO grundlegende Wertentscheidungen (keine Reihenfolge) für die bauliche Gestaltung von stationären Einrichtungen. Das sind
 - Individualität und Privatheit für die einzelne Bewohnerinnen und den einzelnen Bewohner,
 - ein an der Normalität orientiertes Gemeinschaftsleben, das soziale Kontakte fördert.

2. **Neubau – Bestandsbau:**
Für Ermessensspielräume oder Auslegungsfragen gilt, dass diese für Neubauten enger gehandhabt werden als für Bestandsbauten.

3. Konkret in der Verordnung benannte Mindestvorgaben (insb. Flächen und Abmessungen) sind nicht Gegenstand von Ermessensspielräumen. Bei bestehenden stationären Einrichtungen ist ein Antrag nach § 6 Absatz 1 zu stellen. Bei Neubauten ist keine Abweichung möglich.

4. Nach der Zielsetzung des WTPG und nach den Zwecken der LHeimBauVO sollen die baulichen Vorgaben der LHeimBauVO zeitnah zur Umsetzung gelangen.

5. In Zweifelsfällen sind die maßgeblichen Abwägungskriterien stets die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner; diese daran zu messende Beurteilung kann auch der Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit und technischen Unmöglichkeit vorgehen.

EINZELERLÄUTERUNGEN ZUR LANDESHEIMBAUVERORDNUNG

Zu § 1 Absatz 1:

1. Zweck und Zielsetzung der LHeimBauVO:

Die LHeimBauVO beruht auf der Verordnungsermächtigung im Landesheimgesetz (LHeimG), das durch das Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz (WTPG) abgelöst wurde, und regelt die bauliche Gestaltung, Größe und Standorte stationärer Einrichtungen. Die Regelungen der Verordnung dienen der Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der „angemessenen Wohnqualität“ (§ 2 Absatz 1 Nummer 5 LHeimG; § 10 Absatz 2 Nummer 8 WTPG).

Die Zielsetzung, in stationären Einrichtungen Normalität und Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen, erfährt mit der im WTPG in § 1 Absatz 1 Nummer 1 nun ausdrücklich benannten Privatheit eine Bestärkung.

2. Vorprüfung der Heimaufsicht (HA) zum Anwendungsbereich:

Der Anwendungsbereich ist (nur) für stationäre Einrichtungen eröffnet.

Zu § 1 Absatz 2:

1. Zielsetzung und Grundsatz der baulichen Gestaltung:

Absatz 2 regelt als grundsätzliches Merkmal zur baulichen Gestaltung stationärer Einrichtungen, dass diese vorrangig als „Wohnraum“ anzulegen sind. Wohnungen und Wohngruppen stellen in diesem Sinne die gleichberechtigten Gestaltungsvarianten einer räumlichen Untergliederung stationärer Einrichtungen in kleinere Wohneinheiten („Wohnraum“) dar, die sich an die familiären Strukturen eines Privathaushaltes anlehnen.

Wohnungen richten sich nach ihrer Zweckbestimmung, die Bewohnerinnen und Bewohner an eine selbständige Lebensführung heranzuführen, bei geeigneter Zielgruppe vornehmlich an Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen. Das für Wohnungen notwendige Maß an Selbständigkeit kann hingegen bei Bewohnerinnen und Bewohnern mit Pflegebedarf in einem Umfang, der eine Verlagerung des Lebensmittelpunk-

tes in eine stationäre Einrichtung notwendig macht, nicht regelmäßig unterstellt werden (vgl. § 4 Absatz 3).

2. Inhalte und Merkmale:

a) Wohnungen:

- Zur Begriffsbestimmung kann auf § 35 LBO zurückgegriffen werden. Unter einer Wohnung ist danach die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, i.d.R. also Aufenthaltsräume mit Küche, Bad und WC (nicht notwendig Garage oder Stellplatz) zu verstehen.

- Abgeschlossenheit (§ 1 Absatz 2 Satz 1):
Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die durch trennende Wände baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind.

b) Wohngruppen:

Wohngruppen bestehen aus individuell genutzten Privatbereichen (Bewohnerzimmer) und den damit unmittelbar verbundenen und gemeinsam genutzten Aufenthaltsbereichen.

Zu § 1 Absatz 4:

1. Der Begriff der Barrierefreiheit

Die LHeimBauVO fordert in § 1 Abs. 4 Satz 2 als eigenständiges Merkmal der Wohnqualität die Barrierefreiheit für stationäre Einrichtungen. Der Begriff der Barrierefreiheit der LHeimBauVO ist inhaltlich gleichlaufend mit der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB).

Gemäß § 3 Absatz 1 LBO sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. § 39 konkretisiert diese Vorgabe u.a für Einrichtungen, die die überwiegend von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen genutzt werden, wie etwa Heime für Menschen mit Behinderung

oder Altenpflegeheime, dahingehend, dass diese barrierefrei herzustellen sind. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden (vgl. § 73a LBO). Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Verwaltungsvorschrift für Technische Baubestimmungen (VwV TB) erlassen, die am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist.

Gemäß Abschnitt A 4.2 der VwV TB werden die Anforderungen an die Barrierefreiheit erfüllt, wenn die DIN 18040-1 (Ausgabe 2010-10) für öffentlich zugängliche Flächen (Gemeinschaftsflächen) sowie die DIN 18040-2 (Ausgabe 2011-09) für die barrierefreie Ausstattung von Bewohnerzimmern Anwendung beachtet werden.

2. Zuständigkeiten der unteren Aufsichtsbehörden

Die Baubehörden prüfen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Vorgaben zur Barrierefreiheit in stationären Einrichtungen nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Die LHeimBauVO fordert in § 1 Abs. 4 Satz 2 als eigenständiges Merkmal der Wohnqualität die Barrierefreiheit für stationäre Einrichtungen. Absatz 4 legt fest, dass den Bedürfnissen unterschiedlicher Bewohnergruppen im Hinblick auf die Selbständigkeit und Sicherheit Rechnung getragen werden muss und führt als Regelbeispiel zur Wohnqualität die Barrierefreiheit auf. Hieraus ergibt sich die Befugnis und Handlungsgrundlage für die zuständige Aufsichtsbehörde zur Beurteilung der im Einzelfall erforderlichen Anforderungen an die bauliche Gestaltung zur Barrierefreiheit.

Aus den beiden Zuständigkeiten sind folgende Konstellationen zur Prüfung der Barrierefreiheit denkbar:

Baumaßnahme, die Baugenehmigung erfordert	Prüfung der Barrierefreiheit je durch HA und Baubehörde
Baumaßnahme, die keine Baugenehmigung erfordert	Prüfung der Barrierefreiheit durch HA
keine Baumaßnahme während der Übergangsfrist	kein Anlass zur Prüfung der Barrierefreiheit durch Baubehörde

3. Inhalt der Barrierefreiheit

Gemäß Abschnitt A 4.2 der VwV TB werden die Anforderungen an die Barrierefreiheit erfüllt, wenn die DIN 18040-1 (Ausgabe 2010-10) für öffentlich zugängliche Flächen (Gemeinschaftsflächen) sowie die DIN 18040-2 (Ausgabe 2011-09) für die barrierefreie Ausstattung von Bewohnerzimmern Anwendung beachtet werden. Nach Ziff. 5a der Anlage 4.2/2 der VwV TB zu DIN 18040-1 analog müssen bei mehr als 12 Betten 1 Prozent der Zimmer, zumindest jedoch eines der Zimmer, uneingeschränkt rollstuhlgerecht genutzt werden können.

a) DIN 18040-1 (Gemeinschaftsflächen)

Die DIN 18040-1 (Gemeinschaftsflächen) geht bei den dort zu Grunde gelegten Verkehrs- und Bewegungsflächen davon aus, dass diese für Rollstuhlfahrer ausreichend dimensioniert sind. Die Norm legt dabei die Maße eines Standardrollstuhls für Muskelantrieb zu Grunde. Diese Maße genügen in der Regel auch für Elektrorollstühle (vgl. 4.1 DIN 18040-1). Grundsätzlich kann bei Einhaltung der in der DIN 18040-1 festgelegten Maße von einer Nutzbarkeit sowohl für Nutzer eines mit Muskelkraft betriebenen als auch für Nutzer eines elektrischen Rollstuhls ausgegangen werden.

b) DIN 18040-2 (Wohnungen)

Die DIN 18040-2 (Wohnungen) unterscheidet zwischen zwei Standards „barrierefrei nutzbar“ und „barrierefrei nutzbar und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“. Für die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl wird der Standard erweitert und bietet insbesondere größere Maße für Bewegungs- und Rangierflächen. Diese ergänzenden Anforder-

rungen sind in der DIN 18040-2 mit einem „R“ markiert. Die DIN geht hierbei wiederum von den Maßen eines Standardrollstuhls für Muskelantrieb aus. Diese Maße genügen in der Regel auch für Elektrorollstühle (vgl. 4.1 DIN 18040-2).

c) „1-Prozent-Regel“

Hinsichtlich der Barrierefreiheit für Wohnungen kann Ziff. 5a der Anlage 4.2/2 der VwV TB zu DIN 18040-1 analog angewendet werden, wonach bei mehr als 12 Betten 1 Prozent der Zimmer, zumindest jedoch eines der Zimmer, barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein (d.h. den Anforderungen nach DIN 18040-2, Abschnitt 5 mit der Kennzeichnung „R“ entsprechen) müssen. Regelmäßig wird nach dem Nutzungszweck einer stationären Einrichtung aber eine höhere Anzahl an Bewohnerzimmern uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen. Die Anzahl der uneingeschränkt rollstuhlgerechten Zimmer wird sich unter Rücksicht auf die Bewohnerzahl sowie die Konzeption und Bewohnerstruktur und deren spezifische Bedarfslage auszurichten haben. Sofern sich eine Einrichtung auf die 1-Prozent-Regel beruft, ist dies besonders zu begründen.

4. Verfahrensschritte bei der Prüfung der Barrierefreiheit für Bestandsbauten:

a) Sachverhaltsermittlung bzw. Sachverhaltsaufklärung:

- Die vom Träger zu Grunde gelegte Konzeption der Einrichtung und davon abhängig die Bewohnerstruktur kann und soll insb. bei fehlender Plausibilität oder Widersprüchlichkeit von der Heimaufsicht hinterfragt werden (und ggfs. mit einer Aufforderung zur Substantiierung des Sachvortrags verbunden sein).
- Der Träger ist an seine Angaben und Sachverhaltsdarstellung zum Bedarf rollstuhlgerechter Zimmer gebunden.

b) Bestandsaufnahme der Barrierefreiheit durch eine umfassende Darstellung

- des Istzustandes der Einrichtung z.B. anhand eines Raumbuches
- der bestehenden Abweichungen (Sollzustandes) der Barrierefreiheit nach den einschlägigen DIN Normen und
- der sich aus der Konzeption ergebenden Rahmenbedingungen oder Vorgaben.

c) Abstimmungsprozess zwischen der Einrichtung und der Heimaufsicht nach folgenden Kriterien:

- Abklärung einer den einschlägigen DIN-Vorschriften entsprechenden Anpassung; eine weitgehende Umsetzung der Barrierefreiheit nach den Inhalten der jeweils geltenden DIN-Vorschriften ist auch in Bestandsbauten anzustreben;
- bei Abweichungen von der DIN-Vorschrift ist eine nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner ausreichende barrierefreie Nutzung der Anlage, des Gebäudes und der Bewohnerzimmer zu wahren bzw. herzustellen; dies bedeutet, dass die Anlage, das Gebäude und die Bewohnerzimmer zweckentsprechend - in der allgemein üblichen Weise - ohne fremde Hilfe nutzbar sind.

d) Festhalten des zwischen Einrichtung und der Heimaufsicht abgestimmten Raumkonzepts (z.B. Raumbuch):

- bei einer anschließenden eigenen Prüfung und Bewertung durch die Baugenehmigungsbehörde, bleibt trotzdem in der Regel eine Stellungnahme der Heimaufsicht als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geboten, insbesondere bei unterschiedlichen Bewertungen oder Einschätzungen von Baubehörde und Heimaufsicht. Hierauf sollte von der Heimaufsicht vorsorglich gegenüber der Einrichtung hingewiesen werden. Denn das abgestimmte Raumkonzept ersetzt nicht die Beteiligung der Heimaufsicht im Baugenehmigungsverfahren.

e) Handhabung für stationäre Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen und/oder psychischen Erkrankungen (Eingliederungshilfe):

Für Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen (Eingliederungshilfe) wird verstärkt auf die Einrichtungskonzeption im Rahmen der Ermessensentscheidung einzugehen sein. Es sind die besonderen Bedürfnisse zu berücksichtigen, die sich aus der Art und der Schwere der Behinderungen ergeben.

Fallkonstellation: die Konzeption der stationären Einrichtung richtet sich an Zielgruppen mit relativ hoher Mobilität

- Richtet sich die Konzeption einer Einrichtung an Bewohnergruppen, die in ihrer Mobilität nicht eingeschränkt sind, wie beispielsweise jüngere Menschen mit psychischen Erkrankungen, können unter Berücksichtigung der konkreten Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner auch erhebliche Abweichungen von der DIN-gerechten Umsetzung der Barrierefreiheit für einzelne Gebäude oder funktional getrennte Gebäudeteile gerechtfertigt sein.
- Für die Einschätzung durch die Heimaufsicht ist in der Gesamtschau maßgeblich, dass die Einrichtung oder der betroffene Teil der Einrichtung für die Bewohnerinnen und Bewohner geeignet sein muss.
- Die Konzeption soll in diesen Fällen eine Aussage darüber enthalten, ob zukünftig Veränderungen in der Bedarfslage der Bewohnerschaft zur barrierefreien Gestaltung (etwa durch fortschreitende altersbedingte Einschränkungen /Erkrankungszustand) zu erwarten sind und welche Lösungsansätze hierfür angeboten werden (z.B. vertragliche Regelung zur Gehfähigkeit).
- Die Heimaufsicht soll darauf hinweisen, dass aus einer konzeptionellen Ausrichtung auf eine derart spezifische Zielgruppe folgt, dass in solche baulichen Anlagen nur Bewohnerinnen und Bewohner, denen eine uneingeschränkte Nutzung in der üblichen Weise ohne fremde Hilfe möglich ist, aufgenommen werden können.

Zu § 2 Absatz 2:

Bedeutung der „Soll-Bestimmung“:

Zwischen Entschließungsermessen und Auswahlermessen einerseits und der gebundenen Entscheidung andererseits stehen die „Soll-Bestimmungen“. Mit diesen will der Verordnungsgeber für den Regelfall eine gebundene Entscheidung herbeiführen. Nur im Ausnahmefall, nämlich bei einer atypischen Fallgestaltung oder besonderen Umständen, ist der Behörde ein Ermessen eingeräumt.

1. Standortgröße („eine Einrichtung soll nicht mehr als 100 Plätze aufweisen“):

Mit der Umsetzung der Standortgröße von Einrichtungen ist keine Begrenzung von Bewohnerplätzen innerhalb einer Gemeinde oder eines Stadtteils verbunden, sondern die räumliche Position bzw. Verortung einer Einrichtung als Unternehmen zu verstehen. Die Sollgröße von 100 Bewohnerplätzen konkretisiert dabei die in Absatz 1 beschriebene Zielvorgabe für die künftige Entwicklung einer stationären Infrastruktur.

Auf den Abbau von Bewohnerplätzen soll daher die Heimaufsicht gegenüber der Einrichtung beratend hinwirken.

2. Bedeutung und Umschreibung:

Standort einer Einrichtung ist im weitesten Sinne eine räumliche, selbständig wirtschaftende und organisatorische Zusammenfassung von Personen und Sachen, die von einem Träger im Rahmen ihrer/seiner unternehmerischen Tätigkeit geschaffen wird und dazu dient, dem vom Unternehmenszweck erfassten Personenkreis Pflege- und Unterstützungsleistungen zu gewähren.

In der Regel ist der Standort einer Einrichtung mit der jeweiligen postalischen Anschrift deckungsgleich. Auch die Nutzung mehrerer aneinandergrenzender Grundstücke im grundbuchrechtlichen Sinn wird die Annahme eines Standorts rechtfertigen, wenn eine wirtschaftliche, organisatorische, bauliche und konzeptionelle Zusammengehörigkeit vorliegt und in der Gesamtschau den prägenden Charakter der Einrichtung bildet.

Hinweise auf mehrere Einrichtungen an einem zu prüfenden Standort können sein:

- verschiedene Einrichtungsarten,
- eigene Versorgungsverträge,
- mehrfache Leitungsfunktionen auf gleicher Hierarchieebene (z.B. Leitung der stationären Einrichtung, Pflegedienstleitung).

3. Ermessenskriterien im Falle einer Überschreitung der Sollgröße sind:

- bei bestehenden Einrichtungen ist grundsätzlich ein weiterer Ermessenspielraum zur Überschreitung der Sollgröße eröffnet als bei Neubauten;
- zugunsten der Einrichtungen sind eine erkennbare Tendenz und das Bemühen um einen Abbau von Bewohnerplätzen in der Ermessensausübung zu berücksichtigen;

- je höher in der Gesamtschau der Umsetzungsgrad der baulichen Mindeststandards nach der LHeimBauVO ist, desto weiter kann die Heimaufsicht den ihr eröffneten Ermessensspielraum bei der Überschreitung der Sollgröße nach oben hin ausschöpfen;
- überregionale Angebote (mit notwendig entsprechender Größe) decken für kleinere Personen- / Zielgruppen einen speziellen (bzw. spezialisierten) stationären Bedarf, wie er z.B. für Wach-Koma-Patienten besteht, ergänzend ab;
- (konkrete) Verknappung der Bau- und Standortplätze und damit einhergehend höhere Investitionskosten für Einrichtungen in städtischen Ballungsräumen.

Zu § 3 Absatz 1:

1. Definition von Nutzungseinheiten:

Nutzungseinheiten sind gekennzeichnet durch den Zusammenschluss von zwei nebeneinanderliegenden Zimmern. Dieser Zusammenschluss kann erreicht werden, indem zwei Zimmer und ein gemeinsamer Sanitärraum durch einen Vorflur erschlossen werden oder zwei Zimmer über einen flexibel gestaltbaren Durchgang/ eine Wand miteinander verbunden werden.

2. Ermessenskriterien:

In der Verordnung ist gefordert, dass ein möglichst hoher Anteil der Einzelzimmer als Nutzungseinheit gestaltet werden soll.

- es ist mindestens eine Nutzungseinheit in einer Einrichtung mit einem flexibel gestalteten Durchgang/Wand vorzuhalten, um den Wunsch insbesondere auch von Ehepartnern, Lebenspartnerschaften oder Lebensgemeinschaften nach einem gemeinsamen Wohnen in der Art eines Appartements ausreichend nachzukommen.
- Die Heimaufsicht soll auf diese besonders Ehepartnern, Lebenspartnerschaften oder Lebensgemeinschaften entgegenkommende Variante („Appartementlösung“) einer Nutzungseinheit beratend hinweisen.
- Ausnahmsweise kann das Vorhalten des einen „Appartements“ mit flexiblen Durchgang/Wand nicht geboten sein und durch zwei Zimmer mit einem

gemeinsamen durch einen Vorflur verbundenen Sanitärraum ersetzt werden, wenn eine Inanspruchnahme eines „Appartements“ nach der Bewohnerstruktur voraussichtlich nicht zu erwarten ist. Ein geeigneter Hinweis hierauf kann z.B. eine Stellungnahme des Bewohnerbeirats bzw. Angehörigen- oder Betreuerbeirats sein oder der Umstand, dass in der Vergangenheit ein solches (ggfs. vorhandenes) Wohnangebot tatsächlich nicht bzw. überwiegend nicht in Anspruch genommen wurde.

Zu § 3 Absatz 2:

1. Die Vorgaben zu den Bewohnerzimmern in Wohngruppen sind:

a) Definition Vorraum:

Vorraum umfasst die Durchgangsfläche zwischen Zimmerzugang und Hauptwohnfläche des Zimmers (§ 3 Absatz 2 Satz 2).

b) Ermittlung der qm-Fläche:

- Vorflur und Sanitäreinrichtung zählen nicht als Zimmerfläche im Sinne von § 3 Absatz 2 Satz 1;

- Zimmerfläche mit Vorraum (16 qm):

Aus der Differenz der in der Norm genannten Zimmerfläche ohne und einschließlich Vorraum ist nicht zwingend vorgegeben, dass der Vorraum eine Fläche von 2 qm aufweisen muss.

Der Vorraum kann auch eine größere Fläche einnehmen, solange die zum „privaten Wohnen“ vorbehaltene Fläche nicht zweckentfremdend verkleinert wird und eine Funktionalität des Vorraums erkennbar und gewahrt ist. Der Vorraum muss jedoch in der Fläche immer deutlich untergeordnet bleiben.

c) Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) kann zur Berechnung der geforderten Grundfläche entsprechend herangezogen werden.

Für die entsprechende Anwendung der WoFIV gelten nachfolgende Kriterien:

- die Grundflächen von Wintergärten, Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen oder ähnlicher Räume werden bei der Berechnung der Wohnflä-

che/Zimmerfläche nicht berücksichtigt; maßgeblich bei der Betrachtung ist, ob die zu beurteilende Fläche funktional der Grundfläche des Wohn-/Schlafraums unmittelbar zuzuordnen und eine durchgehende Nutzung der gesamten Fläche möglich ist.

- die Regelungen zur Berechnung von Dachschrägen sind anwendbar;
- die Berechnung muss sich auf den fertig gestellten Wohnraum beziehen;
- vorgehende Spezialvorschriften der Verordnung, wie etwa die lichte Breite von 3,20 m, dürfen nicht durch solche Ablageflächen, die nach der WoFIV unberücksichtigt bleiben und nicht von der Wohnfläche abgezogen werden (wie Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, Pfeiler und Stützen) unterlaufen werden;
- das Flächenmaß von 14 qm ist nach der erforderlichen Ausstattung und Nutzung durch Menschen mit körperlichen Behinderungen bemessen, so dass stets im Einzelfall zu prüfen ist, in wieweit die Funktionalität des Bewohnerzimmers, die an der lichten Breite anknüpft, gewahrt bleibt. Gerade Ablageflächen, die in den Raum ragen, können für Rollstuhlfahrer die Funktionsfähigkeit des Raums erheblich beeinträchtigen.

2. Beschreibung des Begriffs der „lichten Breite“:

Die Breite eines Raums / Bewohnerzimmer umschreibt die inneren Abstände zwischen den längeren Begrenzungsseiten eines Bewohnerzimmers. Sie umfasst das Maß, das in der Nutzung des Zimmers (kein Rohbaumaß) eingehalten werden muss. Die Begrenzungsseiten oder -flächen sind an den äußeren umlaufenden und das Bewohnerzimmer umgebenden Wänden zu bestimmen.

Die lichte Breite muss als Mindestmaß in der Regel „raumprägend“, d.h. im Wesentlichen (Regelfall) durchgängig sein.

Bei asymmetrisch gestalteten Bewohnerzimmern ist immer auf die prägende Gestaltung, vorrangig der zu Wohnzwecken vorbehaltenen Fläche, abzustellen. In solchen Einzelfällen muss der engste Abstand zwischen den längeren Begrenzungsseiten nicht unbedingt auch der raumprägende sein.

3. Abweichungen von den Mindestvorgaben des Absatz 2:

Grundsatz:

Ein Unterschreiten der Mindestbreite ist dogmatisch nicht als Ausschöpfung eines gesetzlich vorgesehenen Ermessensspielraums aus § 3 Absatz 2 begründbar. Denn das Mindestmaß ist im Bau das kleinste zulässige Maß, das keine Toleranzen zulässt.

Auch Maßtoleranzen sind nach unten immer durch das Mindestmaß begrenzt.

a) Bestandsbau:

Anknüpfungspunkt bei Unterschreitungen von Mindestvorgaben wie z.B. bei der Zimmerfläche oder lichten Breite kann nur die Befreiung nach § 6 Absatz 1 sein, weil hier eine spezielle Regelung zur Frage, wie mit Abweichungen umzugehen ist, getroffen wurde. Eine Unterschreitung der Mindestvorgaben ist demnach nur bei Bestandsbauten möglich.

Nach Sinn und Zweck einer Mindestvorgabe ist die Funktionalität des Bewohnerzimmers regelmäßig auch noch bei sehr geringfügigen (unterschreitenden) Abweichungen gewahrt. Zur beschleunigten Entscheidung über Anträge auf Erteilung von Befreiungen oder Ausnahmen kann zur Vermeidung unnötigen Verwaltungsaufwands deshalb in solchen Fallkonstellationen ein „vereinfachtes Verfahren“ beschritten werden. Hierzu wird auf die Ausführungen zu § 6 Absatz 1 - spezielle Fallgruppen - verwiesen.

b) Neubauten:

Grundsätzlich sind Unterschreitungen von Mindestvorgaben im Neubau nicht möglich, da § 6 Absatz 1 eine abschließende Regelung darstellt.

c) Behandlung von Einzelfällen:

Grundlegendes Kriterium für eine sachgerechte Beurteilung von Einzelfällen ist regelmäßig, dass die Funktionalität des Bewohnerzimmers, die sich aus Sinn und Zweck der Mindestvorgaben (z.B. ausreichende Belichtung, Bewegungsflächen und Möblierung) ableiten lassen, sowie die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gewahrt bleiben müssen. Als geeignete Grundlage für die Beurteilung kann u.a. ein Möblierungsplan dienen.

Zu § 3 Absatz 3:

Umschreibung der Vorflure:

Vorflure sind abgegrenzte Flächen zwischen Gemeinschaftsflächen und Individualbereichen. Eine Abgeschlossenheit ist nicht erforderlich. Eine Abgrenzung ist allerdings durch solche Maßnahmen herzustellen, die geeignet sind, die Intimsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner zu wahren. Danach ist zumindest ein ausreichender Sichtschutz zum Wohnbereich und zu den Fluren z. B. durch einen Vorhang erforderlich.

Die räumliche Zuordnung der Vorflure ist aus dem Einzelzimmergebot entwickelt, um auch die Bildung von „Appartements“ für Ehegatten, Lebenspartnerschaften und Lebensgemeinschaften unter erleichterten Bedingungen zuzulassen.

Vorflure sind nicht gemeinschaftlich genutzte Wohnflächen i.S.v. § 1 Absatz 2 Satz 2, aber auch nicht der Privatsphäre i.e.S. der Bewohnerzimmer zuzuordnen. Die Frage der Barrierefreiheit ist über die Anwendung der DIN 18040-2, die die barrierefreien Ausstattung der Bewohnerzimmer regelt, zu lösen.

Zu § 3 Absatz 4:

1. Für die Gestaltung von Wohnungen gelten folgende Vorgaben:

- keine unmittelbare Geltung des Einzelzimmergebots nach Absatz 1;
- für jeweils vier Personen steht ein Waschtisch, Dusche und ein WC zur Verfügung;
- es sollen höchstens acht Personen aufgenommen werden („Soll-Regelung“ nach § 4 Absatz 1).

Kriterium zur Ermessensausübung:

- Die zur individuellen Nutzung zugewiesenen Zimmer einer Wohnung (Schlafzimmer) sind höchstens mit zwei Personen zu belegen. Dies folgt aus der Vorgabe einer angemessenen Wohnqualität nach dem WTPG, der Wertung des § 5 Absatz 6 LHeimBauVO und der Zielsetzung, Normalität zu schaffen.

2. Für die Gestaltung von Wohngruppen gelten folgende Vorgaben:

Wohngruppen definieren sich als einen einem bestimmten Bewohnerkreis zugeordneten Bereich, der aus Bewohnerzimmern und gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsbereichen besteht.

- Wohngruppen haben Bewohnerzimmer (Absatz 2), d.h. Einzelzimmer;
- den Wohngruppen sind gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsbereiche zugewiesen;
- und sollen höchstens 15 Bewohner aufnehmen (§ 4 Absatz 1);

3. Fallgruppe: das „Tandembad/ Schmetterlingsbad“ als bauliches Gestaltungselement in Wohngruppen

- bei Neubauten sind Schmetterlingsbäder / Tandembäder ausgeschlossen; der Vorflur stellt „das eine“ im Sinne von „einzig“ Verbindungselement zu den Zimmern dar.
- im Bestandsbau sind Schmetterlingsbäder / Tandembäder zulässig; diese Möglichkeit bleibt auch bei Umbaumaßnahmen im Bestand während und nach Ablauf der Übergangsfrist erhalten.

Kriterien zur Gestaltung und Grundlage der Ermessensausübung sind dabei:

- es darf keine (erleichterte) faktische Zugänglichkeit in das „fremde“ Bewohnerzimmer bestehen;
- die Verriegelung und Entriegelung der Sanitäreinheit muss für die Nutzerin bzw. den Nutzer und die jeweils andere Mitbewohnerin bzw. den jeweils anderen Mitbewohner technisch gelöst und erkennbar sein;
- es sollen Vorkehrungen getroffen werden, die die Gefahr einer Verwechslung der Türen von der Sanitäreinheit in das eigene Bewohnerzimmer (gerade bei Bewohnerinnen und Bewohnern mit Demenz) minimieren;
- allgemeine Kriterien der Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, der Bewohnersicherheit und Privatheit sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis, Beratung und das Aufzeigen von ggfs. möglichen Alternativen durch die Heimaufsicht ist dann angezeigt, wenn die bauliche Gestaltung eines Tandembades / Schmetterlingsbades für die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner weniger geeignet erscheint.

Zu § 4 Absatz 1:

1. Überschreitung der Sollgröße bei der Bewohnerzahl in Wohngruppen

a) Wohngruppen:

Grundsatz: die „Soll-Vorgabe“ der Verordnung zur Anzahl von 15 Bewohnerinnen und Bewohnern ist nach dem Wortlaut der Verordnung bereits im obersten Rahmen angesiedelt, so dass in der Konsequenz auch der Spielraum der Ermessensentscheidung bei Überschreitungen eingeschränkt ist.

b) Ermessenskriterien für Überschreitungen der Sollgröße bei Wohngruppen im Bestandsbau sind:

- Konzeption und Bewohnerstruktur rechtfertigen eine Überschreitung;
- bauliche Gestaltungsmöglichkeiten sind geprüft und ausgeschöpft;
- die Überschreitung der Sollgröße ist nicht durchgängig für die Wohngruppen vorgesehen, sondern bleibt in der Gesamtbewertung untergeordnet;
- eine durchgängige Überschreitung der Sollgröße in allen Wohngruppen einer Einrichtung ist ausgeschlossen;
- die Überschreitung wird sogar in der Gesamtschau durch andere Maßnahmen kompensiert.

Verfahrenshinweise:

Bei erheblichen Abweichungen ist der von § 4 Absatz 1 eröffnete Ermessenspielraum überschritten. Für Bestandsbauten ist dann die Befreiungsmöglichkeit nach § 6 Absatz 1 zu prüfen.

2. Überschreitung der Sollgröße bei der Bewohnerzahl in Wohnungen:

In Wohnungen sollen nicht mehr als acht Bewohnerinnen und Bewohner aufgenommen werden.

- Die o.g. Kriterien finden für Wohnungen entsprechend Anwendung.

Zu § 4 Absatz 2:

1. Gemeinschaftsbereiche / Aufenthaltsbereiche:

Absatz 2 regelt das Raumkonzept von Wohngruppen. Für die Aufenthaltsbereiche ist eine Mindestfläche von 5 qm pro Bewohnerin bzw. Bewohner zwingend vorgegeben. Bis zu einem Drittel der Fläche kann auch auf Aufenthaltsbereiche für regelmäßige gruppenübergreifende Aktivitäten außerhalb der Wohngruppen entfallen.

Beschreibung des gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsbereichs:

Als Aufenthaltsbereich ist der Bereich definiert, in dem sich Personen längerfristig und nicht nur vorübergehend aufhalten. Bei der Berechnung der Fläche des Aufenthaltsbereichs bleiben deshalb Erschließungsflächen / Verkehrsflächen unberücksichtigt.

2. Nebenräume zur Wohngruppe:

a) Küche:

Ermessenskriterien sind:

- jeder Wohngruppe soll eine Küche zugeordnet sein, wobei es sich in geeigneten Einzelfällen auch nur um eine Küchenzeile handeln kann;
- eine Abweichung von der Zuordnungsregel 1:1 (eine Küche / Küchenzeile je Wohngruppe) ist infolge des durch die Sollvorschrift eingeschränkten Ermessens regelmäßig nicht möglich. Eine bauliche Anordnung einer Küche / Küchenzeile für zwei Wohngruppen in Form einer „Tandemküche“ wird in der Regel den eingeräumten Ermessenspielraum der Heimaufsicht überschreiten, es sei denn, die Abweichung ist zur tatsächlichen Umsetzung eines konzeptionellen Ziels gerechtfertigt.
- für eine barrierefreie und uneingeschränkt rollstuhlgerechte Nutzung der Küche (für Rollstuhlfahrer) sind die Bewegungsflächenvorgaben der in Kapitel 5.4 der DIN 18040-2 zu beachten.

b) Hauswirtschaftsraum:

- die Verordnung enthält keine zwingenden Größenvorgaben;
- der Hauswirtschaftsraum dient der Unterstützung der in der Wohngruppe anfallenden Verrichtungen und einer an der Normalität ausgerichteten Alltagsgestaltung (z.B. Aufbewahrung von Putzmitteln oder eines Staubsau-

gers; Nutzung als Vorratsraum oder Wäschekammer, Abstellraum für Hilfsmittel der Bewohnerinnen und Bewohner);

- in Bestandsbauten können auch Baunischen (z.B. in der Wand) mit abschließbaren Einbauten als Hauswirtschaftsraum gelten, wenn sie zweckentsprechende und geeignete Abmessungen aufweisen und in der Wohngruppe in der Gesamtschau ausreichende Möglichkeiten und Flächen sowohl zum Verstauen als auch zum (sichtbaren) Abstellen von Gegenständen vorhanden sind;
- in Ausnahmefällen kann von der „Sollzuordnung“ – je Wohngruppe ein Hauswirtschaftsraum – abgewichen werden und ein Hauswirtschaftsraum für zwei Wohngruppen als ausreichend eingestuft werden, wenn sich der Hauswirtschaftsraum in räumlicher Nähe beider Wohngruppen befindet, funktional nutzbar und eine ausreichende Größe, ggfs. auch mit einer räumlichen Aufteilung, aufweist.

c) ausreichende Abstellflächen:

- Abstellflächen in ausreichendem Umfang bedeuten nicht zwangsläufig die Notwendigkeit zusätzlicher Räume.

Zu § 4 Absatz 3:

1. Zu den Funktions- und Arbeitsräumen:

In stationären Pflegeeinrichtungen (Absatz 3 Satz 1) müssen Funktions- und Arbeitsräume in der Wohngruppe oder in deren unmittelbarer Nähe vorhanden sein.

Unmittelbare Nähe der Funktions- und Arbeitsräume bedeutet, dass die Organisation der Arbeitsabläufe des Pflegepersonals den Bewohnerinnen und Bewohnern räumlich zugeordnet bleibt und die Abläufe nicht durch größere zusätzliche Wegstrecken unterbrochen werden. Die Vorgabe der ersten Alternative zur räumlichen Angliederung in der Wohngruppe schränkt die Auslegung der zweiten ein.

Fäkalräume:

- die räumliche Anordnung der Fäkalräume soll sich daran orientieren, dass die Normalität des privaten Wohnens und die Funktion eines Wohnraums überwiegend gewahrt bleiben.

Pflegebad:

- Das Pflegebad muss so gestaltet sein, dass es in seiner Lage für alle Bewohnerinnen und Bewohner gut erreichbar ist.

Zu § 4 Absatz 5:

Stehen für Einrichtungen in städtischen Ballungsräumen Flächen für selbständig nutzbare Außenflächen nicht im notwendigen Umfang zur Verfügung, belässt die Sollvorschrift insbesondere auch für Neubauten in den städtischen Ballungsräumen einen begrenzten Ermessensspielraum der zuständigen Aufsichtsbehörde für eine Ausnahmeregelung. Als Grundlage der Ermessensentscheidung ist eine schlüssige Darlegung eines „Frischlufthkonzeptes“ erforderlich, das den Interessen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner mit alternativen Lösungsansätzen ausreichend Rechnung trägt. So können in geeigneten Fällen überwiegend oder teilweise fehlende Außenflächen auch durch z.B. eine tatsächliche enge räumliche Anbindung an öffentliche Grünflächen mit einer konzeptionell unterlegten Nutzungsmöglichkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner substituiert werden.

Für geschlossene Bereiche einer stationären Einrichtung (Satz 2) gilt, dass ein direkter Zugang des Außenbereichs auch gewahrt ist, wenn die Anbindung über einen Aufzug erfolgt.

Zu § 5 Absatz 1:

1. Allgemeine Grundlagen:

§ 5 Absatz 1 Satz 1 legt die Grundregel für den Geltungsbereich der Verordnung fest, wonach Heime bzw. stationäre Einrichtungen, die nach dem Inkrafttreten der LHeimBauVO ihren Betrieb neu aufnehmen, den Vorgaben umfänglich entsprechen müssen.

Maßgeblicher Anknüpfungspunkt für die Eröffnung des Geltungsbereichs ist nicht die Baufertigstellung mit Abnahme oder die bloße Bezugsfähigkeit des Gebäudes sondern die tatsächliche Inbetriebnahme.

Satz 2 regelt den Fall, dass nach Inkrafttreten der LHeimBauVO an Bestandsbauten eine umfassende Sanierung oder ein Umbau vorgenommen wurde, die im erheblichen Umfang die Gestaltung des Raumkonzepts betroffen und insofern auch die Höhe der Heimentgelte beeinflusst haben.

Der Umfang, in welchem die Vorgaben der Verordnung bei Bestandsbauten umgesetzt werden müssen, ist zwei Einschränkungen unterworfen:

- die bautechnische Möglichkeit, im Rahmen dieser Maßnahmen eine Anpassung an die Vorgaben der LHeimBauVO zu erreichen (technische Durchführbarkeit) und
- eine anforderungsgerechte Anpassung ist mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand zu erreichen.

2. Inhaltliche Bestimmung der technischen Durchführbarkeit:

a) Die Terminologie der LHeimBauVO:

Die in der LHeimBauVO erwähnten Begrifflichkeiten wie „technisch durchführbar“ in § 5 Absatz 1, „technisch nicht möglich“ in § 6 Absatz 1 und „technisch umsetzbar“ in § 5 Absatz 5 sind inhaltlich gleichlaufend und knüpfen an die technischen Realisierungsmöglichkeiten an. Danach bedeutet „technisch nicht durchführbar“ oder „technisch nicht möglich“, dass die Erreichung der Verordnungsziele nach den derzeitigen anerkannten Regeln der Baukunst schlechterdings unausführbar oder mit einem dem Verwendungszweck des Bauwerks oder der betroffenen Einrichtung zuwiderlaufenden Eingriff verbunden ist (vgl. Kraemer/Richter, Heimgesetz, 2. Aufl., § 31 HeimMindBauV, RdNr. 4; Kunz/Butz/Wiedemann, Heimgesetz, 10. Aufl., § 31 HeimMindBauV Rdnr. 127).

Mit allgemeinen Regeln der Baukunst wird die Summe der im Bauwesen anerkannten wissenschaftlichen, handwerklichen und technischen Erfahrungswerte bezeichnet, die als allgemein bekannt gelten und als richtig und notwendig in der Baubranche anerkannt sind.

b) Die Beurteilungsgrundlagen:

- Die Beurteilung der technischen Durchführbarkeit von baulichen Maßnahmen richtet sich inhaltlich grundsätzlich nach den umzusetzenden Anforderungen und Standards der LHeimBauVO.

- Daneben können Vorgaben und Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden, nicht hingegen die des Brandschutzes. Während der Denkmalschutz auf die unversehrte Erhaltung des Baubestandes als dem Träger der historischen Botschaft gerichtet ist, steht für den Brandschutz in präventiver Sicht die Rettung von Personen im Vordergrund. Übergeordnetes Ziel aller gesetzlichen Brandschutzbestimmungen ist die Unversehrtheit der Gebäudebenutzer.

- Vielfach müssen bauliche Maßnahmen für den historischen Baubestand in baukonstruktiver Hinsicht als problematisch eingestuft werden. Stehen dem Umbau und der Erfüllung der Mindeststandards der LHeimBauVO in denkmalgeschützten Bauwerken die Belange des Denkmalschutzes ganz oder teilweise entgegen, handelt es sich um einen Umstand, den der Antragsteller objektiv nicht beseitigen kann bzw. dessen Existenz er nicht zu vertreten hätte. Es besteht bei einer fehlenden Denkmalverträglichkeit ein dauerhaftes ("unüberwindliches") rechtliches Hindernis, wonach der Berechtigte als Eigentümer nicht in der Lage ist, durch entsprechende Baumaßnahmen einen bestehenden baurechtswidrigen bzw. verordnungswidrigen Zustand zu beseitigen. Diese Konstellation ist unter den Begriff einer nicht möglichen technischen Machbarkeit zu subsumieren.

- Die Sachlage zu den brandschutztechnischen Vorgaben ist hingegen bei der Frage der technischen Machbarkeit unterschiedlich zu beurteilen:
Die gesetzlichen Vorgaben für den vorbeugenden baulichen Brandschutz finden sich ausschließlich in der Landesbauordnung und sind nicht Bestandteil der LHeimBauVO. Zuständig und verantwortlich für die Umsetzung des baurechtlichen Brandschutzes ist demnach – ggfs. in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde - die Bauaufsichtsbehörde. Die Erfüllung brandschutzrechtlicher Vorgaben, deren Inhalt und Umfang sich ohnehin unter Rücksicht auf den Bestandsschutz und Denkmalverträglichkeit bestimmen werden, stellt für sich betrachtet keine Konstellation eines technisch unüberwindlichen Hindernisses dar.

3. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit:

Grundlegend: Urteil des VGH vom 27.09.2011 – 6 S 707/10

Die Beurteilungsgrundlagen und berücksichtigungsfähigen Kostenbestandteile:

Grundsätzlich sind solche Kosten aus Maßnahmen, die der Umsetzung der Vorgaben nach der LHeimBauVO dienen und bautechnisch im unmittelbaren Kausalzusammenhang stehen, zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit heranzuziehen und berücksichtigungsfähig („systemimmanente Betrachtung“).

Regelmäßig ausgeschlossen sind auf anderen Rechtsgrundlagen beruhende systemfremde Kostenbestandteile für Maßnahmen, die nicht der Umsetzung der baulichen Standards aus der Verordnung dienen und häufig zusammen mit einer Generalsanierung nach der LHeimBauVO in einer Baumaßnahme durchgeführt werden. Es handelt sich bei solchen nicht zu berücksichtigenden Kostenbestandteilen beispielsweise um energetische Maßnahmen wie die Fassadendämmung, Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien oder Anpassung des Brandschutzes. Die Unzumutbarkeit muss sich immer aus dem Anpassungsprozess ergeben.

Berücksichtigungsfähig können dagegen solche Auswirkungen sein, die sich notwendigerweise aus der Umsetzung der Vorgaben der LHeimBauVO ergeben und die wirtschaftliche Betriebsführung der Einrichtung beeinflussen. Es müssen sich mithin aus den konkreten baulichen Vorgaben der Einrichtung kostenrelevante Erschwernisse z.B. in organisatorischen Bereichen und beim Personaleinsatz schlüssig ableiten lassen.

Die Heimaufsicht kann insbesondere zur Plausibilitätskontrolle etwaiger Auswirkungen auf den Personalbedarf einer Einrichtung auch auf ihr bekannte Vergleichsdaten zurückgreifen und eine Schätzung vornehmen.

Zu den tatsächlichen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Betriebsführung können beispielsweise auch die Mehrkosten zählen, die durch eine Sanierungsmaßnahme im laufenden Betrieb einer Einrichtung anfallen.

Die tatsächlichen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Betriebsführung sind vom Antragsteller/In darzulegen.

4. Verhältnis von § 5 Absatz 1 Satz 2 zu § 6 Absatz 1 LHeimBauVO:

a) „Aktivierung“ der LHeimBauVO während der Übergangsfristen:

Für bestehende Einrichtungen gilt der Grundsatz, dass die Regelungen der LHeimBauVO voll umfänglich – soweit technisch durchführbar und wirtschaftlich vertretbar – gelten nach (in Sinne von mit) den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen, die die Gestaltung des Raumkonzepts erheblich betreffen und insofern die Höhe des Heimentgelts maßgeblich beeinflussen.

(1) Das „Raumkonzept“:

Nicht jede Maßnahme, die entgeltrelevant ist, muss zwingend auch das Raumkonzept erheblich beeinflussen. Die Maßgaben des Satz 2 a. E. zur Beeinflussung des Heimentgelts und des Raumkonzepts müssen kumulativ vorliegen.

(2) Die Prüfungsreihenfolge:

In der Prüfungsreihenfolge ist eine konkrete Feststellung über eine Änderungen im Raumkonzept zu treffen, die erheblich sein muss.

- Wenn eine erhebliche Änderung des Raumkonzepts verneint wird, dann ist das eine „Sanierungsmaßnahme“, die nicht geeignet ist die „Aktivierung“ der LHeimBauVO auszulösen. Es verbleibt grundsätzlich bei der für die Einrichtung geltenden Übergangsfrist, die weiter läuft.
- Wird die Erheblichkeit bejaht und ist die Maßnahme zugleich entgeltrelevant, gilt die LHeimBauVO im vollen Umfang und ist umzusetzen, „soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist“. Die Übergangsfrist endet faktisch mit der „Aktivierung“ der LHeimBauVO und die Einrichtung befindet sich im Status der Anpassung.

b) Die Anpassung nach der „Aktivierung“ der LHeimBauVO:

Ist die vollständige Umsetzung der baulichen Standards aus der Verordnung wirtschaftlich unzumutbar, können mit der „Aktivierung“ der LHeimBauVO, die durch die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen ausgelöst wurde, von der Heimaufsicht Befreiungen nach § 6 Absatz 1 erteilt werden.

Die Erteilung von Befreiungen steht im Ermessen der unteren Aufsichtsbehörde. Nach den Zwecken des Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetzes und den allgemeinen Grundsätzen der Landesheimbauverordnung sollen die neuen baulichen Anforderungen möglichst unter Rücksicht auf den zu beurteilenden Einzelfall und dessen Besonderheiten, die sich beispielsweise bei Großeinrichtungen ergeben können, zügig zur Geltung gebracht werden.

Ermessenskriterien und Vorgaben zur Vorgehensweise der Heimaufsicht im Zusammenspiel zwischen § 5 Absatz 1 Satz 2 und § 6 Absatz 1 müssen sich an den Grundsatz, im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner eine möglichst umfassende Anpassung an die Vorgaben der LHeimBauVO zu erreichen, orientieren. Gleichzeitig ist den Grenzen des wirtschaftlich Zumutbaren Rechnung zu tragen.

Zu § 5 Absatz 2:

Die Übergangsfristen beziehen sich auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bestehende Bauwerke oder diesen gleichgestellte Sachverhalte nach Absatz 3.

Arbeitsgrundlagen:

Erlass vom 06.08.2013

Urteil des VGH vom 27.09.2011 – 6 S 707/10

1. Grundsätzliches:

a) Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und Übergangsfristen:

Übergangsfristen sind immer Ausfluss des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Die Entscheidungsgründe im Urteil des VGH vom 27.09.2011 verdeutlichen, dass es nach den Grundsätzen der LHeimBauVO im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner liegt, die neuen baulichen Anforderungen der LHeimBauVO zügig zur Geltung zu bringen. Andererseits soll den Einrichtungen nach der Entscheidung des VGH auch ausreichend Zeit für die erforderlichen Anpassungen und - zumindest anteiligen - Refinanzierung ermöglicht werden.

Während der laufenden Übergangsfrist ist der Geltungsbereich der LHeimBauVO für Bestandseinrichtungen nicht eröffnet. Sofern nicht nach § 5 Absatz 1 Satz 2 der Gel-

tungsbereich der LHeimBauVO aktiviert wurde, gilt die HeimMindestBauVO (vgl. § 19 LHeimG und entsprechend § 29 Ziffer 1 WTPG). Unabhängig davon regeln § 5 Absatz 4 Satz 2 und § 5 Absatz 6 Sondertatbestände für die Übergangszeiten.

b) Ziel und Zweck von Übergangsfristen:

Die Übergangsfrist dient nicht allein der Refinanzierung sondern ermöglicht auch längerfristige Planungen zur Umsetzung der LHeimBauVO und der (wirtschaftlich) vertretbaren Anpassung der stationären Einrichtungen an die neuen Anforderungen. Die Übergangsfristen können von der jeweiligen Einrichtung ausgeschöpft oder auch bereits zur Umsetzung der Anforderungen der LHeimBauVO in Kombination mit § 6 Absatz 1 aktiv genutzt werden.

2. Die Berechnung der Übergangsfristen:

a) Berechnung der 10-jährigen Übergangsfrist:

Die Frist endet mit dem 31.08.2019 um Mitternacht.

b) Berechnung der individuellen verlängerten Übergangsfrist auf bis zu 25 Jahre:

Die Berechnung knüpft an den Zeitpunkt der erstmaligen Inbetriebnahme oder erneuter Inbetriebnahme nach grundlegenden, entgeltrelevanten Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an, die je zur Eröffnung der Übergangsregelung vor dem 01.09.2009 erfolgt sein müssen.

3. Die Voraussetzungen, Inhalte und Unterlagen:

a) Zweckrichtung:

Mit der Verlängerung der Übergangsfrist wird die (wirtschaftlich) vertretbare Anpassung der stationären Einrichtungen an die neuen Anforderungen der LHeimBauVO bezweckt.

b) Umfang der Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahme:

Es muss sich um eine prägende Maßnahme im Sinne einer Generalsanierung handeln, weil Absatz 2 an eine erneute Inbetriebnahme nach grundlegenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen anknüpft.

c) Festlegung einer „einrichtungsbezogenen Frist“ nach Absatz 2:

Zur Bestimmung der relevanten „Inbetriebnahme“ ist demnach nicht auf den Abschluss der jeweiligen Einzelmaßnahmen abzustellen, sondern auf den Abschluss der die Einrichtung prägenden Sanierung oder Modernisierung. Die Inbetriebnahme stellt sinngemäß also auf die Relevanz der Sanierungsmaßnahme ab, unabhängig davon, ob diese im Betrieb oder unter einer vollständigen Schließung erfolgt ist.

Die einheitliche Frist gilt für den jeweiligen Einrichtungsstandort auch bei sukzessiver Teilsanierung der Einrichtung, maßgeblich bleibt für die Fristberechnung die die Einrichtung insgesamt prägende Sanierungsmaßnahme.

d) vorzulegenden Unterlagen (vgl. auch Erlass vom 06.08.2013):

- Unterlagen zu den bisherigen betriebsnotwendigen Investitionen und deren Finanzierung;
- den bisherige Einnahmen – evtl. Erklärung zur Rücklagenbildung;
- alternativ kann auch ein entsprechendes Gutachten eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers vorgelegt werden;
- Raumprogramm mit Flächenangaben;

Das Raumprogramm bezieht sich

- auf den baulichen Istzustand der stationären Einrichtung. Mit Hilfe des Raumprogramms können Umfang und Ausstattung der wesentlichen Gebäudenutzungen dargestellt werden; und
- auf eine Planung bzw. Projektentwicklung zur Übergangsphase. Die Zweckrichtung einer Anpassung an die neuen baulichen Standards ist subjektive Voraussetzung der Übergangsfrist. In diesem Zusammenhang ist mit der hier zu prüfenden Fristverlängerung ein Planungsstand zu verlangen, der einerseits nicht zu detailliert sein aber die Projektierung oder das Konzept für die Weiterentwicklung zumindest für einen Teil der Übergangsphase erkennen lassen muss. Die Anforderungen dürfen für diesen Teil nicht zu hoch angesetzt werden. Das Raumprogramm wird in der hier maßgeblichen Altbausanierung deshalb die am Anfang einer Bauplanung stehende Überlegung zur weiteren Entwicklung sein, die durch den Bauherrn/In im Rahmen der Projektentwicklung zusammengestellt wird. Es stellt aber bereits ei-

nen ersten Überblick der Bauaufgabe dar und dient im weiteren Verlauf als Grundlage der Gebäudeplanung;

- eine Finanzierungsbestätigung des Bankinstituts.

Ergebnisbetrachtung:

Im Regelfall ist mit der Vorlage geeigneter Unterlagen entsprechend dem Erlass vom 06.08.13 die Verlängerung zu bewilligen.

Im Rahmen einer Verlängerung der Übergangsfristen über den 31.08.2019 hinausgehend, soll von der Heimaufsicht auch die Umsetzung der einzuhaltenden Mindestgröße für Doppelzimmer nach § 5 Absatz 4 beachtet werden.

e) Fallkonstellation der fehlenden Anpassungsabsicht:

In Einzelfällen ist schon die Planung einer Anpassung oder die Umsetzung der LHeim-BauVO innerhalb der laufenden Übergangsfrist von der Einrichtung nicht beabsichtigt.

Die Gründe hierfür können vielfältig sein, so z.B. weil,

- weitere Investitionen für die Einrichtung bis zum Ablauf der (verlängerten Übergangsfrist) wirtschaftlich nicht tragbar sind und die Übergangszeit der Refinanzierung bereits getätigter Investitionen dienen soll,
- nach Ablauf der Übergangsfrist eine Einstellung des Betriebs geplant ist.

Ergebnisbetrachtung:

In solchen Fällen ist die Verlängerung zu bewilligen, wenn dazu entsprechende Nachweise vorgelegt werden, bzw. im Falle der geplanten Einstellung des Betriebs dies glaubhaft versichert wird.

f) Fallkonstellation der gepachteten Einrichtung:

Es wird bei den nachfolgenden Überlegungen von der Fallgruppe ausgegangen, dass die stationäre Einrichtung gemietet bzw. gepachtet ist und der Betreiber als Mieter/Pächter die notwendigen Auskünfte vom Vermieter/Verpächter zur Begründung des Fristverlängerungsantrags - insbesondere zum Investitionsvolumen und Finanzierungssituation (Laufzeit) - nicht erhält.

Grundsätzlich gilt, dass in dieser Konstellation der Mieter/Pächter ebenso wie der Eigentümer, die Möglichkeit einer individuellen Fristverlängerung nach § 5 Absatz 2 LHeimBauVO erhalten soll.

Hierzu sind folgende Eckpunkte zu erfüllen:

- Den Antragsunterlagen sind beizufügen:
 - eine schriftliche Erklärung des Antragstellers nebst entsprechenden Unterlagen (z.B. Schriftwechsel), aus denen die Heimaufsicht nachvollziehen kann, dass der Verpächter/Vermieter trotz (wiederholter) Aufforderung keine oder keine ausreichende Auskunft erteilt. Dies gilt unabhängig davon, ob möglicherweise ein vertragliches Auskunftsrecht besteht oder nicht. Der Antragsteller muss mithin belegen, dass er ernsthafte Anstrengungen unternommen hat, die Auskünfte zu erhalten, diese Bemühungen erfolglos waren und er deshalb die nach den ERL bzw. dem Erlass vom 06.08.2013 geforderten Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegen kann;
 - eine Kopie des gültigen Miet-/Pachtvertrags, der vor dem 01.09.2009 abgeschlossen worden sein muss;
 - Unterlagen, die die (Vergleichs-) Berechnung der Bausumme auf Grundlage des Baukostenindex nachvollziehbar darstellen;
 - eine Festlegung des Fristanlaufs;
- Eine Berechnung ab Erstinbetriebnahme sollte problemlos darstellbar sein. Sollte die Fristberechnung an einen Zeitpunkt nach der Erstinbetriebnahme - aber vor dem 01.09.2009 - anknüpfen, muss der Antragsteller im Sinne des § 5 Absatz 2 LHeimBauVO die Art der Maßnahme als eine grundlegende, entgeltrelevante Sanierungsmaßnahme darlegen und belegen. Eine entsprechende Sachverhaltsdarlegung sollte aus den Eckdaten für die Berechnung nach dem Baukostenindex möglich sein;
- im Sinne einer Gleichbehandlung hat auch der Mieter/Pächter ein Raumprogramm vorzulegen und
- auch der Mieter/Pächter soll sich über seine Projektierungen zur Umsetzung der LHeimBauVO erklären.

Die Entscheidung über eine individuelle Fristverlängerung steht im Ermessen der Heimaufsichtsbehörde. Dabei sind folgende Maßstäbe anzulegen:

- Das Fristende nach § 5 Abs. 2 LHeimBauVO wird regelmäßig mit dem Ende eines befristeten Mietvertrages (Pachtvertrages) gleichlaufen. Mögliche Optionsrechte und Verlängerungsvereinbarungen bleiben im Zeitpunkt der Entscheidung unberücksichtigt.

- Es verbleibt im Ermessen der Heimaufsicht im Einzelfall nochmals über eine Verlängerung der Frist unter Ausschöpfung der bis zu 25-jährigen Maximalgrenze zu entscheiden, wenn später ein Optionsrecht oder eine Verlängerungsvereinbarung greifen sollte. Beide Verlängerungsvarianten müssten allerdings bereits als Inhalt des Ursprungsvertrags und vor dem 01.09.2009 vereinbart worden sein.
- Bei einem unbefristet abgeschlossenen Vertrag besteht die Möglichkeit, ab Erstinbetriebnahme eine individuelle Fristverlängerung auszusprechen, wobei auch die maximale Verlängerung bis zu 25 Jahre des § 5 Absatz 2 LHeimBauVO ausgeschöpft werden kann, sofern sich z.B. keine Anhaltspunkte für eine absehbare Beendigung des Vertragsverhältnisses ergeben.

Ergebnisbetrachtung:

- Die Übergangsfristen - sei es die reguläre oder individuell verlängerte – dürfen immer ausgeschöpft werden. Nach Ablauf der Übergangsfrist gilt für die stationäre Einrichtung die LHeimBauVO.
- Im Rahmen des ihr eingeräumten Ermessens hat die zuständige Behörde bei einem Antrag nach § 6 Absatz 1 die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner auf eine möglichst zeitnahe Umsetzung der neuen baulichen Standards unter Rücksicht auf die Dauer der verstrichenen Übergangsfrist abzuwägen. Auf die Ausführungen zu § 6 Absatz 1 wird verwiesen.

Zu § 5 Absatz 3:

Ist für ein Bauvorhaben die Baugenehmigung vor dem 1. September 2009 erteilt worden und wird die Baumaßnahmen auch nach dem 1. September 2009 durchgeführt, findet die Übergangsfrist des § 5 Absatz 2 Satz 2 Anwendung. In diesen Fällen kann die individuelle bis zu 25-jährige Frist ab der erstmaligen Inbetriebnahme der stationären Einrichtung – ggfs. nach dem 1. September 2009 - zu laufen beginnen.

Zu § 5 Absatz 4:

Auch Absatz 4 regelt Vorgaben zur Umsetzung der Landesheimbauverordnung für bestehende Einrichtungen und priorisiert in Satz 1 den Abbau von Doppelzimmern während der laufenden Übergangszeiten.

a) **Flächenvorgabe mit Belegungsregel:**

Es handelt sich in Satz 2 um eine zwingende bauliche Flächenvorgabe für Doppelzimmer nach Ablauf einer 10-jährigen Übergangsfrist, die für die Heimaufsicht keinen Ermessensspielraum belässt. Dies ist gerechtfertigt und verhältnismäßig, weil Absatz 4 eine grundsätzliche Abwägung und Wertung innerhalb der baulichen Standards trifft, die Umsetzung des Einzelzimmergebots bereits während der Übergangsfristen bevorzugt anzugehen.

b) **grundsätzlich keine Befreiungsmöglichkeit nach § 6 Absatz 1:**

Ausnahmen oder Befreiungen von den Flächenvorgaben in Satz 2, die eine Mindestvorgabe enthalten, sind während der Übergangsfrist grundsätzlich nicht möglich. Denn § 6 Absatz 1 verweist nicht auf § 5 Absatz 4. In Betracht kommt eine Befreiung nach § 6 Absatz 1 nur dann, wenn die LHeimBauVO nach § 5 Absatz 1 Satz 2 aktiviert wurde.

Nach dem Wortlaut und der sich hieraus ergebenden grundsätzlichen Wertung der Verordnung ist den stationären Einrichtungen ein ausreichender zeitlicher Spielraum eingeräumt, entweder die Einzelzimmer innerhalb der 10-jährigen Übergangsfrist einzurichten (Zielvorgabe des Satz 1) oder im Falle einer geltenden längeren individuellen Übergangsfrist für eine Belegung der Bewohnerzimmer mit zwei Personen die Flächenvorgabe einzuhalten.

Entsprechend dem Erlass vom 28.07.2016 kommt insbesondere bei Kleinsteinrichtungen (vgl. hierzu Ziff. 2 zu § 6, S. XX) noch die Möglichkeit in Betracht über eine sogenannte Gesamtschau zu einer ggf. befristeten Befreiung nach § 6 Absatz 1 bei zu kleinen Doppelzimmern zu gelangen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Einrichtung insgesamt verdeutlicht, wie sie die sonstigen Anforderungen der Landesheimbauverordnung erfüllt bzw. welche Anstrengungen sie dafür unternimmt.

c) Fallkonstellation:

Zimmer im Bestand, die kleiner als 22 qm sind, können nach Ablauf einer Übergangsfrist von 10 Jahren grundsätzlich nur noch mit einer Person belegt werden.

Entsprechend dem Erlass vom 28.07.2016 können zur Berechnung der Wohnflächen herangezogen werden:

- Die Flächen der Vorräume, in denen Teile der notwendigen Möblierung (z.B. Schränke) untergebracht sind. Der Bewegungsraum im Vorraum kann nicht angerechnet werden.
- Wenn die zu beurteilende Fläche funktional der Grundfläche des Wohnraums unmittelbar zuzuordnen und eine durchgehende Nutzung der Fläche möglich ist.

Zu § 6 Absatz 1 - Befreiungen:

A. Allgemeine Grundsätze

1. Festlegung der Prüfungsreihenfolge:

Bei der Prüfung einer Befreiungsmöglichkeit ergeben sich zwei Fallvarianten:

- eine Prüfung des § 6 Absatz 1 ohne Bezug zu einer Übergangsfrist mit dem Ziel einer endgültigen Befreiung;
- eine Prüfung des § 6 Absatz 1 während einer noch laufenden Übergangsfrist; hier kann die Prüfung von Befreiungstatbeständen im angemessenen Abstand vor deren Ablauf veranlasst sein, wenn konkrete Baumaßnahmen geplant sind.

2. Entscheidungsgrundlagen zur Prüfung eines Antrags auf Befreiung:

Notwendige Inhalte und Unterlagen zum Antrag nach § 6 Absatz 1:

Aus den eingereichten Unterlagen muss für die Heimaufsicht nachvollziehbar sein,

- welche Abweichungen von der LHeimBauVO im Einzelnen vorliegen.
Dabei sind jedenfalls detailliert die Abweichungen von den prägenden Standards nach der LHeimBauVO darzustellen.

Die prägenden Standards für Wohngruppen sind:

- das Einzelzimmergebot,
 - die Gesamtfläche der Bewohnerzimmer incl. Sanitärraum,
 - die lichte Breite,
 - die Bildung von Wohngruppen
 - die Gemeinschaftsfläche der Wohngruppe;
- und welche einzelnen Baumaßnahmen zur Anpassung an die Vorgaben der LHeimBauVO notwendig wären.

Hinweis: Die Kosten für den Antrag, insb. für die dem Antrag beizufügenden Unterlagen, sind vom Antragsteller/In zu tragen.

3. Inhaltliche Bewertung und Auswertung der Bestandsaufnahme nach Ziffer 2:

a) die technische Unmöglichkeit:

Die Beurteilung durch die Heimaufsichtsbehörde, ob eine technische Machbarkeit ganz, teilweise oder nicht gegeben ist, kann nur anhand objektivierbarer Umstände getroffen werden, die durch geeignete Unterlagen zu belegen sind.

- In der Regel wird es notwendig sein, der Heimaufsicht eine schriftliche Stellungnahme unter Einschluss geeigneter Planungsunterlagen eines/r Architekten/In, Sachverständigen oder Fachingenieurs/In oder andere geeignete Unterlagen vorzulegen.
- In geeigneten Einzelfällen kann es auch ausreichend sein, die fehlende technische Machbarkeit durch ein „Kurzgutachten“ evtl. in Kombination mit offenkundigen Tatsachen (Denkmalschutz) zu belegen. In dieser Fallkonstellation ist eine vorherige Absprache mit der Heimaufsicht sicherlich angezeigt.
- Beruht die technische Unmöglichkeit auf Vorgaben des Denkmalschutzes, sind die entsprechenden Unterlagen vorzulegen.

b) die wirtschaftliche Unzumutbarkeit:

Die Beurteilung durch die Heimaufsichtsbehörde, ob und in welchem Umfang bei der Umsetzung der einzelnen Anforderungen eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit gegeben ist, bestimmt sich am konkreten Einzelfall.

Zur inhaltlichen Prüfung, im welchem Umfang eine Befreiung begründet ist, hat der Antragsteller/In daher folgende Sachverhalte darzulegen:

- eine Zuordnung der relevanten Kosten (insb. Baukosten) zu den einzelnen Baumaßnahmen, die zur Umsetzung der Vorgaben der LHeimBauVO erforderlich sind;
- eine Begründung zur „wirtschaftlichen Unzumutbarkeit“:
 - o Bei der Bewertung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit sind nur die mit dem Anpassungsprozess im Zusammenhang stehenden Kosten (vgl. die Ausführungen zu § 5 Absatz 1) zu berücksichtigen.
 - o Ob darüber hinaus andere Maßnahmen, wie z.B. energetische Sanierungen oder Umsetzung des Brandschutzes nach baurechtlichen Vorgaben die tatsächlichen anfallenden Baukosten erhöhen, bleibt ohne Bedeutung. Es ist die unternehmerische Entscheidung des Bauherrn/Trägers, ob er Baumaßnahmen in Form einer Generalsanierung oder in einzelnen Bauabschnitten durchführt und deshalb die Vorgaben der Landesheimbauverordnung vom Träger zum Ablauf der Übergangsfristen umgesetzt werden.
 - o Für die Beurteilung, ob und in welchem Umfang die Umsetzung der LHeimBauVO wirtschaftlich unzumutbar ist, kann in den Antragsunterlagen als Indiz auf die ortsüblichen IK-Sätze zurückgegriffen werden.

Für die Ermessensentscheidung soll sich die Heimaufsicht vorrangig an den IK-Sätzen vergleichbarer Objekte oder hilfsweise an den allgemeinen regionalen IK-Sätzen orientieren. Ein Indiz für die wirtschaftliche Unzumutbarkeit ist dann gegeben, wenn sich bei dem Vergleich der anzunehmende IK-Satz im oberen Drittel der zum Vergleich herangezogenen IK-Sätze bewegt. Denn die Schranke in § 6 Absatz 1 bildet die wirtschaftliche Unzumutbarkeit.

Eine Vergleichbarkeit der Objekte ist in der Regel dann gegeben, wenn die ausgewählten Objekte in der Platzzahl, dem prägenden Baujahr, Standards und regionalem Bezug grundlegende Gemeinsamkeiten mit der zu beurteilenden Einrichtung aufzeigen. Als Vergleichsobjekt werden in der Regel Einrichtungen heranzuziehen sein, die die LHeimBauVO bereits umgesetzt haben.

- Eine Möglichkeit zur Begründung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit kann auch die Verwendung geeigneter, auf dem IK-Satz basierender Berechnungsmodelle sein.
- Wegen der unterschiedlichen Entgeltsystematik in stationären Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen der Eingliederungshilfe wird in den Antragsunterlagen zur Begründung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit auf den konkreten Einzelfall abzustellen sein. Es ist deshalb eine geeignete sachkundige Beurteilung zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der mit der Anpassung in Zusammenhang stehenden Kosten (vgl. Ausführungen zu § 5 Absatz 1), wie z.B. in Form eines schriftlichen Wirtschaftlichkeitsgutachtens, vorzulegen.

4. Abstimmungsprozess zwischen Heimaufsicht und Antragsteller/In:

Liegt der Heimaufsicht ein Antrag auf Befreiung mit beigefügten (vollständigen) Antragsunterlagen vor, bestehen regelmäßig drei Entscheidungsvarianten:

- Der Antrag und die beigefügten Unterlagen rechtfertigen eine Befreiung nicht (Ablehnung).
Eine Ablehnung kann im Einzelfall auch dann begründet sein, wenn in der Gesamtschau festgestellt wird, dass überwiegend von den Anforderungen der LHeimBauVO zu befreien wäre, so dass im Ergebnis eine Anpassung oder Umsetzung an die Mindeststandards nicht erreicht wird oder erreicht werden kann.
- Der Sachverhalt rechtfertigt eine Entscheidung über eine endgültige und unbefristete Befreiung nach § 6 Absatz 1, z.B. weil die tatsächlichen Gegebenheiten keine Veränderung zulassen und/oder auch keine weitergehende konzeptionelle Entwicklung möglich ist.
- Nach dem Sachverhalt ist – durch eine anstehende Aktivierung der LHeimBauVO nach § 5 Absatz 1 Satz 2 oder nach Ablauf der Übergangsfrist – eine stufenweise Anpassung durch befristete Befreiungen an die baulichen Mindeststandards gerechtfertigt. Dabei ist für die Ermessensausübung zu berücksichtigen, dass im Vergleich zu einer Ablehnung des Antrags eine befristete Befreiung als milderes Mittel anzusehen ist.

Mit der Ablösung der Übergangsfrist durch eine (weitere) Anpassungsphase sollen für Bestandsbauten auch sukzessive Anpassungsschritte an die Vorgaben der LHeimBauVO möglich sein. Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zur Umsetzung der LHeimBauVO können so in Bauabschnitten durchgeführt werden, ohne dass von einer einheitlichen Baumaßnahme ausgegangen werden muss. Zur Unterstützung einer individuellen und stufenweisen gestalteten Anpassungsphase können von der zuständigen Aufsichtsbehörde befristete Befreiungen erteilt werden.

Allgemeine Ermessenskriterien für einen mit Befristungen abgestuften Anpassungsprozess sind:

- Die LHeimBauVO ist an den zentralen Wertentscheidungen wie der Individualität (z.B. Einzelzimmer) und an einem an der Normalität orientierten Leben in Gemeinschaft (z.B. Gemeinschaftsflächen, Küchen in Wohngruppen) ausgerichtet.
 - Die Variante eines Anpassungsprozesses, die diese o.g. zentralen Wertentscheidungen und die prägenden Standards (siehe Anmerkung zu 2 a) am besten umsetzt, ist in der Regel die Vorzugswürdigere. Varianten, die nur einseitig oder schwerpunktmäßig einen Aspekt der zentralen Wertentscheidungen aufgreifen, sind in der Regel nachrangig.
 - Je weitreichender sich ein Anpassungsprozess an den (zentralen) Vorgaben der LHeimBauVO orientiert, umso stärker sind die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigt.
 - Im Einzelfall können bei der Ermessensentscheidung weitere Kriterien wie z. B. Standort, Konzeption, pflegerische Qualität einfließen.
5. Konkretisierung und Festlegung der Umsetzung und Gestaltung eines Ablaufplans zwischen Heimaufsicht und Antragssteller/In:
- Als Ergebnis des Abstimmungsprozesses zwischen der Heimaufsicht und dem Antragsteller bzw. der Antragstellerin ist anzustreben, dass eine inhaltliche Festlegung erfolgt, in welchem Umfang, mit welchen Inhalten und in welchen Zeitabschnitten die LHeimBauVO umgesetzt wird. Diese Planungsentscheidung ist auch konkretisierende Grundlage für die ggfs. befristet zu erteilenden Befreiungen.

B. Im Detail - die stufenweise Anpassung mit befristeten Befreiungen

(Fallkonstellation: sukzessive Anpassung von Bestandsbauten über § 5 Absatz 1 Satz 2 und § 6 Absatz 1 LHeimBauVO – vgl. oben unter A Ziffer 3 b)

a) Befristete Befreiungen während der Anpassungsphase nach § 5 Absatz 1 Satz 2: Eine Umsetzung der Anforderungen aus der LHeimBauVO in einer durchgehenden Baumaßnahme kann aus Gründen der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nur teilweise möglich sein. Ist eine weitergehende Anpassung an die Mindeststandards nur über eine phasenweise Planung zu erreichen, sollen etwaige Befreiungen nach § 6 Absatz 1 – im Interesse einer möglichst weitreichenden Umsetzung der Mindeststandards - in eine sukzessive Umsetzungsplanung eingeordnet und nur befristet erteilt werden. Dabei beziehen sich die befristeten Befreiungen auf die Anforderungen der LHeimBauVO, die über § 5 Absatz 1 Satz 2 unmittelbar mit der ersten Bauphase gelten aber in der Ablaufplanung erst in einer nachfolgenden Bauphase umgesetzt werden können.

Es können zur Dauer der Befristung nachfolgende Ermessenskriterien herangezogen werden:

- Die Befristungen werden sich insgesamt sinnvollerweise an den Ablauf der Anpassungsfrist (die der Übergangsfrist entspricht) orientieren;
- bei erheblich über den 01.09.2019 hinaus verlängerten Anpassungsfristen im Sinne des § 5 Absatz 2 Satz 2 (etwa im Bereich der individuellen Maximalfrist bis höchstens ins Jahr 2034) ist ggfs. auch eine Taktung der Befristung vor den Ablauf der Übergangsfrist in Betracht zu ziehen;
- bei Einrichtungen mit zeitlich aufwändigen Sanierungs- und Baumaßnahmen, kann die individuelle Ablaufplanung im Einzelfall auch eine Anpassung erforderlich machen, die die gesetzlichen oder auch individuellen Übergangsfristen überschreiten.

b) Prüfung einer endgültigen Befreiung zum Ablauf der Anpassungsfrist bzw. Ablaufplanung:

Es ist eine Gesamtbewertung vorzunehmen, inwieweit während der Übergangsfrist (ggfs. auch sukzessive) eine Anpassung an die Vorgaben der LHeimBauVO erfolgt ist. Zentraler Gradmesser sind die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner. Ein weiterer Aspekt ist beispielsweise die wohnortnahe Versorgung von Menschen mit Unterstützungsbedarf oder mit Behinderungen.

Es ergeben sich dabei zwei Grundkonstellationen:

Fallkonstellation A:

Während der Anpassungsfrist (Übergangsfrist) sind ggfs. auch sukzessive Baumaßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen erfolgt. Es gilt der Grundsatz, dass sich die bauliche Gestaltung einer bestehenden Einrichtung umso mehr an den Interessen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner orientiert, je nachhaltiger der Anpassungsprozess erfolgt (ist).

- Hat die Einrichtung die Vorgaben der LHeimBauVO soweit wie möglich umgesetzt, soll – sofern der Zweck der LHeimBauVO gewahrt ist - von den restlichen, nicht erfüllten Vorgaben eine endgültige Befreiung erteilt werden.
- Der Anpassungsprozess ist für diese Einrichtung abgeschlossen.

Fallkonstellation B:

Während der Übergangsfrist sind keine oder nur geringfügige Anstrengungen zur Umsetzung der LHeimBauVO unternommen worden. Die Einrichtung erfüllt die Vorgaben der LHeimBauVO nach Ablauf der Übergangsfrist überwiegend nicht.

Es gilt im Regelfall:

- Die Übergangsfrist kann von den Einrichtungen grundsätzlich ausgeschöpft werden.
- Je weniger von den Anforderungen der Verordnung erfüllt ist und je zurückhaltender eine Anpassung erfolgt, umso weniger ist die bauliche Gestaltung der bestehenden Einrichtung mit den Interessen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner vereinbar.
- Die Zielsetzung des WTPG und die allgemeinen Grundsätze der Landesheimbauverordnung sprechen dafür, die neuen baulichen Anforderungen möglichst zügig zur Geltung zu bringen.

Für die Ermessensausübung gilt:

- die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner an einer möglichst zeitnahen Umsetzung der neuen baulichen Standards sind abzuwägen;
- nach Ablauf der Übergangsfrist sollen unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 6 Absatz 1 Befreiungen im Hinblick auf eine möglichst weitrei-

chende ggfs. sukzessive umzusetzende Anpassung an die Vorgaben der LHeimBauVO nur befristet erteilt werden;

- die Befristungen sollen kürzere Zeitintervalle umfassen, damit unter Rücksicht auf die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner eine zeitnahe Umsetzung der LHeimBauVO erreicht wird (vgl. oben die Erwägungen zum Regelfall);
- für darüber hinaus bestehende Mängel nach § 20 WTPG können nach Ablauf der Übergangsfrist auch Maßnahmen nach §§ 21 ff WTPG ergriffen werden. Von der Heimaufsicht kann auch ein Belegungsstopp in Betracht gezogen werden;
- sind Tatbestände einer Ordnungswidrigkeit wegen der Nichterfüllung der Vorgaben der LHeimBauVO erfüllt, können diese von der Heimaufsicht zur Anzeige gebracht werden.

C. Besondere Fallgruppen des § 6 Absatz 1

1. Vereinfachtes Verfahren bei sehr geringfügigen Unterschreitungen von Mindestvorgaben der LHeimBauVO

Zur beschleunigten Entscheidung über Anträge auf Erteilung von Befreiungen kann zur Vermeidung unnötigen Verwaltungsaufwands durch die Heimaufsicht ein vereinfachtes Verfahren beschritten werden.

Hierfür gelten folgende Voraussetzungen:

- Es handelt sich um sehr geringfügige Abweichungen von Mindestvorgaben der LHeimBauVO, die die Interessen und die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner nicht tangieren; die fehlende Beeinträchtigung der Bewohnerinteressen kann ggfs. durch Vorlage eines Möblierungsplans belegt werden; und
- die Wohnqualität bleibt insgesamt betrachtet gewahrt,
- ein Antrag ist erforderlich,
- Art und Umfang der Abweichung ist im Antrag konkret zu bezeichnen und muss nachvollziehbar ggfs. durch Beifügen von geeigneten Unterlagen

(z.B. Planunterlagen mit kurzer schriftlicher Stellungnahme eines Architekten oder Ingenieurs, o.ä.) dargestellt sein;

- auf die Begründung und den Nachweis einer technischen Unmöglichkeit oder wirtschaftlichen Unzumutbarkeit wird verzichtet. Es gilt der Anschein, dass die Beseitigung von sehr geringfügigen Abweichungen wirtschaftlich unzumutbar oder zumindest unverhältnismäßig ist.

2. Befreiungen bei Kleinsteinrichtungen im vereinfachten Verfahren

Fallkonstellation A: „Einzelzimmer“ bei Einrichtungen mit 20 bis zu 30 Bewohnerplätzen

1. Stufe: Prüfung der Voraussetzung „wirtschaftlich unzumutbar“ nach § 6 Absatz 1

- erfordert die Erfüllung des Einzelzimmergebots bei Einrichtungen **mit 22 bis zu 30** Bewohnerplätzen einen Abbau von mehr als 10 % der Plätze, gilt die Vermutung, dass die Erfüllung des Einzelzimmergebots wirtschaftlich unzumutbar im Sinne des § 6 Absatz 1 ist;
- sinken die Bewohnerplätze einer Einrichtung wegen der Erfüllung der Vorgaben der Landesheimbauverordnung auf weniger als 20 Plätze ab, gilt die Vermutung, dass die Erfüllung des Einzelzimmergebots im Sinne des § 6 Absatz 1 wirtschaftlich unzumutbar ist;

2. Stufe: Prüfung, ob die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner eingehalten werden:

- Es wird vermutet, dass die bauliche Gestaltung der Einrichtung den Interessen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner entspricht, wenn in der Einrichtung
 - mindestens ein Anteil von 80 % der Bewohnerplätze Einzelzimmer sind und
 - zumindest für jeweils 2 Bewohnerinnen oder Bewohner ein Sanitärraum mit Waschbecken, WC und Dusche zugeordnet ist.
- Sind die o.g. Kriterien nicht erfüllt, aufgrund derer die Einhaltung der Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner vermutet wird, kann eine konkrete Prüfung der Heimaufsicht geboten und veranlasst sein.

Kriterien, die eine Abweichung von dem Einzelzimmergebot im konkreten Einzelfall unter vereinfachten Verfahrensvoraussetzungen rechtfertigen können, sind:

- es liegt keine durchgehende Abweichung vom Einzelzimmergebot vor;
- die Bewohnerinnen und Bewohner sind über die vorhandene bauliche Gestaltung, die nicht den Vorgaben der LHeimBauVO entspricht (Einzelzimmergebot), innerhalb der letzten 12 Monate ausdrücklich aufgeklärt worden und wollen trotz dieser baulichen Gegebenheiten auch zukünftig in der Einrichtung verbleiben;
- die Einrichtung hat in anderen Bereichen, wie etwa in der Konzeption oder bei anderen baulichen Gestaltungselementen Vorzüge, die eine sehr enge Orientierung an den individuellen Interessen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner belegen;
- die Einrichtung ist Teil einer quartiersnahen Versorgungsstruktur.

3. Stufe: Befreiungen im vereinfachten Verfahren

Die Heimaufsicht kann Befreiungen nach § 6 Absatz 1 in einem vereinfachten Verfahren erteilen.

Voraussetzungen hierfür sind:

- die Vorgaben, die die o.g. Vermutung oder die Kriterien der Einzelfallprüfung stützen, sind erfüllt,
- ein Antrag ist erforderlich,
- Umfang und Notwendigkeit des Abbaus der Bewohnerzimmer ist im Antrag konkret zu bezeichnen, d.h. es sind dem Antrag beizufügen
 - das Raumprogramm zum Istzustand und
 - eine fachliche Stellungnahme in Form eines Kurzgutachtens/Quickchecks eines Architekten oder Bauingenieurs o.ä., die Aufschluss darüber gibt, ob und in welchem Umfang bauliche Möglichkeiten bestehen, das Einzelzimmergebot ggfs. mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen;
- gilt die Vermutung oder liegt eine positive Einzelfallprüfung nach obigen Kriterien vor, ist eine Begründung und der Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit verzichtbar.

Die Möglichkeit für Kleinsteinrichtungen, eine Befreiung nach § 6 Absatz 1 außerhalb eines vereinfachten Verfahrens und ohne Rückgriff auf die regelhafte Vermutung einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit zu beantragen, bleibt unbenommen. Für Ermessensentscheidung nach § 6 Absatz 1 kann die Heimaufsicht auch unter anderem auf die oben genannten Kriterien in entsprechender Anwendung zurückgreifen.

Fallkonstellation B: Kleinsteinrichtungen mit weniger als 20 Bewohnerplätzen

Bei Kleinsteinrichtungen mit weniger als 20 Bewohnerplätzen ist generell eine Einzelfallbetrachtung angezeigt. Dabei gilt, dass Befreiungen nach § 6 Absatz 1 großzügig behandelt werden können.

3. Befristete Befreiungen bei beabsichtigter zeitnaher Betriebsschließung im vereinfachten Verfahren

Macht ein Betreiber glaubhaft deutlich, dass er zeitnah nach dem Ende der 10 jährigen Übergangsfrist den Betrieb einstellt, ist eine entsprechend befristete Befreiung auf Antrag möglich.

4. Befreiungen in stationären „Kurzzeiteinrichtungen“

Bei Kurzzeitunterbringungen im Bereich der Eingliederungshilfe und Kurzzeitpflege, die solitär als spezialisierte Einrichtung betrieben werden, kann die Heimaufsicht Befreiungen wegen des nur zeitlich begrenzten Aufenthalts in einem vereinfachten Verfahren erteilen.

Dabei gelten folgende Voraussetzungen:

- ein Antrag ist erforderlich,
- verbindliche Erklärung, dass die Einrichtung ausschließlich als Kurzunterbringung oder Kurzzeitpflege genutzt wird. Dies kann durch entsprechende Nachweise unterlegt werden (wie z.B. Vorlage des Versorgungsvertrags entsprechend § 72 SGB XI),
- auf eine ausführliche Begründung mit Nachweisen zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit kann verzichtet werden, wenn in der Gesamtschau die Inte-

ressen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner angemessen berücksichtigt sind sowie insbesondere eine ausreichende Wohnqualität gewahrt bleibt.

Zu § 6 Absatz 2:

Für Neubauten konkretisiert § 6 Absatz 2 die Möglichkeiten, Ausnahmen von den Anforderungen zuzulassen für spezielle Wohnkonzepte (Hausgemeinschaften).

Anwendungsfall: nur Erprobungsregelung nach § 31 WTPG.