



Foto: Susanne Er-Navab

## Einzelzimmerquote gilt nun auch in Niedersachsen

Zum 1. Oktober 2022 ist die Verordnung über bauliche Anforderungen für unterstützende Einrichtungen nach dem Niedersächsischen Gesetz über unterstützende Wohnformen (NuWGBauVO) in Kraft getreten. Die Verordnung regelt die baulichen Anforderungen an Wohnformen für Pflegebedürftige.

### Neue Bauvorgaben für Heime

Seit dem 1. Oktober 2022 gilt in Niedersachsen die Niedersächsische Verordnung über bauliche Anforderungen für unterstützende Einrichtungen (NuWGBauVO). Mit dieser Verordnung in Ergänzung zu dem Niedersächsischen Gesetz über unterstützende Wohnformen (NuWG) wird die Bundes-Heimmindestbauverordnung aus dem Jahr 1978 ersetzt. Das Land Niedersachsen gibt sich damit eine landesspezifische Bauverordnung für Heime, bestimmte Formen des Betreuten Wohnens und der ambulant betreuten WG.

Die Bauverordnung gilt für Heime und für fremdbestimmte Formen der ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie fremdbestimmte Formen des Betreuten Wohnens. Unter „Wohngemeinschaften“ versteht der Gesetzgeber das Zusammenleben von Pflegebedürftigen mit der Zielsetzung der ge-

meinsamen Haushaltsführung. Nach der weitreichendsten Definition für „Betreutes Wohnen“, auf welche der Gesetzgeber mit dem NuWGBauVO abgezielt hat, wird zumeist barrierefreier Wohnraum vielfach verknüpft mit allgemeinen Unterstützungsleistungen angeboten. Die Niedersächsische Bauverordnung gilt für diese Wohnformen, wenn sie fremdbestimmt sind, also eine zwingende Verknüpfung zwischen der Überlassung von Wohnraum und der Inanspruchnahme entgeltlicher ambulanter Betreuungsleistungen vorsehen. Das führt zu einer doppelten Abhängigkeit der Bewohner:innen/Mieter:innen (Miete + Pflege) wie im Heim auch, weshalb zur Sicherung der Wohnbedingungen in den Einrichtungen nach der NuWGBauVO einige bauliche und strukturelle Mindestanforderungen erfüllt werden müssen. Dabei wurden folgende Neuerungen bzw. Erweiterungen gegen-

über der Bundes-Heimmindestbauverordnung in Niedersachsen eingeführt.

### Mindestens 70 Prozent der Plätze in Form von Einzelzimmern

Die zentrale Anforderung nach der neuen Bauverordnung dürfte die Einzelzimmerquote sein: Wie in einigen Bundesländern bereits umgesetzt, gilt auch in Niedersachsen ab sofort mit vergleichsweise kurzer Umsetzungsfrist eine Einzelzimmerquote. Nach § 2 NuWGBauVO muss jede Pflegeeinrichtung mindestens 70 Prozent ihrer Plätze in Form von Einzelzimmern anbieten. Die übrigen Plätze können als Doppelzimmer ausgestaltet werden. Die Anforderung der 70 Prozent Einzelzimmer ist im Vergleich niedriger als in anderen Bundesländern (s. NRW). Es gilt eine Umsetzungsfrist von 10 Jahren, die Quote muss ab dem 1.1.2033 vorgehalten werden.

Darüber hinaus werden auch die Plätze („Wohneinheiten“) in stationären Pflegeeinrichtungen wachsen, da die Grundfläche nunmehr mindestens 14 Quadratmeter bei Einzelzimmern und 22 Quadratmeter bei Doppelzimmern betragen soll (früher 12 Quadratmeter/18 Quadratmeter).

### Abstellraum, Schmutzraum pro Etage, Infektionsschutzmaterial

Als Folge der Covid-19 Pandemie darf gesehen werden, dass in den Heimen nunmehr ein Abstellraum für „Sachen der Bewohnerinnen und Bewohner“ (s. § 3 NuWGBauVO) sowie Infektionsschutzmaterial vorhanden sein muss. Darüber hinaus müssen in den Heimen als auch in den benannten Formen der Wohngemeinschaft und des Betreuten Wohnens auf jeder Etage ein Schmutzraum sowie eine Fäkalienspüle vorgehalten werden (s. § 3 Abs. 2 NuWGBauVO). Diese Anforderung dürfte möglicherweise weitreichende Änderungen in dem Raumkonzept von Bestandseinrichtungen mit sich bringen.

Hinzu kommt ein zwingend vorgeschriebener Gemeinschaftsraum im Heim (§ 4 Abs. 1 NuWGBauVO). Dieser muss eine Grundfläche von mindestens zwei Quadratmeter je Bewohner aufweisen und auch bettlägerigen Men-



## DER RAT FÜR DIE PRAXIS

- o Die Fristen wirken immer zu kurz, insofern fangen Sie lieber zu früh mit der Umsetzung der notwendigen Maßnahmen an. Das haben die Erfahrungen aus den anderen Bundesländern insbesondere bei der Einzelzimmerquote gezeigt.
- o Da die zeitlichen Abläufe bei der Umsetzung nicht immer in der Hand des Trägers/Bauherrn liegen, sollte in den Planungen immer ein zeitlicher Puffer eingeplant werden.
- o Prüfen Sie Ihren Pachtvertrag bzw. stimmen Sie sich mit dem Eigentümer über die Kostentragungspflicht der Baumaßnahmen und die Auswirkungen auf die Pachthöhe ab.
- o Nach aktueller Rechtslage ist es wichtig, den Träger der Sozialhilfe frühzeitig in die Planungen miteinzubeziehen und alle Schritte mit ihm abzustimmen. Die erstmalige Abstimmung über die Höhe der Investitionskosten nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme kann zu spät sein.
- o Unter den momentanen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist es nicht zu empfehlen, aber grundsätzlich sollte auch die Ambulantisierung als Alternative angedacht werden. Mit ihr lassen sich die gesetzlichen Anforderungen je nach Konstruktion möglicherweise aufweichen.
- o Wenn die bauliche Umsetzung der Einzelzimmerquote zu aufwändig bzw. wirtschaftlich nicht tragbar ist, bleibt immer noch die Reduzierung der Platzzahl, eventuell kombiniert mit der Umsetzung eines besonderen Betreuungskonzeptes. Dann kann auch eine geringere Platzzahl wirtschaftlich sein.

gestaltet sein, dass sie ggf. nur in Kippstellung geöffnet werden können, um Fensterstürze ausschließen zu können (§ 7 Abs. 4 NuWGBauVO).

Noch in guter alter Tradition müssen Funk und Fernsehen in den Wohnschlafräumen der jeweiligen Wohnform empfangbar sein wie auch Telefonate geführt werden können. Moderner, aber mittlerweile üblich, mutet die Anforderung an, dass das Internet über ein verschlüsseltes Netzwerk in den Wohneinheiten, den Gemeinschafts- und Therapieräumen verfügbar sein muss (§ 8 Abs. 2 NuWGBauVO).

### Die Umsetzungsfristen

Für die meisten Regelungen gilt die vorgenannte Umsetzungsfrist von zehn Jahren, so dass die Umsetzung der jeweiligen Maßnahme bis zum 31. Dezember 2032 abgeschlossen sein muss. Eine strengere Umsetzungsfrist gilt für die Regelungen des Verbrüderungsschutzes, der Sicherung der Fenster durch die mögliche Beschränkung auf die Kippstellung sowie der Zugang zu Internet und Medien in den Wohn-, Schlaf- und Gemeinschaftsräumen der Pflegeeinrichtungen. Diese gesetzlichen Vorgaben müssen bis zum 31.12.2025 zwingend umgesetzt sein, wobei die Frist aus einem wichtigen Grund im Ermessen der Heimaufsichtsbehörden um bis zu drei Jahre verlängert werden kann (§ 12 Abs. 2 NuWGBauVO).

Die vorgenannten wesentlichen Neuerungen durch das NuWGBauVO gelten nicht für selbstbestimmte unterstützende Wohnformen, was den Gestaltungsspielraum bei der Planung möglicherweise erhöht. Ansonsten sollte berücksichtigt werden, dass alle Maßnahmen am besten noch im Planungsstadium mit dem Träger der Sozialhilfe zur Refinanzierung der Investitionskosten abgestimmt werden sollten.



**Hinrich Christophers,**  
Rechtsanwalt, Partner  
Kanzlei Meyer-Davies &  
Christophers Rechtsanwälte,  
Hamburg, sekretariat@  
rathauskanzlei.de

schen die Teilhabe an den dortigen Veranstaltungen ermöglichen. Außerdem ist im Heim ein Therapieraum in einer funktionstauglichen Größe vorzuhalten (§ 5 NuWGBauVO).

In den allermeisten Fällen wird folgende Anforderung an den Schutz der Privat- und Intimsphäre bereits erfüllt sein: Von jedem Wohnschlafraum in einem Heim muss direkt oder über einen dazu gehörigen Vorraum ein Sanitärraum erreicht werden können (§ 6 NuWGBauVO). Ein Bad auf der anderen Seite des Etagenflures ist damit ausgeschlossen. Die Nutzung eines gemeinsamen Sanitärraums durch zwei Einzelzimmer ist dabei möglich. Das Bad selbst muss neben einem WC einen Waschtisch sowie eine Badewanne bzw. Dusche bieten (§ 6 Abs. 1 NuWGBauVO).

Auch für WGs und das Betreute Wohnen gilt, dass Armaturen, die für die Nutzung durch Bewohner:innen/Mieter:innen vorgesehen sind, mit einem Verbrüderungsschutz ausgestattet sein müssen. In jedem Heim muss außerdem abweichend von der „berühmten“ frü-

heren Vorgabe der Bundes-Heimmindestbauverordnung mindestens („nur“) ein Pflegebad für 99 Bewohner vorhanden sein, ab 100 Bewohner zwei Pflegebäder, etc. (§ 6 Abs. 5 NuWGBauVO).

Im Bereich der Gemeinflächen müssen neben den aus der Bundes-Heimmindestbauverordnung übernommenen Regelungen zu den Abstandsflächen an den Türen zu den Wohneinheiten Panikschlösser verbaut sein, die sich im Notfall trotz Verschluss von innen auch von außen entriegeln und öffnen lassen (§ 7 Abs. 2 NuWGBauVO). Neu ist, dass diese Regelung auch für das Betreute Wohnen und die ambulant betreute WG gilt. Möglicherweise auch größere Herausforderungen dürften sich in der Regelung verbergen, nach der alle nicht stufenlos zugänglichen Bereiche einer unterstützenden Wohnform (Heim/WG/Betreutes Wohnen), in denen sich wesentliche Räumlichkeiten für die Nutzung durch die Bewohner:innen befinden, durch einen Aufzug zugänglich sein müssen (§ 7 Abs. 3 NuWGBauVO). Darüber hinaus müssen die Fenster der Wohneinheiten in allen Wohnformen so