

# Pflegeheim Typ E: Zukunftsoptionen für die stationäre Pflege

soleo\* Kongress 02.12.2025

# CARE INVEST

► PFLEGE ► WIRTSCHAFT ► STRATEGIE



Bernhard Schneider, Pro-Pflegereform

**„Die Taten- und Ideenlosigkeit der Regierung in der Pflegepolitik haben uns wieder auf den Plan gerufen.“**

**CARE INVEST CIRCLE  
Diskussion über  
Gesetzesentwurf**

Seite 4

Was das Ampel-Aus für die Branche bedeutet

## Pflegewirtschaft hofft auf Impulse der nächsten Regierung

Der Schrecken in der Pflegewirtschaft über das Ende der Regierungskoalition hält sich bislang in Grenzen. Zu wenig nachhaltige Impulse für die Branche waren zuletzt aus Berlin gekommen. Die Ernüchterung über das mangelhafte Tempo war sogar so groß, dass bereits vor dem Ampel-Aus in der vergangenen Woche, prominente Branchenvertreter ihren Blick auf den bevorstehenden Wahlkampf und damit eine neue Bundesregierung gerichtet hatten. So kündigte die Diakonie Deutschland eine Kam-

pagne an, mit der sie ihren Forderungen im Wahlkampf Nachdruck verleihen will. Denn auch Sozialvorständin Maria Loheide hält eine umfassende Pflegereform für überfällig: „Die rasant steigenden Eigenanteile sind für Bewohnerinnen und Bewohner von Pflegeheimen unzumutbar und lassen sich mit durchschnittlichen Renten kaum mehr bewältigen.“

Gesundheitsminister Karl Lauterbach hatte zwar jüngst eine umfassende Reform angekündigt, um eine drohende Zahlungs-

# Eigenanteile Stationäre Pflege in den Bundesländern

Tabelle 4-1: Durchschnittliche Eigenbeteiligung (inklusive Investitionskosten) in den Bundesländern

Eigenbeteiligung für einen Aufenthalt im Pflegeheim im 1. Aufenthaltsjahr in Euro pro Monat, Stand: Oktober 2024

	Erfasste Pflege- einrichtungen	Median	Mittelwert	Standard- abweichung
Baden-Württemberg	1.536	3.243	3.242	375
Bayern	1.452	2.886	2.914	485
Berlin	265	2.899	2.952	400
Brandenburg	307	2.649	2.680	375
Bremen	93	3.006	3.244	1.442
Hamburg	148	2.845	2.893	357
Hessen	728	2.863	2.921	417
Mecklenburg-Vorpommern	244	2.505	2.586	548
Niedersachsen	1.358	2.547	2.585	391
Nordrhein-Westfalen	2.152	3.276	3.314	496
Rheinland-Pfalz	465	2.942	2.941	222
Saarland	161	3.172	3.207	316
Sachsen	686	2.650	2.705	456
Sachsen-Anhalt	393	2.425	2.456	339
Schleswig-Holstein	502	2.681	2.699	331
Thüringen	330	2.681	2.712	338
Bundesebene	10.820	2.901	2.948	524

Quellen: Pflegelotse.de; eigene Darstellung

Quelle: IW-Report 59/2025, Eigenbeteiligung in der vollstationären Pflege, 17.11.2025

## Steigende Baukosten führen zu steigenden Angemessenheitswerten

Refinanzierbare Kosten stationäre Pflege			
Angemessenheit 2026		3.397,65	m²NRF
Angemessenheit mit Vollversorgung		3.540,52	m²NRF
Stationäre Pflegeeinrichtung 80 Bewohner		14.406.035,00	€ gesamt
Stationäre Pflegeeinrichtung mit Vollversorgung		15.011.804,80	€ gesamt

Die Kosten für einen stationäre Pflegeeinrichtung in NRW sind von 2014 bis 2025 um **30%** je m² NRF gestiegen (2.378€ - 3.7€)

Dies führt zurzeit zu Investitionskosten von ca. 50€

## Konzept: Gebäudety E



**Gebäudety E**      **E = einfach und experimentell**

- **Senkung der Baukosten**
- **Reduzierung des bürokratischen Aufwands beim Planen und Bauen**
- **Minderung der gewachsenen Komforterwartung**
- **Reduzierung technischer Anforderungen ohne nennenswerte Einschränkung der Qualität**
  
- **Beibehalten der Schutzziele:**
  - **Standicherheit**
  - **Brandschutz**
  - **Umweltschutz**

Vereinfachung im Planungsprozess, Artenschutz, Beteiligte Behörden

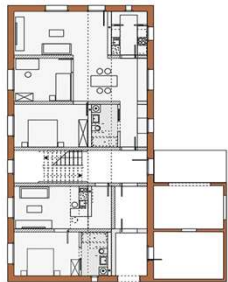
# Das Konzept Gebäudetyp E Forschungsprojekt Bayern



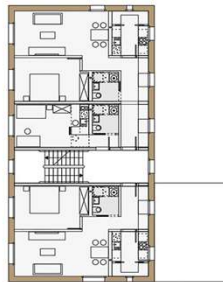
Dämmziegel

Massivholz

Leichtbeton



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Forschungshäuser Bad Aibling  
TU München  
Prof. Florian Nagler



# Gebäudetyp E, - Kostenoptimierung in den Bundesländern

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



## Regelstandard Erleichtertes Bauen

Der Standard definiert Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein förderfähigen Maßnahmen, die auf Grundlage von gültigen Normen und Gesetzen eine wirtschaftliche Umsetzung erlauben.



## // Regelstandard Erleichtertes Bauen

Der Förderstandard der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

### Bayern LBO: **Artikel 63** „**Abweichungen**“ seit 2023,

- Erleichterungen für Abweichungen und Experimentiermöglichkeiten im Bauordnungsrecht Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen
- Abweichungen von den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen
- Diese bayerische Änderung ist mit Beschluss der Bauministerkonferenz inzwischen auch in die Musterbauordnung übernommen worden.



## Hamburg-Standard

Eine Hamburger Initiative zur Reduzierung der Baukosten im Hochbau

Es gibt drei Handlungsfelder:

1. Kostenreduzierte Baustandards
2. Optimierte Prozesse und Planung
3. Beschleunigte Verfahren

Drei zentrale Handlungsfelder



Kostenziel: Baukosten von unter 3.000 Euro/m² Wfl. (brutto) zu erreichen, also eine Einsparung von rd. 2.000 Euro/m².

# Gemeinsamkeiten des Kostenoptimierten Bauens der Bundesländer

1. Orientierung an Mindeststandards statt höherer Qualitätsstandards											
	Nutzung der <b>bauordnungsrechtlichen Mindeststandards</b> (Schallschutz, Energiestandard)										
	Bayern: teilweise sogar Unterschreitung										
	SH/Hamburg: Mindeststandard als untere Grenze										
2. Vereinfachte / reduzierte Haustechnik											
	Verzicht auf aufwendige Lüftungsanlagen, stattdessen manuelle Fensterlüftung										
	Reduzierte technische Ausstattung, Medienausrüstung, einfache Elektrotechnik										
	Einfache Heizsysteme z. B. weniger Raumtemperatur, Verzicht FB-Heizung										
3. Reduktion oder Verzicht auf kostenintensive Bauteile											
	Kein Keller										
	Keine Tiefgarage										
	Reduzierte Stellplätze										
4. Einfache / kompakte Grundrisse und Baukörper											
	Kompakte Gebäude										
	Reduzierte Verkehrsflächen										
	Optimiertes Gebäuderaster										



# Gemeinsamkeiten des Kostenoptimierten Bauens der Bundesländer

## 5. Einsatz standardisierter / einfacher Konstruktionen

Wenige Bauteilschichten

Vereinfachte Tragwerke

Reduzierte Wand- und Deckendicken

## 6. Förderung serieller, modularer oder vorgefertigter Bauweisen

Bayern: modular/seriell im Pilotprojekt zentral

SH: Typengebäude-Ansatz

Hamburg: Standardisierung über Stein- & Bauteilraster

## 7. Fenster und Fassaden reduziert

Weniger und kleinere Fensterflächen

Planung für natürliche Belichtung und Lüftung

## 8. Reduzierte Komfort- und Ausstattungsstandards

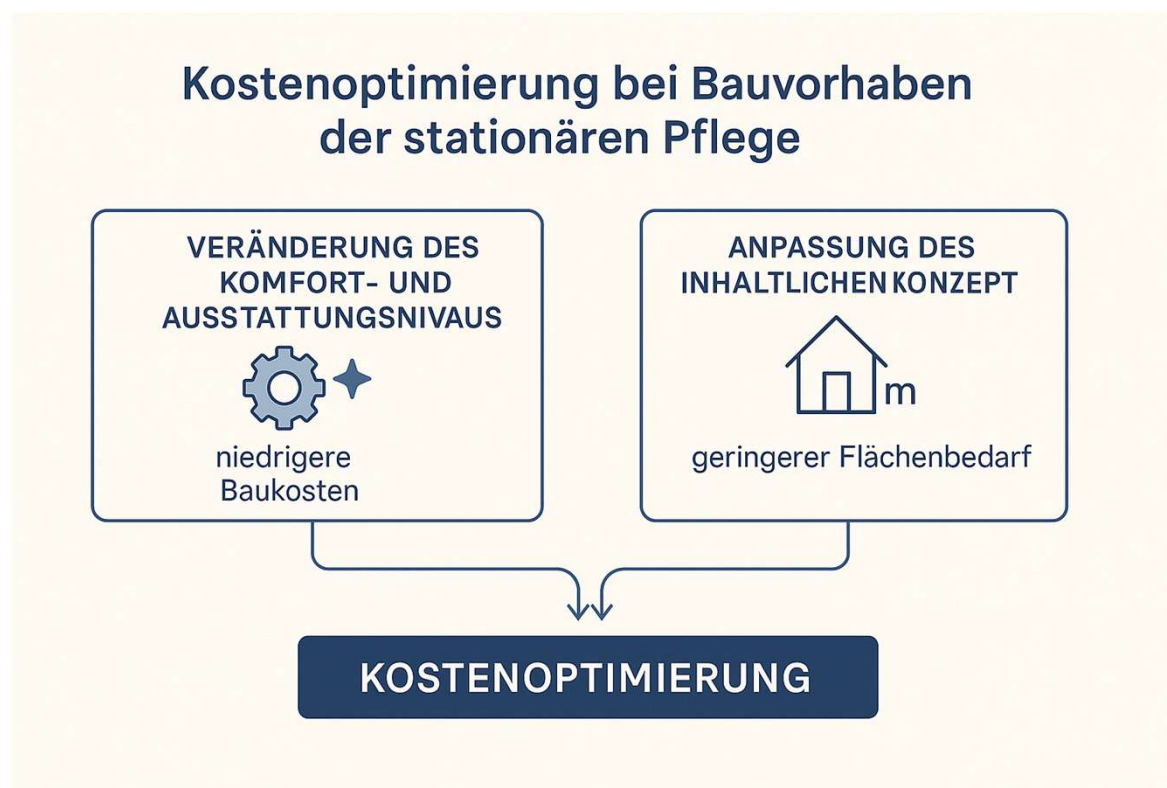
Einfache Innenausstattung

Keine zusätzlichen Komfortsysteme

Minimale Wohnungsgrößen bzw. effiziente Raumzuschnitte

## Methodik Pflegeheim Typ E, „einfach – experimentell“

1. Kostenoptimierung durch Überdenken von Komforterwartungen und Ausstattungsstandards
2. Anpassen des inhaltlichen Konzepts zur Optimierung des Flächenbedarf



## Eine gesetzliche Vorgabe mit Einfluss auf die Baukosten

Ministerium für Arbeit,  
Gesundheit und Soziales  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Orientierung am „**MAGS-Gutachten**“ (Studie zur Bemessung der Angemessenheitsgrenzen und deren Verteilzeiträume für voll – und teilstationäre Pflegeeinrichtungen in Nordrhein- Westfalen, 16.August 2019) zur Ermittlung des Angemessenheitswertes

Detaillierte Darstellung von:

- **Räumen**
- **Flächen**
- **Qualitäten und Ausstattung**
- **und damit der Kosten**

**Ministerium für Arbeit, Ge-  
sundheit und Soziales des  
Landes Nordrhein-Westfalen  
(MAGS)**

Studie zur Bemessung der Angemes-  
senheitsgrenzen und deren Verteilzeit-  
räume für voll- und teilstationäre Pfl-  
geeinrichtungen in Nordrhein-  
Westfalen

Berlin, 16. August 2019

bildet das Gutachten den Standard für jede stationäre Pflegeeinrichtung in NRW

MAGS - Gutachten	soleo* Typ E - "Hausgemeinschaft"
<b>1. Baukonstruktion und Aussenhülle</b>	
Massivbauweise, Flächengründung, kein Keller, idealer Untergrund	Kein Frostschurz; ggf. Schotterschicht; Bodenplattendämmung ohne E-Folie, zweite Dämmungsebene erfüllt
<b>1.1 Aussenwände</b>	
Tragende Außenwände aus Mauerwerk + WDVS, Gesamtstärke 44 cm.	17,5 cm Kalksandstein + WDVS (38–40 cm Gesamt), Anpassung an Schallschutzanforderungen.
<b>1.2 Innenwände</b>	
Tragende Wände 17,5 cm Kalksandstein/Stahlbeton; nichttragend doppelt beplante Gipskartonständerwände.	Alle Wände doppelt beplankt in Gipskarton; Brandschutzqualität nach Konzept.
<b>1.3 Decken</b>	
Decken, Treppen, Podeste aus Stahlbeton (Ortbeton oder Fertigteile).	Gleiches Prinzip, zusätzlich Fliesenbelag vorgesehen.
<b>1.4 Flachdächer und Balkone</b>	
Stahlbeton (Ortbeton/Fertigteile), Zinkabschlüsse, außenliegende	Attika entfällt, Zinkabschlüsse bleiben. Tiefe Balkone ggf. in Aluminium. Textilmarkise im obersten Geschoss. Hinweis: RWA/Lichtkuppel laut BauO NRW nicht erforderlich.
<i>Zu 1.4 Flachdächer und Balkone: „Im Bereich der Treppenhäuser befindet sich je eine offenbare Lichtkuppel/RWA“. Weder § 35 Abs. 8 BauO NRW 2018 noch die Nummer 5.8 der Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen fordern offenbaren Lichtkuppeln oder Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA), sondern lediglich Fenster in jedem oberirdischen Geschoss oder eine Öffnung zur Rauchableitung an der obersten Stelle des Treppenraumes (§ 35 Abs. 8 S. 2 BauO NRW 2018).</i>	
<b>1.5 Fassade / Fassadenflächen</b>	
WDVS mit mineralischem Putz, vollflächiges Armierungsgewebe.	(Keine abweichende Angabe – bleibt bestehen.)
<b>1.6 Fassade Verbindungsbauwerk</b>	
Pfosten-Riegel-Fassade aus Aluminium, thermisch getrennt, wirtschaftlich	Stattdessen massive Fassade mit Kunststofffenstern; ggf. Rollläden bei Südausrichtung.
<b>1.7 Außentüren</b>	
Doppelflügeltür mit VSG-Glas, Fluchtfunktion, elektrische Steuerung, Radarsensor; Neben-/Personaltüren als Rohrrahmentüren mit Einbruchschutz	(Keine Anpassung – bleibt wie beschrieben.)
<b>1.8 Fenster- und Balkontüren</b>	
Kunststoff-Dreh/DK, 2-fach; REGEL-air; barrierefreie Schwellen; Einhandbedienung; VSG unten & EG.	Rolladenkästen mit Lüftungselementen; Aufsatzrollladen (außer Nord), elektrisch.
<b>1.9 Treppenhausfenster</b>	
Absturzsichere Verglasung.	
<b>1.10 Absturzsicherungen und Außengeländer</b>	
Fenstersicherungen verzinkt; Balkongeländer RAL anthrazit.	Möglichst ohne Geländer, Brüstungsriegel; rechtlicher Hinweis Brüstungshöhen.
<i>Nach § 38 Abs. 3 BauO NRW 2018 müssen Fensterbrüstungen von Flächen mit einer Absturzhöhe bis zu 12 m mindestens 0,80 m, von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe mindestens 0,90 m hoch sein. Geringere Brüstungshöhen sind zulässig, wenn durch andere Vorrichtungen wie Geländer die nach Absatz 4 vorgeschriebenen Mindesthöhen eingehalten werden. Wie ein Brüstungsriegel die Schutzfunktion der Vorschrift ohne weitere Maßnahme erfüllen kann ist nicht ersichtlich.</i>	

### 2.2 Haustechnik / Wärmeerzeugung und -verteilung

Als Wärmeerzeuger ist eine Brennwert- Kesselanlage —kaskadiert- ausgelegt für Gasbefuerung vor-gesehen. Auslegung für 320 kW geeignet für Pumpenwarmwasserheizung und Warmwasserberei-tung. Die Wärmeverteilung ist über eine Verteilerstation mit mindestens 4 Heizkreisen und Reserve zu realisieren. Die Hauptverteilungsleitungen werden aus Stahlrohr ausgeführt. Weitere Rohrleitungs-führung bestehen aus Stahlrohr oder Kupferrohr mit Wärmedämmung, im Sichtbereich mit Kunst-stoffmantel. Die Isolierung ist nach den Erfordernissen entsprechend EnEV auszuführen. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen zentralen Warmwasserspeicher mit Legionellenschal-tung. Die Verteilung erfolgt über Edelstahlleitungen, die mit einer Zirkulation versehen sind. Das komplette Warmwasserleitungsnetz ist für die

**Fernwärme oder Wärmepumpen, Brauchwasser über Durchlauferhitzer. Wärmepumpenaufsteller im Außenbereich**

Legionellenschaltung mit Zirkulationsreglern und kontrollierter thermischer Desinfektion auszulegen. Alle Räume werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Räume mit hohem Wärmebedarf sind zu-sätzlich mit Profil-Ventilheizkörpern mit integriertem Ventileinsatz, Zweischichtlackierung RAL weiß, ausgestattet. Bei Anordnung der Heizkörper in den Nassbereichen (im Sprühbereich von Duschen) kommen verzinkte Heizkörper zur Anwendung. Die Regelung und Steuerung verschiedener Nutzungsbereiche erhalten jeweils Heizkreise mit eige-nem Heizprogramm. Die Vorlauftemperaturen werden außenlufttemperaturabhängig geregelt. Die raumweise Nachregelung und Anpassung an den tatsächlichen Heizwärmebedarf erfolgt über Ther-mostatventile ohne Hilfsenergie an den Heizkörpern und Thermostaten in den Patientenzimmern. Durch ein zusätzliches Bussystem kann in den Pflegedienstzimmern die Temperaturüberwachung stattfinden.

**Auf Grund der Durchlauferhitzer kann auf eine Zirkulationsleitung verzichtet werden. In den Bew ohnerbädern werden keine Heizkörper vorgesehen.**

### 2.15 Splitgeräte

Der Serverraum erhält zur Kühlung ein Splitgerät mit Temperaturschaltung.

**Ebenfalls Kühlung erhält das Schwesternzimmer für die Medikamentenaufbewahrung und der Gemeinschaftsraum**

## Technische Gebäudeausrüstung

### Normen, Richtlinien hinterfragen

Förderung **KFW 40 und 55**

Lüftung in den Bewohnerzimmern über Fensterfalz, ALD, Rollladenkästen, Klärung ob bei gesteuerten Einzelraumlüftern Wärmerückgewinnung vorgesehen werden

**DIN 12831** Auslegung Heizflächen:

Verzicht auf Heizungen in innenliegenden Räumen, Fluren und Treppenhäuser

**DIN 1946-6** Lüftung Räume:

Abkühlung der Räume durch automatische Nachtlüftung ermöglichen. Überprüfung der Möglichkeit von Einzelraumlüfter mit Nachtschaltung ohne Wärmerückgewinnung, zurzeit nicht eindeutig geregelt.

Messeinrichtungen Stromgewinnung aus PV-Anlagen oder BHKW's:

Derzeit zu komplex, viel zu teuer und das so vorgesehene Strommanagement wird von der Praxis auf Sinnhaftigkeit angezweifelt.  
Die Kosten für Elektrotechnische Schaltanlagen haben sich durch die Forderungen der Versorger (EVU's) in den letzten 5 Jahren verdoppelt.

Elektrische Ausstattung der Bewohnerzimmer

Anzahl öffentlich geförderter Wohnungsbau wie die Ausstattungsliste HEA 1 bis 3 sollten Mindeststandards für die Anzahl der Installationsgeräte festgelegt und nach unten korrigiert werden. Trennung der Stromkreise je Zimmer auf Steckdosen und Beleuchtung bringt Mehrkosten durch die doppelte Anzahl FI-Schutzschalter, Sicherungsautomaten, Kabel, Brandschutzmaßnahmen und Installationsaufwand.



### Bauphysik

#### Hinterfragen von Normen und Richtlinien

**DIN 4109**

Einstufung Schallschutz: Bettenräume in Krankenhäuser/Sanatorien: Pflegeheim wird z.Zt. auch so eingestuft: Vorteile geringere Anforderungen an Innenbauteile größere an Aussenbauteile

**DIN 4109**

Die Ermittlung des Außenlärmpegels erfolgt mit dem Nachtlärmpegel. Diese Anforderungen sind i.d.R höher als der Tagespegel. Bemessung der Außenbauteile auf Grundlage des Tageslärmpegel

**DIN 4109**

keine Entkoppelung von Treppenläufen, da Aufzug vorhanden

**GEG**

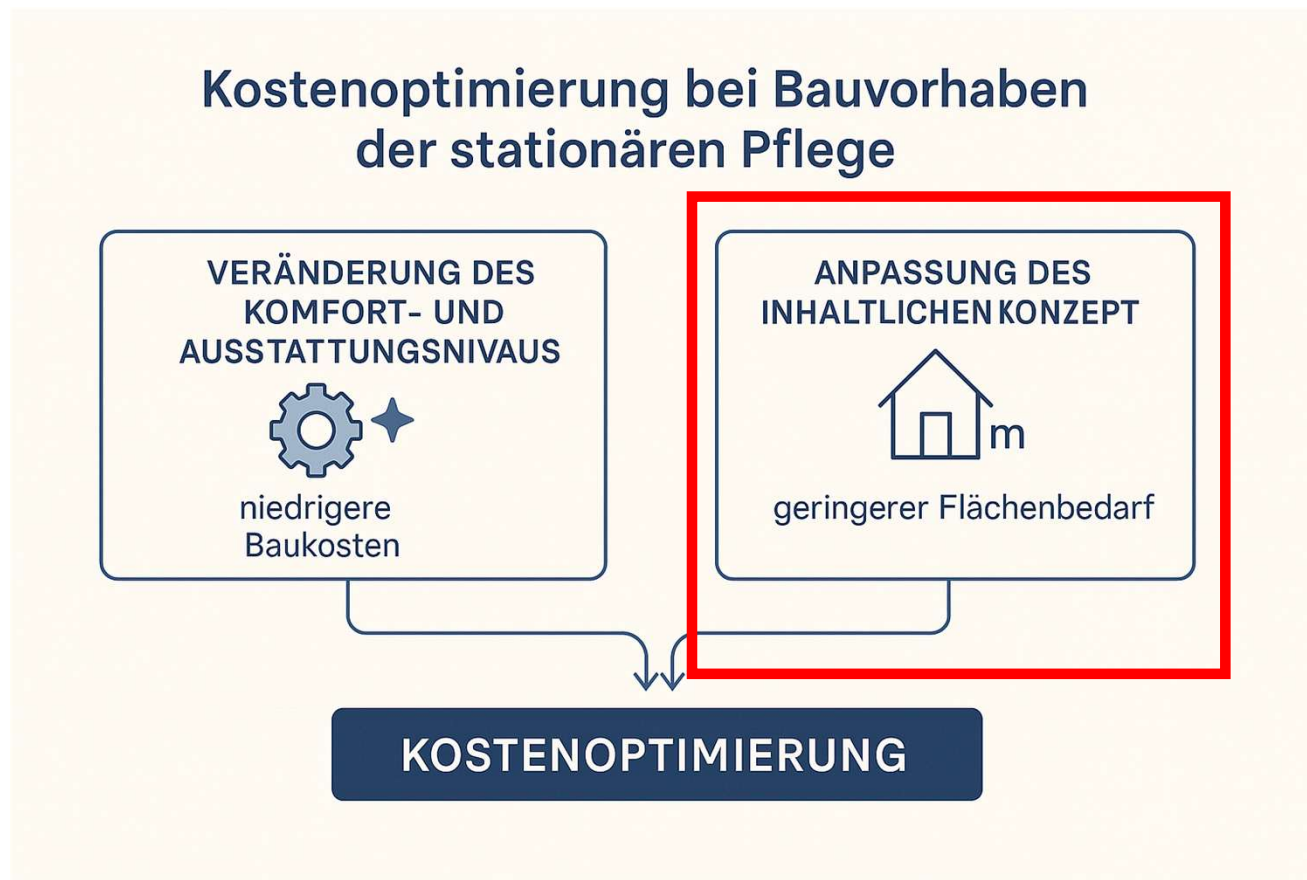
sommerlicher Wärmeschutz: Vernachlässigung des erhöhten Nachtlüftungskonzeptes

**GEG**

gemäß GEG sind die Klimadaten pauschal von Potsdam anzuwenden. Bei Verwendung der tatsächlichen Klimadaten am Bauort sind ggf. Einsparungen bei der Gebäudehülle, der Heizlastberechnungen und Dimensionierung von PV-Anlagen möglich

## Methodik Pflegeheim Typ E, „einfach – experimentell“ Methodik Flächen

1. Kostenoptimierung durch Überdenken von Komforterwartungen und Ausstattungsstandards
2. Anpassen des inhaltlichen Konzepts zur Optimierung des Flächenbedarf



## Flächenvorgabe „MAGS – Gutachten“

*„Empfehlung: Der Flächenkennwert von 53 m<sup>2</sup> je Pflegeplatz für vollstationäre Einrichtungen sollte unverändert Bestand haben“*

„MAGS Gutachten“ Seite 23

ZUSAMMENFASSUNG	
VOLLSTATIONÄR	
Anzahl Zimmer Gesamt:	80 [-]
Anzahl Pflegegeschosse:	3 [-]
Gesamtfläche (NRF):	4205,90 m <sup>2</sup>
max geförderte NRF gesamt:	4240,00 m <sup>2</sup>
Differenz:	-34,10 m <sup>2</sup>
vorh. m <sup>2</sup> NRF pro Bewohner*in:	52,57 [-]
<u>Gemeinschaftsfläche</u>	
vorhanden:	519,80 m <sup>2</sup>
benötigt bei 5m <sup>2</sup> pro Person:	400,00 m <sup>2</sup>
Differenz:	-119,80 m <sup>2</sup>
vorh. m <sup>2</sup> pro Bewohner*in:	6,50 m <sup>2</sup>
<u>Stellplätze</u>	
benötigte Stellplätze:	9 bis 14
EG	
Anzahl Zimmer:	11 [-]
NRF:	1076,90 m <sup>2</sup>
<u>Gemeinschaftsfläche</u>	
vorhanden:	177,20 m <sup>2</sup>
benötigt bei 3m <sup>2</sup> pro Person:	33,00 m <sup>2</sup>
Differenz:	-144,20 m <sup>2</sup>
Σ OG	
Anzahl Zimmer:	69 [-]
NRF:	3129,00 m <sup>2</sup>
<u>Gemeinschaftsfläche</u>	
vorhanden:	342,60 m <sup>2</sup>
benötigt bei 3m <sup>2</sup> pro Person:	207,00 m <sup>2</sup>
Differenz:	-135,60 m <sup>2</sup>

# Flächenregelung der Bundesländer

Flächenvoragben für Pflegeheime der Bundesländer

	BW	BY	BE	BB	HB	HH	HE	MV	NI	NRW	RP	SL	SN	ST	SH	TH
Platzzahl Vorgabe	100	./.	./.	./.	max. 120 inkl. KZP ohne KZP 80	./.	./.	./.	./.	max. 80	./.	./.	max. 80	min. 6 Bew.	./.	./.
Einzelzimmerquote	100%	75%	60 % Hospize 100%	./.	100%	100%	100%	soll Rechnung getragen werden	soll Rechnung getragen werden	100%	./.	min. 60 %	min. 80%	min. 80%	75%	./.
Einzelzimmer m² NRF	14 m²	14 m²	14 m²	14 m²	14 m²	14 m²	14 m²	12 m²	14 m²	14 m²	14 m²	14 m²		14 m²	14 m²	12 m²
Doppelzimmer m² NRF	22 m²	20 m²	22 m²	24 m²	./.	./.	24 m	18 m²	22 m²	24 m	20 m²	22 m²		22 m²	20 m²	18 m²
Doppelzimmer möglich	./.	x	x	x	./.	./.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Gesamtflächen Vorgabe	-	55 NRF	33,71 NF	-	-	-	-	-	-	53 NRF	-	-	-	-	52 NRF	-

# Methodik Flächenplausibilisierung

## •Bauliches Konzept: Hausgemeinschaften

- Maximal 10 Personen pro Hausgemeinschaft
- Einzelzimmer als Regelform
- Zentrale Wohn-/Ess-/Kochbereiche in Gemeinschaftsräumen
- Familiäre Alltagsgestaltung

## •Organisationsprinzipien:

- Dezentralisierung aller Alltags- und Pflegeabläufe
- Nur notwendige zentrale Dienste (Technik, Verwaltung etc.)
- Pflege orientiert sich an ambulanten Modellen

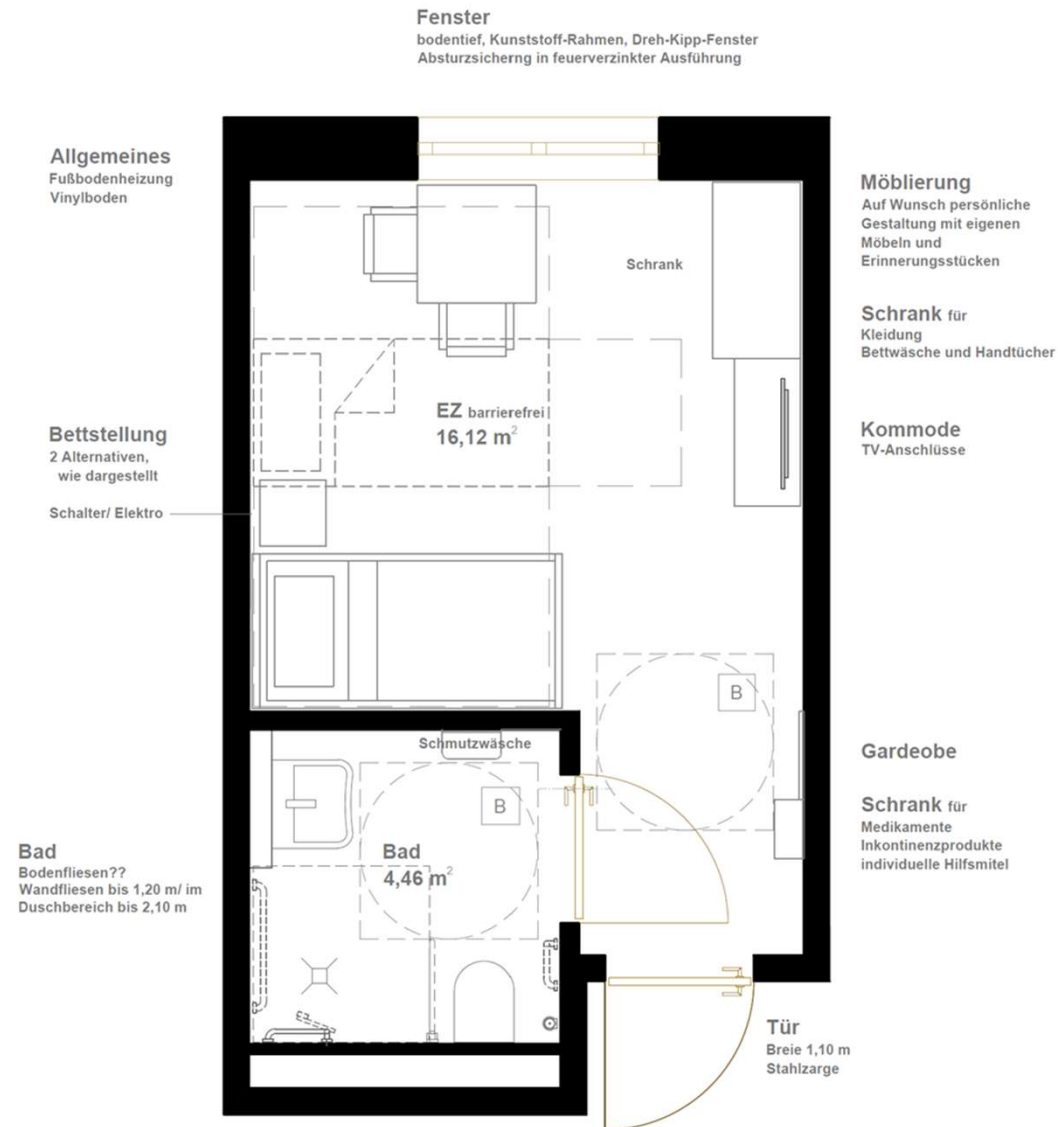
## •Effizienzsteigerung:

- Kombination mehrerer Wohngruppen auf einer Etage
- Bessere Personaleinsatzplanung
- Synergien bei hauswirtschaftlicher Versorgung

## •Architektur & Rahmenbedingungen

- Anpassung an Bau-, Wohn- und Teilhabegesetz NRW
- DIN-Normen beachtet, sinnvolle Abweichungen möglich
- Neue Raumplanung & Flächenkonzepte

# Hausgemeinschaft, konsequent dezentral



# Hinterfragen des Raumprogramms

## Abgleich MAGS mit dem Konzept Hausgemeinschaft

Konzept-Eckpunkte	MAGS Raumprogramm	Hausgemeinschaft (HG)
Einrichtungsgröße	80 Plätze	80 Plätze
NRF / Platz	53	< 53 m <sup>2</sup>
EZ mit eigenem Bad	100%	100%
EZ-Größe mit Bad	Erf. Standardzimmerfläche inkl. Duschbad von 18,4m <sup>2</sup> steigt auf 21,7m <sup>2</sup> , wenn eine Rollstuhl-gerechtigkeit vorliegen soll	16 m <sup>2</sup> und größer
Größe Wohngruppen - bereich	22 Plätze	10 – 12 Plätze
Gemeinschaftsraum	Je Etage	Je Hausgemeinschaft
Dienstzimmer	Je Etage	Je Hausgemeinschaft ein Pflegestützpunkt
Medikamentenlagerung	Zentral im Dienstzimmer	Dezentral im Bewohnerzimmer
Rezeption/ Empfang	ja	nein
Küche	Zentr. Kü. od. Fremddienst Catering	Dezentrale Kü. + Catering
Kühlräume und Lagerung Lebensmittel	Zentrale Räume	Je Hausgemeinschaft 1 Vorratsraum mit Tiefkühlschr.
Wäscheversorgung	Keine Hauswäscherei-Fremdvergabe	Keine Hauswäscherei-bewohner-bezogene Fremdwäscheversorgung
Hausrestaurant	Nein	Nein
Cafeteria	ja	Nein
Therapieraum	Ja	nein
Friseurraum	ja	nein
Kiosk	ja	nein
Besucher WC	2 Cafeteria + 2 Gemeinschaftsräume	2 Eingangsbereich
Personal-Aufenthalt	1	1
Personal WC	1	Jede 2. Etage
Personal Umkleide + WC + Dusche	Angepasst an Mitarbeiter	Angepasst an Mitarbeiter
Pflegebad	2	1
Möbellager	1	nein
Büro Heimleitung	1	1
Büro Pflegeleitung	1	1
Büro Verwaltung	1	1
Werkstatt Hausmeister	1	1
Besprechungsraum mit Teeküche	1	1
Putzmittelraum	1	Je Hausgemeinschaft
Pflegearbeitsraum	Je Etage	Je Hausgemeinschaft
Lager rein/ Haiswirtschaftsraum	Je Etage	Je Hausgemeinschaft
Müllkonzept		Logistisch optimal, kurze Wege und tgl. Entsorgung außerhalb Gebäude, keine Zwischenlagerung
Hilfsmittellager, Inkontinenzlager	1	Nein – individuelle Hilfsmittel im Bewohnerzimmer



# Pflegeheim Typ E

- Ein zentraler Erschließungskern
- Zwei Hausgemeinschaften à 12 Bewohner pro Etage (sowie 2 x 10 Bewohner)
- 9 barrierefreie und 3 rollstuhlgerechte Einzelzimmer je Hausgemeinschaft
- Große Gemeinschaftsräume (5m<sup>2</sup> NRF pro Bewohner je Hausgemeinschaft)
- Offene Küchen mit Vorratsraum
- Büro, PA-unrein, Lager rein, PuMi-Raum und barrierefreies WC je Hausgemeinschaft
- Platz für gemeinsame RWC und Lagerfläche im Erschließungskern

## Hausgemeinschaft

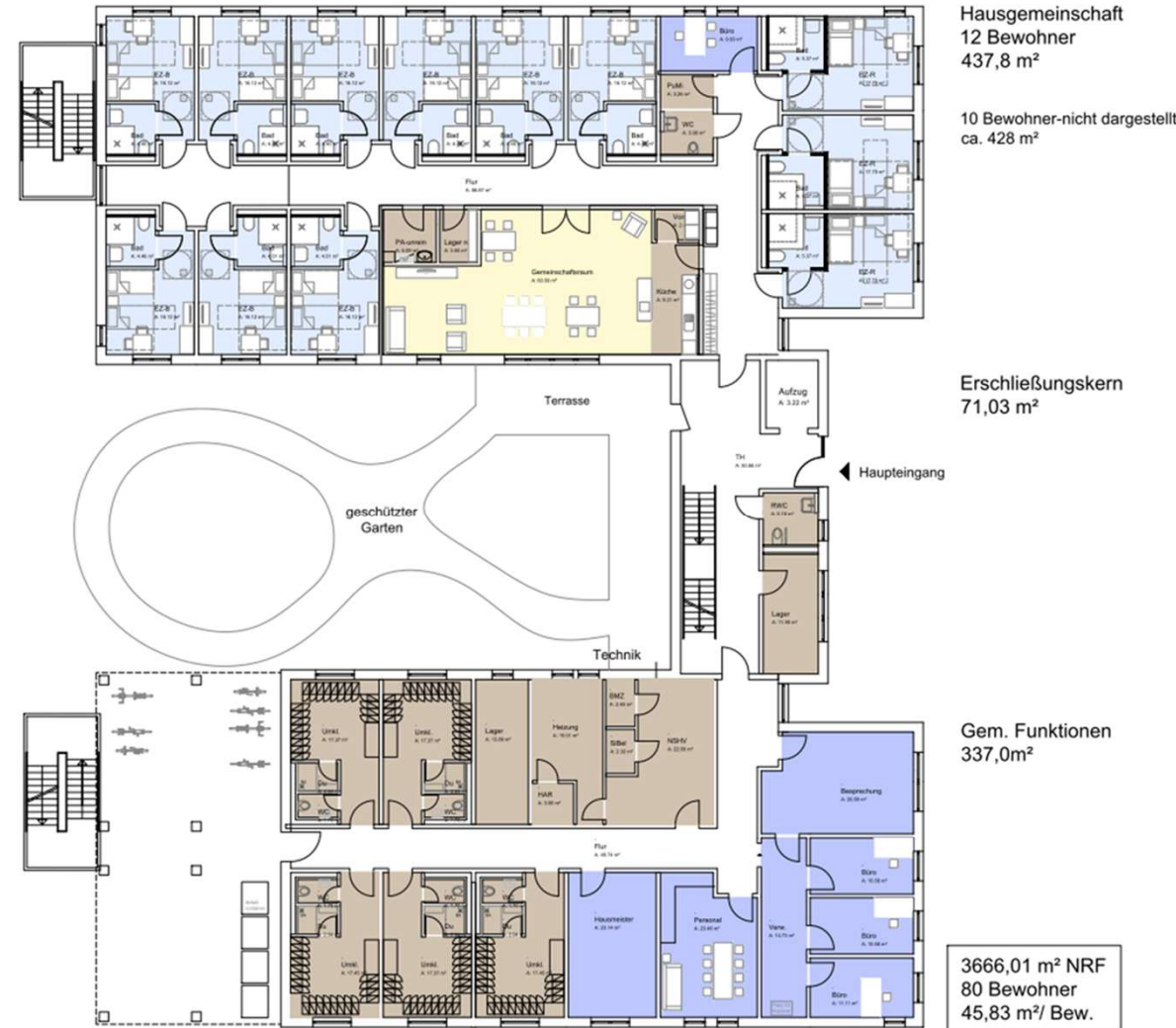


# Pflegeheim Typ E

## Hausgemeinschaft

### Erdgeschoss

- Ein Gebäudeflügel für gemeinsame Funktionen:  
Verwaltung, Technik, Personalfflächen, Lager
- Ein geschützter Garten mit Zugang für alle Bewohner vom Erschließungskern
- Überdachter Service-Eingang mit Platz für Fahrräder, Abfallsortierung und ggf. Raucherbereich
- 3666,01 m<sup>2</sup> NRF** (gesamtes Gebäude)
- 45,83 m<sup>2</sup> / Bewohner** (bei 80 Bewohnern)



## Pflegeheim Typ E Flächenvergleich

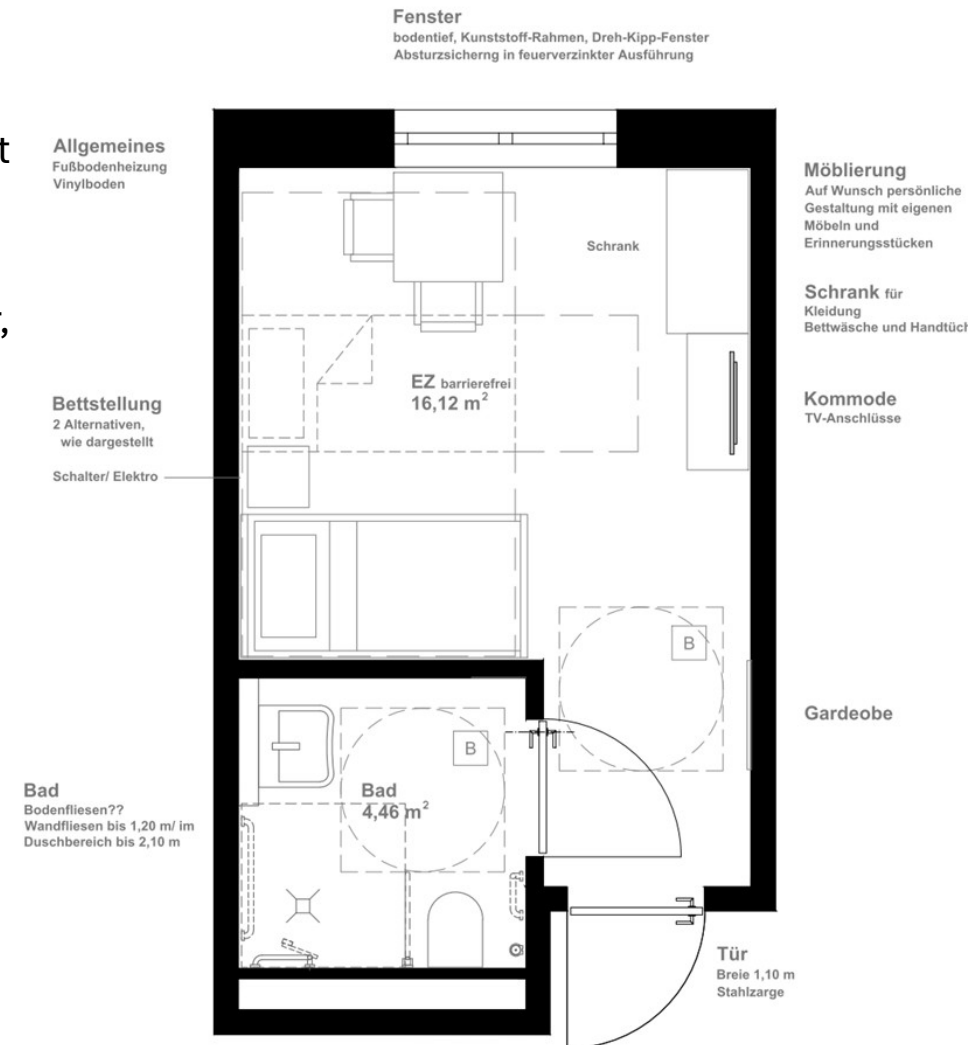
## Hausgemeinschaft

Flächen	MAGS [m²]	Typ E Hausgemeinschaft [m²]	Reduzierung
BGF	5.137	4.519	12%
NRF Gesamt	4.206	3.666	13%
Faktor BGF / NRF	1,2	1,2	-1%
BGF / Platz MAGS	64	56	12%
NRF / Platz MAGS	<b>53</b>	<b>46</b>	13%
Gemeinschaftsflächen	520	424	18%
Gemeinschaftsflächen / Bew.	6,5	5,3	18%

# Pflegeheim Typ E

## Wohngruppe

- **Kleinteilige Wohngruppen:**
  - Maximal 16 Personen je Wohngruppe
- **Dezentrale Alltagsversorgung:**
  - Küche, Wäsche und Reinigung je Wohngruppe integriert
  - Förderung von Geborgenheit und Identifikation
- **Zentrale Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss:**
  - Multifunktional modular nutzbar für Feste, Religion, Kultur, Sport
  - Möglichkeit zur Öffnung ins Quartier für Veranstaltungen
- **Pflegeorganisation:**
  - Pflege nach PeBeM-Richtlinien
  - Grundpflege dezentral je Wohngruppe
  - Behandlungspflege zentral durch Fachpersonal (ähnlich ambulantem Dienst)
- **Pflegekoordination:**
  - Dienstzimmer pro Etage für max. 3 Gruppen
  - Zweiraumlösung: Gesprächsführung & Dokumentation/Medikamentenvorbereitung
- **Pflegebad:**
  - Nach Ermessen



## Hinterfragen des Raumprogramms

Konzept-Eckpunkte	MAGS Raumprogramm	Wohnbereich
Einrichtungsgröße	80 Plätze	81 Plätze
NRF / Platz	53	ca. 47,4 m <sup>2</sup>
EZ mit eigenem Bad	100%	100%
EZ-Größe mit Bad	Erf. Standardzimmerfläche inkl. Duschbad von 18,4m <sup>2</sup> steigt auf 21,7m <sup>2</sup> , wenn eine Rollstuhl-gerechtigkeit vorliegen soll	20,19 m <sup>2</sup> und 22,72m <sup>2</sup> bei rollstuhlgerichtet
Größe Wohngruppen - Bereich	22 Plätze	16 (-17 Plätze)
Gemeinschaftsraum	Je Etage	Je Wohnbereich
Dienstzimmer	Je Etage	Je Etage
Medikamentenlagerung	Zentral im Dienstzimmer	Zentral im Dienstzimmer
Rezeption/ Empfang	ja	ja
Küche	Zentr. Kü. od. Fremddienst Catering	Verteilerküche. (od. Fremd-Catering)
Kühlräume und Lagerung	Zentrale Räume	Zentrale Räume
Wäscheversorgung	Keine Hauswäscherei-Fremdvergabe	Keine Hauswäscherei - Fremdvergabe
Hausrestaurant	Nein	Nein
Cafeteria	ja	nein
Therapieraum	Ja	abtrennbarer von der Cafeteria

## Abgleich MAGS mit dem Konzept Wohngruppe

Konzept-Eckpunkte	MAGS Raumprogramm	Wohnbereich
Friseurraum	ja	nein
Kiosk	ja	nein
Besucher RWC	2 Cafeteria + 2	1 pro Etage
Personal-Aufenthalt	1	1
Personal WC	1	mind. 1 pro Wohngruppe
Personal Umkleide + WC + Dusche	Angepasst an Mitarbeiter	Angepasst an Mitarbeiter
Pflegebad	2	1
Möbellager	1	1
Büro Heimleitung	1	1
Büro Pflegeleitung	1	1
Büro Verwaltung	1	1
Werkstatt Hausmeister	1	1
Besprechungsraum mit Teeküche	1	nein, aber Mehrzweckraum abtrennbarer vom Mehrzweckraum
Putzmittelraum	1	1
Pflegearbeitsraum	je Etage	je Wohnbereich
Lager rein/ Hauswirtschaftsraum	Je Etage	je Wohnbereich
Müllkonzept		1
Hilfsmittellager, Inkontinenzlager	1	2 Lager für Verbrauchsmaterial pro Etage





**Gebäudetyp E  
Erdgeschoss**

Übersicht Flächen bei 3 Vollgeschossen

**NRF gesamt**

3790,71 m² NRF  
81 Bewohner  
47,38 m² NRF/ Bew.

**Gemeinschaftsräume**

4,74 m²/ Bew. in der Wohngemeinschaft  
6,24 m²/ Bewohner insgesamt im Gebäude

**Alternative Möblierung Mehrzweckraum**



**soleo\***

Beratung und Planung für Sozial- und Gesundheitsimmobilien

Gebäudetyp E - Vorschlag Stationäre Pflege

Erdgeschoss - Wohngemeinschaft 16 Bewohner, zentrale Dienste

DIN A3 M 1:200

Stand: 10.11.2025





**Gebäudetyp E**  
**Regelgeschoss**

Übersicht Flächen bei 3 Vollgeschossen

**NRF gesamt**

3790,71 m² NRF  
81 Bewohner  
47,38 m² NRF/ Bew.

**Gemeinschaftsräume**  
4,74 m²/ Bew. in der Wohngemeinschaft

6,24 m²/ Bewohner insgesamt im Gebäude

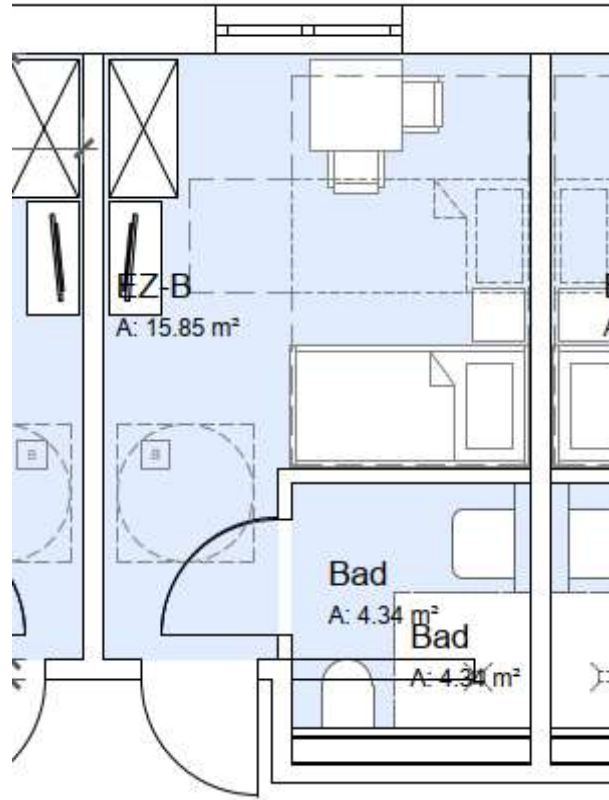
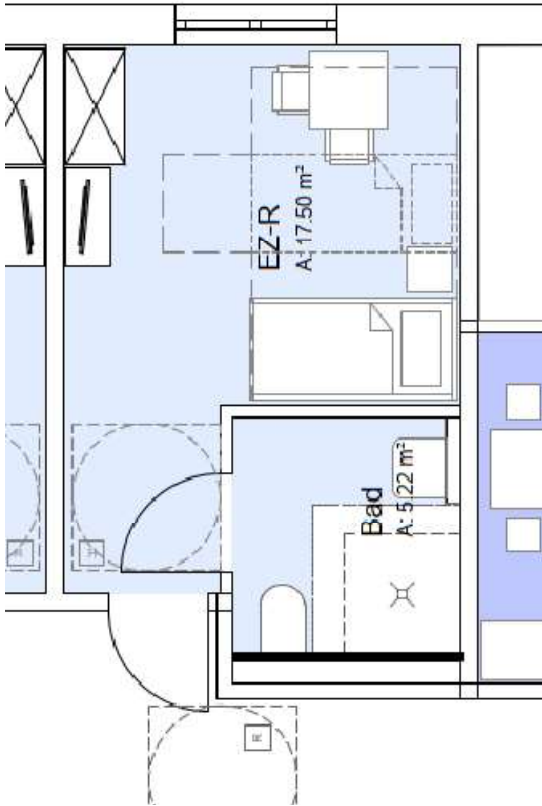
Pflegebad im 1.OG

		Wohngruppe	
BGF	5.137	4.605	10%
NRF Gesamt	4.206	3.719	12%
Faktor BGF / NRF	1,2	1,2	-1,4%
NRF / Platz MAGS	<b>53</b>	<b>47,16</b>	<b>10%</b>
Gemeinschaftsflächen	520	504	3%
Gemeinschaftsflächen / Bew.	6,5	6,2	4%

## Festlegung: Erfordernis Pflegebad?



## Festlegung: Anzahl rollstuhlgerechter Bewohnerzimmer



Wenn bei einer 80 Bewohner – Pflegeeinrichtung, die 100% rollstuhlgerechte Individualbereiche aufweist, die Anzahl auf 30% „rollstuhlgerecht“ reduziert wird, reduziert sich die Flächen um ca.  $118^2$  und damit aktuell um 403.309€

Kostenoptimierungsmerkmal	erfüllt	Bemerkung
<b>1. Orientierung an Mindeststandards statt höherer Qualitätsstandards</b>		
Nutzung der <b>bauordnungsrechtlichen Mindeststandards</b> (Schallschutz, Energiestandard)	X	Schallschutz
Bayern: teilweise sogar Unterschreitung		
SH/Hamburg: Mindeststandard als untere Grenze		
<b>2. Vereinfachte / reduzierte Haustechnik</b>		
Verzicht auf aufwendige Lüftungsanlagen, stattdessen manuelle Fensterlüftung	X	
Reduzierte technische Ausstattung, Mediene Ausstattung, einfache Elektrotechnik	X	Begrenzung der Steckdosenanzahl
Einfache Heizsysteme z. B. weniger Raumtemperatur, Verzicht FB-Heizung	X	Durchlauferhitzer, innenliegende Räume nicht beheizt
<b>3. Reduktion oder Verzicht auf kostenintensive Bauteile</b>		
Kein Keller	X	
Keine Tiefgarage	X	
Reduzierte Stellplätze		
<b>4. Einfache / kompakte Grundrisse und Baukörper</b>		
Kompakte Gebäude	X	A/V Verhältnis 0,36 (EFH 1,0 -0,7, RH 0,4)
Reduzierte Verkehrsflächen	X	
Optimiertes Gebäuderaster	X	Achsmaß nach Bewohnerzimmer

<b>5. Einsatz standardisierter / einfacher Konstruktionen</b>											
	Wenige Bauteilschichten									X	WDVS ohne Vorsatz
	Vereinfachte Tragwerke									X	Schottenbauweise
	Reduzierte Wand- und Deckendicken									X	in Prüfung
<b>6. Förderung serieller, modularer oder vorgefertigter Bauweisen</b>											
	Bayern: modular/seriell im Pilotprojekt zentral										
	SH: Typengebäude-Ansatz										
	Hamburg: Standardisierung über Stein- & Bauteilraster									X	Raumtypen, Achsraster, Fenstertypen
<b>7. Fenster und Fassaden reduziert</b>											
	Weniger und kleinere Fensterflächen									X	Verhältnis Glas zur geschlossenen Fläche 0,38
	Planung für natürliche Belichtung und Lüftung									X	
<b>8. Reduzierte Komfort- und Ausstattungsstandards</b>											
	Einfache Innenausstattung										
	Keine zusätzlichen Komfortsysteme									-	Kühlgeräte Dienstzimmer, Gemeinschaftsraum
	Minimale Wohnungsgrößen bzw. effiziente Raumzuschnitte										



## Pflegeheim Typ E Flächenplausibilisierung

Flächen	MAGS [m²]	Typ E Hausgemeinscha ft [m²]	Reduzierung	Typ E Wohngruppe	Reduzierung
BGF	5.137	4.519	12%	4.605	10%
NRF Gesamt	4.206	3.666	13%	3.719	12%
Faktor BGF / NRF	1,2	1,2	-1%	1,2	-1,4%
NRF / Platz MAGS	<b>53</b>	<b>45,83</b>	<b>13%</b>	<b>47,16</b>	<b>10%</b>
Gemeinschaftsflächen	520	424	18%	504	3%
Gemeinschaftsflächen / Bew.	6,5	5,3	18%	6,2	4%

# Flächensystem



Additives System der Flächenspezifikation					
<b>Basis:</b>	100% Einzelzimmer,barrierefrei				
	Gemeinschaftsfläche /Bewohner 3m <sup>2</sup>				
<b>R-Standard je Platz</b>			+	<b>3,00</b>	m <sup>2</sup>
<b>Adipositasplätze</b>			+	<b>4,00</b>	m <sup>2</sup>
<b>Produktionsküche</b>			+	<b>1,50</b>	m <sup>2</sup>
<b>Waschküche im Haus</b>			+	<b>0,50</b>	m <sup>2</sup>
<b>zusätzliche Aufenthaltsflächen</b>			+	<b>2,00</b>	m <sup>2</sup>
<b>Pflegebad</b>			+	<b>15,00</b>	m <sup>2</sup>

## KONTAKTDATEN

### **soleo\* GmbH**

Hauptstandort Düsseldorf  
Hansaallee 249  
40549 Düsseldorf

**Telefon:** +49 211 957 423 0

**E-Mail:** [info@soleo-gmbh.de](mailto:info@soleo-gmbh.de)