Bauen im Bestand: Was NRW jetzt erlaubt

Seit 1. September 2026 gilt in NRW eine neue Landesbauordnung. Sie erleichtert das Bauen im Bestand – ein Hebel gegen den wachsenden Pflegebedarf. Träger sollten jetzt prüfen, welche neuen Spielräume sich für Umbauten, Umnutzungen und Aufstockungen ergeben.

Text: Ralf Weinholt



Foto: Adobe Stock/Tamline L./peopleimages.com

Der nordrhein-westfälische Landtag hat die Landesbauordnung umfassend novelliert. Seit 1. September 2026 sind die neuen Regelungen in Kraft – und zielen klar auf ein Kernproblem: Bauen im Bestand soll leichter werden. Für Träger von Seniorenimmobilien kommt das zur richtigen Zeit. Neue Standorte scheitern vielerorts an knappen Flächen, hohen Baukosten und langwierigen Genehmigungen. Umso wichtiger sind Rahmenbedingungen, die vorhandene Gebäude effizienter nutzbar machen.

Künftig müssen Bauherren bei bestimmten Nutzungsänderungen, Umbauten und Aufstockungen vorhandene Bauteile nicht mehr automatisch an alle Neubaustandards anpassen. Maßgeblich sind die gesetzlichen Schutzziele – insbesondere Sicherheit und Gesundheitsschutz. Das eröffnet Perspektiven für die Umnutzung leerstehender Wohn-, Verwaltungs- oder Hotelgebäude. Sanierung schlägt Neubau, unnötige Abrisse fallen weg. Für Betreiber heißt das konkret: Umbauten lassen sich häufiger auf die tatsächlich betroffenen Gebäudebereiche beschränken –

ohne automatisch umfassende Nachrüstungen im gesamten Objekt auszulösen.

Barrierefreiheit: flexibler, nicht schwächer

Eine zentrale Frage für vollstationäre Pflegeeinrichtungen: Was ändert sich bei der Barrierefreiheit? Vorweg: Die Anforderungen des § 49 BauO NRW bleiben im Kern bestehen. Der Gesetzgeber senkt das Schutzniveau nicht ab. Die Änderung liegt in der Systematik. Bislang orientierten sich genehmigungspflichtige Umbauten häufig an Neubauanforderungen. Künftig prüfen die Behörden stärker, welche Maßnahmen im Einzelfall wirklich erforderlich und verhältnismäßig sind.

Für bestehende Pflegeeinrichtungen ergeben sich drei Konsequenzen: keine generelle Pflicht, den gesamten Bestand bei jeder Sanierung auf Neubau-Niveau zu heben; mehr Flexibilität bei technisch oder wirtschaftlich schwierigen Bestandslösungen; und eine stärkere Einzelfallbetrachtung. Zusätzlich bindet die Novelle Bauherren stärker nur an das bauordnungsrechtlich Erforderliche – nicht automatisch an alle anerkannten Regeln der Technik.

Praktisch wird das bei Türbreiten, Bewegungsflächen, Rampenanlagen oder beim nachträglichen Aufzugseinbau relevant. Wenn heutige Standards nur mit unverhältnismäßigen baulichen Eingriffen umsetzbar wären, können Träger künftig flexiblere Lösungen leichter begründen. Gerade Pflegeimmobilien in historisch gewachsenen Strukturen oder mit komplexen Grundrissen profitieren davon.

Abweichungen: künftig mehr Handlungsspielraum

Die Bauaufsichtsbehörden dürfen künftig großzügiger von einzelnen Anforderungen abweichen – vorausgesetzt, das erforderliche Sicherheitsniveau bleibt gewahrt. Gerade ältere vollstationäre Pflegeeinrichtungen profitieren davon. Der nachträgliche Einbau eines Aufzugs, die Umgestaltung bestehender Wohnbereiche oder die Modernisierung von Sanitäranlagen wird einfacher genehmigungsfähig, wenn eine vollständige Anpassung an aktuelle Standards nur mit erheblichem Aufwand möglich wäre.

Der Kern liegt weniger in einer Reduzierung der Anforderungen als in einer schärferen Verhältnismäßigkeitsprüfung. Die zentrale Frage lautet künftig: Welche Maßnahmen sind erforderlich, sinnvoll und technisch umsetzbar – ohne die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts zu gefährden?

TIPPS FÜR DIE PRAXIS

- Bestandsgebäude auf Potenziale für Umnutzung, Erweiterung oder Aufstockung analysieren.
- Barrierefreiheit, Brandschutz sowie die Vorgaben von WTG NRW und Heimaufsicht mitdenken.
- Erleichterte Abweichungsmöglichkeiten nutzen und alternative Lösungen fachlich begründen.
- Nachweisen, dass Schutzziele – Sicherheit, Gesundheitsschutz, Nutzbarkeit – erfüllt bleiben.
- Prüfingenieure, Sachverständige, Fachleute und Behörden früh in die Projektentwicklung einbinden.
- Digitale Bauantragsverfahren organisatorisch vorbereiten.
- Investitionen an Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und zusätzlichen Pflegekapazitäten ausrichten.
- Zurückgestellte Projekte unter neuer Rechtslage wirtschaftlich neu bewerten.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Die novellierte Landesbauordnung NRW tritt am 1. September 2026 in Kraft und erleichtert vor allem das Bauen im Bestand.
- Umbauten, Umnutzungen und Aufstockungen müssen nicht mehr automatisch alle Neubaustandards erfüllen.
- Barrierefreiheit bleibt Pflicht, wird aber stärker nach Verhältnismäßigkeit bewertet.
- Sonderbauvorgaben aus Brandschutz, WTG NRW und Heimaufsicht gelten unverändert weiter.
- Digitale Bauanträge und mehr Verantwortung der Fachbeteiligten beschleunigen Verfahren.

mega com
ein deutscher Hersteller für
Schwesternrufanlagen
drahtlos und drahtgebunden.
Auch als Insellösung geeignet.
Info unter 04191/9085-0
www.megacom-gmbh.de

Nachhaltigkeit als Rückenwind – Risiken im Blick

Die stärkere Ausrichtung auf Bestand fügt sich in die klimapolitischen Ziele des Landes. Wer bestehende Gebäude erhält, spart Ressourcen und vermeidet Emissionen aus Neubau und Abriss. Auch Investoren, Finanzierer und öffentliche Fördergeber gewichten Nachhaltigkeitskriterien zunehmend stärker. Die Weiternutzung bestehender Gebäude bietet damit wirtschaftliche und ökologische Vorteile zugleich. Betreiber können Standorte schrittweise weiterentwickeln, ohne dass umfangreiche Anpassungspflichten sofort einen Ersatzneubau erzwingen.

Doch Vorsicht: Bestandsumnutzung birgt Risiken. Bautechnisch passen Barrierefreiheit, Raumgrößen, Erschließung, Brandschutz oder technische Infrastruktur oft nicht ohne Weiteres zu modernen Pflegekonzepten. Wirtschaftlich unterschätzen Träger die Umbaukosten leicht – unvorhergesehene Mängel oder Schadstoffe gefährden die Kalkulation. Auch die Standortfrage bleibt entscheidend: Erreichbarkeit, Nahversorgung, medizinische Infrastruktur und Fachkräfteverfügbarkeit lassen sich baurechtlich nicht lösen. Die vorhandene Gebäudestruktur begrenzt zudem die Flexibilität für künftige Anforderungen. Wer im laufenden Betrieb umbaut, muss zusätzliche Einschränkungen einplanen.

Sonderbau bleibt Sonderbau

Trotz erweiterter Flexibilität dürfen Träger die Besonderheiten von Pflegeeinrichtungen nicht aus dem Blick verlieren. Senioren- und Pflegeheime sind regelmäßig Sonderbauten. Die Beurteilung endet damit nicht bei der Landesbauordnung. Zusätzlich zu berücksichtigen sind brandschutzrechtliche Anforderungen, die Vorgaben des Wohn- und Teilhabegesetzes Nordrhein-Westfalen (WTG NRW), die Anforderungen der Heimaufsicht sowie pflege- und sozialrechtliche Vorgaben.

Wo die Landesbauordnung Spielraum eröffnet, kann das Sonderbaurecht enge Grenzen setzen. Und wo die Heimaufsicht Vorgaben macht, entscheidet nicht die BauO NRW, sondern das WTG NRW. Wer plant, sollte deshalb frühzeitig alle relevanten Regelwerke und Prüfstellen einbeziehen.

Schnellere Verfahren, digitale Anträge

Die Novelle will Genehmigungsprozesse beschleunigen. Dazu bindet sie qualifizierte Prüfingenieure und Sachverständige stärker ein. Fachliche Bewertungen können teilweise parallel zum Genehmigungsverfahren erfolgen. Für Träger bedeutet das mehr Planungssicherheit und die Chance auf kürzere Projektlaufzeiten. Zugleich wächst die Bedeutung einer qualifizierten und frühzeitigen Planung. Wer Fachleute, Betreiber, Brandschutzsachverständige und Behörden früh einbindet, erkennt Konflikte rechtzeitig – gerade bei komplexen Umbauten im laufenden Betrieb.

Auch die Digitalisierung rückt in den Fokus. Bauanträge sollen künftig grundsätzlich digital eingereicht und bearbeitet werden. Bei größeren Projekten im Pflege- und Gesundheitsbereich verkürzen sich Bearbeitungszeiten, die Transparenz in komplexen Projektstrukturen wächst, und Informationen fließen schneller.

Wer bestehende Gebäude erhält, spart Ressourcen und vermeidet Emissionen aus Neubau und Abriss.

Was Träger jetzt prüfen sollten

Die wichtigste Änderung liegt nicht in einer Absenkung der Barrierefreiheit, sondern in einer veränderten Genehmigungsphilosophie. An die Stelle eines am Neubau orientierten Maßstabs tritt eine Verhältnismäßigkeitsprüfung, die die Besonderheiten des Bestands stärker berücksichtigt. Für Träger und Wohlfahrtsverbände eröffnet sich damit die Chance, bestehende Standorte weiterzuentwickeln und neue Projekte wirtschaftlich tragfähig umzusetzen.

Besonders profitieren Vorhaben, bei denen Bestandsgebäude in Pflegeeinrichtungen oder Seniorenwohnanlagen umgewandelt werden, bestehende Einrichtungen erweitert oder aufgestockt werden sollen oder kurzfristig zusätzlicher Wohn- und Pflegeraum benötigt wird. Die Gesetzesänderung allein ersetzt jedoch keine sorgfältige Projektentwicklung. Prüfen Sie geplante Investitions- und Modernisierungsvorhaben schon heute im Licht der neuen Rechtslage. Projekte, die bislang wegen hoher Anpassungskosten oder unklarer Genehmigungsanforderungen zurückgestellt wurden, lohnen unter den neuen Rahmenbedingungen eine wirtschaftliche Neubewertung. ■



Foto: Soleo

Ralf Weinholt,
Geschäftsführer
Soleo GmbH,
Düsseldorf

Kontakt:
ralf.weinholt@soleo-gmbh.de