
(Paderborn) würde der vorläufige Projektgewinn bei einer reduzierten Nutzungsfläche von 3,12 % auf 12,81 % steigen. Eine geringere Einbettzimmerquote von 80 % hätte eine Steigerung von 1,58 Prozentpunkten zur Folge.

In manchen Bundesländern bestehen auch Regelungen bezüglich der Heimgröße. In Baden-Württemberg ist nach § 2 Abs. 2 LHeimBauVO ein Pflegeheim mit einer Kapazität von maximal 100 Pflegebedürftigen zulässig, wohingegen diese Grenze in Nordrhein-Westfalen nach § 20 Abs. 2 GEPA NRW bei 80 Pflegebedürftigen liegt. Würde beispielsweise im Berechnungsbeispiel in sehr zentraler Lage in Düsseldorf mit 100 Pflegebetten kalkuliert, würde sich der vorläufige Projektverlust von -4,01 % auf -0,31 % verbessern. Auch in Paderborn in zentraler Lage würde der vorläufige Projektgewinn bei 100 Betten von 3,12 % auf 5,01 % steigen.

In Hamburg (§ 7 Abs. 4 WBBauVO), Hessen (§ 11 Abs. 3 HGBPAV), Nordrhein-Westfalen (§ 8 Abs. 7 WTG DVO), Rheinland-Pfalz (§ 7 LWTGDVO) und Schleswig-Holstein (§ 4 Abs. 3 SbStG-DVO) wird zudem vorgeschrieben, in welcher Form Außenbereiche vorhanden sein müssen.

Es existieren zahlreiche weitere uneinheitliche Detailregelungen für Sanitärbereiche, Gemeinschaftsbereiche, Pflegebäder, Nebenräume, zusätzliche Zimmer, Abschiedsräume, Therapieräume, Besuchertoiletten, Türen, Fenster, Flure, Erreichbarkeit der Ebenen, Beleuchtung, Raumtemperatur, Kommunikationsanlagen, Lagerräume, Fäkalienspülräume, Aufzüge, Fußböden, Gebäudezugänge, Zimmerausrichtung, Küche und sogar für Anforderungen zur Gewährleistung der privaten Sicherheit.

4.3. HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der föderalen Kompetenzverteilung beim Heimrecht ist eine Harmonisierung seit der Föderalismusreform I im Jahr 2006 nicht möglich. Demnach müsste für eine Harmonisierung auf Bundesebene der Art. 74 Abs. 1 Nr. 7 GG dahingehend geändert werden, dass das Heimrecht wieder der Bundesgesetzgebung unterfällt. Eine andere, vermeintlich einfachere Möglichkeit bestünde darin, dass sich einzelne Länder auf einheitliche Mindeststandards einigen und ihre eigenen Ländergesetze entsprechend anpassen.

Da die Übertragung des Heimgesetzes auf die Länder auch auf den Überlegungen zu der Föderalismusreform I fußt, sollte in Anbetracht des erheblichen Bedarfs an Pflegeheimen in Zukunft und der heterogenen Entwicklung der Standards in den einzelnen Bundesländern überprüft werden, ob die Überlegungen der Föderalismusreform I von 2006 weiterhin diese Nachteile aufwiegen. Im Lichte dieser Situation könnte überprüft werden, ob ein Handeln auf Bundesebene erforderlich wäre, um diese Situation zu entschärfen und einheitliche Regelungen bereitstellen, wenn eine Verständigung der Länder nicht stattfindet. Sollten sich die Länder nicht auf einheitliche Regelungen einigen können, so wäre