**Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot

(BWB)

Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (BWB)

RdErl. d. Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
- IV.2 - 2210 - 145/15 vom 27.03.2015 -

Präambel

Für Menschen, die aufgrund ihrer Behinderung auf ein Leben in Einrichtungen mit einem umfassenden Angebot an Betreuungsleistungen und hauswirtschaftlicher Versorgung angewiesen sind, fördert das Land gemäß diesen Bestimmungen den Bau von Wohnraum für Einrichtungen, die durch die nachfolgenden Qualitätsvorgaben in besonderem Maß geeignet sind, die Voraussetzungen für gesellschaftliche Teilhabe und Inklusion der Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne der UN-Behindertenrechtskonvention zu erfüllen.

1
Rechtsgrundlagen

Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) und der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) vom 26.1.2006 (MBl. NRW. S. 116) in den jeweils geltenden Fassungen und dieser Bestimmungen bewilligt.

2
Fördergegenstand und bauliche Maßnahmen

2.1
Fördergegenstand

Gefördert werden:
a) die Neuschaffung von Wohnplätzen (Nummer 2.2),
b) zusätzliche Gemeinschaftsräume (Nummer 4.2.1),
c) Aufzüge (Nummer 4.2.2),
d) besondere behindertengerechte Außenanlagen (Nummer 4.2.3),
e) Passivhausstandard (Nummer 4.2.4),
f) die Erstausstattung mit festen Einbauten (Nummer 4.2.5),
g) zusätzliche Bäder (Nummer 4.2.6),
h) Besucher-WCs (Nummer 4.2.7),
i) besondere Haustechnik/-elektronik (Nummer 4.2.8).

Zusätzlich können pro Einrichtung maximal zwei Wohnplätze für Gäste oder für die Nutzung in Krisensituationen gefördert werden.

Nicht gefördert werden vollstationäre Pflegeeinrichtungen, Tages-, Nacht- und Kurzzeitpflegeplätze im Sinne von SGB XI.

2.2
Förderfähige bauliche Maßnahmen

Als Neuschaffung im Sinne der Nummer 2.1 Buchstabe a) gelten Baumaßnahmen
a) in neuen selbständigen Gebäuden (Neubau),
b) zur Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder
c) zur Änderung von bestehenden Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

Maßnahmen nach b) und c) werden nur gefördert, wenn Neubaustandard gemäß Nummer 3 erreicht wird.

Die Neuschaffung von Wohnplätzen durch Baumaßnahmen in vorhandenen Gebäuden oder Gebäudeteilen (z.B. Änderung vorhandener Einrichtungen oder vorhandener Wohnungen), für deren Bau oder Modernisierung Fördermittel des Landes oder des Bundes eingesetzt worden sind, wird nur gefördert, wenn die gewährten Fördermittel vor Beginn der Baumaßnahmen vollständig zurückgezahlt worden sind oder zurückgezahlt werden.

3
Qualitätsvorgaben bei der Neuschaffung von Wohnplätzen

Die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) vom 2. Oktober 2014 (GV, NRW. S. 625/SGV. NRW. 820) und Verordnung zur Durchführung des Wohn- und Teilhabegesetzes (Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung – WTG DVO) vom 23. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 685/SGV. NRW. 820), insbesondere an die Wohnqualität gemäß §§ 4 Abs. 6 und 20 WTG und §§ 6,7 und 8 WTG DVO, sind einzuhalten.

Ergänzend sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

3.1
Barrierefreiheit

Bei der Planung und Ausstattung von Gebäuden mit geförderten Wohnplätzen ist die DIN 18040-2 (Wohnungen) ohne Markierung R einzuhalten und bei Wohnplätzen, die für Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer zweckbestimmt sind, die DIN 18040-2 einschließlich aller mit R markierten Regelungen. Nummer 5.5.6 der DIN 18040-2 findet keine Anwendung. Einrichtungen mit mehreren Ebenen müssen mit einem Aufzug ausgestattet sein, der alle Ebenen stufenlos verbindet.

3.2
Begrenzung der Platzanzahl an einem Standort

An einem Standort darf Wohnraum für bis zu 24 Menschen mit Behinderungen errichtet werden. Dabei sind alle auf dem Grundstück, auf einem Nachbargrundstück oder in der näheren Umgebung vorhandenen und geplanten stationär oder ambulant betreuten Wohnformen für Menschen mit Behinderungen anzurechnen.
Abweichend von Satz 1 werden Wohnplätze gefördert, wenn die Baumaßnahme der Anpassung vorhandener Einrichtungen an die heutigen Wohnstandards im Sinne dieser Bestimmungen dient und Bestandteil eines Gesamtkonzeptes zur Verkleinerung einer bestehenden Großanlage ist. Das Gesamtkonzept ist mit dem überörtlichen Träger der Sozialhilfe und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.

3.3
Raumprogramm

3.3.1
Wohnplätze als Individualplätze

Individualplätze sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, ein Duschbad und WC und eine Kochgelegenheit erhalten. Für die Individualplätze ist pro Gebäude mindestens ein zusätzlicher Gemeinschaftsraum und ein Vorrats- oder Abstellraum vorzusehen.
Es ist entweder ein Freisitz (Terrasse, Balkon, Loggia) vor jedem Wohnschlafraum oder ein

Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Bewohnerschaft des Gebäudes vorzusehen.

3.3.2
Gruppenbezogene Wohnplätze

Gruppenbezogene Wohnplätze sollen in Wohngruppen für höchstens acht Personen gegliedert werden. Der Mindestraumbedarf einer Wohngruppe beträgt:

a) für jede Person ein Wohnschlafraum mit eigenem Duschbad und WC (keine Tandembäder),
b) ein Wohngruppenraum,
c) eine Gruppenküche, dem Wohngruppenraum zugeordnet,
d) ein Vorrats- und Abstellraum,
e) ein Freisitz (Terrasse, Balkon, Loggia) vor dem Wohngruppenraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Wohngruppe oder ein Freisitz vor jedem Wohnschlafraum.

3.3.3
Anforderungen an Wohnschlafräume und Wohngruppenräume

Ein Wohnschlafraum muss ohne Anrechnung der Fläche des Bades mindestens 14 m², für Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer mindestens 16 m² groß sein. Weder Wohnschlafräume noch Gemeinschaftsräume nach Nummer 3.3.1 oder Wohngruppenräume nach Nummer 3.3.2 dürfen reine Nordlage haben.

3.3.4
Zusätzliche Räume

In jedem Wohngebäude sind ein zusätzliches Bad (z.B. Pflege- oder Wellnessbad) mit einer freistehenden Badewanne und ein rollstuhlgerechtes Besucher-WC vorzusehen. Je nach den Erfordernissen im Einzelfall können zum Beispiel zusätzlich

a) Verwaltungsräume (z.B. Einrichtungsleitungs- oder Personalraum, Besprechungs-, Besuchsraum),

b) zusätzliche Gemeinschaftsräume wie Räume für tagesstrukturierende Maßnahmen, Therapieräume, Freizeit- und Hobbyräume und für diese Gemeinschaftsbereiche ausreichende WC-Anlagen,

c) Abstelllager, Vorratsflächen, Wasch- und Trockenräume
errichtet werden.

3.4
Städtebauliche Qualitäten

Die Grundstücke und Gebäude müssen den städtebaulichen Kriterien der Nummern 1.1 und 3.2 Sätze 3 und 4 der Anlage 1 WFB entsprechen und sind mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel möglichst in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.

3.5
Energetischer Standard

Es gilt Nummer 1.7 Anlage 1 WFB.

3.6
Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzichte

In Gebieten, in denen mit der Einwirkung des Bergbaus auf die Erdoberfläche zu rechnen ist, oder in denen oberflächennahe Grubenbaue vorhanden sein können, ist gemäß Nummer 3.4 Anlage 1 WFB zu verfahren.

4
Art und Höhe der Förderung der Neuschaffung von Wohnplätzen

Zur Förderung der Neuschaffung von Wohnplätzen (Nummern 3.3.1 und 3.3.2) können folgende Baudarlehen pro Wohnplatz gewährt werden:

4.1
Grundpauschale

1	2	3
Grundpauschale je Wohnplatz	Neubau Nummer 2.2 a)	Neuschaffung im Bestand Nummer 2.2 b) und c)
barrierefrei	33.000 Euro	25.500 Euro
Uneingeschränkte Rollstuhlnutzung	39.000 Euro	31.500 Euro

Für Standortaufbereitung und für wohnungswirtschaftliche Quartiersmaßnahmen können neben der Grundpauschale nach dieser Tabelle Darlehen nach den Nummern 2.5.2.7 und 4 WFB gewährt werden.

4.2
Zusatzdarlehen

4.2.1
Zusatzdarlehen für zusätzliche Gemeinschaftsräume

Für die Schaffung von zusätzlichen Gemeinschaftsräumen gemäß den Nummern 3.3.1 Satz 2 und 3.3.4 Buchstabe b) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 800 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, maximal 160.000 Euro, gewährt werden.

4.2.2
Zusatzdarlehen für Aufzüge

Wird ein Aufzug oder werden mehrere Aufzüge geschaffen, der oder die den Anforderungen der Nummer 4.3.5 DIN 18040-2 entsprechen, kann ein Zusatzdarlehen gewährt werden. Pro Aufzug beträgt die Pauschale 40.000 Euro für 2 erschlossene Ebenen zuzüglich von 10.000 Euro für jede weitere erschlossene Ebene. Für die Schaffung eines Aufzuges, der für den Liegendtransport geeignet ist (Mindestmaße 1,10 mal 2,10 m), beträgt die Pauschale 55.000 Euro für 2 erschlossene Ebenen zuzüglich von 10.000 Euro für jede weitere erschlossene Ebene.

4.2.3
Zusatzdarlehen für besondere behindertengerechte Außenanlagen

Für die Schaffung von Außenanlagen, die auf die besonderen Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen ausgerichtet sind (z.B. Gärten mit besonderen Gestaltungselementen oder Schutzvorrichtungen), kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 v. H. der Herstellungs-

kosten, maximal in Höhe von 200 Euro pro Quadratmeter gestalteter Fläche, gewährt werden. Für den Kostennachweis gilt Nummer 4.5 WFB entsprechend.

4.2.4
Zusatzdarlehen für Passivhausstandard

Für Gebäude mit Passivhausstandard (Nummer 1.7 Sätze 2 bis 4 Anlage 1 WFB) kann ein Zusatzdarlehen von 5.000 Euro pro Wohnplatz gewährt werden.

4.2.5
Zusatzdarlehen für Einrichtungsgegenstände

Für die Erstausstattung eines Wohnplatzes mit festen Einbauten gemäß DIN 276-1 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von maximal 3.500 Euro pro Wohnplatz gewährt werden. Das Kostennachweisverfahren nach Nummer 4.5 WFB ist entsprechend anzuwenden.

4.2.6
Zusatzdarlehen für zusätzliche Bäder

Für die Schaffung von zusätzlichen Bädern gemäß Nummer 3.3.4 Satz 1 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 20.000 Euro pro zusätzlichem Bad gewährt werden.

4.2.7
Zusatzdarlehen für Besucher-WCs

Für die Schaffung von Besucher-WCs gemäß Nummer 3.3.4 Satz 1 kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 2.000 Euro pro Besucher-WC gewährt werden.

4.2.8
Zusatzdarlehen für besondere Haustechnik/-elektronik

Für besondere Haustechnik/-elektronik, die wegen der Art der Behinderung der gemäß Nutzungskonzept aufzunehmenden Menschen erforderlich ist (Nr. 9 Satz 3 Buchst. c), kann ein Zusatzdarlehen gewährt werden. Pro Gebäude beträgt die Pauschale 5.000 Euro zuzüglich 1.000 Euro pro Wohnplatz in dem Gebäude.

4.2.9
Rundung der Förderdarlehen

Bei der Berechnung von flächenbezogenen Zusatzdarlehen (Nummern 4.2.1 und 4.2.3) ist von der auf volle m² aufgerundeten Fläche auszugehen. Das so ermittelte Zusatzdarlehen ist auf volle 100 Euro aufzurunden.

5
Einzelmaßnahmen in bestehenden Einrichtungen

Die Darlehen nach Nummer 4.2 mit Ausnahme der Darlehen nach den Nummern 4.2.4 und 4.2.5 können für bestehende Einrichtungen auch gesondert gewährt werden.

6
Darlehensbedingungen

Die Darlehen nach Nummer 4.1 und 4.2 werden zu folgenden Bedingungen gewährt:

a) Für die Dauer der Zweckbindung ist das Baudarlehen bei der Förderung in Gemeinden der Mietniveaus 1 und 2 mit 0,5 v.H. und bei der Förderung in Gemeinden der Mietniveaus 3 und 4 mit 0 v.H. bis zum Ablauf des 10. Jahres, danach mit 0,5 v.H. zu verzinsen. Das Mietniveau der Gemeinde ergibt sich aus Tabelle 1 im Anhang zu den WFB. Nach Ablauf der Zweckbindung wird das Baudarlehen marktüblich verzinst.

b) Das Darlehen ist mit jährlich 2 v.H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

c) Unbeschadet der für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde zu zahlenden Gebühren ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 v.H. des bewilligten Darlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 v.H. des bewilligten Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Baudarlehens um 50 v.H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben; Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

Für Darlehen nach Nummer 5 gelten die oben aufgeführten Bedingungen mit Ausnahme des Tilgungssatzes; dieser beträgt 4 v.H.

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt in drei Raten, und zwar 20 v.H. bei Baubeginn, 45 v.H. nach Fertigstellung des Rohbaus und 35 v.H. bei abschließender Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit.

Für das Verfahren gilt Nummer 8 WFB sinngemäß.

7
Zweckbindung

Die geförderten Wohnplätze sind für die Dauer von 20 Jahren ausschließlich zur Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderungen zu nutzen. § 13 Abs. 1 WFNG NRW findet keine Anwendung. Die Zweckbindung beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnplätze im Gebäude folgt.

Die geförderten Wohnplätze dürfen bei Bedarf mit Zustimmung des für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums in Mietwohnraum für Menschen mit Behinderungen umgenutzt werden. Der Verfügungsberechtigte ist in der Förderzusage zu verpflichten, im Fall der genehmigten Umnutzung

a) den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung an Menschen mit Behinderungen zu überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG NRW nicht überschreitet,

b) im Mietvertrag höchstens die Miete zu vereinbaren, die im Jahr der für die Wohnplätze erteilten Förderzusage gemäß WFB für vergleichbaren Mietwohnraum bei Erstbezug maßgeblich war, zuzüglich der nach WFB zulässigen Mietsteigerungen,

c) die Umwandlung der Wohnplätze in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

8
Allgemeine Grundsätze

Es gelten die allgemeinen Förder- und Finanzierungsgrundsätze nach den Nummern 1 und 9 WFB sinngemäß mit nachfolgenden Abweichungen.

8.1
Förderempfängerin, Förderempfänger

Werden die Wohnplätze nicht von der Förderempfängerin bzw. dem Förderempfänger betrieben (sogenanntes Investorenmodell), hat diese bzw. dieser sich zu verpflichten, während

der Dauer der Zweckbindung von der Betreiberin bzw. dem Betreiber keine höhere als die vom Landschaftsverband unter Berücksichtigung der Fördermittel festgesetzte Miete zu verlangen und die Zweckbindung vertraglich auf die Betreiberin bzw. den Betreiber zu übertragen.

8.2
Eigenleistung

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 10 v.H. der Gesamtkosten in Form von eigenen Geldmitteln zu erbringen.

9
Antragsverfahren

Es gelten die Verfahrensregelungen der Anlage 2 WFB sinngemäß mit nachfolgenden Besonderheiten.

Die Vorplanung ist vor förmlicher Antragstellung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen. Zur Abstimmung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

a) ein Lageplan,

b) vermaßte Baupläne im Maßstab 1:100,

c) ein Nutzungskonzept des Trägers der Einrichtung, das den Zielsetzungen dieser Bestimmungen entspricht und mit dem überörtlichen Träger der Sozialhilfe abgestimmt ist,

d) eine Bestätigung des Trägers der Einrichtung, dass die geplanten Wohnplätze nicht als stationäre Pflegeeinrichtung i. S. des SGB XI betrieben werden,

e) eine Bestätigung des überörtlichen Trägers der Sozialhilfe, dass für die zur Förderung vorgesehenen Wohnplätze und ggf. für zusätzliche Gemeinschaftsräume ein Bedarf besteht und der vorgesehene Standort geeignet ist,

f) eine Bestätigung der WTG-Behörde, dass die Planung die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß WTG und WTG DVO erfüllt.

10
Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung

10.1
Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 01. April 2015 in Kraft. Sie sind von diesem Zeitpunkt an allen Förderzusagen unter Beachtung der nachfolgenden Übergangsregelung zu Grunde zu legen. Zugleich treten die Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung (BWB) vom 2. Juni 2007 außer Kraft.

10.2
Übergangsregelung

Abweichend hiervon darf zur Förderung von Objekten, deren Vorplanung vor förmlicher Antragstellung bereits vor dem 01. April 2015 mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abgestimmt und für die dabei die Förderung in Aussicht gestellt worden ist, auf Antrag eine Förderzusage auf Grundlage der Bestimmungen in der Fassung vom 19. Februar 2014 erteilt werden.