

**Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum
für Menschen mit Behinderung
(BWB)**

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr

- IVA2-2210-693/07 - v. 2.6.2007

- zuletzt geändert durch RdErl. v. 10.4.2013 - IV.2-2210-97/13

1 Förderzweck und Rechtsgrundlagen

Menschen mit Behinderung benötigen Wohnraum, der ihnen die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglicht und ihren spezifischen Bedürfnissen entspricht.

Ziel ist es, auch für Menschen mit schwerer Behinderung Wohnformen von guter Wohnqualität an integrierten Standorten zu schaffen und bestehende stationäre Einrichtungen der Behindertenhilfe an den demographischen Wandel anzupassen.

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) in der jeweils geltenden Fassung, der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) und dieser Bestimmungen bewilligt.

2 Fördergegenstand und bauliche Maßnahmen

2.1 Fördergegenstand

Gefördert werden:

- a) die Neuschaffung von Wohnheimplätzen,
- b) die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen,
- c) der Einbau von Aufzügen und
- d) die Errichtung von besonderen behindertengerechten Außenanlagen in Wohnheimen für Menschen mit Behinderung.

Wie Wohnheimplätze werden pro Wohnheim maximal zwei zusätzliche Räume für Gäste oder zur Nutzung in Krisensituationen gefördert. Tages-, Nacht- oder Kurzzeitpflegeplätze und vollstationäre Pflegeeinrichtungen werden nach diesen Bestimmungen nicht gefördert. Der Nachweis, dass es sich um Wohnheimplätze im Sinne von

Satz 1 handelt, gilt durch Bestätigung des Einrichtungsträgers gemäß Nummer 8 Buchstabe c) als erbracht.

2.2 Förderfähige bauliche Maßnahmen

Als Neuschaffung im Sinne der Nummer 2.1 Buchstaben a) und b) gelten Baumaßnahmen, durch die Wohnheimplätze oder Gemeinschaftsräume

- a) in neuen selbständigen Gebäuden (Neubau),
 - b) durch Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder
 - c) durch Änderung von stationären Einrichtungen der Behindertenhilfe zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse
- neu geschaffen werden.

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

3 Art und Höhe der Förderung der Neuschaffung von Wohnheimplätzen

Zur Förderung der Neuschaffung von Wohnheimplätzen (Nummern 3.1 und 3.2 der Anlage) können folgende Baudarlehen pro Platz gewährt werden:

3.1 Grundpauschale:

1	2	3
Grundpauschale je Wohnheimplatz	Neubau Nummer 2.2 a)	Neuschaffung im Bestand Nummer 2.2 b) und c)
barrierefrei	29.000 Euro	21.500 Euro
uneingeschränkte Rollstuhlnutzung	35.000 Euro	27.500 Euro

Neben der Grundpauschale nach Spalte 2 der Tabelle kann ein Brachflächendarlehen nach Nummer 4 WFB gewährt werden.

3.2 Zusatzdarlehen

3.2.1 Zusatzdarlehen für Gemeinschaftsräume

Für die Neuschaffung von Gemeinschaftsräumen gemäß Nummer 3.4 Buchstabe b) der Anlage kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 500 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche der Gemeinschaftsräume, maximal 100.000 Euro, gewährt werden.

3.2.2 Zusatzdarlehen für Aufzüge

Wird ein Aufzug oder werden mehrere Aufzüge errichtet, der oder die den Anforderungen der Nummer 4.3.5 DIN 18040-2 entsprechen, kann ein Zusatzdarlehen von 2.500 Euro pro gefördertem Wohnheimplatz, der durch den Aufzug erschlossen wird, höchstens 50.000 Euro pro Aufzug gewährt werden. Für den Einbau eines Aufzuges, der für den Liegendtransport geeignet ist (Mindestmaße 1,10 mal 2,10 m), beträgt das Zusatzdarlehen 3.300 Euro pro gefördertem Wohnheimplatz, maximal 65.000 Euro.

3.2.3 Zusatzdarlehen für besondere behindertengerechte Außenanlagen

Für die Herstellung solcher Außenanlagen, die an den besonderen Bedürfnissen von Menschen mit Behinderung ausgerichtet sind (z.B. Gärten mit besonderen Gestaltungselementen oder Schutzvorrichtungen), kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 v. H. der Herstellungskosten, maximal in Höhe von 200 Euro pro Quadratmeter gestalteter Fläche gewährt werden. Für den Kostennachweis gilt Nummer 4.5 WFB entsprechend.

3.2.4 Zusatzdarlehen für Passivhausstandard

Für Gebäude mit Passivhausstandard (Nummer 1.7 Satz 5 Anlage 1 WFB) kann ein Zusatzdarlehen von 2.500 Euro pro Platz gewährt werden.

3.2.5 Zusatzdarlehen für Einrichtungsgegenstände

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

4 Art und Höhe der Förderung bei der Nachrüstung bestehender Einrichtungen der Behindertenhilfe

Zur Anpassung bestehender Einrichtungen der Behindertenhilfe an geänderte Wohnbedürfnisse können die Darlehen nach Nummer 3.2 auch gesondert gewährt werden. Für die Berechnung des Aufzugsdarlehens ist auf die Anzahl der durch den Aufzug erschlossenen Wohnheimplätze abzustellen.

5 Darlehensbedingungen

Die Darlehen nach Nummer 3.1 und 3.2 werden zu folgenden Bedingungen gewährt:

- a) Für die Dauer der Zweckbindung ist das Baudarlehen bei der Förderung von Wohnheimen in Gemeinden der Mietniveaus 1 und 2 mit 0,5 v.H. und bei der Förderung von Wohnheimen 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 Wohnungsbauförderungsanstalt zu entrichten.

Für Darlehen nach Nummer 4 in Verbindung mit Nummer 3.2 gelten die oben aufgeführten Bedingungen mit Ausnahme des Tilgungssatzes; dieser beträgt 4 v.H.

Die Auszahlung des Darlehens 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 entsprechend.

6 Zweckbindung

Die geförderten Wohnheimplätze sind für die Dauer von 20 Jahren ausschließlich zur Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderung zu nutzen. Die Zugehörigkeit zu diesem Personenkreis ist nicht durch Wohnberechtigungsschein nach zuweisen. Die Zweckbindung beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnheimplätze im Gebäude folgt. Bei vorzeitiger Rückzahlung findet § 22 Absatz 2 WFNG NRW entsprechende Anwendung.

Die geförderten Wohnheimplätze dürfen bei Bedarf mit Zustimmung des für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums in Mietwohnraum für Menschen mit Behinderung 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 Behinderung zu überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 WFNG NRW nicht überschreitet,
- b) im Mietvertrag höchstens die Miete zu vereinbaren, die im Jahr der für die Wohnheimplätze erteilten Förderzusage gemäß WFB für vergleichbaren Mietwohnraum bei Erstbezug maßgeblich war, zuzüglich der nach WFB zulässigen Mietsteigerungen,
- c) die Umwandlung der Wohnheimplätze in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

7 Allgemeine Grundsätze

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

7.1 Förderempfängerin oder Förderempfänger

Werden die Wohnheimplätze nicht von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger betrieben, hat diese bzw. dieser sich zu verpflichten, während der Dauer der Zweckbindung von der Betreiberin oder dem Betreiber keine höhere als die vom Landschaftsverband unter Berücksichtigung der Fördermittel festgesetzte Miete zu verlangen und die Belegungsbindung vertraglich auf die Betreiberin oder den Betreiber zu übertragen.

7.2 Eigenleistung

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

8 Antragsverfahren

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

Dem Antrag zur Förderung der Neuschaffung von Wohnheimplätzen sind zusätzlich folgende Unterlagen beizufügen:

- a) eine Bestätigung des überörtlichen Trägers der Sozialhilfe, dass für die zur Förderung vorgesehenen Wohnheimplätze – ggf. auch für die anderen förderfähigen Heimplätze – ein Bedarf besteht und der vorgesehene Standort geeignet ist;

- b) ein Nutzungskonzept des Wohnheimträgers, das den Zielsetzungen dieser Bestimmungen entspricht und mit dem überörtlichen Träger der Sozialhilfe abgestimmt ist;
- c) eine Bestätigung des Wohnheimträgers, dass die geplanten Wohnheimplätze nicht als Pflegeeinrichtungen gemäß Nummer 2.1 Satz 3 betrieben werden.

Zwecks Koordinierung beabsichtigter Mischfinanzierungen ist die Vorplanung vor förmlicher Antragsstellung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.

9 In-Kraft-Treten

Diese Bestimmungen treten am 10. April 2013 in Kraft. Sie sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen zu Grunde zu legen. Bei der Förderung von Objekten, deren Planung bereits vor dem 31. Dezember 2012 abgeschlossen und abgestimmt worden ist, finden auf Antrag diese Bestimmungen in der Fassung vom 21. März 2012 Anwendung.

Anlage : Qualitätsvorgaben bei der Neuschaffung von Wohnheimplätzen**1 Barrierefreiheit**

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

2 Begrenzung der Platzanzahl an einem Standort

An einem Standort (im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu anderen Wohnheimplätzen) darf die Zahl von 24 Wohnheimplätzen einschließlich bereits vorhandener Wohnheimplätze nicht überschritten werden. Abweichend von Satz 1 werden Wohnheimplätze gefördert, wenn die Baumaßnahme der Anpassung vorhandener Wohnheime an die heutigen Wohnstandards im Sinne dieser Bestimmungen dient und Bestandteil eines Gesamtkonzeptes zur Verkleinerung der Großanlage ist. Das Gesamtkonzept ist mit dem überörtlichen Träger der Sozialhilfe und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.

3 Raumprogramm**3.1 Individualplätze**

Individualplätze sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, einen Sanitärraum und eine Kochgelegenheit erhalten. Für die Bewohner und Bewohnerinnen von Individualplätzen ist in dem Wohnheim mindestens ein Gemeinschaftsraum und ein Vorrats- oder Abstellraum vorzusehen.

3.2 Gruppenbezogene Wohnheimplätze

Wohnheimplätze für Wohngruppen sollen so geplant werden, dass die Gruppengröße von acht Personen nicht überschritten wird. Der Mindestraumbedarf einer Wohngruppe beträgt:

- a) für jede Person ein Wohnschlafraum,
- b) Sanitärräume, die jeweils nicht mehr als zwei Wohnplätzen zugeordnet sind,
- c) ein gemeinsamer Wohnraum,
- d) eine Gruppenküche, dem Wohnraum zugeordnet,

e) ein Vorrats- und Abstellraum.

In dem Wohnheimgebäude ist zusätzlich ein Badezimmer mit einer freistehenden Badewanne vorzusehen.

3.3 Größe der Wohnschlafräume

Wohnschlafräume müssen als Einzelzimmer errichtet werden und mindestens 14 m², für Rollstuhlnutzer 16 m², groß sein.

3.4 Zusätzliche Räume

Je nach den Erfordernissen im Einzelfall können zum Beispiel zusätzlich

- a) Verwaltungsräume (z.B. Heimleitungs- oder Personalraum, Besprechungs-, Besuchsraum),
- b) Therapieräume, Freizeit- und Hobbyräume, für große Gemeinschaftsbereiche ausreichende WC-Anlagen,
- c) Abstelllager, Vorratsflächen, Wasch- und Trockenräume vorgesehen werden.

4 Städtebauliche Qualitäten

Gebäude mit geförderten Wohnheimplätzen müssen den städtebaulichen Kriterien der Nummern 1.1 und 3.2 Sätze 3 bis 5 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.

5 Energetischer Standard

Bei der Förderung des Neubaus von Gebäuden mit Wohnheimplätzen ist der energetische Standard gemäß Nummer 1.7 Satz 1 Anlage 1 WFB zu erfüllen.

6 Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzicht

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