



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2007 Nr. 18](#)
Veröffentlichungsdatum: 02.06.2007
Seite: 413

I

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

2370

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

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.

Grundlage für die Förderung ist das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) und die Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (VO WoFG NRW).

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 behindertengerechten Außenanlagen
- in Wohnheimen für Menschen mit Behinderung.

Wie Wohnheimplätze werden Räume für Gäste 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) werden folgende Baudarlehen pro Platz gewährt:

3.1

Grundpauschale:

1	2	3
---	---	---

Grundpauschale je Wohnheimplatz	Neubau Nummer 2.2 a)	Neuschaffung im Bestand Nummer 2.2 b) und c)
barrierefrei DIN 18025 Teil 2	24.000 Euro	18.000 Euro
Rollstuhlbenutzer DIN 18025 Teil 1	29.000 Euro	23.000 Euro

Neben der Grundpauschale nach Spalte 2 der Tabelle kann ein Brachflächendarlehen nach Nummer 4 der Wohnraumförderungsbestimmungen (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, kann ein Zusatzdarlehen von 2.100 Euro pro gefördertem Wohnheimplatz, der durch den Aufzug erschlossen wird, höchstens 46.200 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 3.000 Euro pro gefördertem Wohnheimplatz, maximal 60.000 Euro.

3.2.3

Zusatzdarlehen für 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.

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) Das Darlehen ist mit einem Zinssatz, der zwei Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, maximal mit 6 v.H. zu verzinsen. Für die Dauer der Zweckbindung wird der Zinssatz auf 0,5 v.H. gesenkt.

b) Das Darlehen ist mit jährlich 1 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.

6

Zweckbindung

Die geförderten Wohnheimplätze sind für die Dauer von 20 Jahren ausschließlich zur Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderung zu nutzen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW um bis zu 40 v.H. überschreitet. Die Frist beginnt mit dem ersten Tag des Monats der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnheimplätze im Gebäude folgt. Bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen bleibt die Zweckbindung bis zum Ablauf des 5. Jahres nach Rückzahlung bestehen, längstens bis zum planmäßigen Bindungsablauf.

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 örtlichen und 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 örtlichen und 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 mit Wirkung vom 1. Juli 2007 in Kraft. Sie sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen zu Grunde zu legen. Gleichzeitig treten die Bestimmungen zur Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen (Wohnheimbestimmungen – WHB) des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 5.6.2003 (SMBl. NRW. 2370) außer Kraft.

-MBI. NRW. 2007 S. 413

Anlagen

Anlage 1 (Anlage)

[URL zur Anlage \[Anlage\]](#)