



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2020 Nr. 4](#)
Veröffentlichungsdatum: 04.02.2020
Seite: 60

I

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

2370

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

Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung

- 402-2210-26/20 -

Vom 4. Februar 2020

Präambel

Für Menschen mit Behinderungen, die das Angebot an Betreuungsleistungen und hauswirtschaftlicher Versorgung in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot nutzen, fördert das Land gemäß diesen Bestimmungen den Bau von Wohnraum für Einrichtungen, die durch die nachfolgenden Qualitätsvorgaben in besonderem Maße geeignet sind, die Voraussetzungen für gesellschaftliche Teilhabe und Inklusion der Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit

Behinderungen zu erfüllen, welches mit dem Gesetz zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie zu dem Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (BGBl. II 2008 S. 1419) umgesetzt wurde.

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](#)) in der jeweils geltenden Fassung und des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Wohnraumförderungsbestimmungen“ (WFB) vom 4. Februar 2020 ([MBI. NRW. S. 65](#)), in der jeweils geltenden Fassung, und dieses Runderlasses bewilligt.

2

Fördergegenstand und bauliche Maßnahmen

2.1 Fördergegenstand

Gefördert werden:

- a) die Neuschaffung von Wohnplätzen (Nummer 2.2),
- b) Gemeinschaftsräume (Nummer 4.2.1),
- c) Aufzüge (Nummer 4.2.2),
- d) Pflegebäder (Nummer 4.2.3),
- e) besondere behindertengerechte Außenanlagen (Nummer 4.2.4),
- f) besondere Haustechnik oder Hauselektronik (Nummer 4.2.5) und
- g) Passivhausstandard (Nummer 4.2.6).

2.2 Förderfähige bauliche Maßnahmen

Als Neuschaffung im Sinne der Nummer 2.1 Buchstabe a) gelten Baumaßnahmen, durch die Wohnplätze

- a) in einem neuen selbstständigen Gebäude (Neubau),
- b) durch Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder
- c) durch Änderung von bestehenden Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse geschaffen werden.

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

Die Neuschaffung von Wohnplätzen durch Baumaßnahmen in vorhandenen Gebäuden oder Gebäudeteilen beispielsweise durch 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](#)) und Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung (WTG DVO) vom 23. Oktober 2014 ([GV. NRW. S. 686](#)) in den jeweils geltenden Fassungen, insbesondere an die Wohnqualität gemäß §§ 4 Absatz 6 und 20 WTG und §§ 6,7 und 8 WTG DVO sind einzuhalten.

Ergänzend sind die nachfolgenden Anforderungen zu erfüllen.

3.1 Barrierefreiheit

Bei der Planung und Ausstattung von Gebäuden mit geförderten Wohnplätzen ist die DIN 18040-2:2011-09 ohne Markierung R einzuhalten und bei Wohnplätzen, die für Rollstuhlnutzende zweckbestimmt sind, die DIN 18040-2:2011-09 einschließlich aller mit R markierten Regelungen. Nummer 5.5.6 der DIN 18040-2:2011-09 findet keine Anwendung. Einrichtungen mit mehreren Ebenen müssen mit einem Aufzug ausgestattet sein, der alle Ebenen schwellenlos verbindet.

3.2 Begrenzung der Nutzungsart und Anzahl der Wohnplätze

Jede Einrichtung darf maximal 24 Wohnplätze zuzüglich 4 Wohnplätze für die Nutzung in Krisensituationen oder für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen umfassen. Am selben Standort oder in der näheren Umgebung soll kein weiterer Wohnraum für Menschen mit Behinderungen vorhanden oder in Planung sein.

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 Träger der Eingliederungshilfe und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.

Vollstationäre Pflegeeinrichtungen, Tagespflegeplätze, Nachtpflegeplätze und Kurzzeitpflegeplätze im Sinne des Elften Buches Sozialgesetzbuch - Soziale Pflegeversicherung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1014) in der jeweils geltenden Fassung (SGB XI) werden nicht gefördert.

3.3 Raumprogramm

3.3.1 Wohnplätze als Individualplätze

Individualplätze sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, ein Duschbad, eine Toilette und eine Kochgelegenheit erhalten. Für die Individualplätze sind je Gebäude außerdem mindestens

- a) ein Gemeinschaftsraum,
- b) ein Vorratsraum oder Abstellraum,
- c) ein Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Wohnschlafraum oder ein Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Bewohnerschaft des Gebäudes und
- d) eine rollstuhlgerechte Toilette für Besucherinnen und Besucher vorzusehen.

3.3.2 Gruppenbezogene Wohnplätze

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

- a) für jede Person einen Wohnschlafraum mit eigenem Duschbad und Toilette, wobei Tandembäder nicht zulässig sind,
- b) einen Gemeinschaftsraum,
- c) eine dem Gemeinschaftsraum zugeordnete Gruppenküche,
- d) einen Vorratsraum oder Abstellraum und
- e) einen Freisitz wie Terrasse, Balkon oder Loggia vor jedem Wohnschlafraum oder einen Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Wohngruppe.

In jedem Gebäude ist zudem eine rollstuhlgerechte Toilette für Besucherinnen und Besucher vorzusehen.

3.3.3 Anforderungen an Wohnschlafräume und Gemeinschaftsräume

Jeder Wohnschlafraum muss ohne Anrechnung der Fläche des Bades mindestens 16 Quadratmeter groß sein. Weder Wohnschlafräume noch Gemeinschaftsräume nach Nummer 3.3.1 oder Nummer 3.3.2 dürfen reine Nordlage haben.

3.3.4 Zusätzliche Räume

In jedem Wohngebäude können zusätzliche Räume errichtet werden. Dazu zählen

- a) Verwaltungsräume wie zum Beispiel ein Einrichtungsleitungsraum, Personalraum, Besprechungsraum oder ein Besuchsraum,
- b) weitere Gemeinschaftsräume für tagesstrukturierende Maßnahmen, Therapieräume, Freizeiträume und Hobbyräume und für diese Gemeinschaftsbereiche ausreichende Toilettenanlagen, c) Abstelllager, Vorratsflächen, Wasch- und Trockenräume oder
- d) Pflegebäder mit einer freistehenden Badewanne.

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 in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.

3.5 Energetischer Standard

Für die Förderung des Passivhausstandards nach Nummer 2.1 Buchstabe g) gelten die Anforderungen der 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

Zur Förderung der Neuschaffung von Wohnplätzen nach den Nummern 3.3.1 und 3.3.2 können nachfolgende Baudarlehen je Wohnplatz gewährt werden.

4.1 Grundpauschale

Grundpauschale je Wohnplatz	Neubau Nummer 2.2 Buchstabe a)	Neuschaffung im Bestand Nummer 2.2 Buchstaben b) und c)
Barrierefrei	46 000 Euro	35 500 Euro
Uneingeschränkte Rollstuhlnutzung	54 000 Euro	43 000 Euro

Für standortbedingte Mehrkosten kann neben der Grundpauschale nach dieser Tabelle ein Darlehen nach Nummer 4 WFB gewährt werden.

4.2 Zusatzdarlehen

4.2.1 Gemeinschaftsräume

Für die Schaffung von Gemeinschaftsräumen gemäß den Nummern 3.3.1 Buchstabe a), 3.3.2 Buchstabe b) und 3.3.4 Buchstabe b) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 1 200 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, maximal 240 000 Euro, gewährt werden.

4.2.2 Aufzüge

Wird ein Aufzug oder werden mehrere Aufzüge geschaffen, der oder die den Anforderungen der Nummer 4.3.5 DIN 18040-2:2011-09 entsprechen, kann ein Zusatzdarlehen gewährt werden. Die Förderpauschale beträgt 40 000 Euro je Aufzug für zwei erschlossene Ebenen zuzüglich 10 000 Euro für jede weitere erschlossene Ebene. Für die Schaffung eines Aufzuges, der für den Liegendtransport geeignet ist (Mindestmaße 1,10 Meter mal 2,10 Meter), beträgt die Pauschale 55 000 Euro für zwei erschlossene Ebenen zuzüglich 10 000 Euro für jede weitere erschlossene Ebene.

4.2.3 Pflegebäder

Für die Schaffung von Pflegebädern mit einer freistehenden Badewanne gemäß Nummer 3.3.4 Buchstabe d) kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 20 000 Euro je Bad gewährt werden.

4.2.4 Besondere behindertengerechte Außenanlagen

Für die Schaffung von Außenanlagen, die auf die besonderen Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen ausgerichtet sind, wie beispielweise Gärten mit besonderen Gestaltungselementen oder Schutzvorrichtungen, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von 75 Prozent der Herstellungskosten, maximal in Höhe von 500 Euro pro Quadratmeter gestalteter Fläche, gewährt werden. Für den Kostennachweis gilt Nummer 4.5 WFB entsprechend.

4.2.5 Besondere Haustechnik oder Hauselektronik

Für besondere Haustechnik oder Hauselektronik, die wegen der Art der Behinderung der gemäß Nutzungskonzept aufzunehmenden Menschen erforderlich ist (Nummer 9 Satz 3 Buchstabe c), kann ein Zusatzdarlehen gewährt werden. Die Förderpauschale beträgt 7 000 Euro je Gebäude zuzüglich 1 200 Euro pro Wohnplatz in dem Gebäude.

4.2.6 Passivhausstandard

Für Gebäude mit Passivhausstandard nach Nummer 1.7 Anlage 1 WFB kann ein Zusatzdarlehen von 5 000 Euro je Wohnplatz gewährt werden.

4.2.7 Rundung der Zusatzdarlehen

Bei der Berechnung von flächenbezogenen Zusatzdarlehen (Nummern 4.2.1 und 4.2.4) ist von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Fläche der zuvor addierten Teilflächen auszugehen. Das so ermittelte Zusatzdarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

5

Einzelmaßnahmen in bestehenden Einrichtungen

Die Darlehen nach Nummer 4.2 mit Ausnahme des Darlehens nach Nummer 4.2.6 können für bestehende Einrichtungen auch gesondert gewährt werden.

6

Darlehensbedingungen

Die Darlehen nach den Nummern 4.1, 4.2 und 5 sowie für standortbedingte Mehrkosten nach Nummer 4 WFB werden zu nachfolgenden Bedingungen gewährt.

6.1 Zinsen

Für die Dauer der Zweckbindung ist das Baudarlehen mit 0 Prozent bis zum Ablauf des 15. Jahres, danach mit 0,5 Prozent zu verzinsen. Nach Ablauf der Zweckbindung wird das Baudarlehen marktüblich verzinst.

6.2 Tilgung und Tilgungsnachlass

Das Baudarlehen ist jährlich mit 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Abweichend davon wird das Baudarlehen nach Nummer 5 mit 4 Prozent getilgt.

Für die Darlehen nach den Nummern 4.1, 4.2 und 5 kann auf Antrag ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundender Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) bis zur Höhe von 25 Prozent der Darlehenssumme gewährt werden. Abweichend davon wird für das Darlehen nach Nummer 4 WFB ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 Prozent gewährt.

Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 Prozent nach Nummer 6.3 werden vom reduzierten Darlehen erhoben. Der Antrag auf Gewährung eines Tilgungsnachlasses ist zusammen mit dem Antrag auf Gewährung der Fördermittel zu stellen.

6.3 Verwaltungskosten

Unbeschadet der für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde zu zahlenden Gebühren ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 Prozent des bewilligten Darlehens einschließlich anteiligem Tilgungsnachlass und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent des bewilligten und durch den Tilgungsnachlass reduzierten Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Baudarlehens um 50 Prozent wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben. Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

6.4 Auszahlung

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt in drei Raten:

- a) 20 Prozent bei Baubeginn,
- b) 45 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und
- c) 35 Prozent bei abschließender Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit.

Abweichend davon wird das Baudarlehen für standortbedingte Mehrkosten nach Nummer 4 WFB in drei Raten wie folgt ausgezahlt:

- a) 20 Prozent bei Beginn der Maßnahme,
- b) 55 Prozent bei Abschluss der Maßnahmen und
- c) 25 Prozent nach Prüfung des Kostennachweises und Anzeige des Beginns des Baus der auf der Fläche zu errichtenden Förderobjekte.

Für das Auszahlungsverfahren gilt Nummer 8 WFB entsprechend.

7

Zweckbindung

Die geförderten Wohnplätze sind für die Dauer von 20 Jahren ausschließlich zur Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderungen zu nutzen. § 13 Absatz 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 das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in Mietwohnraum für Menschen mit Behinderungen umgenutzt werden. Die oder 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 Absatz 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 und
- c) die Umwandlung der Wohnplätze in Mietwohnraum der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

8

Allgemeine Grundsätze

Es gelten die allgemeinen Fördergrundsätze und Finanzierungsgrundsätze nach den Nummern 1 und 9 WFB entsprechend, aber mit nachfolgenden Abweichungen.

8.1 Förderempfängerin, Förderempfänger

Werden die Wohnplätze nicht von der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger betrieben (Investorenmodell), hat diese oder dieser sich zu verpflichten, während der Dauer der Zweckbindung von der Betreiberin oder dem Betreiber keine höhere als die von den entsprechenden Leis-

tungsträgern als angemessen ermittelte Miete zu verlangen und die Zweckbindung vertraglich auf die Betreiberin oder den Betreiber zu übertragen.

8.2 Eigenleistung

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

9

Antragsverfahren

Es gelten die Verfahrensregelungen der Anlage 2 WFB entsprechend 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 der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, das den Zielsetzungen dieser Bestimmungen entspricht und mit dem Träger der Eingliederungshilfe abgestimmt ist,
- d) eine Bestätigung der Trägerin oder des Trägers der Einrichtung, dass die geplanten Wohnplätze nicht als stationäre Pflegeeinrichtung im Sinne des SGB XI betrieben werden,
- e) eine Bestätigung des Trägers der Eingliederungshilfe, dass für die zur Förderung vorgesehenen Wohnplätze und gegebenenfalls für weitere Gemeinschaftsräume ein Bedarf besteht und der vorgesehene Standort geeignet ist und
- f) eine Bestätigung der für die Durchführung des WTG zuständigen Behörde, dass die Planung die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß WTG und WTG DVO erfüllt.

10

Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung

Dieser Runderlass tritt mit Wirkung vom 17. Februar 2020 in Kraft. Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten tritt der Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr „Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot“ vom 27. März 2015 ([MBL. NRW. S. 278](#)), im Folgenden BWB 2015 genannt, außer Kraft.

Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, können auf Antrag die BWB 2015 angewendet werden.

