



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2006 Nr. 8](#)
Veröffentlichungsdatum: 26.01.2006
Seite: 156

I

Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest 2006) RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr - IV B 4 – 31 – 03/2006 - v. 26.1.2006

2375

Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest 2006)

RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr
- IV B 4 – 31 – 03/2006 -
v. 26.1.2006

Inhaltsübersicht

Einleitung

1 Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

1.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck

1.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

1.3 Art und Höhe der Förderung

1.4 Darlehensbedingungen

1.5 Miete

1.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

2 Bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen

2.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck

2.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

2.3 Art und Höhe der Förderung

2.4 Darlehensbedingungen

2.5 Entgelt- und Belegungsbindungen; Zweckbindung

2.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

3 Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten

3.1 Rechtsgrundlagen und Förderzweck

3.2 Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

3.3 Art und Höhe der Förderung

3.4 Darlehensbedingungen

3.5 Miete

3.6 Weitere zu beachtende Vorschriften

4 In-Kraft-Treten und Geltungsdauer

Anlage

Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensregelungen für Fördermaßnahmen nach den Nummern 1 bis 3 der Förderrichtlinien

1 Allgemeines

- 2 Förderempfängerin bzw. Förderempfänger
- 3 Förderantrag
- 4 Förderzusage, Benachrichtigungs- und Auskunftspflichten der Bewilligungsbehörde
- 5 Durchführung und Fertigstellung der Maßnahmen
- 6 Überwachung der Bindungen
- 7 Dingliche Sicherung, Auszahlung, Darlehensverwaltung
- 8 Vordrucke und Vertragsmuster

Einleitung

Als wohnungspolitischer Beitrag zur Lösung der aktuellen demografischen und siedlungsstrukturellen Probleme im Wohnungsbestand des Landes Nordrhein-Westfalen wird ab 2006 ein investives Bestandsförderprogramm mit drei Schwerpunkten aufgelegt. Dieses soll dazu beitragen, differenzierte Wohnangebote im Bestand insbesondere für ältere und auch pflegebedürftige Menschen zu schaffen, damit diese langfristig in ihren Wohnungen und ihrem Wohnquartier wohnen bleiben und bei Bedarf auch ambulant gepflegt werden können.

In diesem Sinne werden bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand in Mietwohnungen ebenso wie in Eigenheimen und Eigentumswohnungen gefördert (Nummer 1 der Richtlinien). Darüber hinaus werden Maßnahmen zur baulichen Anpassung und Modernisierung in bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen gefördert, die zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen ihrer Bewohner beitragen (Nummer 2 der Richtlinien).

Zur Lösung der aktuellen siedlungsstrukturellen Probleme werden wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus, die der Verbesserung und Aufwertung von hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre dienen, in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten gefördert. Wohnungspolitisches Ziel ist es, durch bauliche Maßnahmen grundlegende und dauerhafte Verbesserungen und Umstrukturierungen von Großwohnanlagen zu erreichen (Nummer 3 der Richtlinien).

1

Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

1.1

Rechtsgrundlagen und Förderzweck

Zur Reduzierung von Barrieren in bestehenden Mietwohnungen und Eigenheimen sowie Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen gewährt das Land Darlehen aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens nach Maßgabe

- von Nr. 1 dieser Richtlinien in Verbindung mit
- § 44 Landeshaushaltsordnung (LHO, SGV. NRW. 630)
- dem Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG, SGV. NRW. 237) und
- der Verordnung über die Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung und anderer Maßnahmen des Wohnungswesens (SGV. NRW. 237) in der jeweils geltenden Fassung.

Förderzweck ist die Anpassung des Wohnraumangebots an die Erfordernisse des demografischen Wandels. Der Wohnungsbestand soll baulich so umgestaltet werden, dass er möglichst barrierefrei von allen Altersgruppen und insbesondere auch von älteren Menschen genutzt werden kann.

1.2

Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

1.2.1

Förderfähig sind bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück, die dazu beitragen, die Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18 025 Teil 2 herzustellen. Bei Bedarf können auch Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit nach DIN 18025 Teil 1 gefördert werden. Im Vordergrund steht die nachhaltige und bewohnerorientierte Reduzierung von Barrieren.

Dazu zählen z.B. folgende bauliche Maßnahmen:

- a) barrierefreie Umgestaltung des Bades durch den Einbau einer bodengleichen Dusche, Grundrissveränderungen zur Schaffung der notwendigen Bewegungsflächen sowie weitere Ausstattungsverbesserungen (z.B. unterfahrbare Waschtisch, erhöhte Toilette, Verlegung von Schaltern, Steckdosen und Haltegriffen),
 - b) barrierefreie Umgestaltung der Küchen (z.B. Schaffung der notwendigen Bewegungsflächen),
 - c) Einbau neuer, verbreiteter Türen (Innentüren und Wohnungsabschlusstür) sowie von Balkontüren zum Abbau von Türschwellen,
 - d) Grundrissänderungen zur Schaffung von notwendigen Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Fluren,
 - e) Schaffung stufenfrei erreichbarer Abstellflächen,
 - f) Überwindung von Differenzstufen zwischen Eingang und Erdgeschoss durch Rampen, Aufzug, Treppenlift oder Umgestaltung eines Nebeneingangs,
 - g) Nachrüstung mit elektrischen Türöffnern,
 - h) Einbau, Anbau oder Modernisierung eines Aufzugs,
 - i) Bau eines neuen Erschließungssystems zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen (z.B. Aufzugturm, Laubengänge, Erschließungsstege),
 - j) Herstellung der Barrierefreiheit auf Wegen, Freiflächen und Stellplätzen des Grundstücks.
- Weitere notwendige bauliche Maßnahmen, die durch die o. g. Maßnahmen verursacht werden, sind ebenfalls förderfähig.

1.2.2

Maßnahmen innerhalb von Wohnungen werden gefördert, wenn gewährleistet ist, dass nach ihrer Durchführung die folgenden Mindestanforderungen erreicht werden: Mindestens ein Wohn- und Schlafräum, die Küche oder Kochnische sowie ein Bad müssen ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschlüge zu erreichen sein. Das Bad muss mit Waschtisch, Toilette und bodengleicher Dusche ausgestattet sein. Sofern Toilette und Dusche in getrennten Räumen untergebracht sind, müssen beide ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschlüge zu erreichen sein.

1.2.3

Erdgeschosswohnungen sowie ggf. Aufzug sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos zu erreichen sein.

1.2.4

Der Bau neuer Erschließungssysteme zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen (z.B. Aufzugturm, Laubengänge, Erschließungsstege) wird in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen gefördert, wenn in mindestens 50 v.H. der durch die Baumaßnahmen erschlossenen Wohnungen zeitgleich die Mindestanforderungen nach Nr. 1.2.2 erreicht werden.

1.2.5

Gefördert werden auch Maßnahmen und Maßnahmebündel, die nur einzelne Elemente der DIN 18 025 Teil 1 oder Teil 2 umsetzen. Kann eine DIN-gerechte Ausführung nicht komplett und in allen Teilbereichen umgesetzt werden, so ist sicherzustellen, dass eine weitgehende Reduzierung der Barrieren, Stufen und Schwellen erfolgt und nur von solchen Vorgaben der Norm abgewichen wird, deren Einhaltung technisch nicht möglich oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen ist. Über die begründete Zulässigkeit von Abweichungen entscheidet die Bewilligungsbehörde.

1.2.6

Förderfähig sind Maßnahmen in Wohngebäuden mit nicht mehr als vier Vollgeschossen. In Innenstädten und Innenstadtrandlagen sind auch Wohngebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen förderfähig, wenn sich deren Geschossigkeit aus der umgebenden Bebauung ergibt bzw. sich in diese städtebaulich vertretbar einfügt.

1.3

Art und Höhe der Förderung

1.3.1

Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Anteilsfinanzierung der förderfähigen Baukosten.

1.3.2

Das Darlehen beträgt bis zu 150 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, bei Wohnungen bis zu 62 Quadratmetern Wohnfläche bis zu 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, höchstens jedoch 50 v.H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Der Darlehenshöchstbetrag ist auf 15.000 Euro pro Wohnung begrenzt. Wird eine Wohnung für Wohngruppen mit älteren und pflegebedürftigen oder behinderten Menschen mit Betreuungsbedarf barrierefrei umgebaut, beträgt dieser Höchstbetrag 30.000 Euro pro Wohnung.

1.3.3

Wird ein neues barrierefreies Erschließungssystem (nach Nummer 1.2.1 Buchstabe i) errichtet, kann das Darlehen nach Nummer 1.3.2 um bis zu 45 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der erschlossenen Wohnungen erhöht werden.

1.3.4

Wird erstmalig ein Aufzug eingebaut, kann das Darlehen nach Nummer 1.3.2 um bis zu 30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der geförderten barrierefreien Wohnungen, die durch den Aufzug erschlossen werden, erhöht werden. Der Erhöhungsbetrag ist auf maximal 46.200 Euro pro Aufzug beschränkt.

1.3.5

Werden Maßnahmen zur barrierefreien Nutzung des privaten Wohnumfelds (Eingangsbereiche, Hof- und Gartenflächen) auf Grundstücken mit Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten durchgeführt, kann das Darlehen nach Nummer 1.3.2 um bis zu 35 Euro pro Quadratmeter gestalteter Grundstücksfläche erhöht werden.

1.3.6

Das insgesamt berechnete Darlehen wird auf volle hundert Euro aufgerundet. Darlehensbeträge unter 50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der geförderten Wohnungen werden nicht bewilligt.

1.4

Darlehensbedingungen

Der Zins für das gewährte Darlehen beträgt für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahmen (Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde) jährlich 0,5 v.H. Danach ist das Darlehen jährlich mit 6 v.H. zu verzinsen.

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

Zusätzlich zu den Gebühren für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde sind 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 Darlehens um 50 v.H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Anstalt der NRW.BANK (Wfa) zu entrichten.

Die weiteren Darlehensbedingungen werden in dem zwischen der Wfa und dem Darlehensnehmer nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Vertrag festgelegt.

1.5

Miete

Werden die Baumaßnahmen in preisgebundenen Wohnungen durchgeführt, so sind zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetz-

zes (WoBindG), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) zu beachten. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die Miete nach Durchführung der Baumaßnahmen den Anforderungen der Nr. 6.4 der Verwaltungsvorschriften zur Zweiten Berechnungsverordnung (VV-II.BV, SMBl. NRW. 238) entspricht und erforderlichenfalls durch eine auflösende Bedingung entsprechend den Regelungen der Nr. 6.43 VV-II.BV zu begrenzen. Werden die Baumaßnahmen in nicht preisgebundenen Wohnungen durchgeführt, so sind Mieterhöhungen im Rahmen von § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zulässig. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass bei der Berechnung des zulässigen Mieterhöhungsbetrags der Zinsvorteil aus dieser Förderung berücksichtigt wird (§ 559 a BGB).

1.6

Weitere zu beachtende Vorschriften

Im Übrigen sind die allgemeinen Bestimmungen und Verfahrensregelungen gemäß der Anlage zu beachten.

2

Bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen

2.1

Rechtsgrundlagen und Förderzweck

2.1.1

Für die bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen in Nordrhein-Westfalen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung länger als 25 Jahre fertig gestellt sind, gewährt das Land Darlehen aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens nach Maßgabe

- von Nr. 2 dieser Richtlinien in Verbindung mit
- dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG),
- dem Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG, SGV. NRW. 237)
- der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (VO WoFG NRW, SGV. NRW. 237)

in der jeweils geltenden Fassung.

Förderzweck ist die bauliche Anpassung und Modernisierung bestehender Altenwohn- und Pflegeheime, die als vollstationäre Dauerpflegeeinrichtungen genutzt werden, zur Anpassung an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten.

2.1.2

Es wird die Schaffung von Wohn- und Gemeinschaftsräumen gefördert, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens in vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen (Pflegewohnplätze) nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Umsetzung des Pflege-Versicherungsgesetzes (Landespflege-

gegesetzt Nordrhein- Westfalen – PfG NW, SGV. NRW. 820) bestimmt sind. Tages-, Nacht- und Kurzzeitpflegeplätze werden nicht gefördert.

2.2

Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

2.2.1

Gefördert werden bauliche Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen gem. § 16 Abs. 1 Nr. 3 und 4 und § 16 Abs. 3 WoFG.

2.2.2

Zu den förderfähigen Maßnahmen gehören z.B.:

- Grundrissänderungen zur Auflösung von langen Fluren und zur Gliederung des Heims in kleinteilige Wohngruppen für in der Regel bis zu 12 Personen,
- Herstellung von barrierefreien Bädern durch Einbau, Umbau oder durch Modernisierung vorhandener Bäder,
- Herstellung von Pflegebädern und Ruheräumen,
- Herstellung von dezentralen Gemeinschafts- und Wirtschaftsbereichen in den Wohngruppen mit Koch-, Ess- und Wohnbereich,
- Ausstattung der Gemeinschaftsbereiche mit Terrasse oder Balkon,
- Grundrissänderungen zur Reduzierung des Anteils von Doppelzimmern,
- Herstellung eines barrierefreien Zugangs von der öffentlichen Verkehrsfläche in das Heim und zu allen Bereichen, die von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden,
- Wohnumfeldmaßnahmen, insbesondere auch die Schaffung von Sinnesgärten für demenziell erkrankte Personen,
- Einbau oder Modernisierung von Aufzügen.

2.2.3

Geförderte Heime sollen besondere bauliche und funktionale Qualitäten erreichen:

- Der häufig gegebene Einrichtungs- oder Hotelcharakter bestehender Heime soll zu Gunsten einer baulichen Struktur überwunden werden, die ein haushalts- und familienähnliches Zusammenleben in Wohngruppen erlaubt.
- Die gemeinschaftlichen Koch-, Ess- und Wohnbereiche der Wohngruppen sollen die baulichen Voraussetzungen dafür bieten, dass die Mahlzeitenzubereitung und andere hauswirtschaftliche Leistungen dezentralisiert unter Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern erbracht werden können. Sie sollen in Bezug auf die Gruppengröße ausreichend dimensioniert sein und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.
- Die Wohngruppen müssen störungsfrei erschlossen werden. Erschließungen, die durch andere Wohngruppen führen, sind unzulässig.
- Die Grundrisse der Wohngruppen sollen nutzungsflexibel gestaltet werden. Sie sollen nicht nur für vollstationäre Pflege sondern auch für eine eventuelle Folgenutzung als Gruppenwohnungen für ambulant unterstützte Wohngruppen geeignet sein.
- Die baulichen Maßnahmen sind stimmig aus einem Nutzungskonzept abzuleiten.
- Die Fenster der Wohnschlaf- und Gemeinschaftsräume sollen bodentief ausgeprägt werden.

- Jeder Wohnschlafraum soll ein eigenes Bad erhalten.
- Der Anteil der Einzelzimmer soll nicht unter 80 v.H. liegen.

2.2.4

Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind in untergeordnetem Umfang zulässig zur Kompensation von Plätzen, die infolge der Baumaßnahmen entfallen, soweit das Heim hierdurch die Gesamtgröße von 80 Plätzen (geförderte und nicht geförderte Plätze) nicht überschreitet.

2.2.5

In Heimen mit mehr als 80 Plätzen soll die Platzzahl verringert werden. Heime mit mehr als 120 verbleibenden Plätzen (geförderte und nicht geförderte Plätze) werden nicht gefördert.

2.2.6

Gefördert werden nur Heime, die in Wohngebiete integriert sind und nicht mehr als vier Vollgeschosse haben. In Innenstädten und Innenstadtrandlagen sind auch Heime mit bis zu sechs Vollgeschossen förderfähig, wenn sich deren Geschossigkeit aus der umgebenden Bebauung ergibt bzw. sich in diese städtebaulich vertretbar einfügt.

2.2.7

Die Kombination geförderter und nicht geförderter Plätze in einer Baumaßnahme ist zulässig.

2.2.8

Die Vorschriften des PfG NW, insbesondere die Anforderungen der Verordnung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz (AllgFörderPflegeVO, SGV. NRW. 820) und die Vorschriften des Heimgesetzes (HeimG), insbesondere die Anforderungen der Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljährige (Heimmindestbauverordnung – HeimMin-BauV) in den jeweils geltenden Fassungen, bleiben unberührt. Fördervoraussetzung ist eine Bestätigung nach § 1 Abs. 1 AllgFörderPflegeVO, dass die Abstimmung der geplanten Maßnahmen mit dem örtlichen Träger der Sozialhilfe abgeschlossen ist.

2.2.9

Die teilweise Umstrukturierung einer Pflegeeinrichtung wird nur gefördert, wenn der zuständige überörtliche Sozialhilfeträger bestätigt hat, dass gegen eine separate Berechnung der gesondert berechnungsfähigen betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen (§ 13 Abs. 2 PfG NW) für die zur Förderung vorgesehenen Pflegewohnplätze keine Bedenken bestehen.

2.3

Art und Höhe der Förderung

2.3.1

Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Anteilsfinanzierung der förderfähigen Kosten.

2.3.2

Förderfähig sind die Baukosten ohne Ausstattung/Einrichtung (gem. DIN 276, Kostengruppe

600) abzüglich pauschal 20 v.H. für allgemeine Instandsetzungsmaßnahmen. Dieser Pauschalabzug entfällt, soweit Pflegewohnplätze im Wege des Ausbaus oder der Erweiterung entstehen.

2.3.3

Es wird ein Förderdarlehen bis zur Höhe von 50.000 Euro pro Pflegewohnplatz gewährt, maximal aber bis zur Höhe der förderfähigen Kosten, soweit diese nicht durch andere Finanzierungsmittel (Eigenmittel, Fremdmittel, andere Fördermittel) gedeckt werden. Für Heime mit insgesamt nicht mehr als 24 Pflegewohnplätzen kann das Förderdarlehen pro Pflegewohnplatz um bis zu 7.100 Euro erhöht werden.

2.3.4

Sofern die geförderten Pflegewohnplätze mit Restvaluten früherer Förderungen aus Wohnungsbauförderungsmitteln (Wfa-Mittel) belastet sind, darf die Summe dieser Restvaluten und des Förderdarlehens nach Nr. 2.3.3 den Höchstbetrag von 50.000 Euro pro Platz, bei Heimen mit nicht mehr als 24 Pflegewohnplätzen 57.100 Euro pro Platz, nicht übersteigen. Maßgeblicher Stichtag für die Berechnung dieser Restvaluten ist der auf die Bewilligung folgende nächste Leistungstermin. Förderdarlehen und Restvaluten werden in einem Gesamtdarlehen zusammengefasst. Über die Summe aus Förderdarlehen und Restvaluten wird ein neuer Darlehensvertrag zu den aktuell gültigen Darlehensbedingungen und Förderkonditionen geschlossen. Der Darlehensanteil, der auf die Restvaluten entfällt, gelangt nicht zur Auszahlung. Er wird nach Erteilung der Förderzusage mit den bestehenden Konten verrechnet.

2.3.5

Neben dem Darlehen nach Nummer 2.3.3 können Zusatzdarlehen gewährt werden:

2.3.5.1

für die Herstellung von Außenanlagen, die an den besonderen Bedürfnissen demenziell Erkrankter ausgerichtet sind (z. B. Sinnesgärten mit besonderen Gestaltungselementen und Schutzvorrichtungen), in Höhe von 75 v.H. der Herstellungskosten, maximal 200 Euro pro Quadratmeter gestalteter Fläche,

2.3.5.2

für den Einbau von Pflegebädern in Höhe von 20.000 Euro pro Pflegebad und

2.3.5.3

für den Einbau eines Aufzugs, der für den Liegendtransport geeignet ist, in Höhe von 3000 Euro pro Pflegewohnplatz, der durch den Aufzug erschlossen wird, maximal in Höhe von 60.000 Euro pro Liegendaufzug.

2.3.6

Das insgesamt berechnete Darlehen wird auf volle 100 Euro aufgerundet.

2.4

Darlehensbedingungen

Der Zins für das gewährte Darlehen beträgt für die Dauer der Bindung ab Fertigstellung der Maßnahmen (Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde) jährlich 0,5 v.H. Danach ist das Darlehen

mit jährlich 6 v.H. zu verzinsen.

Das Darlehen ist mit jährlich 4 v.H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Bei der Umwandlung in Mietwohnraum nach Nr. 2.5.3 wird die Tilgung auf Antrag auf bis zu 1 v.H. p.a. gemindert.

Zusätzlich zu den Gebühren für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde sind 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 Darlehens um 50 v.H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Anstalt der NRW.BANK (Wfa) zu entrichten.

Die weiteren Darlehensbedingungen werden in dem zwischen der Wfa und der Darlehensnehmerin bzw. dem Darlehensnehmer nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Darlehensvertrag festgelegt.

2.5

Entgelt- und Belegungsbindungen; Zweckbindung

2.5.1

Geförderte Pflegewohnplätze unterliegen für die Dauer von 20 Jahren folgenden Bindungen: Sie dürfen für die Dauer der Belegungsbindung nur an Personen vergeben werden, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 1 VO WoFG NRW um nicht mehr als 40 v.H. übersteigt.

2.5.2

Das Förderdarlehen ist bei der Berechnung des Investitionskostenanteils am Heimentgelt im Rahmen der Gesonderten Berechnungsverordnung (GesBerVO, SGV. NRW. 820) entgeltmindernd zu berücksichtigen. Für den Fall, dass die Fördernehmerin bzw. der Fördernehmer die Pflegeeinrichtung nicht selbst betreibt, ist er bzw. sie zu verpflichten,

- die geförderten Pflegewohnplätze für die Dauer der Bindung an einen Betreiber einer vollstationären Dauerpflegeeinrichtung im Sinne von § 8 Abs. 5 PfG NW zu vermieten und
- im Mietvertrag mit dem Betreiber höchstens die in der Förderzusage festgelegte Ausgangsmiete (ohne Berücksichtigung der Ausstattung gem. DIN 276, Kostengruppe 600) zu vereinbaren und
- während der Dauer der Zweckbindung die vereinbarte Miete nur nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 GesBerVO (Verbraucherpreisindex) zu erhöhen.

2.5.3

Für den Fall, dass der Betrieb der Dauerpflegeeinrichtung während der Zweckbindung beendet wird, sind die geförderten Pflegewohnplätze für die Restdauer der Zweckbindung als Mietwohnraum an Personen innerhalb der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 1 der VO WoFG NRW zu überlassen. Im Mietvertrag darf höchstens die Miete vereinbart werden, die im Zeitpunkt der Umwandlung des Platzes in Mietwohnraum für eine vergleichbare, nach WoFG geförderte Mietwohnung für Berechtigte innerhalb der Einkommensgruppe gemäß § 9 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 1 VO WoFG NRW zulässig ist.

2.6

Weitere zu beachtende Vorschriften

2.6.1

Anträge zu Vorhaben, bei denen

- Fördernehmer und Betreiber nicht identisch sind (Investorenmodell) oder
- nur ein Teil der vorhandenen Heimplätze gefördert werden soll oder
- aus anderen Gründen Beratungs- und Klärungsbedarf besteht,

legen die Bewilligungsbehörden dem Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV) mit einer Stellungnahme zur Abstimmung vor.

2.6.2

Für Vorhaben, die die Fördervoraussetzungen erfüllen, fordern die Bewilligungsbehörden beim MBV die Fördermittel projektbezogen an. Der Anforderung sind der Förderantrag, die Pläne, das Nutzungskonzept und ein Prüfvermerk beizufügen.

2.6.3

Im Übrigen sind die allgemeinen Bestimmungen und Verfahrensregelungen gemäß der Anlage zu beachten.

3

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten

3.1

Rechtsgrundlagen und Förderzweck

Zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse von Sozialwohnungsbeständen in hochverdichteten Großsiedlungen, Wohnanlagen oder in hochgeschossigen Wohngebäuden der 1960er und 1970er Jahre mit besonderen Problemen gewährt das Land aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens Darlehen nach Maßgabe

- von Nr. 3 dieser Richtlinien in Verbindung mit
- dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG),
- dem Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG, SGV. NRW. 237)
- der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (VO WoFG NRW, SGV. NRW. 237)

in der jeweils geltenden Fassung.

3.2

Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzungen

3.2.1

Förderfähig sind Maßnahmen in hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre, die zum Zeitpunkt der Förderzusage noch mindestens fünf Jahre den öffentlich-rechtlichen Bindungen unterliegen.

3.2.2

Förderfähig sind folgende baulichen Maßnahmen:

- Neugestaltung der Eingangsbereiche (z.B. Um- und Anbau, Einbau von Portierslogen) in hochgeschossigen oder hochverdichteten Gebäudeformen, in denen über einen Aufgang mehr als 40 Wohnungen erschlossen werden,
- Umbau von Räumen oder Wohnungen im Erdgeschoss zu Abstellräumen und/oder Gemeinschaftsräumen, Neuordnung der Müllbeseitigungsanlagen,
- Verbesserung der inneren Erschließung (z.B. Durchtrennung langer Erschließungsflure und (Neu-)Erschließung der geteilten Geschosse durch ein zusätzliches Treppenhaus, Umbau von Kellergeschossen zur Beseitigung von Angsträumen und schlecht einsehbaren Bereichen),
- Einbau von zusätzlichen Aufzuganlagen, Modernisierung technisch veralteter Aufzuganlagen (ohne Instandsetzung),
- Einbau und Modernisierung von Sprechanlagen, Einbau von Überwachungsanlagen und/oder Notrufsystemen,
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds auf privaten Grundstücken wie z.B.: Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen. Dazu zählen auch bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück, die zur gemeinsamen Nutzung dienen (z.B. Kinderspielflächen, Stellplätze und Verkehrsanlagen).

Zur Umstrukturierung von Wohnanlagen kann das MBV im Einzelfall der Förderung weiterer baulicher Maßnahmen zustimmen.

3.2.3

Die Förderung setzt voraus, dass für die Dauer der Bindungen ein integriertes Bewirtschaftungskonzept durchgeführt wird, über das die Bewilligungsbehörde, der Investor und das MBV Einvernehmen herstellen. Das Konzept ist dem Antrag beizufügen und muss Aussagen zu folgenden Eckpunkten enthalten:

- a) Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und sozialen Kontrolle (z.B. Einsatz von Portiersdiensten, von verstärkten Hausmeisterdiensten und/oder Überwachungsanlagen). Organisation und Finanzierung dieser Maßnahmen. Diese sind spätestens ab Fertigstellung der Baumaßnahmen zu beginnen und für die Dauer der Laufzeit der Darlehen zu organisieren.
- b) Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf die Mietentwicklung: Kaltmieten vor und nach Durchführung der Maßnahmen, Angaben zur aktuellen Vergleichsmiete.
- c) Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen. Angaben zu geplanten Betriebskostensenkungen (Müllentsorgung, Energiekosten u.a.).
- d) Belegungskonzept.
- e) Information und Beteiligung der Mieter.
- f) Zusätzliche Angaben zur zukünftigen Weiterentwicklung der Siedlung bzw. Wohnanlage.

3.3

Art und Höhe der Förderung

3.3.1

Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Anteilsfinanzierung der förderfähigen Baukosten.

3.3.2

Das Darlehen beträgt bis zu 150 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, höchstens jedoch 50 v.H. der anerkannten förderfähigen Baukosten.

3.3.3

Wird erstmalig ein (zusätzlicher) Aufzug errichtet, kann das Darlehen um bis zu 30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der geförderten Wohnungen, die durch den Aufzug erschlossen werden, erhöht werden. Der Erhöhungsbetrag ist auf maximal 46.200 Euro pro Aufzug beschränkt (Höchstbetrag).

3.3.4

Wird das private Wohnumfeld verbessert, kann das Darlehen um bis zu 35 Euro pro Quadratmeter gestalteter Grundstücksfläche erhöht werden. Daneben dürfen keine Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln in Anspruch genommen werden.

3.3.5

Das nach den Nummern 3.3.2 bis 3.3.4 berechnete Darlehen wird auf volle hundert Euro aufgerundet. Darlehensbeträge unter 50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der geförderten Wohnungen werden nicht bewilligt.

3.4

Darlehensbedingungen

Der Zins für das gewährte Darlehen beträgt für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahmen (Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde) jährlich 0,5 v.H. Danach ist das Darlehen jährlich mit 6 v.H. zu verzinsen.

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

Zusätzlich zu den Gebühren für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde sind 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 Darlehens um 50 v.H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Anstalt der NRW.BANK (Wfa) zu entrichten.

Die weiteren Darlehensbedingungen werden in dem zwischen der Wfa und dem Darlehensnehmer nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Vertrag festgelegt.

3.5

Miete

Da die geförderten Maßnahmen in preisgebundenem Wohnraum durchgeführt werden, sind zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) zu beachten. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die Miete nach Modernisierung den Anforderungen der Nr. 6.4 der Verwaltungsvorschriften zur Zweiten Berechnungsverordnung (VV-II.BV, SMBl. NRW. 238) entspricht und erforderlichenfalls durch eine auflösende Bedingung entsprechend den Regelungen der Nr. 6.43 VV-II.BV zu begrenzen.

Entfällt die Preisbindung während des Zeitraums bis zum Ende der Zinsverbilligung nach Nummer 3.4, darf höchstens die Miete vereinbart werden, die zum Zeitpunkt des Wegfalls der Preisbindung für eine vergleichbare, nach WoFG geförderte Mietwohnung für Berechtigte innerhalb der Einkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG i. V. m. § 1 VO WoFG NRW zulässig ist.

3.6

Weitere zu beachtende Vorschriften

Für Vorhaben, die die Fördervoraussetzungen erfüllen, fordern die Bewilligungsbehörden projektbezogen die Fördermittel beim MBV an. Der Anforderung ist eine Darstellung der zu fördernden Maßnahmen und das Bewirtschaftungskonzept mit einem Prüfvermerk beizufügen. Die Einhaltung des Bewirtschaftungskonzeptes nach Nr. 3.2.3 ist darlehensrechtlich zu sichern.

Im Übrigen sind die allgemeinen Bestimmungen und Verfahrensregelungen gemäß der Anlage zu beachten.

4

In-Kraft-Treten und Geltungsdauer

Diese Richtlinien treten am 26.1.2006 in Kraft. Sie sind befristet bis zum 31.12.2010.

Anlage

- MBI. NRW. 2006 S. 156