



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2015 Nr. 6](#)
Veröffentlichungsdatum: 22.01.2015
Seite: 118

I

Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsIn- vest) RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – IV.7 - 31 - 11/2015 v. 22.1.2015

2375

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

RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr – IV.7 - 31 - 11/2015
v. 22.1.2015

Der RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26.1.2006 ([MBI. NRW. S. 156](#)), der zuletzt durch RdErl. v. 23.1.2014 ([MBI. NRW. S. 109](#)) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 1 werden nach dem Wort „Barrieren“ die Wörter „und zur Modernisierung“ eingefügt.

b) In Nummer 2 wird das Wort „Dauerpflegeeinrichtungen“ durch die Wörter „vollstationären Pflegeeinrichtungen“ ersetzt.

c) Nummer 2.5 wird wie folgt gefasst:

„Wohnkostenentlastung und Zweckbindung“

d) In Nummer 3 wird das Wort „Sozialwohnungsbeständen“ ersetzt durch das Wort „Wohnungsbeständen“.

e) In Nummer 5 werden die Wörter „und in bestehenden vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen“ gestrichen.

f) In Nummer 5.5 werden die Wörter „Entgelt- und“ gestrichen.

2. Die Einleitung wird wie folgt geändert:

a) Satz 4 wird aufgehoben.

b) Der neue Satz 5 wird wie folgt geändert:

aa) Das Wort „neuen“ wird gestrichen.

bb) Nach dem Wort „Finanzierungskonditionen“ wird folgender Klammerzusatz eingefügt: „(Darlehen mit Tilgungsnachlässen)“.

cc) Nach dem Wort „Eigentümerhaushalten“ im Klammerzusatz werden die Wörter „mit begrenztem Einkommen“ eingefügt.

c) Im neuen Satz 6 werden die Wörter „und bestehende vollstationäre Dauerpflegeeinrichtungen“ gestrichen.

d) Im neuen Satz 8 wird das Wort „mechanische“ gestrichen.

e) Die alten Sätze 13 bis 15 werden durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Die Modernisierung des Bestands, insbesondere im Hinblick auf die Reduzierung von Barrieren und die Verbesserung der Sicherheit am und im Gebäude, bleibt ein weiteres wichtiges wohnungspolitisches Ziel, um für alle Menschen mit Mobilitätseinschränkungen Wohnqualitäten zu schaffen, die ein Wohnen mit Komfort in allen Lebenslagen und in jedem Alter ermöglichen. Dazu gehören barrierearme Standards im Bestand ebenso wie Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch.“

f) Im neuen Satz 14 werden die Wörter „zur Reduzierung von Barrieren“ gestrichen.

g) Der neue Satz 16 wird wie folgt gefasst: „Außerdem werden Maßnahmen zur baulichen Anpassung und zum Umbau von bestehenden vollstationären Pflegeeinrichtungen in kleinteilige und überschaubare Wohn- und Pflegeangebote (Pflegewohnplätze) mit Wohngruppen bis zu 12 Personen gefördert.“

h) Im neuen Satz 18 wird das Wort „Sozialwohnungsbeständen“ durch das Wort „Wohnungsbeständen“ ersetzt.

3. In Nummer 1 werden nach dem Wort „Barrieren“ die Wörter „und zur Modernisierung“ eingefügt.

4. Nummer 1.2.1 Buchstabe d) wird wie folgt gefasst:

„Grundrissänderungen zur Schaffung von barrierearmen Wohnflächen (auch Anbau einzelner Räume),“

5. Nummer 1.3.2 wird wie folgt gefasst:

a) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Das Darlehen beträgt bis zu 25.000 Euro pro Wohnung, höchstens jedoch 80 v. H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten in Mietwohnungen und 85 v. H. in selbst genutztem Wohneigentum.“

b) Die Sätze 2 und 3 werden aufgehoben.

6. In Nummer 1.5 wird in Satz 5 die Angabe „§554 Abs. 3 BGB“ ersetzt durch die Angabe „§555c BGB“.

7. In Nummer 2 wird das Wort „Dauerpflegeeinrichtungen“ durch die Wörter „Pflegeeinrichtungen“ ersetzt.

8. Nummer 2.1.1 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Das Wort „Dauerpflegeeinrichtungen“ wird durch das Wort „Pflegeeinrichtungen“ ersetzt.

bb) Das Komma am Ende des 2. Spiegelstrichs wird durch das Wort „und“ ersetzt.

cc) Der 3. Spiegelstrich wird aufgehoben.

b) In Satz 2 wird das Wort „Dauerpflegeeinrichtungen“ durch das Wort „Pflegeeinrichtungen“ ersetzt.

9. Nummer 2.1.2 wird wie folgt gefasst:

„Es wird die Schaffung von Wohn- und Gemeinschaftsräumen gefördert, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens in Einrichtungen der vollstationären Pflege (§ 71 Abs. 2 SGB XI) (Pflegewohnplätze) geeignet sind und die Wohnkostenbelastung der Nutzerinnen und Nutzer dieser Einrichtungen senken.“

10. In Nummer 2.2.2 wird nach dem letzten Spiegelstrich der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgender neuer Spiegelstrich angefügt: „- Verbesserung der Energieeffizienz.“

11. Nummer 2.2.3 wird wie folgt geändert:

a) Der erste Halbsatz wird wie folgt gefasst:

„Geförderte Pflegeeinrichtungen sollen besondere bauliche und funktionale Qualitäten erreichen, die über die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot

gem. WTG, insbesondere an die Wohnqualität gem. §§ 4 Abs. 6 und 20 WTG und §§ 6, 7 und 8 WTG DVO NRW hinausgehen:“.

b) Im achten Spiegelstrich wird das Wort „soll“ durch das Wort „darf“ ersetzt.

12. In Nummer 2.2.4 wird der Klammerzusatz gestrichen.

13. In Nummer 2.2.5 wird Satz 2 wie folgt geändert:

a) die Angabe „120“ wird ersetzt durch die Angabe „100“.

b) Der Klammerzusatz entfällt.

14. In Nummer 2.2.6 wird die Angabe „55“ durch die Angabe „53“ ersetzt.

15. In Nummer 2.2.7 wird in Satz 2 das Wort „Heime“ durch „Einrichtungen“ ersetzt.

16. Nummer 2.2.9 wird wie folgt gefasst:

„Die Vorschriften des Gesetzes zur Weiterentwicklung des Landespflegerechtes und Sicherung einer unterstützenden Infrastruktur für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige (Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen – APG NRW) vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 625/SGV. NRW. 820) und der Verordnung zur Ausführung des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen und nach § 92 SGB XI (APG DVO NRW) vom 21. Oktober 2014 (SGV. NRW. 820) sowie des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) und der Verordnung zur Durchführung des Wohn- und Teilhabegesetzes (Wohn- und Teilhabegesetz Durchführungsverordnung – WTG DVO) vom 21. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 656/SGV. NRW. 820) bleiben unberührt.“

17. Nummer 2.2.10 wird wie folgt gefasst:

„Die teilweise Umstrukturierung einer Pflegeeinrichtung wird nur gefördert, wenn der zuständige überörtliche Sozialhilfeträger bestätigt hat, dass für den Fall, dass die Einrichtung weitere (nicht nach diesen Richtlinien geförderte) Plätze enthält oder enthalten soll, die anererkennungsfähigen Aufwendungen gem. APG DVO NRW für nach diesen Richtlinien geförderte und weitere Plätze getrennt berechnet und festgesetzt werden.“

18. Nummer 2.3.3 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird die Angabe „60.000“ durch die Angabe „70.000“ ersetzt.

b) In Satz 2 wird die Angabe „7.100“ durch die Angabe „8.500“ ersetzt.

19. Nummer 2.3.4 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe „60.000“ wird durch die Angabe „70.000“ ersetzt.

b) Die Angabe „67.100“ wird durch die Angabe „78.500“ ersetzt.

20. Nummer 2.4 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 3 wird die Angabe „2“ durch die Angabe „4“ ersetzt.

b) Nach Satz 3 wird folgender Satz eingefügt:

„Dies entspricht der Vorschrift zur linearen Verteilung der Aufwendungen bei Baumaßnahmen im Bestand auf 25 Jahre gem. § 3 Abs. 5 APG DVO NRW.“

c) Satz 5 (alt) wird aufgehoben.

21. Nummer 2.5 wird wie folgt gefasst:

„Wohnkostenentlastung und Zweckbindung“

22. Nummer 2.5.1 wird wie folgt gefasst:

„Geförderte Pflegewohnplätze sind für die Dauer von 20 Jahren ausschließlich für Zwecke der vollstationären Pflege zu nutzen. § 13 Satz 1 WFNG NRW findet keine Anwendung. Die Nutzung einzelner Plätze für eingestreute Kurzzeitpflege ist zulässig.“

23. Nummer 2.5.2 wird wie folgt gefasst:

„Die mit der Förderung von Pflegewohnplätzen bezweckte Wohnkostenentlastung ist dadurch zu gewährleisten, dass das Verfahren zur Festsetzung der anerkennungsfähigen Aufwendungen gemäß APG DVO NRW eingehalten wird.“

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 Zweckbindung gem. Nr. 2.5.1 an eine Betreiberin oder einen Betreiber zum Zwecke des Betriebs einer vollstationären Pflegeeinrichtung zu vermieten und

- die Betreiberin oder den Betreiber vertraglich zu verpflichten, die geförderten Pflegewohnplätze während der Dauer der Zweckbindung nur für Zwecke der vollstationären Pflege und eingestreuter Kurzzeitpflege im Sinne des APG NRW zu nutzen und dabei das Verfahren zur Festsetzung der anerkennungsfähigen Aufwendungen gem. APG DVO NRW einzuhalten.“

24. In Nummer 2.5.3 Satz 1 wird das Wort „Dauerpflegeeinrichtung“ durch das Wort „Pflegeeinrichtung“ ersetzt.

25. In Nummer 2.6.1 wird Satz 2 wie folgt gefasst:

„Diese ist herbeizuführen, bevor die abschließende Abstimmung durch die Träger mit den überörtlichen Trägern der Sozialhilfe und den WTG-Behörden erfolgt.“

26. In Nummer 3 wird das Wort „Sozialwohnungsbeständen“ durch das Wort „Wohnungsbeständen“ ersetzt.

27. In Nummer 3.1 wird das Wort „Sozialwohnungsbeständen“ durch das Wort „Wohnungsbeständen“ ersetzt.

28. Nummer 3.2.1 wird wie folgt gefasst:

„Förderfähig sind nachfolgende Maßnahmen in hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre, wenn sie in Kombination mit nach Nr. 5 dieser Richtlinien geförderten Maßnahmen durchgeführt werden. Sie können ergänzend mit Maßnahmen nach Nr. 1 dieser Richtlinien kombiniert werden.“

29. In Nummer 3.3.2 wird die Angabe „50“ durch die Angabe „80“ ersetzt.

30. In Nummer 3.3.3 wird die Angabe „50“ durch die Angabe „80“ ersetzt.

31. Nummer 3.4 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird die Angabe „10“ ersetzt durch die Wörter „wahlweise 15 oder 20 Jahren“.

b) Satz 2 wird aufgehoben.

32. Nummer 3.5 wird wie folgt gefasst:

„Miete

In preisgebundenem Wohnraum sind zur Berechnung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung und Miete nach Modernisierung die Vorgaben gem. Nr. 5.5.1 dieser Richtlinien einzuhalten. In nicht preisgebundenem Wohnraum sind zur Berechnung der Mieterhöhung und Miete nach Modernisierung die Vorgaben gem. Nr. 5.5.2 dieser Richtlinien einzuhalten.“

33. In Nummer 4.2.2 wird die Aufzählung zu „1.“ wie folgt gefasst:

„es sich bei dem geförderten Objekt um ein/e selbst genutzte/s Eigenheim/Eigentumswohnung oder ein Mehrfamilienhaus handelt, in dem mindestens eine Wohnung durch den Eigentümer/die Eigentümerin selbst bewohnt wird. Eine teilweise gewerbliche Nutzung ist zulässig, sofern diese der Wohnnutzung untergeordnet (nach Quadratmetern) ist und“.

34. Nummer 4.3 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird nach dem Wort „der“ das Wort „anerkannten“ eingefügt.

b) Satz 2 wird wie folgt neu gefasst:

„Der Darlehenshöchstbetrag ist

a) für Objekte mit ein oder zwei Einheiten auf 85 v. H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, höchstens jedoch auf einmalig 80.000 Euro begrenzt,

b) für Objekte mit drei oder mehr Einheiten auf 80 v.H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, höchstens jedoch auf einmalig 300.000 Euro für das gesamte Gebäude begrenzt.“

35. In Nummer 5 werden die Wörter „und in bestehenden vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen“ gestrichen.

36. In Nummer 5.1 werden die Wörter „und in bestehenden vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen“ gestrichen.

37. Nr. 5.2.2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 wird aufgehoben.

b) In Satz 3 Buchstabe d) wird die Angabe „Anlage 10“ gestrichen.

38. In Nummer 5.2.3 Satz 1 Buchstabe f) wird das Wort „mechanische“ gestrichen.

39. In Nummer 5.2.4 werden die Sätze 8 und 9 durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Bei einer Fenster- oder Fenstertürerneuerung im Geschosswohnungsbau muss der U-Wert der Außenwand und/oder des Daches kleiner als der U_w -Wert der neuen eingebauten Fenster und Fenstertüren sein. Damit soll das Risiko des Tauwasserausfalls im Bereich der Außenwände bzw. des Daches weitestgehend ausgeschlossen werden. Diese Mindestanforderung darf im Einzelfall gleichwertig durch weitere Maßnahmen, die die Tauwasserbildung an den Bauteilen ausschließen, erfüllt werden. Die Einhaltung der Mindestanforderungen mit gleichwertigen Maßnahmen ist nachzuweisen. Diese Mindestanforderungen gelten ebenso für die Erneuerung von Hauseingangstüren.“

40. Nummer 5.3.2 wird wie folgt gefasst:

„Das Darlehen beträgt bis zu 40.000 Euro pro Wohnung, höchstens jedoch 80 v. H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten in Mietwohnungen und 85 v. H. in selbst genutztem Wohneigentum. Es erhöht sich ggf. bei der Kombination mit Maßnahmen nach Nummer 1 und/ oder Nummer 3 um die jeweils zulässigen Darlehen.“

41. In Nummer 5.4 Satz 7 werden nach der Angabe „1“ ein Komma und die Zahl „3“ eingefügt.

42. In Nummer 5.5 werden in der Überschrift die Wörter „Entgelt- und“ gestrichen.

43. In Nummer 5.5.7 Satz 1 wird die Angabe „§ 554 Abs. 3 BGB“ ersetzt durch die Angabe „555c BGB“.

44. In Nummer 5.5.2 Satz 5 wird die Angabe „0,15“ durch die Angabe „0,20“ ersetzt.

45. Nummer 5.5.8 wird aufgehoben.

46. In Nummer 6 wird die Angabe „23.1.2014“ durch die Angabe „22.1.2015“ ersetzt.

47. In der Anlage wird in Nummer 1.2 Satz 4 durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Maßnahmen nach Nr. 1 dieser Förderrichtlinien können nur mit Maßnahmen nach Nr. 3 und 5 kombiniert werden, sofern sie nicht deckungsgleich sind. Maßnahmen nach Nr. 2 und 4 dürfen nicht mit weiteren Maßnahmen nach diesen Richtlinien kombiniert werden.“

48. In der Anlage wird in Nummer 3.2 Satz 3 wie folgt gefasst:

„Bei Fördermaßnahmen nach Nr. 2 der Richtlinien gelten die Bescheide zur Feststellung und Festsetzung anerkennungsfähiger Aufwendungen gem. §§ 11 und 12 APG DVO NRW als Bestätigung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit und der Angemessenheit der Baukosten.“

49. In der Anlage werden in Nummer 4.2 die Angabe „Nummer 2 und“ sowie die Wörter „und die Pflegewohnplätze“ gestrichen.

50. In der Anlage wird in Nummer 6.6 Satz 2 nach dem Wort „Bewilligungsbehörde“ folgender Klammerzusatz eingefügt: „(s. auch Nr. 5.3 Satz 2 der Anlage)“.

- **MBI. NRW. 2015 S. 118**