



## LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

---

### Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 05.06.2003

# **Bestimmungen zur Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen (Wohnheimbestimmungen – WHB) RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 5.6.2003 - IVA2-2210-64/03**

---

## **Bestimmungen zur Förderung von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen (Wohnheimbestimmungen – WHB)**

RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport  
v. 5.6.2003 - IVA2-2210-64/03

1

### Zweck und Gegenstand der Förderung<sup>1.1</sup>

**Zielsetzung** Die Förderung des Baus von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen ist Bestandteil der sozialen Wohnraumförderung. Ziel ist es, Wohnraum für Menschen mit Behinderungen zu schaffen, der die Qualität des geförderten Mietwohnungsbaus erreicht, und eine möglichst dezentrale Wohnraumversorgung zu ermöglichen. 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).

1.2

### Fördergegenstand

Gefördert werden der Neubau, der Ausbau und die Erweiterung von Wohnräumen (§ 17 WoFG) in Heimen (§ 1 Heimgesetz), nachfolgend Wohnheimplätze genannt, die dazu bestimmt sind, dass körperlich, geistig oder seelisch behinderte Menschen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW um bis zu 40 v.H. überschreitet,

dort ihren Lebensmittelpunkt begründen. Wie Wohnheimplätze werden Räume für Gäste gefördert. Heimplätze, die nachweislich nicht für die Begründung eines Lebensmittelpunktes bestimmt sind (beispielsweise Tages-, Nacht- oder Kurzzeitpflegeplätze) oder vollstationäre Pflegeeinrichtungen, werden nicht gefördert. Der Nachweis gilt durch Bestätigung des Wohnheimträgers gemäß Nummer 4.1 d) als erbracht.

### 1.3

Bauherrin/Bauherr, Wohnheimträger

Wohnheimplätze müssen von einem kommunalen Träger oder einem Träger, der einem Spitzenverband der Freien Wohlfahrtspflege angeschlossen ist, errichtet oder betrieben werden.

## 2

Art und Umfang der Förderung, Darlehensbedingungen<sup>2.1</sup>

Darlehenshöhe Gewährt werden Baudarlehen in Form von Förderpauschalen bis zu:

- a) 20.500 Euro pro Platz bei Neubau,
- b) 16.400 Euro pro Platz bei Ausbau und Erweiterung.

Für Wohnheimplätze, die nach DIN 18 025 Teil I (Rollstuhlfahrer) geplant werden, erhöht sich das Baudarlehen gemäß Satz 1 Buchstabe a) um bis zu 5.200 Euro und gemäß Satz 1 Buchstabe b) um bis zu 4.100 Euro.

### 2.2

Eigenleistung

Die Bewilligung von Fördermitteln setzt voraus, dass die Gesamtfinanzierung gesichert erscheint. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat eine angemessene Eigenleistung in Höhe von mindestens 10 v.H. der Gesamtkosten zu erbringen.

### 2.3

Darlehensbedingungen

Die Baudarlehen werden zu folgenden Bedingungen gewährt:

- a) Das Baudarlehen 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 Baudarlehen 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.

## 2.4

### Zweckbindung

Die Wohnheimplätze sind für die Dauer von 20 Jahren ausschließlich zur Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderungen (Nummer 1.2 Satz 1) zu nutzen. Bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung bleibt die Zweckbindung bis zum Ablauf des 5. Jahres nach Rückzahlung bestehen, längstens bis zum planmäßigen Bindungsablauf.

## 2.5

### Anwendung der Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB –

Für die Förderung von Wohnheimplätzen sind die Nummern 1.3 bis 1.45, 1.5, 1.63, 7 bis 9 der WFB und die Nummern 1, 2, 3.2 bis 3.7, 6 und 7 der Anlage 1 WFB (SMBL. NRW. 2370) sinngemäß anzuwenden.

## 3

### Bauplanung und Raumprogramm

#### 3.1

##### Bauplanung

##### 3.1.1

##### Städtebauliche Anforderungen

Wohnheime für Menschen mit Behinderungen sind in Wohngebieten mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel möglichst in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.

##### 3.1.2

##### Bautechnische Anforderungen

Wohnheime müssen baulich so gestaltet werden, dass die Nutzung Menschen mit Behinderungen auch ohne fremde Hilfe möglich ist (§ 55 BauO NRW). Die DIN 18 025 Teil 2 (barrierefreie Wohnungen – Planungsgrundlagen) ist bei der Planung und Ausstattung einzuhalten, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Wohnheimplätze und dazugehörige Neben- und Gemeinschaftsräume müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos erreichbar sein.

Schwellen, Stufen und untere Türanschläge innerhalb der Wohnbereiche sind unzulässig. Flure müssen mindestens 1,80 m breit sein. Bei kurzen Stichfluren kann dieses Maß unterschritten werden; die Bewegungsflächen gemäß DIN 18 025 Teil 2 sind jedoch einzuhalten. Ausweichmöglichkeiten für sich begegnende Rollstuhlfahrer/innen müssen vorhanden sein. Geschosstreppen dürfen nicht gewandelt sein und müssen ein Zwischenpodest haben.

##### 3.1.3

##### Begrenzung der Platzanzahl an einem Standort

An einem Standort (in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zu anderen Wohnheimplätzen) darf die Zahl von 24 Wohnheimplätzen einschließlich bereits vorhandener Wohnheimplätze nicht überschritten werden. An Standorten mit mehr als 24 Wohnheimplätzen (Großanlagen) werden Wohnheimplätze abweichend von Satz 1 ausnahmsweise nur gefördert, wenn diese Baumaßnahme (Neubau oder Ausbau und Erweiterung) der Anpassung an die heutigen Wohnstandards im Sinne dieser Bestimmungen dient und Bestandteil eines Gesamtkonzeptes zur Verkleinerung der Großanlage ist. Dieses Gesamtkonzept ist von dem Wohnheimträger mit dem örtlichen und überörtlichen Träger der Sozialhilfe, dem Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport abzustimmen.

### 3.2

#### Raumprogramm für Wohngruppen und für individuelle Wohnheimplätze

##### 3.2.1

##### Allgemeine Regelung für Wohnschlafräume

Wohnschlafräume müssen als Einzelzimmer errichtet werden und mindestens 14 m<sup>2</sup>, für Rollstuhlfahrer/innen 16 m<sup>2</sup>, groß sein. Doppelzimmer sind abweichend von Satz 1 nur zulässig, wenn sie nach geringfügigen Umbauarbeiten als zwei Einzelzimmer genutzt werden können. Dies gilt für Individualplätze und für gruppenbezogene Wohnheimplätze.

##### 3.2.2

##### Individualplätze

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

##### 3.2.3

##### 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 (Nummer 3.2.1),
- b) Nasszellen, die jeweils nicht mehr als zwei Wohnheimplätzen zugeordnet sind,
- c) ein gemeinsamer Wohnessraum,
- d) eine Gruppenküche, dem Wohnessraum zugeordnet,
- e) ein Vorrats- und Abstellraum.

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

##### 3.2.4

Je nach den Erfordernissen im Einzelfall können zum Beispiel zusätzlich vorgesehen werden:

- 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.

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

#### Antragsverfahren 4.1

Anträge auf Förderung von Wohnheimplätzen sind bei den Bewilligungsbehörden unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsvordrucks nebst Anlagen einzureichen. Zusätzlich sind dem Antrag 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 Richtlinie entspricht und mit dem örtlichen und dem überörtlichen Träger der Sozialhilfe abgestimmt ist;

c) eine Stellungnahme des Spitzenverbandes der Freien Wohlfahrtspflege zur Maßnahme;

d) eine Bestätigung des Wohnheimträgers, dass die geplanten Wohnheimplätze nicht als Pflegeeinrichtungen gemäß Nummer 1.2 Satz 2 betrieben werden.

#### 4.2

Ist neben der Förderung aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung eine Förderung aus Mitteln des Ausgleichsfonds beabsichtigt, ist vor förmlicher Antragstellung die Vorplanung zwischen Bauherr oder Bauherrin, der Bewilligungsbehörde, dem Landschaftsverband und dem Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport zwecks Koordinierung der Mischfinanzierung abzustimmen.

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

#### 5

In-Kraft-Treten Diese Bestimmungen treten am 1. Juni 2003 in Kraft. Sie sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen zu Grunde zu legen. Gleichzeitig treten die Bestimmungen über die Förderung des Baus von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen – Wohnheimbestimmungen – des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 12. Juli 1999, SMBl. NRW. 2370 – außer Kraft.

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]> [MBL. NRW. 2003 S. 610](#)