

Orientierungshilfe für Baumaßnahmen

der besonderen Wohnformen nach SGB IX

Stand: April 2025



Qualität für Menschen



Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort	3
2. Relevante Vorschriften und Gesetze	4
3. Beteiligenden Stellen	4
4. Neubauten und Ersatzneubauten	5
4.1 Allgemeine Voraussetzungen / Auswahl des Grundstücks	5
4.2 Adressbildung und Erschließung, Grünfläche und Wohnumfeld; Energetische Mindestanforderung	5
4.3 Anzahl der Wohnräume; Wohnqualität und Grundrisse	6
4.4 Bauliche Standards / Empfehlungen	7
4.5 Barrierefreiheit	7
5. Netto-Raumfläche	8
6. Baukosten	8
7. Art und Umfang der Förderungen	9
7.1 Förderung aus Mitteln des Landesbauministeriums (MHKBD)	9
7.2 Modernisierungsförderung	10
7.3 weitere Zuwendungsgeber	11
8. Einzureichende Unterlagen	11
8.1 Unterlagen für Ortstermin / Grundstücksbesichtigung	11
8.2 Planungsunterlagen für den 1. Beratungstermin zur Planung	11
8.3 Planungsunterlagen für das Koordinierungsgespräch	11
9. Ansprechpartner	13

1. Vorwort

Die Inhalte wurden in Zusammenarbeit zwischen dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) erarbeitet. Ziel ist es, eine einheitliche Auslegung zentraler Anforderungen zu ermöglichen und den Beteiligten ein praxisorientiertes Arbeitsmittel zur Verfügung zu stellen.

Diese Orientierungshilfe dient der Unterstützung bei der Planung, Förderung und Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der besonderen Wohnformen gemäß § 42a SGB XII. Sie richtet sich an Träger von Einrichtungen, Architekturbüros sowie Fachstellen der Eingliederungshilfe und Wohnraumförderung.

Grundlage bilden die Vorgaben der Förderrichtlinie „Öffentliches Wohnen NRW 2025“ (FRL öff Wohnen NRW 2025), das Wohn- und Teilhabegesetz NRW (WTG NRW) einschließlich seiner Durchführungsverordnung sowie die baulichen Anforderungen nach DIN 18040-2. Darüber hinaus sind die Fördergrundsätze der Sozialstiftung NRW sowie gegebenenfalls weitere Richtlinien relevanter Zuwendungsgeber zu beachten.

Die Orientierungshilfe fasst zentrale Anforderungen zusammen und soll dazu beitragen, einen möglichst reibungslosen, abgestimmten und förderkonformen Planungsprozess zu gewährleisten. Sie ersetzt keine verbindlichen Rechtsquellen und entbindet nicht von der frühzeitigen Einbindung der am Verfahren beteiligten Stellen – insbesondere des Landschaftsverbandes, der örtlichen WTG-Behörde, des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) sowie der zuständigen Bewilligungsbehörde

2. Relevante Vorschriften und Gesetze

- **FRL öff Wohnen NRW 2025** (in seiner jeweils gültigen Form)
Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025
- https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/mhkbd_11.02.2025_anlage.pdf
- **WTG und WTG DVO** (in seiner jeweils gültigen Fassung)
Wohn- und Teilhabegesetz und seine Durchführungsverordnung
- **DIN 18040-2** (in seiner jeweils gültigen Fassung)
Barrierefreies Bauen-Planungsgrundlage
Teil 2: Wohnungen
- **Fördergrundsätze der Sozialstiftung NRW**

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln wird erwartet.

3. Beteiligenden Stellen

Der Antragsteller hat in eigener Verantwortung alle erforderlichen Stellen für das Förderverfahren einzubinden:

- Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL)/Landschaftsverband Rheinland (LVR)
= als Träger der Eingliederungshilfe
- Bewilligungsbehörde
= das örtliche Amt für Wohnungsbauförderung
Die Vorplanung ist vor förmlicher Antragstellung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium (aktuell: MHKBD) abzustimmen (Koordinierungsgespräch). Die Einbindung des Ministeriums erfolgt nach erfolgreichem Beratungsverfahren durch den Landschaftsverband.
- örtliche WTG-Behörde
= zur Wahrung der Rechte von Menschen mit Behinderungen
- Sozialstiftung NRW
= als möglicher Zuwendungsgeber

Das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren ist nicht Gegenstand dieser Prüfung. Dieses Verfahren ist selbständig durch den Antragsteller einzuleiten.

Idealerweise erfolgt das hier zuvor beschriebene Beratungsverfahren vor dem bauordnungsrechtlicheren Genehmigungsverfahren.

4. Neubauten und Ersatzneubauten

4.1 Allgemeine Voraussetzungen / Auswahl des Grundstücks

Wohnangebote nach WTG sollen in räumlicher Anbindung an Wohnsiedlungen errichtet werden und so gelegen sein, dass den Nutzerinnen und Nutzern eine Teilnahme am Leben in der örtlichen Gemeinschaft möglich ist [§ 4 (6) S. 1 WTG].

Der Standort einer Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderungen soll in einer integrierten Lage unter Berücksichtigung der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu realisieren sein [Nr. 2.4.1 S. 2 FRL öff Wohnen NRW 2025].

An einem Standort verschiedener Einrichtungen sollen nur so viele Menschen mit Behinderung wohnen, dass Integration und Teilhabe möglich sind [Nr. 7.4.3 S. 2 FRL öff Wohnen NRW 2025].

Bei beabsichtigter Förderung durch das Landesbauministerium ist der Standort auch mit dem örtlichen Amt für Wohnungsbauförderung abzustimmen.

4.2 Adressbildung und Erschließung, Grünfläche und Wohnumfeld; Energetische Mindestanforderung

- Baukörper sind grundsätzlich so zu platzieren, dass die Hauseingänge eine eindeutige Orientierung zum öffentlichen Raum aufweisen und auffindbar sind
[Nr. 2.4.4 S. 1 FRL öff Wohnen NRW 2025].
- Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil.
Eine Unterschreitung der geforderten Grünfläche ist zulässig, wenn sie mindestens im gleichen Umfang der Unterschreitung durch eine Dachbegrünung und/oder einen nutzbaren Dachgarten kompensiert wird.
Die Bewilligungsbehörde kann eine Unterschreitung von bis zu 20 % der erforderlichen Grünfläche auch dann zulassen, wenn diese auf andere Weise kompensiert wird
[Nr. 2.4.5 FRL öff Wohnen NRW 2025].
- Bei Neu- und Umbauten ist auf eine für die Nutzerinnen und Nutzer überschaubare baulich-räumliche Struktur hinzuwirken. Lange Flure sind zu vermeiden
[§ 6 (2) S. 1 u. 3 WTG DVO].
- Lange Gangerschließungen, die zu ausschließlich einseitig ausgerichteten Wohnungen führen, sind zu vermeiden *[Nr. 2.4.4 S. 5 FRL öff Wohnen NRW 2025].*
- Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu belichten und zu belüften *[Nr. 2.4.4 S. 4 FRL öff Wohnen NRW 2025].*
- Eine Förderung setzt voraus, dass die öffentlich-geförderten Gebäude die technischen Anforderungen an den BEG Effizienzhaus 55 Standard erfüllen
[Nr. 2.4.7 S. 1 FRL öff Wohnen NRW 2025].

4.3 Anzahl der Wohnräume; Wohnqualität und Grundrisse

- Jede Einrichtung muss mind. 24 Wohnräume sowie bedarfsabhängig bis zu 4 Wohnräume für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen in Krisensituationen oder bei anderen zeitlich begrenzten Wohn- und Unterstützungsbedarfen umfassen.
[Nr. 7.4.3 S. 1 FRL öff Wohnen NRW 2025].
- Höchstens 8 Personen je Wohngruppe *[Nr. 7.4.4 S.1 FRL öff Wohnen NRW 2025].*
Bei Gruppen mit jeweils weniger als 8 Bewohnern wird empfohlen, die Gruppen so anzulegen, dass ein effektiver Personaleinsatz sichergestellt werden kann. Dies kann z. B. durch einen kurzen Verbindungsflur, ein Dienstzimmer oder zumindest einen Stützpunkt (kleiner Personalbereich) zwischen den jeweiligen gruppenbezogenen Wohn-/ Essbereichen erfolgen.
- Mindestgröße der Einzelzimmer: 18 qm *[Nr. 7.4.4 S. 3 FRL öff Wohnen NRW 2025].*
Diese Mindestgröße gilt ohne Anrechnung der Fläche des Sanitärbereiches
[§ 7 (2) S. 1 WTG DVO].
Ein eigenes Duschbad mit WC muss jedem Einzelzimmer zugeordnet sein
[Nr. 7.4.4 S. 3 FRL öff Wohnen NRW 2025].
- Gemeinschaftsflächen sind mit mindestens fünf qm je Nutzerin und Nutzer bei den Planungen zu berücksichtigen. Davon sind in der Regel mindestens drei qm je Nutzerin und Nutzer als Wohngruppenraum vorzusehen. Je Wohngruppe soll ein Wohngruppenraum geschaffen werden *[§ 8 (1) S. 1-3 WTG DVO].*
Die verbleibende Gemeinschaftsfläche soll innerhalb der Einrichtung entsprechend der fachlichen Konzeption für die Organisation der Betreuung der Nutzerinnen oder der Nutzer vorgesehen werden *[§ 8 (2) WTG DVO].*
- Wohn-/Essbereiche, Küchen sollen zentral in der Gruppe angeordnet werden.
- Werden Küchen und hauswirtschaftliche Funktionen in den Wohngruppenraum integriert, muss dieser eine entsprechend größere Fläche haben *[§ 8 (1) S. 4 WTG DVO].*
- Ein Dienstzimmer mit Sanitärbereich; bei Bedarf auch zur Nutzung durch den Nachtdienst *[§ 19 (1) S. 1 Nr. 2 WTG].*
- Fachleistungsflächen, wie zusätzliche Dienstzimmer, Therapieräume oder Räume für tagesstrukturierende Maßnahmen, sowie weitere zusätzliche Räume können errichtet, jedoch nicht gefördert werden *[Nr. 7.4.4 S. 7 FRL öff Wohnen NRW 2025].*

Ein individueller Bedarf ist mit dem jeweiligen Landschaftsverband im Beratungsverfahren abzustimmen und zu begründen!

- Eine rollstuhlgerechte Toilette für Besucherinnen und Besucher gemäß DIN 18040-2 *[Nr. 7.4.4 S. 4 Nr. 3 FRL öff Wohnen NRW 2025; § 8 (5) S. 2 WTG DVO].*
- Rollstuhl-, Abstell-, Lager-, Putzmittel- und Hauswirtschaftsflächen zentral oder den Gruppen direkt zugeordnet *[Nr. 7.4.4 S. 4 Nr. 4 FRL öff Wohnen NRW 2025; § 8 (6) WTG DVO].*
- Ein separater Abstellraum (als Putzmittelraum) je Etage mit der notwendigen Grobinstallation für eine Fäkalien-spülung, um diese ggfs. später bei Bedarf kostengünstig installieren zu können.
- Die Notwendigkeit eines Pflegebades ist konzeptionell zu begründen. Wenn die Notwendigkeit nachvollzogen wird, soll ein Pflegebad an zentraler Stelle für die gesamte Wohneinrichtung errichtet werden,

nicht innerhalb einer Wohngruppe.

- Balkone und Terrassen i. d. R. nur vor Gemeinschaftsräumen (zählen nicht zur Netto-Raumfläche (NRF) (R))¹ sind in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung von allen Bewohnenden der Wohngruppe einzuplanen [Nr. 7.4.4 S. 4 Nr. 2 FRL öff Wohnen NRW 2025]
- Wenn das Rauchen in Individualbereichen nicht gestattet ist, ist ein geeigneter Gemeinschaftsbereich bereitzustellen, in dem das Rauchen erlaubt ist. Es bestehen beim Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS NRW) Überlegungen dazu, statt Raucherräumen lediglich noch Raucherbereiche in den Einrichtungen vorzusehen (Erlass MAGS NRW vom 07.05.2024). Diesbezüglich ist jeweils Kontakt mit der örtlichen WTG-Behörde aufzunehmen.

4.4 Bauliche Standards / Empfehlungen

- Die Bauplanung muss so gestaltet sein, dass ohne großen Aufwand andere Nutzungen möglich sind.
- Einrichtungen mit mehreren Ebenen müssen mit einem Aufzug ausgestattet sein, der alle Ebenen schwellenlos verbindet [Nr. 7.4.5 S. 4 FRL öff Wohnen NRW 2025; § 4 (1) S. 1 WTG].
- Bewohnerzimmer (Wohnräume) dürfen nicht als Durchgangszimmer ausgelegt sein [§ 7 (3) S. 2 WTG DVO].
- Fenster und Fassaden sind so zu gestalten, dass auch bei Bettlägerigkeit Blickbezüge zum Außenbereich möglich werden [§ 7 (4) S. 2 WTG DVO].
- Die Leistungsanbieterin oder der Leistungsanbieter hat für eine den klimatischen Verhältnissen angepasste Innentemperatur in den Individual- und Gemeinschaftsbereichen zu sorgen [§ 6 (4) WTG DVO].
- In den Bewohnerzimmern sind die Voraussetzungen für Rundfunk- und Fernsehempfang, Telefon und Internet sicherzustellen [§ 7 (4) S. 1 WTG DVO].
- Hinweis: Es handelt sich nicht um einen vollständigen Katalog, sondern um Beispiele, die im Beratungsprozess häufig einer Klarstellung bedürfen. Grundsätzlich sind alle Vorschriften vollständig einzuhalten.

4.5 Barrierefreiheit

Angebote und Leistungen müssen dem jeweiligen Stand der fachlichen und wissenschaftlichen Erkenntnisse entsprechen und barrierefrei sein [§ 4 (1) S. 1 WTG].

Maßstab für Leistungserbringung und Angebotsgestaltung müssen im Rahmen der vertraglich vereinbarten Leistungen die individuellen Bedarfe der Nutzerinnen und Nutzer sein [§ 4 (1) S. 5 WTG].

¹ Regelfall (R): vollständig umschlossene Räume und Grundflächen

Für Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gilt unabhängig von der Gebäudeklasse, dass bei der Planung und Ausstattung von Neubauten die DIN 18040-2:2011-09 ohne die mit „R“ gekennzeichneten Regelungen einzuhalten ist. Sofern die Individualbereiche für Rollstuhlnutzende zweckbestimmt sind, ist die DIN 18040-2:2011-09 einschließlich aller mit „R“ gekennzeichneten Regelungen zu berücksichtigen. Nummer 5.5.6 der DIN 18040-2:2011-09 findet keine Anwendung [Nr. 7.4.5 S. 1-3 FRL öff Wohnen NRW 2025].

5. Netto-Raumfläche

Netto-Raumfläche (NRF) (R) gem. DIN 277 in der jeweils geltenden Fassung.

Je **Wohnplatz** dürfen 45 qm NRF (R) nicht unterschritten werden [§ 6 (3) WTG DVO].

Die anerkennungsfähige angemessene Netto-Raumfläche (R) beträgt:

- für einen barrierefreien Wohnplatz: 45 qm (R) pro Platz
- für einen rollstuhlgerechten Wohnplatz: 50 qm (R) pro Platz

Sofern im Einzelfall eine Überschreitung der Flächen erforderlich ist, ist dies mit dem jeweiligen Landschaftsverband abzustimmen.

6. Baukosten

Baukosten (Kostengruppen 300-700 ohne Kostengruppe 600, DIN 276:2018-12) können aktuell bei einem Neubau

maximal bis 3.810 € je qm NRF (R)

als angemessen anerkannt werden.

Der Baukostenhöchstwert wird jährlich nach Bekanntgabe des Mai-Baupreisindex für Wohngebäude NRW angepasst.

Sofern im Einzelfall zusätzliche Aufwendungen erforderlich sind, sind diese mit dem jeweiligen Landschaftsverband dem Grund und der Höhe nach abzustimmen.

Kosten für **Einbauten, die mit dem Bauwerk fest verbunden und nicht selbständig nutzbar sind**, sowie einer gewissen planerischen Vorbereitung bedürfen, wie z. B. Einbauküchen, Elektrogeräte mit

Starkstromanschluss, fest installierte Beleuchtung und außen angebrachte Verdunkelungsanlagen, gehören nicht zur Ausstattung. Diese baulichen Ausstattungsgegenstände können den Baukosten zugeordnet werden.

Nicht anerkennungsfähige Baukosten:

Kostengruppen gem. DIN 276:2018-12

- 100 Grundstück
- 200 Vorbereitende Maßnahmen
- 321 Baugrundverbesserung
- 323 Tiefengründungen
- 640 Künstlerische Ausstattung
- 710 Bauherrenaufgaben
(ausgenommen KG 714 Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination - SiGeKo)
- 750 Künstlerische Leistungen
- 800 Finanzierung

Kosten für lose Ausstattung (Kostengruppen 610, 620) sind **nicht in den Baukosten enthalten**.

7. Art und Umfang der Förderungen

7.1 Förderung aus Mitteln des Landesbauministeriums (MHKBD)

Eine Förderung aus Mitteln des Landesbauministeriums wird erwartet. Hierbei sind die Regelungen zur „Förderung von Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot“ in Nummer 7 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025 (FRL öff Wohnen NRW 2025) zu beachten.

Grunddarlehen

Bei der Förderung der Neuschaffung von Wohnraum nach Nummer 7.1 Satz 2 Ziffer 1 beträgt das Grunddarlehen je nach Standort und Grad der Barrierefreiheit pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

1. in Kommunen mit Mietniveau M₁ bis M₃ für barrierefreie Wohnräume 3.110 €,
2. in Kommunen mit Mietniveau M₄ für barrierefreie Wohnräume 3.350 €,
3. in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M₄+) für barrierefreie Wohnräume 3.490 €.

Mögliche zusätzliche Finanzierung zum Grunddarlehen des Landesbauministeriums:

- Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten
[Nr. 7.5.2 i. V. m. Nr. 2.5.2 FRL öff Wohnen NRW 2025]
- Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten [Nr. 7.5.2 i. V. m. Nr. 2.5.3 FRL öff Wohnen NRW 2025]
- Zusatzdarlehen für *Energieeffizienz* [Nr. 7.5.2 i. V. m. Nr. 2.5.4 FRL öff Wohnen NRW 2025]
- Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz [Nr. 7.5.2 i. V. m. Nr. 2.5.5 FRL öff Wohnen NRW 2025]

- Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen
[Nr. 7.5.2 i. V. m. Nr. 2.5.6 FRL öff Wohnen NRW 2025]
- Wichtig: Bei Förderung nach Nr. 2.5.6 Satz 2 ist zu beachten, dass die Wohnungen für die dort angesprochenen Personengruppen in der Förderzusage zweckgebunden werden.
- Zusatzdarlehen für besondere Haustechnik oder *Hauselektronik* [Nr. 7.5.3 FRL öff Wohnen NRW 2025]

Darlehensbedingungen

Für das Grunddarlehen des MHKBD kann auf Antrag abhängig vom Mietniveau (M) ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) für die Mietniveaus M₁ bis M₃ von 30 % (bei einer Zweckbindung von 25 Jahren) oder 35 % (bei einer Zweckbindung von 30 Jahren) bzw. für die Mietniveaus M₄ und M₄+ von 35 % (bei einer Zweckbindung von 25 Jahren) oder 40 % (bei einer Zweckbindung von 30 Jahren) gewährt werden.

Auf Zusatzdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von 50 % bewilligt werden [Nr. 7.6 i. V. m. Nr. 2.6.2 FRL öff Wohnen NRW 2025].

Das Förderdarlehen ist jährlich mit 2 % unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen [Nr. 7.6 S. 1 FRL öff Wohnen NRW 2025]. Nummer 2.6.3 Sätze 2 bis 5 finden keine Anwendung [Nr. 7.6 S. 2 FRL öff Wohnen NRW 2025].

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

1. 5 Jahre ab Leistungsbeginn mit 0 %,
2. 5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung mit 0,5 % und
3. nach Ablauf der Zweckbindung mit marktüblicher Verzinsung
[Nr. 7.6 i. V. m. Nr. 2.6.1 S. 1 FRL öff Wohnen NRW 2025].

Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von jährlich 0,5 %, berechnet vom jeweiligen Restkapital zu zahlen
[Nr. 7.6 i. V. m. Nr. 2.6.1 S. 2 i. V. m. Nr. 10.3.1 S. 1 FRL öff Wohnen NRW 2025].

Als befristete Maßnahme wird der Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn erhoben
[Nr. 7.6 i. V. m. Nr. 2.6.1 S. 2 i. V. m. Nr. 10.3.2 FRL öff Wohnen NRW 2025].

Alle Werte gelten ebenfalls für sog. Investorenprojekte, die von Leistungserbringern besonderer Wohnformen angemietet werden (Zwischenvermietung). Die Fördermittel des Landes sind bei der Festsetzung der Miete zu berücksichtigen [Nr. 7.3.2.2 S. 2 FRL öff Wohnen NRW 2025].

7.2 Modernisierungsförderung

Voraussetzungen für die Modernisierungsförderung sind der Förderrichtlinie zu entnehmen
[Nr. 7.4.1 i. V. m. Nr. 4.4 FRL öff Wohnen NRW 2025].

Nicht förderfähig ist die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln nach Artikel 17 Absatz 15 der Europäischen Gebäuderichtlinie; dies gilt auch für Nachtstromspeicherheizungen [Nr. 4.4.4 S. 5 FRL öff Wohnen NRW 2025].

Hybride Heizungsanlagen sind nach Erwägungsgrund 14 der Europäischen Gebäuderichtlinie nur förderfähig, wenn diese mit einem erheblichen Anteil erneuerbarer Energie (beispielsweise in Kombination eines Heizkessels mit Solarthermie oder einer Wärmepumpe) kombiniert sind [Nr. 4.4.4 S. 6 FRL öff Wohnen NRW 2025].

Sollte ein Neubaustandard nicht realisierbar sein, so sollte die Planung in weiten Teilen sowie möglich den Neubaustandard erfüllen. Abweichungen sind zu begründen.

7.3 weitere Zuwendungsgeber

Die Fördergrundsätze der Sozialstiftung NRW und ggfs. die Förderrichtlinie der Aktion Mensch e. V. sind, wie evtl. weitere Vorgaben anderer Zuwendungsgeber, in eigener Verantwortung zu berücksichtigen bzw. zu erfüllen.

Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Förderzusage vor Vorhabenbeginn erteilt wird.

Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Baubeginn [Nr. 1.5 S. 1-2 FRL öff Wohnen NRW 2025] bzw. der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages (Sozialstiftung NRW).

8. Einzureichende Unterlagen

8.1 Unterlagen für Ortstermin / Grundstücksbesichtigung

- Flurkarte mit Eintragung des geplanten Objektes/Handeintragung ausreichend
- Lärmkarten des Landes Nordrhein-Westfalen/MKULNV Umgebungslärmportal
- Stadtplan mit Darstellung von Nahversorgern und ÖPNV
- Ggfs. Auszug aus Hochwasserkarte NRW

8.2 Planungsunterlagen für den 1. Beratungstermin zur Planung

- Datenblatt 1 – Projektbeteiligte/Ansprechpartner (Formular: 74.23) (nur LVR)
- Datenblatt 2 – Informationen zur Projektberatung (Formular: 74.23) (nur LVR)
- Grundrisse im geeigneten Maßstab, aus dem die Struktur des geplanten Gebäudes klar ablesbar ist
- Aussage zu Flächen/Netto-Raumfläche (R) nach DIN 277 in der jeweils geltenden Fassung, gesamt und pro Platz
- Flächenaufteilung bzw. Flächentrennung nach BTHG (unterteilt nach Wohn-, Fachleistungs- und Mischflächen) nach DIN 277 in der jeweils geltenden Fassung (incl. Anrechnung der Flächen von Balkonen und Terrassen mit 25 % als NRF-Sonderfall)
- Aussage zu Kosten (Kostenschätzung nach DIN 276:2018-12), gesamt und pro qm NRF (R).

Bei Bedarf werden weitere Unterlagen im Rahmen der baufachlichen Beratung zur Vorbereitung auf das Koordinierungsgespräch beim MHKBD nachgefordert.

8.3 Planungsunterlagen für das Koordinierungsgespräch

- Nutzungskonzept [Nr. 7.7 S. 3 Nr. 3 FRL öff Wohnen NRW 2025]

- Datenblatt 3 – Informationen zum Koordinierungsgespräch (*Formular: 74.23*) (nur LVR)
- Lageplan [Nr. 7.7 S. 3 Nr. 1 FRL öff Wohnen NRW 2025]
- Grundrisse, Schnitten und Ansichten im Maßstab 1 : 100 [Nr. 7.7 S. 3 Nr. 2 FRL öff Wohnen NRW 2025]
- Flurkarte mit Eintragung des geplanten Objektes/Handeintragung ausreichend
- Lärmkarten des Landes Nordrhein-Westfalen/MKULNV Umgebungslärmportal
- Stadtplan mit Darstellung von Nahversorgern und ÖPNV
- Ggfs. Auszug aus Hochwasserkarte NRW
- Netto-Raumflächenberechnung (R) gem. DIN 277 in der jeweils geltenden Fassung
- Wohnflächenermittlung gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils geltenden Fassung
- Eine Bestätigung der für die Durchführung des WTG zuständigen Behörde, dass die Planung die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassenden Leistungsangebot gemäß WTG und WTG DVO erfüllt [Nr. 7.7 S. 3 Nr. 6 FRL öff Wohnen NRW 2025].
- Eine Bestätigung, dass die geplanten Einrichtungen nicht als stationäre Pflegeeinrichtung im Sinne des SGB XI betrieben werden [Nr. 7.7 S. 3 Nr. 4 FRL öff Wohnen NRW 2025].
- Eine Bestätigung des Trägers der Eingliederungshilfe, dass für die zur Förderung vorgesehenen Individualbereiche und gegebenenfalls für weitere Gemeinschaftsräume ein Bedarf besteht und der vorgesehene Standort geeignet ist [Nr. 7.7 S. 3 Nr. 5 FRL öff Wohnen NRW 2025].

9. Ansprechpartner:

Für weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung.

Landschaftsverband Westfalen-Lippe

<https://www.lwl-inklusionsamt-soziale-teilhabe.de/de/informationen-fur-fachleute/projektforderung/ansprechpersonen-projektforderung>

Landschaftsverband Rheinland

https://www.lvr.de/media/wwwlvrde/soziales/alten_und_pflegeeinrichtungen/dokumente_42/bauten_fremder_traeger/Zustaendigkeiten_Team_74.23_2025.pdf