

Rahmenbedingungen für den Bau von Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot für Menschen mit Behinderungen

Hier sind die Vorgaben für den Bau von Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot für Menschen mit Behinderungen in Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) vom 02.10.2014 und der Verordnung zur Durchführung des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG DVO) vom 23.10.2014 festgelegt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit werden die für die Förderung wichtigen Passagen des WTG und der WTG DVO zitiert.

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln wird erwartet.

Grundstück:

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 Abs. 6 WTG).

Daher soll der Standort eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung verkehrsgünstig (ÖPNV) in einem Wohngebiet mit einer ausreichenden Infrastruktur liegen.

- Ein Bodengutachten im Vorfeld wird empfohlen.
- Ein Drittel der Grundstücksfläche soll mindestens als Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet werden. Bei Baulücken im innerstädtischen Bereich kann ein Teil der erforderlichen Grünfläche durch das Wohnumfeld kompensiert werden (Anlage 1 Ziffer 3.2 WFB).
- Bei der Auswahl eines geeigneten Grundstücks sind die Vorgaben der Förderrichtlinien z.B. der Aktion Mensch und des Landesbauministeriums (MBWSV) zu beachten.
- Bei beabsichtigter Förderung durch das MBWSV ist der Standort mit dem örtlichen Amt für Wohnungswesen abzustimmen.

Raumprogramm:

- Grundsätzlich maximal 24 Plätze in Einzelzimmern.
- Wohngruppen für maximal 8 Personen.
- Pro Platz 45 qm Nettogrundfläche (NGF).
Wenn der Anteil von Rollstuhlfahrern mehr als 50 % beträgt, erhöht sich die Fläche.
Bei 100 % Rollstuhlfahrern maximal 50 qm NGF.
- Größe der Einzelzimmer mindestens 14 qm NGF (bei einer Förderung durch die Aktion Mensch mindestens 15 qm NGF).
Für Rollstuhlfahrer mindestens 16 qm.
Diese Mindestgrößen gelten ohne Anrechnung der Fläche des Sanitärbereiches.
- Grundsätzlich soll jedem Zimmer ein eigenes Duschbad mit WC zugeordnet sein (§ 7 Abs. WTG DVO).
- Ein Pflegebad an zentraler Stelle für die gesamte Wohneinrichtung.
- Für Wohn-/Essbereich ca. 4 qm pro Platz.
Für Rollstuhlfahrer ca. 2 qm pro Platz zusätzlich.
- Küchengröße individuell.
- Ein separater Abstellraum mit der notwendigen Grobinstallation für eine Fäkalienspülung, um diese ggf. später bei Bedarf kostengünstig installieren zu können.
- Ein Mitarbeiterzimmer mit Sanitärbereich; bei Bedarf auch zur Nutzung durch die Nachtwache.
- Mehrzweckraum ca. 2 qm pro Platz.
- Ein rollstuhlgerechtes Gäste-WC (§ 8 Abs. 5 Satz 2 WTG DVO).
- Abstell-, Lager-, Putzmittel- und Hauswirtschaftsflächen zentral oder den Gruppen direkt zugeordnet.
- In Betreuungseinrichtungen mit interner Tagesstruktur können zusätzlich maximal 5 qm NGF pro Platz berücksichtigt werden.
- Das Verhältnis von NGF zu HNF soll **max. 165 %** betragen.

Berechnungsmodus:	HNF	=	100%
	NNF+VF+FF	=	65%
	NGF	=	165%

Bauliche Standards:

Die Bauplanung muss so gestaltet sein, dass ohne großen Umbauaufwand andere Nutzungen möglich sind.

- Angebote und Leistungen nach diesem Gesetz müssen dem jeweiligen Stand der fachlichen und wissenschaftlichen Erkenntnisse einschließlich der Barrierefreiheit entsprechen.

Maßstab für Leistungserbringung und Angebotsgestaltung müssen im Rahmen der vertraglich vereinbarten Leistungen die individuellen Bedarfe der Nutzerinnen und Nutzer sein (§ 4 Abs. 1 Satz 1 und 3 WTG).

- DIN 18040 Teil 2 ist einzuhalten; Nummer 5.5.6 findet keine Anwendung.
- Das Verhältnis vom umbauten Raum zur Bruttogrundfläche von 3,5 zu 1 ist einzuhalten.
- Bei Neu- und Umbauten ist auf eine für die Nutzerinnen und Nutzer überschaubare baulich-räumliche Struktur hinzuwirken. Lange Flure sind zu vermeiden (§ 6 Abs. 2 Satz 1 und 3 WTG DVO).

Daher werden zweihüftige Grundrisslösungen erwartet.

- Wohn-/Essbereiche, Küche sollen mittig in der Gruppe, gegenüber der Erschließung, angeordnet werden.
- Nutzung konstruktionsbedingter Dach- und Kellerräume im Rahmen des Raumprogramms.
- Balkone und Terrassen nur vor Gemeinschaftsräumen (Freisitzflächen zählen nicht zur NGF).
- Wohnschlafräume und Wohngruppenräume dürfen keine reine Nordlage haben.
- Flure müssen zwischen den Handläufen mindestens 1,50 m breit sein und Ausweichmöglichkeiten für Rollstuhlfahrer haben.
- Die Leistungsanbieterin oder der Leistungsanbieter hat für eine den klimatischen Verhältnissen angepasste Innentemperatur in den Individual- und Gemeinschaftsbereichen zu sorgen (§ 6 Abs. 4 WTG DVO).
- Nachweis der Wirtschaftlichkeit für außergewöhnliche und/ oder alternative technische Anlagen bei Vorlage der Bauunterlagen.

Baukosten:

Die Baukosten (Kostengruppen 300-700 ohne Kostengruppe 600) werden bei einem Neubau **maximal bis 1.950 € pro qm NGF** anerkannt.

Bei einem Umbau wird der Kostenhöchstwert im Einzelfall durch den LVR festgesetzt.

Kosten für **Einbauten, die mit dem Bauwerk fest verbunden und nicht selbständig nutzbar sind** sowie einer gewissen planerischen Vorbereitung bedürfen, wie z.B. Einbauküchen, Waschmaschinen, Trockner, Elektrogeräte mit Starkstromanschluss, fest installierte Beleuchtung und außen angebrachte Verdunkelungsanlagen gehören nicht zur Ausstattung.

Diese baulichen Ausstattungsgegenstände sind den Baukosten zuzuordnen.

Voraussetzung für die Anerkennung von Baukosten ist, dass die Anforderungen der jeweils aktuellen Energieeinsparverordnung erfüllt werden.

Darüber hinaus können Kosten für zusätzliche energetische Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung über dem Mindeststandard der aktuellen Energieeinsparverordnung anerkannt werden (z.B. Blockheizkraftanlagen, Wärmepumpen, Solaranlagen), soweit die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahmen gegeben ist. Dafür ist ein Wirtschaftlichkeitsnachweis entsprechend der VDI 2067 (Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen) und ein Nachweis über die Höhe der CO₂-Reduzierung zu erbringen.

Nicht anerkennungsfähig sind Kosten für Photovoltaikanlagen, Windkraftanlagen und Regenwassernutzungsanlagen.

Nicht anerkennungsfähige Baukosten:

Kostengruppen	100	Grundstück
	200	Herrichten und Erschließen
	321	Baugrundverbesserung
	323	Tiefgründungen
	710	Bauherrenaufgaben
	750	Kunst
	760	Finanzierung

Kosten für lose Ausstattung (Kostengruppen 611, 612) sind **nicht in den Baukosten enthalten.**

Ermittlung der maximal anerkennungsfähigen Fläche und der maximal anerkennungsfähigen Kosten auf der Basis der bedarfsbestätigten Plätze

Maximal anerkennungsfähige **Fläche** (NGF) =

Platzzahl x anerkannte Fläche pro Platz

Maximal anerkennungsfähige **Kosten** =

maximal anerkennungsfähige Fläche x Kostenhöchstwert

Förderung

Eine Förderung aus Mitteln des MBWSV wird erwartet, hierbei sind die „**Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (BWB)**“, RdErl. vom 27.03.2015, zu beachten.

Mögliche Zusatzdarlehen des MBWSV:

- Zusatzdarlehen für zusätzliche Gemeinschaftsräume
- Zusatzdarlehen für Aufzüge
- Zusatzdarlehen für besondere behindertengerechte Außenanlagen
- Zusatzdarlehen für Passivhausstandard
- Zusatzdarlehen für Einrichtungsgegenstände (, die fest mit dem Baukörper verbunden sind)
- Zusatzdarlehen für zusätzliche Bäder
- Zusatzdarlehen für Besucher-WCs
- Zusatzdarlehen für besondere Haustechnik/-elektronik

Die Fördergrundsätze der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW, die Förderrichtlinien der Aktion Mensch e.V. sowie die Vorgaben weiterer Zuwendungsgeber sind zu berücksichtigen.

Alle Werte gelten ebenfalls für Investorprojekte, die von Wohnheimbetreibern angemietet werden. Die Fördermittel des Landes sind bei der Festsetzung der Miete zu berücksichtigen.

Ausschreibungsverfahren und Auftragserteilung

Die Vorgaben der VOB Teil A, § 3, Ausgabe September 2012 sind einzuhalten.

Im Rahmen eines ersten Ausschreibungsblocks sind mind. **80 %** der erforderlichen Arbeiten auszuschreiben, auszuwerten und in einer Kostenfortschreibung, basierend auf den anerkannten Kosten des Zuwendungsbescheides und den Vergabesummen, zusammenzufassen.

Diese Zusammenfassung ist dem Landschaftsverband Rheinland zuzuleiten.

Bei dadurch erkennbaren Problemen mit dem Baukostenhöchstwert ist **vor der Vergabe** gemeinsam nach Einsparmöglichkeiten an anderen Stellen zu suchen.

Es besteht keine Möglichkeit, diese Kostenerhöhungen nachträglich geltend zu machen.

Die Ausführungspläne M 1:50 und jeweils das günstigste geprüfte Angebot je Gewerk, mit Submissionsspiegel, sind dem Landschaftsverband Rheinland, Köln **vor Auftragserteilung** zur Zustimmung vorzulegen.

Ausstattung:

Der LVR erwartet, dass Einsparungen beim Investitionsbetrag für das Altgebäude für die Neubeschaffung der mobilen Wohnheimausstattung verwendet werden.

Und zwar nicht nur für die Ersatzbeschaffung bisheriger Einrichtungsgegenstände sondern auch für die Erstbeschaffung zusätzlicher Einrichtungsgegenstände.

Für den Fall, dass dies ausnahmsweise nicht möglich ist, gelten folgende Werte.

Anerkennungsfähige Gesamtkosten:

- bei Neubauten zusätzlicher Plätze:
4.000,00 € je Platz, bzw. 4.500,00 € je Rollstuhlfahrerwohnplatz
- bei Ersatzbauten, Dezentralisierungsprojekten etc.:
2.000,00 € je Platz, unabhängig davon, ob es sich um einen Rollstuhlfahrerplatz handelt.
- Mögliche zusätzliche Anerkennung nur für angemietete Objekte:
Es können ausschließlich tatsächliche Kosten für Küchen, Waschmaschinen und Trockner anerkannt werden.