



Projekt „Zielgruppen im Quartier“ - Bauliche Maßnahmen -

Quadratmeter?

Minimum: 1800 Quadratmeter

Quadratmeterzahl nach oben hin offen – abhängig von den Finanzierungsmöglichkeiten und der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit.

Wie viele Stockwerke sind geplant?

Abhängig von der Grundstücksgröße und –beschaffenheit, inhaltlichen Aspekten und den Richtlinien der Bauordnung für das Land NRW.

Wie viele Zimmer/ Wohneinheiten sind geplant?

Die Wohnplatzanzahl ist für die Zielgruppe der Menschen mit Behinderung auf 24 Plätze pro Standort unter Einbezug der unmittelbaren Nachbarschaft begrenzt. Eine höhere Anzahl an Wohnplätzen ist nicht förderfähig.

Intensiv Ambulant Unterstütztes Wohnen (IAW): 12-24 Plätze

Appartementhaus (sozialer Wohnungsbau): noch offen, je nach Anzahl der Wohneinheiten im IAW

Intensiv Ambulant Unterstütztes Wohnen:

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen – Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (BWB)

RdErl.d. Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
- IV.2 – 2210 – 145/15 vom 27.03.2015 –

„3.2 Begrenzung der Platzzahl an einem Standort

An einem Standort darf Wohnraum für bis zu 24 Menschen mit Behinderung errichtet werden. Dabei sind alle auf dem Grundstück, auf einem Nachbargrundstück oder in der näheren Umgebung vorhandenen und geplanten statio-

när oder ambulant betreuten Wohnformen für Menschen mit Behinderungen anzurechnen. ...“

Wie lange würde so ein Bau dauern?

2 – 4 Jahre, je nach Bauträger und Finanzierungsmodalitäten

Welche Besonderheiten müssen beim Bau berücksichtigt werden?

Alle im Folgenden genannten Anforderungen sind Möglichkeiten und Angebote, die flexibel auf die Bewohnerinnen und Bewohner angepasst werden müssen. In Gemeinschaftswohnanlagen bietet es sich an, alle relevanten Punkte in einer gemeinsam von den Bewohnerinnen und Bewohner entwickelten Hausordnung festzulegen. Diese Hausordnung sollte in regelmäßigen Abständen (Einzug neuer Bewohnerinnen und Bewohner, festgelegte Zeitfenster) überprüft und ggf. angepasst werden.

Einige Punkte lassen sich vom Betreiber / der Betreiberin einer Wohnanlage nicht komplett in Eigenregie regeln. Hier gilt es, entsprechende Punkte im Dialog mit dem Quartiersmanagement, der Kommune, den Verkehrsgesellschaften, der lokalen Wirtschaft, dem Landschaftsverband, Investoren, Gruppen aus dem Quartier etc. entsprechend zu diskutieren, auf Veränderungen hinzuwirken und ggf. Übergangslösungen oder tragfähige Alternativen zu erarbeiten.

Generell geht es darum, Wohnangebote zu schaffen, die die Autonomie, Sicherheit und Ressourcen der Bewohnerinnen und Bewohner, ihre Selbständigkeit und ihre freien Entscheidungsmöglichkeiten individuell erhalten und fördern. Ziel ist es, den Bewohnerinnen und Bewohner ein stabiles und sicheres Wohnen zu ermöglichen sowie ein Umfeld zu schaffen, in dem größtmögliche Kontrolle und Selbstfürsorge Grundlage für den gelebten Alltag sind. Das heißt, die Bewohnerinnen und Bewohner sollen sich in ihrem Wohnen und in der direkten Umgebung des Hauses sicher und wohlfühlen, sich so autonom wie möglich bewegen können, in ihrer Selbständigkeit bedarfsgerecht unterstützt bzw. gefördert werden sowie die Kontrolle über und Entscheidungsmöglichkeiten bzw. Mitspracherecht bei der Gestaltung der Hausordnung und Tagesplanung im Haus haben.

Dabei werden immer der biografische Hintergrund sowie inklusive, genderspezifische und kultursensible Merkmale der Personen einbezogen.

Wohnumfeld – baulich

- ebene Wege und rutschfeste Straßenbeläge, möglichst keine Pflastersteine
- Gehwege mit einer Mindestbreite von 150 cm
- keine dunklen Ecken

- sicherer heller Zugang zum Haus
- gute Beleuchtung im näheren Umfeld des Hauses / gute Straßenbeleuchtung
- sichere helle Überwege / Ampel zum Haus
- sichere helle Bahn- / Bushaltestelle / Taxistand nahe des Hauses (stufen- und schwellenlos)
- hell erleuchtete und ausreichende Park- und Haltemöglichkeiten nahe am Haus
- helle und gesicherte Fahrradabstellmöglichkeiten
- keine Lärmquellen in unmittelbarer Nachbarschaft
- sichere Plätze in unmittelbarer Nachbarschaft - (drogen- / alkoholfrei)
- Schutzinseln auf viel befahrenen Straßen
- ausreichende Grünphase an der Ampel
- Ruhebänke
- öffentliche Toiletten
- gut lesbare Fahrpläne
- fußläufig erreichbare und sicher begehbare Grünflächen
- fußläufig erreichbare barrierefreie Begegnungsräume (Aufenthaltsräume, Cafés, Restaurants)
- fußläufig erreichbare barrierefreie Lebensmittelläden
- fußläufig erreichbare barrierefreie Post
- fußläufig erreichbare barrierefreie Bank
- fußläufig erreichbarer barrierefreier Friseur
- fußläufig erreichbare barrierefreie Ärzt*innenschaft, Therapeut*innen oder Fahrdienst
- fußläufig erreichbare barrierefreie Geschäfte
- alternative Versorgungsmöglichkeiten: rollende Supermärkte, Lieferdienste

Im Gebäude – baulich

- Wohngemeinschaften mit geringer Bewohner*innenanzahl (Überschaubarkeit)
- Appartements in Hausgemeinschaft
- Einzelwohnungen
- Balkone/ Terrassen/ gemeinsamer Garten
- Gefährdungsprophylaxe (Grenzen auf dem Boden, z. B. vor Treppen)

- Ausstattung und Größe der Räumlichkeiten entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des Wohn- und Teilhabegesetzes
- abschließbare Räume
- Kamera und Gegensprechanlage an der Haustür
- Guckloch an der Wohnungstür
- Sicherheitsschloss an den Türen
- Einbruchssicherheit
- helle Beleuchtung im Haus - auch nachts
- freundliche Farben
- einsehbare Flure / keine dunklen Ecken
- gute erreichbare Notrufe im Haus und der Wohnung/ Badezimmer
- Aufzug und andere Lösungen zur Überwindung von Höhenunterschieden / grosser heller Fahrstuhl mit Sitzgelegenheiten und großen Bedienungsknöpfen
- alternativen zu Stufen und Schwellen, um in die Wohnung/ auf die Terrasse/ den Balkon/ in den Garten etc. zu gelangen
- Handläufe
- Klingel gut hör- und sichtbar
- Haltegriffe entsprechend kinästhetischer Grundsätze
- rutschfester Bodenbelag
- Schallschluckdecken
- Möglichkeit der räumlichen Trennung/Abgrenzung von Frauen und Männern (z.B. Ruheraum oder spezielle Zeiten)
- Schutz (z.B. Garten im Innenhof, Fenster ohne Einblick)

Intensiv Ambulant Unterstütztes Wohnen:

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen – Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (BWB)

RdErl.d. Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
- IV.2 – 2210 – 145/15 vom 27.03.2015 –

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen – Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB):

RdErl.d. Ministeriums für Bauen und Verkehr

- IV A 2 – 2010-02/06 v. 26.1.2006 –
- zuletzt geändert durch RdErl. vom 19.1.2017 – IV.2-2010-01/17 –

„3. Qualitätsvorgaben bei der Neuschaffung von Wohnplätzen

Die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß Wohn-Teilhabegesetz (WTG) vom 2. Oktober 2014 (GV, NRW.S. 625/SGV. NRW. 820) und Verordnung zur Durchführung des Wohn- und Teilhabegesetzes (Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung – WTG DVO) vom 23. Oktober 2014 (GV.NRW.S. 685/SGV.NRW.820), insbesondere an die Wohnqualität gemäß §§ 4 Abs. 6 und 20 WTG und §§ 6,7 und 8 WTG DVO, sind einzuhalten.

Ergänzend sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

3.1 Barrierefreiheit

Bei der Planung und Ausstattung von Gebäuden mit geförderten Wohnplätzen ist die DIN 18040-2 (Wohnungen) ohne Markierung R einzuhalten und bei Wohnplätzen, die für Rollstuhlnutzerinnen und –nutzer zweckbestimmt sind, die DIN 18040-2 einschließlich aller mit R markierten Regelungen. Nummer 5.5.6 der DIN 18040-2 findet keine Anwendung. Einrichtungen mit mehreren Ebenen müssen mit einem Aufzug ausgestattet sein, der alle Ebenen stufenlos verbindet...“

Die DIN 18040-2 (R) bestimmt die Grundlagen für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen und definiert diese. Hierbei unterscheidet sie zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen und solchen, die barrierefrei und uneingeschränkt mit dem

Rollstuhl nutzbar sind. Letztere Anforderungen werden in der Norm mit einem R gekennzeichnet, sie gelten auch für die Infrastruktur der Gebäude.

3.3 Raumprogramm

3.3.1 Wohnplätze als Individualplätze

Individualplätze sollen jeweils einen Wohnschlafraum, einen Vorraum, ein Duschbad und WC und eine Kochgelegenheit erhalten. Für die Individualplätze ist pro Gebäude mindestens ein zusätzlicher Gemeinschaftsraum und ein Vorrats- oder Abstellraum vorzusehen.

Es ist entweder ein Freisitz (Terrasse, Balkon, Loggia) vor jedem Wohnschlafraum oder ein Freisitz vor dem Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Bewohnerschaft des Gebäudes vorzusehen.

3.3.2 Gruppenbezogene Wohnplätze

Gruppenbezogene Wohnplätze sollen in Wohngruppen für höchstens acht Personen gegliedert werden. Der Mindestraumbedarf einer Wohngruppe beträgt:

- a) für jede Person ein Wohnschlafraum mit eigenem Duschbad und WC (keine Tandembäder),
- b) ein Wohngruppenraum
- c) eine Gruppenküche, dem Wohngruppenraum zugeordnet,
- d) ein Vorrats- und Abstellraum,
- e) ein Freisitz (Terrasse, Balkon, Loggia) vor dem Wohngruppenraum in ausreichender Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Wohngruppe oder ein Freisitz vor jedem Wohnschlafraum.

3.3.3 Anforderungen an Wohnschlafräume und Wohngruppenräume

Ein Wohnschlafraum muss ohne Anrechnung der Fläche des Bades mindestens 14 Quadratmeter, für Rollstuhlnutzerinnen und –nutzer mindestens 16 Quadratmeter groß sein. Weder Wohnschlafräume noch Gemeinschaftsräume nach Nummer 3.3.1 oder Wohngruppenräume nach Nummer 3.3.2 dürfen reine Nordlage haben.

3.3.4 Zusätzliche Räume

In jedem Wohngebäude sind ein zusätzliches Bad (z.B. Pflege- oder Wellnessbad mit einer freistehenden Badewanne) und ein rollstuhlgerechtes Besucher-WC vorzusehen. Je nach den Erfordernissen im Einzelfall können zum Beispiel zusätzlich

- a) Verwaltungsräume (z.B. Einrichtungsleitungs- oder Personalraum, Besprechungs-, Besuchsraum),
- b) Zusätzliche Gemeinschaftsräume wie Räume für tagesstrukturierende Maßnahmen, Therapieräume, Freizeit- und Hobbyräume und für diese Gemeinschaftsbereiche ausreichende WC-Anlagen,
- c) Abstelllager, Vorratsflächen, Wasch- und Trockenräume errichtet werden.

3.4 Städtebauliche Qualitäten

Die Grundstücke und Gebäude müssen den städtebaulichen Kriterien der Nummern 1.1 und 3.2 Sätze 3 und 4 der Anlage I WFB entsprechen und sind mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel möglichst zentraler Ortslage zu planen und zu errichten.

Anlage I WFB:

„1.1 Städtebauliche Qualitäten

- 1.1.1 Mietwohnungen werden nur gefördert, wenn die Wohnungen auf einer Fläche errichtet werden, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt ist.
- 1.1.2 Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn
 - a) ihre Standortqualität (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelästigung, Angebot an wohnungsnahem Spiel- und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet,
 - b) sie sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen,
 - c) das Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse enthält.

In den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster, sowie Städten mit mehr als 500 000 Einwohnern können abweichend von Satz 1 Buchstabe c) Gebäude mit nicht mehr als 7 Geschossen (einschließlich der Nicht-Vollgeschosse) gefördert werden.

1.1.3 Die Bewilligungsbehörden werden ermächtigt, abweichend von Nummer 1.1.2 Buchstabe c) eine höhere geschosshöhe zuzulassen, wenn für Bauvorhaben, mit denen eine Baulücke geschlossen wird, eine Angleichung an die Traufhöhe und die Firsthöhe der benachbarten Gebäude erforderlich ist. Im Einzelfall können abweichende Regelungen nach Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in der Förderzusage zugelassen werden.

1.1.4 Besteht für ein Baugebiet kein Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplan, der den städtebaulichen Voraussetzungen nach Nummer 1.1.2 entspricht, ist zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität wie folgt zu Verfahren:

Für ein Baugebiet, in dem mittelfristig mehr als 100 Mietwohnungen, davon mindestens 50 gefördert, durch Neubau in einem Zuge oder in mehreren Bauabschnitten sowie von einem/r Bauherrn, Bauherrin oder mehreren Bauherren, Bauherrinnen errichtet werden sollen, hat die Gemeinde zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten der Nummer 1.1.2 Planungsalternativen unter Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens nach RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe, MBI.NRW 2014, S. 299 ff.) zu entwickeln. Bei der Auslobung der Wettbewerbe ist zu fordern, dass die gewünschten Planungsalternativen dem örtlichen Bedarf und den Qualitätsanforderungen dieser Anlage entsprechen.

1.1.5 Die Nummern 1.1.1 bis 1.1.4 gelten auch für die Neuschaffung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Pflegewohnplätzen.

3.2 Bauplanung Sätze 3 und 4

... Der ruhende Verkehr soll auf begrünten Stellplätzen oder auf Stellplätzen mit begrünter Überdachung so untergebracht werden, dass das Wohnen nicht gestört sowie die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewahrt wird. Ein Drittel der Grundstücksfläche soll mindestens als Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet werden. ...“

3.5 Energetischer Standard

Es gilt Nummer 1.7 Anlage 1 WFB.

Anlage I WFB:

„1.7 Energetischer Standard

Hinsichtlich des energetischen Standards gilt:

- a) Der Passivhausstandard im Sinne von Nummer 2.4.1 Satz 5 („Für Wohnungen mit Passivhausstandard (Nummer 1.7 Anlage I) darf höchstens eine Miete vereinbart werden, die die Miete nach den Spalten 2 (Mietniveau 2: Einkommensgruppe A = 4,65 Euro je Quadratmeter/ Einkommensgruppe B = 5,75 Euro je Quadratmeter) und 3 (Mietniveau 3: Einkommensgruppe A = 5,25 Euro je Quadratmeter/ Einkommensgruppe B = 6,10 Euro je Quadratmeter) der Tabelle um 0,30 Euro übersteigt.“) gilt als erfüllt, wenn das Gebäude einen Jahres-Primärenergiebedarf von nicht mehr als 40 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und einen Jahres-Heizwärmebedarf von höchstens 15 kWh pro Quadratmeter Energiebezugsfläche hat und eine Luftwechselrate von 0,6 pro Stunde bei einer Druckdifferenz von 50 Pascal ($n_{50} < 0,6/h$) nicht überschritten wird.

Der Jahres-Primärenergiebedarf und der Jahres-Heizwärmebedarf von Passivhäusern sind bei Antragstellung durch einen Sachverständigen nachzuweisen. Dabei ist der Jahres-Primärenergiebedarf nach EnEV und der Jahres-Heizwärmebedarf nach dem Passivhausprojektierungspaket (PHPP) in der aktuellen Fassung nachzuweisen. Die Einhaltung der zulässigen Luftwechselrate ist nach Fertigstellung mittels einer Luftdichtigkeitsprüfung (Blower-door-Test) nachzuweisen. ...“

3.6 Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzichte

In Gebieten, in denen mit der Einwirkung des Bergbaus auf die Erdoberfläche zu rechnen ist, oder in denen oberflächennahe Grubenbaue vorhanden sein können, ist gemäß Nummer 3.4 Anlage I WFB zu verfahren.

Anlage I WFB:

„3.4 Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzichte

3.4.1 In Gebieten, in denen mit Einwirkungen des Bergbaus auf die Erdoberfläche zu rechnen ist, oder in denen oberflächennahe Grubenbaue vorhanden sein können, hat die Bauherrin oder der Bauherr vor Erteilung der Förderzusage eine Erklärung der Bergbaugesellschaft über die Notwendigkeit von baulichen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen und ggf. die Kostenübernahme beizubringen. In der Förderzusage ist die Durchführung evtl. für notwendig gehaltene Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen zur Auflage zu machen. Die Förderung ist unzulässig, wenn sich die Bauherrin oder der Bauherr nach den getroffenen Vereinbarungen an den Kosten der Maßnahme mit mehr als 3 v. H. der Kosten des Gebäudes – abzüglich der Kosten der Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahme – beteiligen soll.

3.4.2 Ist der Bauherrin oder dem Bauherrn nicht bekannt, ob Bergbau stattgefunden hat oder stattfindet, kann sie oder er sich an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW wenden, die ihr/ihm ggf. auch die Anschrift des Bergbautreibenden mitteilt.

3.4.3 Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist. Bei der Bewilligung wird hingenommen, dass ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von 10 v. H. des Verkehrswertes vereinbart wird. Eine grundbuchliche Sicherung des evtl. im Rahmen des Satzes 2 bestehenden Bergschadenminderwertverzichtes ist nur im Range nach der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Darlehen zulässig.

3.4.4 Über Ausnahmen von Nummer 3.4.3 entscheidet die NRW.BANK. Eine Ausnahmegenehmigung ist zum Beispiel möglich, wenn auf Grund einer Erklärung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mit Bergschäden auf dem Baugrundstück nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht mehr zu rechnen ist.“

Sozialer Wohnungsbau

Es gelten die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen:

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

Rd.Erl.d. Ministeriums für Bauen und Verkehr

- IV A2 – 2010-02/06 v. 26.1.2006 –

- zuletzt geändert durch RdErl. vom 19.01.2017 – IV.2-2010-01/17 -

Welche Akteure spielen bei dem Bau eine Rolle?

- Bauträger > selber oder über Investorenmodell
- Architekt(en)
- Kostenträger (Landschaftverband Westfalen-Lippe, Pflegekassen)
- Kommune
- Förderer und Stiftungen (siehe Auflistung unten)
- Kreditinstitute
- zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner
- Baufirmen