Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR SOZIALES UND INTEGRATION

Förderaufruf „Gemeinsam unterstützt und versorgt wohnen 2020/2021“ in Baden-Württemberg

Das Ministerium für Soziales und Integration stellt zur Entwicklung passgenauen Mietwohnraums für ambulant betreute Wohngemeinschaften von Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf und Menschen mit Behinderungen Fördermittel für natürliche und juristische Personen zur Verfügung.

1. Ziel der Förderung

Die meisten Menschen haben den Wunsch, auch bei zunehmendem Unterstützungs- und Pflegebedarf weiterhin so normal wie möglich, möglichst im selben Quartier und unter Beibehaltung ihrer persönlichen Bezüge zu leben. Zugleich bevorzugen auch viele Menschen mit Behinderungen anbieterverantwortete oder selbstverantwortete Wohnformen, wenn sie die Wahl haben und die erforderliche Unterstützung erhalten. Ziel des Förderaufrufs ist die Schaffung von ambulant betreutem gemeinschaftlichen Wohnraum für volljährige Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf sowie volljährige Menschen mit Behinderungen im Mietwohnungsbau. Die Förderung hat zudem den Zweck, dass die Bewohnerinnen und Bewohner durch die Minderung der Investitionsaufwendungen aufgrund der gewährten Fördermittel entsprechend entlastet werden.

2. Förderfähige Maßnahmen

Förderfähige Maßnahmen sind

- der Neubau von Mietwohnraum,
- der Erwerb von Mietwohnraum und
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum

zu Zwecken des gemeinschaftlichen ambulant betreuten Wohnens.

Unter dem Begriff des gemeinschaftlichen ambulant betreuten Wohnens versteht dieser Förderaufruf teilweise selbstverantwortete ambulant betreute

Wohngemeinschaften nach § 4 Absatz 2 und 3 WTPG und vollständig selbstverantwortete ambulant betreute Wohngemeinschaften nach § 2 Absatz 3 WTPG.

3. Förderkriterien

Vorhaben, in denen

- Menschen mit Behinderungen leben sollen, werden nur mit mindestens drei und maximal acht Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerplätzen
- Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf leben sollen, werden nur mit mindestens drei und maximal zwölf Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerplätzen
- sowohl Menschen mit Behinderungen als auch Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf leben sollen, werden nur mit mindestens drei und maximal acht Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerplätzen

gefördert.

Die Grundfläche innerhalb der ambulant betreuten Wohngemeinschaft soll einschließlich der Küche, des Sanitärbereichs, des Flurs, der Vorräume und Abstellflächen (ohne Kellerräume) für jede Bewohnerin bzw. jeden Bewohner eine Fläche von mindestens 30 m² und maximal 45 m² aufweisen (Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerplatz).

Voraussetzung für die Förderung ist grundsätzlich die Umsetzung der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2. Dies umfasst die ambulant betreute Wohngemeinschaft selbst, die Zugänglichkeit zur ambulant betreuten Wohngemeinschaft und zum Gebäude sowie die allgemein zugänglichen Flächen.

Maßnahmen des Neubaus und des Erwerbs von Mietwohnraum müssen regelmäßig dem Effizienzhaus-Standard KfW 55 entsprechen. Bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum müssen die verwendeten Einzelteile regelmäßig den Anforderungen nach KfW förderfähiger Einzelmaßnahmen entsprechen.

Teilweise selbstverantwortete ambulant betreute Wohngemeinschaften nach § 4 Absatz 2 und 3 WTPG müssen zudem die sich aus § 13 WTPG ergebenden Anforderungen erfüllen, sofern dieser Förderaufruf nichts Abweichendes regelt.

Das Vorhaben kann nur gefördert werden, wenn es notwendig und bei Anwendung der Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gerechtfertigt ist. Für die Beurteilung der Notwendigkeit sind insbesondere

- der Bedarf unter Berücksichtigung der mittel- und langfristigen Entwicklung,
- das Konzept der sozialen Teilhabe, welches mit der örtlichen Sozial- und Teilhabeplanung konformgeht,
- die Eignung des Standorts sowie
- die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit von Planung und Konstruktion

entscheidend.

Während der Zweckbindungsfrist ist die Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete um 30 Prozent abzusenken. Wie die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet wird, können Sie dem Merkblatt entnehmen.

4. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen. Wohnungseigentümergemeinschaften sind nicht antragsberechtigt.

5. Finanzierungsart und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt nach Maßgabe der §§ 23 und 44 Landeshaushaltsordnung für Baden-Württemberg (LHO), den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften (VV-LHO) hierzu, nach Maßgabe des Staatshaushaltsplanes sowie den Regelungen des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes (LVwVfG). Die Zuwendungen werden im Rahmen der Haushaltsermächtigungen nach pflichtgemäßen Ermessen bewilligt. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Für die Aufhebung und Erstattung finden die Vorschriften des LVwVfG, insbesondere die §§ 48, 49 und 49a Anwendung.

Die Zuwendungen werden als Projektförderung im Wege der Festbetragsfinanzierung in Form von Zuschüssen gewährt.

Die Höhe der Förderung beträgt beim Neubau von Mietwohnraum bis zu 50.000 Euro pro Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerplatz, beim Erwerb von Mietwohnraum bis zu 50.000 Euro pro Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerplatz. Bei Änderungs-

und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum beträgt die Höhe der Förderung bis zu 50.000 pro Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerplatz.

Die Förderung wird pro Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerplatz um bis zu 5.000 Euro erhöht, wenn dieser uneingeschränkt mit dem Rollstuhl (R-Standard im Sinne der DIN 18040-2) nutzbar ist.

Die jeweilige Maßnahme soll spätestens innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe des Bewilligungsbescheids begonnen werden.

6. Förderverfahren

Ein vom Ministerium für Soziales und Integration berufener Beirat schlägt auf Grundlage einer administrativen Prüfung und einer fachlich-konzeptionellen Bewertung die zu fördernden Projekte vor.

Die Auswahl der Projekte erfolgt durch das Ministerium für Soziales und Integration. Bei der Entscheidung wird eine gleichmäßige Verteilung der Zuwendungen auf die begünstigten Personengruppen berücksichtigt. Des Weiteren wird auf eine angemessene Berücksichtigung von Projekten im Ländlichen Raum geachtet.

7. Sonstige Bedingungen

Der Zuwendungsempfänger muss sich an der Finanzierung der Gesamtkosten des förderfähigen Vorhabens mit Eigenmitteln in Höhe von mindestens 10 Prozent beteiligen.

Die Zweckbindungsfrist der geförderten Maßnahme beträgt 25 Jahre und beginnt mit dem Tag der Bezugsfertigkeit. Innerhalb der Zweckbindungsfrist darf der geförderte Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerplatz nur volljährigen Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf und volljährigen Menschen mit Behinderungen überlassen werden.

Zur Sicherung muss zu Gunsten des Landes Baden-Württemberg eine Grundschuld in Höhe des Zuwendungsbetrages bestellt werden.

Die Kaltmiete darf während der Zweckbindungsfrist in der Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete frühestens nach Ablauf von jeweils zwei Jahren um

höchstens 5 Prozent je m² Wohnfläche erhöht werden. Wärme-Contracting-Modelle dürfen nicht zum Nachteil der Mieterinnen und Mieter wirken.

8. Förderausschlüsse

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn mit der Maßnahme bereits vor der Bewilligung begonnen wurde. Eine Doppelförderung derselben Maßnahme durch denselben Fördergeber (Land Baden-Württemberg) ist ausgeschlossen. Die Förderung ist zudem ausgeschlossen, wenn der mit ihr verfolgte Zweck verfehlt würde. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

- das betroffene Grundstück außerhalb Baden-Württembergs liegt,
- der Wohnraum tatsächlich oder rechtlich nicht zur dauernden ambulant betreuten gemeinschaftlichen Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist,
- die Kosten des Vorhabens unzureichend oder überhöht veranschlagt sind (Kostenrichtwert: 2.600 Euro netto/m² Nettoraumfläche),
- Wohnraum insbesondere auf Grund der Dimensionierung der Gesamtmaßnahme oder des Standorts den Anforderungen an eine ausgewogene Bewohner- und Quartierstruktur widerspräche;
- der Neubau, der Erwerb oder die Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen ausschließlich der Selbstnutzung dienen soll;
- sich in dem entsprechenden Gebäude beziehungsweise der jeweiligen Gebäudeeinheit bereits mehr als zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften befinden oder befinden werden.

Nicht förderfähig sind des Weiteren unter anderem

- der Erwerb von Grundstücken (Kostengruppe 100);
- der Erwerb von Mietwohnraum, in dem bereits vor Stellung des Förderantrags ein ambulant betreutes Wohnangebot für den begünstigten Personenkreis betrieben wird;
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen an Mietwohnraum, in dem bereits vor Stellung des Förderantrags ein ambulant betreutes Wohnangebot für den begünstigten Personenkreis betrieben wird;
- die Zeichnung bzw. der Erwerb von Genossenschaftsanteilen;
- die Ausstattung (Kostengruppe 600);
- die Erschließung (Kostengruppe 200);
- Maßnahmen, die im Wesentlichen der energetischen Sanierung dienen;
- Maßnahmen, die im Wesentlichen dem Brandschutz dienen;

- Wohnungen oder Räumlichkeiten für Mitarbeitende, Betreuungs- und Pflegekräfte;
- Miete und Mietausfälle;
- Schönheitsreparaturen;
- Betreuung und Pflege;
- Alltagsbegleitung;
- Erholungs- und Freizeiteinrichtungen.

9. Antragstellung und Antragsverfahren

Bewilligungsstelle ist der Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS). Die Zuwendungen werden durch schriftlichen Bescheid des KVJS bewilligt beziehungsweise abgelehnt. Es wird darauf hingewiesen, dass Bewilligungs- oder Ablehnungsbescheide nicht vor dem vierten Quartal des Jahres 2021 versandt werden.

Der Zuschuss wird frühestens nach Baubeginn beziehungsweise bei Erwerb oder Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei Bezugsfertigkeit ausgezahlt. Ergeben sich zeitliche Verzögerungen bei der Maßnahme, so hat die Antragstellerin bzw. der Antragsteller die Bewilligungsstelle rechtzeitig darüber unter Darlegung des Sachverhalts zu unterrichten und eine Verlängerung der Frist zu beantragen.

Die Bewilligung kann widerrufen oder eingeschränkt werden, wenn die erforderlichen Haushaltsmittel wegen des verzögerten Beginns der Maßnahme nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Fördermittel dürfen nur dem Förderzweck entsprechend verwendet werden. Nutzungsänderungen vor Ablauf der Zweckbindungsfrist hat die Antragstellerin bzw. der Antragsteller der Bewilligungsstelle anzuzeigen.

Werden Fördermittel nicht oder nicht mehr diesem Förderzweck entsprechend verwendet, so können sie nach den §§ 49 und 49a LVwVfG zurückgefordert werden.
Bei Kostenänderungen gilt:

- Bei Kostenerhöhungen wird der bewilligte Festbetrag nicht erhöht.
- Bei Minderung der Gesamtkosten reduziert sich der bewilligte Betrag, sofern sich durch die Kostenänderung geringere förderfähige Kosten ergeben.

- Wenn alleine durch die Zuwendung des Landes und etwaige Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber eine Überfinanzierung der zuwendungsfähigen Ausgaben vorliegt, ermäßigt sich die Zuwendung anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber in Höhe der Überfinanzierung.

Innerhalb von sechs Monaten nach Erfüllung des Zuwendungszwecks, spätestens mit Ablauf des sechsten auf den Bewilligungszeitraum folgenden Monats hat die Zuwendungsempfängerin bzw. der Zuwendungsempfänger dem KVJS schriftlich oder elektronisch einen abschließenden Nachweis über die Verwendung der Fördermittel vorzulegen (Verwendungsnachweis entsprechend der Regelungen in VV Nummer 10 zu § 44 LHO). Die Zuwendungsempfängerin bzw. der Zuwendungsempfänger verpflichtet sich dazu, den Zuwendungsgeber bei Maßnahmen zur Evaluierung des Förderaufrufs und einer damit einhergehenden Qualitätssicherung zu unterstützen.

Der KVJS prüft die Verwendungsnachweise. Er ist berechtigt, die zweckentsprechende und wirtschaftliche Verwendung der Fördermittel durch Einsicht in die Bücher, Belege und sonstigen Unterlagen sowie durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Dies gilt entsprechend für den Rechnungshof Baden-Württemberg. Hierfür sind die erforderlichen Unterlagen vorzulegen und die notwendigen Auskünfte zu erteilen. Das Ergebnis der Prüfung wird in einem Prüfvermerk dargestellt und den Zuwendungsempfängern mitgeteilt.

Anträge sind mit dem auf der Webseite des Ministeriums für Soziales und Integration (https://sozialministerium.baden-wuerttemberg.de) veröffentlichten Antragsformular in schriftlicher Form (§ 126 BGB) einzureichen. Anträge können ab dem 1. Februar 2021 gestellt werden und müssen dem Ministerium für Soziales und Integration bis zum 30. April 2021 (24:00 Uhr) vorliegen.

Die erforderlichen Antragsunterlagen können dem Merkblatt entnommen werden.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Gemeinsamwohnen@sm.bwl.de.

Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR SOZIALES UND INTEGRATION

Merkblatt zum Förderaufruf
„Gemeinsam unterstützt und versorgt wohnen 2020/2021“
in Baden-Württemberg

1. Einzureichende Unterlagen

Zur Stellung eines Antrags ist das zur Verfügung stehende Antragsformular zu nutzen. Diesem sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Antragsformular;
- Formblatt zur Kurzbeschreibung des Vorhabens;
- Erläuterungsbericht mit Darstellung
  - der Notwendigkeit des Vorhabens;
  - der fachlichen und baulichen Konzeption;
  - des Bewohnerinnen- bzw. Bewohnerkreises,
  - des Standorts;
  - der Zusammenarbeit mit benachbarten oder sonstigen Angeboten,
  - ggf. der Trägerschaft;
- Kostenberechnung nach DIN 276;
- Flächenberechnung nach Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in ihrer jeweils gültigen Fassung;
- bemaßter Grundrissplan mit Raumbezeichnung und Flächen pro Raum, Freiflächenplan, Lageplan; Schnitte und Ansichten der zu fördernden Maßnahme sowie des gesamten Projekts (Gesamtlageplan, Gesamtgrundriss) sowohl in Papierform als auch in digitaler Form (CD-ROM oder USB-Stick);
- Kosten- und Finanzierungsplan über die gesamten Investitionskosten;
- geschätzte Bauzeit (Zeitplan);
- Nachweis über das Grundstück durch Vorlage eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs oder Ausdruck aus dem Grundbuch;
- Vorlage des Erbbaurechtsvertrages bei Erbbaurechten;
- Bei Kauf einer Bestandsimmobilie: Wertgutachten (Trennung nach Grundstück und Gebäude);

- Stellungnahmen des Standortkreises, dass sich Standort eignet und mit der Sozial- und Teilhabeplanung des Kreises konformgeht;
- Stellungnahme der Standortgemeinde zur Notwendigkeit des Vorhabens;
- Stellungnahme der zuständigen Heimaufsicht, dass die Konzeption der ambulant betreuten Wohngemeinschaft im Einklang mit dem WTPG steht;
- bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften für Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf die Bestätigung des Trägers der Hilfe zur Pflege, dass er über die geplante Wohngemeinschaft informiert wurde;
- Bestätigung, dass brandschutzrechtliche Bestimmungen beachtet wurden;
- Erklärung, dass keine Doppelförderung in Anspruch genommen wird.

2. Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird vorrangig gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Belegenheitsgemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) abgesehen, geändert worden sind.

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann bestimmt werden, durch

- einen Mietspiegel (§§ 558 c, 558 d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

Kann die ortsübliche Vergleichsmiete in der Belegenheitsgemeinde nicht aus den üblichen Entgelten bestimmt werden, können die üblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum einer vergleichbaren Gemeinde herangezogen werden. Liegt ein nach wissenschaftlichen Maßstäben erstellter sogenannter qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d BGB) vor, wird vermutet, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Absatz 3 BGB).