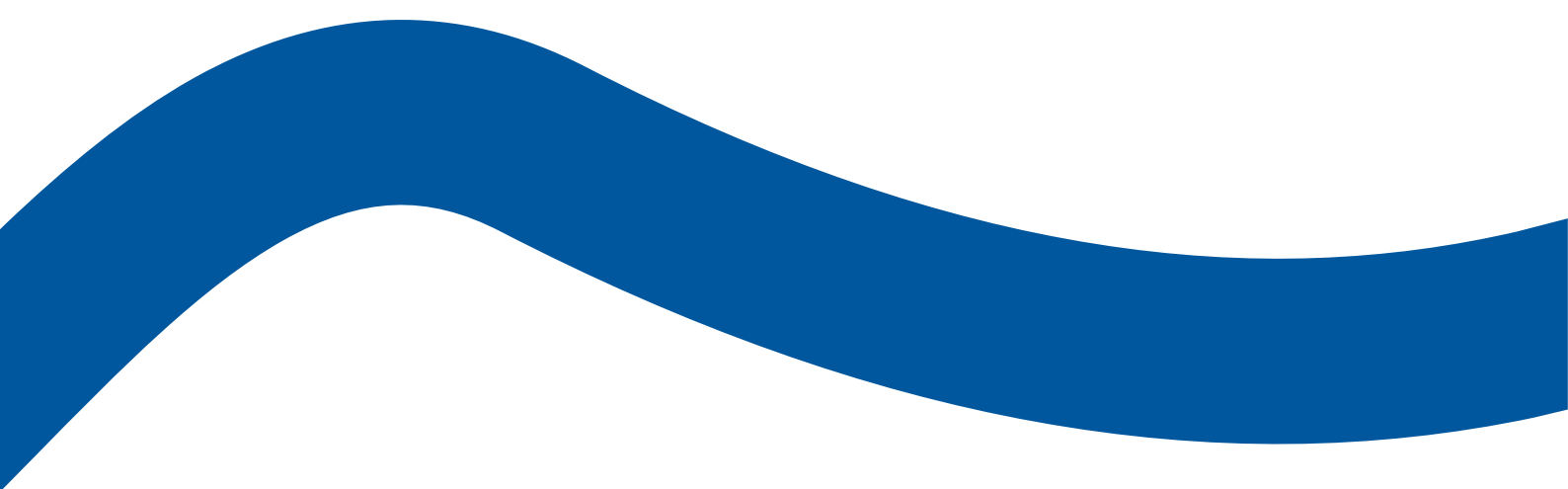


Orientierungshilfe für Baumaßnahmen

der besonderen Wohnformen nach SGB IX

Stand: April 2026



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	12
9. Ansprechpartner	13
10. Anlage I	14

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 2026“ (FRL öff Wohnen NRW 2026), 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 2026** (in seiner jeweils gültigen Form)
Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2026
- <https://recht.nrw.de/system/files/pdf/state-law-ministerial-gazette/2026/04/02/b96fc6/03-04-2026-foerderrichtlinie-oeffentliches-wohnen-.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 2026].

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 2026].

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. Dachflächen und Stellplatzflächen sind unter Berücksichtigung der Nutzung so zu planen und zu gestalten, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen (§ 3 der Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen vom 6. Juni 2024 (GV. NRW. S. 332), im Folgenden kurz: SAN-VO NRW).
[Nr. 2.4.4 S. 1 u 2 FRL öff Wohnen NRW 2026].
- 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 2026].
- 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 2026].
- Treppenhäuser und Gangerschließungen sind natürlich zu belichten und zu belüften [Nr. 2.4.4 S. 4 FRL öff Wohnen NRW 2026].
- Eine Förderung setzt voraus, dass die öffentlich-geförderten Gebäude die technischen Anforderungen an den BEG Effizienzhaus 55 Standard erfüllen. Die Installation von eigenständig mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln wird nach Artikel 17 Absatz 15 der Europäischen Gebäuderichtlinie nicht gefördert. [Nr. 2.4.7 S. 1 u. 2 FRL öff Wohnen NRW 2026].

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 2026].
- Höchstens 8 Personen je Wohngruppe *[Nr. 7.4.4 S.1 FRL öff Wohnen NRW 2026].*
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 2026].*
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 2026].*
- 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 2026].*

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 2026; § 8 (5) S. 2 WTG DVO].*
- Rollstuhlabbstell-, Abstell-, Lager-, Putzmittel- und Hauswirtschaftsflächen zentral oder den Gruppen direkt zugeordnet *[Nr. 7.4.4 S. 4 Nr. 4 FRL öff Wohnen NRW 2026; § 8 (6) WTG DVO].*

- Ein separater Abstellraum (als Putzmittelraum) je Etage mit der notwendigen Grobinstallation für eine Fäkalienpülung, 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 2026]
- 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 2026; § 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 2026].

5. Netto-Raumfläche

Netto-Raumfläche (NRF) (R)¹ 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 3.936 € 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. Ergänzende Hinweise zu den baulichen Standards einer besonderen Wohnform können der Anlage I entnommen werden.

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 2026 (FRL öff Wohnen NRW 2026) zu beachten.

Grunddarlehen

Bei der Förderung der Neuschaffung von Wohnraum nach Nummer 7.1 Satz 2 Ziffer 1 FRL öff Wohnen NRW 2026 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 2026]
- Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten [Nr. 7.5.2 i. V. m. Nr. 2.5.3 FRL öff Wohnen NRW 2026]
- Zusatzdarlehen für Energieeffizienz [Nr. 7.5.2 i. V. m. Nr. 2.5.4 FRL öff Wohnen NRW 2026]
- Zusatzdarlehen für Bauen mit Holz [Nr. 7.5.2 i. V. m. Nr. 2.5.5 FRL öff Wohnen NRW 2026]

- Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen
[Nr. 7.5.2 i. V. m. Nr. 2.5.6 FRL öff Wohnen NRW 2026]
- 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 2026]

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 2026].

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 2026]. Nummer 2.6.3 Sätze 2 bis 5 finden keine Anwendung [Nr. 7.6 S. 2 FRL öff Wohnen NRW 2026].

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 2026].

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 2026].

Die NRW.BANK erhebt den Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn. Die Regelung ist befristet und gilt ausschließlich für Förderanträge, die bis zum Bewilligungsschlussstermin 2026 bewilligt werden.
[Nr. 7.6 i. V. m. Nr. 2.6.1 S. 2 i. V. m. Nr. 10.3.2 FRL öff Wohnen NRW 2026].

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 2026].

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 2026].

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 2026].

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 2026].

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 2026] 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 2026]
- Datenblatt 3 – Informationen zum Koordinierungsgespräch (Formular: 74.23) (nur LVR)
- Lageplan [Nr. 7.7 S. 3 Nr. 1 FRL öff Wohnen NRW 2026]
- Grundrisse, Schnitten und Ansichten im Maßstab 1 : 100 [Nr. 7.7 S. 3 Nr. 2 FRL öff Wohnen NRW 2026]
- 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 2026].
- 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 2026].
- 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 2026].

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

10. Anlage I

Abgrenzung bauliche Standards und sog. behinderungsbedingter Mehraufwand in besonderen Wohnformen für Menschen mit Behinderungen

I. Bauliche Standards bei besonderen Wohnformen für Menschen mit Behinderungen

Zu den baulichen Standards bei der Errichtung von besonderen Wohnformen für Menschen mit Behinderungen gehören alle baulichen Maßnahmen, die aufgrund aktueller rechtlicher Bestimmungen (WTG, baurechtliche Bestimmungen, DIN 18040-2 in der aktuell gültigen Fassung) sowie aktueller förderrechtlicher Voraussetzungen (FRL öff Wohnen NRW, Sozialstiftung NRW) für den Betrieb der besonderen Wohnform für Menschen mit Behinderungen erforderlich sind.

Die Kosten für entsprechende Maßnahmen sind bereits in dem von den Landschaftsverbänden anerkannten Baukostenhöchstwert enthalten.

Die nachfolgende Aufstellung orientiert sich an der vom MAGS veröffentlichten „Studie zur Bemessung der Angemessenheitsgrenzen und deren Verteilzeiträume für voll- und teilstationäre Pflegeeinrichtungen in Nordrhein-Westfalen“ vom 23.06.2019. Diese war Grundlage für die Ermittlung der Kostenkennwerte für stationäre Pflegeeinrichtungen, die nachfolgend auch für besondere Wohnformen für Menschen mit Behinderungen als Orientierungshilfe für den Baukostenhöchstwert gedient hat. Der Ermittlung lag die Baubeschreibung eines idealtypischen Gebäudes zugrunde. Daraus abgeleitet wurde die nachfolgende Auflistung. Aus ihr ergibt sich der Bau- und Ausführungsstandard einer besonderen Wohnform, der im Baukostenhöchstwert für die Kostengruppe 300-700 abgebildet ist.

Hinweis:

Die dargestellten Ausführungsqualitäten beziehen sich auf die für ein Modellprojekt angenommene Standard-Bauausführung und sind nicht zwingend in der nachfolgend beschriebenen Form durchzuführen. Sie sind beispielhaft zu verstehen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Verbindlichkeit. Alternative Ausführungsqualitäten sind unter Beachtung des aktuellen Kostenhöchstwertes möglich, müssen aber immer den Grundsätzen von Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und betrieblicher Notwendigkeit entsprechen.

Position	Ausführung
Baukonstruktion und Außenhülle	Massiv- oder Holzbauweise, gegebenenfalls als Fertigteil- oder Modulbauweise
Außenwände	Tragende Außenwände in Massiv- oder Holzbauweise gemäß Tragwerks-, Wärme-, Schallschutz- und Brandschutzplanung
Innenwände	Tragende Innenwände in Massivbauweise gemäß Tragwerks- und Schallschutz- und Brandschutzplanung Nichttragende Innenwände in Massiv- oder Trockenbauweise gem. Schallschutz-, Brandschutz- und TGA-Planung, Wände in Bädern in Feuchtraumqualität
Decken, Treppenläufe und Podeste	Tragende Decken in Massiv-, Holz- oder Stahlbauweise gemäß Tragwerks-, Wärme- und Schallschutzplanung

	<p>Abgehängte Decken in Trockenbauweise sofern erforderlich gem. Schallschutz-, Brandschutz- und TGA-Planung</p> <p>Decken in Bädern in Feuchtraumqualität</p>
Fassade/Fassadenflächen	<p>Wärmedämm-Verbundsystem, Verblendsteinfassade oder Holzschalung gemäß baurechtlichen Vorgaben, Wärme-, Schallschutz- und Brandschutzplanung</p> <p>Lochfassade mit einzelnen oder gekoppelten Fensterelementen gemäß baurechtlichen Vorgaben, Wärme-, Schallschutz- und Brandschutzplanung</p>
Dächer- und Balkone	<p>Flachdach oder geneigtes Dach gemäß baurechtlichen Vorgaben, baukonstruktiven Richtlinien, Wärme-, Schallschutz- und Brandschutzplanung, extensive Dachbegrünung in Teilbereichen (wo möglich)</p>
Außentüren	<p>Haupteingang: Windfang mit äußerer und innerer Tür als Rohrrahmentüren aus Metall gem. baurechtlichen Vorgaben, Wärme-, Schallschutz- und Brandschutzplanung, mit VSG-Glasfüllung, einschl. elektrischem Türantrieb mit Öffnungsmechanismus über Bewegungsmelder/Druckknopf, Programmierfunktion wie z.B. „Daueroffen“, „Nacht-Aus“, barrierefreie Schwelle als „Nullbarriereschwelle“, Durchgangsbreiten und Bewegungsflächen mindestens gemäß DIN 18040 Teil 2 (R)</p> <p>sonstige Außentüren: Rohrrahmentüren wie vor - ohne Windfang und elektrischen Antrieb</p>
Briefkastenanlage	<p>mit Klingelanlage, Türöffner und Gegensprechanlage</p>
Fenster und Balkontüren	<p>Kunststofffenster mit Dreh-, Drehkipp-Funktion gemäß baurechtlichen Vorgaben, Wärme-, Schallschutz- und Brandschutzplanung, mit barrierefreier Bedienungsmöglichkeit,</p> <p>bei Bedarf: mit Parallel-Abstellbeschlag,</p> <p>bei Bedarf: mit Falzlüftung als Nachströmöffnung gemäß Lüftungsplanung,</p> <p>Fenstertüren an Terrassen barrierefrei mit barrierefreier Schwelle als „Nullbarriereschwelle“,</p> <p>VSG-Verglasungen bei Öffnungen unterhalb der Brüstungshöhe, bei allen Fenstern des EG und Treppenhausfenstern,</p> <p>Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminium,</p>

	Innenfensterbänke aus Natur- oder Kunststein
Absturzsicherungen und Außengeländer	bei öffnenbaren, bodentiefen Fensterelementen oberhalb des EG, aus Stahl in feuerverzinkter Ausführung, gegebenenfalls mit farbiger Pulverbeschichtung
Außenliegender Sonnenschutz	Kunststoffrollläden mit elektrischem Antrieb und dezentraler Steuerung im Bereich des Fensters
Putzarbeiten, innen	Aufenthaltsbereiche: Gipsputz mit einer Putzoberfläche der Qualitätsstufe 3 (Q3 – abgerieben), Nassbereiche: Kalkzementputz der Qualitätsstufe 3 (sichtbarer Bereich: Q3 – abgerieben), Treppenhauswände: Kalkzementputz der Qualitätsstufe 3 (Q3 – abgerieben), Technikbereiche, Lagerräume: Fugenglattstrich
Estricharbeiten	schwimmender Zementestrich als Heizestrich gemäß baukonstruktiven Richtlinien, Wärme-, Schallschutz- und TGA-Planung, im Bereich barrierefreier Duschen: Gefälleestrich
Bodenbelagsarbeiten	Linoleum-, Kautschuk-, Kork- oder Vinylbelag mit darauf abgestimmten Kernsockelleisten, Bodenfliesen (Bäder, Küchen, Wäscheraum) mit der entsprechenden Rutschhemmungsklasse gemäß der Arbeitsstättenverordnung mit darauf abgestimmten Sockelleisten aus Fliesen, Treppen und Podeste mit Betonwerksteinbelag, Sauberlaufzone im Bereich des Haupteingangs
Wandfliesen	Nassräume: Wandflächen bis 2,13 m hoch, Rückwände hinter Küchenzeilen und Arbeitsflächen und Ausgussbecken in Hauswirtschaftsräumen
Maler- und Tapezierarbeiten	Wandbeschichtung: Kunststoffdispersion - Nassabriebklasse 2 - abwaschbar und scheuerbeständig (hohe Beständigkeit), Wandbeschichtung Wäscheraum (Schmutzwäsche): Latexfarbe - Nassabriebklasse 1 - abwaschbar und scheuerbeständig (höchste Beständigkeit)

Schlosserarbeiten / Geländer, innen	Treppengeländer als Stahlgeländer mit Handlauf aus Kunststoff, Edelstahl oder Holz, Handläufe wie vor an Wandseiten von Treppen und Podesten, Handläufe wie vor an allen Flurwänden
Türen allgemein	barrierefreie Ausführung gemäß DIN 18040-2 und bei Bedarf teilweise DIN 18040-2 [R]
Brand-Rauchabschnittstüren	Rohrrahmentüren aus Metall gemäß Brandschutzplanung mit Sicherheitsverglasung, Panikfunktion und bei Bedarf einem elektrisch betriebenen Türöffnungs- oder Offenhaltungssystem bei zweiflügeligen Türen: Schließfolgeregelung
Treppenhaustüren	wie vor
Flurtüren	wie vor
Türen Individualräume	dichtschießende Türelemente mit einer Stahlzarge und einem Vollspan-Türblatt mit HPL-Beschichtung oder einer Oberfläche aus Furnierholz gemäß Schallschutz- und Brandschutzplanung, dreiteilige, vernickelte Bänder mit Stift, bei Bedarf: Ausstattung mit Freilauftürschließern oder Obentürschließern, bei Bedarf: Ausstattung mit außenseitigem Knauf
Badezimmer- / Nasszellentüren	Türelement mit Stahlzarge und einem feuchtraum-geeignetem Türblatt mit HPL-Beschichtung und gegebenenfalls einem Unterschnitt von 10-15 mm oder einer Lüftungsöffnung gem. Lüftungsplanung
Türen zu Büro- und Verwaltungsräumen, Funktionsräumen, Lager	dichtschießende Türelemente mit einer Stahlzarge und einem Vollspan-Türblatt mit HPL-Beschichtung oder einer Oberfläche aus Furnierholz gemäß Schallschutz- und Brandschutzplanung
Türen zu Gemeinschaftsräumen	wie vor, mit einem seitlichen, festverglasten Fensterelement oder einem Lichtausschnitt mit einer VSG-Verglasung und/oder einem Oberlicht
Rammschutz	horizontaler Rammschutz aus einer Kunststoffleiste mit abgerundeten Kanten, Höhe max. 50 cm an den Wänden der Flure. Schutz der Wandecken durch vertikale Eckelemente aus dem gleichen Material

Schließanlage	Generalhauptschlüsselanlage mit Sicherungskarte und entsprechender Hierarchie aus Haupt- Gruppen- und Einzelschlüssel
Aufzugsanlage	Rollstuhlgeeigneter Aufzug gemäß DIN 18040-2 [R], bei Bedarf: Aufzug geeignet für Liegendtransport
Beschilderung	Flucht- und Rettungspläne, Schilder an Bewohnerzimmern, Büro- und Verwaltungsräumen
Haustechnik / Wärmeerzeugung	Wärmerzeugung gemäß baurechtlichen Vorgaben, dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und förderrechtlichen Bestimmungen FRL öff Wohnen NRW)
Sanitäranlagen / Sanitäreinrichtungen	<p>Sanitärobjekte: von Markenherstellern, in barrierefreier Ausführung gem. DIN 18040-2, teilweise gem. DIN 18040-2 [R]</p> <p><u>Duschbereich barrierefrei:</u> ebenerdig gefliest, Duschanlage mit einem Duschhandlauf einschließlich Duschstange und einem verstellbaren Brausekopf und Stützgriff/Duschklapsitz, Mindest-Bewegungsfläche gemäß DIN 18040-2: 1,20 m x 1,20 m,</p> <p><u>Duschbereich rollstuhlgerecht:</u> ebenerdig gefliest, Duschanlage mit einem Duschhandlauf einschließlich Duschstange und einem verstellbaren Brausekopf und Stützgriff/Duschklapsitz, Mindest-Bewegungsfläche gemäß DIN 18040-2 [R]: 1,50 m x 1,50 m,</p> <p><u>Waschtisch barrierefrei:</u> ca. 60 cm mit einem Wandgriff, einer Waschtischarmatur als Einhebel-Mischbatterie sowie mit einem Verbrühschutz, vier Handtuchhaken und einem Spiegel ausgestattet, Mindest-Bewegungsfläche gemäß DIN 18040-2: 1,20 m x 1,20 m,</p> <p><u>Waschtisch rollstuhlgerecht:</u> ca. 60 cm, unterfahrbar, mit einem Wandgriff, einer Waschtischarmatur als Einhebel-Mischbatterie sowie mit einem Verbrühschutz, vier Handtuchhaken und einem Klappspiegel (alt. heruntergezogen bis auf OK Waschtisch) ausgestattet, Mindest-Bewegungsfläche gemäß DIN 18040-2 [R]: 1,50 m x 1,50 m,</p>
	<p><u>WC-Anlage, barrierefrei:</u> wandhängendes Tiefspülklosett mit einem WC-Sitz, Unterputz-spülkasten, Wandgriff, Papierrollenhalter und einer WC-Bürstengarnitur, Mindest-Bewegungsfläche gemäß DIN 18040-2: 1,20 m x 1,20 m,</p> <p><u>WC-Anlage, rollstuhlgerecht:</u> wandhängendes Tiefspülklosett (Tiefe 70 cm) mit einem WC-Sitz, Unterputzspülkasten, Rückenstützen, beidseitigen Stützklappgriffen, Fernauslösung,</p>

	Papierrollenhalter und einer WC-Bürstengarnitur, Mindest-Bewegungsfläche gemäß DIN 18040-2 [R]: 1,50 m x 1,50 m
Besucher-WC, rollstuhlgerecht	Ausstattung mit WC-Anlage und Waschtisch wie vor gemäß DIN 18040-2 [R]
Mitarbeiter Sanitär	Standardausführung gemäß Arbeitsstättenverordnung
Pflegebad	rollstuhlgerechte Ausführung gem. DIN 18040-2 [R], Pflegewanne von drei Seiten begehbar sowie weitere Ausstattung mit WC, Waschtisch etc. (s.o.)
Lüftungsanlagen	Bäder, WCs, Teeküchen mit Einzelraumlüftern Nachströmung durch Lüftungsöffnungen in Wänden/ Zugangstüren oder einem entsprechenden Unterschnitt der Zugangstüren gemäß Lüftungsplanung
Sicherheitsbeleuchtung	Ausführung gemäß baurechtlichen Vorgaben und Brandschutzplanung
Elektroinstallation / Stromversorgung Allgemeine Installation	Ausführung gemäß den VDE-Richtlinien (VDE=Verband der Elektrotechnik, Elektronik und Informationstechnik e.V.), jedes Zimmer mit zwei separaten Stromkreisen für die allgemeine Stromversorgung und die Beleuchtung, alle Zimmer und Nassräume werden über separate FI-Schutzschalter abgesichert, Beleuchtungskörper gemäß nutzungsbedingten Richtlinien, Stabiles Standard-Schalterprogramm mit Schaltern und Steckdosen gem. Mindestausstattung nach DIN 18015-2, 1 TV- und 1 Telefonanschluss je Zimmer, Internetanschluss/ WLAN Ladestellen zum Aufladen der Elektrorollstühle im Bereich der Abstellflächen für Rollstühle
Rufanlage	in den Individualräumen und in gemeinschaftlichen Bereichen Zugschalter (Bad/WC), Ruftaster (Flur), Abstelltaster und fest installierte Signalleuchten sowie eine Anschlussdose für Notruftelefone mit TK-Anbindung (TK=Telefontechnik)
Brandschutz	gemäß baurechtlichen Vorgaben und Brandschutzplanung - ein Brandschutzkonzept ist Bestandteil der Baugenehmigung für einen großen Sonderbau („besondere Wohnform“) und Grundlage der Planung
Haustechnische Installationen	Einbauküchen in allen Wohngruppen

Außenanlagen	gemäß baurechtlichen Vorgaben und Brandschutzplanung, barrierefrei gemäß DIN 18040-2 [R]
	befestigte Zufahrt, Terrassen, Wege, Plätze und Stellplätze für PKW/Fahrräder, überdachter Mülltonnenstellplatz, umlaufender Stabgitterzaun mit einer Höhe von 1,20 m einschl. verschließbaren Toren/Türen (PZ-vorgerichtet für die Einbindung in die Schließanlage, Grünflächen (1/3 Flächenanteil Grundstück) und Begegnungsflächen (1/2 Flächenanteil Grünflächen) gemäß förderrechtlichen Bestimmungen FRL öff Wohnen NRW) und Freianlagenplanung, zwei Außenzapfstellen für Bewässerung, ausreichende Außenbeleuchtung mit Dämmerungs- und Bewegungsmelder, Regenwasserversickerung mittels Rigolenanlage gemäß baurechtlichen Vorgaben, Außenmöblierung: Bänke und Papierkörbe

II. sog. behinderungsbedingter baulicher Mehraufwand

Soweit aufgrund der besonderen Art und/oder Schwere der Behinderung der Bewohner über den baulichen Standard hinausgehende bauliche Maßnahmen oder vom Standard abweichende höherwertigere bauliche Ausführungen erforderlich sind, liegt behinderungsbedingter baulicher Mehraufwand vor. Dieser liegt in der Regel dann vor, wenn die Einrichtung konzeptionell auf eine besondere Zielgruppe ausgerichtet ist.

Die jeweilige zusätzliche bauliche Maßnahme muss aufgrund besonderer behinderungsspezifischer Merkmale der Bewohner, somit dem Grunde nach, geboten und der Höhe nach angemessen sein. Die Prüfung der Erforderlichkeit und Angemessenheit erfolgt im Einzelfall und muss konzeptionell begründet sein.

Die Kosten für behinderungsbedingten baulichen Mehraufwand können von den Landschaftsverbänden zusätzlich zu den anererkennungsfähigen Kosten, die sich aus dem Baukostenhöchstwert und der anererkennungsfähigen Fläche ergeben, als angemessene Kosten anerkannt werden.