

# Oberbergischer Kreis

## Bauliche Anpassung und Umbau von bestehenden Dauerpflegeeinrichtungen

- Stand: 19.01.2012 -



**Das Land NRW gewährt zinsgünstige Darlehen für die bauliche Anpassung und den Umbau von bestehenden Dauerpflegeeinrichtungen.**

**Für Vorhaben im Oberbergischen Kreis ist die Kreisverwaltung in Gummersbach zuständig.**

Für eine Bewilligung ist eine Verwaltungsgebühr gemäß der Tarifstelle 29 der Verwaltungsgebührenordnung zu entrichten. Nach der Gebührensatzung des Oberbergischen Kreises kann auch dann eine Gebühr erhoben werden, wenn ein eingereicherter Antrag wegen fehlender Mitwirkung des Antragstellers abgelehnt werden muss oder wenn ein Antrag zurückgezogen wird, nachdem er bereits geprüft wurde.

### Wer wird gefördert?

Alle natürlichen und juristischen Personen, die über eine ausreichende Bonität verfügen.

### Was wird gefördert?

Der Bestand an Pflegewohnplätzen soll baulich so angepasst und umgebaut werden, dass eine Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen ihrer Bewohner entsteht.

Zu den förderfähigen Maßnahmen gehören z.B.:

- Grundrissänderungen zur Auflösung von langen Fluren und zur Gliederung des Heims in kleinteilige Wohngruppen für in der Regel bis zu 12 Personen,
- Herstellung von barrierefreien Bädern durch Einbau, Umbau oder durch Modernisierung vorhandener Bäder,
- Herstellung von Pflegebädern und Ruheräumen,
- Herstellung von dezentralen Gemeinschafts- und Wirtschaftsbereichen in den Wohngruppen mit Koch-, Ess- und Wohnbereich,
- Ausstattung der Gemeinschaftsbereiche mit Terrasse oder Balkon,
- Grundrissänderung zur Reduzierung des Anteils von Doppelmöglichkeiten,

- Herstellung eines barrierefreien Zugangs von der öffentlichen Verkehrsfläche in das Heim und zu allen Bereichen, die von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden,
- Wohnumfeldmaßnahmen, insbesondere auch die Schaffung von Sinnesgärten für demenziell erkrankte Personen,
- Einbau oder Modernisierung von Aufzügen,
- untergeordnete Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

### Wann erfolgt keine Förderung?

Es werden keine Heime gefördert,

- mit deren Umbau schon begonnen worden ist. Maßnahmenbeginn ist der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Leistungs- oder Lieferungsvertrages;
- für die eine Förderzusage innerhalb der letzten 5 Jahre erteilt, dann aber zurückgegeben worden ist;
- denen planungs- und baurechtliche Belange entgegenstehen;
- die bauliche Missstände aufweisen;
- die nicht in Wohngebiete integriert sind;
- mit mehr als 4, in Innenstädten und Innenstadtrandlagen mehr als 6 Vollgeschossen,
- mit mehr als 120 Plätzen;
- die zum Zeitpunkt der Antragstellung weniger als 25 Jahre fertig gestellt sind.

Ebenfalls nicht förderfähig sind Tages-, Nacht- und Kurzzeitpflegeplätze.

### Was ist bei der Planung zu beachten?

Auf besondere bauliche und funktionale Qualitäten ist zu achten. Hierzu zählen z. B.:

- bauliche Strukturen, die ein haushalts- und familienähnliches Zusammenleben in Wohngruppen erlauben,
- ausreichend große gemeinschaftliche Koch-, Ess- und Wohnbereiche, mit der Möglichkeit der dezentralen Mahlzeitzubereitung und anderer hauswirtschaftlicher Leistungen unter Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern,
- Wohngruppen müssen störungsfrei erschlossen werden. Erschließungen durch andere Wohngruppen sind unzulässig.

- nutzungsflexible Grundrisse der Wohngruppen, die nicht für vollstationäre Pflege, sondern auch für eine eventuelle Folgenutzung als Gruppenwohnungen für ambulant unterstützte Wohngruppen geeignet sind,
- bauliche Maßnahmen und Nutzungskonzept müssen stimmig sein,
- jeder Wohnschlafraum soll ein eigenes Bad erhalten,
- bodentiefe Ausprägung der Fenster in den Wohnschlaf- und Gemeinschaftsräumen
- für die geförderten Gebäude ist mit einem Energiegutachten nachzuweisen, dass die Anforderungen der Energieeinsparverordnung vom 2.07.2007 in der jeweils geltenden Fassung erfüllt werden.

Bei der baulichen Umgestaltung soll die Nettogrundfläche von 55 qm je Bewohnerin/Bewohner nicht überschritten werden.

### Wie hoch ist das Darlehen?

#### Darlehensbetrag:

- 60.000 EUR pro Platz, maximal in Höhe der förderfähigen Kosten. Förderfähig sind Baukosten ohne Ausstattung/ Einrichtung abzüglich pauschal 20% für allgemeine Instandsetzungsmaßnahmen. Dieser Abzug entfällt bei Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

#### Erhöhungsbetrag:

- 7.100 EUR pro Platz, für Heime mit nicht mehr als 24 Plätzen.

#### Zusatzdarlehen:

- 200 EUR pro qm gestalteter Fläche, maximal 75% der Kosten für die Herstellung von Außenanlagen, die an den besonderen Bedürfnissen demenziell Erkrankter ausgerichtet sind (z.B. Sinnesgärten, Schutzvorrichtungen)
- 20.000 EUR pro Bad, für den Einbau von Pflegebädern
- 3.000 EUR pro erschlossenen Pflegewohnplatz, für den Einbau eines Aufzugs, der für den Liegendtransport geeignet ist, maximal 60.000 EUR pro Aufzug

Sofern die geförderten Pflegewohnplätze mit Restvaluten früherer Förderungen aus Wohnungsbauförderungsmitteln belastet sind, werden die Restvaluten auf die neue Förderung angerechnet. Weitere Informationen hierüber erhalten Sie bei der zuständigen Bewilligungsbehörde.

### Wie sind die Darlehenskonditionen?

#### Zinsen:

- 0,5 % p.a. für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Fertigstellung der Maßnahmen, danach mit max. 6 % p.a..

#### Tilgung:

- 2 % p.a. -unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparter Zinsen-,
- 4 % p.a. -unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparter Zinsen-, wenn ein Abschreibungssatz von 4 % festgeschrieben wird.

#### Verwaltungskostenbeitrag:

- 0,4 % einmalig vom Darlehensbetrag,
- 0,5 % p.a. laufend vom Darlehensbetrag. Nach Tilgung des Darlehens um 50% wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben.

Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.BANK zu zahlen.

### Wann werden die Darlehen ausgezahlt?

- 30 % bei Maßnahmenbeginn
- 60 % nach Fertigstellung der Maßnahme
- 10 % nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde

### Wird eine Entgelt- und Belegungsbindung begründet?

Die geförderten Pflegewohnplätze sind für die Dauer von 20 Jahren an Personen zu vergeben, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nicht um mehr als 40 % übersteigt.

Das Förderdarlehen ist bei der Berechnung des Investitionskostenanteils am Heimentgelt entgeltmindernd zu berücksichtigen.

### Sie möchten weitere Informationen oder ein Beratungsgespräch?

Rufen Sie uns an!

#### Ihre Ansprechpartnerin ist

Frau Thomas-Baldauf  
Telefon 02261 88-6810  
Fax 02261 88-6899  
E-Mail dagmar.thomas-baldauf@obk.de  
Zimmer EG-07

Sie erreichen uns am besten telefonisch  
montags – freitags von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr  
montags – mittwochs von 13:00 Uhr – 16:00 Uhr  
donnerstags von 13:00 Uhr – 17:30 Uhr

Wir beraten Sie gerne.  
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns.

Ihre Bewilligungsbehörde

#### Oberbergischer Kreis

Der Landrat  
Wirtschaftsförderung  
Moltkestraße 34 (OAG-Gebäude)  
51643 Gummersbach  
www.obk.de

## Informationen zur Einkommensgrenze im Bereich der Wohnungsbindung

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW sind Einkommensgrenzen zu beachten, die der antragstellende Haushalt einhalten muss.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten die Einkommensgrenzen und das für eine Förderung „maximal mögliche Brutto-Jahreseinkommen“ eines „normalen“ Arbeitnehmer-Haushaltes. Für das „Brutto-Jahreseinkommen“ wurde unterstellt, dass Steuern und Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken-, Pflege- und Rentenversicherung gezahlt werden. Werbungskosten sind mit dem Pauschalbetrag von 1.000,00 Euro berücksichtigt. Höhere Werbungskosten können ggf. höhere Einkommen erlauben.

Die Angaben zum „Brutto-Jahreseinkommen“ können für Beamte und Selbständige keine Anwendung finden, bitte lassen Sie sich hierzu von uns beraten. Dies gilt auch bei anderen Haushalts-Konstellationen (z. B. mehr als zwei Erwachsene) und Einkünften aus anderen Einkunftsarten (z. B. Einkünfte aus Kapitalvermögen oder Vermietung und Verpachtung).

Für junge Ehepaare, Zwei-Personenhaushalte, schwerbehinderte Menschen und bei gesetzlichen Unterhaltsverpflichtungen von Haushaltsangehörigen gelten unter bestimmten Voraussetzungen Frei- und Abzugsbeträge, die ein höheres Einkommen erlauben.

Bitte lassen Sie sich auch hierzu von uns beraten.

Einkommensgrenzen				
	Modell A		Modell B	
Personenzahl	Grenze 100 % in EUR	mögliches Jahres- Bruttoeinkommen	Grenze 140 % in EUR	mögliches Jahres- Bruttoeinkommen
1	17.000	26.758	23.800	37.061

### Wichtig:

Entscheidend für die Einkommensprüfung sind die Berechnungen und Feststellungen der Bewilligungsbehörde.

Bitte vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit uns.

**Oberbergischer Kreis**

Der Landrat

Wirtschaftsförderung

51641 Gummersbach

[www.obk.de](http://www.obk.de)