

# Richtlinien

4.02

zur Förderung altengerechter Wohnformen  
in Essen vom 26. September 2001

Der Oberbürgermeister  
Amt für Ratsangelegenheiten  
und Repräsentation



STADT  
ESSEN

Für das Wohnen älterer und älterer behinderter Menschen in senioren- und behindertengerechten Wohnungen gelten für den Bereich der Stadt Essen die folgenden Regelungen,

### 1. Altengerechte Wohnungen

Der Neu- und Umbau von Wohnungen für ältere und ältere behinderte Menschen wird mit kommunalen Mitteln entsprechend der Regelungen dieser Richtlinien gefördert. Die Baumaßnahmen sollen in Planung und Ausführung orientiert sein an den Grundsätzen der geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes NW.

1.1 Die Förderung erfolgt auch bei Maßnahmen der Anpassung bestehenden Wohnraumes an die besonderen Bedürfnisse und eingeschränkten Möglichkeiten älterer und behinderter älterer Menschen.

1.2 Begünstigter Personenkreis sind Bürgerinnen und Bürger, die als Alleinstehende das 60. Lebensjahr vollendet haben und Paare, von denen mindestens ein Partner das 60. Lebensjahr vollendet hat.

### 2. Betreutes Wohnen

Wohnungen der Wohnform „betreutes Wohnen“ in Wohnanlagen werden auch in Zukunft erstellt und neben der Förderung nach diesen Richtlinien weiterhin finanziert nach den Grundsätzen der geltenden Bestimmungen des Landes NW für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

### 3. Betreutes Wohnen für behinderte Menschen

Der Neu- und Umbau von behindertenfreundlichen und behindertengerechten Wohnungen in der Wohnform des „betreuten Wohnens“ wird nach diesen Richtlinien dann gefördert, wenn die Vorschriften für behindertengerechtes Bauen beachtet werden und Planung und Ausführung orientiert sind an den Wohnungsbauförderungsbestimmungen in der gültigen Fassung.

Die Wohnform des betreuten Wohnens für behinderte Menschen ist Personen vorzuhalten, die nicht in der Lage sind allein ohne Hilfe selbstständig in einer Wohnung zu leben (z.B. alleinstehende behinderte Menschen, behinderte Menschen mit Familien, insbesondere berufstätige Familienangehörige - Partner mit Kindern).

### 4. Standards

4.1 Die baulichen Standards aller geförderten Maßnahmen haben sich zu orientieren an den Planungsgrundlagen der DIN-Vorschrift 18025 Teil 2 für barrierefreie Wohnungen für ältere und behinderte Menschen. Bei der Planung von Wohnungen für Rollstuhlfahrer und Rollstuhlfahrerinnen ist DIN 18025 Teil 1 zu beachten. Der Standard der Barrierefreiheit darf sich bei Neu- und Umbaumaßnahmen von Gebäuden nicht nur auf die Erdgeschosswohnungen beziehen, auch die Wohnungen in Obergeschossen müssen stufenlos erreichbar sein. Bei Anpassungsmaßnahmen einzelner Wohnungen in bestehenden Gebäuden wird die stufenlose Erreichbarkeit in Obergeschossen nicht gefordert.

4.2 Im Bereich des „betreuten Wohnens“ dürfen Wohnungen für alleinstehende Personen eine Wohnfläche von 35 qm nicht unter- und 47 qm nicht überschreiten (für Rollstuhlfahrer max. 55 qm). Wohnungen für Paare dürfen 50 qm nicht unter- und 62 qm nicht überschreiten (für Rollstuhlfahrer max. 70 qm). Einzimmer-Appartements sollten - auch im Bereich des frei finanzierten Wohnungsbaus - nicht gebaut werden. Sofern vorhandene Einrichtungen zur Wohnform „Betreutes Wohnen“ umgebaut werden, wird eine angemessene Flexibilisierung der genannten Wohnflächengrößen zugelassen. Allerdings dürfen die geforderten Mieten auch dann - ohne die Mehrkosten für Betreuungsleistungen - die Miete des sozialen Wohnungsbaus nicht überschreiten.

4.3 Wohnanlagen müssen eine Hausnotrufanlage erhalten. Diese Anlage sollte einer der bestehenden Notrufanlagen angeschlossen sein (Arbeiter-SamariterBund, Johanniter-Unfallhilfe oder Malteser-Hilfsdienst).

4.4 In Wohnanlagen der Wohnform des „betreuten Wohnens“ sind genügend Begegnungsräume vorzuhalten um Gemeinschaftsveranstaltungen durchzuführen und therapeutische Angebote machen zu können.

Folgende Gemeinschaftsräume sollten vorgesehen sein

in Wohnanlagen mit altengerechten Wohnungen-

- Essens- und Aufenthaltsraum
- Lese- und Fernsehraum
- Beratungszimmer, Gymnastikraum
- Raum für Beschäftigungstherapie
- Fußpflegeraum
- Frisörraum

in Wohnanlagen für ältere behinderte Menschen:

Aufenthaltsraum für Unterhaltung und Geselligkeit

Mehrzweckraum für Beschäftigungstherapie und Ähnliches.

4.5 In Wohnanlagen des „betreuten Wohnens“ sind für Betreuung, Beratung und Vermittlung von Diensten sowie für Hausbesorgungen Hilfen zur Verfügung zu stellen, z.B. durch Sozialstationen oder andere qualifizierte Dienste. Der Träger hat nachzuweisen, dass die persönlichen Bedürfnisse der Bewohner durch Einsatz dieser Dienste abgedeckt werden. Die Wohnanlage soll eingebunden sein in soziale Zentren, vorhandene Begegnungsstätten oder ähnliche Einrichtungen um die notwendige Integration zu fördern.

4.6 Bauvorhaben des „betreuten Wohnens“ sollten für ältere Menschen Anlagen mit mindestens 30 Wohnungen vorsehen, für den Neu- und Umbau von behindertenfreundlichen und behindertengerechten Wohnungen mindestens 20 Wohnungen.  
Je 5 Wohnungen ist entsprechend der in Essen gängigen Verwaltungspraxis unter Anwendung der zu § 51 BauONW in der Verwaltungsvorschrift ausgewiesenen Richtzahlen 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

#### 5. Mietkosten

Für den Bereich des „betreuten Wohnens“ sind Mietpreise entsprechend der Mietobergrenzen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus anzusetzen. Im 1. Förderweg darf die Miete pro qm nicht mehr als 8,35 DM kosten. Im frei finanzierten Wohnungsmarkt darf ein Mietpreis von 15,00 DM pro qm nicht überschritten werden.

#### 6. Betreuungskosten

Neben der normalen Kostenmiete kann für den angebotenen Betreuungsservice eine angemessene Vergütung erhoben werden. Die Vergütung darf die tatsächlichen Kosten nicht überschreiten. Beim „betreuten Wohnen“ sollten Grund- und Wahlleistungen angeboten werden. Es ist zu berücksichtigen, dass – soweit ein „Hauswartvertrag“ abgeschlossen wird – die Kosten für den Hauswart im Rahmen öffentlich geförderter Wohnungen als umlagefähige Betriebskosten neben der Kostenmiete erhoben werden können, so dass sie nicht Bestandteil der Vergütung werden. Soweit sozialhilferechtliche Bedürftigkeit besteht, wird die Vergütung als Nebenkosten neben der Kostenmiete im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt berücksichtigt.

#### 7. Förderung mit kommunalen Zuschüssen

7.1 Zur Finanzierung der Bauvorhaben und Wohnraumanpassungsmaßnahmen wird ein städtischer Zuschuss in Höhe von 5.000 DM je Wohnung gewährt.

7.2 Zuwendungsempfänger kann der Bauherr, Betreiber, Eigentümer, Vermieter oder der Mieter sein. Die Förderung erfolgt unabhängig von den wirtschaftlichen Verhältnissen des Zuwendungsempfängers.

7.3 Die Förderung erfolgt unter den Voraussetzungen, dass weiterhin ein Bedarf an Wohnungen für ältere und ältere behinderte Menschen gesehen wird,

- die erforderlichen Zuschussmittel im Haushalt der Stadt Essen zur Verfügung stehen und
- bei Neubaumaßnahmen eine dauerhafte Belegungsbindung zugunsten älterer bzw. älterer behinderter Menschen durch Grundbucheintragung an bereitester Stelle vorgenommen wird.

7.4 Die städtischen Zuschüsse sind zurückzuzahlen, wenn die Wohnungen in Neubaumaßnahmen zweckbestimmungswidrig durch nicht begünstigte Personen genutzt werden.

Diese Richtlinien ersetzen die Richtlinien für „Betreutes Wohnen“ vom 12.04.1991, novelliert mit Ratsbeschluss vom 24.03.1999.

\* \* \*

Bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Essen  
vom 02.04.1991 Seite 117  
vom 12.07.2002 Seite 192 ff.