



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

SCHRITTE ZUR INKLUSION IM WOHNUNGSBAU

Ein Wegweiser für Wohnungsunternehmen



Im Auftrag der



Landeshauptstadt
München

INHALT

- 03 | München wird inklusiv**
- 04 | Inklusionskonzepte konkret**
- 06 | Sorgende Hausgemeinschaften**
- 07 | Senioren Wohngemeinschaften**
- 08 | Selbständiges Wohnen mit Wohn-Assistenz**
- 08 | Ambulant betreutes Einzelwohnen**
- 09 | Ambulant betreute Wohngemeinschaften
mit Pflegebedarf**
- 10 | Betreute Wohngruppen in der Behindertenhilfe**
- 11 | Phasen der Projektentwicklung**
- 12 | Vorbereitung der Bewerbung**
- 13 | Planungsphase**
- 15 | Bauphase**
- 16 | Best Practice Beispiele**
- 20 | Anlagen**

MÜNCHEN WIRD INKLUSIV

München wird inklusiv

Die Landeshauptstadt München unterstützt die UN-Behindertenrechtskonvention www.behindertenrechtskonvention.info und hat bereits den 2. Aktionsplan zur Umsetzung verabschiedet. Ziel ist die volle gesellschaftliche Teilhabe und ein möglichst selbstbestimmtes Leben aller Bürgerinnen und Bürger. Für das Wohnen bedeutet dies, den Anteil barrierefreier Wohnungen zu erhöhen und inklusive Wohnprojekte umzusetzen. Im Besten Fall sollen Betroffene die Möglichkeit bekommen, in ihren eigenen Wohnungen zu leben, oder aus stationären Einrichtungen in eine eigene Wohnung zu ziehen:

www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Sozialamt/un-behindertenrechtskonvention.html

Wohnungsunternehmen werden inklusiv

In städtischen Siedlungsgebieten werden inklusive Wohnkonzepte gefördert und können Bestandteil von Grundstücksausschreibungen sein. So können Wohnungsunternehmen bei der Grundstücksvergabe bevorzugt werden, wenn sie Inklusive Wohnformen in ihr Konzept integrieren.

Diese Unternehmen fördern das nachbarschaftliche Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderungen. Inklusive Wohnkonzepte ermöglichen Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf aller Altersgruppen – körperlichen und geistigen oder seelischen Behinderungen z.B. sehbehinderte Menschen oder Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind oder auch junge Erwachsene mit Down-Syndrom – ein Leben außerhalb von Heimstrukturen, mitten in einer urbanen Nachbarschaft. Das nachbarschaftliche Miteinander trägt zum Abbau von Vorbehalten oder Unsicherheit bei und fördert gegenseitiges Verständnis.



Inklusion

ist ein Menschenrecht und bedeutet, dass jeder Mensch ganz natürlich dazu gehört, unabhängig von Nationalität, Alter oder einer Behinderung – am Arbeitsplatz, beim Wohnen und in der Freizeit. <https://bit.ly/2SgeX5X>



Inklusionskonzepte konkret

Dieser Wegweiser soll Wohnungsunternehmen ermutigen, Inklusionskonzepte zu entwickeln und umzusetzen. Auf den folgenden Seiten finden Sie grundlegende Informationen zum Thema inklusive Wohnkonzepte und sachdienliche Hinweise, um die Planung eines Projekts zu erleichtern.

Der Schwerpunkt des Wegweisers liegt auf den formalen Rahmenbedingungen der Umsetzung. Nach einem allgemeinen Überblick über inklusive Wohnkonzepte und Wohnformen folgt ein chronologisch nach Planungsphasen strukturierter Teil mit Hinweisen auf die für die Genehmigung, Finanzierung und Bewirtschaftungen zuständigen Stellen in der Landeshauptstadt München, dem Bezirk Oberbayern und möglichen Kooperationspartnern v.a. soziale Träger.

Ein Inklusionskonzept umfasst:

Definition der Zielgruppe

- z.B. ehemals wohnungslose ältere Frauen ab ca. 50 Jahren oder Menschen mit Pflegebedarf
- Wohnformen und deren Organisationsmodelle
- Einzelwohnen oder Trägermodelle
- Bauliche Anforderungen
- Platzbedarf und Grundrissanforderungen
- Finanzierung und Förderung
- Wohnraumförderung

Organisationsmodelle inklusiver Wohnformen

Inklusive Wohnformen sind nach unserem Verständnis ambulante Wohnformen. Sie können in ihren vielfältigen Ausprägungen in Wohngebäude integriert werden. Die Wohnformen sind grundsätzlich zu unterscheiden in individuell organisiertes Wohnen und in Wohnformen, die durch Träger oder Initiator/innen betreut werden.

Individuell organisiertes Wohnen

Menschen, mit einer körperlichen Einschränkung, die z.T. auch berufstätig sind, leben häufig in einer privat angemieteten ggf. barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnung. Je nach Unterstützungsbedarf stellen sie eine Assistenz an oder beauftragen einen Pflegedienst. Grundsätzlich können auch Wohngemeinschaften individuell organisiert werden.

Sogenannte Trägermodelle

Wohnformen für Menschen, die aufgrund schwerer körperlicher und/oder kognitiver Behinderungen und Demenz auf umfassende Unterstützung angewiesen sind, werden i.d.R. von Wohlfahrtsorganisationen, sozialen Vereinen oder ambulanten Pflegediensten organisiert. Diese treten als Träger oder Initiator/innen der jeweiligen Wohnform auf.

Abhängig von Konzept und Organisationsform können die Regelungen des Bayerischen Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (PfleWoqG) zutreffen.

www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayPfleWoqG

Bauliche Rahmenbedingungen

Zentrale Voraussetzung für Inklusion beim Wohnen ist die Herstellung eines barrierefreien Wohnumfelds, sowie Barrierefreiheit im Wohngebäude und in der Wohnung. Grundsätzlich gelten die Bayerische Bauordnung Bay-BO sowie die DIN-Vorschriften für barrierefreies Bauen. Je nach Konzept müssen darüber hinaus die Anzahl und die Größe der rollstuhlgerechten Wohnungen in einem Bauvorhaben festgelegt werden. Die räumlichen Anforderungen für Wohngemeinschaften richten sich nach der Zielgruppe. So können sich die Anforderungen für eine Pflege-Wohngemeinschaft von denen für eine Wohngruppe für Menschen mit Autismus unterscheiden.

Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen reichen i.d.R. von der 1 Zimmer Wohnung (ambulant betreutes Einzelwohnen) bis zur Wohngruppe oder -gemeinschaft für 8 bis 12 Personen. Dort rechnet man mit ca. 40 qm pro Person (Individualräume und Anteil an Gemeinschaftsflächen wie Wohnküche, Wohnzimmer, Arbeitsräume für Hauswirtschaft, Bäder, Duschen, Toiletten, Abstellraum, großer Keller sowie ein bis zwei Garagenstellplätze).

Die Grundrisse und die Planung sind mit dem betreuenden Kooperationspartner abzustimmen.

Rechtliche Rahmenbedingungen – Mietverträge

In den meisten Fällen schließen die Bewohner/innen Einzelmietverträge ab. Bei Wohngemeinschaften und Wohngruppen sind u. U. die betreuenden Wohlfahrtsorganisationen oder Initiator/innen Vertragspartner.

Finanzielle Rahmenbedingungen – Wohnungsbauförderung

Inklusive Wohnkonzepte können sowohl im geförderten Wohnungsbau (EOF und München Modell) als auch im freifinanzierten Segment bzw. dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau umgesetzt werden, s. Anlage 2. Bei freifinanzierten Projekten sollte im Hinblick auf die langfristige Belegung die angemessene Mietobergrenze berücksichtigt werden.

Eine Mischung der Förderarten bietet gute Voraussetzungen für die Realisierung eines inklusiven Wohnkonzepts. Menschen mit Behinderungen finanzieren ihren Lebensunterhalt häufig aus einem „Leistungsmix“ aus Erwerbseinkommen oder Grundsicherung, Eingliederungshilfe

des Bezirks Oberbayern, Hilfe zur Pflege, Pflegeversicherung etc. Im Unterschied zur Belegung einer geförderten Wohnung braucht es für den Bezug einer freifinanzierten Wohnung keine Einkommensbestätigung oder Zustimmung vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration. Sofern Betroffene Eingliederungshilfe des Bezirks Oberbayern beziehen, muss die Mietobergrenze dort in Erfahrung gebracht und berücksichtigt werden.

Bei Fragen zur Wohnraumförderung können Sie sich an die Bewilligungsstelle München wenden:

plan.ha3-13@muenchen.de

Rahmenbedingungen für Zielgruppenspezifische Wohnformen im geförderten Wohnungsbau

Bei der Planung von Wohnungen für Personen mit Berechtigung zum Bezug einer geförderten Wohnung oder einer besonderen Wohnform sind die entsprechenden Regelungen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) und der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) bzgl. Wohnungsgröße, Belegung etc. einzuhalten, s. Anlage 3

www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayPfleWogG?AspxAutoDetectCookieSupport=1

Zu beachten ist, dass Wohngemeinschaften / Wohngruppen immer nur in einer Förderart realisiert werden können, d.h. entweder EOF, München Modell oder KMB.

Bei Fragen zur Planung von gefördertem Wohnraum können Sie sich an die technische Abteilung der Bewilligungsstelle München wenden: plan.ha3-2@muenchen.de

Rechtliche Aspekte: Kooperations- und Mietverträge

Es gibt eine Reihe von vertraglichen Vereinbarungen, die im Zuge der Realisierung eines Inklusionsprojekts getroffen werden. Dazu zählen zum einen solche, die mit der Bewilligung von Fördermitteln verbunden sind, sowie Einzel-Wohnungsmietverträge oder gewerbliche Mietverträge mit einem sozialen Träger. Darüber hinaus werden zwischen Wohnungsunternehmen und Trägern häufig Kooperationsvereinbarungen geschlossen, in denen z.B. die Nutzung von Gemeinschaftsflächen geregelt werden.

Wohnformen und deren Organisationsmodelle

Im Folgenden werden die Besonderheiten der verschiedenen Wohnformen beispielhaft skizziert.

Sorgende Hausgemeinschaften

Zielgruppe

Hier leben ältere Menschen (ca. acht bis zehn Wohneinheiten) mit mehrheitlich geringem Einkommen unter einem Dach, die sich mit gegenseitiger nachbarschaftlicher Hilfe unterstützen.

Wohnform

Die Mitglieder wohnen selbstständig in einer eigenen Wohnung (35-50 qm Wfl.) mit Küche und Bad.

Bauliche Anforderung

Die Wohnungen sollten barrierefrei, müssen aber nicht zwingend rollstuhlgerecht sein. Dies ist nur bei komplexen körperlichen Behinderungen eines Mitglieds der Hausgemeinschaft erforderlich.

Ein Gemeinschaftsraum zur zeitweisen Nutzung durch die Gruppe muss fußläufig erreichbar sein, sofern nicht im Gebäude vorhanden. Er dient dem sozialen Austausch und Miteinander sowie zur Besprechung aktueller Probleme.

Organisationsform

Es handelt sich in der Regel um selbst organisierte Gruppen, die bei Bedarf Begleitung erhalten können. Einige Gruppen gründen einen nicht-gemeinnützigen Verein (e.V.) oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), zur Herstellung von Verbindlichkeit nach Innen und Außen. Bei Nachbelegung einer freiwerdenden Wohnung empfiehlt es sich dringend, der Gruppe ein Vorschlagsrecht einzuräumen. Dies dient dem Erhalt der sozialen Stabilität insbesondere dem Ziel der gegenseitigen Unterstützung.

Mietverhältnis/formaler Rahmen

Für das Mietverhältnis gibt es 2 Optionen:

- Die Mieterinnen und Mieter schließen Einzelmietverträge mit der Vermieterin/dem Vermieter ab.
- Der von den Gruppenmitgliedern gegründete Verein bzw. die GbR schließen einen Generalmietvertrag der Vermieterin/dem Vermieter ab.



Laufende Finanzierung

Die Mieterinnen und Mieter verpflichten sich per Vertrag zur Zahlung der monatlichen Miete und Nebenkosten. Das wird ggf. durch Grundsicherung unterstützt. Erforderliche Pflegeleistungen oder Wohnungsanpassungsmaßnahmen, um ein selbständiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, werden von den Kranken- und Pflegekassen gefördert.

Gesetzliche Grundlagen

Da es sich um reguläre Einzel-Mietverhältnisse handelt, kommt hier das Mietrecht zur Anwendung. Darüber hinaus können privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Vermieter und Hausgemeinschaft geschlossen werden, z.B. zur Regelung der Nachbelegung einer freiwerdenden Wohnung.

Links und weitere Hinweise

Gemeinschaftlich selbstbestimmt Wohnen im Alter, Informationsblatt der mitbauzentrale münchen

www.mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/dokumente/pdfs/faltblatt_wohnen_im_alter_def.pdf

Mietgruppen für München, Informationsblatt der mitbauzentrale münchen

www.mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/dokumente/pdfs/faltblatt_Mietgruppen_09_17.pdf

Senioren: Wie wohnen im Alter? (BR24 v. 4.8.2017)

www.br.de/nachrichten/deutschland-welt/senioren-wie-wohnen-im-alter,QSCODCj

Stadt will Senioren - WG's fördern (AZ v. 4.12.2018)

www.abendzeitung-muenchen.de/inhalt.im-alter-noch-einmal-in-die-wg-stadt-will-wohngemeinschaften-fuer-senioren-foerdern.b11ea6be-b514-4da4-9e83-1c6a6c34610c.html

Senioren Wohngemeinschaften

Zielgruppe

Seniorinnen und Senioren, die sich aus persönlichen Gründen und vielleicht auch finanziellen Erwägungen für diese neue Wohnform entscheiden. Die Wohngemeinschaftsmitglieder können sich gegenseitig im Alltag unterstützen und gemeinsamen Aktivitäten nachgehen.

Wohnform

Jede/r Senior/in hat ein eigenes Zimmer i.d.R. mit Bad. Küche und weitere Gemeinschaftsräume werden zusammen genutzt. Die WG kann einen Pflegedienst zur Unterstützung in der alltäglichen Pflege engagieren. Zu beachten ist, dass Wohngemeinschaften immer nur in einer Förderart realisiert werden können, d.h. entweder EOF, München Modell oder KMB.

Bauliche Anforderung

Die Wohnungen sollten barrierefrei, müssen aber nicht zwingend rollstuhlgerecht sein. Dies ist nur bei komplexen körperlichen Behinderungen eines Mitglieds erforderlich.

Organisationsform

Die Wohngemeinschaft kann entweder privat z.B. als Verein, oder von einem Träger organisiert werden. Einige Gruppen gründen einen nicht-gemeinnützigen Verein (e.V.) oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), zur Herstellung von Verbindlichkeit nach Innen und Außen. Bei Nachbelegung eines freiwerdenden Zimmers empfiehlt es sich dringend, der Gruppe ein Vorschlagsrecht einzuräumen. Dies dient dem Erhalt der sozialen Stabilität insbesondere des Ziels der gegenseitigen Unterstützung.

Mietverhältnis/formaler Rahmen

Für das Mietverhältnis gibt es 2 Optionen:

- ein Hauptmieter (ggf. ein Träger) schließt den Mietvertrag ab und die Bewohner/innen werden als Untermieter geführt. Im Untermietervertrag werden wichtige Vereinbarungen schriftlich festgehalten, z.B. die Regelungen zur Nachbelegung eines Zimmers.



- es werden Einzel-Mietverträge für die Zimmer mit Gemeinschaftsflächenanteil abgeschlossen.
- Grundsätzlich gibt es auch die Möglichkeit, dass mehrere Hauptmieter/innen im Mietvertrag aufgenommen werden. Dies ist allerdings weniger zu empfehlen, da es zusätzlicher vertraglicher Vereinbarungen zwischen den WG-Mitgliedern bedarf, um Haftungsfragen etc. zu regeln.

www.promietrecht.de/Wohngemeinschaft/Gruendung/Wohngemeinschaft-mehrere-Hauptmieter-schliessen-Mietvertrag-E2345.htm

Laufende Finanzierung

Die Mieterinnen und Mieter verpflichten sich per Vertrag zur Zahlung der monatlichen Miete und Nebenkosten. Das wird ggf. durch Grundsicherung und/oder die Pflegekasse unterstützt. Ggf. erforderliche Pflegeleistungen oder bauliche Anpassungsmaßnahmen, um ein selbständiges Leben in der WG zu ermöglichen, werden von den Kranken- und Pflegekassen gefördert.

Gesetzliche Grundlagen

Da es sich um reguläre Mietverhältnisse handelt kommt hier das Mietrecht zur Anwendung. Darüber hinaus können privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Vermieter und Wohngemeinschaft oder auch zwischen den WG-Mitgliedern geschlossen werden, z.B. zur Regelung der Nachbelegung eines freiwerdenden Zimmers.

Links und weitere Hinweise

Die website www.wohnen-im-alter.de erläutert Ziele und Funktionsweise einer Senioren WG

www.wohnen-im-alter.de/einrichtung/wohnformen/senioren-wg

Selbständiges Wohnen mit Wohn-Assistenz

Zielgruppe

Unterstützungsbedürftige, körperlich beeinträchtigte aber ggf. berufstätige Personen.

Wohnform

Selbständiges Wohnen in einer abgeschlossenen Wohnung. Für Unterstützung in der Alltagsführung z.B. im Haushalt, bei Pflege, Behördengängen, Arztbesuchen, Arbeit oder Ausbildung, für Fahrdienste, Kino- und Theaterbesuche stellt die Mieterin/der Mieter eine oder mehrere Personen als Assistenz ein.

Bauliche Anforderung

Die Wohnungen müssen barrierefrei, häufig aber nicht zwingend rollstuhlgerecht sein. Dies ist bei komplexen körperlichen Behinderungen eines/einer Bewohner/in erforderlich.

Organisationsform

Einzelhaushalt

Mietverhältnis/formaler Rahmen

Die Mieterin/der Mieter schließt einen regulären Einzelmietvertrag mit der Vermieterin/dem Vermieter ab.

Laufende Finanzierung

Die Mieterin/der Mieter verpflichten sich per Vertrag zur Zahlung der monatlichen Miete und Nebenkosten. Die Kosten für die Miete, die Lebenshaltung und die Assistenz werden i.d.R. vom Bezirk bezuschusst. Menschen mit Behinderung haben im Rahmen der Eingliederungshilfe einen Rechtsanspruch auf ein persönliches Budget, das für unterschiedliche Hilfen verwendet werden kann. Dies ermöglicht die Einstellung von Assistenten. Grundsätzlich gilt die freie Wählbarkeit der Betreuungs- und Pflegeleistungen, d.h. die Mieterin/der Mieter schließt einen Betreuungsvertrag. Der/die Betroffene wird zum Arbeitgeber/zur Arbeitgeberin.

Gesetzliche Grundlagen

Da es sich um reguläre Einzel-Mietverhältnisse handelt, kommt hier das Mietrecht zur Anwendung. Die wichtigste Rechtsgrundlage für das persönliche Budget ist SGB IX, § 29.

Links und weitere Hinweise

Der Familienratgeber der Aktion Mensch bietet Informationen für Menschen mit Behinderungen
www.familienratgeber.de/schwerbehinderung/selbstbestimmt-leben.php

Auf der Website des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales finden sich Informationen zum persönlichen Budget.

www.bmas.de/DE/Themen/Teilhabe-Inklusion/Personliches-Budget/persoeliches-budget.html

Ambulant betreutes Einzelwohnen

Zielgruppe

Menschen mit Behinderungen, psychischen- oder Suchterkrankungen. Die Betroffenen können in dieser Wohnform ein selbstbestimmtes und eigenverantwortliches Leben in der Mitte der Gemeinschaft zu führen.

Wohnform

Selbständiges Wohnen in einer abgeschlossenen Wohnung. Ein sozialer Träger z.B. Caritas, Diakonie, Lebenshilfe übernimmt gegen Entgelt individuell abgestimmte Unterstützung bei der Alltagsbewältigung. Grundsätzlich gilt die freie Wählbarkeit der Betreuungs- und Pflegeleistungen, d.h. die Mieterin/der Mieter schließt einen Betreuungsvertrag mit einem sozialen Träger z.B. Caritas, Diakonie.

Bauliche Anforderung

Die Wohnungen sollten barrierefrei, müssen aber nicht zwingend rollstuhlgerecht sein. Dies ist nur bei komplexen körperlichen Behinderungen erforderlich.

Organisationsform

Einzelhaushalt

Mietverhältnis/formaler Rahmen

Hierbei gibt zwei Optionen:

- der/die Betroffene schließt mit der Vermieterin/dem Vermieter einen regulären Einzelmietvertrag ab.
- der soziale Träger wird Hauptmieter, schließt einen Untermietvertrag mit der betroffenen Person und leistet die o.g. erforderliche Unterstützung.

Laufende Finanzierung

Die Mieterinnen und Mieter bzw. der soziale Träger verpflichtet sich per Vertrag zur Zahlung der monatlichen Miete und Nebenkosten. Die Kosten für die Miete, die Lebenshaltung und die Assistenz werden i.d.R. vom Bezirk bezuschusst ggf. auch durch Grundsicherung und/oder die Pflegekasse.

Gesetzliche Grundlagen

Da es sich um reguläre Einzel-Mietverhältnisse handelt, kommt hier das Mietrecht zur Anwendung. Richtlinien für die Eingliederungshilfe nach § 54 Abs. 1 Satz 1 SGB XII i. V. m. § 55 Abs. 2 Nr. 6 SGB IX für das ambulant betreute Wohnen volljähriger behinderter Menschen.

Links und weitere Hinweise

Information des Bezirks Oberbayern: Leben und Wohnen für Erwachsene mit Behinderungen

www.bezirk-oberbayern.de/Soziales/Erwachsene-mit-Behinderungen/Geistige-und-oder-k%C3%B6rperliche-Behinderungen/Leben-und-Wohnen/Ambulant-betreutes-Wohnen

Information des Bezirks Oberbayern: Ambulant betreutes Wohnen

www.bezirk-oberbayern.de/Soziales/Erwachsene-mit-Behinderungen/Suchterkrankungen/Leben-und-Wohnen/Ambulant-betreutes-Wohnen



Ambulant betreute Wohngemeinschaften von Menschen mit Pflegebedarf

Zielgruppe

Pflegebedürftige Menschen zum Beispiel mit demenziellen Erkrankungen oder Intensivpflegebedarf im Sinne des Art. 2 Abs. 3 Satz 3 Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (PfleWoqG)

Wohnform

Die Bewohnerinnen und Bewohner leben in einer Wohngemeinschaft in eigenen Zimmern. Gleichzeitig besteht aber auch die Möglichkeit, in Gemeinschaftsräumen gemeinsamen Aktivitäten nachzugehen. Grundsätzliches Merkmal ist die freie Wählbarkeit der Betreuungs- und Pflegeleistungen, d.h. die Mieterin / der Mieter schließt einen Pflege- und Betreuungsvertrag mit einem ambulanten Pflegedienst.

Zu beachten ist, dass Wohngemeinschaften immer nur in einer Förderart realisiert werden können, d.h. entweder EOF, München Modell oder KMB.

Bauliche Anforderung

Die Wohnung sollte barrierefrei, einige Zimmer mit Dusche/WC rollstuhlgerecht sein. Sie sollte möglichst im Erdgeschoss liegen, mit Garten oder in den oberen Stockwerken mit Gemeinschafts-Balkon/Terrasse.

Mietverhältnis/formaler Rahmen

Die Mieterin/der Mieter schließt einen regulären Einzelmietvertrag für das Zimmer mit Gemeinschaftsflächenanteil mit der Vermieterin/dem Vermieter ab. Mietvertrag, Pflegevertrag und Betreuungsvertrag müssen voneinander unabhängig sein.

Laufende Finanzierung

Die Mieterinnen und Mieter verpflichten sich per Vertrag zur Zahlung der monatlichen Miete und Nebenkosten. Sie haben Anspruch auf verschiedene Leistungen

- **nach SGB XI:** Ambulante Pflege gem. §36, Betreuungsleistungen gem. §124, Anschubfinanzierung gem. §45e Voraussetzung: Abschluss eines Versorgungsvertrages mit den Pflegekassen gem. §§72 ff SGB XI;
- **nach SGB V:** Behandlungspflege gem. §37, Haushaltshilfe gem. §38 Voraussetzung: Abschluss eines Vertrages gem. §§132, 132a SGB V;
- **nach SGB XII:** Leistungen zur Pflege gem. §§61 ff, Hilfe zur Weiterführung des Haushalts gem. §70, Eingliederungshilfe gem. §§53 ff. Voraussetzung: Abschluss von Leistungs-, Vergütungs- und Prüfungsvereinbarung gem. §§75 ff

Gesetzliche Grundlagen

Die Rahmenbedingungen für diese Wohnform finden sich im Gesetz zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung (Pflege- und Wohnqualitätsgesetz – PfleWoqG)

www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayPfleWoqG/true

Links und weitere Hinweise

Information des Bayerischen Staatsministeriums für Gesundheit und Pflege zu ambulant betreuten Wohngemeinschaften www.stmgp.bayern.de/pflege/ambulant-betreute-wohngemeinschaften/

Information des Bundesministeriums für Gesundheit über Pflege-Wohngemeinschaften

www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/pflege/online-ratgeber-pflege/leistungen-der-pflegeversicherung/alternative-wohnformen.html

Information der Verbraucherzentrale

www.verbraucherzentrale.de/wissen/gesundheit-pflege/pflege-in-wohngemeinschaften/die-pflegewohngemeinschaft-eine-alternative-zum-heim-13583





Betreute Wohngruppen in der Behindertenhilfe

Zielgruppe

Personen, die individuelle Unterstützung bei der Lebensführung benötigen, u.a. minderjährige Jugendliche, Menschen mit Mehrfachbehinderungen oder kognitiven und körperlichen Einschränkungen.

Wohnform

Die Bewohnerinnen und Bewohner leben in einer Wohngruppe mit Gleichaltrigen in eigenen Zimmern. Gleichzeitig besteht aber auch die Möglichkeit, in Gemeinschaftsräumen gemeinsamen Aktivitäten nachzugehen. Zu beachten ist, dass Wohngruppen immer nur in einer Förderart realisiert werden können, d.h. entweder EOF, München Modell oder KMB.

Bauliche Anforderung

Die Wohnung sollte barrierefrei, einige Zimmer mit Dusche/WC rollstuhlgerecht sein. Sie sollte möglichst im Erdgeschoss liegen, mit Garten oder in den oberen Stockwerken mit Gemeinschafts-Balkon/Terrasse.

Mietverhältnis/formaler Rahmen

Diese Wohnform wird von einem sozialen Träger (Leistungsanbieter) organisiert, z.B. Caritas, Diakonie, Lebenshilfe. Dieser tritt als Hauptmieter auf und stellt Fachkräfte an. Das einzelne WG-Mitglied schließt einen Betreuungs- und ggf. Mietvertrag mit dem Leistungsanbieter. Grundsätzliches Merkmal ist die freie Wählbarkeit der Betreuungs- und Pflegleistungen, d.h. die Mieterin / der Mieter schließt einen Betreuungsvertrag mit einem sozialen Träger z.B. Caritas, Diakonie.

Laufende Finanzierung

Der Hauptmieter verpflichtet sich per Vertrag zur Zahlung der monatlichen Miete und Nebenkosten. Das einzelne WG-Mitglied beantragt Eingliederungshilfe beim Bezirk Oberbayern als Kostenträger. Parallel dazu schließt der soziale Träger eine Leistungs- und Vergütungsvereinbarung mit dem Bezirk Oberbayern. Als weitere Finanzierungsbausteine kommen in Frage: Grundsicherung, Kranken- und Pflegekasse.

Gesetzliche Grundlagen

Die Rahmenbedingungen für diese Wohnform finden sich im Gesetz zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung (Pflege- und Wohnqualitätsgesetz – PflWoqG)

www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayPfleWoqG

Links und weitere Hinweise

Information des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales zu betreuten Wohnformen für Erwachsene www.stmas.bayern.de/wohnen/betreute/index.php



Phasen der Projektentwicklung

Die Landeshauptstadt München schreibt die Rahmenbedingungen der Bebauung im Bebauungsplan für ein Baugebiet fest. Weitere Anforderungen werden im Rahmen der Grundstücksausschreibung formuliert. Diese sind von den Bauherren mit der Bewerbung um ein Grundstück anzuerkennen, bzw. mit einem Konzept zu ergänzen. Im Folgenden finden Sie den Ablauf des Verfahrens ab dem Zeitpunkt der Grundstücksausschreibung mit Hinweisen auf die für Genehmigungen, Finanzierung und Bewirtschaftung zuständigen Stellen in der Landeshauptstadt München und dem Bezirk Oberbayern.

Grundstücksausschreibung und Bewerbung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, ist zuständig für die Ausschreibung von städtischen Wohnbaugrundstücken. Hier werden die Anforderungen an die Bewerbungen (u.a. Inklusionskriterien) definiert und festgelegt. Die Bewerbung mit der höchsten Punktezahl bekommt den Zuschlag für das Grundstück.

Die Grundstücksausschreibungen für Baugenossenschaften, genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats und Wohnungsunternehmen, die konzeptionellen Mietwohnungsbau errichten möchten, werden auf der Website der Landeshauptstadt München veröffentlicht

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau.html>

Rückfragen zur Grundstücksausschreibung sind innerhalb der Bewerbungsfrist bei der ausschreibenden Stelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III jederzeit möglich.

Die Ansprechpersonen sind im jeweiligen Exposé genannt.

Vorbereitung der Bewerbung

Information

Die mitbauzentrale münchen informiert auf ihrer Website sowie per Newsletter über aktuelle Grundstücksausreibungen. Sie führt, zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III, Informationsveranstaltungen durch, bei denen die Details der Ausschreibung und Hinweise zum Bewerbungsverfahren erläutert werden.

Konzeptentwicklung

Die mitbauzentrale bietet Informationsveranstaltungen zu inklusiven Wohnformen und betreibt auf ihrer Website eine Kontaktbörse für Investoren und Soziale Träger. Hier werden Gesuche nach Flächen für inklusives Wohnen (sowohl Einzel-Wohnen als auch Wohngemeinschaften, Pflegewohngemeinschaften etc.) wie auch Flächen-/Wohnungsangebote von Wohnungsunternehmen veröffentlicht.

www.mitbauzentrale-muenchen.de/inklusionsboerse.html

Die mitbauzentrale unterstützt bei Bedarf die konkrete Kontaktaufnahme und vermittelt an die zuständigen Stellen des Sozialreferats.

Haben sich Wohnungsunternehmen und Träger bzw. Initiator/in gefunden, sollten im Rahmen der Entwicklung von gemeinsamen Konzeptüberlegungen einige grundsätzliche Daten ausgetauscht werden.

Von Seiten des Wohnungsunternehmens:

- voraussichtliche Größe und Lage der Fläche für inklusive Wohnformen im Gebäude
- Flächenanteil geförderter Wohnungsbau (EOF, München Modell) bzw. KMB.
Zu beachten ist, dass Wohngemeinschaften / Wohngruppen immer nur in einer Förderart realisiert werden können, d.h. entweder EOF, München Modell oder KMB.
- gewünschte Zielgruppe

Von Seite des Sozialen Trägers:

- Zielgruppe
- gewünschter Flächenanteil im geförderten Wohnungsbau oder im KMB
- Klärung von Auflagen und Finanzierungsvoraussetzungen mit dem Bezirk
- ggf. Abstimmung der Konzeptüberlegungen mit der Heimaufsicht.
Grundsätzlich ist es auch möglich erst nach erfolgreicher Grundstücksbewerbung konkrete Kooperationspartner mit sozialen Trägern für das inklusive Wohnprojekt zu suchen.

Bewerbung

Bewerbung vorabgestimmt mit einem Sozialen Träger bzw. Initiator/in

Die mit dem sozialen Träger besprochenen Konzeptbausteine fließen in die Bewerbung ein.

Bewerbung ohne Vorabstimmung mit einem Sozialen Träger bzw. Initiator/in

Es ist durchaus möglich eine Bewerbung abzugeben, ohne bereits mit einem Sozialen Träger Konzeptüberlegungen formuliert zu haben. In diesem Fall kann es sinnvoll sein, eine Zielgruppe ins Auge zu fassen und die damit verbundenen baulich-technischen Maßnahmen in der Bewerbung entsprechend darzulegen. Beratung bietet das Kompetenzzentrum für barrierefreies Wohnen www.beratungsstelle-wohnen.de sowie die Architektenkammer www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit.html oder der städtische Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Sozialamt/Barrierefreies-Bauen.html

Planungsphase

Die Benachrichtigung über den Zuschlag für ein Grundstück erfolgt mit einem Bauträgerauswahlschreiben durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III. Dieses beinhaltet nochmal alle allgemeinen und konzeptbezogenen Anforderungen.

Zu diesem Zeitpunkt ist die Kontaktaufnahme mit Sozialen Trägern bzw. Initiator/innen und die Anbahnung bzw. verbindliche, schriftliche Vereinbarung einer Kooperation unabdingbar. Dazu gehört neben dem Raumprogramm und der Festlegung der Förderart auch das Betreuungskonzept. Es wird empfohlen, die Fachstelle für Pflege- und Behinderteneinrichtungen – Qualitätsentwicklung und Aufsicht (FQA, ehem. Heimaufsicht) über das Vorhaben und die Konzeptüberlegungen zu informieren, um eventuelle Hinweise frühzeitig berücksichtigen zu können.

Vorplanung

Raumprogramm des Projektträgers

Der Projekt-Träger muss dem Wohnungsunternehmen zeitnah sein Raumprogramm zur Verfügung stellen, als Grundlage für den Vorentwurf des Gebäudes.

Vorplanung durch das Wohnungsunternehmen

Besondere bauliche Anforderungen und ggf. projektbezogener Mehrbedarf müssen in der Planung berücksichtigt und zwischen Wohnungsunternehmen und Sozialem Träger, ebenso wie die Kostentragung vereinbart werden. Über die Umlage von Nebenkosten muss der Träger ggf. eine Klärung mit dem Bezirk herbeiführen.

Wohnungsbauförderung –

Antrag durch das Wohnungsunternehmen

Die Bewilligungsstelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III ist erste Anlaufstelle für die Beantragung von Fördermitteln für EOF und München Modell-Wohnungen, sowie für Zielgruppenspezifische Wohnformen (*Einkommensgrenzen s. Anlage 3*). Hier werden die Wohnkonzepte, das Raumprogramm und der Vorentwurf besprochen und die Umsetzung der Fördervoraussetzungen abgestimmt.

Dies gilt auch für die Planung von Wohnungen im KMB, für die es zwar keine Fördermittel gibt, die aber dennoch bestimmte technische Anforderungen erfüllen müssen. Bei Fragen zur Planung von gefördertem Wohnraum und Wohnraum im KMB können Sie sich an die technische Abteilung der Bewilligungsstelle München wenden:

plan.ha3-2@muenchen.de



Kostenträger Bezirk Oberbayern – Vorklärung durch den Träger bzw. Initiator/in

Dem Träger bzw. Initiator/in wird empfohlen, das Konzept frühzeitig dem Bezirk Oberbayern vorzustellen und sich über die zulässige Mietobergrenze und Wohnungsgrößen im Rahmen der Einzelfallhilfe informieren. Das Vorgehen soll die Investition absichern. Informationen über den zeitlichen Ablauf der Antragsstellung für die Einzelfallhilfe und die einzureichenden Unterlagen sollten dort eingeholt werden. Dies gilt auch für Zuschüsse zur Ausstattung von Wohnungen und ggf. Gemeinschaftsräumen. Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben im Alter können finanziell unterstützt werden durch Fördermittel des Bayerischen Sozialministeriums www.stmas.bayern.de/senioren/recht/index.php

Entwurfsplanung

Der Bauherr muss frühzeitig, vor Einreichung des Bauantrags die Planung mit der technischen Abteilung der Wohnungsbauförderung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III abstimmen.

Beratung zum barrierefreien Bauen bietet die Architektenkammer www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit.html und der städtische Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen beraterkreis.soz@muenchen.de

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III bietet Beratung zu allen Fragen des geförderten Wohnungsbaus www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Technische-Beratung-zur-Planung-im-gefoerderten-Wohnungsbau.html

Vorabstimmung der Belegung durch den Träger

Sofern Wohnungen in der EOF oder im München Modell z.B. für eine Mietgruppe oder eine Wohngemeinschaft bereitgestellt werden, sollten Träger bzw. Initiator/in das Belegungsverfahren mit dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration klären.

Als Erstansprechpartner/in steht hierfür die Arbeitsgruppe „Neubauvergabe und Wohnungsdatei“ zur Verfügung. Kontakt über das Gruppenpostfach:

neubau.soz@muenchen.de

Grundstücksvertrag – Erbbaurecht

Die Stadt München vergibt Grundstücke i.d.R. im Erbbaurecht. Das vom Wohnungsunternehmen angebotene Inklusionskonzept ist verpflichtend umzusetzen. Die Sicherung der Nutzung erfolgt durch die Aufnahme in den Erbbaurechtsvertrag.

Die Umsetzung wird nach Fertigstellung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III und das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration geprüft.

Sollte ein Träger vom Kooperationsvertrag zurücktreten, unterstützen mitbauzentrale und Sozialreferat bei der Suche nach einem Ersatz. In Anbetracht der Vielzahl von Trägern, die nach Wohnraum für ihre Zielgruppen suchen, sollte dies kein Problem sein.



Bauphase

Die technische Abteilung der Wohnungsbauförderung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III kontrolliert in regelmäßigen Abständen den Baufortschritt und die Realisierung der in der Bewerbung angebotenen technischen Ausstattungsmerkmale, z.B. Barrierefreiheit.

Errichtung geförderter Wohnungen

Die Mittel der Wohnungsbauförderung werden von der Bewilligungsstelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III nach Baufortschritt freigegeben und von den zuständigen Stellen (Bayerische Landesbodenkreditanstalt und/oder Stadtkämmerei) ausgezahlt.

Bei Fragen können Sie sich an die Bewilligungsstelle im Planungsreferat wenden: plan.ha3-13@muenchen.de

Belegung und Bewirtschaftung

Wohnungsunternehmen und Träger/ bzw. Initiator/in treffen eine schriftliche Vereinbarung über die Nutzung und Bewirtschaftung der Inklusions-Wohneinheiten sowie ggf. der Gemeinschaftsflächen.

Im Rahmen der Eingliederungshilfe übernimmt der Bezirk ggf. anteilige Kosten der Gemeinschaftsflächen für den Träger. Sofern geförderte Wohnungen in der EOF oder im München Modell z.B. für eine Mietgruppe oder eine

Wohngemeinschaft bereitgestellt werden, muss das Belegungsverfahren mit dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration bereits frühzeitig geklärt sein. Es wird empfohlen, dies bereits in der Planungsphase dort anzusprechen.

Als Erstansprechpartner/in steht hierfür die Arbeitsgruppe „Neubauvergabe und Wohnungsdatei“ zur Verfügung. Kontakt über das Gruppenpostfach:

neubau.soz@muenchen.de

Je nach Konzept schließt das Wohnungsunternehmen Einzelmietverträge mit den Mieter/innen, oder Träger bzw. Initiator/in mietet die Wohneinheit und schließt Untermietverträge mit den eigenen Klient/innen.

Bei Pflege-Wohngemeinschaften sind Einzelmietverträge die Regel. Zwischen Wohnungsunternehmen und Initiator/in kann ein Gewerbemietvertrag zu Anwendung kommen.

Best Practice Beispiele

Im Folgenden werden Projekte vorgestellt, die in unterschiedlicher Weise Inklusion im Wohnungsbau praktizieren. Die Projekte sind nach Zielgruppen geordnet.

Sorgende Hausgemeinschaften

GEWOFAG München mit MietMit e.V.

Zielgruppe: Seniorinnen und Senioren

Wohnform: Einzelwohnungen

Bauliche Ausstattung: Barrierefrei

Weitere Räumliche Angebote: Gemeinschaftsraum

Privater Vermieter mit Nachbarschaftlich Leben für Frauen im Alter e.V.

Zielgruppe: rüstige Seniorinnen

Wohnform: Einzelwohnungen

Bauliche Ausstattung: Barrierefrei

Weitere Räumliche Angebote: Gemeinschaftsraum

http://www.frauenwohnen-im-alter.de/wohnprojekt_2.html

Senioren Wohngemeinschaften

Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

Zielgruppe: rüstige Seniorinnen und Senioren

Wohnform: Wohngemeinschaft (mit privaten Einzelzimmern, Bad)

Bauliche Ausstattung: Barrierefrei, rollstuhlgerecht

Weitere Räumliche Angebote: Gästezimmer, Gemeinschaftsküche und Wohn-Esszimmer

Kooperationen: bei Bedarf Unterstützung bei Erledigungen etc. durch Caritas / DRK oder die Sozialarbeiterin der Genossenschaft

www.witten-mitte.de/service/senioren-wohngemeinschaft/

Privater Vermieter mit Nachbarschaftlich Leben für Frauen im Alter e.V.

Zielgruppe: rüstige Seniorinnen

Wohnform: Wohngemeinschaft (mit privaten Einzel- und Wohnzimmern)

Bauliche Ausstattung: Treppenlift

Räumliche Angebote: Gemeinschaftsküche und Wohn-Esszimmer, Garten

www.frauenwohnen-im-alter.de/seniorinnen-wg.html

Altes Pastorat Hattstedt e.V.

Zielgruppe: rüstige Seniorinnen und Senioren

Wohnform: Wohngemeinschaft (mit privaten Einzelzimmern)

Weitere Räumliche Angebote: Gemeinschaftsküche und Wohn-Esszimmer, Garten

Kooperationen: Stiftung trias

www.wohnprojekte-portal.de/projektsuche/projekt-22477/

Selbständiges Wohnen mit Wohn-Assistenz

Wogeno München eG: Projekt Johann-Fichte-Str. mit dem Club Behinderter und ihrer Freunde e.V.

Zielgruppe: BewohnerInnen mit körperlichen Behinderungen

Wohnform: Einzelwohnungen

Bauliche Ausstattung: Barrierefrei, rollstuhlgerechte Wohnungen

Weitere Räumliche Angebote: Pflegeappartement, Gästezimmer, Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsdachterrasse

<https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/johann-fichte-strasse.html>



Ambulant betreutes Einzelwohnen

GEWOFAG München: Projekt Wohnen im Viertel

Zielgruppe: Menschen, die bei eingeschränkter Mobilität, Krankheit oder Pflegebedürftigkeit in ihrer vertrauten Umgebung bleiben möchten.

Wohnform: Einzelwohnungen

- Hilfebedürftige mit mind. Pflegegrad 2 und Anspruch auf eine geförderte Wohnung
- Pflegewohnungen auf Zeit
- Bauliche Ausstattung: Barrierefrei, rollstuhlgerechte Wohnungen

Kooperationen: Hilfeleistungen für Mieterinnen und Mieter durch anerkannte soziale Dienste

Weitere Räumliche Angebote: Wohncafé als Treffpunkt für alle Mieterinnen und Mieter des Viertels

www.gewofag.de/web.nsf/id/wohnen-im-viertel

Ambulant betreute Wohngemeinschaften von Menschen mit Pflegebedarf

GWG München: Projekt Rothenfußler Wohngemeinschaft

Zielgruppe: demenziell erkrankte Menschen

Wohnform: Wohngemeinschaft

Bauliche Ausstattung: Barrierefrei

Kooperationen: Carpe Diem e.V. ist Leistungserbringer für die erforderliche Betreuung

Weitere Räumliche Angebote: Gemeinschaftsraum, Terrasse:

carpediem-muenchen.de/angebote/amb-betreute-wohngemeinschaften/

GWG München: Projekt am Lieberweg

Zielgruppe: demenziell erkrankte Menschen

Wohnform: Wohngemeinschaft

Bauliche Ausstattung: Barrierefrei

Kooperationen: Caritas ist Leistungserbringer für die erforderliche Betreuung

Weitere Räumliche Angebote: Gemeinschaftsraum, Terrasse

<https://www.pflegende-angehoerige-caritas-muenchen-nord.de/de/betreute-wohngemeinschaft-fuer-aeltere-menschen-mit-demenz#>



Maro eG, Oberbayern: Projekt Demenz- und Pflege WG's

Zielgruppe: demenziell erkrankte Menschen

Wohnform: Wohngemeinschaft

Bauliche Ausstattung: Barrierefrei

Kooperationen: die Angehörigen beauftragen einen Leistungserbringer für die erforderliche Betreuung

Weitere Räumliche Angebote: Gemeinschaftsraum, Garten:

<https://www.maro-genossenschaft.de/konzepte/ambulant-betreute-demenz-wohngemeinschaften/>

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt/M.:

Projekt Preungesheimer Ameisen e.V.

Zielgruppe: demenziell erkrankte Menschen

Wohnform: Wohngemeinschaft

Bauliche Ausstattung: Barrierefrei

Kooperationen: die Diakonie ist Leistungserbringer für die erforderliche Betreuung

Weitere Räumliche Angebote: Gemeinschaftsraum, Garten

www.preungesheimer-ameisen.de

... in der Behindertenhilfe

GEWOFAG München:

Projekt Gemeinsam Leben lernen e.V. (GLL)

Zielgruppe: Menschen mit geistiger oder mehrfacher Behinderung und Menschen ohne Behinderung leben zusammen

Wohnform: Wohngruppe

Bauliche Ausstattung: Barrierefrei, Rollstuhlgerecht

Kooperationen: GLL ist Träger/Vermieter der Wohngemeinschaftszimmer sowie Leistungserbringer für die erforderliche Betreuung und Pflege der Bewohnerinnen und Bewohner mit Behinderung.

Weitere Räumliche Angebote: Gemeinschaftsküche, Aufenthalts- und Essraum

www.gll-muenchen.de/wohngemeinschaften/

GEWOFAG München:

Projekt Betreute Wohngruppen der Pfennigparade

Zielgruppe: Menschen mit geistiger oder mehrfacher Behinderung

Wohnform: Wohngruppe

Bauliche Ausstattung: Barrierefrei, Rollstuhlgerecht

Kooperationen: Pfennigparade ist Träger/Vermieter der Wohngemeinschaftszimmer sowie Leistungserbringer für die erforderliche Betreuung und Pflege der Bewohnerinnen und Bewohner

Weitere Räumliche Angebote: Gemeinschaftsraum, -Küche

www.prinzeugenpark.de/wohnen/akteure-wohnen/gewofag-wohnen-gmbh-10.html

Wogeno München eG:

Projekt Limmatstraße mit SWW GmbH

Zielgruppe: Sehbehinderte

Wohnform: Wohngruppe

Bauliche Ausstattung: Barrierefrei

Kooperationen: Die Südbayerischen Wohn- und Werkstätten für Blinde und Sehbehinderte GmbH (SWW) ist Träger sowie Leistungserbringer für die erforderliche Betreuung

Weitere Räumliche Angebote: Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsdachterrasse

<https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/limmatstrasse.html>

... in der psycho-sozialen Hilfe

GEWOFAG München:

Projekt Therapeutische Wohngemeinschaft der Wohnhilfe e.V.

Zielgruppe: Ältere Menschen die psychosozial betreut werden

Wohnform: Wohngruppe

Bauliche Ausstattung: Barrierefrei

Kooperationen: Wohnhilfe e.V. ist Träger/Vermieter der Wohngemeinschaftszimmer sowie Leistungserbringer für die erforderliche Betreuung und Pflege der Bewohnerinnen und Bewohner

Weitere Räumliche Angebote: Gemeinschaftsküche, Aufenthalts- und Essraum, großes behindertengerechtes Bad und ein Betreuerbüro

www.wohnhilfe-muenchen.de/angebote/wohnungslosen-behindertenhilfe/therapeutische-wohngemeinschaft-twg.html

... in der Jugendhilfe

Wogeno München eG: Projekt Limmatstraße mit hpkj e.V.

Zielgruppe: Kinder und Jugendliche

Wohnformen: Wohngruppe

Bauliche Ausstattung: Barrierefrei

Kooperationen: die heilpädagogisch-psychotherapeutischen Kinder- und Jugendhilfe e.V. (hpkj) ist Träger sowie Leistungserbringer für die erforderliche Betreuung

Weitere Räumliche Angebote: Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsdachterrasse

<https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/limmatstrasse.html>



Weitere Informationen:

Landeshauptstadt München Informationen zu gesetzlichen Anforderungen, städtischer Anschubfinanzierung etc. www.muenchen.de/ambwg

Planungsleitfaden für ambulant betreute Wohngemeinschaften
sozialministerium.baden-wuerttemberg.de/de/service/publikation/did/ambulant-betreute-wohngemeinschaften-planungsleitfaden/

Verein Stadtteilarbeit, Beratungsstelle Wohnen
www.verein-stadtteilarbeit.de/beratungsstelle-wohnen.html

Allgemeine Hinweise zu baulich/gestalterischen Fragen:
www.demenz-im-krankenhaus-bayern.de/

Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis (Band 23) - Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren: Planung, Bau und Bewirtschaftung von inklusiven Wohnanlagen
www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-23.html

Koordinationsstelle Wohnen im Alter
www.wohnen-alter-bayern.de/

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
www.fgw-ev.de/

Stiftung trias (Hrsg): Wohnprojekte und Wohnpflegegemeinschaften
www.stiftung-trias.de/fileadmin/media/publikationen/2018_trias_WohnPro_Wohnpflegegem_Inhalt.pdf

Anlage 1

Auszug aus der „Einordnung ambulant betreuter Wohnmöglichkeiten nach dem PflWoqG und dem SGB XII sowie daraus resultierende Probleme“ Empfehlungen des Bayerischen Landkreistags und Bayerischen Städtetags von 2011

Tabelle 1: Wohnformen nach dem Pflege- und Wohnqualitätsgesetz

	Wohnraum	Betreuungsleistung	Pflegeleistung	PflWoqG relevant
Angehörigenpflege	in der Familie	Eigenleistung	Eigenleistung	nein
ambulant betreutes Wohnen zuhause	in der Familie	frei wählbarer Dienst	frei wählbarer Dienst	nein
Betreutes (Einzel-)Wohnen	Miete/Kauf von Wohnung/ Zimmer	Vermittlung	frei wählbarer Dienst	nein
ambulant betreute Wohngemeinschaft	Miete eines Zimmers	frei wählbarer Dienst	frei wählbarer Dienst	3. Teil
betreute Wohngruppe	Miete eines Zimmers	frei wählbarer Dienst	frei wählbarer Dienst	3. Teil
stationäre Einrichtungen	Miete eines Zimmers	Abnahme verpflichtend	Abnahme verpflichtend	2. Teil

Tabelle 2: Gegenüberstellung von ambulanten Wohngemeinschaften (abWG) und betreuten Wohngruppen nach dem PflWoqG

	abWG	betreute Wohngruppen
Adressaten	pflegebedürftige Menschen	Menschen mit Behinderung
Voraussetzung für Aufnahme	Selbstbestimmung ist gewährleistet (ggf. durch Betreuungsperson)	sind in der Lage, ihre Interessen und Bedürfnisse mitteilen zu können
mit Wohnform verfolgtes Ziel	Leben in gemeinsamem Haushalt	individuelle Betreuung
von Träger initiiert und begleitet	ausdrücklich nicht relevant	nicht erwähnt, aber Art. 2 Abs. 4 Nr. 2 (organisatorische Anbindung an zentrale Verwaltung) legt dies als Regelfall nah
Bestand von Wechsel und Zahl der Bewohner unabhängig	ausdrücklich nicht relevant	nicht erwähnt

Anlage 2

Finanzielle Rahmenbedingungen – Wohnungsbauförderung

Inklusive Wohnkonzepte können sowohl im geförderten Wohnungsbau (EOF und München Modell) als auch im freifinanzierten Segment bzw. dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau realisiert werden.

Förderprogramm	Bindungs- dauer	Grundstückswertansätze und Förderung	Haushalts-Einkommen 4-Personen (2 Kinder) brutto/Jahr	Miete/Nutzungsentgelt netto kalt
EOF Einkommens-orientierte Förderung Wohnflächenanteil 25%	40 Jahre	Erbbauzins auf Basis des Grundstückspreises 300 €/qm GF Objektabhängiges Darlehen bis 1.050 €/qm WF Belegungsabhängiges Darlehen	46.600 € (Stufe I)	für den Vermieter 9,60 € Zuschüsse für Mieter: Stufe I: 3,75 €/Miete 5,85 € Stufe II: 2,75 €/Miete 6,85 € Stufe III: 1,75 €/Miete 7,85 €
München Modell Genossenschaften Wohnflächenanteil 40%	80 Jahre	Erbbauzins auf Basis des Grundstückspreises 600 €/qm GF bei einer 40-jährigen Bindung Bei einer freiwilligen Bindung von 60 Jahren 300 €/qm GF Darlehen bis 1.250 €/WF	101.600 € (Stufe IV)	11,00 € Für kompakte Kleinwohnungen bis 25 qm Wohnfläche bis zu 12,50 €
KMB Konzeptioneller Miet- wohnungsbau Wohnflächenanteil 35%	80 Jahre	Erbbauzins auf Basis des Grundstückspreises 1050 €/qm GF	Vergabe von 60% der Wohnungen an speziel- le Zielgruppen	maximal 13,50 €

Anlage 3

Rechtliche Rahmenbedingungen für Sonderwohnformen im geförderten Wohnungsbau

Bei der Planung von Wohnungen für Personen mit Berechtigung für den Bezug einer geförderten Wohnung oder als Zielgruppenspezifische Wohnform sind die entsprechenden Regelungen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) und die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) zu beachten:

Merkmal	Regelung im BayWoFG	Ausnahmen für besondere Wohnformen nach BayWoFG Art. 19 i.V.m. Ziffer 23 WFB 2012 möglich
Haushalt	Art. 4	für Neubau
Einkommensberechnung	Art. 5 – 7 i.V.m. § 2 DVWoR	für Neubau
Vermögensanrechnung	Art. 14 Abs. 3 Satz 4	für Neubau
Einkommensgrenze	Art. 11	für Neubau
Wohnungsgröße	Art. 12 i.V.m. Art. 14 Abs. 2 Satz 3	für Neubau
Mietbindung des Wohnraums	Art. 15 BayWoFG	für Neubau
Überlassung des Wohnraums	Art. 14 i.V.m. § 3 DVWoR § 3 DVWoR u. Anlage Berechtigungsschein/ Benennung durch Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration	für Neubau

Übersicht über die Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus in München (Stand 2020):

https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/dokumente/pdfs/2020%20Einkommensgrenzen_Uebersicht.pdf

Tipps für Wohnungsunternehmen und Initiativen

Wohnungsbauförderung

Inklusive Wohnkonzepte können grundsätzlich sowohl im geförderten Wohnungsbau (EOF und München Modell) als auch im freifinanzierten Segment bzw. dem konzeptionellen Mietwohnungsbau umgesetzt werden,

Zu beachten ist, dass die Wohnungsbauförderung Wohngruppen und Wohngemeinschaften grundsätzlich in einer Förderart bewilligt, also entweder EOF oder München Modell. Ausnahmen sind nur im Einzelfall und in geringem Umfang möglich.

Planung und Bau von behindertengerechten Wohnungen

Die Anforderungen an eine behindertengerechte Wohnungsausstattung sind zu individuell, um sie bauseits vorzusehen. Wohnungen sollten deshalb im Standard geplant werden. Umbauten werden durch die Bewohner*innen eigenständig beantragt und durchgeführt. Zuschüsse für bauliche Sonderwünsche kann die betroffene Person bei der Krankenkasse/Pflegekasse beantragen für „Wohnumfeld/Wohnungsanpassungsmaßnahmen“.

Belegung von geförderten Wohnungen

Der Träger muss dafür Sorge tragen, dass die vorgeschlagene Person in die Förderstufe passt.

Zu beachten ist die 3-jährige Residenzpflicht für Wohnungen im München Modell und bei der einkommensorientierten Förderung.

Impressum

mitbauzentrale münchen
Schwindstraße 1
80798 München

www.mitbauzentrale-muenchen.de
info@mitbauzentrale-muenchen.de

Redaktion: Heike Skok
Im Auftrag der LH München

Bildnachweis

S. 6: Stattbau Berlin / Christian Muhrbeck
S. 7: Älter werden am Ackermannbogen (ÄlWA)
S. 9 + S. 13: Maro-Genossenschaft / Tania Schmid
S. 9: unsplash / Nathan Anderson
S. 10: mitbauzentrale münchen / Katharina Wildemann
S. 15: mitbauzentrale münchen / Katharina Wildemann
S. 16: unsplash / Nathan Dumlao
S. 17: mitbauzentrale münchen / Katharina Wildemann
S. 19: Wohn:Sinn e.V. / Daniela Buchholz

Stand Juni 2021