

## § 1

(1) Die Evangelische Kirchengemeinde am Humboldthain, die Evangelische Kirchen-gemeinde an der Panke und die Versöhnungs-Kirchengemeinde, sämtlich Evangeli-scher Kirchenkreis Berlin Nord-Ost, werden zu einer Kirchengemeinde vereinigt.

(2) Die vereinigte Kirchengemeinde trägt den Namen „Evangelische Kirchengemeinde am Gesundbrunnen“. Sie ist Rechtsnachfolgerin der in Absatz 1 genannten Kirchengemeinden.

## § 2

Diese Urkunde tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Berlin, den 14. Mai 2024

Aktenzeichen: 1002-01:0663

Evangelische Kirche  
Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz  
- Konsistorium -

(L. S.)

Dr. Viola Vogel  
Konsistorialpräsidentin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

---

### **Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger**

Bekanntmachung vom 29. Februar 2024

Stadt IV A 27

Telefon: 90139-4792 oder 90139-3000, intern 9139-4792

#### **Inhaltsübersicht**

- 1 - Zweck und Ziele
- 2 - Teilnahmeberechtigung
- 3 - Förderung
- 4 - Belegungs- und Mietbindungen
- 5 - Zuständigkeiten und Verfahren
- 6 - Finanzierung
- 7 - Auszahlung des öffentlichen Zuschusses
- 8 - Verwendungsnachweis
- 9 - Schlussbestimmungen
- 10 - Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Anlage Merkblatt für Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung

Aufgrund § 6 Absatz 2 Buchstabe a des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2023 (GVBl. S. 350) geändert worden ist,

sowie

§ 4 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts vom 7. Juni 2021 (GVBl. S. 626)

und

der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung in der Fassung vom 30. Januar 2009 (GVBl. S. 31, 486), die zuletzt durch Gesetz vom 9. Februar 2023 (GVBl. S. 30) geändert worden ist,

werden im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege, für Bildung, Jugend und Familie, für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration und Antidiskriminierung, sowie für Finanzen die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Bewilligung für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

## 1 - Zweck und Ziele

1.1 - Die beständig angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt führt insbesondere für Menschen, die aus sozialen oder gesundheitlichen Gründen auf dauerhafte oder zeitweise Unterstützung und Betreuung angewiesen sind, zu Versorgungsproblemen. Soziale Träger haben zunehmend Schwierigkeiten, für ihre Klienten ambulante Wohnangebote vorzuhalten. Mit dem Projektauftrag unterstützt Berlin soziale Träger und andere Vorhabenträger dabei, Wohnraum für betreute Wohngemeinschaften und Cluster-Wohngemeinschaften für besondere Zielgruppen neu zu schaffen. Insgesamt stehen im Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA, Kapitel 98 10, Titel 800 47) zur Förderung des Baus von Gemeinschaftswohnungen sozialer Träger im Rahmen dieses Projektauftrags 3,5 Millionen Euro zur Verfügung.

1.2 - Berlin fördert den Bau von Wohnungen, sowie den Erwerb von schlüsselfertigen Neubauwohnungen, die als betreute Wohneinheiten anerkannter sozialer Träger genutzt werden können, mit dem Ziel, dass Menschen, die unterstützungsbedürftig sind, in angemessener Weise mit Wohnraum versorgt werden können.

## 2 - Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind anerkannte soziale Träger, die neuen Wohnraum zu dem oben genannten Zweck schaffen. Teilnahmeberechtigt sind auch sonstige Vorhabenträger, die bei der Errichtung von Wohnraum mit anerkannten sozialen Trägern kooperieren. Antragsberechtigt ist ausschließlich der Grundstückseigentümer, dies ist anhand eines entsprechenden Grundbuchauszugs nachzuweisen.

## 3 - Förderung

### 3.1 - Fördergegenstand

Fördergegenstand ist die Unterstützung von sozialen Trägern beziehungsweise Vorhabenträgern, die im Land Berlin gemeinschaftlichen Wohnraum für die unter Nummer 4.1 genannte Zielgruppe im Neubau schaffen oder diesen in schlüsselfertigen Neubauobjekten erwerben. Als gemeinschaftlichen Wohnraum im Sinne dieser Verwaltungsvorschriften werden folgende Wohnformen mit dem Projektauftrag unterstützt:

- a) Betreute Wohngemeinschaften in Mehrzimmerwohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Nasszelle, Küche und gegebenenfalls Wohnzimmer.
- b) Betreute Cluster-Wohngemeinschaften für besondere Zielgruppen, die aus besonderen sozialen oder gesundheitlichen Gründen auf eine Ausstattung der Clusterwohneinheit mit persönlicher Nasszelle und eigenem Küchenbereich angewiesen sind. Eine Betreute Cluster-Wohngemeinschaft ist ein Zusammenschluss mehrerer privater Wohneinheiten mit privater Nasszelle und eigener Küchenausstattung mit Gemeinschaftsräumen, die unmittelbar an die privaten Wohneinheiten der Nutzerinnen und Nutzer anschließen und zugleich der inneren Erschließung dienen.

### 3.2 - Zuschüsse

3.2.1 - Gewährt werden als Projektförderung die folgenden Zuschüsse als Festbetragsfinanzierung:

- a) 30 000 Euro je geschaffenem Wohnplatz (einschließlich Gemeinschaftsfläche).
- b) 20 000 Euro je in der Wohngemeinschaft/Cluster-Wohngemeinschaften geschaffenem Dienstzimmer beziehungsweise Betreuerraum. Gilt nicht für Pflege-Wohngemeinschaften.
- c) Zusätzlich 6 500 Euro je geschaffenem Wohnplatz für uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare, barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040-2R.

3.2.2 - Die Förderhöchstsumme je Bauvorhaben beträgt 750 000 Euro.

### 3.3 - Anforderungen

3.3.1 - In den geförderten Betreuten Wohngemeinschaften und Betreuten Cluster-Wohngemeinschaften gemäß Nummer 3.1 soll Wohnraum für mindestens zwei, maximal jedoch zehn Menschen geschaffen werden.

3.3.2 - Bei der Planung der Wohnungen soll - soweit zutreffend - das Merkblatt für Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales berücksichtigt werden (soweit zutreffend). Das Merkblatt in der Fassung vom 23. November 2022 ist als Anlage beigefügt.

### 3.4 - Einsatz der Fördermittel

3.4.1 - Der öffentliche Zuschuss ist zur Deckung der Investitionskosten für die Neuschaffung von Wohnraum oder den Erwerb von Wohnraum in schlüsselfertigen Neubauobjekten einzusetzen.

3.4.2 - Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Soweit andere rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen, kann der Bewilligungsausschuss im begründeten Einzelfall nach Prüfung auf Vorschlag der Investitionsbank Berlin (IBB) Ausnahmen hiervon zulassen, insbesondere, wenn durch den Neubau mindestens 30 Prozent mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und damit dem Förderungsziel der Schaffung preiswerten Wohnraums ausreichend Rechnung getragen wird.

3.4.3 - Im Falle der Bildung von Wohneigentum für die geförderten Wohnungen verpflichtet sich der Förderempfänger, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB bis zum Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende des Bindungszeitraums zu verzichten (Nachwirkungsfrist). Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist bis zum Ende der Nachwirkungsfrist ausgeschlossen.

## 4 - Bindungen

### 4.1 - Nutzung der geförderten Wohnplätze

Die Nutzung der geförderten Wohnplätze darf ausschließlich durch einen Leistungserbringer nach Definition im Rahmen des § 3 Absatz 1 der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-VO) erfolgen:

- an Leistungserbringer der Kinder- und Jugendhilfe, der Sozialhilfe sowie der Eingliederungshilfe, mit denen eine Vereinbarung nach §§ 78a ff. SGB VIII, §§ 76, 75 Absatz 4 SGB XII oder §§ 123 und 125 SGB IX mit dem Land Berlin abgeschlossen worden ist, für die Dauer der Vereinbarung,
- an Leistungserbringer, die Schutz der von Gewalt betroffenen Frauen und deren Kindern gewähren, die ein Frauenhaus, eine Zufluchtswohnung oder eine sogenannte Zweite-Stufe-Wohnung betreiben und von der für Frauenpolitik zuständigen Senatsverwaltung mit Haushaltsmitteln nach §§ 23, 44 LHO des Landes Berlin über Zuwendungen finanziert werden,
- an Vermieter von Pflege-Wohngemeinschaften, die ausschließlich den Wohnraum bei einer Wohneinheit mindestens an drei Pflegebedürftige nach SGB XI vermieten,
- an Leistungserbringer, die im Rahmenfördervertrag des Landes Berlin mit den Wohlfahrtsverbänden in den Förderprogrammen Integriertes Gesundheits-Pflegeprogramm (IGPP), Integriertes Sozialprogramm (ISP) und Infrastrukturförderprogramm Stadtteilzentren (IFP) in den Bereichen Gesundheit, Pflege und Soziales gefördert werden.

### 4.2 - Bindungszeitraum

Der Bindungszeitraum für die Nutzung der geförderten Wohnplätze, wie sie unter Nummer 4.1 festgelegt ist, beträgt 25 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnplätze. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

### 4.3 - Miethöhe

Bei Inanspruchnahme der Förderung nach diesen Vorschriften darf die anfängliche Miethöhe (bruttokalt - ohne Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung) für die geförderten Wohnplätze bei Neuüberlassung beziehungsweise bei einem Bewohnerwechsel die jeweils gültigen Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten der

Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und §§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AV-Wohnen) nicht überschreiten.

## 5 - Zuständigkeiten und Verfahren

5.1 - Zuständig für die Aufstellung des Programmes zur Förderung von Vorhaben nach diesen Verwaltungsvorschriften und für die Aufnahme von Vorhaben in das Förderprogramm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung - Programmleitstelle. Anträge zur Förderung sind bei der Programmleitstelle zu stellen. Die Antragsstellung muss vor Baubeginn oder vor dem Erwerb von schlüsselfertigen Neubauwohnungen sein.

5.2 - Zuständig für die Aufnahme in das Programm ist ein Gremium unter Vorsitz der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung. Das Aufnahmegremium setzt sich des Weiteren aus Vertreterinnen und Vertretern der jeweils für Gesundheit/ Pflege, für Jugend sowie für das Soziale zuständigen Senatsverwaltungen zusammen.

5.3 - Entscheidungen über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften trifft auf Vorlage der IBB der Bewilligungsausschuss.

5.4 - Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidung ist die IBB.

5.5 - Der IBB obliegt insbesondere

- die Erteilung der Förderzusage namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,
- die Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Förderauflagen zur Miethöhe innerhalb des Förderzeitraumes, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Mittel.

5.6 - Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

## 6 - Finanzierung

### 6.1 - Nachweis der Gesamtfinanzierung

Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage nach Maßgabe dieser Vorschriften muss die Gesamtfinanzierung des Vorhabens durch den Förderempfänger nachgewiesen werden.

### 6.2 - Eigenkapital und Fremdmittel

Für die Inanspruchnahme des Zuschusses gemäß Nummer 3.1 ist ein Eigenkapital in Höhe von mindestens zehn Prozent erforderlich und nachzuweisen. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs-/Annuitätendarlehen einzusetzen und nachzuweisen.

### 6.3 - Beihilferechtliche Bestimmung

Die Förderung erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2012) und der Verordnung (EU) 2023/2832 der Kommission vom 13. Dezember 2023 („DAWI-De-minimis-Verordnung“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU, Abl. L, 2023/2832). Die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften gewährte Förderung nach Nummer 3 ist dem Regelungskreis der EU-Kommission für DAWI zuzuordnen und mit dem Binnenmarkt vereinbar. Es besteht daher die Befreiung von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV).

## 7 - Auszahlung des öffentlichen Zuschusses

Fördermittel werden erst nach Erfüllung der in der Förderzusage enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.

## 8 - Verwendungsnachweis

8.1 - Für geförderte Neubauvorhaben gemäß 3.1 hat der Förderempfänger der IBB spätestens sechs Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens den Verwendungsnachweis mit

- einer Kostenfeststellung gemäß DIN 276 und
- einer bestätigten, wohnungsbezogenen Berechnung der errichteten Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung einzureichen. Bei der Förderung schlüs-

selfertig erworbener Neubauobjekte kann die Kostenfeststellung gemäß DIN 276 durch den Nachweis der Erwerbskosten ersetzt werden.

8.2 - Zur Errichtung beziehungsweise zum Erwerb des nach diesen Vorschriften geförderten Objekts dürfen Finanzierungsmittel maximal in Höhe der hierfür tatsächlich anfallenden Kosten eingesetzt werden. Sollte im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung festgestellt werden, dass ein Verstoß gegen diese Maßgabe vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen.

8.3 - Im Übrigen gelten für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Fördermittel die Regelungen in Nummer 10 (Nachweis der Verwendung) und Nummer 11 (Prüfung der Verwendung) AV § 44 LHO entsprechend; die IBB hat insoweit die Befugnisse der Bewilligungs- und Prüfungsbehörde.

## **9 - Schlussbestimmungen**

9.1 - Ein Verwaltungskostenbeitrag wird gegenüber dem Förderempfänger von der IBB nicht erhoben.

9.2 - Der Förderempfänger hat keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihm durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Verwaltungsvorschriften und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.

9.3 - Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

9.4 - Der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verwaltungsvorschriften ist gleichbedeutend mit dem Beginn des durch diese geregelten Projektaufrufs.

## **10 - Inkrafttreten/Außerkräftreten**

Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten am 30. Juni 2026 außer Kraft. Die Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektaufrufs zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger vom 22. Dezember 2022 (ABl. 2023 S. 4316) treten gleichzeitig außer Kraft.

## Anlage zur Richtlinie

### Merkblatt

#### Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderungen

(Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales - Stand 23.11.2022)

Wohnungen, in denen eine neue Wohngemeinschaft für Menschen mit einer geistigen und/oder körperlichen Behinderung betrieben werden soll, müssen räumlich so beschaffen sein, dass für mindestens vier behinderte Menschen sowohl ein weitestgehend **selbstbestimmtes, selbstständiges und selbstverantwortliches individuelles und gemeinschaftliches Leben** als auch eine notwendige betreuerische Arbeit gewährleistet werden kann.

Hierbei sind folgende Punkte zu beachten:

#### Allgemeine Anforderungen

- Für die Bewohnerinnen und Bewohner sollte die Gelegenheit bestehen, selbstständig Einkäufe zu tätigen. Außerdem sollten Bank, Arztpraxen usw. erreichbar sein.
- Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrsmittel muss gegeben sein.
- Auch Rollstuhlbenutzerinnen und Rollstuhlbenutzer (Rb) sollen selbstständig Einkäufe, Arztbesuche usw. erledigen können.
- Jede Bewohnerin/jeder Bewohner bildet für sich jeweils eine Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft. Zur Prüfung angemessener Mieten sind die Richtwerte der Bruttokaltmieten und die Grenzwerte für die Heizkosten nach der AV-Wohnen\*) zu beachten. Der Richtwert ist abhängig von der Größe der Bedarfsgemeinschaft, der Grenzwert zusätzlich von der Gebäudefläche und von dem jeweiligen Heiz-Energie-Träger.
- Jeder Bewohnerin/jedem Bewohner ist je ein Schlüssel zu Haustür, Wohnung und Zimmer auszuhändigen.

#### Bauliche Voraussetzungen

- Die Regelungen der **Bauordnung für Berlin (BauO Bln)** sind zu beachten. Die Wohnung ist gemäß § 48 Absatz 4 BauO Bln mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Die Wohnteilhabe-Bauverordnung (WTG-BauV) findet keine Anwendung.
- Die Qualität des Wohnens hat sich an den Interessen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohnern auszurichten.

- In einer **Wohngemeinschaft für Rb** muss die Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl erreichbar und nutzbar sein; dies setzt auch einen geeigneten Zugang zum Gebäude und im Falle der Überwindung von mindestens einer Geschosshöhe das Vorhandensein eines geeigneten Aufzuges voraus. **DIN 18040 Teil 2 einschließlich R ist einzuhalten.**
- Die **Nettogeschossfläche (NGF)\*\*** darf – bezogen auf die einzelne Bewohnerin/den einzelnen Bewohner – 35 m<sup>2</sup> und bei Rb 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Ausnahmen können ggf. bei vorhandenen Altbauten oder für Rb zugelassen werden (z.B. Flurbreiten, größere Küchen usw.).
- Für jede/n Bewohner/in der Wohngemeinschaft ist ein **Einzelzimmer** vorzusehen. Die Einzelzimmer sollen möglichst **14 m<sup>2</sup>** groß sein; mindestens jedoch 12 m<sup>2</sup>. Für Rb sind 16 – 20 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen. (Flächenangaben ohne Nasszelle)
- Für jeweils zwei bis drei Bewohner/innen muss eine **Nasszelle** mit Dusche und/oder Badewanne, Handwaschbecken und WC vorhanden sein.
- Bei der Nutzung durch Rb ist in der Nasszelle zumindest eine Dusche vorzusehen. Die Badezimmertüren müssen nach außen geöffnet werden können.
- Für das **gemeinschaftliche Leben** müssen mindestens folgende **Räume bzw. Funktionen** vorhanden sein:
  - 1 Gemeinschaftsraum,
  - 1 Essplatz (möglich auch im Gemeinschaftsraum),
  - 1 Küche, die so groß sein muss, dass mehrere Personen gleichzeitig darin arbeiten können,
  - 1 Wirtschaftsraum mit Lager- und Abstellmöglichkeiten, der in einer Wohngemeinschaft für Rb ebenfalls barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl erreichbar und nutzbar sein muss, und
  - 1 Betreuerraum oder -platz.

Für jede/n Bewohner/in sollte für persönliche Gegenstände eine Abstellfläche zur Verfügung stehen. Diese muss so gelegen sein, dass sie von der/dem Bewohnerin/Bewohner möglichst leicht erreicht werden kann. In einer Wohngemeinschaft für Rb muss diese ebenfalls barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl erreichbar und nutzbar sein. Außerdem ist auf eine ausreichende Beleuchtung zu achten.

- Im zum individuellen und gemeinschaftlichen Wohnen bestimmten Räumen ist auf ein ausreichendes Angebot an Lichtschaltern und Steckdosen zu achten. In zum individuellen

und gemeinschaftlichen Wohnen bestimmten Räumen, die von Rb genutzt werden, müssen Lichtschalter in entsprechend greifbarer Höhe angebracht werden.

- In den Bewohnerzimmern soll die Nutzung von Rundfunk, Fernsehen, Telefon und Internet technisch möglich sein. Die Gemeinschaftsräume sind mit Fernsehanschlüssen auszustatten.
- Auf Glaswände und Glasausschnitte im unteren Bereich von Türen ist wegen der erhöhten Unfallgefahr zu verzichten oder diese sind gegen Zersplittern zu sichern.

\*) Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV Wohnen) vom 14. Dezember 2021 (ABl. S. 5519 ff.)

\*\*\*) Nettogeschossfläche (NGF) = Verkehrs-, Nutz- und Funktionsfläche