

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

25. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 9. Oktober 1972	Nummer 102
--------------	---	------------

## Inhalt

### I.

**Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBl. NW.) aufgenommen werden.**

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
23723	1. 9. 1972	RdErl. d. Innenministers Bestimmungen über die Förderung des Baues von Wohnheimen im Lande Nordrhein-Westfalen — Wohn- heimbestimmungen 1973 — . . . . .	1652

## I.

23723

**Bestimmungen über die Förderung des Baues  
von Wohnheimen im Lande Nordrhein-Westfalen  
— Wohnheimbestimmungen 1973 —**

RdErl. d. Innenministers v. 1. 9. 1972 —  
VI A 4 — 4.21 — 2702/72

**A. Allgemeine Grundsätze**

**1. Gegenstand der Förderung**

(1) Nach Maßgabe dieser Bestimmungen darf die Neuschaffung von Heimplätzen in Wohnheimen i. S. des § 15 II. WoBauG gefördert werden, also in Heimen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung für die Dauer dazu bestimmt und geeignet sind, Wohnbedürfnisse zu befriedigen.

(2) Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Arten von Heimen:

**a) Altenheime,**

also Heime zur Wohnraumversorgung verbunden mit einer ständigen wirtschaftlichen und sozialen Betreuung für diejenigen älteren Mitbürger, die zur Führung eines eigenen Haushalts nicht mehr in der Lage, zur Zeit der Aufnahme aber auch nicht pflegebedürftig sind.

Vom Altenheim zu unterscheiden ist das **Altenwohnheim**, das begrifflich eine Zusammenfassung von in sich abgeschlossenen Altenwohnungen in einem Gebäude darstellt, in dem die Bewohner zugleich die Möglichkeit einer Inanspruchnahme wirtschaftlicher und sozialer Betreuung haben und Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden sind. Die Förderung von Altenwohnungen in Altenwohnheimen erfolgt nach Maßgabe der Altenwohnungsbestimmungen 1971 (Anlage 5 z. RdErl. v. 26. 2. 1971 — SMBl. NW. 2370). Sofern die Voraussetzungen der Altenwohnungsbestimmungen nicht erfüllt sind — etwa hinsichtlich der Mindestwohnfläche —, darf eine Förderung nach den Wohnheimbestimmungen 1973 erfolgen.

**b) Schwesternwohnheime**

und sonstige Wohnheime für in der Krankenpflege oder anderen Sozial- bzw. karitativen Berufen tätige Personen. Sollen für diese Personen in einem Gebäude mit Wohnheimcharakter zusammengefaßte **Wohnungen** — also nicht Heimplätze — geschaffen werden, bedarf eine Förderung der Wohnungen nach Maßgabe der Wohnheimbestimmungen anstelle einer Förderung nach den für Wohnungen geltenden Richtlinien der vorherigen Zustimmung des Innenministers.

**c) Schülerwohnheime****d) Wohnheime für körperlich, geistig, oder seelisch Behinderte, soweit sie nicht durch den Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales gefördert werden****e) Arbeitnehmerwohnheime.**

(3) Die Förderung von Studentenwohnheimen erfolgt nicht nach Maßgabe der Wohnheimbestimmungen 1973. Für den Studentenwohnraumbau werden gesonderte Richtlinien erlassen.

**2. Art der Mittel**

(1) Die Finanzierungshilfen des Landes für die Schaffung von Heimplätzen werden in Form öffentlicher oder nicht öffentlicher Baudarlehen (§ 6 II. WoBauG) bewilligt.

(2) Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung besteht nicht.

**3. Entsprechende Anwendung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes**

Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 (WFB 1967 — Anlage 1 z. RdErl. v. 26. 2. 1971 — SMBl. NW.

2370 —) sind auf die Förderung von Wohnheimen entsprechend anzuwenden, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist.

**B. Planung der Bauvorhaben****4. Besondere Lagevoraussetzungen für Alten- und Schwesternwohnheime**

(1) Die Wohnlage darf nicht zu einer Isolierung der alten Mitbürger führen. Altenheime und Altenwohnheime müssen deshalb allgemeinen Wohngebieten zugeordnet und dürfen nur in für diesen Personenkreis angemessener Entfernung von Einkaufsstätten und Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel errichtet werden. Auf dem Baugrundstück sollen Grünflächen mit Sitzgelegenheiten vorgesehen werden, sofern sich nicht in der Nachbarschaft eine öffentliche Grünanlage befindet.

(2) Wohnheime zur Unterbringung von Pflegepersonal (Nr. 1 Abs. 2 Buchst. b) sollen von Krankenhäusern baulich getrennt errichtet werden.

**5. Bautechnische Voraussetzungen**

(1) Die Förderung von Bauvorhaben ist nur bei rationaler Grundrißlösung zulässig, wobei mit möglichst wenig Aufwand an umbautem Raum ein Höchstmaß an Nutzfläche geschaffen werden sollte.

(2) Alle vertretbaren Möglichkeiten der Baukostensenkung sind auszuschöpfen. Heimplätze, deren Kosten unangemessen hoch sind, dürfen nicht gefördert werden (vgl. dazu auch Nr. 13 Abs. 3).

(3) Sofern das Dachgeschoß von Wohnheimen nicht den an ein Vollgeschoß zu stellenden Anforderungen entspricht, soll es nicht zur Unterbringung von Heimplätzen oder Gemeinschaftsräumen vorgesehen werden.

(4) In Altenheimen und Heimen für Behinderte ist die DIN 18025 zu beachten, insbesondere sind die Zufahrt- bzw. Erschließungswege eben und rutschfest auszuführen. Sind Niveauunterschiede nicht zu vermeiden, müssen Rampen mit flachen Neigungen und Handläufen vorgesehen werden.

(5) Die Flure in Altenheimen (einschl. der Abteilung für besondere Betreuung) sowie in Schülerwohnheimen und Wohnheimen für Behinderte sollen mindestens 1,80 m breit sein. Bei den übrigen Wohnheimarten muß die Flurbreite mindestens 1,50 m betragen, bei kurzen Stich- und Nebenfluren können diese Maße bis zu 10 v. H. unterschritten werden. Die Flure sollen gut belichtet oder beleuchtet sein. Die Bauvorhaben sind so zu planen, daß übermäßig lange Flure vermieden werden. Bei Altenheimen und Wohnheimen für Behinderte sind auf den Fluren beidseitig Handläufe anzuordnen.

(6) Geschoßtreppen dürfen nicht gewandelt sein und müssen ein Zwischenpodest haben. In Altenheimen und Wohnheimen für Behinderte darf die Auftrittsweite der Stufen 30 cm Tiefe nicht unter- und die Stufenhöhe 16 cm nicht überschreiten. In diesen Wohnheimen sind auf Treppen und Podesten außerdem beidseitig Handläufe anzubringen. Die Handläufe sollen ganz zu umfassen sein.

(7) In Altenheimen und Wohnheimen für Behinderte muß das 1. Obergeschoß, in Schwestern- und Personalwohnheimen (Nr. 1 Abs. 2 Buchst. b) das 2. Obergeschoß mit einem Aufzug zu erreichen sein. Die Kabine wenigstens eines Aufzuges in Altenheimen und Wohnheimen für Behinderte muß mindestens 1,40/2,10 m groß sein, um einen Krankentransport in horizontaler Lage zu ermöglichen. Der Stauraum vor den Aufzügen ist ausreichend zu bemessen und soll im Bereich der Treppenanlage vorgesehen werden.

(8) Alle Türen dürfen ein liches Maß von 0,75 m — in Altenheimen und Wohnheimen für Behinderte von 0,85 m — nicht unterschreiten. In der Abteilung für besondere Betreuung des Altenheimes ist — je nach Flurbreite — mindestens eine Breite von 1 m bis 1,10 m vorzusehen.

**6. Raumprogramm**

(1) In Altenheimen, Schwestern- und Personalwohnheimen (Nr. 1 Abs. 2 Buchst. b) sind grundsätzlich nur Einbettzimmer bzw. -appartements vorzusehen. Zweibettzimmer und -appartements dürfen aber gefördert werden:

- a) in Altenheimen zur Unterbringung von Ehepaaren und in der Abteilung für besondere Betreuung. Die Abteilung für besondere Betreuung darf nach diesen Bestimmungen nur gefördert werden, wenn sie nicht mehr als 30 v. H. aller Plätze des Hauses umfaßt.
- b) in Wohnheimen der in Nr. 1 Abs. 2 Buchst. b) bezeichneten Art zur Unterbringung von Schwesternschülerinnen, -vorschülerinnen und junglichem Pflegepersonal.

In Heimen der in Nr. 1 Abs. 2 Buchst. c) bis e) bezeichneten Art dürfen Mehrbettzimmer mit im Höchstfall bis zu 4 Betten gefördert werden.

(2) Für Plätze in Altenheimen sind mindestens folgende Räume vorzusehen:

Vorraum, Wohnschlafzimmer, Sanitärraum sowie Freisitz, Balkon oder Loggia. Ist der Platz in einem Altenheim für die Unterbringung von 2 Personen geplant, darf er kein Wohnschlafzimmer, sondern muß ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer aufweisen. Eine Ausnahme ist nur in der Abteilung für besondere Betreuung zulässig. Die Mindestvoraussetzungen für das Raumprogramm sind der Anlage 1 zu entnehmen. Wohnschlafzimmer bzw. Wohnzimmer müssen so angeordnet sein, daß sie ausreichend besonnt sind und ihre Lage im Gebäude möglichst einen Ausblick auf die Straße zuläßt.

(3) Für Schwestern- und Personalwohnheime (Nr. 1 Abs. 2 Buchst. b) gelten — mit Ausnahme der speziell für Altenheime bestimmten Einrichtungsgegenstände — die in Absatz 2 genannten Mindestvoraussetzungen.

(4) Soweit in Heimen der in Nr. 1 Abs. 2 Buchst. b) bezeichneten Art Heimplätze für Schwesternschülerinnen, -vorschülerinnen oder jungliches Pflegepersonal bestimmt sind und bei allen Wohnheimen der in Nr. 1 Abs. 2 Buchst. c) bis e) genannten Arten darf das Wohnschlafzimmer für eine einzelne Person 12 qm, für 2 oder mehr Personen 8 qm je Person nicht unterschreiten. Dabei bleibt die Wohnfläche von Loggien, Balkonen und Freisitzen außer Betracht.

(5) Ledigenwohnheime i. S. der Nr. 1 Abs. 2 Buchst. e) müssen so geplant werden, daß sie ohne aufwendige Umbauarbeiten als Wohnungen verwendbar sind.

**7. Besondere Ausstattungsvoraussetzungen**

(1) Sofern nach diesen Bestimmungen keine weitergehenden Forderungen gestellt werden, sind die Wohnschlafzimmer mit Kalt- und Warmwasser auszustatten.

(2) Soweit den Wohnschlafzimmern keine Naßzellen zugeordnet werden, ist eine im Verhältnis zur Gesamtzahl der Heimplätze genügend große Zahl an WC's, Duschen und/oder Bädern in den einzelnen Wohngeschossen vorzusehen.

(3) Für Altenheime ist die Zentralheizung auf 22 ° Raumtemperatur zu berechnen, Heizkörper und Rohrleitungen sind so anzuordnen, daß sie außerhalb der Mindeststellflächen und -bewegungsflächen liegen. Ein über die Mindestforderungen von DIN 4108 und DIN 4109 hinausgehender Wärme- und Schallschutz wird empfohlen.

**8. Gemeinschaftsräume und -anlagen**

(1) In Altenheimen und Heimen für Behinderte sind Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung (z. B. Räume zur Einnahme der Mahlzeiten und zur Pflege der Geselligkeit, Wandelgänge, Teeküchen, Waschanlagen,

Trockenräume, Therapieräume, Abstellräume), Räume zur Wirtschaftsführung und Räume für das Personal vorzusehen.

(2) In allen Wohnheimen sollen ein oder mehrere ausreichende Tagesräume und in den einzelnen Wohngeschossen eine Teeküche vorgesehen werden. Personal- und Wirtschaftsräume sind je nach Bedarf zu schaffen.

**C. Finanzierung**

**9. Eigenleistung**

Zur Deckung der Gesamtkosten hat der Bauherr eine angemessene Eigenleistung zu erbringen. Als angemessen kann eine Eigenleistung von mindestens 10 v. H. der Gesamtkosten angesehen werden.

**10. Höhe der Baudarlehen des Landes**

(1) Bei Altenheimen:

- a) je Ein-Person-Zimmer 22 000,— DM, dazu bei Schaffung
  - aa) einer Schlafnische 1 500,— DM
  - bb) eines Schlafzimmers 2 500,— DM;
- b) bei Neuschaffung eines Zwei-Personen-Appartements Zuschlag zu a) 1 500,— DM;
- c) in der Abteilung für besondere Betreuung je Heimplatz 14 000,— DM.

(2) Bei Schwestern- und Personalwohnheimen:

- a) je Wohnschlafzimmer 20 500,— DM, dazu bei Schaffung
  - aa) einer Schlafnische 1 500,— DM
  - bb) eines Schlafzimmers 2 500,— DM;
- b) Zuschlag zu a) bei Schaffung eines Kinderzimmers von mindestens 8 qm Wohnfläche für Schwestern mit Kind neben einem Schlafzimmer oder einer Schlafnische 3 500,— DM;
- c) bei Heimplätzen für Schwesternschülerinnen, -vorschülerinnen und jungliches Pflegepersonal für Ein- und Zweibettzimmer mit einer Wohnfläche ab 16 qm 17 000,— DM für Einbettzimmer mit einer Wohnfläche ab 12 qm 14 000,— DM.

(3) Bei Wohnheimen für Schüler je Heimplatz 8 000,— DM.

(4) Bei Wohnheimen für Behinderte wird die Höhe des Förderungsbetrages durch den Innenminister im Einzelfall festgelegt.

(5) Bei Ledigenwohnheimen  
Aus Mitteln der Bundesanstalt für Arbeit (vgl. Nr. 16)

- a) für Jugendwohnheime je Heimplatz 8 000,— DM
- b) Wohnheime für deutsche Arbeitnehmer je Heimplatz 6 000,— DM
- c) Wohnheime für ausländische Arbeitnehmer je Heimplatz 4 500,— DM.

(6) Werden Heimplätze durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude neugeschaffen (§ 17 II. WoBauG), gelten die vorstehenden Sätze mit der Maßgabe, daß das Baudarlehen 50 v. H. der Baukosten (DIN 276) nicht überschreiten darf.

(7) Zur anteiligen Deckung der Kosten für Personenaufzüge darf das Baudarlehen um bis zu 50 v. H. der für den maschinentechnischen Teil einschließlich Fahrkorb entstehenden Kosten, höchstens jedoch

- a) für 4- bis 6-Personen-Aufzüge um bis zu 10 000,— DM

lage 1

- b) für Aufzüge zum Transport liegender Personen um bis zu 12 000,— DM je Aufzug erhöht werden. Bei Gebäuden mit mehr als 4 Geschossen kann dem sich hiernach errechneten Betrag ab 4. Obergeschoß ein weiterer Betrag von 500,— DM je Geschöß zugeschlagen werden.

### 11. Bundesfinanzierungshilfen

(1) Nach den Richtlinien des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen vom 30. 12. 1971 (GMBl. 1972 S. 165/BAz 1972 Nr. 32) können im Rahmen verfügbarer Mittel Bundesdarlehen für Altenheime bis zu folgender Höhe gewährt werden:

- |   |            |
|---|------------|
| a) für Ein-Personen-Zimmer                              | 2 500,— DM |
| b) für Zwei-Personen-Zimmer                             | 3 000,— DM |
| Zuschlag zu a) bzw. b)                                  |            |
| für ein Schlafzimmer                                    | 2 000,— DM |
| für eine Schlafnische                                   | 800,— DM   |
| für ein(e) Bad/Dusche                                   | 1 000,— DM |
| für eine(n) Loggia/Balkon oder einen gedeckten Freisitz | 500,— DM.  |

(2) Für Schwestern- und Personalwohnheime (Nr. 1 Abs. 2 Buchst. b) können Bundesmittel bis zu folgender Höhe beantragt werden:

- |  |            |
|--|------------|
| für Einbettzimmer<br>— bei Ausstattung mit WC/Dusche/Bad und Kochnische —              | 2 500,— DM |
| für Einbettzimmer<br>— bei Ausstattung mit WC und Dusche/Bad —                         | 2 000,— DM |
| für Einbettzimmer<br>— bei Ausstattung mit WC, aber ohne Dusche/Bad —                  | 1 500,— DM |
| für Zweibettzimmer<br>— bei Ausstattung mit WC/Dusche/Bad —<br>je Heimplatz            | 1 250,— DM |
| für Zweibettzimmer<br>— bei Ausstattung mit WC, aber ohne Dusche/Bad —<br>je Heimplatz | 1 000,— DM |

### 12. Förderung von Heimplätzen für das Personal und von Personalwohnungen

(1) Heimplätze für das Personal der in Nr. 1 Abs. 2 Buchst. a) bis d) genannten Heime können in der zur Betreuung der Heimbewohner unbedingt benötigten Zahl nach Maßgabe dieser Bestimmungen gefördert werden. Die Förderungssätze für die jeweilige Heimart gelten — bei Vorliegen der einzelnen Voraussetzungen — entsprechend. Das gilt auch für die Bundesmittel nach Nr. 11.

(2) Die für das Betreuungspersonal in Wohnheimen der in Nr. 1 Abs. 2 Buchst. a) bis e) bezeichneten Art erforderlichen **Wohnungen** dürfen mit Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen aus **nicht öffentlichen Mitteln** des Landes gefördert werden. Die Höhe der Baudarlehen ist Nr. 4 Abs. 4 der Darlehenssatzbestimmungen 1970 (Anlage 4 z. RdErl. v. 26. 2. 1971 — SMBl. NW. 2370), die Höhe der Aufwendungsdarlehen Nr. 4 Abs. 3 der Aufwendungsdarlehensbestimmungen 1972 (Anlage 3 z. RdErl. v. 26. 2. 1971 — SMBl. NW. 2370) zu entnehmen.

### 13. Nutzung und Nutzungsentgelt

(1) Gemäß § 20 WoBindG 1965 gelten die Vorschriften des Gesetzes nicht für öffentlich geförderte Wohnheime. Demnach darf ein Heimplatz einem Interessenten auch ohne Vorlage einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten Wohnungsbau eingeräumt werden. Da öffentliche Wohnungsbaumittel jedoch grundsätzlich für den nach § 25 II. WoBauG begünstigten Personenkreis bestimmt

sind, hat der Verfügungsberechtigte bei der Vergabe von Plätzen in Heimen der in Nr. 1 Abs. 2 Buchst. a), b) und e) bezeichneten Art einkommensschwächere Bewerber, die die Voraussetzungen nach § 25 II. WoBauG erfüllen, vorrangig zu berücksichtigen.

(2) Für die Nutzung der Heimplätze darf kein höheres Entgelt gefordert werden, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist.

(3) Die Förderung von Wohnheimen ist nur zulässig, sofern die veranschlagte Belastung für die Heimbewohner als auf Dauer tragbar erscheint. Dabei dient die in Nr. 16 WFB 1967 genannte Höchstdurchschnittsmiete für den Teil des Nutzungsentgelts, der auf die bloße Wohnraumüberlassung entfällt, als Anhalt.

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind bei der Aufstellung der Gesamtkosten die Kosten für Räume und Ausstattungen, die nicht zum allgemeinen Standard eines Wohnheimes gehören oder nicht zum unmittelbaren Betrieb des Wohnheimes erforderlich sind, gesondert auszuweisen. Entsprechend ist im Finanzierungsplan zu verfahren. Kapital- und Bewirtschaftungskosten für diese Maßnahmen dürfen nicht in das Nutzungsentgelt einbezogen werden.

### D. Verfahren, dingliche Sicherung; Sonderregelung für Ledigenwohnheime

#### 14. Antragstellung, Vorprüfung der Anträge

(1) Der Antrag ist nach dem als Anlage 2 beigefügten Muster bei der Bewilligungsbehörde (Nr. 68 WFB 1967) zu stellen. Die Bewilligungsbehörde hat den vom Bauherrn eingereichten Antrag vorzuprüfen und sodann, sofern das Bauvorhaben nach dem Ergebnis der Vorprüfung förderungsfähig ist, die Zuteilung der zulässigen Mittel (einschließlich der Bundeswohnungsbaumittel) bei dem Innenminister anzufordern, der über den Einsatz der Mittel nach Anhörung der Spitzenverbände der freien Wohlfahrtspflege — bei Altenheimen und Heimen der in Nr. 1 Abs. 2 Buchst. b) und d) genannten Art nach Einholung einer Stellungnahme des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales — entscheidet.

(2) Im Begleitbericht zu jedem Zuteilungsantrag ist zur Bedarfsfrage eingehend Stellung zu nehmen. Der Bericht ist in zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Bei Altenheimen ist darin mitzuteilen, wieviel Plätze in Altenheimen sowie Altenpflegeheimen und wieviel Altenwohnungen am Ort des Bauvorhabens bereits vorhanden sind. Für Bauvorhaben zur Unterbringung von Schwestern und Personal im Krankenpflegedienst ist die Stellungnahme des Regierungspräsidenten — Medizinaldezernat — beizufügen.

(3) Für jedes Bauvorhaben, dessen Bauherr einem Spitzenverband der freien Wohlfahrtspflege angeschlossen ist, ist die Stellungnahme des Spitzenverbandes beizufügen.

(4) In allen Fällen, in denen auch Bundesmittel angefordert werden, ist eine weitere Abschrift des Berichtes vorzulegen. Außerdem sind folgende Antragsunterlagen in **einfacher** Ausfertigung beizufügen:

- ein Exemplar des Antrages (Anlage 2)
- Lageplan
- ein Satz Bauzeichnungen.
- Baubeschreibung
- Wohnflächenberechnung.

(5) Dem Antrag auf Mittelzuteilung für den Bau von Schülerwohnheimen ist die Stellungnahme der Schulabteilung des Regierungspräsidenten bzw. des Schulkollegiums beizufügen. Eine Zweitausfertigung der Mittelbeanforderung nebst Unterlagen ist dem Kultusministerium zu übersenden, unabhängig davon, ob zur Mitfinanzierung des Bauvorhabens Landesjugendplanmittel vorgesehen sind oder nicht. Über die Ver-

planung und Zuteilung der jeweils verfügbaren Mittel zugunsten der von den Bewilligungsbehörden benannten Bauvorhaben wird vom Innenminister im Benehmen mit dem Kultusminister entschieden.

Anlage 3 (6) Für den Bewilligungsbescheid ist das als Anlage 3 beigelegte Muster zu verwenden.

#### 15. Sicherung der Baudarlehen

Die dingliche Sicherung des Baudarlehens gemäß Nr. 76 WFB 1967 ist in den Fällen, in denen eine öffentlich-rechtliche Körperschaft Darlehensnehmer ist oder eine öffentlich-rechtliche Körperschaft für den Darlehensnehmer die selbstschuldnerische Bürgschaft übernimmt, nicht erforderlich.

#### 16. Sonderbestimmungen für Ledigenwohnheime (Nr. 1 Abs. 2 Buchst. e)

(1) Zur Förderung des Baues von Ledigenwohnheimen für deutsche und ausländische Arbeitnehmer werden Mittel der Bundesanstalt für Arbeit eingesetzt. Für diese Bauvorhaben sind zu beachten:

a) Anordnung des Verwaltungsrates der Bundesanstalt für Arbeit über die Förderung der Errichtung von Arbeitnehmer- und Jugendwohnheimen v. 2. 7. 1970,

b) Grundsätze des Vorstandes der Bundesanstalt für Arbeit über die Förderung der Errichtung von Unterkünften für ausländische Arbeitnehmer v. 14. 7. 1971.

Anlagen  
4 u. 5

Soweit die Sonderbestimmungen der Bundesanstalt, die als Anlagen 4 und 5 beigelegt sind, Abweichungen von den Wohnheimbestimmungen enthalten, sind die Sonderbestimmungen maßgebend. Für die Tilgung jedoch — insoweit abweichend von den Bestimmungen der Bundesanstalt — Nr. 43 WFB 1967. Als Anlage 6 sind die für Unterkünfte ausländischer Arbeitnehmer zu beachtenden Richtlinien des Bundesministers für Arbeit und Sozialordnung v. 29. 3. 1971 beigelegt.

Anlage 6

(2) Die Bewilligungsbehörde hat nach Prüfung der ihr vom Bauherrn vorgelegten Antragsunterlagen diese in zweifacher Ausfertigung unter Beifügung ihrer Stellungnahme dem örtlich zuständigen Arbeitsamt zu übersenden.

Das Arbeitsamt leitet die Antragsunterlagen an den Präsidenten des Landesarbeitsamtes weiter. Das Landesarbeitsamt erteilt sodann gegebenenfalls dem Bauherrn über die in Aussicht genommene Förderung des Bauvorhabens einen „Förderungsbescheid“. Durchschriften hiervon nebst Antragsunterlagen erhalten die Bewilligungsbehörden und der Innenminister. Dieser teilt sodann die für das Bauvorhaben vorgesehenen Mittel der Bewilligungsbehörde zu.

### E. Schlußbestimmungen

#### 17. Ausnahmegenehmigungen

Abweichungen von zwingenden Bestimmungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Innenministers.

#### 18. Inkrafttreten

(1) Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. Januar 1973 in Kraft. Die Regelung der Nr. 11 darf abweichend hiervon bereits auf Bauvorhaben Anwendung finden, für die nach dem 31. 12. 1971 erstmalig öffentliche Mittel bewilligt wurden, sofern die Voraussetzungen nach diesen Bestimmungen erfüllt sind.

(2) Mit Wirkung vom 1. Januar 1973 treten außer Kraft:

a) RdErl. v. 20. 1. 1969 — SMBl. NW. 23723

b) RdErl. v. 8. 5. 1969 — SMBl. NW. 23723.

## Raumprogramm Altenheime

1. Der einzelne Wohnplatz zur Unterbringung einer Person muß mindestens folgende Räume umfassen:

Vorraum

Wohnschlafzimmer

Sanitärraum

Loggia, Balkon oder Freisitz

### 1.1 Vorraum

Der Vorraum darf die Abmessung 1,25 m x 1,25 m<sup>1)</sup> nicht unterschreiten. Für die Mantelablage ist eine freie Wandfläche von mindestens 100 cm Breite nachzuweisen.

### 1.2 Wohnschlafzimmer

1.21 Das Wohnschlafzimmer muß mindestens 16 qm<sup>1)</sup> groß sein.

1.22 Bei einer Trennung in Wohnzimmer einerseits und Schlafzimmer bzw. Schlafnische andererseits muß das Wohnzimmer mindestens 16 qm groß sein; für das Schlafzimmer bzw. die Schlafnische gelten folgende Mindeststellflächen:

Ein-Personen-Wohnungen

- |                       |                         |                      |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 1) 1 Bett             | $b = 205 \text{ cm}$    | $t = 100 \text{ cm}$ |
| 2) 1 Schrank          | $b \geq 110 \text{ cm}$ | $t = 65 \text{ cm}$  |
| 3) 1 tischhohes Möbel | $b \geq 110 \text{ cm}$ | $t = 55 \text{ cm}$  |

Zwei-Personen-Wohnungen

- |                       |                         |                      |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 1) 2 Betten je        | $b = 205 \text{ cm}$    | $t = 100 \text{ cm}$ |
| 2) 1 Schrank          | $b \geq 220 \text{ cm}$ | $t = 65 \text{ cm}$  |
| 3) 1 tischhohes Möbel | $b \geq 110 \text{ cm}$ | $t = 55 \text{ cm}$  |

Die Bewegungsflächen vor den Stellflächen müssen

- so breit wie die Stellflächen<sup>2)</sup> und
- mindestens 70 cm<sup>3)</sup> tief sein.

Zwischen Stellflächen und Wänden sind 5 cm Abstand einzuhalten. Bei Wänden, deren Rohbaumaße zugleich Ausbaumaße sind, genügt ein Abstand von 3 cm.

### 1.3 Sanitärraum

folgende Ausstattung ist mindestens einzubauen:

- |  |                        |                               |
|--|------------------------|-------------------------------|
| 1) Waschtisch                            | $b \geq 55 \text{ cm}$ | $t \geq 45 \text{ cm}$        |
| 2) Spülklosett                           | $b = 40 \text{ cm}$    | $t = \text{nach Fabrikat}^4)$ |
| 3) Altersgerechte Bade- oder Brausewanne |                        |                               |

Die Bewegungsflächen vor den Ausstattungsteilen müssen

- so breit wie die Ausstattungsteile<sup>5)</sup> und
- mindestens 75 cm tief sein.

<sup>1)</sup> Es ist von Rohbaumaßen auszugehen.

<sup>2)</sup> Bei L-förmiger Anordnung der Stellflächen von Bett und tischhohem Möbel genügt vor dem Bett eine Bewegungsfläche von  $\geq 150 \text{ cm}$  Breite.

<sup>3)</sup> Erwünscht sind  $\geq 90 \text{ cm}$ .

<sup>4)</sup> Rechnerisch sind 65 cm – gemessen von der Vorderkante des Spülklosetts bis zur dahinterliegenden Wand – anzunehmen.

<sup>5)</sup> Vor der Wanne genügt eine Bewegungsflächenbreite von  $\geq 90 \text{ cm}$ .

Zwischen der Seitenkante eines Waschtisches und einer Wand müssen mindestens 20 cm Abstand vorhanden sein. Dieser Abstand ist der Breite der vor dem Waschtisch erforderlichen Bewegungsfläche hinzuzurechnen.

Seitlich des Spülklosetts müssen zu anderen Ausstattungsteilen oder zu Wänden mindestens 25 cm Abstand vorhanden sein. Dieser Abstand ist der Breite der vor dem Spülklosett erforderlichen Bewegungsfläche hinzuzurechnen.

Die Tür muß nach außen aufschlagen.

Der Fußbodenbelag muß rutschfest sein.

Neben dem Spülklosett und im Bereich der Dusche/Badewanne sind Haltegriffe anzubringen.

Der Sanitärraum ist mit einer Rufanlage auszustatten.

2. Falls ein Wohnplatz in einem Altenheim für die Unterbringung von 2 Personen<sup>6)</sup> geplant wird, muß er mindestens folgende Räume aufweisen:

Vorraum

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Sanitärraum

Loggia, Balkon oder Freisitz

2.1 Das Wohnzimmer muß mindestens 18 qm groß sein.

2.2 Für den Vorraum gilt 1.1, für das Schlafzimmer 1.22 und für den Sanitärraum 1.3.

---

<sup>6)</sup> Gilt — mit Ausnahme von 2.1 — nicht für Heimplätze in der Abteilung für besondere Betreuung.

I. Baugrundstück: .....  
(Ort; Straße, Nr.)

II. Bauherr: .....  
(Name) (Beruf)  
.....  
(Fernruf) (Anschrift)  
.....  
(Bankkonto)

III. Betreuer/Beauftragter: .....  
(Name/Firma)  
.....  
(Fernruf) (Anschrift)

IV. Planverfasser: .....  
(Name) (Fernruf) (Anschrift)

An ....., den .....

.....  
(Bewilligungsbehörde)

in .....

über .....

.....  
(Gemeinde/Amt)

## Antrag

auf Gewährung von öffentlichen/nicht öffentlichen<sup>1)</sup> Mitteln  
für den Bau von Wohnheimen

### A.

1. Zur Schaffung von ..... Heimplätzen und ..... Wohnung.....<sup>1)</sup>  
durch — Neubau — Wiederaufbau — Wiederherstellung — Ausbau — Erweiterung —<sup>1)</sup> eines ..... heimes  
auf dem unter B 1 näher bezeichneten Baugrundstück, in der unter B 2 und der anliegenden Baubeschreibung beschriebenen Art, zu den unter C I angegebenen Gesamtkosten, der unter C II aufgeführten Finanzierung und mit den unter C III angegebenen Aufwendungen werden hiermit beantragt:

#### Aus Landesmitteln

ein öffentliches/nicht öffentliches<sup>1)</sup> Baudarlehen

für ..... Heimplätze von insgesamt ..... DM<sup>2)</sup>

ein nicht öffentliches Baudarlehen

für ..... Personalwohnungen mit ..... qm Wohnfläche von insgesamt ..... DM<sup>2)</sup>

dazu für die Personalwohnungen ein nicht öffentliches Aufwendungsdarlehen von jährlich ..... DM

#### Aus Bundesmitteln

ein öffentliches Baudarlehen

für ..... Heimplätze von insgesamt ..... DM<sup>2)</sup>

2. Mit den Bauarbeiten — soll voraussichtlich begonnen werden — ist begonnen worden —<sup>1)</sup> am .....

Voraussichtliche Dauer der Bauzeit: .....

Die bauaufsichtliche Genehmigung ist — beantragt — erteilt —

am ..... von .....

Aktenzeichen: .....

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes ist zu streichen.

<sup>2)</sup> Eine genaue Einzelberechnung unter Angabe der jeweils maßgeblichen Nummer der Wohnheimbestimmungen 1973 ist als Anlage beizufügen.

**B.**

**Grundstücks- und Gebäudebeschreibung**

**1. Baugrundstück**

Lage des Baugrundstücks (Ort, Straße, Nr.) .....

Erbbau-/Grundbuch des Amtsgerichts .....

für ..... Band ..... Blatt .....

Gemarkung ..... Flur .....

Parzelle(n) Nr. ....

Größe des Baugrundstücks: a) überbaute Fläche ..... qm

b) dazugehörige, nicht überbaute Fläche ..... qm

insgesamt ..... qm

In b) enthaltene, als Straßenland abzutretende Fläche ..... qm

Das Baugrundstück ist — noch nicht — Eigentum des Bauherrn.

Ein Kaufvertrag über das Baugrundstück — wurde — wird — am ..... abgeschlossen.<sup>1)</sup>

Zugunsten des Bauherrn — wurde — wird — am ..... ein Erbbaurecht an dem

Baugrundstück, dessen Eigentümer .....

ist, auf die Dauer von ..... Jahren bestellt.<sup>1)</sup>

**2. Gebäude**

Art: — Wohngrundstück — gemischt-genutztes Grundstück — Geschäftsgrundstück —<sup>1)</sup>

Umfang: .....geschossige Bauweise mit .....% ausgebautem Dachgeschoß.

**3. Neu zu schaffender zu fördernder Wohnraum**

a) Zahl der Heimplätze

..... Plätze in Einbettzimmern

..... Plätze in Zweibettzimmern

..... Plätze in Mehrbettzimmern

b) Flächenberechnung und umbauter Raum

aa) Wohn- und Nutzfläche ..... qm  
(§§ 42, 44 II. BV; DIN 18227 Ziff. 3.4 Buchst. a) u. b))

bb) Verkehrsflächen ..... qm  
(DIN 18227 Ziff. 3. 5. 1)

cc) Flächen für sanitäre Anlagen und soziale Einrichtungen ..... qm  
(DIN 18227 Ziff. 3. 5. 3 und 3.7)

Umbauter Raum ..... cbm

Anteil des umbauten Raumes an den Flächen

zu aa) .....

zu bb) .....

zu cc) .....

**4. Neu zu schaffende oder vorhandene Fläche, die nicht gefördert werden soll**

a) Wohnraum ..... qm = ..... v. H. der Gesamtwohnfläche

b) Geschäftsraum ..... qm

Umbauter Raum zu a) ..... cbm

Umbauter Raum zu b) ..... cbm = ..... v. H. des gesamten umbauten Raumes

Nähere Angaben über die Art der nicht zu fördernden Räume:

.....  
 .....  
 .....



II. Aufstellung der Finanzierungsmittel

	Aufteilung der Finanzierungsmittel			Gesamtbetrag
	auf die geförderten Heimplätze  DM	auf die geförderten Wohnungen  DM	auf den sonstigen Wohn- u. Geschäfts- raum <sup>3)</sup>  DM	
<b>1. Fremdmittel</b>				
1.1 Dinglich gesicherte Fremdmittel (einschließlich öffentlicher Baudarlehen) in der Reihenfolge der dinglichen Sicherung				
1.11 Darlehen d .....				
.....				
1.12 Darlehen d .....				
.....				
1.13 Darlehen d .....				
.....				
1.14 Darlehen d .....				
.....				
1.2 Sonstige Fremdmittel				
1.21 Darlehen d .....				
.....				
1.22 Darlehen d .....				
.....				
2. Nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse				
a) d .....				
b) d .....				
3. <b>Eigenleistungen</b>				
a) Bargeld und Guthaben				
b) Sachleistungen				
c) Gebäuderestwert und Wert vorhandener Gebäudeteile (abzgl. Belastungen)				
d) Wert des Baugrundstücks (abzgl. Belastungen)				
<b>II. Finanzierungsmittel:</b>				



5. Berechnung der Durchschnittsmiete

a) Für die geförderten Heimplätze beträgt die Durchschnittsmiete

..... DM : 12 : ..... qm Wohnfläche = ..... DM/qm/mtl.,

b) Für die geförderten Wohnungen beträgt die Durchschnittsmiete ohne Aufwendungsdarlehen

..... DM : 12 : ..... qm Wohnfläche = ..... DM/qm/mtl.

nach Abzug des Aufwendungsdarlehens

..... DM : 12 : ..... qm Wohnfläche = ..... DM/qm/mtl.

**D.**

Es wird beantragt, die sich nach C 5. Buchstabe b) für die zu fördernde(n) Wohnung(en) ergebende(n) Durchschnittsmiete(n) entsprechend § 72 II. WoBauG zu genehmigen. Gem. § 27 Abs. 4 II. BV wird diese Durchschnittsmiete aus den Aufwendungen unter Außerachtlassung der Betriebskosten ermittelt, die nach den maßgebenden Vorschriften durch Umlagen gedeckt werden können. Es wird ferner beantragt zuzulassen, daß neben der angesetzten Miete zur Deckung umlagefähiger Betriebskosten (§ 20 NMV 1970) Umlagen in folgender Höhe und für folgende Leistungen erhoben werden:

Art der Leistung	monatlich DM	jährlich DM
Umlagen		
1. Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung . . . . .		
2. Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlage und der Versorgung mit Fernwärme . . . . .		
3. Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgung . . . . .		
4. Kosten des Betriebs maschineller Aufzüge . . . . .		
5. Betriebs- und Instandhaltungskosten für maschinelle Wascheinrichtungen . . . . .		
insgesamt		

Die Umlagen sind Vorauszahlungen auf die umlagefähigen Betriebskosten zu Nrn. 1–4; Abrechnung erfolgt am Ende eines Bewirtschaftungszeitraumes. Überzahlte Beträge werden erstattet, Nachforderungen bleiben vorbehalten. Auf den Umlagebetrag zu Nr. 5 sind Vorauszahlungen nicht zulässig.

**E.**

Mir, dem Bauherrn, sind die für die Gewährung von öffentlichen und nicht öffentlichen Mitteln für den Wohnungs- und Wohnheimbau geltenden Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen, namentlich

das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) und seine Durchführungsverordnungen, die Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbau-förderungsbestimmungen 1967 – WFB 1967 – Anlage 1 zum RdErl. v. 26. 2. 1971 – SMBl. NW. 2370 –), die Bestimmungen über die Förderung des Baues von Wohnheimen im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnheimbestimmungen 1973 – RdErl. v. 1. 9. 1972 – SMBl. NW. 23723),

bei einer Förderung von Personalwohnungen:

die Darlehenssatzbestimmungen 1970 – Anlage 4 z. RdErl. v. 26. 2. 1971 –  
– SMBl. NW. 2370 –

und die

Aufwendungsdarlehensbestimmungen 1972 – Anlage 3 z. RdErl. v. 26. 2. 1971 –  
– SMBl. NW. 2370 –

in den am Tage der Antragstellung geltenden Fassungen bekannt.

Ich verpflichte mich,

1. das Bauvorhaben nach Maßgabe der genannten Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen sowie den Bedingungen und Auflagen des auf Grund dieses Antrages erteilten Bewilligungsbescheides durchzuführen, insbesondere
  - a) die bewilligten Mittel nur für das im Antrag genannte Bauvorhaben zu verwenden und
  - b) die geförderten Heimplätze und Wohnungen entsprechend diesen Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen zu verwalten,
2. nach den Vorschriften des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. I S. 449) ein Baubuch zu führen und der Bewilligungsbehörde dieses Baubuch auf Verlangen jederzeit vorzulegen;  
der Bewilligungsbehörde auf Verlangen Nachweise über meine Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie über vorhandenes Eigenkapital vorzulegen und zu gestatten, die etwa für erforderlich gehaltenen Auskünfte insbesondere bei Kreditinstituten und Behörden über meine Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit einzuholen; die Zustimmung zur Auskunftserteilung durch Behörden oder Dritte wird hiermit erteilt.

**F.**

Ich, der Betreuer/Beauftragte, verpflichte mich,

1. die unter E. genannten Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen sowie die Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides zu beachten und die öffentlichen Mittel im Falle ihrer Bewilligung nur für das Bauvorhaben zu verwenden, für dessen Förderung sie beantragt und bewilligt worden sind;
2. mit dem Bauherrn den vorgeschriebenen Bauherren-Betreuer-Vertrag abzuschließen;
3. die Bewilligungsbehörde über alle zu meiner Kenntnis gelangenden, für die Förderung des Bauvorhabens rechtserheblichen Tatsachen zu unterrichten und im Rahmen der nach dem Bauherren-Betreuer-Vertrag bestehenden Vertretungsbefugnis alle Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, zu denen der Bauherr nach dem Bewilligungsbescheid und dem mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzuschließenden Darlehensvertrag verpflichtet ist;
4. der Bewilligungsbehörde und der Wohnungsbauförderungsanstalt jederzeit Auskunft zu erteilen.



(Bewilligungsbehörde)

An

## Bewilligungsbescheid

Nr. ....

in

(Bauaufsichtliche Vorprüfung vom

evtl. Bauschein-Nr. .... Az .....

Betr.: Bauvorhaben in

(Postleitzahl, Ort)

(Straße, Nr.)

Betreuer/Beauftragter:

Fernruf: ..... Anschrift: .....

Bezug: Ihr Antrag vom

### A.

Für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen – und mit ihrer Zustimmung – werden Ihnen hiermit nach Maßgabe Ihres vorbezeichneten Antrages nebst den mit diesem Antrage eingereichten Unterlagen zur Schaffung von

..... Heimplätzen – und ..... einzelnen Wohnung.....<sup>1)</sup>

durch Neubau – Ausbau – Erweiterung –<sup>1)</sup>

auf dem oben bezeichneten, im Erbbau-/Grundbuch<sup>1)</sup> des Amtsgerichts

für

Band

Blatt

Gemarkung

Flur

Parzelle(n) Nr.

eingetragenen – Grundstück – Erbbaurecht –<sup>1)</sup> bewilligt:

1. Ein öffentliches/nicht öffentliches<sup>1)</sup> Baudarlehen aus Landesmitteln für die nachstellige Finanzierung der Heimplätze in der – beantragten –<sup>1)</sup> Höhe von
2. Ein öffentliches Baudarlehen aus Bundesmitteln zur nachstelligen Finanzierung der Heimplätze in der – beantragten –<sup>1)</sup> Höhe von
3. Ein nicht öffentliches Baudarlehen aus Landesmitteln zur nachstelligen Finanzierung der Personalwohnungen in der – beantragten –<sup>1)</sup> Höhe von
4. Ein Aufwendungsdarlehen für Personalwohnungen aus nicht öffentlichen Mitteln in der – beantragten –<sup>1)</sup> Höhe von jährlich

Insgesamt Wohnungsbauittel in Höhe von

(i. W. ....)

DM	Pos. Nr.

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes ist jeweils zu streichen.

**B.**

1. Für die Bewilligung der Wohnungsbaumittel gelten die im Antrag unter Abschnitt E. im einzelnen aufgeführten Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Der Bewilligung der Mittel liegen die Angaben in Ihrem eingangs genannten Antrage und in den diesem Antrage beigefügten Unterlagen zugrunde. Antrag, Bauzeichnungen und Baubeschreibung sowie beigefügte Berechnungsunterlagen sind mit meinem Prüfungsvermerk versehen und werden anliegend in je einem Stück zurückgesandt. Sie bilden einen Bestandteil dieses Bewilligungsbescheides. Von den Antragsunterlagen darf daher ohne meine vorherige Zustimmung nicht abgewichen werden.
2. Die Wohnungsbaumittel (Teil A) werden zu Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus dem Darlehensvertrag ergeben, der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen abzuschließen ist.
3. Die bewilligten Mittel werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Karl-Arnold-Platz 1, ausgezahlt, wenn die in den jeweils geltenden Förderungsbestimmungen vorgesehenen Voraussetzungen für die Auszahlung erfüllt sind.

**C.**

— Gilt nur im Falle der Förderung von Personalwohnungen —

1. Nach der im Antrag enthaltenen Wirtschaftlichkeitsberechnung beträgt die Durchschnittsmiete der mit Aufwendungs-darlehen geförderten Wohnung(en) (nach Abzug von ..... DM je qm Wohnfläche monatlich Aufwendungs-darlehen für den ersten Jahreszeitraum) ..... DM je qm Wohnfläche monatlich.  
Bei der Berechnung der Durchschnittsmiete(n) ist/sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten mit einem Pauschbetrag von ..... DM je qm Wohnfläche und ..... DM je Garage jährlich berücksichtigt worden (§ 27 II. BV — BGBl. I S. 1682).  
Betriebskosten, die nach den für die Ermittlung der Miete maßgebenden Vorschriften durch Umlagen gedeckt werden können, sind in den der Ermittlung dieser Durchschnittsmiete(n) zugrundegelegten Aufwendungen nicht enthalten.
2. Gegen die Erhebung von Vorauszahlungen auf die in Abschnitt D. des Antrages im einzelnen aufgeführten umlagefähigen Betriebskosten bestehen keine Bedenken, sofern diese Vorauszahlungen im Mietvertrag vereinbart werden und eine Abrechnung am Ende des Bewirtschaftungszeitraumes vorgenommen wird.
3. Die unter Nr. 1 angegebene Durchschnittsmiete wird hiermit entsprechend § 72 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG genehmigt. Die Mietgenehmigung erfolgt mit der Maßgabe, daß die erstmalig tatsächlich entstehenden jährlichen Betriebskosten an die Stelle des unter Nr. 1 angesetzten Pauschbetrages treten.
4. Sie haben entsprechend §§ 8a bis 8b WoBindG 1965 die Miete für die einzelnen Wohnungen (Einzelmiete) auf der Grundlage dieser Durchschnittsmiete unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen. Der Durchschnitt der Einzelmieten muß der Durchschnittsmiete entsprechen. Auf Verlangen eines Mieters haben Sie diesem Einsicht in die Unterlagen über die Berechnung der Einzelmieten zu gewähren.

**D.**

1. Sie sind verpflichtet, in Höhe des Gesamtbetrages der nach Teil A bewilligten Baudarlehen sowie des achtfachen Betrages des bewilligten Aufwendungsdarlehens ein Schuldversprechen abzugeben in der Weise, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB), und die Forderung aus diesem Schuldversprechen durch Eintragung einer Hypothek in dem unter Teil A näher bezeichneten Grundbuch dinglich zu sichern. Sie haben dieser Hypothek den grundbuchlichen Rang unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

zu verschaffen.

Bei der/den einzutragenden Hypothek(en) und den ihr in Abteilung III des Grundbuches der Grundbücher vorgehenden Rechten sind Löschungsvormerkungen zugunsten der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen einzutragen.

Sofern es sich bei den vorrangigen Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, haben Sie Ihre gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche auf Rückgewähr (Übertragung, Verzicht, Aufhebung) der vorrangigen Grundschulden oder auf Teile derselben abzutreten. Soweit zu diesem Zeitpunkt bereits wirksame Zessionen bestehen, haben Sie Ihre Ansprüche auf Rückübertragung Ihrer Rückgewährungsansprüche abzutreten.

2. Es darf kein Bergschadenverzicht vereinbart bzw. im Grundbuch eingetragen sein, der über einen Minderwertverzicht in Höhe von 10 v. H. des Verkehrswertes des Grundstücks einschließlich vorhandener Baulichkeiten hinausgeht. Ein hier-nach zulässiger Bergschadenminderwertverzicht muß den grundbuchlichen Rang nach den unter Nr. 1 bezeichneten Hypotheken zur Sicherung der Forderungen aus Schuldversprechen einnehmen.
3. Sie sind ferner verpflichtet, zu veranlassen, daß die etwa auf dem Grundstück/<sup>1)</sup> Erbbaurecht als öffentliche Last ruhende Abgabeschuld der Hypothekengewinnabgabe (§§ 91 ff LAG) in einem Verfahren nach § 104 LAG in voller Höhe in Fortfall kommt, oder daß — soweit dies nicht möglich ist — den Grundpfandrechten zur Sicherung der Fremdmittel und den vorstehend genannten Hypotheken zur Sicherung der Forderungen aus Schuldversprechen das Befriedigungsvorrecht gemäß § 116 LAG eingeräumt wird. Die Auszahlung der zweiten Rate des bewilligten öffentlichen Baudarlehens ist unter anderem auch von dem Nachweis abhängig, daß die Erklärung der mit der Verwaltung der Hypothekengewinnabgabe beauftragten Stelle über die Einräumung des Befriedigungsvorrechts dem Grundbuchamt eingereicht worden ist<sup>1)</sup>.
4. Sie sind weiterhin verpflichtet, bei einem Kreditinstitut ein Baugeldkonto einzurichten und darüber nur gemeinsam mit Ihrem Architekten zu verfügen sowie auf dieses Konto alle zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens bestimmten Finanzierungsmittel einzuzahlen und einzahlen zu lassen und den gesamten Zahlungsverkehr über dieses Konto abzuwickeln.

#### E.

1. Vor Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden.
2. Vorausgesetzt, daß die bauaufsichtliche Genehmigung durch Bauschein erteilt worden ist und daß alle zur Finanzierung des Bauvorhabens vorgesehenen, dinglich zu sichernden Finanzierungsmittel in der vereinbarten grundbuchlichen Rangfolge in das Grundbuch eingetragen worden sind, ist mit den Bauarbeiten spätestens am ..... zu beginnen.
3. Das Bauvorhaben ist spätestens bis zum ..... fertigzustellen. Ist die Fertigstellung des Bauvorhabens zu diesem Termin aus einem Grunde unmöglich, der von Ihnen nicht zu vertreten ist, so haben Sie unverzüglich eine Verlängerung des Fertigstellungstermins zu beantragen. Der Antrag auf Verlängerung des Fertigstellungstermins ist unter Angabe der Gründe für die Verzögerung spätestens einen Monat vor Ablauf der in Satz 1 festgesetzten Frist einzureichen. Bei Bauzeitüberschreitungen kann nach Maßgabe der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abgeschlossenen Verträge eine Vertragsstrafe gefordert werden.
4. Es bleibt vorbehalten, diesen Bewilligungsbescheid nach Ablauf von ..... Monaten aufzuheben, wenn nicht innerhalb dieser Frist die für die Auszahlung der ersten Darlehensrate erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind.  
Dieser Bewilligungsbescheid kann widerrufen werden, wenn Sie
  - a) der Bewilligungsbehörde oder — bei Neubauvorhaben — der vorprüfenden Stelle vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht haben, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind;

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes ist jeweils zu streichen.

b) Auflagen und Bedingungen dieses Bewilligungsbescheides nicht erfüllen, insbesondere wenn

- aa) mit den Bauarbeiten nicht innerhalb der in Nr. 2 festgesetzten Frist auf der Baustelle begonnen ist,
- bb) von den der Bewilligung zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung ohne meine Zustimmung wesentlich abgewichen wird,
- cc) erhebliche Verstöße gegen Ihre Pflicht zur Anwendung der Wohnungsbaunormen festgestellt werden,
- dd) das Baubuch – in den Fällen der Nr. 19 Abs. 4 Satz 2 WFB 1967 die dort angeführten Unterlagen – nicht ordnungsgemäß geführt oder die Vorlage des Baubuchs – in den Fällen der Nr. 19 Abs. 4 Satz 2 WFB 1967 die Einsichtnahme in die dort angeführten Unterlagen – verweigert wird,
- ee) der Bauherr/Betreuer/Beauftragte bereits vor der Bewilligung erkennen mußte, daß eine Überschreitung der veranschlagten Gesamtkosten, Finanzierung und damit des Durchschnittsentgelts nicht zu vermeiden war.

Ich weise ferner darauf hin, daß sich der Innenminister ausdrücklich die Befugnis vorbehalten hat, die Durchführung des Bauvorhabens nachzuprüfen und – soweit erforderlich – auch von sich aus einzuschreiten, namentlich anzuordnen, daß die Auszahlung der Raten des öffentlichen Baudarlehens bis zur Behebung der getroffenen Beanstandungen ausgesetzt wird, daß erhöhte Zinsen erhoben werden und daß erforderlichenfalls dieser Bewilligungsbescheid widerrufen oder die Verträge und die Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel gekündigt werden.

Mit der Annahme dieses Bewilligungsbescheides, der Annahme der bewilligten Mittel und der Vollziehung der Verträge erkennen Sie Ihre Verpflichtung zur sofortigen Rückzahlung der Ihnen mit diesem Bewilligungsbescheid bewilligten Mittel für den Fall und insoweit an, wie auf Anordnung des Innenministers dieser Bewilligungsbescheid widerrufen oder die gewährten Darlehen zur Rückzahlung gekündigt werden.

7. Es gelten weiter folgende besondere Bedingungen und Auflagen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

8. Besondere Bemerkungen:

.....

.....

.....

Im Auftrage:

.....

(Unterschrift)

(DS)

Es erhalten:

1. eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages, einem Satz der Bauzeichnungen und der Berechnungsunterlagen (Wohnflächenberechnung, Raummeterberechnung) sowie einer Baubeschreibung
  - a) der Bauherr,
  - b) der Beauftragte/Betreuer,
  - c) die Wohnungsbauförderungsanstalt,
 der auch die Grundbuchblattabschrift, die Katasterhandzeichnung, der Auszug aus dem Liegenschaftsbuch und eine Abschrift des technischen Prüfungsberichtes zu übersenden sind;
2. eine Abschrift des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages die Wohnungsbauförderungsanstalt (Abt. Statistik).

Nichtzutreffendes ist zu streichen.

## Anlage 4

**Anordnung  
des Verwaltungsrates der Bundesanstalt für Arbeit  
über die Förderung der Errichtung von  
Arbeiter- und Jugendwohnheimen  
(A Wohnheime)  
vom 2. Juli 1970**

Der Verwaltungsrat der Bundesanstalt für Arbeit erläßt aufgrund des § 55 Abs. 2 in Verbindung mit § 191 Abs. 3 des Arbeitsförderungsgesetzes (AFG) vom 25. Juni 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 582), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung des Arbeitsförderungsgesetzes vom 22. Dezember 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 2360) mit Genehmigung des Bundesministers für Arbeit und Sozialordnung folgende Anordnung:

## Erster Abschnitt

## Allgemeine Bestimmungen

## § 1

## Ziel der Förderung

Die Bundesanstalt kann die Errichtung von Arbeiter- und Jugendwohnheimen fördern, soweit dies erforderlich ist, um Arbeitnehmern und Berufsanwärtern Arbeits- und Ausbildungsplätze zugänglich zu machen oder der Wirtschaft Arbeitnehmer und Berufsanwärter zuzuführen.

## § 2

## Förderungsfähige Wohnheime

(1) Gefördert wird die Errichtung von:

1. Arbeiterwohnheimen für die Aufnahme folgender Personen, die nur vorübergehend bis zu einer anderweitigen befriedigenden Lösung der Wohnungsfrage am Beschäftigungsort untergebracht werden, vom vollendeten 18. Lebensjahr ab:
  - a) Arbeitnehmer,
  - b) Teilnehmer an Maßnahmen zur beruflichen Fortbildung oder beruflichen Umschulung;
2. Jugendwohnheimen für die Aufnahmen folgender Personen bis zum vollendeten 25. Lebensjahr:
  - a) Auszubildende in Betrieben oder überbetrieblichen Einrichtungen,
  - b) Teilnehmer an berufsvorbereitenden Maßnahmen,
  - c) Teilnehmer an Maßnahmen zur beruflichen Fortbildung oder beruflichen Umschulung,
  - d) sonstige Arbeitnehmer.

(2) Besucher von Ausbildungsstätten für soziale Berufe können in Jugendwohnheimen ohne Altersbegrenzung aufgenommen werden.

## § 3

## Nichtförderungsfähige Wohnheime

Von einer Förderung sind ausgeschlossen:

1. Wohnheime, die gewerbsmäßig betrieben werden,
2. Werkwohnungen, Baracken, transportable oder sonstige Behelfsunterkünfte,
3. die Ersatzbeschaffung von Einrichtungsgegenständen.

## § 4

## Träger von Wohnheimen

(1) Als Träger von Wohnheimen, die von der Bundesanstalt gefördert werden, kommen insbesondere in Betracht

1. juristische Personen des öffentlichen Rechts,
2. Verbände der freien Wohlfahrtspflege,
3. gemeinnützige Vereinigungen,
4. Betriebe.

(2) Die Träger von Wohnheimen müssen sich verpflichten

1. Personen nach § 2 den jeweiligen Bedürfnissen entsprechend aufzunehmen. Einschränkungen nach besonderen Gesichtspunkten (z. B. nach Berufen, Ausbildungsstätten oder Bekanntnissen) sind nicht statthaft;
2. den Bewerbern den Vorzug zu geben, die von der Bundesanstalt vorgeschlagen werden.

(3) Absatz 2 bleibt hinsichtlich Beruf und Ausbildungsstätte außer Betracht, wenn ein Wohnheim eigens für die Aufnahme bestimmter Personen errichtet wird.

## § 5

## Kann-Leistungen

(1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

(2) Zuwendungen (§ 10) können nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt werden.

## § 6

## Geltungsbereich

Gefördert wird die Errichtung von Wohnheimen (§ 2) im Geltungsbereich des Arbeitsförderungsgesetzes.

## § 7

## Beurteilung des Bedarfs

Zuwendungen können gewährt werden, wenn nicht nur vorübergehend ein Bedarf an Heimplätzen für die in § 2 genannten Personen besteht oder zu erwarten ist.

## § 8

## Bauliche Voraussetzungen

(1) Die Wohnheime müssen zeitgemäßen Anforderungen genügen, eine wohnliche Heimsstätte bieten, eine individuelle Lebensführung ermöglichen und bei Jugendlichen auch den pädagogischen Erfordernissen gerecht werden.

(2) Die Belegung der Zimmer ist in der Regel mit höchstens drei Betten vorzusehen. Außerdem müssen ausreichend Gemeinschaftsräume vorhanden sein.

(3) Grundstück und Baulage müssen für die Errichtung von Wohnheimen geeignet und so weit von betrieblichen Anlagen und Einrichtungen räumlich getrennt sein, daß der private Lebensbereich der Heimbewohner gesichert ist.

## § 9

## Sonstige Voraussetzungen

(1) Die Gesamtkosten sollen im Regelfalle für den einzelnen Heimplatz

bei Zweibettzimmern	20 000 DM
bei Einbettzimmern	24 000 DM

nicht übersteigen.

(2) Zuwendungen werden nur gewährt, wenn

1. der Träger in angemessenem Umfang eigene Mittel einsetzt,
2. die Gesamtfinanzierung des Wohnheimes gesichert ist,
3. Förderungsmöglichkeiten durch andere Stellen in angemessenem Umfang genutzt werden.

(3) Bei der Höhe der zu fordernden Eigenbeteiligung (Absatz 2 Nr. 1) sind die finanziellen Verhältnisse des Trägers und der Bedarf an Finanzierungsmitteln ebenso zu berücksichtigen wie das Maß des Interesses der Bundesanstalt für Arbeit an der Errichtung des Wohnheimes.

(4) Zuwendungen können nach Bewilligung als zweckgebundene Mittel auch den Ländern oder öffentlichen Kreditanstalten unter deren Haftung zur Weitergabe an Träger nach § 4 ausgereicht werden.

**Zweiter Abschnitt**

## Umfang und Art der Förderung

## § 10

## Umfang der Förderung

Gefördert werden der Bau und die Einrichtung von Wohngebäuden sowie Umbauten und Erweiterungsbauten. Umbauten werden nur gefördert, wenn dadurch neue Heimplätze geschaffen werden oder die Unterbringung von Heimbewohnern verbessert wird.

## § 11

## Art der Zuwendungen

(1) Zuwendungen können als Darlehen, Zinszuschüsse zur Verbilligung von Fremdmitteln oder als andere Zuschüsse gewährt werden.

(2) Für Bauinvestitionen sollen in der Regel Darlehen oder Zinszuschüsse gewährt werden.

## § 12

## Höhe der Zuwendungen

Die Zuwendungen können bis zu fünfzig vom Hundert der Gesamtkosten für den einzelnen Heimplatz (§ 9 Abs. 1), höchstens jedoch

- |   |          |
|---|----------|
| 1. bei Jugendwohnheimen<br>je Heimplatz       | 8 000 DM |
| 2. bei Arbeitnehmerwohnheimen<br>je Heimplatz | 6 600 DM |

betragen.

## § 13

## Darlehensbedingungen

Die Darlehen sind jährlich mit zwei vom Hundert zu verzinsen und

1. bei Finanzierung von Bauinvestitionen mit mindestens vier vom Hundert,
2. bei Finanzierung von Einrichtungsgegenständen mit mindestens zehn vom Hundert

unter Zuwachs der durch die Tilgung eingesparten Zinsen zu tilgen.

**Dritter Abschnitt**

## Verfahren

## § 14

## Antragstellung

(1) Zuwendungen werden nur auf Antrag gewährt.

(2) Der Antrag ist vor Erteilung des Bauauftrages schriftlich bei dem Arbeitsamt zu stellen, in dessen Bezirk das Wohnheim errichtet werden soll.

## § 15

## Entscheidung über den Antrag

(1) Über den Antrag entscheidet der Präsident der Bundesanstalt. Er hat vorher die Stellungnahme des Verwaltungsausschusses des zuständigen Landesarbeitsamtes einzuholen.

(2) Der Präsident der Bundesanstalt kann eine Befugnis auf die Präsidenten der Landesarbeitsämter übertragen. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Der Bewilligungsbescheid kann Auflagen und Bedingungen enthalten.

## § 16

## Bewilligung und Überwachung

Soweit in dieser Anordnung nichts anderes bestimmt ist, sind der Bewilligung und Zahlung sowie der Abwicklung der Zuwendungen die „Bestimmungen der Bundesanstalt für Arbeit nach § 64 a Abs. 1 RHO für die Be-

willigung und Überwachung von Zuwendungen an Stellen außerhalb der Bundesanstalt (Zuwendungsbestimmungen der BA)“ vom 19. September 1969 zugrunde zu legen.

**Vierter Abschnitt**

## Schlußbestimmungen

## § 17

## Übergangsregelung

Auf Anträge, die den Dienststellen der Bundesanstalt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Anordnung entscheidungsreif vorliegen, finden die Vorschriften dieser Anordnung Anwendung.

## § 18

## Inkrafttreten

Diese Anordnung tritt am 2. Juli 1970 in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien des Verwaltungsrates der Bundesanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung für die Förderung von Jugendwohnheimen und Arbeitnehmerwohnheimen vom 25. November 1959 in der Fassung der Änderung vom 30. Oktober 1963 außer Kraft.

Nürnberg, den 2. Juli 1970

Dr. Böhme

Vorsitzender des Verwaltungsrats

**Anlage 5****Grundsätze****des Vorstandes der Bundesanstalt für Arbeit  
über die Förderung der Errichtung von Unterküften  
für ausländische Arbeitnehmer vom 14. Juli 1971**

## I.

**Allgemeine Bestimmungen**

1. Die Bundesanstalt gewährt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten aus dem Rücklagevermögen. Darlehen zur Errichtung von Unterküften für ausländische Arbeitnehmer, um auch von sich aus einen Beitrag zu deren verbesserter Unterbringung zu leisten. Ein Rechtsanspruch auf diese Darlehen besteht nicht.
2. Darlehen werden nur gewährt, wenn am Beschäftigungsort oder in dessen näherer Umgebung angemessene Wohngelegenheiten für ausländische Arbeitnehmer nicht oder nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.
3. Gefördert werden Neubauten, Umbauten und Erweiterungsbauten sowie die Einrichtung von Unterküften. Bei Umbauten beschränkt sich die Förderung auf Vorhaben, mit denen neue Bettplätze geschaffen werden. Gefördert werden kann auch der Erwerb von Gebäuden, die sich ohne oder nach nur geringfügigen Umbauten besonders für die Unterbringung ausländischer Arbeitnehmer eignen.

Nicht gefördert werden:

- a) die Instandsetzung und die laufende Unterhaltung von Unterküften,
- b) die Ersatzbeschaffung von Einrichtungsgegenständen.
4. Förderungsfähige Unterküfte im Sinne dieser Grundsätze sind nur solche Massivbauten und Fertighausbauten, bei denen Bauart, Bauausführung und Standort ihre spätere Verwendung als Wohnungsbauvorschriften ohne wesentliche Umbauten zulassen. Unterküfte, die in Fertigbauweise aus vorgefertigten Leichtbauteilen errichtet werden, können nur gefördert werden, wenn sie von vornherein in der Form von Wohnungen gebaut werden und die Bauart in das Fertighaus-Verzeichnis aufgenommen ist. Unter besonderen Verhältnissen ist die Förderung von Unterküften in einer anderen Bauart und Bau-

ausführung sowie Standortlage möglich. Über die als Ausnahme zulässige Förderung des Neubaus entscheidet der Präsident der Bundesanstalt.

Grundstück und Baulage müssen so gewählt sein, daß einerseits der private Lebensbereich der ausländischen Arbeitnehmer gesichert, andererseits aber eine Isolierung von der deutschen Bevölkerung vermieden wird. In jedem Fall müssen die Unterkünfte von Betriebsanlagen durch räumlichen Abstand, technischen Abschluß und eigene Zugänge ausreichend abgesetzt sein.

5. Die Unterkünfte müssen zeitgemäßen Ansprüchen genügen und den besonderen Bedürfnissen der ausländischen Arbeitnehmer gerecht werden; sie müssen vor allem nach Beschaffenheit und Ausstattung eine Wohnliche Heimstätte bieten und eine individuelle Lebensführung ermöglichen. Sie müssen im einzelnen den Richtlinien des Bundesministers für Arbeit und Sozialordnung für die Unterkünfte ausländischer Arbeitnehmer in der Bundesrepublik Deutschland vom 29. 3. 1971 entsprechen.
6. Die Gewährung von Darlehen für den Bau von Unterkünften (Nr. 3 Abs. 1 Sätze 1 und 2) ist nur zulässig, wenn der Antrag vor Baubeginn gestellt wird. Der Erwerb von Gebäuden (Nr. 3 Abs. 1 Satz 3) kann nur gefördert werden, wenn das Darlehen vor Abschluß des Kaufvertrages beantragt wird.
7. Soweit der Bau der Ausländerunterkünfte in den Wintermonaten durch- oder weitergeführt werden kann, hat der Bauherr beim beauftragten Bauunternehmen darauf hinzuwirken.

## II.

### Träger

8. Als Träger von Unterkünften kommen in erster Linie in Betracht:
  - a) Betriebe und zum Zweck der Errichtung von Ausländerunterkünften gebildete Zusammenschlüsse von Betrieben;
  - b) Wohnungsunternehmen und gemeinnützige Einrichtungen;
  - c) Körperschaften des öffentlichen Rechts, insbesondere Gemeinden oder Gemeindeverbände.

Unterkünfte, die zum Zweck der Gewinnerzielung betrieben werden, sind von einer Förderung ausgeschlossen.

## III.

### Bedingungen für die Bewilligung

9. Die Gewährung eines Darlehens setzt voraus, daß
  - a) der Bauherr eine Eigenleistung von mindestens 25 v. H. der Gesamtkosten erbringt,
  - b) die Gesamtfinanzierung gesichert und der durchleitenden Stelle (Nr. 17) vor Abschluß des Darlehensvertrages (Nr. 20 Abs. 2) nachgewiesen ist.

Bei der Bewilligung eines Darlehens ist ein entsprechender Vorbehalt zu machen.

Als Eigenleistung sind anzusehen: Eigenkapital, Wert des eigenen Grundstücks, Wert eigener Bauleistungen, Wert der bereits vorhandenen Baustoffe und Einrichtungsgegenstände sowie private Zuschüsse. Von einem bereits vorhandenen, nicht unmittelbar zum Zweck der Errichtung von Unterkünften erworbenen Grundstück darf gegebenenfalls nur der für die Unterkünfte erforderliche Teil mit seinem derzeitigen Verkehrswert angesetzt werden. Kredite und Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln und Kredite mit banküblichen Zins- und Tilgungsbedingungen werden nicht als Ersatz der Eigenleistung anerkannt.

10. Die von dem einzelnen ausländischen Arbeitnehmer für die Unterkunft zu zahlende Vergütung einschließlich aller Nebenkosten muß tragbar sein. Für den Bettplatz darf höchstens ein Gesamtbetrag verlangt

werden, der die Selbstkosten des Trägers deckt. Dabei kann für die Eigenleistung

- a) von gemeinnützigen Trägern, soweit sie die geförderten Bettplätze nicht nur einem Betrieb zur Verfügung stellen, und von Trägern, die eine Eigenleistung von wenigstens 50 v. H. der Gesamtkosten erbringen, eine Verzinsung von 4 v. H.,
  - b) von sonstigen Trägern nur eine Verzinsung in gleicher Höhe wie für das Darlehen der Bundesanstalt zugrunde gelegt werden.
11. Der Träger muß sich verpflichten, bis zur Tilgung des Darlehens in den Unterkünften nur solche ausländische Arbeitnehmer aufzunehmen, die erlaubterweise im Bundesgebiet einschließlich Berlin (West) beschäftigt sind oder in Kürze beschäftigt werden. Diese Verpflichtung ist in den mit dem Träger abzuschließenden Darlehensvertrag (Nr. 20 Abs. 2) aufzunehmen.

## IV.

### Höhe, Verzinsung, Laufzeit und Tilgung des Darlehens

12. Die Höhe des Darlehens darf je Bettplatz höchstens 4 500 DM, jedoch nicht mehr als 50 v. H. der Gesamtkosten betragen.

Zu den förderungsfähigen Gesamtkosten zählen:

- a) der Kaufpreis von Grundstücken und Gebäudeteilen, soweit sie ausschließlich zum Zweck der Errichtung von Unterkünften (Nr. 3 Abs. 1 Sätze 1 und 2) erworben wurden, oder der Kaufpreis von Gebäuden (Nr. 3 Abs. 1 Satz 3), soweit das Darlehen vor Abschluß des Kaufvertrages beantragt wurde;
- b) die Erschließungskosten;
- c) die Bau- und die Baunebenkosten;
- d) die Kosten der erforderlichen Außenanlagen;
- e) die Kosten für besondere Betriebseinrichtungen;
- f) die Aufwendungen für die Erstausrüstung (Einrichtungsgegenstände wie z. B. Möbel, Geschirr, Bettzeug).

Verringert sich zwischen Antragstellung und Bauausführung die Zahl der Bettplätze, so ist das Darlehen entsprechend zu kürzen.

13. Die Laufzeit des Darlehens beträgt insgesamt 10 Jahre. Sie beginnt mit dem auf die Bauabnahme folgenden 1. Juli bzw. 1. Januar. Werden die Unterkünfte bereits vor der Bauabnahme in Betrieb genommen, so tritt die Inbetriebnahme an die Stelle der Bauabnahme.
14. Das Darlehen ist mit 2 v. H. jährlich zu verzinsen. Darüber hinaus hat der Darlehensnehmer an das durchleitende Kreditinstitut (Nr. 17) eine einmalige Bearbeitungsgebühr und eine laufende Verwaltungsgebühr zu zahlen. Die Zinsen sind halbjährlich zum 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres fällig. Die Verzinsung des Darlehens bzw. der Darlehensteilbeträge beginnt mit dem Tag der Auszahlung.
15. Die Tilgung des Darlehens hat in 20 gleichen Halbjahresraten zu erfolgen.
16. Für rückständige Beträge (Zinsen und Tilgungsbeträge) hat der Darlehensnehmer für die Dauer des Verzugs einen Verzugschaden in Höhe von 2 v. H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu entrichten.

## V.

### Auszahlung

17. Die Mittel werden über das Land oder über Kreditinstitute unter deren voller Haftung oder unter deren Bürgschaft ausgereicht.

18. Das Darlehen ist in Raten entsprechend dem Baufortschritt auszuzahlen, und zwar mit 40 v. H. nach Fertigstellung der Kellerdecke, 40 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus und 20 v. H. nach Vorlage der Schlußabrechnung (Verwendungsnachweis).

## VI.

### Verfahren

19. Der Darlehensantrag ist in doppelter Ausfertigung bei dem für den Standort des Bauvorhabens zuständigen Arbeitsamt einzureichen; ihm sind ein Bauplan mit Baubeschreibung und Kostenvoranschlag, eine Übersicht über die Ausstattung der Unterkünfte, ein Finanzierungsplan, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung und ein beglaubigter Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand beizufügen. Die Bauunterlagen müssen — soweit erforderlich — mit einem vorläufigen Baugenehmigungsvermerk der örtlich zuständigen Baubehörde versehen sein; der endgültige Baugenehmigungsvermerk ist der ausreichenden Stelle (Nr. 17) vor Auszahlung des Darlehens vorzulegen.

20. Für die Entscheidung über die Förderung des Bauvorhabens ist der Präsident des Landesarbeitsamtes zuständig.

Der Darlehensvertrag wird zwischen der durchleitenden Stelle und dem Träger im Einvernehmen mit dem Präsidenten des Landesarbeitsamtes abgeschlossen.

21. Diese Grundsätze gelten als Bestandteil des Darlehensvertrages nach Nr. 20 Abs. 2. Soweit es zur Erreichung des Zwecks der Darlehensbewilligung erforderlich ist, können weitere Bedingungen und Auflagen in den Vertrag aufgenommen werden.

Sofern Bauherr und Träger nicht identisch sind, müssen die entsprechenden Verpflichtungen in den zwischen ihnen zu schließenden Vertrag aufgenommen werden.

22. Die Darlehenszusage verfällt, wenn mit dem Bau der Unterkünfte nicht innerhalb von 12 Monaten nach Bewilligung des Darlehens begonnen wird.

## VII.

### Übergangs- und Schlußbestimmungen

23. Die Bundesanstalt ist berechtigt, bei der durchleitenden Stelle und dem Träger die Einhaltung der Darlehensbedingungen und die bestimmungsgemäße Verwendung der Mittel durch die Besichtigung an Ort und Stelle oder Einsichtnahme in Bücher, Belege und sonstige Unterlagen und durch Einholung von Auskünften selbst zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Das gleiche Recht steht dem Bundesrechnungshof zu.

24. Die Bundesanstalt ist berechtigt, die Darlehenszusage zu widerrufen, wenn

- die nachträgliche Verringerung der Zahl der Bettplätze (Nr. 12 Abs. 3) oder die Änderung der Gesamtfinanzierung (Nr. 9 Abs. 1 Buchstabe b) oder sonstige Umstände zu wesentlichen Änderungen der Voraussetzungen führen, die der Darlehensbewilligung zugrunde liegen,
- sich nachträglich herausstellt, daß das Darlehen aufgrund falscher Angaben zugesagt wurde.

25. Die Bundesanstalt ist berechtigt, ohne Einhaltung einer Frist die Kündigung der Darlehens und die sofortige Rückzahlung zu verlangen, wenn

- den einzelnen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag zuwidergehandelt wird,
- die Unterkünfte nicht in allen Teilen in gutem Zustand gehalten werden,
- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Grundstücks angeordnet wird,
- mögliche Winterbauarbeiten (Nr. 7) schuldhaft unterlassen werden.

26. Auf Anträge, die den Dienststellen der Bundesanstalt nach dem 31. Mai 1971 zugegangen sind und über die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Grundsätze noch nicht entschieden war (Nr. 20 Abs. 1), sind die Bestimmungen dieser Grundsätze anzuwenden.

27. Diese Grundsätze gelten ab 1. August 1971. Sie ersetzen die Grundsätze für die Gewährung von Mitteln der Bundesanstalt zur Erstellung von Unterkünften für ausländische Arbeitnehmer vom 28. Oktober 1960 in der Fassung vom 17. November 1961.

Herbst

Vorsitzender des Vorstands

## Anlage 6

### Richtlinien für die Unterkünfte ausländischer Arbeitnehmer in der Bundesrepublik Deutschland

Für die Unterkünfte, die ausländischen Arbeitnehmern von ihren Arbeitgebern zur Verfügung gestellt werden, gelten die in der Bundesrepublik Deutschland allgemein gültigen bauaufsichtlichen Vorschriften.

Im einzelnen gilt vorbehaltlich örtlicher Rechtsvorschriften folgendes:

#### I.

##### Bauliche Ausführung

- Die lichte Höhe der Schlaf- und Tagesräume muß mindestens 2,30 m betragen. Im Dachraum muß die lichte Mindesthöhe über mindestens  $\frac{2}{3}$  der Grundfläche jedes Raumes vorhanden sein.
- Die Fußböden müssen einen fußwarmen Belag haben.
- Wände und Dächer müssen wetterdicht sein.
- Die Außentüren müssen dicht und abschließbar sein; bei Schlaf- und Tagesräumen mit unmittelbarem Zugang von außen ist eine Doppeltür oder ein Windfang anzubringen.
- Die Fensterflächen müssen wenigstens ein Zehntel der Fußbodenfläche haben. Die Fenster müssen dicht und zum Öffnen eingerichtet sein. Falls direkte Entlüftung fehlt, müssen ausreichende Lüftungsanlagen vorhanden sein.
- Eine ausreichende Beheizmöglichkeit der Räume und ein ausreichender Feuerungsvorrat müssen vorhanden sein.
- Im übrigen gelten die örtlichen bau- und feuerschutzpolizeilichen Vorschriften.

#### II.

##### Wohnflächen

- Unterkünfte dürfen nur so belegt werden, daß auf jede Person mindestens 8 qm Gesamtwohnfläche entfällt.
- Soweit die Unterkünfte nicht als abgeschlossene Wohneinheiten gebaut werden, die später ohne besondere Umbauarbeiten als Wohnungen verwendbar sind, muß von der Gesamtwohnfläche in Nr. 1 auf jede Person mindestens 6 qm Schlafräumfläche entfallen.
- Die Wohnfläche ist nach §§ 42 bis 44 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnung (2. Berechnungsverordnung — II. BV) i. d. F. vom 14. 12. 1970 (BGBl. Teil I S. 1682) zu berechnen.
- Bei Unterkunftsarten nach Nr. 2 ist bei der Berechnung der Gesamtwohnfläche die Grundfläche der Flure, Toiletten und Waschräume nicht zu berücksichtigen.

## III.

## Schlafräume, Tagesräume, Krankenzimmer

1. Für Männer und Frauen sind getrennte Schlafräume vorzusehen.
2. Falls in Schichten gearbeitet wird, sollen für die Arbeiter jeder Schicht eigene Schlafräume vorhanden sein.
3. Für jeden Bewohner muß eine eigene Bettstelle vorhanden sein. Es sollen höchstens 2 Bettstellen übereinander angebracht sein.
4. Mehr als 4 Bettstellen dürfen in einem Raum nicht aufgestellt werden.
5. Jeder Raum muß in deutscher und in der amtlichen Muttersprache der Bewohner einen Anschlagzettel erhalten, auf dem die Höchstbewohnerzahl angegeben ist.
6. Zur Ausstattung je Bettstelle gehören: Matratze, ein Kopfkissen, Wolldecken in ausreichender Zahl und Bettwäsche.
7. Jeder neu in der Unterkunft aufgenommene Arbeiter erhält saubere Bettwäsche.
8. Für jeden Bewohner muß ein verschließbarer, in der Längsachse in 2 Abteilungen unterteilter Schrank angemessener Größe vorhanden sein, so daß der Bewohner an der einen Seite die Anzüge und an der anderen die Wäsche und andere Privatgegenstände unterbringen kann.
9. Ein Tisch angemessener Größe und für jeden Bewohner eine Sitzgelegenheit müssen vorhanden sein.
10. Die Unterkünfte sollen über einen Tagesraum verfügen.
11. Im Tages- und im Schlafräum ist für ausreichende Beleuchtung durch elektrische Anlagen, die den Sicherheitsvorschriften entsprechen, zu sorgen. Die Beleuchtungsstärke sollte bei etwa 120 Lux liegen, gemessen in der waagerechten Ebene 0,65 m über dem Fußboden.
12. In den Schlaf- und in den Tagesräumen soll mindestens je eine Steckdose angebracht sein.
13. Unterkünfte mit mehr als 50 Bewohnern müssen über ein Krankenzimmer verfügen.
14. Jede Unterkunft muß in deutscher und in der amtlichen Muttersprache der Bewohner einen Anschlagzettel enthalten, auf dem Name und Anschrift eines Arztes sowie Standort der nächsten Erste-Hilfe-Station angegeben sind.

## IV.

## Küchen, Wäschräume und sanitäre Anlagen

1. In den Unterkünften sind in besonderen Räumen ausreichende Möglichkeiten zum Aufbewahren, Abstellen, Vorbereiten und Wärmen von Speisen und Getränken vorzusehen.  
Für jeden Bewohner muß ein abschließbares Fach zum Aufbewahren der Lebensmittel und für je 2 Bewohner eine Kochstelle vorhanden sein.
2. Die Wäschräume müssen im Gebäude der Unterkunft und in der Nähe des Schlafräum liegen. Für 5 Bewohner ist mindestens eine Waschstelle vorzusehen. Zusätzlich muß eine Dusche für je 20 Bewohner vorhanden sein. Die Duschanlagen und die Waschstellen sollen über warmes und kaltes Wasser verfügen.
3. Zum Waschen und Trocknen der Kleidung muß ein besonderer Raum vorhanden sein.
4. Trinkwasser muß im Gebäude der Unterkunft zur Verfügung stehen.
5. Die Aborte sollen in der Nähe der Schlafräume liegen. Für je 10 Männer müssen mindestens ein Urinalbecken und ein Abortsitz, für je 8 Frauen ein Abortsitz vorhanden sein; jeder Abort ist ausreichend zu belüften und zu beleuchten.
6. Eine Möglichkeit zur ordnungsgemäßen Beseitigung der Abfälle muß gegeben sein.

## V.

## Übergangsregelung

Für bestehende oder im Bau befindliche Unterkünfte werden die Bestimmungen

## II

III 4, 8, 10, 12, 13 und

IV 1 — 5

erst nach Ablauf von einem Jahr nach Inkrafttreten dieser Richtlinien wirksam. Insoweit gelten die Bestimmungen der Richtlinien für die Unterkünfte italienischer Arbeitnehmer in der Bundesrepublik Deutschland vom 1. April 1964 fort. Der Präsident der Bundesanstalt für Arbeit kann auch andere Bestimmungen dieser Richtlinien bis zum 1. Oktober 1971 fortgelten lassen, wenn dies aus Arbeitsmarktgründen geboten ist.

## VI.

## Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 1. April 1971 in Kraft.

Der Bundesminister  
für Arbeit und Sozialordnung  
Walter Arendt

— MBl. NW. 1972 S. 1652.

## Einzelpreis dieser Nummer 3,30 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Westdeutschen Landesbank Girozentrale, Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert.

Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 20,80 DM, Ausgabe B 22,— DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5% Mehrwertsteuer.