



## **Richtlinien zur Förderung von Investitionen für vollstationäre Einrichtungen und Einrichtungen der Kurzzeitpflege**

(in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 12.11.2020)

- auf der Grundlage von Art.74 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung der Sozialgesetze (AGSG) vom 08.12.2006, zuletzt geändert am 23.12.2019, in Verbindung mit Teil 8 der Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 02.12.2008, zuletzt geändert am 31.03.2020, und nach Maßgabe der allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen -

### **Anlage (Qualitätskriterien)**

#### **1 Zweck der Förderung**

Zweck der Förderung ist es, für eine bedarfsgerechte Pflegeinfrastruktur im Bereich der Landeshauptstadt München zu sorgen, bereits vorhandene und bewährte Pflegeeinrichtungen zu stützen und bedarfsgerechte neue Einrichtungen zu ermöglichen.

#### **2 Gegenstand der Förderung**

- 2.1 Nach Maßgabe dieser Richtlinien werden Zuwendungen für die Finanzierung betriebsnotwendiger Investitionsaufwendungen bei bedarfsgerechten vollstationären Pflegeeinrichtungen sowie Einrichtungen der Kurzzeitpflege in den Bereichen Altenpflege und Pflege für AIDS-krankte Menschen, im Folgenden „Pflegeeinrichtungen“, gewährt.
- 2.2 Diese Einrichtungen werden bei Schaffung von Pflegeplätzen durch Neu- oder Umbau mit Investitionspauschalen (Festbeträgen) und bei Modernisierungsmaßnahmen durch Anteilfinanzierung gefördert.
- 2.3 Einrichtungen der Kurzzeitpflege können bei der Schaffung von Pflegeplätzen anstelle von Festbeträgen für Neu- oder Umbau Festbeträge für die Erstausrüstung der Inneneinrichtung erhalten.

#### **3 Zuwendungsempfänger\*innen**

- 3.1 Zuwendungsempfänger\*innen und Antragsberechtigte sind Investoren\*innen, die den Neu-/Umbau bzw. die Modernisierung einer Pflegeeinrichtung finanzieren und die Einrichtung an eine/einen Trägerin oder Träger verpachten oder vermieten, während das Grundstück bzw. das Erbbaurecht in ihrem Eigentum verbleibt.
- 3.2 Zuwendungsempfänger\*innen und Antragsberechtigte sind die rechtsfähigen Trägerinnen und Träger von Pflegeeinrichtungen, die mit der Pflegekasse einen Versorgungsvertrag schließen, wenn sie die Maßnahme finanzieren.
- 3.3 Vorrangig zuwendungsberechtigt sind Antragsteller\*innen nach Ziffer 3.1.
- 3.4 Ausgeschlossen als Zuwendungsempfänger\*innen sind sog. Investorenmodelle:
  - mit Investor\*innen, die einen späteren Verkauf der Pflegeeinrichtung mit dem Zweck einer Gewinnerzielung an eine Eigentümergemeinschaft beabsichtigen;
  - mit einzelnen Eigentümer\*innen in einer Eigentümergemeinschaft, bei denen eine Renditeerzielung im Vordergrund steht.

#### **4 Fördervoraussetzungen**

##### **4.1 Förderung durch den Freistaat Bayern**

Die\*der Zuwendungsempfänger\*in muss nachweisen, dass eine Förderung nach der Richtlinie zur investiven Förderung von Pflegeplätzen sowie der Gestaltung von Pflege und Betreuung im sozialen Nahraum (PflegesozNahFÖR) des Freistaates Bayern beantragt und abgelehnt wurde. Andernfalls wird der Antrag abgelehnt.

##### **4.2 Bedarfsgerechtigkeit der Einrichtung**

Förderfähig sind nur Maßnahmen für Pflegeeinrichtungen, die vom Sozialreferat der Landeshauptstadt München auf Grundlage der in der Anlage aufgeführten Qualitätskriterien (u. a. bauliche, konzeptionelle und fachliche Kriterien) als bedarfsgerecht eingestuft sind.

##### **4.3 Strukturelle Voraussetzungen**

- 4.3.1 Die Pflegeeinrichtungen erbringen Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch XI (SGB XI) zur vollstationären Pflege und/oder zur Kurzzeitpflege aufgrund eines mit den Pflegekassen abgeschlossenen Versorgungsvertrages gemäß § 72 SGB XI bzw. aufgrund von Besitzstandswahrung gemäß § 73 Abs. 3 und 4 SGB XI.
- 4.3.2 Die zugelassenen Pflegeeinrichtungen führen Maßnahmen zur Qualitätssicherung nach den Vorschriften des SGB XI und den darauf beruhenden Vereinbarungen durch. Diese erstrecken sich

neben den allgemeinen Pflegeleistungen auch auf die Leistungen bei Unterkunft und Verpflegung sowie auf die Zusatzleistungen gemäß SGB XI.

- 4.3.3 Der Einrichtungsträger hat auf Rückfrage des Sozialreferates eine Stellungnahme der Fachstelle für Pflege- und Behinderteneinrichtungen - Qualitätsentwicklung und Aufsicht (FQA/Heimaufsicht) und/oder des medizinischen Dienstes der Krankenversicherung (MDK) einzuholen, die eine Beurteilung hinsichtlich der Qualität der Einrichtung beinhaltet.
- 4.3.4 Bei Anträgen auf Umbau und Modernisierung von bestehenden Einrichtungen:
- ist die Entscheidung der FQA/Heimaufsicht zur Umsetzung der bzw. Befreiung von den baulichen Vorgaben der Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes vorzulegen;
  - hat der Einrichtungsträger auf Anforderung der Förderstelle Gutachten vorzulegen, aus denen sich ergibt, dass die Maßnahmen im Hinblick auf die bestehende Bausubstanz und die Entwicklung der Kosten wirtschaftlich sinnvoll sind (v. a. Marktfähigkeit, Kosten-Nutzen-Analyse).
- 4.3.5 Die Pflegeeinrichtungen arbeiten nach dem Grundsatz der Vernetzung mit ambulanten, teilstationären und anderen vollstationären Einrichtungen zusammen.
- 4.3.6 Die Pflegeeinrichtungen unterstützen die Betreuungspersonen der Pflegebedürftigen sowie diese selbst durch Beratung und fachliche Hilfe.
- 4.3.7 Weitere Voraussetzungen können im Rahmen städtischer Anforderungsprofile für die jeweilige Einrichtung zur Ergänzung des örtlichen Angebotes gefordert werden.

#### **4.4 Sonstige Voraussetzungen**

- 4.4.1 Die Förderung erhalten Zuwendungsempfänger\*innen für ihre Maßnahmen bei Pflegeeinrichtungen innerhalb des Gebiets der Landeshauptstadt München.
- 4.4.2 Die\*der Zuwendungsempfänger\*in hat einen angemessenen Eigenanteil von mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben zu erbringen.
- 4.4.3 Die Gesamtfinanzierung der Maßnahme muss nachweislich gesichert sein.

### **5 Art und Umfang der Förderung**

#### **5.1 Grundsätzliches**

- 5.1.1 Die Projekte, die alle Fördervoraussetzungen erfüllen, werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Haushaltsmittel vom Sozialreferat nach Eingangsdatum in einer Prioritätenliste erfasst und dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt.
- 5.1.2 Nicht fristgerecht eingereichte Anträge können bei der Mittelvergabe des folgenden Förderjahres nicht berücksichtigt werden.
- 5.1.3 Die Fördermittel werden für einen Umsetzungszeitraum von zwei Jahren im Haushalt bereitgestellt. Erfolgt in diesem Zeitraum keine Umsetzung, sind die Fördermittel neu zu beantragen.
- 5.1.4 Förderfähig sind betriebsnotwendige Aufwendungen für Maßnahmen, die dazu bestimmt sind, die für den Betrieb der Pflegeeinrichtung notwendigen Gebäude und sonstigen abschreibungsfähigen Anlagegüter herzustellen, anzuschaffen, wiederzubeschaffen oder zu ergänzen sowie Aufwendungen für Miete, Pacht, Erbbauzins, Nutzung oder Mitbenutzung von Grundstücken, Gebäuden und sonstigen Anlagegütern (§ 71 AVSG, § 82 Abs. 2 Nr. 1 und 3 SGB XI).
- 5.1.5 Nicht förderfähig sind Aufwendungen für die Instandsetzung und Instandhaltung, für die Ersatz-, Erweiterungs- und Ergänzungsbeschaffung der Inneneinrichtung sowie für den Erwerb und die Erschließung von Grundstücken.

#### **5.2 Art der Förderung**

- 5.2.1 Einrichtungen der Kurzzeitpflege:  
Die Schaffung von Kurzzeit-Pflegeplätzen kann wahlweise durch Festbeträge für Neu-, Umbau oder für die Erstausrüstung der Inneneinrichtung gefördert werden.
- 5.2.2 Vollstationäre Einrichtungen:  
Neubau- oder Umbaumaßnahmen werden durch Festbeträge gefördert.
- Neubaumaßnahmen werden mit der Neubaupauschale gefördert, wenn Pflegeplätze erstmals geschaffen werden und eine quantitative Steigerung an vollstationären Pflegeplätzen in München stattfindet.
  - Umbaumaßnahmen werden gefördert, wenn die in der Einrichtung bestehenden Pflegeplätze mindestens 30 Jahre vorhanden sind und eine qualitative Verbesserung der vorhandenen Pflegeplätze erfolgt.
  - Ersatzbaumaßnahmen werden für bereits vorhandene Pflegeplätze wie Umbau behandelt, unabhängig davon, ob diese am selben oder einem neuen Standort entstehen. D. h. diese Pflegeplätze werden wie ein Umbau gefördert. Entstehen zusätzlich neue Pflegeplätze im Ersatzbau werden diese mit der Neubaupauschale gefördert.

- 5.2.3 Modernisierungsmaßnahmen (für Einrichtungen im Sinn dieser Richtlinien), die über Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen und nicht auf deren Unterlassen beruhen, werden durch Anteilfinanzierung gefördert.

### 5.3 Umfang der Förderung

Die Höhe der Förderung der Landeshauptstadt München richtet sich analog nach den staatlichen Festbeträgen des § 72 AVSG.

- 5.3.1 Für jeden Pflegeplatz, der neu geschaffen wird, beträgt der Festbetrag für die Förderung von

- Einrichtungen der Kurzzeitpflege
 

bei Neubau	jeweils bis zu	26.590 Euro
bei Umbau	jeweils bis zu	13.290 Euro
bei Erstausrüstung der Inneneinrichtung	jeweils bis zu	2.560 Euro
- vollstationären Einrichtungen
 

bei Neubau	jeweils bis zu	23.010 Euro
bei Umbau	jeweils bis zu	15.340 Euro.
- Aufwendungen für die Erstausrüstung der Inneneinrichtung sind bei der Förderung von Neu- und Umbau in den jeweiligen Festbeträgen enthalten.

- 5.3.2 Die Förderung beträgt bei Einrichtungen der Kurzzeitpflege höchstens 40 %, bei vollstationären Einrichtungen höchstens 30 % der tatsächlich entstandenen förderfähigen Aufwendungen (Ziff. 5.1.4).

- 5.3.3 Diese Prozentsätze gelten auch für die Anteilfinanzierung für Modernisierungsmaßnahmen. Die förderfähigen Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme müssen mindestens 153.390 Euro betragen und dürfen die Kosten eines Umbaues nicht übersteigen.

- 5.3.4 Bei einkommens- und körperschaftssteuerpflichtigen Zuwendungsempfängern\*innen vermindern sich die Förderbeträge um jeweils ein Zehntel.

- 5.3.5 Eine nachträgliche Erhöhung der Förderung ist ausgeschlossen.

### 6 Zweckbindung und Sicherung der Förderung

- 6.1 Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt mit der Maßgabe, dass die geförderten Pflegeplätze mindestens 30 Jahre, bei Förderung von Miet- und Pacht aufwendungen mindestens während des Förderzeitraumes entsprechend dem Verwendungszweck verwendet werden.

- 6.2 Soweit vor Ablauf dieser Frist keine Nutzung für Pflege mehr erfolgt, wird ein zeitanteiliger Betrag zurückgefordert. Der Rückzahlungsanspruch vermindert sich während der zweckentsprechenden Nutzung jährlich um 1/30 des Förderbetrages.

- 6.3 Änderungen der zweckentsprechenden Nutzung sind unverzüglich mitzuteilen. Wird diesen nicht zugestimmt, entsteht ein anteiliger Rückzahlungsanspruch der Landeshauptstadt München für den Zeitraum der geänderten Nutzung.

- 6.4 Bis zum Ende der Zweckbindung ist der Rückforderungsanspruch der Landeshauptstadt München zu sichern. Zur Sicherung eines etwaig entstehenden Anspruchs auf Rückzahlung der Zuwendung hat die\*der Zuwendungsempfänger\*in bis zum Ende der Zweckbindung eine Grundschuld in Höhe des Förderbetrages zu Gunsten der Landeshauptstadt München eintragen zu lassen. Das Sozialreferat entscheidet, ob ggfs. ein spezieller Einzelfall vorliegt, in dem eine andere, in der Sicherheiten-Hinterlegungsordnung der Stadt München vorgesehene Sicherheitsleistung (z. B. Bürgschaft, Verpfändung von Geldanlagen) geboten sein kann.

### 7 Antragsverfahren

- 7.1 Die Förderung wird nur auf Antrag gewährt. Die Antragsstellung erfolgt mit dem Formular „Antrag auf Kommunale Investitionsförderung für vollstationäre Pflegeeinrichtungen und Einrichtungen der Kurzzeitpflege nach dem AGSG“.

- 7.2 Die\*der Antragsteller\*in reicht ihre/seine Anträge auf städtische Investitionskostenförderung bis zum 31. März jeden Jahres bei der Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Amt für Soziale Sicherung,

St.-Martin-Str. 53, 81669 München ein.

- 7.3 Die\*der Antragsteller\*in hat alle entscheidungserheblichen Tatsachen, insbesondere die Erfüllung der Fördervoraussetzungen (Ziffer 4, sowie Qualitätskriterien) nachzuweisen. Dem Antrag sind v. a. der Grundbuchauszug, ein Lageplan mit der Bau- und Funktionsbeschreibung und der entsprechenden Baukostenkalkulation, das Konzept der Einrichtung einschließlich der vorgesehenen Personalausstattung, der Nachweis über die Antragstellung auf Versorgungsvertrag und ein Finanzierungsplan beizulegen. Änderungen sind unverzüglich mitzuteilen.

7.4 Die Richtlinien in der Fassung ab 12.11.2020 gelten für alle Anträge, die ab dem Tag des Inkrafttretens gestellt werden.  
Sie gelten auch für vor dem .01.01.2021 eingereichte Anträge, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht entscheidungsreif waren, weil entscheidungserheblichen Tatsachen sowie Nachweise nicht vollständig vorlagen (siehe Ziffer 7.3).

7.5 Die\*der Antragsteller\*in hat die Maßnahme rechtzeitig vor Beginn mit der Landeshauptstadt München, Kreisverwaltungsreferat, Sicherheit und Ordnung, abzustimmen.

7.6 Die Überprüfung und Begutachtung der bautechnischen Daten übernimmt ggfs. das Baureferat der Landeshauptstadt München, Abt. Hochbau.

## **8 Bewilligung und Auszahlung**

8.1 Mit der Maßnahme darf vor Bewilligung der Förderung mittels Bescheid bzw. vor Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns durch die Landeshauptstadt München nicht begonnen werden.

8.2 Die Auszahlung bei Neu- und Umbau erfolgt nach Baufortschritt und unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel in drei Raten:

- 35 % nach der Fertigstellung der Kellerdecke (Neubau) bzw. nach der Einrichtung der Baustelle und dem Beginn der Arbeiten (Umbau),
- 55 % nach der Fertigstellung des Rohbaus (Neubau) bzw. nach der Fertigstellung der sanitären Installation und des Innenputzes (Umbau) und
- 10 % nach der Bezugsfertigkeit und der Vorlage der Schlussbestätigung.

Vor der Auszahlung der ersten Rate muss eine Bescheinigung des Grundbuchamtes oder eine Bestätigung des Notars vorliegen, dass der Antrag auf Eintragung der Grundschuld zugunsten der Stadt München beim zuständigen Grundbuchamt gestellt wurde und keine Hinderungsgründe bekannt sind, die der beantragten Eintragung entgegenstehen. Vor Auszahlung der dritten Rate sind eine vollstreckbare Ausfertigung der Bestellungsurkunde sowie eine Bestätigung des Einrichtungsträgers, dass die bestimmungsgemäße Belegung der geförderten Plätze sichergestellt wird, vorzulegen. Falls eine andere Sicherheitsleistung als die Eintragung einer Grundschuld geboten ist, müssen die entsprechenden Bestätigungen wie z. B. eine Bürgschaftsurkunde oder eine Verpfändungserklärung ebenfalls vor Auszahlungsbeginn vorliegen.

8.3 Die Auszahlung der Fördermittel für die Erstausrüstung der Inneneinrichtung erfolgt in einem Betrag nach Vorlage der Rechnungen.

8.4 Die Auszahlung der Fördermittel bei Modernisierung erfolgt in zwei Raten:

- 50 % nach dem nachgewiesenen Beginn der Arbeiten und
- 50 % nach dem nachgewiesenen Abschluss der Arbeiten.

8.5 Vor Auszahlung der einzelnen Raten ist jeweils ein Auszahlungsantrag mit den entsprechenden Unterlagen beim Sozialreferat, Amt für Soziale Sicherung, einzureichen.

## **9 Prüfungsverfahren**

9.1 Die\*der Zuwendungsempfänger\*in legt eine Bestätigung vor, dass das Bauvorhaben plangemäß durchgeführt, die bestimmungsgemäße Belegung sichergestellt ist und die Mittel zweckentsprechend (durch Vorlage der Schlussabrechnung) verwendet wurden.

9.2 Neben dem Sozialreferat, Amt für Soziale Sicherung, als Bewilligungsstelle der städtischen Förderung sind das Revisionsamt der Landeshauptstadt München und der Bayerische Kommunale Prüfungsverband berechtigt, die bestimmungsgemäße Verwendung der gewährten Fördermittel durch Einsicht in Bücher und Belege und sonstige Geschäftsunterlagen in den Räumen der\*des Zuwendungsempfängers\*in oder in den Diensträumen dieser Prüfungsinstanzen nachzuprüfen. Soweit es die jeweils prüfende Stelle zur Erfüllung des Prüfungszweckes für erforderlich hält, kann die Prüfung auch auf die sonstige Geschäfts- und Wirtschaftsführung der\*des Zuwendungsempfängers\*in ausgedehnt werden. Die\*der Zuwendungsempfänger\*in erklärt in dem Antragsformular (Ziff. 7.1) die Einwilligung zur jederzeitigen Prüfung.

9.3 Für die Rücknahme und den Widerruf der Bewilligungsbescheide sowie die Rückforderung der Fördermittel (gemäß Ziffer 6.2) gelten die einschlägigen Bestimmungen des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG).

## **10 Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten am 01.01.2021 in Kraft.



## Qualitätskriterien

### Anlage zu den Richtlinien zur Förderung von Investitionen für vollstationäre Einrichtungen und Einrichtungen der Kurzzeitpflege Stand November 2018

#### 1. Standortwahl

Der Standort soll eine Einbindung ins Quartier und eine Gemeinwesenarbeit ermöglichen und durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen sein. Baugrundstücke sollten ausreichende Freiflächen barrierefrei als Begegnungsmöglichkeit sowie als "Gerontogarten". (ggf. als beschützender Garten mit Anbindung an den Wohnbereich) haben.

#### 2. Bauliche Kriterien

Konzeptschwerpunkte müssen sich in der baulichen Gestaltung wiederfinden. Sie sind konsequent zu planen und umzusetzen. Die Planung soll auf absehbare Zeit auf zukünftige Anforderungen ausgerichtet sein.

Schwerpunkte sind die Versorgung demenzkranker, schwerst pflegebedürftiger sowie sterbender Menschen unter Berücksichtigung der wachsenden Zahl von Pflegebedürftigen mit Behinderungen, Migrationshintergrund sowie LGBTI\*-Lebensformen.

Zu berücksichtigen sind kostensparendes und umweltschonendes Bauen und Betreiben, das sich in Pflegesätzen entsprechend abbildet.

Zu beachten sind in der technischen Planung die stützende Funktion des Milieus wie: überschaubare Einheiten (z. B. Wohngruppen/stationäre Hausgemeinschaften), Wohnküchen, Orientierung an der Normalität, Orientierungshilfen, Farbwahl, Beleuchtungskonzepte, biografischer Ansatz in der Ausgestaltung, Kapazität in den Zimmern für eigene Möbel, Rückzugsmöglichkeiten, Einsatz moderner technischer Assistenzsysteme auch in den beschützenden Bereich.

Die Größe der vollstationären Pflegeeinrichtung soll 200 Plätze nicht überschreiten. Es ist ein Einzelzimmeranteil von 80 % vorzusehen, Mehrbettzimmer (drei oder mehr Plätze pro Raum) sind auszuschließen.

#### 3. Konzeptionelle Kriterien

Die Konzepte sind entsprechend pflegewissenschaftlicher Erkenntnisse zu begründen.

Sie sind in der Betreuung und Pflege unter der Berücksichtigung folgender Kriterien konsequent zu planen und umzusetzen: Orientierung hinsichtlich Biografie und Normalitätsprinzip (Alltag), Tagesstrukturierung, Individualisierung der Angebote und Abläufe, Selbstverantwortung und -bestimmung der Bewohner\*innen, soziale Teilhabe, Grade- und Skill Mix, Interventionen zur Reduzierung der Gabe von Psychopharmaka und Alternativen zur Anwendung freiheitsentziehender Maßnahmen; Beratung und Unterstützung von Angehörigen, Bezugspersonen, rechtlichen Betreuer\*innen, Einbindung und Begleitung ehrenamtlichen Engagements; Kooperationen mit externen Fachdiensten, ambulanten Pflegediensten, Sicherstellung der (fach-)ärztlichen Betreuung; zeitgemäße Sterbebegleitung und Kooperationen mit Hospiz- und Palliativdiensten sowie Mitarbeit im Hospiz und Palliativnetzwerk München; Gemeinwesenarbeit wie das Regionale Netzwerk für Soziale Arbeit in München, Öffnung ins Quartier (entsprechende Räume und Angebote).

#### 4. Rechtliche Grundlagen

Maßgebend sind u. a. die entsprechenden Gesetze (Sozialgesetzbuch XI, Bayerisches Pflege- und Wohnqualitätsgesetz) und Rechtsverordnungen auf Landesebene (Verordnung zur Ausführung des PflegWoqG) sowie auf Bundesebene.

Die Pflegesätze sind mit dem Bezirk Oberbayern als zuständigem Sozialhilfeträger und der Arbeitsgemeinschaft der Pflegekassen in Bayern abzustimmen.

#### 5. Selbstverpflichtung

Die\*der Betreiber\*in der Pflegeeinrichtung verpflichtet sich zur Umsetzung der Charta der Rechte hilfe- und pflegebedürftiger Menschen.