



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

(in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 12.12.2024)

- auf der Grundlage von Art.74 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung der Sozialgesetze (AGSG) vom 08.12.2006, zuletzt geändert am 21.06.2024, in Verbindung mit Teil 8 der Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 02.12.2008, zuletzt geändert am 04.06.2024, 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 einen Träger verpachten oder vermieten, während das Grundstück beziehungsweise das Erbbaurecht in ihrem Eigentum verbleibt.
- 3.2 Zuwendungsempfänger*innen und Antragsberechtigte sind die rechtsfähigen 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.

Wir sind München
für ein soziales Miteinander

- 3.4 Ausgeschlossen als Zuwendungsempfänger*innen sind sogenannte 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 (PflegeresNahFÖR) 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 (unter anderem bauliche, konzeptionelle und fachliche Kriterien) als bedarfsgerecht eingestuft sind.

4.3 Strukturelle Voraussetzungen

- 4.3.1 Die Pflegeeinrichtungen erbringen Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch, Elftes Buch (SGB XI) zur vollstationären Pflege und/oder zur Kurzzeitpflege aufgrund eines mit den Pflegekassen abgeschlossenen Versorgungsvertrages gemäß § 72 SGB XI beziehungsweise aufgrund von Besitzstandswahrung gemäß § 73 Abs. 3 und Abs. 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 beziehungsweise Befreiung der 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 (vor allem 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 Prozent 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 jeweiligen 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 Neubau, Umbau oder für die Erstausstattung 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 25 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. Das heißt 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 Erstausstattung 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 Prozent, bei vollstationären Einrichtungen höchstens 30 Prozent der tatsächlich entstandenen förderfähigen Aufwendungen (Ziffer 5.1.4).
- 5.3.3 Diese Prozentsätze gelten auch für die Anteilfinanzierung für Modernisierungsmaßnahmen. Die förderfähigen Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme müssen bei vollstationären Einrichtungen und Einrichtungen der Kurzzeitpflege mindestens 160.000 Euro sowie bei Einrichtungen, die ausschließlich Kurzzeitpflege anbieten, mindestens 10.000 Euro betragen und dürfen die Kosten eines Umbaus nicht übersteigen.
- 5.3.4 Bei einkommens- und körperschaftssteuerpflichtigen Zuwendungsempfänger*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 25 Jahre, bei Förderung von Miet- und Pachtaufwendungen 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 1/25 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 gegebenenfalls ein spezieller Einzelfall vorliegt, in dem eine andere in der Sicherheiten-Hinterlegungsordnung der Landeshauptstadt München vorgesehene Sicherheitsleistung (wie 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. Dezember 2024** bei der Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Amt für Soziale Sicherung, St.-Martin-Str. 53, 81669 München ein (Ausschlussfrist). Anträge, die nach dem 31. Dezember 2024 eingehen, werden abgelehnt.
- 7.3 Hat die*der Antragsteller*in einen Antrag auf städtische Investitionskostenförderung bis zum 31. Dezember 2024 gestellt, müssen alle entscheidungserheblichen Tatsachen bis spätestens 30.06.2026, insbesondere die Erfüllung der Fördervoraussetzungen (Ziffer 4, sowie Qualitätskriterien), von die*der Antragsteller*in nachgewiesen und die entsprechenden Unterlagen vollständig vorgelegt werden (Ausschlussfrist). Dem Antrag sind vor allem der Grundbuchauszug, ein Lageplan, kompletter Satz Eingabepläne mit der Bau- und Funktionsbeschreibung und der entsprechenden Baukostenkalkulation, das Konzept der Einrichtung einschließlich der vorgesehenen Personalausstattung, der Nachweis über die Antragsstellung auf Versorgungsvertrag, ein Finanzierungsplan und Darstellung zur Sicherung der Zweckbindung beizulegen. Zudem sind die Baugenehmigung, die Entscheidung des Kreisverwaltungsreferates, FQA/Heimaufsicht zur Umsetzung der baulichen Vorschriften nach AVPfleWoqG sowie die Entscheidung über die Förderung nach PflegesoNahFÖR vorzulegen. Änderungen sind unverzüglich mitzuteilen.

- 7.4 Die*Der Antragsteller*in hat die Maßnahme rechtzeitig vor Beginn mit der Landeshauptstadt München, Kreisverwaltungsreferat, Sicherheit und Ordnung, abzustimmen.
- 7.5 Die Überprüfung und Begutachtung der bautechnischen Daten übernimmt gegebenenfalls das Baureferat der Landeshauptstadt München, Abt. Hochbau.

8 Bewilligung und Auszahlung

8.1 Mit der Maßnahme darf vor Bewilligung der Förderung mittels Bescheides beziehungsweise 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 Prozent nach der Fertigstellung der Kellerdecke (Neubau) beziehungsweise nach der Einrichtung der Baustelle und dem Beginn der Arbeiten (Umbau),
- 55 Prozent nach der Fertigstellung des Rohbaus (Neubau) beziehungsweise nach der Fertigstellung der sanitären Installation und des Innenputzes (Umbau) und
- 10 Prozent nach der Bezugsfertigkeit und der Vorlage der Schlussbestätigung.

Vor der Auszahlung der ersten Rate muss eine Bescheinigung des Grundbuchamtes oder eine Bestätigung der*des Notar*in vorliegen, dass der Antrag auf Eintragung der Grundschuld zugunsten der Landeshauptstadt 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 der*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 eine Bürgschaftsurkunde oder eine Verpfändungserklärung ebenfalls vor Auszahlungsbeginn vorliegen.

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

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

- 50 Prozent nach dem nachgewiesenen Beginn der Arbeiten und
- 50 Prozent 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 Sicherheit, 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 Sicherheit, 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 (Ziffer 9.4) die Einwilligung zur jederzeitigen Prüfung.

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

10 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 12.12.2024 in Kraft und ersetzen die Richtlinien in der Fassung vom 17.10.2023.