



Grundsätze und Definitionen

zur Einführung der standardisierten Einheitskosten (SEK)



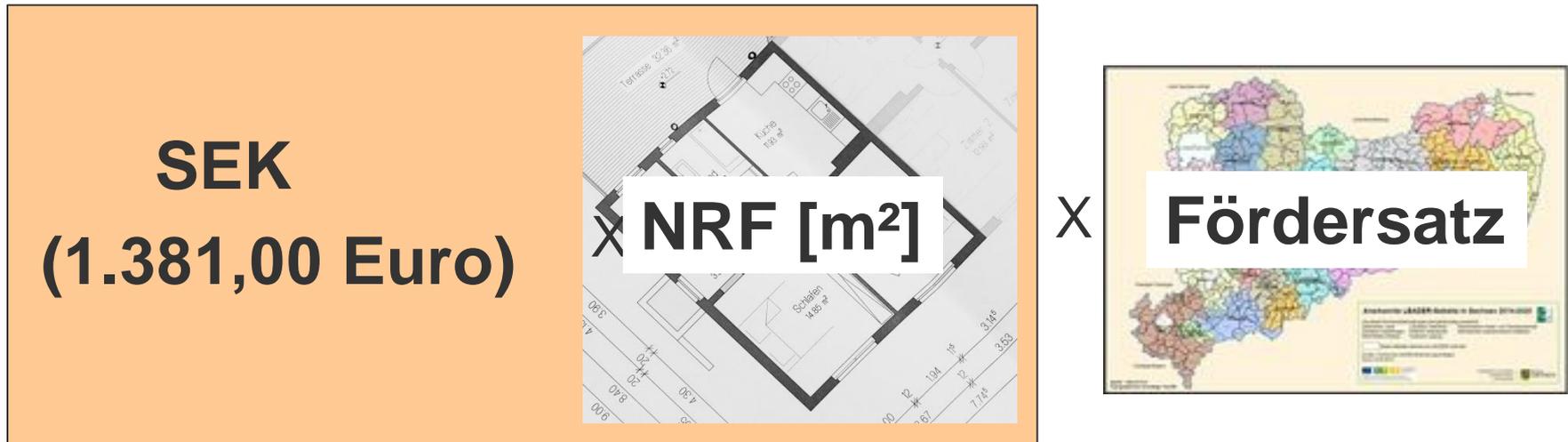
1.381 Euro / m²
(Brutto)



Grundsätze und Definitionen

standardisierte Einheitskosten (SEK):

- zur vereinfachten Ermittlung der **förderfähigen Ausgaben**
- Grundlage zur Bestimmung der Zuwendung



= Zuwendung

SEK finden Anwendung für:

Vorhaben, bei welchen es sich um eine **Umnutzung oder vollständige Sanierung** von Gebäuden **mit umfassendem Eingriff in die Bausubstanz** handelt und im Ergebnis ein **beheizbarer Massivbau** entsteht

- ✓ eindeutige Umnutzungen (tatsächliche Nutzungsänderung mit Baugenehmigung) und/oder vollständige Sanierungen
- ✓ wenn bei mind. 12 der 14 Gewerke Arbeiten erfolgen
- ✓ beheizbarer Massivbau
 - ✓ mind. Vorrichtung zur Wärmeverteilung für das Gebäude
 - ✓ z. B. keine Skelettbauweisen aus ausschließlich Leichtbaumaterialien (Blechhalle/Bretterscheune)
- unabhängig von der konkreten Nutzung (z. B. für Wohnen, Beherbergung, Gewerbe, Sozialeinrichtungen)

SEK finden beispielsweise keine Anwendung bei:

- Neubau/Ersatzneubau von Gebäuden (nicht von Kalkulation erfasst)
- Umnutzungen ohne umfassenden Eingriff in die Bausubstanz
 - z. B. FeWo zu privater Wohnnutzung und Sanierung mit weniger als 12 Gewerken
 - Gebäude die von ihrer Eigenart überwiegend nicht beheizbare Flächen enthalten (z. B. 500 m² nicht beheizbarer Lagerfläche zu 100 m² Büroräume)

Grundsätze und Definitionen

Welche Gewerke sind relevant?

Gewerke	Fliesenarbeiten	Malerarbeiten
Abbruch-, Rohbauarbeiten	Estricharbeiten	Heizungs- installation
Zimmererarbeiten	Schreiner- und Tischlerarbeiten (ohne Fenster)	Bodenbelags- arbeiten (ohne Fliesenarbeiten)
Dachdecker- arbeiten (einschließlich Dachklempner)	Sonstige Bauleistungen (ohne Außenanlagen)	Sanitärinstallation
Putzarbeiten/ Trockenbau	Fenster	Elektroinstallation

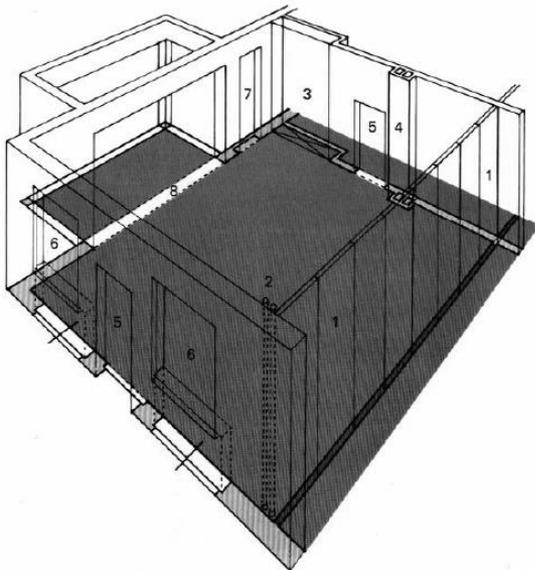
Wann kann ein Gewerk anerkannt werden?

- Ein Gewerk muss nicht vollumfänglich ausgeführt werden
 - ✓ Leistungen in durchaus unterschiedlichem Umfang sind ausreichend
 - ✓ Kleinstleistungen sind nicht ausreichend
 - ✓ betrifft Umfang (z. B. nur ein neues Dachfenster)
 - ✓ Art der Leistung (z. B. im Gewerk Elektro nur neue Lichtschalter)
- Maßnahmen in Eigenleistung werden berücksichtigt (muss bei dem einschlägigen Gewerk beschrieben sein)
- die Aufarbeitung von zu erhaltenden Bauteilen kann als Leistung anerkannt werden
- Was sind z. B. Sonstige Bauleistungen:
 - ✓ besondere technische Einbauten wie Reinluft- und Klimatechnik
 - ✓ Schlosser- und Beschlagsarbeiten
 - ✓ Stahl- und Edelstahlbau z. B. für Treppen
 - ✓ Stuckateur und besondere Fassadenflächen (z. B. Blech, Schiefer, Glas)
 - ✓ Glaserarbeiten (z. B. bei Denkmälern)

Nettoraumfläche (NRF)

NRF ist Teil der Brutto-Grundfläche. Sie beinhaltet alle Grundflächen der nutzbaren Räume, die Bestandteil des Fördervorhabens sind. Diese setzt sich demzufolge aus den Nutzungsflächen (NUF), den Technikflächen (TF) sowie den Verkehrsflächen (VF) innerhalb des Gebäudes zusammen. (vgl. **DIN 277-1**)

- ✓ DIN 277-1 ist einschlägig für alle Nutzungen
- ✓ klassische Grundfläche (d. h. Flächen unter Dachschrägen eingeschlossen)



Bei der Ermittlung bleiben unberücksichtigt:

- Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge (z. B. Tür- und Fensteröffnungen, Schornsteine), Fuß- und Sockelleisten sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türverkleidungen (Nr. 6.2.2 der DIN 277-1)

Zur NRF gehören (Nr. 6.2.1 der DIN 277-1):

- z. B. Öfen, Badewannen und Duschen, Einbaumöbel
- Vormauerungen und Bekleidungen die nicht raumhoch sind

Nettoraumfläche (NRF)

- Definition NRF gemäß DIN ist die Grundlage.
- Abweichend zur NRF gemäß DIN können gemäß Festlegung des SMUL nicht berücksichtigt werden:
 - Garagen
 - nicht ausgebaute ("kalte") Dachgeschoss- oder Lagerflächen
 - Loggien, Balkone, Terrassen, Innenhöfe, Eingangsbereiche und (Außen)Treppen außerhalb der thermischen Hülle
 - thermische Hülle: *„Die sogenannte thermische Hülle besteht aus Kellerdecke bzw. Bodenplatte, Außenwänden, Fenstern, Außentüren, dem Dach oder der obersten Geschossdecke.“ (SAENA);
durch die wärmedämmenden Bauteile gebildet*
 - Flächen im Kellergeschoß mit Ausnahme der technischen Fläche für die Wärmeversorgung (i. d. R. ganzer Raum, einschließlich der Lagerfläche für Brennstoffe - DIN 277-1 Nr. 4.7.6)

Grundsätze und Definitionen

Sonstige Grundsätze:

- nach Art. 67 Abs. 4 der VO (EU) 1303/2013 **keine** Anwendung möglich, wenn **Vergabe von öffentlichen Aufträgen** erforderlich ist
 - Öffentliche Auftraggeber nach § 99 GWB sowie vom Anwendungsbereich SächsVergabeG erfasste Antragsteller
- anwendbar auch für Vorsteuerabzugsberechtigte
 - in Brutto (1.381 EUR) sowie in Netto (1.160 EUR)
- Anwendung auch bei Vorhaben mit einer „Mischnutzung“ und nicht förderfähigen Bereichen
 - Zuordnung der Flächen/Räume zur jeweiligen Nutzung
- keine Teilauszahlungen möglich

Grundsätze der Verwaltungskontrolle bei SEK

- Voraussetzung für SEK-Förderung ist ein Bauvorlageberechtigter Planer
- wesentliche Basis für die VWK sind somit Erklärungen Dritter
 - Förderantrag: Formular „Bauerläuterung“ und „Flächenberechnung“
 - Auszahlungsantrag: Formular „Erläuterung der Baudurchführung“ und „Flächenberechnung zu den realisierten Flächen“
 - aktuelle und umfassende Fotodokumentation zum Ist-Stand (mit Datumsangabe) zum Förderantrag und umfassende Fotodokumentation zum AzA zur Darstellung der Realisierung der Gewerke erforderlich
- Vermeidung Doppelförderung:
 - bei SEK ist eine sachliche Abgrenzung nach Bestandteilen innerhalb des Förderobjektes / geförderter Fläche nicht möglich
 - grundsätzlich Abzug weiterer Zuwendungen
- sonstige Prüfschritte analog dem Erstattungsverfahren

Grundsätze der Verwaltungskontrolle bei SEK

Was entfällt beim Förderantrag?

- Kostenplausibilisierung
- Kostenvoranschläge / Kostenberechnung mit Mengenangaben für die Bestandteile des Vorhabens
- Ausgabenzusammenstellung
- Verträge zu den Architekten- und Ingenieurleistungen (Ausgaben für die Planungsleistungen sind von der Pauschale abgedeckt)
 - ✓ Basis für den Antrag und Finanzierungsplan bilden die SEK

Was entfällt beim Auszahlungsantrag?

- Vorlage der Originalrechnungen einschließlich deren Grundlage, wie z. B. Auftrag, Vertrag
- Zahlungsnachweise
- Belegliste
- Sachbericht
 - ✓ dafür standardisiertes Formular „Erläuterung der Baudurchführung bei SEK“

Ablauf VWK Förderantrag

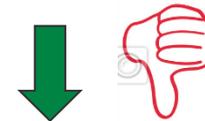
Förderanträge nach dem 01.01.2019

I Prüfung ob vollständige/umfassende Umnutzung/Sanierung ?

- ✓ Basis sind [Formular „Bauerläuterung“](#) sowie die Bauzeichnungen
 - ✓ bei alten Formularen: die allgemeinen Bauunterlagen
- ✓ Anzahl Gewerke? Was soll alles im Gewerk gemacht werden (Komplexität)?
- ✓ Nur Kleinstmaßnahmen (Umfang und Art der Leistung) enthalten?
(Vermeidung einer Umgehung durch Kleinstmaßnahmen in den Gewerken)
 - geringere Prüftiefe bei klassischer Umnutzung Scheune zu Wohnen
- ✓ BWB trifft abschließend eine Gesamteinschätzung, ob es sich tatsächlich um einen umfassenden Eingriff in die Bausubstanz handelt



- ✓ Prüfung
Flächenberechnung
- ✓ Aufnahme Auflage SEK



- ✓ Nachforderung Ausgabenzusammenstellung,
Kostenberechnung bzw. Angebote
- ✓ SEK-Bauerläuterung kann weiter genutzt
werden
- weiter wie bisher (Erstattungsverfahren)

I Prüfung Flächenberechnung

- ✓ Basis sind [Formular Flächenberechnung](#) sowie Planzeichnungen (Grundrisse)
- ✓ **Abgleich** der im Formular aufgeführten Räumlichkeiten mit den Planzeichnungen
- ✓ Räume dem beantragten Vorhaben oder Nutzung zuzuordnen?
 - ✓ nicht berücksichtigungsfähige Räume enthalten (z. B. unausgebaute Dachfläche oder Balkon)?
- ✓ **Prüfung** der zu den Räumen angegebenen Flächengrößen

- VWK der Auszahlungsanträge (AzA) gemäß Art. 48 Abs. 3 VO (EU) Nr. 809/2014:
 - Vergleich durchgeführten Vorhabens mit dem Vorhaben, für das die Förderung beantragt und bewilligt wurde

- separater AzA für SEK
 - Basis sind allein die NRF und der Festbetrag
 - keine Belegliste sowie Zahlungsnachweise

- VWK erfolgt anhand der Formulare a) „Erläuterung der Baudurchführung“ sowie b) „Flächenberechnung zu den realisierten Flächen“ als Anlagen zum AzA (durch Bauvorlageberechtigten)
 - ✓ a) Erläuterung der Baudurchführung ersetzt Sachbericht
 - ✓ Änderungen sind aktiv zu benennen (verbal und Aktualisierung Planzeichnungen)
 - ✓ b) Flächenberechnung zu den **tatsächlich realisierten** Flächen

- ggf. VOK durch zentrales Prüfteam wie bisher bei mind. 5 %
 - ✓ einschließlich Kontrollmessung der tatsächlichen Nettoraumflächen

a) Prüfung ob weiterhin vollständige/umfassende Umnutzung/Sanierung gegeben ist

- Vergleich realisiertes Vorhaben mit Bewilligung
 - siehe auch aktive Mitteilung von Änderungen
 - unabhängig davon Abgleich der beantragten/bewilligten Leistungen mit der „Erläuterung zur Baudurchführung“

- beschriebenen Leistungen tatsächlich erbracht?
 - Abgleich der „Erläuterung zur Baudurchführung“ mit der Fotodokumentation

- bei Änderungen gegenüber der Bewilligung:
 - ✓ Prüfung ob Zweckbindung erreicht bzw. eingehalten ist (analog Erstattungsverfahren)
 - ✓ Prüfung ob trotz Änderung weiterhin SEK-Anforderungen erfüllt?
 - ✓ Entfall ganzer Gewerke?
 - ✓ Was wurde im Gewerk gemacht (Umfang und Komplexität)?
 - ✓ Nur Kleinstmaßnahmen (Umfang und Art der Leistung) enthalten?

- BWB trifft abschließend eine Gesamteinschätzung

b) Prüfung Flächenberechnung zu den realisierten Flächen

- Basis sind Formular „Flächenberechnung zu den realisierten Flächen“, Planzeichnungen (Grundrisse) und Fotodokumentation
 - **Abgleich** der im Formular aufgeführten Räumlichkeiten mit den Planzeichnungen
 - Räume dem beantragten Vorhaben oder Nutzung zuzuordnen?
 - siehe auch Änderungen gemäß „Erläuterung zur Baudurchführung“
 - nicht berücksichtigungsfähige Räume enthalten (z. B. unausgebaute Dachfläche oder Balkon)?
 - **Prüfung** der zu den Räumen angegebenen Flächengrößen auf Grundlage der Planzeichnungen,