

**Richtlinie
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern
zur Förderung des seniorengerechten Umbaus von Wohnraum
(RL Seniorengerecht Umbauen - RL SeBau)**

Vom 9. Januar 2018

I.

Rechtsgrundlage, Verwendungszweck

1. Der Freistaat Sachsen gewährt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach den §§ 23 und 44 der **Sächsischen Haushaltsordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S. 153), die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, und den **Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Sächsischen Haushaltsordnung** vom 27. Juni 2005 (SächsABl. Sdr. S. S 226), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 2. Februar 2017 (SächsABl. S. 254) geändert worden sind, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 8. Dezember 2017 (SächsABl. Sdr. S. S 378), in der jeweils geltenden Fassung, auf Antrag Zuwendungen nach dieser Richtlinie.
2. Soweit es sich bei den Zuwendungen um staatliche Beihilfen im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union handelt, werden sie nach Maßgabe des Artikels 56 Absatz 6 der Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17. Juni 2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. L 187 vom 26.6.2014, S. 1, L 283 vom 27.9.2014, S. 65), die zuletzt durch die Verordnung (EU) Nr. 1084/2017 (ABl. L 156 vom 20.6.2017, S. 1) geändert worden ist, gewährt.
3. Verwendungszweck ist die Erhöhung des Angebots an seniorengerechtem Mietwohnraum durch Anpassung von bestehendem Mietwohnraum an den besonderen Bedarf von älteren Menschen.
4. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht. Die Bewilligungsstelle entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

II.

Gegenstand der Förderung

1. Gegenstand der Förderung ist der Umbau von bestehendem Mietwohnraum in seniorengerechten Mietwohnraum.
Es werden nur Baumaßnahmen gefördert, soweit diese notwendig sind, um folgenden seniorengerechten Mindeststandard der Mietwohnung und ihres Zugangs zu erreichen:
 - a) Schwellenfreiheit innerhalb der gesamten Mietwohnung (exklusiv Freisitz)
 - b) Bad mit bodengleicher Dusche; sofern dies in Wohnungen aus baulichen Gründen nicht möglich ist, Dusche mit maximal 5 Zentimetern Kantenhöhe; Möglichkeit der Anbringung von Haltegriffen und einem Klappsitz
 - c) lichte Durchgangsbreite der Wohnungseingangstür und der übrigen Wohnungstüren von mindestens 82 Zentimetern
 - d) Küche und Bad weisen Bewegungsflächen für Rollatoren mit einem Radius von 60 Zentimetern vor Möbeln und Sanitärobjekten auf
 - e) barrierefreier Zugang der geförderten Mietwohnung ab öffentlichem Verkehrsraum (innere Erschließung über bereits bestehenden Aufzug oder durch Errichtung eines Aufzugs gemäß Nummer 2 Buchstabe b Doppelbuchstabe hh)
 - f) orientierungsunterstützende Treppen- und FlurgestaltungUnabhängig vom Umfang der notwendigen Fördermaßnahmen müssen nach Abschluss der Maßnahmen alle unter Nummer 1 genannten Kriterien einer seniorengerechten Wohnung erfüllt sein.
2. Im Fall einer Förderung von Maßnahmen gemäß Nummer 1 können zusätzlich folgende Maßnahmen gefördert werden:
 - a) seniorengerechte Mietwohnung
 - aa) Maßnahmen des Einbruchsschutzes:
Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss:

- Erneuerung durch einbruchhemmende Fenster nach DIN EN 1627-1630, Ausgabe 2011, in der Widerstandsklasse RC 2 mit Pilzkopfzapfenverriegelung und abschließbaren Fenstergriffen
 - Einbau von Nachrüstsystemen für Wohnungseingangstüren: diese müssen für Schlösser wie Querriegelschlösser mit/ohne Sperrbügel, Türersatzschlösser, Kastenriegelschlösser/Bandseitensicherungen der DIN 18104 Teil 1 oder 2 zum Einbruchschutz entsprechen, für Schutzbeschläge nach DIN 18257 ab Klasse ES 1 zum Einbruchschutz aufweisen oder bei Mehrfachverriegelungssystem mit Sperrbügelfunktion nach DIN 18251 zum Einbruchschutz, Klasse 3 oder besser sowie bei Einsteckschlössern nach DIN 18251 zum Einbruchschutz, Klasse 4 oder besser entsprechen
 - Einbau von Nachrüstsystemen für Fenster, Balkon- und Terrassentüren (zum Beispiel aufschraubbare Fensterstangenschlösser, Bandseitensicherungen, drehgehemmter Festergriff, Pilzkopfverriegelungen). Diese müssen der DIN 18104 Teil 1 oder 2 entsprechen.
- bb) Bewegungsmelder für Licht, bodennahe Lichtleisten, Funkschalter und schaltbare Steckdosen, Steckdosen in Schalterhöhe; sofern hierfür jeweils ein elektrotechnischer Zusatzaufwand erforderlich ist, ist dieser förderfähig.
- cc) Sensorik, Aktorik und Steuerungseinheit mit mindestens folgenden Funktionen:
- Alles-Aus-Funktion
 - Herdabschaltung
 - Wassermelder/Wasserabschalter
- Sofern hierfür jeweils ein elektrotechnischer Zusatzaufwand erforderlich ist, ist dieser förderfähig.
- dd) Herstellung der schwellenlosen Erreichbarkeit des Freisitzes
- b) Umfeld und Zugang der seniorengerechten Mietwohnung
Eine Förderung der folgenden Maßnahmen erfolgt nur, wenn mindestens 50 Prozent der Mietwohnungen des Wohngebäudes (Bemessungszeitpunkt: nach Umbau) nach den Bestimmungen dieser Förderrichtlinie umgebaut werden.
- aa) Gebäudeabschlusstüren: Erneuerung durch einbruchhemmende Türen nach DIN EN 1627-1630, Ausgabe 2011, in der Widerstandsklasse RC 2,
- bb) Wohnungsabschlusstüren: Erneuerung durch mehrfachverriegelte einbruchhemmende Brandschutztüren nach DIN EN 1627-1630, Ausgabe 2011, in der Widerstandsklasse RC2/T30,
- cc) Kellergeschoszugangstüren: Erneuerung durch einbruchhemmende Brandschutztüren nach DIN EN 1627-1630, Ausgabe 2011, in der Widerstandsklasse RC 2/T30,
- dd) Fluchttüren: Erneuerung durch einbruchhemmende Türen nach DIN EN 1627-1630, Ausgabe 2011, in der Widerstandsklasse RC 2 mit Mehrfachverriegelung und selbstverriegelnden Antipanikschlössern,
- ee) Kellerfenster: Erneuerung durch einbruchhemmende Fenster nach DIN EN 1627-1630, Ausgabe 2011, in der Widerstandsklasse RC 2 mit Pilzkopfzapfenverriegelung und abschließbaren Fenstergriffen,
- ff) Maßnahmen zur Verbesserung der Kommunikation (Beleuchtung, Gegensprechanlage – auch mittels Videotechnik, baugebundene Not- und Rufsysteme, Bewegungsmelder, Briefkästen)
- gg) abschließbare Abstellmöglichkeiten für die Unterbringung von Fahrrädern, Rollatoren, E-Scootern und Vergleichbarem einschließlich Lademöglichkeiten
- hh) Modernisierung oder Neuerrichtung eines Personenaufzugs mit einer Tür mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 82 Zentimetern, der in allen Etagen ebenerdig zugänglich und von Personen mit Rollstuhl oder mit Rollator nutzbar ist. In der Regel muss der Aufzug eine Grundfläche von 110 mal 140 Zentimeter vorsehen.

III.

Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger ist der Eigentümer des Grundstücks mit Wohngebäude sowie der Erbbauberechtigte an einem Grundstück mit Wohngebäude, in dem der umzubauende Mietwohnraum gelegen ist.

IV.

Zuwendungsvoraussetzungen

1. Der umzubauende Mietwohnraum muss sich in einem Wohngebäude mit mehr als zwei Mietwohnungen befinden. Der Wohnraum darf nicht dem Anwendungsbereich des **Sächsischen Betreuungs- und Wohnqualitätsgesetzes** vom 12. Juli 2012 (SächsGVBl. S. 397) unterfallen.
2. Die Fertigstellung des Wohngebäudes, in dem die umzubauenden Wohnungen gelegen sind, muss mehr als 10 Jahre zurückliegen.
3. Die zu fördernden Mietwohnungen dürfen folgende Wohnflächen nicht überschreiten:
 - 1 Zimmer-Wohnung: maximal 45 Quadratmeter
 - 2 Zimmer-Wohnung: maximal 60 Quadratmeter
 - 3 Zimmer-Wohnung: maximal 75 Quadratmeter
 - 4 Zimmer-Wohnung: maximal 85 QuadratmeterZur Wohnfläche zählen alle Nebenräume.

Ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten des umzubauenden Gebäudes die Einhaltung der Wohnflächengrenzen nicht möglich, so ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Wohnfläche um höchstens 5 Prozent der anrechenbaren Wohnfläche zulässig. Die Wohnfläche wird nach der **Wohnflächenverordnung** vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) berechnet.
4. Dem Vorhaben dürfen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Das Wohngebäude, in dem die umzubauenden Wohnungen belegen sind, darf kein Gebäude im Sinne des § 2 Absatz 4 Nummer 9 der **Sächsischen Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist, sein.

V.

Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

1. Zuwendungsart:
Projektförderung durch Gewährung eines Zuschusses
2. Finanzierungsart:
Anteilsfinanzierung bis zu einer Höchstgrenze
3. Höhe der Zuwendung:
 - a) Die Höhe der Zuwendung für Maßnahmen gemäß Ziffer II Nummer 1 und 2 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb bis dd beträgt 40 Prozent der unmittelbar für die förderfähigen Maßnahmen notwendigen Ausgaben einschließlich Baunebenkosten, jedoch höchstens 10 000 Euro pro Wohnung (Bemessungszeitpunkt nach Umbau),
 - b) für Maßnahmen gemäß Ziffer II Nummer 2 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa und Buchstabe b beträgt sie 20 Prozent der unmittelbar für die förderfähigen Maßnahmen entstandenen Ausgaben einschließlich der Baunebenkosten, jedoch höchstens 10 000 Euro pro Etage. Die Zuwendung darf die Differenz zwischen den zuwendungsfähigen Kosten und dem mit der Investition erzielten Betriebsgewinn der Investition, der anhand realistischer Prognosen nach Buchstabe c zu ermitteln ist, voraussichtlich nicht übersteigen.
 - c) Betriebsgewinn ist die Differenz zwischen den abgezinsten Einnahmen und den abgezinsten Betriebskosten im Laufe des betreffenden Abschreibungszeitraums, wenn die Differenz positiv ist. Betriebskosten sind unter anderem Personal-, Material-, Fremdleistungs-, Kommunikations-, Energie-, Wartungs-, Miet- und Verwaltungskosten. Hierzu gehören jedoch weder Abschreibungs- noch Finanzierungskosten, wenn diese durch die Förderung gedeckt werden. Ein entsprechendes verbindliches Berechnungstool ist auf der Homepage der Bewilligungsstelle (www.sab.sachsen.de) eingestellt.

VI.

Sonstige Zuwendungsbestimmungen

1. Eine Zuwendung kann nur gewährt werden, wenn das Vorhaben noch nicht begonnen worden ist. Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich der Baubeginn oder der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages zu werten. Ist in einem auf die Ausführung bezogenen Vertrag ein Rücktrittsrecht für den Fall vereinbart, dass Zuwendungen nicht gewährt werden, gilt erst die Zahlungsansprüche auslösende Tätigkeit eines Auftragnehmers für Leistungen, die nicht der Planung und Baufreimachung zuzurechnen sind, als Baubeginn im Sinne der

Nummer 1.3 der [Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung](#).

2. Für die Förderung finden die „[Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung](#)“ (Anlage 2 zu den Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung) Anwendung. Es ist die Einholung von mindestens drei vergleichbaren Angeboten fachkundiger und leistungsfähiger Anbieter und eine entsprechende Begründung der Vergabeentscheidung erforderlich, in der dokumentiert wird, dass die Vergabe nach wettbewerbsrechtlichen Gesichtspunkten und wirtschaftlichen Bedingungen erfolgt ist.
3. Eine Förderung nach dieser Richtlinie ist ausgeschlossen, wenn für den gleichen Fördergegenstand bereits eine Förderung nach der [RL Mehrgenerationenwohnen](#) vom 28. Juni 2013 (SächsABl. S. 694), die durch Ziffer II der Richtlinie vom 27. August 2014 (SächsABl. S. 1172) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 1. Dezember 2015 (SächsABl. SDr. S. S 348), sowie der [Förderrichtlinie Mehrgenerationenwohnen](#) vom 25. April 2007 (SächsABl. S. 660), enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 11. Dezember 2007 (SächsABl. SDr. S. S 486), gewährt wurde. Im Übrigen kann die Förderung durch andere Förderprogramme des Freistaates Sachsen, des Bundes oder der Europäischen Union ergänzt werden, sofern dies die anderen Programme zulassen und die Gesamtsumme der Förderungen die Summe der Gesamtkosten nicht übersteigt.
4. Einem Unternehmen, das einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Unzulässigkeit einer von demselben Mitgliedsstaat gewährten Beihilfe und ihrer Unvereinbarkeit mit dem Binnenmarkt nicht nachgekommen ist, darf keine Förderung nach dieser Richtlinie erhalten.

VII. Verfahren

1. Es ist ein Antrag bei der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank – (SAB) auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu stellen.
2. Bewilligungsstelle sowie Widerspruchsbehörde für Verwaltungsakte der Bewilligungsstelle ist die SAB.
3. Die Auszahlung erfolgt nach Abschluss der Maßnahme oder nach Baufortschritt und nach Prüfung des Auszahlungsantrages. Der Auszahlungsantrag ist bei der Bewilligungsstelle auf den dafür vorgesehenen Vordrucken einzureichen.
4. Die Verwendungsnachweisführung ist auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu erbringen und mit der Beantragung der Schlussauszahlung vorzulegen. Sie besteht aus:
 - a) dem Sachbericht,
 - b) dem Finanzierungsplan,
 - c) der Baurechnung.Es wird darauf hingewiesen, dass Informationen über jede Einzelmaßbeihilfe von über 500 000 Euro auf einer Beihilfe-Website veröffentlicht werden.
5. Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gilt die [Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung](#).

VIII. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

Dresden, den 9. Januar 2018

Der Staatsminister des Innern
Prof. Dr. Roland Wöllner

Änderungsvorschriften

Änderung der RL Seniorengerecht Umbauen

Ziff. II der Richtlinie vom 22. Oktober 2018 (SächsABl. S. 1294)