

Stadt Plauen

SPITZEN
STADT
PLAUEN

Musterförderrichtlinie

zur Förderung von Instandsetzung- und
Modernisierungsmaßnahmen von leerstehenden,
sanierungsbedürftigen Gebäuden in Plauen-Ostvorstadt

auf Grundlage des Förderprogramms

*-Zukunft Leben im Plauener Süden- Einzelvorhaben 5 „Junge Helden bauen selbst“
innerhalb des Modellvorhabens zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung*

vom 16.12.2025



Inhalt

1	Vorwort	2
2	Förderziel und Förderzweck.....	2
3	Gegenstand der Förderung.....	2
4	Förderempfänger.....	3
5	Besondere Fördervoraussetzungen.....	4
6	Art und Umfang, Höhe der Förderungen.....	4
6.1	Art der Förderung	4
6.2	Umfang der Förderung / förderfähige Ausgaben.....	4
7	Sonstige Förderbestimmungen	5
7.1	Mindestanforderungen an das förderfähige Bestandsgebäude nach Sanierung.....	5
7.2	Datenbereitstellung.....	5
7.3	Baufachliche Prüfung und Begleitung	6
7.4	Vergaberechtliche Anforderungen.....	6
8	Verfahren.....	6
8.1	Zuständigkeit	6
8.2	Antragstellung.....	6
8.3	Mittelabruf	6
8.4	Nachweis der Mittelverwendung.....	6
8.5	Bewilligungsverfahren	6
8.6	Entfallen von Fördervoraussetzungen.....	7
9	Geltungsdauer	7
10	De Minimis-Regelungen.....	7

1 Vorwort

In den zurückliegenden Jahrzehnten war es nahezu ausschließlich privaten Initiativen zu verdanken, dass ein Großteil der Altbausubstanz in der Plauener Ostvorstadt vor dem Verfall gerettet werden konnte und dieses Gebiet heute wieder ein stabiles Wohnquartier innerhalb der Gesamtstadt bildet. Dennoch blieben wenige Immobilien unsaniert und leerstehend und somit dem Verfall preisgegeben.

Innerhalb der wiedererstrahlenden Altbausubstanz fallen diese Objekte nun doppelt ins Gewicht. Als Relikte einer vergangenen Zeit stellen sie optische und physische Schandflecke dar. Insbesondere befinden sich diese Gebäude an städtebaulich wichtigen Standorten, meist innerhalb einer geschlossenen Blockrandbebauung.

Diese maroden Gebäude beeinträchtigen insbesondere das gesamte Erscheinungsbild des jeweiligen Blockes, Sie wirken sich auch negativ auf das Wohn- und Lebensklima der umliegenden Quartiersbebauungen aus.

Innerhalb des Modellvorhaben -ZUKUNFT LEBEN im Plauener Süden- verfolgt die Stadt Plauen ein Projekt, welches diese Problematik näher betrachtet und Lösungsansätze für ein Gebiet sucht, welches aus dem Raster klassischer Städtebaufördergebiete und somit einer Förderung fällt.

Mit dieser Musterförderrichtlinie wird ein Weg aufgezeigt, diese städtebaulich wichtigen Problemimmobilien in ein attraktives Licht für eine weitere Nutzung und Sanierung zu rücken.

Mit dem übergeordneten Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung besteht für die Stadt Plauen die Möglichkeit der beispielhaften Finanzierung dieses Projektes im Zeitraum bis 2028.

Aus den Projekten der Modellvorhaben sollen Rückschlüsse für die Erweiterung der Bund-Länder-Städtebauförderung nach Artikel 104b GG gezogen werden. Dabei soll beispielhaft untersucht werden, wie innovative Ansätze zur Quartiersentwicklung entwickelt und angewendet werden können und wie die Städtebauförderung an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden kann.

2 Förderziel und Förderzweck

Förderziel ist die Beseitigung städtebaulicher Defizite in der Ostvorstadt durch Revitalisierung von baufälligen Immobilien sowie ein Beitrag zum Klimaschutz und zur CO₂ - Verringerung im Gebäudebestand des benannten Geltungsbereichs. Weitere Ziele sind der Anreiz zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes sowie die Förderung von langfristig, selbstgenutzten Wohneigentum.

3 Gegenstand der Förderung

Der Geltungsbereich umfasst die historisch gewachsenen Blockstrukturen der Ostvorstadt. Die Grenzen verlaufen im Nordosten entlang der Knielohstraße, im Südosten entlang der Stegerstraße, im Südwesten entlang der Stöckigter Straße und im Nordwesten entlang der Bismarckstraße.

Folgende Blöcke gehören zum Geltungsbereich der Musterförderrichtlinie:

404040 bis 404090; 404100; 404130; 404140; 404180; 404190; 404220 und 404240

Die Grundbedingung für die Förderung ist die Erfassung und Dokumentierung im Brachenkonzept der Stadt Plauen. Da das Brachenkonzept der Stadt Plauen der ständigen Fortschreibung unterliegt, kann der Fall eintreten, dass Wohnimmobilien hinzukommen oder entfallen. Hierfür müssen jedoch die entsprechenden Bedingungen laut Brachenkonzept hinsichtlich Bauzustand und Nutzungsaufgabe erfüllt sein.

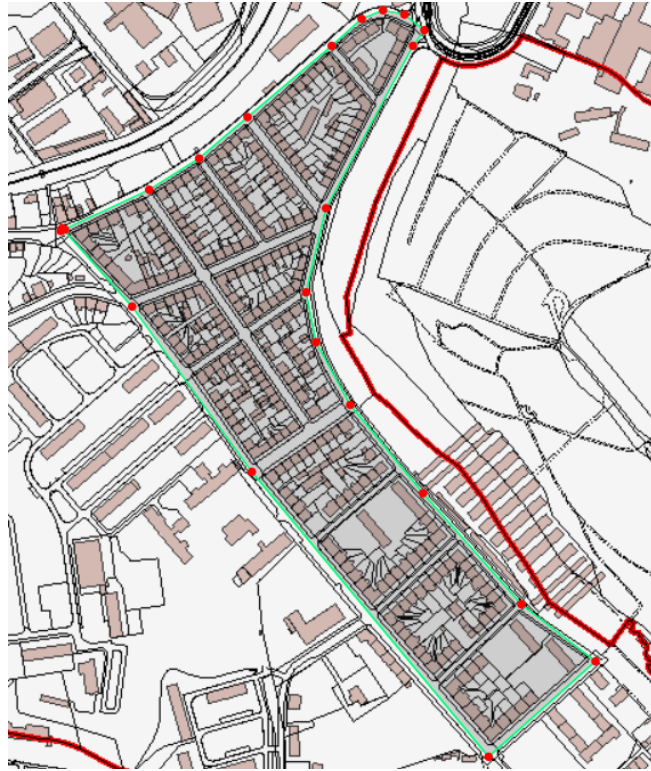


Abbildung 1 – Abgegrenzter Bereich der gründerzeitlichen Bebauung der Ostvorstadt

4 Förderempfänger

Die Stadt Plauen beabsichtigt aus Gründen der Stadtentwicklung und zur Verbesserung der Sozialstruktur vorrangig junge Bewerber, alleinstehend oder mit Ehegatten bzw. Lebensgefährten oder/und Kindern (nachstehend für alle -Antragsteller -genannt) zu fördern.

Antragsberechtigt sind grundsätzlich nur natürliche Personen.

Abweichend davon sind ausnahmsweise auch Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR), in der sich natürliche Personen zusammengeschlossen haben, dann antragsberechtigt, wenn das Objekt nach Art und Größe aus mehreren Nutzungseinheiten besteht, eine eigene Nutzung des Objektes durch sämtliche Gesellschafter beabsichtigt ist und sämtliche Gesellschafter für sich die Fördervoraussetzungen erfüllen.

Keine Antragsberechtigung besteht, wenn der Antragsteller oder dessen Ehe- bzw. Lebenspartner oder bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts einer der Gesellschafter bzw. dessen Ehe- oder Lebenspartner zum Zeitpunkt der Antragstellung Eigentümer der zu fördernden Immobilie ist oder bereits über selbstgenutzten, vermieteten, durch Nießbrauch genutzten, unentgeltlich überlassenen oder leerstehenden Wohnraum verfügt.

5 Besondere Fördervoraussetzungen

Es wird ausschließlich die Sanierung leerstehender Immobilien gefördert, deren Erwerb nach Inkrafttreten dieser Richtlinie erfolgte.

Der Antragsteller ist verpflichtet, das von ihm erworbene und mit Hilfe der Fördermittel aus dem oben genannten Programm sanierte Gebäude mindestens 10 Jahre ab Fertigstellung in seinem Eigentum zu halten und wenigstens eine Einheit (Etage) des Gebäudes mindestens 5 Jahre ab Einzug selbst zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts muss zumindest ein Gesellschafter die Voraussetzungen erfüllen.

Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf die Förderung besteht nicht. Die Gewährung der Förderung erfolgt aufgrund pflichtgemäßen Ermessens unter besonderer Berücksichtigung der von der Stadt verfolgten städtebaulichen Ziele. Die Gewährung der Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der veranschlagten Fördermittel.

6 Art und Umfang, Höhe der Förderungen

6.1 Art der Förderung

Die Förderung erfolgt als Projektförderung in Form eines Zuschusses aus Mitteln des Bundes (50 %), des Freistaates Sachsen (40 %) und der Stadt Plauen (10 %) für das Modellvorhaben „Zukunft Leben im Plauener Süden“ (EV 5 Junge Helden bauen selbst).

6.2 Umfang der Förderung / förderfähige Ausgaben

Förderfähig sind Ausgaben für nachstehende Baumaßnahmen zur Instandsetzung und Sanierung einschließlich Sicherungsmaßnahmen:

- Planungsleistungen
- Entkernungs- und Sicherungsmaßnahmen
- Abdichtungsarbeiten
- Vollsanierung der Gebäudehülle und des Daches
- Trockenbauarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Maler- und Tapezierarbeiten

In städtebaulich begründeten Ausnahmefällen ist der Rückbau von Teilen der Gebäude (z.B. von Anbauten mit Trockentoiletten) förderfähig. Hierzu hat der Antragsteller vor Beginn von Teilrückbaumaßnahmen die Zustimmung der Stadt einzuholen.

Förderfähig ist auch der Einkauf von Baumaterialien für die Sanierung, wenn die Arbeiten fachgerecht in Eigenleistung erbracht werden.

Der Antragsteller hat jedoch sicherzustellen, dass bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in Eigenleistung die anerkannten Regeln der Technik eingehalten und das Mindestniveau der energetischen Sanierung abgesichert wird.

Den Umfang und die Höhe der Förderung legt die Stadt Plauen auf Grundlage der nachfolgenden Regelung fest:

Der Förderbetrag soll höchstens 35% der förderfähigen Sanierungsaufwendungen betragen und pro Objekt 100.000 € nicht übersteigen.

Nicht förderfähig sind die Ausgaben für den Eigentumserwerb an der Immobilie einschließlich Grundstückskosten, Kaufnebenkosten sowie Kosten der technischen Gebäudeausrüstung.

7 Sonstige Förderbestimmungen

Antragsteller die eine sanierungsbedürftige Immobilie erwerben und für deren Instandsetzung und Modernisierung Fördermittel gemäß dieser Richtlinie in Anspruch nehmen möchten, haben bei der Antragstellung ein Sanierungskonzept mit gewerkemäßiger Auflistung der vorgesehenen Baumaßnahmen und deren voraussichtlichen Kosten, einen Bauzeitenplan, ein Nutzungskonzept sowie einen Kapitalnachweis über die Finanzierung der Baumaßnahmen mit vorzulegen.

Zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Richtlinie, insbesondere der zweckgebundenen Verwendung der Fördermittel schließt die Stadt Plauen mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag, der im Detail die beiderseitigen Pflichten und Rechte regelt.

Genehmigungsfreie Baumaßnahmen sind innerhalb von 18 Monaten, genehmigungspflichtige Baumaßnahmen innerhalb von 24 Monaten, ab Bewilligung der beantragten Förderung und Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die komplette Sanierung des Gebäudes durchzuführen. Die v. g. Fristen können auf gesonderten Antrag hin um bis zu 6 Monate verlängert werden.

Grundsätzlich ist die Kombination einer Förderung aus diesem Programm mit anderen Fördermitteln (Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) möglich, ausgeschlossen ist eine Doppelförderung derselben Maßnahme (z.B. Fassadendämmung).

7.1 Mindestanforderungen an das förderfähige Bestandsgebäude nach Sanierung

Für das Gebäude ist eine Sanierung mindestens auf das energetische Niveau eines Referenzgebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der bei Baubeginn gültigen Fassung durchzuführen. Der Nachweis erfolgt nach abgeschlossener Sanierung durch Bestätigungen eines Architekten, Bauingenieurs oder Energieeffizienzexperten für effiziente Gebäude.

Das Gebäude muss nach der Sanierung den zeitgemäßen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen entsprechen.

Zur Überprüfung der Einhaltung der Förderbedingungen und der gesamten Sanierung des Gebäudes muss eine Begehung und Fertigstellungsprüfung des Gebäudes durchgeführt und protokolliert werden.

Der Antragsteller hat den Wohnraum innerhalb von 3 Monaten nach erfolgter Fertigstellungsprüfung gemäß der Bedingungen zu Ziffer 5 zu beziehen und zu nutzen.

Des Weiteren ist der Antragsteller verpflichtet, sämtliche Abrechnungsunterlagen, einschließlich Aufmaße, Lieferscheine, Regiestundenberichte etc. der Stadt zur Einsichtnahme und Prüfung innerhalb von 4 Wochen ab schriftlicher Aufforderung bereitzustellen.

7.2 Datenbereitstellung

Bei dem Förderprogramm handelt sich um ein Modellprojekt, welches wegen seines Pilotcharakters einem besonderen öffentlichen Interesse und einer wissenschaftlichen Begleitung und Auswertung unterliegt.

Der Antragsteller muss sich im Antrag auf Förderung damit einverstanden erklären, dass sämtliche mit dem Antrag oder im weiteren Verfahren eingereichten Unterlagen nach

Maßgabe der einschlägigen datenschutzrechtlichen Vorschriften der Stadt, dem Bundesinstitut für Bau,- Stadt-, und Raumforschung, dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen insbesondere auch zur Weitergabe an die vom Bund benannte Begleitagentur, an den Bundestag, an Forschungseinrichtungen oder zu Veröffentlichungszwecken zur Verfügung stehen.

7.3 Baufachliche Prüfung und Begleitung

Die baufachliche Prüfung und Begleitung erfolgen durch den Fachbereich Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt der Stadt Plauen.

7.4 Vergaberechtliche Anforderungen

Bei der Vergabe von Aufträgen sind die Vorschriften des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) sowie die vergaberechtlichen Bestimmungen der Stadt Plauen anzuwenden. Bei Bedarf wird von der Stadt Plauen Unterstützung angeboten.

8 Verfahren

8.1 Zuständigkeit

Mit der Durchführung dieses Förderprogramms ist beauftragt:

Stadt Plauen, Unterer Graben 1, 08523 Plauen

8.2 Antragstellung

Förderanträge sind vor Beginn der Sanierung bzw. des Rückbaus bei der Stadt Plauen zu stellen.

Das Vorhaben darf erst nach Bewilligung der Förderung begonnen werden.

8.3 Mittelabruf

Die Fördermittel müssen innerhalb von 24 Monaten nach Bewilligung abgerufen werden (Abruffrist). Die Fördermittel werden grundsätzlich in Tranchen nach jeweilig erreichten Bautenständen ausgezahlt, die im Städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Die Abruffrist für noch nicht ausgezahlte Förderbeträge kann auf begründeten Antrag um bis zu 6 Monate verlängert werden.

8.4 Nachweis der Mittelverwendung

Nach Abschluss der Sanierung ist unverzüglich (innerhalb von 6 Monaten), spätestens am 30.06.2029 ein Nachweis über die sachgerechte Verwendung der Fördermittel, über die Höhe der förderfähigen Ausgaben gemäß 5.2 dieser Richtlinie und des erreichten energetischen Niveaus zu erbringen.

8.5 Bewilligungsverfahren

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung des

Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die §§ 48 bis 49a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG), die §§ 23, 44 BHO und die hierzu erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften soweit nicht in diesen Förderrichtlinien Abweichungen von den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zugelassen worden sind. Der Bundesrechnungshof ist gemäß § 91 BHO zur Prüfung berechtigt.

8.6 Entfallen von Fördervoraussetzungen

Im Fall nicht eingehaltener oder nachträglichem Entfall der Fördervoraussetzungen, nicht erfüllter Sanierungspflicht oder wenn nach Sanierung das geforderte energetische Niveau nicht nachgewiesen wird, ist die Stadt berechtigt, die Fördermittel ganz oder teilweise zurückzufordern.

9 Geltungsdauer

Diese Richtlinie tritt am 16.12.2025 in Kraft und endet mit Ablauf des 31.12.2029.

10 De Minimis-Regelungen

Mit dem Bund abgestimmte De-minimis Klauseln werden von der Stadt Plauen übernommen.

Plauen, den 16.12.2025

Steffen Zenner