

## **Bericht zur Umsetzung des Antrages der CDU-Fraktion – Reg. Nr. 54/06 in der Stadtverwaltung Plauen**

**CDU-Antrag: Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit zum Schutz der Bürger der Stadt Plauen bei unbewohnten und nicht genutzten Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gewerbeimmobilien in privater und genossenschaftlicher Hand**

### **1. Allgemeine Erläuterungen**

Die Gewährleistung der Sicherheit und Ordnung ist vorrangig öffentliche Aufgabe, die in der Stadt Plauen von der Polizei und der Stadtverwaltung gemeinsam wahrgenommen wird.

Im Rahmen des Gesetzesvollzugs zu sicherheitsrelevanten Normen nimmt die Stadtverwaltung spezialpolizeiliche - u. a. bauordnungsrechtliche - Aufgaben wahr.

Für die Verpflichtung der Grundstückseigentümer ist die Zustellung der jeweiligen öffentlichen Forderung eine Grundvoraussetzung allen weiteren Verwaltungshandelns.

Nachfolgend soll der Sachstand des Verwaltungshandelns der Stadt Plauen und die Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung für das Jahr 2016 aufgrund des CDU-Antrages erläutert werden.

### **2. Verwaltungszusammenarbeit**

Das Fachgebiet Bauordnung führt zur Dokumentation und Kontrolle der zu bearbeitenden Objekte (Wohngebäude, Industriebrachen etc.) ein Kataster, welches täglich aktualisiert wird. Von den zuständigen Mitarbeitern des Fachgebietes Bauordnung werden 14-tägig regelmäßige Objektkontrollen durchgeführt.

Da nicht jeder Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer seine Verpflichtungen hinsichtlich der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erfüllt, werden diese durch Anhörungen, bauaufsichtliche Verfügungen und Zwangsgeldfestsetzungsbescheiden aufgefordert, ihren Verpflichtungen nachzukommen. Finanzielle Forderungen, die sich aus durchgeführten Ersatzvornahmen im Auftrag der Stadt oder bei Gefahr in Verzug aus unmittelbarer Ausführung ergeben, werden dem Eigentümer mit Leistungsbescheiden in Rechnung gestellt.

Die Beitreibung offener Forderungen aus genannten Maßnahmen wird durch das Fachgebiet Stadtkasse/Vollstreckung verfolgt und ist primäres Ziel. Sollte die Einziehung erfolglos bleiben, werden auch Grundbucheintragungen zur Sicherung der offenen Forderungen gegenüber dem Eigentümer in der Verwaltungspraxis betrieben.

### 3. Sachstand der Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung in der Stadt Plauen

Zur Qualifizierung des jeweiligen Schadensumfanges wurden die Gebäude in Gefahrenklassen unterteilt. In jedem Fall kann von den Gebäuden eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgehen, d. h. es können insbesondere Personen und individuelle Schutzgüter gefährdet werden, aber auch der öffentliche Verkehrsraum, Nachbargrundstücke und sonstige Flächen, beeinträchtigt werden.

#### Gefahrenklasse A:

- Schäden, die die Standsicherheit beeinträchtigen
- ruinöser Charakter
- in der Regel Abbruch oder Teilabbruch erforderlich

#### Gefahrenklasse B:

- größere sichtbare Schäden, z. B. defekte Schornsteinköpfe, großflächige Schäden am Dach, defekte Bauteile
- bei Nichtabstellung der Mängel ist ein Verfall wahrscheinlich

#### Gefahrenklasse C:

- leichte Gebäudeschäden, wie lose Dachziegel oder lose Schiefer, lose Putzteile, defekte Dachentwässerung, abgeknickte Antennen
- starke Nässeschäden, insbesondere im Traufbereich
- offene Türen und Fenster

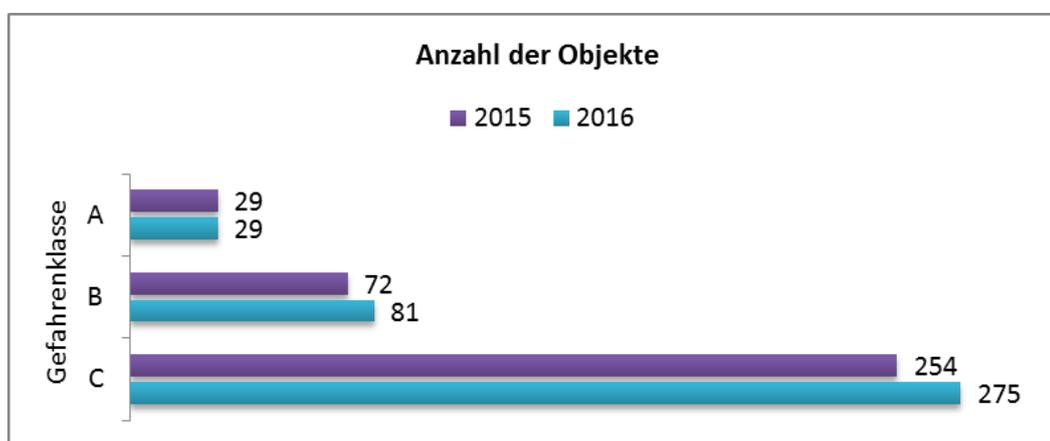
#### Klasse D:

- eine Gefährdung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung besteht nicht mehr, da diese durch Sanierung, Abbruch bzw. Sicherung beseitigt wurde

## Objekte im Stadtgebiet Plauen, welche eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen nach (Gefahren-) Klassen

(Gefahren-) Klasse	Anzahl bis 31.12.2015	neu erfasste Objekte im Jahr 2016	Anzahl bis 31.12.2016
A	29	0	29
B	72	9	81
C	254	21	275
D	67	5	72
<b>Gesamt</b>	<b>355</b>	<b>30</b>	<b>385</b>

Die Objekte der Klasse D finden bei der Summenbildung keine Berücksichtigung, da diese Objekte keine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung mehr darstellen.



## Ausgaben für Ersatzvornahmen durch die Stadt Plauen im Jahr 2016

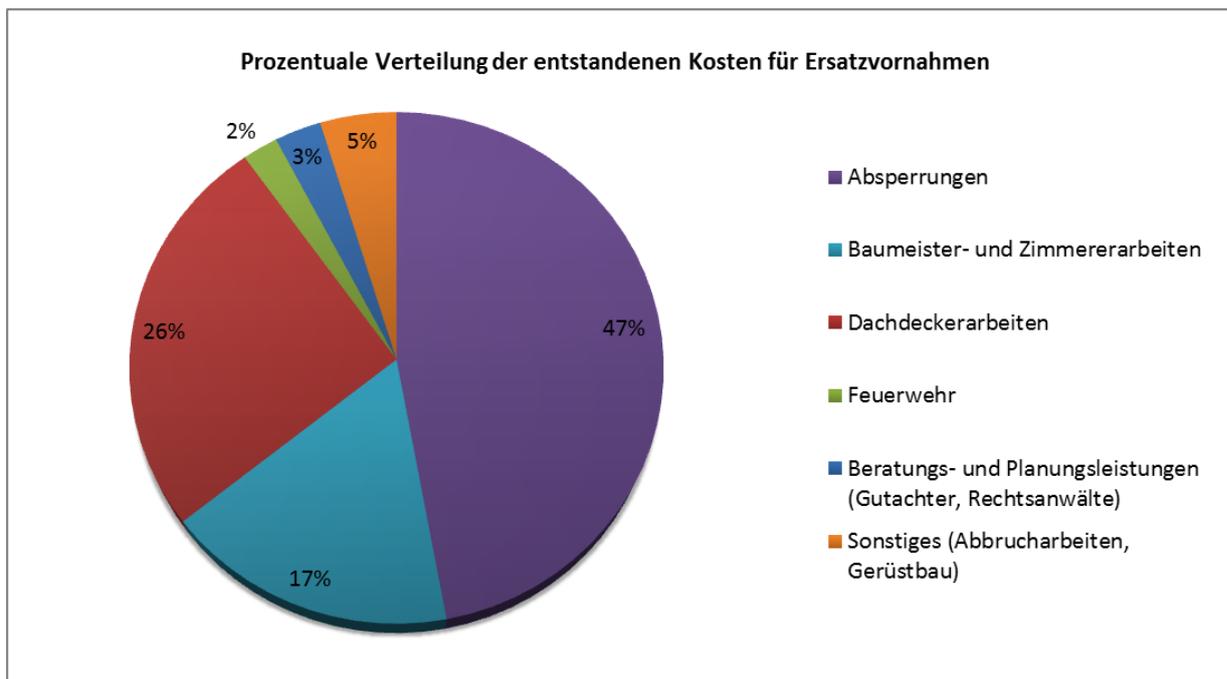
Die Gesamtausgaben für Ersatzvornahmen im Berichtsjahr 2016 betragen 140.429,06 €.

In diesem Gesamtbetrag sind z. B. Teilbeträge für Abbruch-, Notreparatur- und Sicherungsmaßnahmen für nachfolgende Objekte enthalten:

- Mühlstraße Flurst.-Nr. 1297 und 1298                      4.605 €
- Lessingstraße 9    7.470 €
- Reusaer Straße 72    10.036 €
- Hammerstraße 71 (hofseitig)                              9.104 €
- Pausaer Straße 42    18.297 €

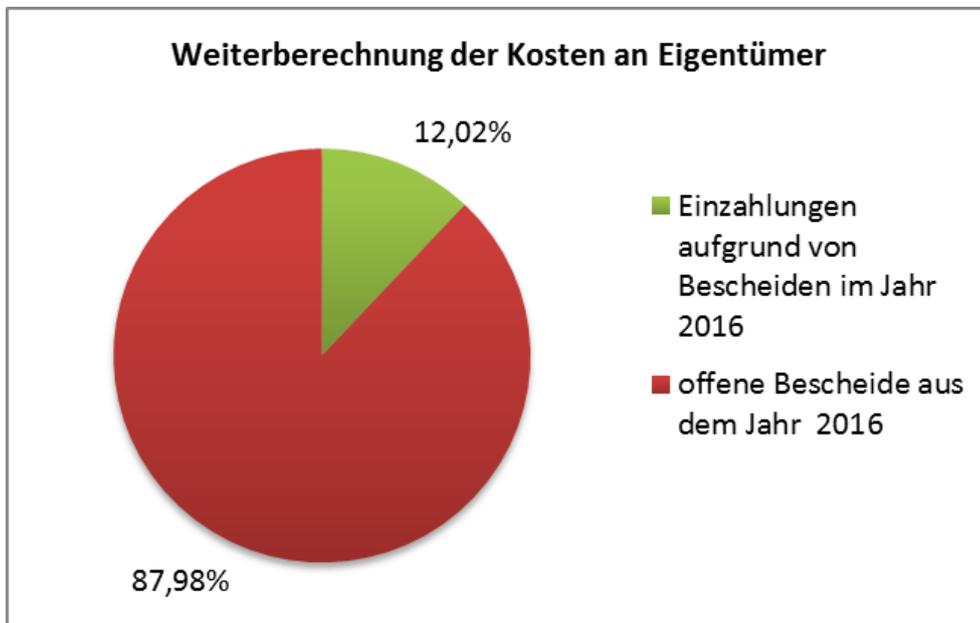
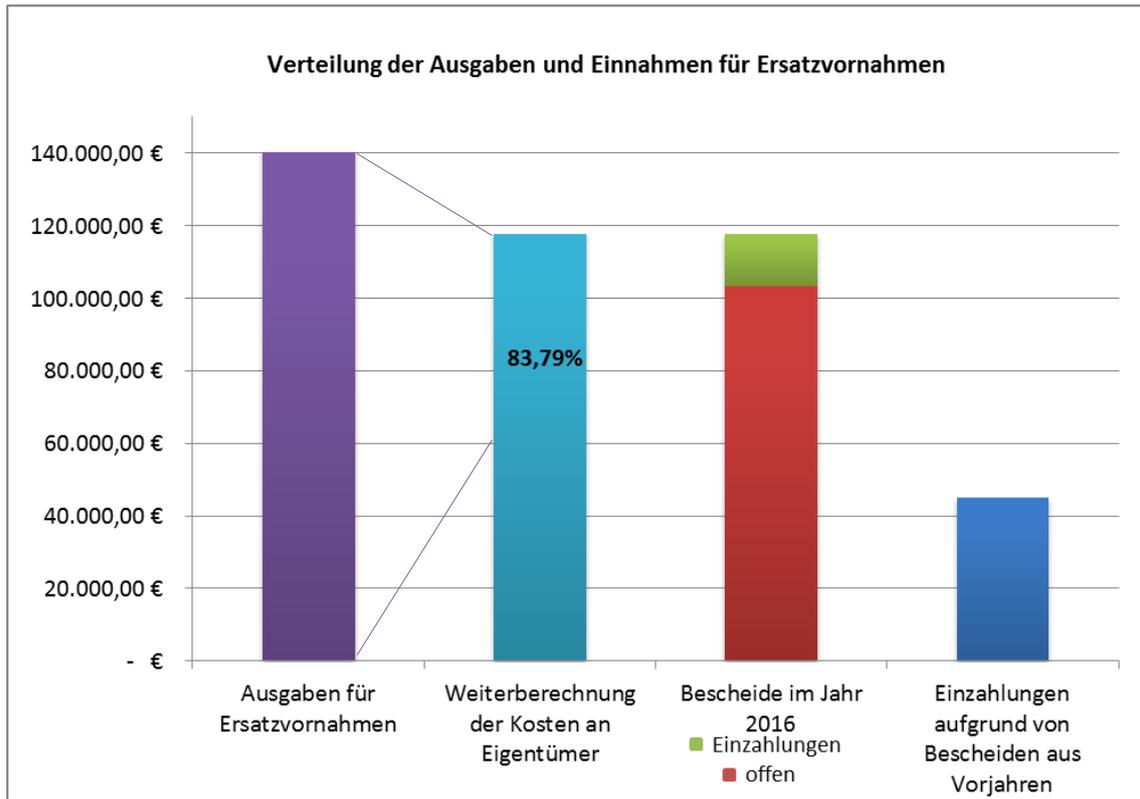
## Aufschlüsselung der Ausgaben für Ersatzvornahmen im Jahr 2016

<i>Absperrungen</i>	66.157,12 €
<i>Baumeister- und Zimmererarbeiten</i>	24.216,19 €
<i>Dachdeckerarbeiten</i>	36.178,98 €
<i>Feuerwehr</i>	3.144,40 €
<i>Beratungs- und Planungsleistungen (Gutachter, Rechtsanwälte)</i>	4.099,51 €
<i>Sonstiges (Abbrucharbeiten, Gerüstbau)</i>	6.695,86 €
<b>Gesamt</b>	<b>140.492,06 €</b>



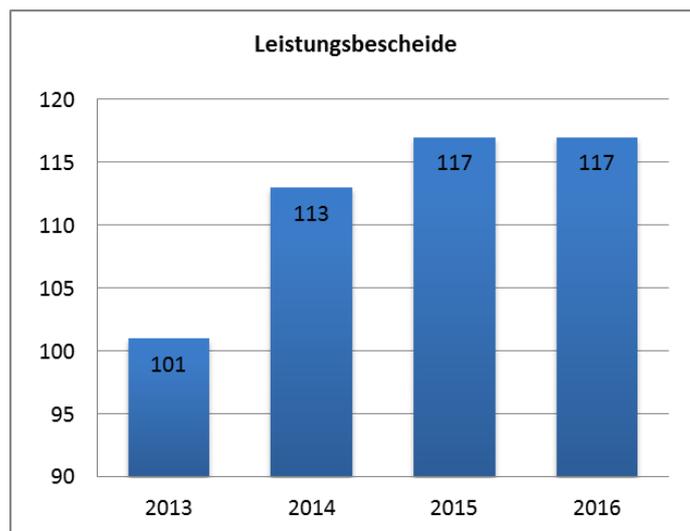
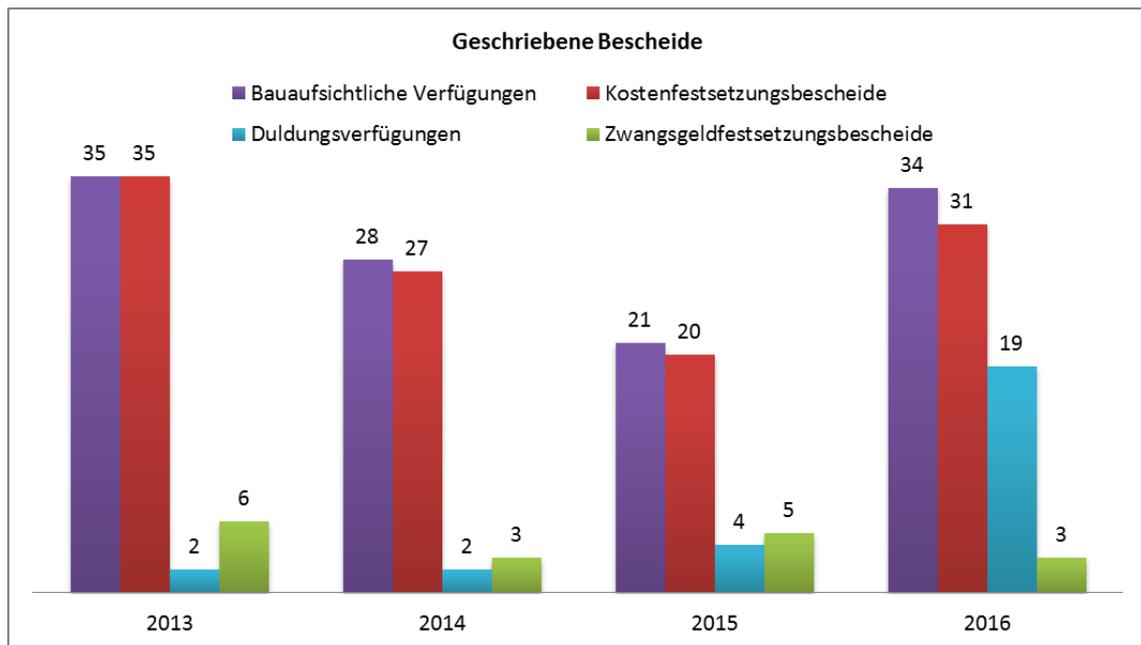
## Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben durch Ersatzvornahmen im Jahr 2016

Ausgaben für Ersatzvornahmen	140.492,06 €
Weiterberechnung der Kosten an Eigentümer	117.723,35 €
Einzahlungen im Jahr 2016 für Ersatzvornahmen	59.320,05 €
<i>aufgrund von Bescheiden im Jahr 2016</i>	14.144,68 €
<i>aufgrund von Bescheiden aus Vorjahren</i>	45.175,37 €
offene Bescheide aus dem Jahr 2016	103.578,67 €



Verwaltungsarbeit des Fachgebiets Bauordnung im Bereich Sicherheit und Ordnung

Jahr	Bauaufsichtliche Verfügungen	Kostenfestsetzungsbescheide <sup>1</sup>	Duldungsverfügungen	Leistungsbescheide <sup>2</sup>	Zwangsgeldfestsetzungsbescheide
2013	35	35	2	101	6
2014	28	27	2	113	3
2015	21	20	4	117	5
2016	34	31	19	117	5



<sup>1</sup> Verwaltungsgebühr für Bauaufsichtliche Verfügung in Höhe von 60,00 €

<sup>2</sup> Weiterberechnung entstandener Kosten aus Ersatzvornahmen bzw. unmittelbaren Ausführungen

#### 4. Fazit und weiteres Vorgehen

Der Umgang mit leerstehenden bzw. ruinösen Objekten erfordert nach wie vor eine differenzierte Vorgehensweise. Neben der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist abzuwägen, wo ein Erhalt wertvoller städtischer Strukturen (z. B. geschlossene Straßenzüge) statt eines Rückbaus angestrebt werden sollte. Ziel ist deshalb, die Anzahl der Objekte in den Gefahrenklassen A und B schrittweise zu reduzieren. Dieses Vorgehen führt zu einer kontinuierlichen Sicherung und Instandsetzung von Gebäuden im Stadtgebiet Plauen. Kostenintensive Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen wurden aufgrund dessen im Berichtsjahr 2016 beispielsweise insbesondere an den Objekten Lessingstraße 9, Pausaer Straße 42 und Karolastraße 116 notwendig und durchgeführt.

Aufgrund der Reduzierung der Fördermöglichkeiten sind wir erstmals neue Wege und mit neuem Team gegangen. Ein besonderes Pilotprojekt ist der Abbruch des Topfmarktes 11, dort sammelten wir erste praktische positive Erfahrungen bei der Anwendung einer Duldungsanordnung nach dem Rückbau- und Entsiegelungsgebot gemäß § 179 BauGB. Ähnlich erfolgreich ist die Vorbereitung zum Abbruch Klopstockstraße 39 mit der Bestellung eines Nachtragsliquidators zu erwähnen. Diese Maßnahme soll im Jahr 2017 abgeschlossen werden.

Abschließend muss festgestellt werden, dass die Anzahl der ruinösen Objekten weiter ansteigt. Der Rückbau weiterer Objekte insbesondere aus der Gefahrenklasse A ist in den nächsten Jahren dringend notwendig und anzustreben. Aktuelle Objekte sind L.-F.-Schönherr-Straße 6, Merkelstraße 6, Hammerstraße 83 mit dahinterliegendem Flurstück (bebaut mit Industrieschornstein und -brachen), Karolastraße 53, Chamissostraße 18 sowie Hammerstraße 31 (ehemaliger Bügelservice) mit Nebengebäude.

Daher sind weiterhin Absprachen und die Fortführung von Arbeitsgesprächen mit den Fachgebieten Stadtplanung, Vollstreckung und Liegenschaften notwendig, um z. B. Zwangsversteigerungen und Rückbaumaßnahmen einzuleiten und durchzuführen.

In diesem Berichtsjahr konnte die städtische Rückbaumaßnahme Oelsnitzer Straße 82 mit Finanzhilfen aus dem Landesbrachenprogramm abgeschlossen werden.