

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 2018 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 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 Zwangsgeldfestsetzungsbescheide 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

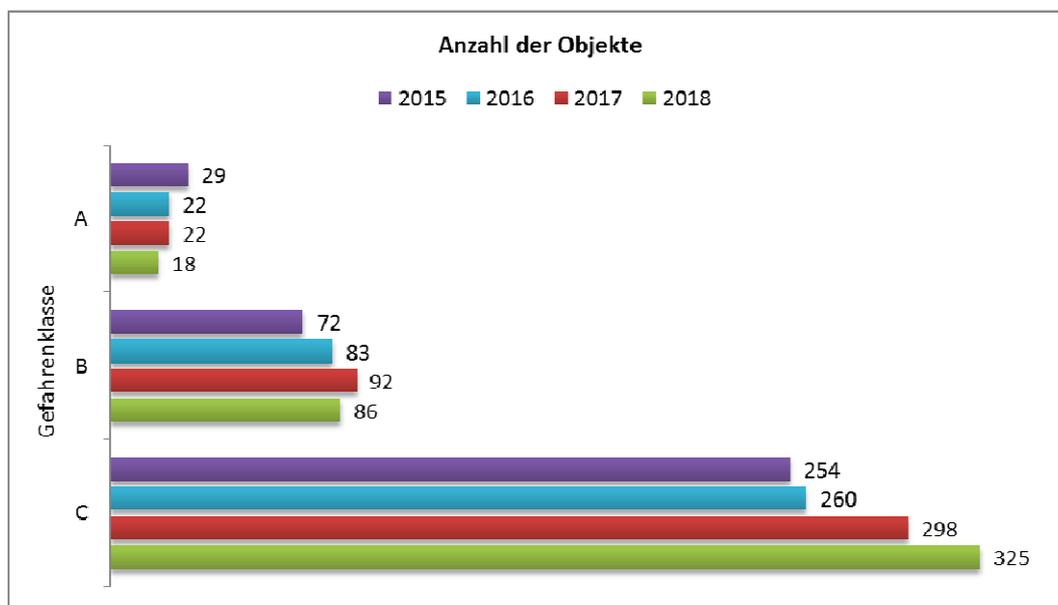
Klasse D:

- 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	<i>Anzahl bis 31.12.2015</i>	<i>Anzahl bis 31.12.2016</i>	<i>Anzahl bis 31.12.2017</i>	<i>Anzahl bis 31.12.2018</i>
A	29	22	22	18
B	72	83	92	86
C	254	260	298	325
Gesamt	355	365	412	429
D	67	96	98	108

Für die Objekte der Klasse D bedeutet das, dass bis 31.12.2018 insgesamt 108 Objekte aus der Gefahrensituation durch Abbruch oder durch Sanierung aus unserem Kataster herausgefallen sind.

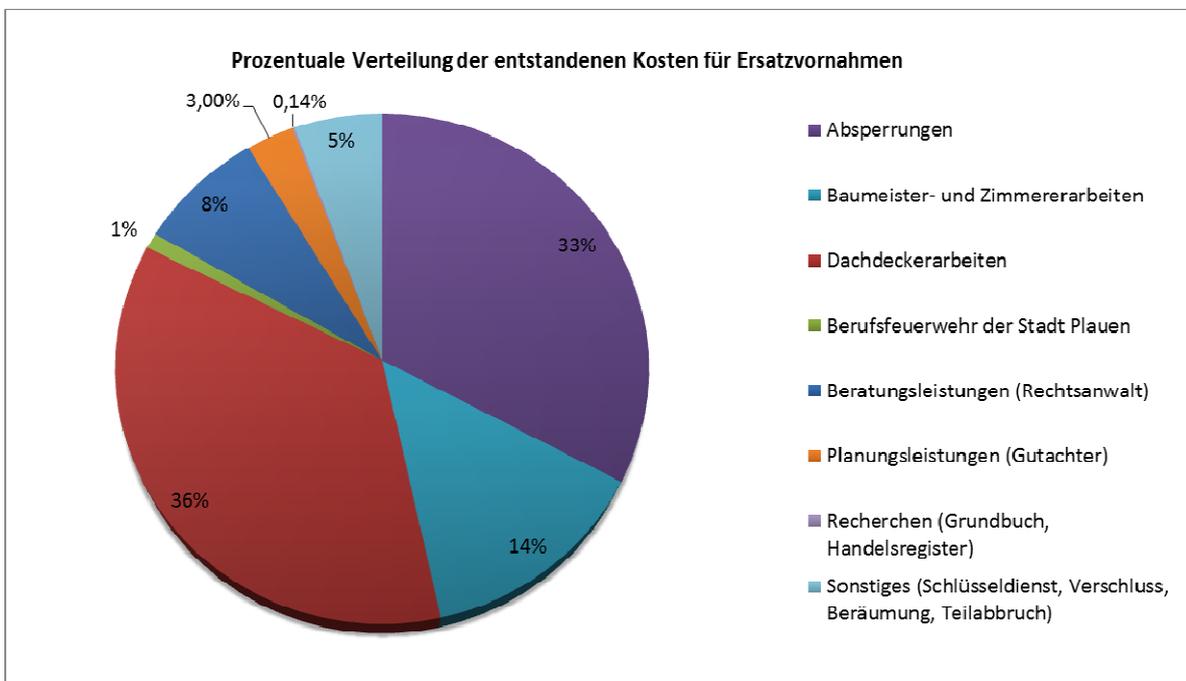


Ausgaben für Ersatzvornahmen durch die Stadt Plauen im Jahr 2018

Die Gesamtausgaben für Ersatzvornahmen im Berichtsjahr 2018 betragen 195.717,54 €. In diesem Gesamtbetrag sind z. B. Teilbeträge für Notreparatur- und Sicherungsmaßnahmen enthalten. Im Vergleich dazu betragen im Vorjahr 2017 die Gesamtausgaben für Ersatzvornahmen 122.595,56 €.

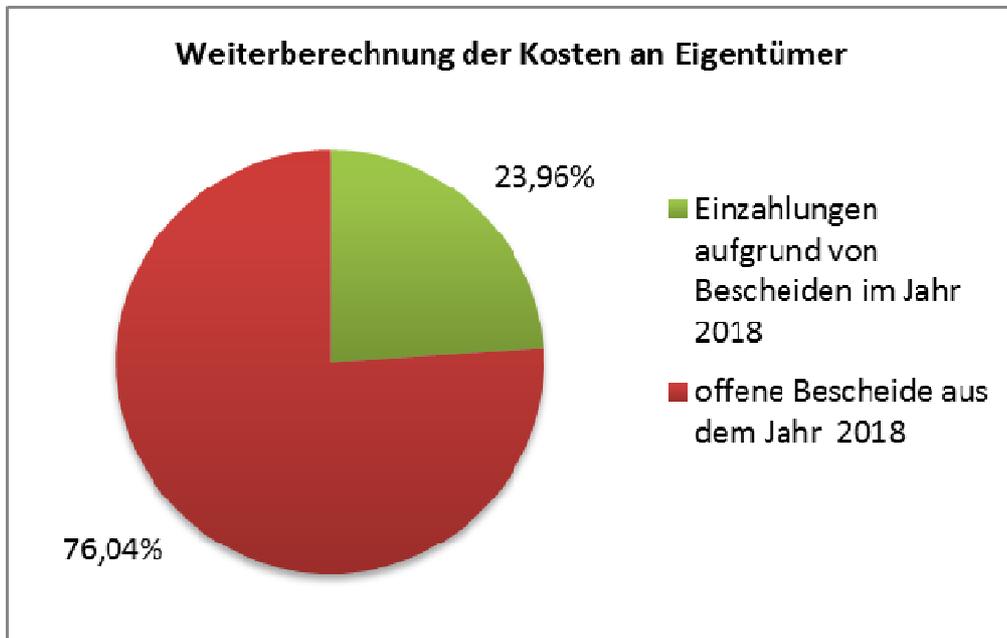
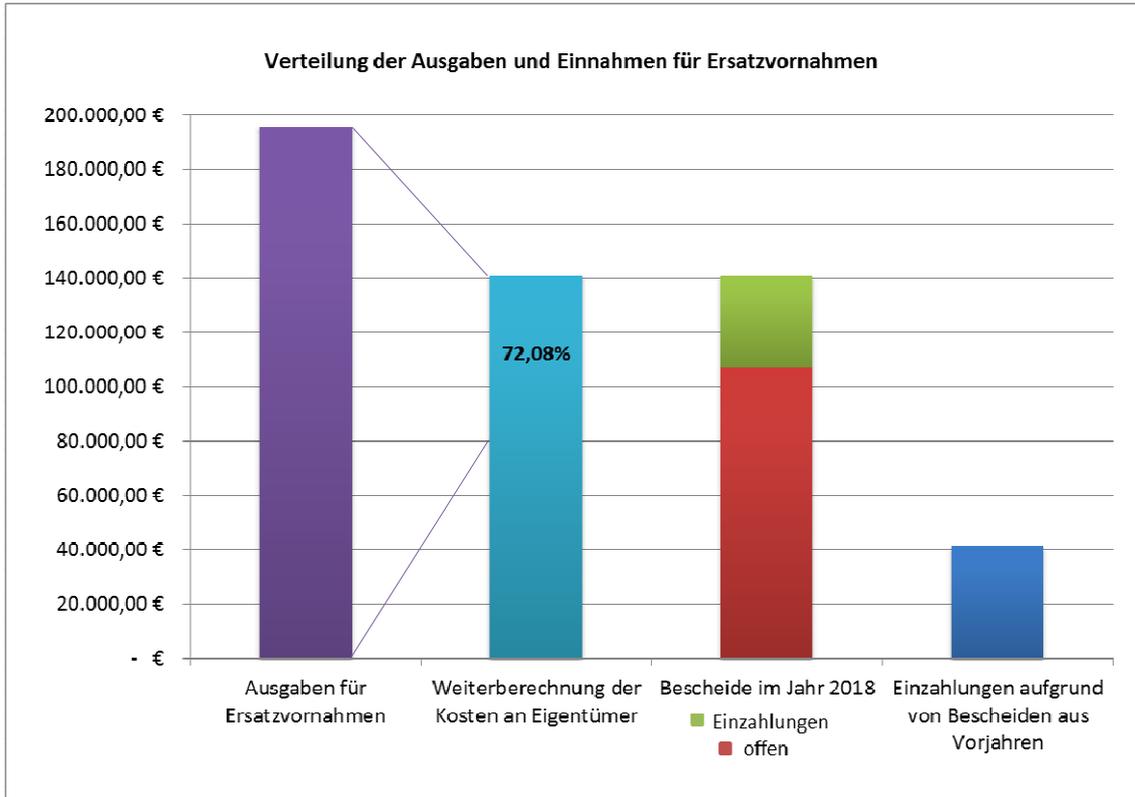
Aufschlüsselung der Ausgaben für Ersatzvornahmen im Jahr 2018

Absperrungen	64.142,13 €
Baumeister- und Zimmererarbeiten	27.017,96 €
Dachdeckerarbeiten	70.105,79 €
Berufsfeuerwehr der Stadt Plauen	1.953,35 €
Beratungsleistungen (Rechtsanwalt)	15.605,26 €
Planungsleistungen (Gutachter)	5.881,13 €
Recherchen (Grundbuch, Handelsregister)	265,50 €
Sonstiges (Schlüsseldienst, Verschluss, Beräumung, Teilabbruch)	10.746,42 €
Gesamt	195.717,54 €



Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben durch Ersatzvornahmen im Jahr 2018

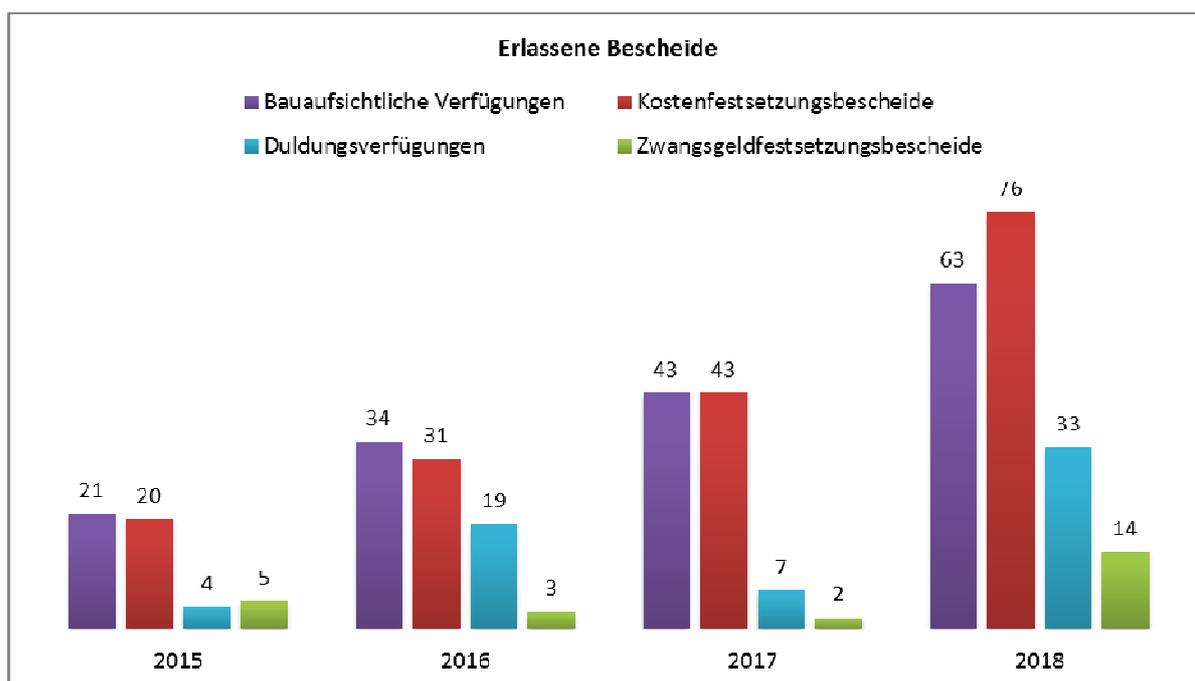
Ausgaben für Ersatzvornahmen	195.717,54 €
Weiterberechnung der Kosten an Eigentümer	141.066,74 €
Einzahlungen im Jahr 2018 für Ersatzvornahmen	75.285,47 €
<i>aufgrund von Bescheiden im Jahr 2018</i>	33.795,59 €
<i>aufgrund von Bescheiden aus Vorjahren</i>	41.489,88 €
Kosten offener Bescheide aus 2018	107.271,15 €



Verwaltungsarbeit des Fachgebiets Bauordnung im Bereich Sicherheit und Ordnung

Aufgrund von Ortsbesichtigungen und Bürgerhinweisen wird durch uns überprüft, ob durch die baulichen Anlagen Mängel bestehen, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung gefährden. Daraufhin werden die Eigentümer durch eine Anhörung nach § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) aufgefordert die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, die von der baulichen Anlage ausgehen, abzustellen. Die Anhörung nach § 28 VwVfG kann telefonisch, elektronisch oder schriftlich erfolgen. Bei vielen Objekten erfolgen die Reaktionen und die Abstellung der Mängel durch die Eigentümer im Fristbereich. Einige Eigentümer mit Wohnsitz außerhalb Plauens sind dankbar für diese Hinweise.

Jahr	Bauaufsichtliche Verfügungen	Kostenfestsetzungsbescheide ¹	Duldungsverfügungen ²	Zwangsgeldfestsetzungsbescheide ³
2015	21	20	4	5
2016	34	31	19	5
2017	43	43	7	2
2018	63	76	33	14



¹ Verwaltungsgebühr für bauaufsichtliche Verfügung in Höhe von 60,00 €

² Verpflichtet den Eigentümer bzw. Miteigentümer zum Dulden einer Handlung

³ Erzwingung von Handlungen, Beitreibung unterbleibt sobald Eigentümer gebotene Handlung fristgemäß ausführt

Wenn keine Reaktion durch die Eigentümer aufgrund der Anhörung nach § 28 VwVfG stattfindet, folgt die bauaufsichtliche Verfügung mit Kostenfestsetzungsbescheid, Duldungsverfügung, Zwangsgeldfestsetzungsbescheid und Leistungsbescheid, die entsprechend kostenpflichtig sind. (siehe oben aufgeführte Tabelle und Säulendiagramm)

Die größten Probleme für uns bestehen jedoch mit Eigentümern, bei denen keine Lösung erzielt werden konnte, da die Eigentümer nicht handlungsbereit oder -fähig sind.

Die Verfallerscheinungen an Problemimmobilien sind uns zwar bekannt, die Kontaktaufnahme zu den Eigentümern ist oft nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich.

Beispiele sind:

- Zustellung ins Ausland
- komplizierte Erben- oder Wohnungseigentümergeinschaft
- aufgelöste und nicht mehr existierende Firmen und Banken
- sehr hohe Lasten im Grundbuch

Die einzelne Problemimmobilie erfordert auch immer eine Einzelfallbetrachtung und eine individuelle Auseinandersetzung mit dem Eigentümer.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Verwahrloste und ruinöse Gebäude gehören in vielen Gemeinden zum Alltag. 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 andauernden Sicherung bzw. Instandsetzung von Gebäuden und weiteren Rückbaumaßnahmen im Stadtgebiet Plauen.

Um stadtbildprägende Schrottimmobilien weiter kontinuierlich zu beseitigen sind wir neue Wege gegangen. Ein besonderes Pilotprojekt war der Abbruch des Topfmarktes 11 im Jahr 2017, dort sammelten wir erste praktische positive Erfahrungen bei der Anwendung einer Duldungsanordnung nach dem Rückbau- und Entsiegelungsgebot gemäß § 179 BauGB⁴.

Dies fand auch über die Stadtgrenze hinaus hohe Beachtung und die Stadt Plauen nahm damit eine Vorreiterrolle in Sachsen ein.

Auch bei der Auseinandersetzung mit einer Erbengemeinschaft der Flurstücke Hammerstraße 83 mit dahinterliegenden Industriegebäuden und Industrieschornstein haben wir Erfolge erzielt. Die Erbanteile wurden durch die Stadt Plauen erworben. Der Abbruch erfolgt zurzeit und wird Ende März 2019 dieses Jahres abgeschlossen sein.

Ein weiterer Weg zum Abbruch einer sogenannten Schrottimmobilie konnte mit Hilfe der Bestellung eines Nachtragsliquidators in Verbindung mit einer Duldungsverfügung gemäß § 179 BauGB für dieses Jahr vorbereitet werden. Eigentümer des Gebäudes Merkelstraße 6 ist eine

⁴ **Inhalt des Gebots:** Die Gemeinde verpflichtet den Eigentümer durch Erlass eines Rückbaugesbotes zur Duldung der völligen oder teilweisen Beseitigung einer baulichen Anlage. Der Eigentümer kann allerdings die Beseitigung der baulichen Anlage auch selbst vornehmen (§ 179 Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Wohnungseigentümergeinschaft, bestehend aus einer Privatperson und einer aufgelösten und erloschenen AG aus der Schweiz. Auf Antrag und nach Beschwerde der Stadt Plauen beim Amtsgericht Chemnitz wurde für die gelöschte Firma ein Nachtragsliquidator bestellt. Der Wirkungskreis des Nachtragsliquidators beschränkt sich nur auf den Eigentumsanteil der Firma am Gebäude Merkelstraße 6. Das Rückbaugesuch gemäß § 179 BauGB wurde gegenüber der Privatperson und dem Nachtragsliquidator als Vertreter der gelöschten Firma erlassen. Der Abbruch ist für das Jahr 2019 geplant. Der Fördermittelantrag wurde bewilligt.

Der Eigentümerwechsel der Karolastraße 53 konnte mit Hilfe einer in Deutschland vorbereiteten grundbuchverwendungsfähigen Vollmacht in Kasachstan durch die Verkäuferin zugunsten der Stadt Plauen vollzogen werden. Eigentümerin war eine Privatperson aus Kasachstan. Der Abbruch ist in Abhängigkeit der Fördermittel für das Jahr 2019 geplant.

Die Hammerstraße 78 wurde auf Antrag der Stadt Plauen im Amtsgericht Zwickau öffentlich versteigert. Die Stadt Plauen, als betreibende Gläubigerin erhielt den Zuschlag. Die Fördermittel wurden bewilligt. Der Abbruch erfolgt im April 2019.

Der Rückbau weiterer Objekte insbesondere aus der Gefahrenklasse A ist in den nächsten Jahren weiter dringend notwendig und anzustreben. Zukünftige Objekte sind in Bearbeitung und Vorbereitung u. a. die Chamissostraße 18, die L.-F.-Schönherr-Straße 6, die Trockentalstraße 30, die Kirchstraße 3, die Pausaer Straße 109 und die Rittergüter Oberlosa und Unterlosa. Auch diese Objekte sind geprägt durch eine sehr komplizierte Eigentümersituation.

Da ein Abbruch nicht immer eine städtebaulich sinnvolle Lösung darstellt, wurde von uns die Festsetzung eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB⁵ für ein städtebaulich bedeutsames Gebäude geprüft und angestrebt. Dazu gibt es bundesweit sehr wenige Erfahrungen. Diese Initiative wird durch das SMI sehr positiv begleitet.

Jedoch mitten im Verwaltungsakt der Stadt Plauen gegenüber dem Eigentümer, verkaufte dieser sein Gebäude. Kontakt mit dem neuen Eigentümer wurde bereits geknüpft.

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

In diesem Berichtsjahr konnten die städtische Rückbaumaßnahme Klopstockstraße 39 mit Hilfe von Fördermitteln abgeschlossen werden.

⁵ **Inhalt des Gebots:** Die Gemeinde verpflichtet den Eigentümer durch das Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot zur Beseitigung der im Inneren und Äußeren der baulichen Anlage vorhandenen Missstände und Mängel.