

Monitoring-Bericht zur Entwicklung der baulichen Brachen in Plauen 2019

Einleitung & Methodik

Der Monitoring- und Evaluierungsprozess zur Revitalisierung der baulichen Brachen spielt eine bedeutsame Rolle hinsichtlich der Zielerreichung bzw. Zielannäherung. Nur so ist es möglich, die Wirkung der umgesetzten Maßnahmen zu beurteilen und gegebenenfalls Korrekturen oder Ergänzungen vorzunehmen.

Mit Beschlussfassung des Plauener Brachen-Konzeptes vom 30. Juni 2015 (Drucksachennr. 181/2015) wurde auch der darin aufgezeigte Monitoring- und Evaluierungsprozess bestätigt und die Verwaltung mit der regelmäßigen Fortschreibung beauftragt. Die Ergebnisse des Prozesses fließen in einem jährlich vorzulegenden Monitoring-Bericht ein.

Basis des Monitoring-Prozesses ist die Daten-Stammdatei mit allen Adressen und Informationen zu den baulichen Brachen im gesamten Stadtgebiet. Diese Datei wird durch den Bereich „Stadtentwicklung“ ständig gepflegt und mit Informationen aus allen involvierten Fachbereichen versorgt. In den zurückliegenden Jahren ist es Schritt für Schritt gelungen, dass Beobachtungsraster engmaschiger und effizienter zu gestalten. So werden beispielsweise die vorliegenden Informationen mit dem Melderegister und der Gebäudedatenbank der Stadt Plauen abgeglichen sowie eine Luftbilddauswertung vorgenommen.

Im ersten Quartal jeden Jahres erfolgt die Diskussion und Auswertung des zurückliegenden Jahres in einem fachübergreifenden Entscheidungsgremium.

Folgende Bereiche werden hierbei einbezogen:

- Stadtplanung / Stadtentwicklung (Federführung)
- Wirtschaftsförderung
- Bauaufsicht
- Liegenschaften
- Denkmalpflege
- Grünplanung

Dabei stehen folgende Aspekte im Mittelpunkt:

- Realisierte Maßnahmen
- Neue Brachen
- Zielerreichung
- Prognose

Neben dem fachübergreifenden Entscheidungsgremium existiert eine ebenfalls fachübergreifende Arbeitsgruppe „Brachen“. In dieser wird sich auf Arbeitsebene über konkrete Maßnahmen abgestimmt. Im Ergebnis werden entsprechende Gelder in die Haushaltsplanung eingestellt, um beispielsweise marode Gebäude über ZV anzukaufen und über Förderung abzuberechnen.

Auswertung des Jahres 2019

Die folgenden Objekte wurden 2019 revitalisiert:

Tab. 01 Realisierte Maßnahmen (2019)

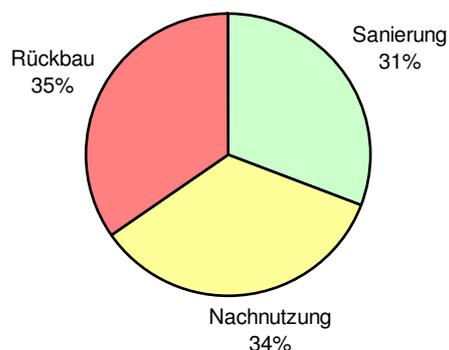
Adresse	Neue Nutzung	Fläche in ha
Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen		
Wohngebäude (MFH + NG)	Karolastr. 96	0,02539
Wohngebäude (MFH)	Liebknechtstr. 58	0,01375
Wohngebäude (MFH)	Martin-Luther-Str. 15	0,01290
Wohngebäude (MFH)	Morgenbergstr. 8	0,01600
Wohngebäude (MFH)	Rähnisstr. 45	0,01120
Wohngebäude (MFH)	Schillerstr. 34	0,01380
Wohngebäude (MFH)	Siegener Str. 35/37	0,02560
Gewerbe	Ziegelstr. 50	0,18400
		0,30264
Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Teilsanierungsmaßnahmen		
Wohngebäude (RH + NG)	Burgstr. 23	0,03140
Wohngebäude (RH)	Dobenastr. 70	0,01360
Wohngebäude (MFH)	Friedensstr. 10	0,01410
Wohngebäude (Gehöft)	Hauptstr. 17	0,02440
Wohngebäude (MFH)	Klemmstr. 4	0,01437
Wohngebäude (MFH + NG)	Lange Str. 6	0,07800
Wohngebäude (MFH)	Oelsnitzer Str. 67	0,02179
Wohngebäude (MFH + NG)	Pausaer Str. 52	0,03370
Wohngebäude (MFH)	Schildstr. 28	0,02730
		0,25866
Rückbau (komplett)		
Wohngebäude (EZFH)	An der Rosentreppe 16	0,00918
Gewerbe	An der Schöpsdrehe 2a	0,00700
Sonst. Brache (Garagen/Mauer)	Breitscheidstr. 115	0,01990
Wohngebäude (MFH)	Hammerstr. 78	0,01300
Wohngebäude (RH + NG)	Hammerstr. 83	0,01969
Gewerbe / Industrie (NG)	Hammerstr. 83	0,01340
Wohngebäude (MFH)	Merkelstr. 6	0,01699
sonst. Brache (Mauerreste)	Reichenbacher Str. 40a	0,02190
Agrarbrache	Schloditzer Str. 50	0,32600
		0,44706
	Gesamtfläche	1,00836

Insgesamt konnten im Jahr 2019 26 bauliche Brachen mit einer Gesamtfläche von rund einem Hektar revitalisiert werden.

Hinsichtlich der Anzahl der Revitalisierungsmaßnahmen lag das Jahr 2019 somit auf annähernd gleicher Höhe mit den beiden Vorjahren (2017: 28 & 2018: 27). Anders sah es hingegen bei der revitalisierten Fläche aus: Mit nur gut einem Hektar blieb dieses Ergebnis deutlich hinter den beiden Vorjahren (2017: 3,66 ha & 2018: 2,45 ha) zurück. Grund: 2019 wurden in erster Linie kleinere Brachen (z. B. Wohnbrachen, Garagen oder Mauerreste) revitalisiert.

Erstmalig seit Konzepterstellung und Monitoring-Verfahren hielten sich die drei Kategorien nach Art der Revitalisierung die Waage (s. Abb. 01). Bei Betrachtung der revitalisierten Flächen nimmt erstmals der Rückbau mit rund 44% den größten Anteil ein.

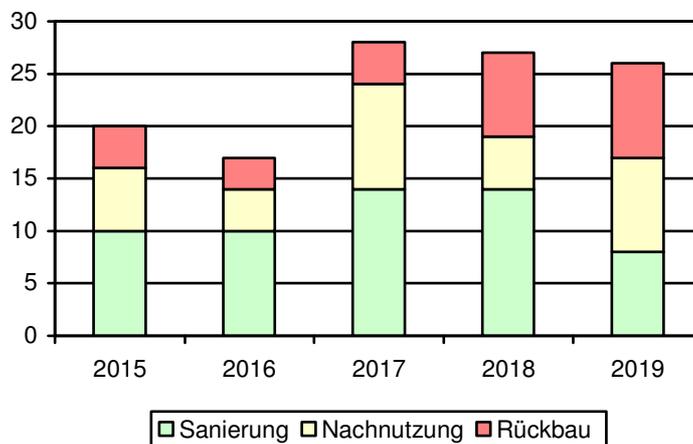
Abb. 01 Prozentuale Verteilung nach Art der Revitalisierung 2019



Quelle: eigene Erhebungen

Betrachtet man die Entwicklung der vergangenen Jahre, so ist erfreulich festzustellen, dass der Rückbau in den letzten beiden Jahren einen deutlich größeren Raum einnimmt. Hierbei muss jedoch auch angeführt werden, dass in der Mehrzahl kleinere Maßnahmen (z. B. Garagen oder Mauerreste) umgesetzt wurden. Ziel ist es auch weiterhin, den Rückbau über die 50%-Schwelle zu steigern.

Abb. 02 Entwicklung der prozentualen Verteilung nach Art der Revitalisierung



Quelle: eigene Erhebungen

Neue Brachen 2019

Die Stadt Plauen hat über die Jahre hinweg ein gut funktionierendes Beobachtungssystem eingerichtet. Hierzu zählen auch Objekte, die noch nicht im Brachenkataster auftauchen, aber bereits über einen längeren Zeitraum komplett leer stehen. Durch die ausbleibende Nutzung verschlechtert sich deren baulicher Zustand mitunter rapide. Werden beide Kriterien der Brachendefinition erfüllt, erfolgt eine entsprechende Neuaufnahme ins Kataster.

Tab. 02 Neue Brachen nach Typ (2019)

Adresse	Nutzungsperspektive	Fläche in ha	Priorität
Wohnbrachen			
Kobitzschwalder Str. 12	Rückbau	0,0061	3
Plauener Str. 21	Rückbau	0,0043	3
Waldsiedlung 22	Rückbau	0,0265	3
Zur alten Rennbahn 4	Rückbau	0,0060	3
Gewerbebrachen			
Äußere Reichenbacher Str. 2	Sanierung	0,1436	2
Gesamtfläche		0,1865	

Bei den neu aufzunehmenden Brachen 2019 handelt es sich um vier kleinere Wohnbrachen an der Plauener Peripherie und um die ehemalige Gastronomieeinrichtung „Treffer“. Während bei den Wohnbrachen beide Aufnahmekriterien erfüllt werden, kommt beim „Treffer“ noch die städtebauliche und kulturhistorische Bedeutung der Einrichtung verstärkend hinzu.

Die neu aufzunehmenden Brachen liegen hinsichtlich Anzahl und Fläche im Schnitt der vorangegangenen Jahre. Sie werden zeitnah in die Daten-Stammdatei der Stadt und ins Sächsische Brachenkataster „KWIS“ eingepflegt.

2019 erfolgte in Zusammenarbeit mit der kommunalen Statistikstelle eine Auswertung der Gebäudedatenbank hinsichtlich komplett leerstehender Gebäude. Nach Abgleich mit dem Brachenkataster blieben rund 130 Wohn- und Gewerbeimmobilien übrig, die aktuell keiner Nutzung unterliegen. Da diese Objekte zumindest teilsaniert sind, erfolgte bisher keine Aufnahme ins Brachenkataster.

Besonders besorgniserregend ist die Situation einiger Wohngebäude. Da in die Gebäudedatenbank auch ältere Erhebungen eingepflegt wurden (2001, 2005 & 2011), lassen sich belastbare Aussagen zur Dauer des Komplettleerstandes treffen. Für neun Immobilien lässt sich dabei bereits eine Leerstandsdauer von annähernd 20 Jahren feststellen. Diese und 19 weitere Wohngebäude mit einer Leerstandsdauer von annähernd 10 bzw. 15 Jahren stehen künftig – losgelöst vom Brachenkataster – unter besonderer Beobachtung.

Trotz der Aufnahme fünf neuer Brachen sank die **Gesamtanzahl baulicher Brachen in Plauen 2019 auf 420 Objekte**. Dies entspricht einer Verringerung zum Ausgangswert des Jahres 2014 um ca. 18,4%.

2019 ergab sich auch eine Reduzierung bei der Brachen-Gesamtfläche. Diese verringerte sich gegenüber dem Vorjahr jedoch nur um rund 0,82 Hektar. Somit sank die **Gesamtfläche auf rund 27,48 Hektar**. Dies entspricht einer Verringerung zum Ausgangswert des Jahres 2014 um ca. 22 Prozent.

Zielerreichung 2018

Durch die realisierten Maßnahmen zwischen 2015 und 2019 gelang es, sich den anvisierten Zielparametern wie folgt anzunähern:

Tab. 03 Indikatoren-Übersicht

Indikator	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Σ	Ziel
Revitalisierte Brachen	20	17	28	27	26		118	75
davon Nach- oder Umnutzung	16	16	25	19	17		93	
davon Gewerbe	3	3	5	3	1		15	
Wohnen	13	13	18	14	16		74	
sonstige Brachen	-	-	2	2	-		4	
Rückbau	4	1	3	8	9		25	
davon Gewerbe	1	-	-	2	2		5	
Wohnen	2	1	2	4	4		13	
sonstige Brachen	1	-	1	2	3		7	
Revitalisierte Flächen in ha	0,87	1,24	3,66	2,45	1,01		9,23	7,00
davon Nach- oder Umnutzung	0,78	1,22	3,54	1,66	0,56		7,76	
davon Gewerbe	0,34	0,91	1,16	0,39	0,18		2,98	
Wohnen	0,45	0,31	0,38	0,74	0,38		2,26	
sonstige Brachen	-	-	2,00	0,53	-		2,53	
Rückbau	0,09	0,02	0,12	0,79	0,45		1,47	
davon Gewerbe	0,03	-	-	0,71	0,02		0,76	
Wohnen	0,05	0,02	0,05	0,07	0,06		0,25	
sonstige Brachen	0,01	-	0,07	0,01	0,37		0,46	
Anteil Nach- und Umnutzungen								25%
nach Anzahl der Brachen	80,0%	94,1%	89,3%	70,4%	65,4%		78,8%	
nach Fläche	89,7%	98,4%	96,7%	67,8%	55,4%		84,0%	

Bei der Zielerreichung wird nach absoluter und bereinigter Zielerreichung unterschieden. Die absolute Zielerreichung berücksichtigt lediglich alle abgeschlossenen Maßnahmen (nach Anzahl & Fläche). Die bereinigte Zielerreichung bezieht darüber hinaus auch die neu aufgenommenen Brachen mit ein und liefert somit die tatsächlich existierende Situation der baulichen Brachen in Plauen.

Bei der Erstellung des Brachenkonzeptes 2014/15 wurden die Zielwerte (bis 2020) entsprechend den Erfahrungen und Entwicklungsverläufen der Vorjahre definiert. Durch die positive Entwicklung der letzten Jahre konnte jedoch bereits im Monitoring-Bericht 2018 festgestellt werden:

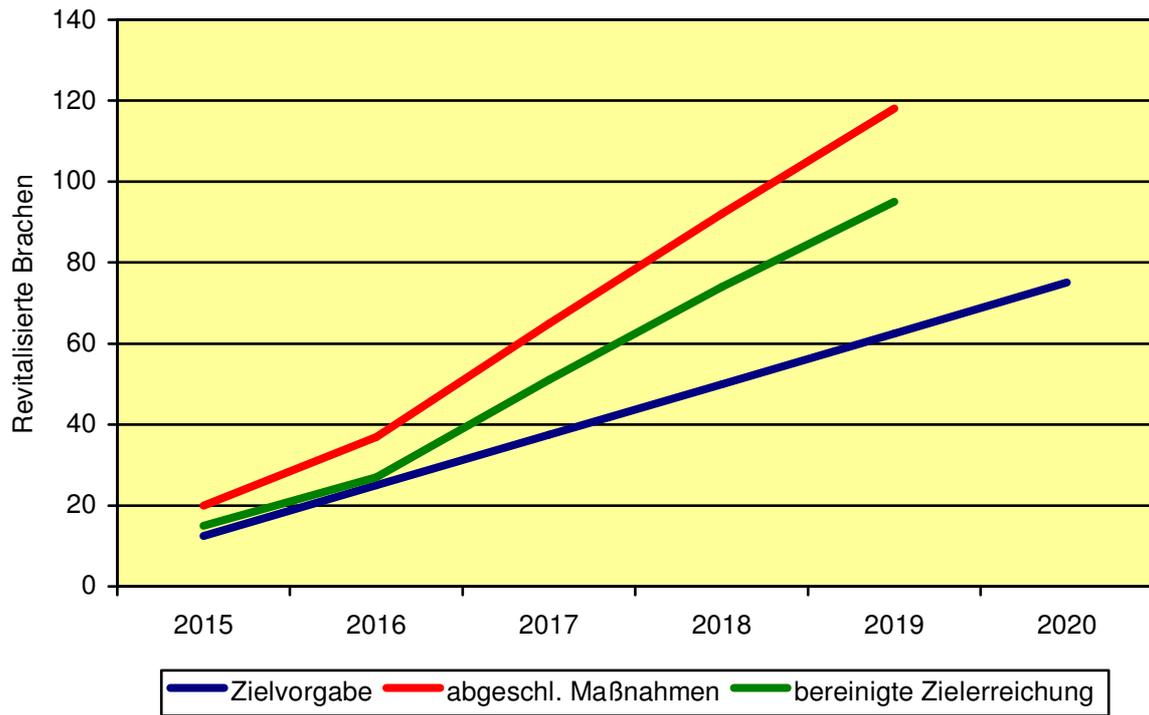
„Bereits mit den ersten Maßnahmen 2019 werden die Zielstellungen des Brachenkonzeptes auch unter Berücksichtigung neu aufgenommener Brachen erfüllt.“

aktuelle Zielerreichung	absolut	bereinigt
Zielerreichung nach Anzahl	157,3%	126,7%
Zielerreichung nach Fläche	131,9%	110,0%

Eine Zielkorrektur wird zu jetzigen Zeitpunkt nicht durchgeführt.

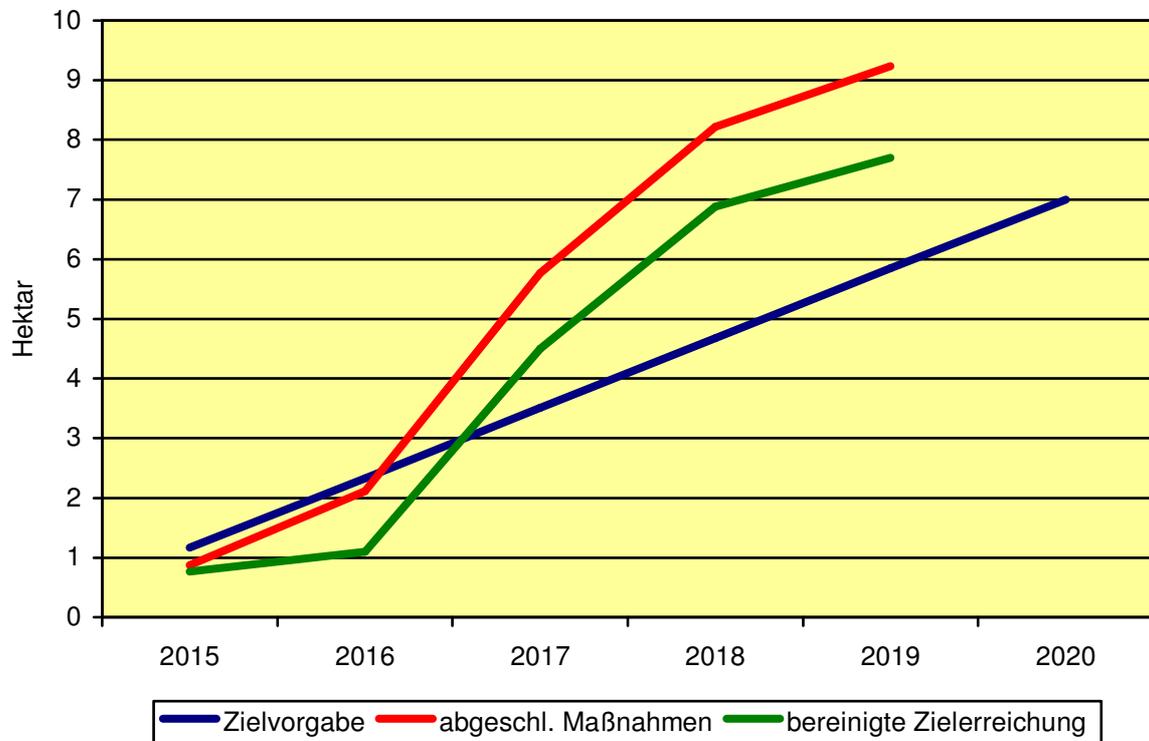
Da jedoch bei den Revitalisierungsmaßnahmen – auch begünstigt durch die enorme Zuwanderungswelle aus dem Ausland und den hiermit in Verbindung stehenden Investitionen – nach wie vor der Rückbau eine untergeordnete Rolle spielt, wird der angestrebte Zielwert hinsichtlich Nach- und Umnutzungen deutlich verfehlt.

Abb. 03 Zielerreichung nach Anzahl der Brachen



Quelle: eigene Erhebungen

Abb. 04 Zielerreichung nach Brachen-Fläche



Quelle: eigene Erhebungen

Prognose

In der Daten-Stammdatei werden auch Objekte gekennzeichnet, die sich gegenwärtig in Umsetzung bzw. in Vorbereitung einer Maßnahme befinden. Zur Kategorie „in Vorbereitung“ werden beispielsweise eingereichte Bauvoranfragen, Zwangsversteigerungen, Kaufverträge, Mittelanmeldungen für Rückbau oder auch Anträge auf Förderung gerechnet. Hieraus lassen sich die kurz- und mittelfristigen Entwicklungstendenzen wie folgt prognostizieren:

zum 31.12.2019 befanden sich:

- 25 Maßnahmen in Umsetzung (ca. 2,88 ha) und
- 35 Maßnahmen in Vorbereitung (ca. 3,52 ha)

Hinzu kommen noch sieben Objekte in der Kategorie „Nachnutzung unter Beobachtung“ (ca. 1,72 ha). Auch hieraus könnten sich realisierte Maßnahmen ergeben, wenn sich die Nutzung erhöht bzw. verdichtet und nachhaltige Investitionen an der Bausubstanz ablesbar werden.

Die Zahl der Brachen-Revitalisierungen wird sich kurz- und mittelfristig auf gutem Niveau fortsetzen. Für das Jahr 2020 zeichnet sich eine leichte Reduzierung der Fallzahl nach Objekten, aber auch eine deutliche Zunahme bei der Flächenbilanz ab. Hierzu dürfte allein der anvisierte Rückbau der L.-F.-Schönherr-Str. 6 beitragen.

Im nächsten Monitoring-Bericht 2020 wird sich zusätzlich zu den vorgenannten Punkten auch mit einer Neuausrichtung der Zielwerte bis 2025 auseinandergesetzt.

Abschließende Gesamteinschätzung des Jahres 2019:

Mit 26 revitalisierten Brachen auf einer Fläche von rund einem Hektar reiht sich das Jahr 2019 nahtlos in die erfolgreichen Vorjahre ein. Die Zielstellungen des Brachen-Konzeptes wurden somit bereits vorfristig erreicht – und dies unter Berücksichtigung neu aufgenommener Brachen.

Die aktuell laufenden Maßnahmen und die mittelfristig anvisierten Planungen (z. B. Rückbaumaßnahmen durch die Kommune) geben berechtigte Hoffnung, dass die Anzahl der baulichen Brachen bis Ende 2020 unter die 400er Marke sinken könnte. Plauen hätte dann fast ein Viertel seiner Brachen binnen sechs Jahren revitalisiert.

Trotz verstärkten Rückbaus in den letzten zwei Jahren muss auch weiterhin darauf hingewiesen werden, dass Sanierung/Teilsanierung und Rückbau in einem ungünstigen Verhältnis zueinander stehen. Besonders die stetige Sanierung/Teilsanierung von Wohnbrachen in instabilen Lagen stellt – selbst bei stabiler Bevölkerungsentwicklung – ein Problem der Zukunft dar.

Nach heutiger Einschätzung ist davon auszugehen, dass sich mittelfristig die rasante Entwicklung bei der Brachenrevitalisierung wieder verlangsamen wird. Gerade Wohnbrachen werden dann in guten Wohnlagen „Mangelware“ sein. Der Wohnungsleerstand wird sich zunehmend auf Quartiere konzentrieren, die hohen Belastungen (z. B. Verkehr, Industrie und Gewerbe) oder einem schlechten Image (z. B. Rotlicht-Milieu) unterworfen sind. Die Vermarktungschancen dieser Brachen tendieren gegen Null. Hier müsste wieder verstärkt mit Rück- und Umbaumaßnahmen agiert werden.