

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

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 2020 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. Es 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. Es werden nicht nur Sicherungen ins Grundbuch eingetragen, sondern es erfolgt ggf. auch ein Zwangsversteigerungsverfahren. Sollte die Einziehung erfolglos verlaufen, so erfolgt die Zwangsvollstreckung in die Immobilie. Dies kann durch Zwangssicherungshypothek und / oder Zwangsversteigerung erfolgen.

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 Näscheschäden, insbesondere im Traufbereich
- offene Türen und Fenster

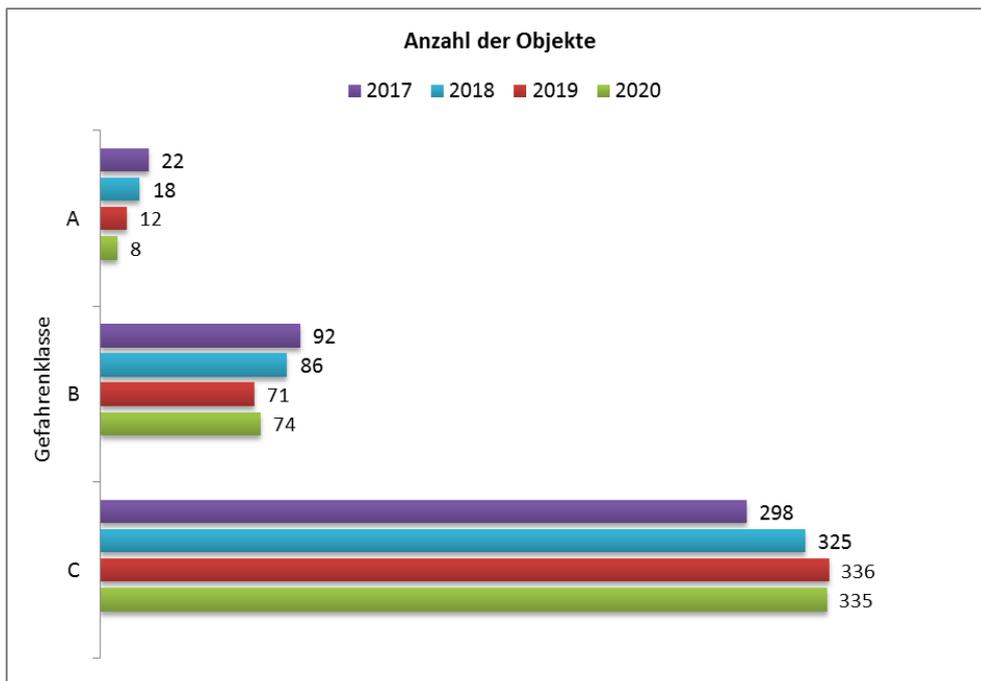
Klasse D:

- eine Gefährdung 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 31.12.2017</i>	<i>Anzahl bis 31.12.2018</i>	<i>Anzahl bis 31.12.2019</i>	<i>Anzahl bis 31.12.2020</i>
A	22	18	12	8
B	92	86	71	74
C	298	325	336	335
Gesamt	412	429	419	417
D	98	108	142	163

Für die Objekte der Klasse D bedeutet das, dass bis 31.12.2020 insgesamt 163 Objekte aus der Gefahrensituation durch Abbruch oder durch Sanierung aus unserem Kataster herausgefallen sind.



4. 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 aufgefordert die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, die von der baulichen Anlage ausgeht, abzustellen. Die Anhörung 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.

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 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.

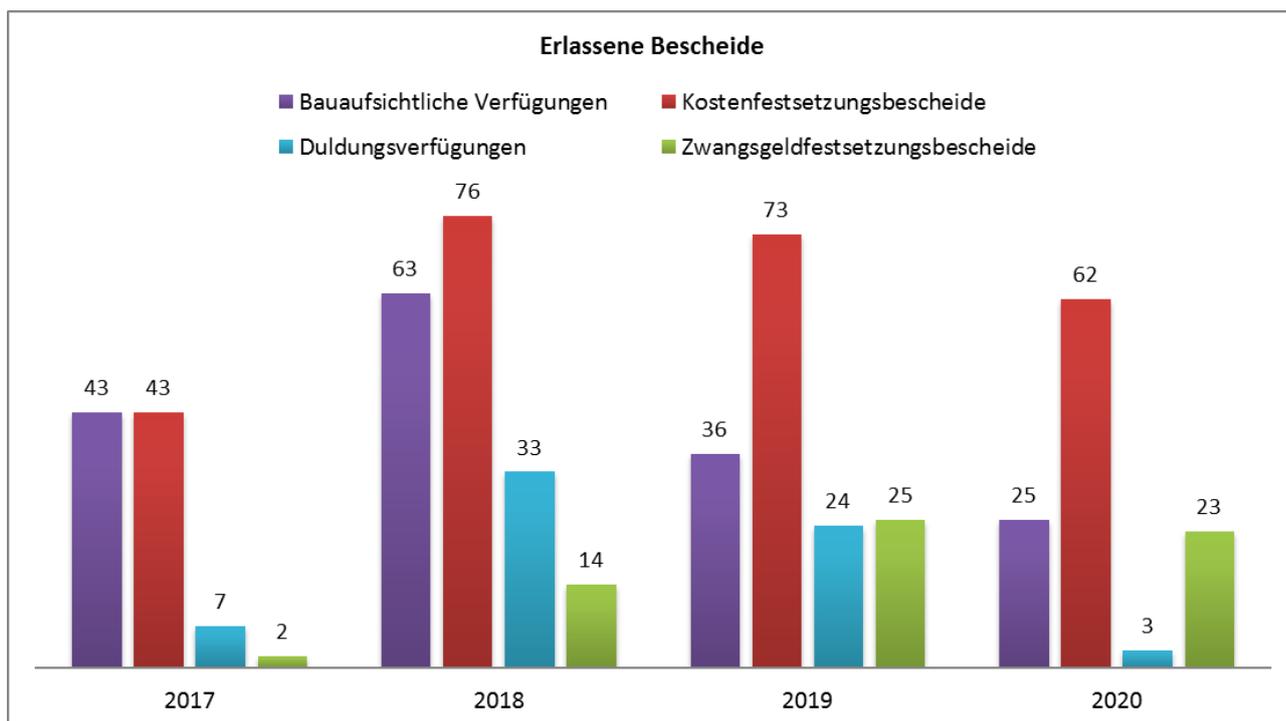
Die Verfallserscheinungen an Problemimmobilien sind uns zwar bekannt, die Kontaktaufnahme zu den Eigentümern ist aber oft nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich.

Beispiele sind:

- Zustellung ins Ausland
- komplizierte Erben- oder Wohnungseigentümergeinschaft
- aufgelöste und nicht mehr existierende Firmen

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

Jahr	Bauaufsichtliche Verfügungen	Kostenfestsetzungsbescheide ¹	Duldungsverfügungen ²	Zwangsgeldfestsetzungsbescheide ³
2017	43	43	7	2
2018	63	76	33	14
2019	36	73	24	25
2020	25	62	3	23



¹ Verwaltungsgebühr für bauaufsichtliche Verfügung in Höhe von 60,00 € und für Zwangsgeldfestsetzungsbescheide jeweils in Höhe von 35,00 €

² Verpflichtet den Eigentümer bzw. Miteigentümer zum Dulden einer Handlung

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

5. Ausgaben für Ersatzvornahmen durch die Stadt Plauen im Jahr 2020

Die Gesamtausgaben für Ersatzvornahmen im **Berichtsjahr 2020 betragen 63.720,23 €**. In diesem Gesamtbetrag sind Notreparatur- und Sicherungsmaßnahmen (siehe Tabelle) enthalten. Im Vergleich dazu betragen im Vorjahr 2019 die Gesamtausgaben für Ersatzvornahmen 67.856,96 €, im Jahr 2018 - 173.965,65 €, im Jahr 2017 - 108.186,31 € und im Jahr 2016 – 136.392,55 €.

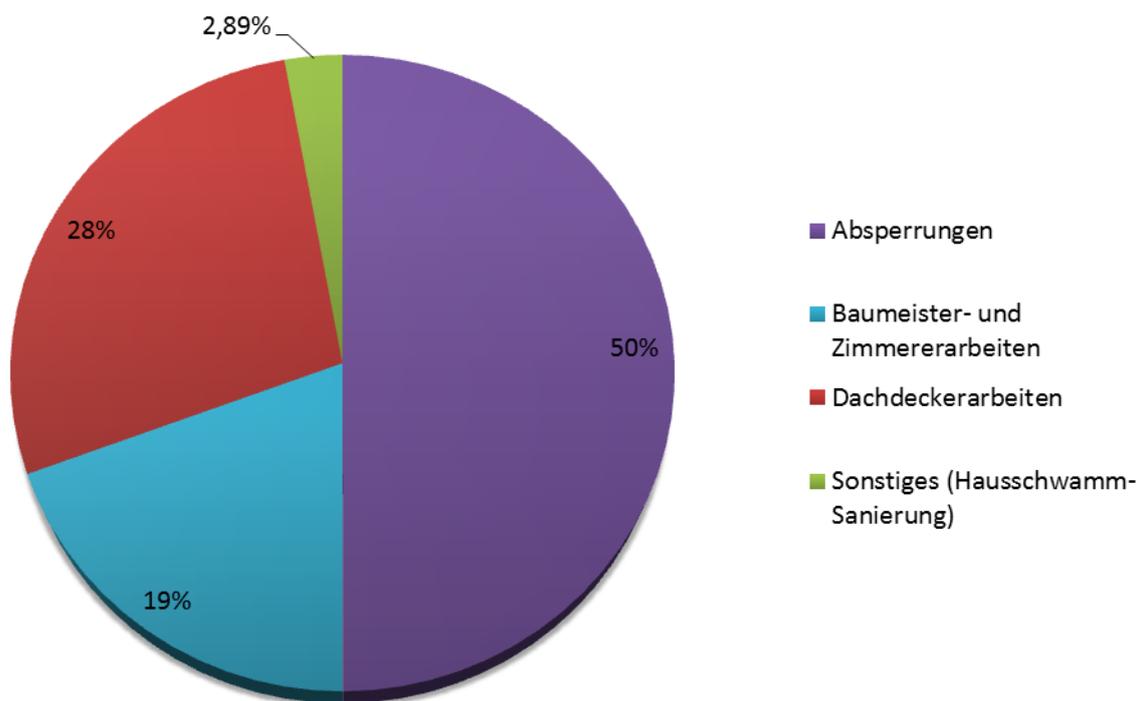
Aufgrund der Anwendung des Rückbau- und Entsiegelungsgebot gemäß § 179 BauGB seit 2016 konnten die Gesamtausgaben für Ersatzvornahmen erheblich reduziert werden.

Die Vollstreckung dieser Forderungen gestaltet sich sehr oft äußerst schwierig, da die Schuldner meist unbekannt verzogen sind oder ihren Wohnsitz im Ausland haben. Die Immobiliervollstreckung verspricht häufig auch keinen Erfolg, da der Zustand der Gebäude meist sehr schlecht ist.

Aufschlüsselung der Ausgaben für Ersatzvornahmen im Jahr 2020

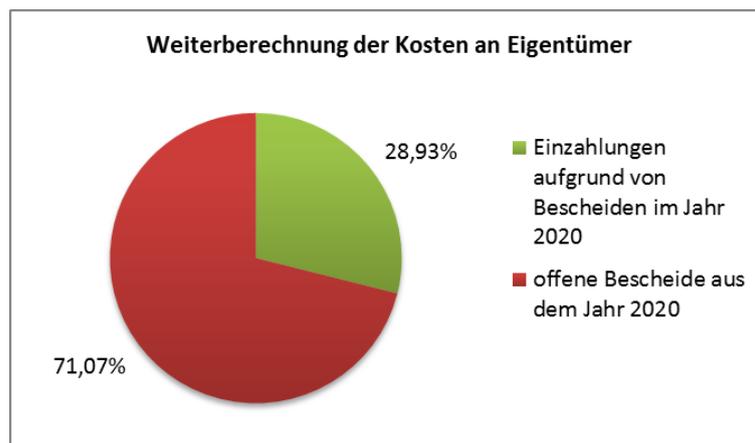
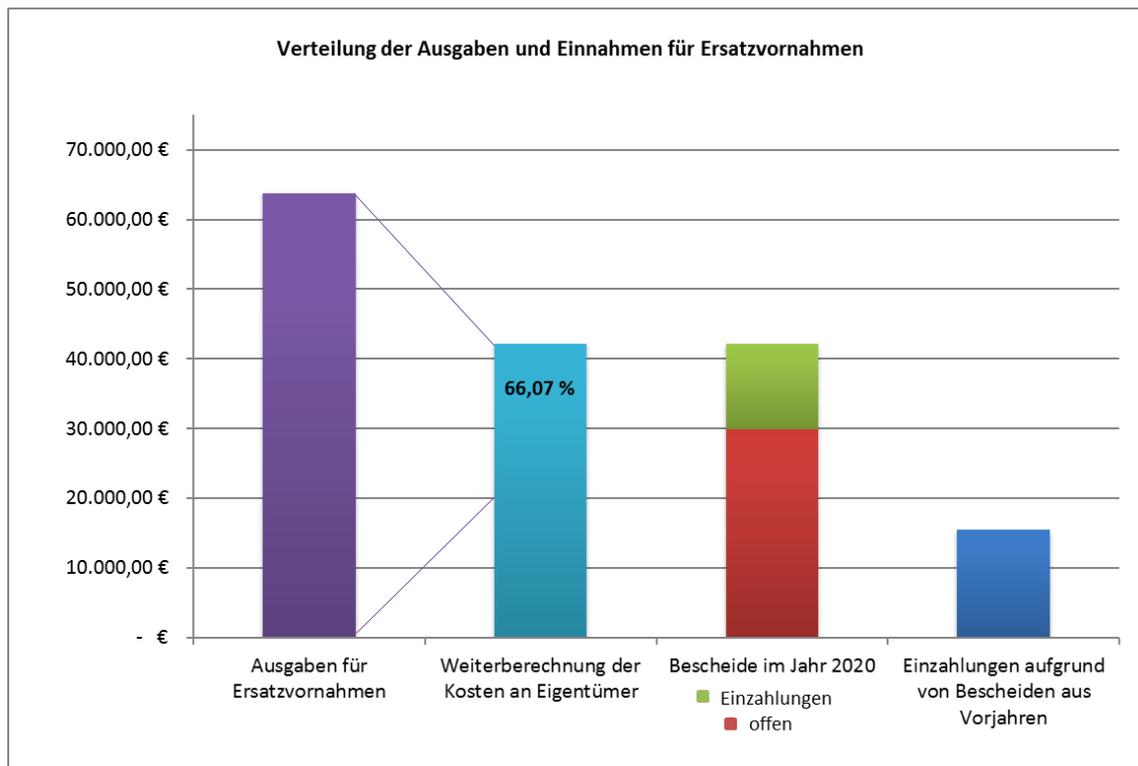
Absperrungen	31.845,96 €
Baumeister- und Zimmererarbeiten	12.371,50 €
Dachdeckerarbeiten	17.659,92 €
Berufsfeuerwehr der Stadt Plauen	-
Sonstiges (Hausschwamm-Sanierung)	1.842,85 €
Gesamt	63.720,23 €

Prozentuale Verteilung der entstandenen Kosten für Ersatzvornahmen



Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben durch Ersatzvornahmen im Jahr 2020

Ausgaben für Ersatzvornahmen	63.720,23 €
Weiterberechnung der Kosten an Eigentümer	42.099,27 €
Einzahlungen im Jahr 2020 für Ersatzvornahmen	27.607,32 €
<i>aufgrund von Bescheiden im Jahr 2020</i>	12.177,90 €
<i>aufgrund von Bescheiden aus Vorjahren</i>	15.429,42 €
Kosten offener Bescheide aus 2020	29.921,37 €



6. 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 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. Das Verfahren konnte im Juli 2020 erfolgreich mittels Zwangsversteigerung des bereinigten Grundstückes abgeschlossen werden. Durch den Zuschlagsbeschluss an die Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH kann das Grundstück unter Einfluss der Stadt Plauen nun wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Im letzten Jahr konnte die städtische Rückbaumaßnahme Karolastraße 41 mit Fördermitteln durchgeführt werden. Die Stadt Plauen hatte einen Antrag auf Nachtragsliquidation gestellt, welcher auch bewilligt wurde. Durch den Nachtragsliquidator wurde ein Gutachten beauftragt, welches Grundlage für die Veräußerung des Grundstücks an die Stadt Plauen war.

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 konnte 2020 abgeschlossen werden.

Auch bei der Auseinandersetzung mit einer Erbengemeinschaft des Gebäudes Pausaer Straße 109 haben wir Erfolge erzielt. Der Aufenthalt eines Miterben, der bereits im Jahr 1946 nicht ermittelt werden konnte und seinerzeit schon seit längerem in den USA lebte, konnte nicht festgestellt werden. Aufgrund des bekannt gewordenen Geburtsdatums im Jahr 1907 greift die Todesvermutung, so dass die Vertretung der unbekannteren Erben anzuordnen war. Da dem Rest der Erbengemeinschaft es nicht gelungen war, innerhalb der gesetzten Frist einen Vertreter zu bestimmen, bestellte die Stadt Plauen auch einen gemeinsamen Vertreter.

Der Abbruch startet im Mai 2021.

Ein weiterer Weg zum Abbruch einer sogenannten Schrottimmoblie in der Merkelstraße 6 konnte mit Hilfe der Bestellung eines Nachtragsliquidators in Verbindung mit einer Duldungsverfügung gemäß § 179 BauGB vorbereitet werden. Eigentümer des Gebäudes Merkelstraße 6 ist eine 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 Wirkungsbereich 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. Nachdem der Fördermittelantrag bewilligt wurde, begann der Abbruch im Juli 2019 und wurde im Frühjahr 2020 abgeschlossen.

Der Abbruch der Gustav-Freytag-Straße 2 mit Hintergebäude konnte mit Hilfe einer Duldungsverfügung nach dem Rückbaugesuch gemäß § 179 BauGB vorbereitet werden. Eigentümer des Gebäudes war eine Privatperson. Die Fördermittel wurden bewilligt. Der Abbruch begann im September 2020.

Mit dem ehemaligen Rittergut Unterlosa konnte ein weiterer Abbruch im Oktober 2020 begonnen werden. Die Eigentümerin war eine insolvente aufgelöste Gesellschaft. Durch die von

⁴ **Inhalt des Gebotes:** Die Gemeinde verpflichtet den Eigentümer durch Erlass eines Rückbaugesuchs 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).

uns bestellte und gesetzliche Vertreterin der Gesellschaft konnte eine Duldungsverfügung nach dem Rückbaugesetz gemäß § 179 BauGB erlassen werden.

Im Fluss ist die Nachnutzung der Schrottimmoblie L.-F.-Schönherr-Straße 6 im Westend. Der Ankauf des Grundstücks erfolgte am 18.03.2020 nach mehrjährigen Bemühungen vom Verwalter im Gesamtvollstreckungsverfahren der ehemaligen Plauener Gardine. Ein erhebliches Problem bestand dabei in der Lastenfreistellung des Grundstücks von Grundpfandrechten mit einem Nennbetrag von insgesamt 22,5 Mio. EUR zugunsten von 5 Gläubigerbanken. Nach dem Abriss (Beginn Abbruch Dezember 2020) des ehemaligen Fabrikgebäudes der VEB Plauener Gardine in der L.-F.-Schönherr-Straße 6 soll ein Verkehrsübungsplatz entstehen und es wird Platz geschaffen für Spielgeräte für Kinder verschiedener Altersgruppen.

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 Trockentalstraße 30, Liebigstraße 2, die Kirchstraße 3, Lange Straße 53 und die Haselbrunner Straße 67. Auch diese Objekte sind geprägt durch eine sehr komplizierte Eigentümersituation.

Da ein Abbruch nicht immer eine städtebaulich sinnvolle Lösung darstellt, wurde von uns ein städtebauliches Verfahren gemäß §§ 175 ff. BauGB⁵ für ein innerstädtisches bedeutsames Gebäude geprüft und angestrebt. Das Objekt weist städtebauliche Missstände und Mängel auf, die eine negative Ausstrahlungswirkung auf das Gebiet Klostermarkt, einen der zentralsten und prominentesten Plätze in der Innenstadt von Plauen ausübt. Jedoch noch während des laufenden Verfahrens hat der Eigentümer das Gebäude veräußert. Die Stadt Plauen hat das städtebauliche Verfahren daraufhin vorerst unterbrochen, um dem neuen Eigentümer ausreichend Zeit zu geben, ein Investitionskonzept sowie die daraus sich ableitende Planung der Sanierung bzw. eines Neubaus vorzubereiten. Auch dieser Eigentümer verkaufte das Objekt wieder. Inzwischen liegt uns ein Bauantrag für die komplette Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes am Klostermarkt vor. Die Eigentümer sind ein hiesiges Unternehmen. Diese beabsichtigen das Gebäude zu einem Kindertherapiezentrum umzubauen. Hofseitig entsteht ein Ergänzungsbau zur barrierefreien Erschließung. Die Förderung erfolgt durch das Bund-Länder-Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz.

Es wird daher deutlich, dass auch durch die Einleitung von Verfahren zu städtebaulichen Geboten die Eigentümer der betroffenen Gebäude und Grundstücke einen Anlass finden, die Gebäude wieder dem Immobilienmarkt zuzuführen und diese dadurch auch erhalten werden können.

Ein weiteres Beispiel dafür ist der Verkauf des Rittergutes Oberlosa im Juli 2020.

Im März 2020 hatten wir einen Erörterungs-/Beratungstermin gemäß Paragraf 175 Abs. 1 Baugesetzbuch mit Vertretern der Eigentümerfirmen durchgeführt. Die Vertreter erklärten, dass eine Sanierung bzw. Instandsetzung der Gebäude oder ein Abbruch durch die Eigentümer, noch ein Verlangen auf Übernahme des Grundstückes durch die Stadt geplant sind. Damit waren die Voraussetzungen erfüllt, um einen Duldungsbescheid gemäß §179 Abs. 4 vorzubereiten. Die Stadt Plauen erließ gegen die Firmen eine Duldungsverfügung für den Rückbau der Gebäude. Daraufhin wurden die Flurstücke von den Eigentümern weiter verkauft. Da die erlassene Duldungsverfügung gegenüber den neuen Eigentümern Fortbestand hat,

⁵ Die Gebote kommen für Maßnahmen der Instandsetzung, der Standardverbesserung / Modernisierung, der Anpassung und des Abbruchs verwahrloster Immobilien in Betracht. Die Eignung und Bedeutung der einzelnen Regelungen ist sehr unterschiedlich und wird daher gebotsspezifisch dargestellt.

wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Plauen geschlossen. Die maroden Gebäude wurden inzwischen abgebrochen, auf dieser bereinigten Fläche soll ein Eigenheim Standort entstehen. Das Herrenhaus soll erhalten bleiben, dieses wurde notgesichert und soll später saniert werden.

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.