

## Monitoring-Bericht zur Entwicklung der baulichen Brachen in Plauen 2020

### 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 Luftbildauswertung vorgenommen.

Im ersten Quartal jedes 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 Zwangsversteigerungen anzukaufen und über Förderung abzubrechen.

## Auswertung des Jahres 2020

Die folgenden Objekte wurden 2020 revitalisiert:

Tab. 01 Realisierte Maßnahmen (2020)

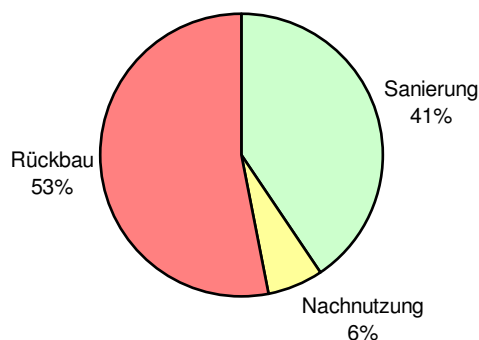
Brachentyp	Adresse	Fläche in ha
<b>Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen</b>		
Wohngebäude (EZFH)	Kauschwitz Weg 2 (Jößnitz)	0,00690
Wohngebäude (MFH + NG)	Leißnerstr. 66	0,03920
Wohngebäude (MFH)	Lindenstr. 3	0,01986
Wohngebäude (MFH)	Martin-Luther-Str. 64	0,01350
Wohngebäude (MFH)	Plauensche Str. 6 (Jößnitz)	0,02090
Wohngebäude (MFH)	Reusaer Str. 101	0,05890
Wohngebäude (MFH)	Reusaer Str. 103	0,01710
Wohngebäude (MFH)	Reusaer Str. 105	0,01610
Wohngebäude (MFH)	Schenkendorfstr. 5	0,01896
Wohngebäude (MFH)	Schillerstr. 39	0,01043
Wohngebäude (Villa)	Weststr. 57	0,02110
Sozialbrache (Klinik)	Melanchthonstr. 5	0,03957
Sozialbrache (Klinik)	Melanchthonstr. 7	0,10950
		<b>0,39202</b>
<b>Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Teilsanierungsmaßnahmen</b>		
Gewerbe/Industrie (NG)	Dürerstr. 30a	0,04300
Gewerbe	Nach dem Essigsteig 7	0,20100
		<b>0,24400</b>
<b>Rückbau (komplett)</b>		
Wohngebäude (EZFH)	Taltitzer Weg 21 (Unterlosa)	0,01040
Wohngebäude (MFH)	Gustav-Freytag-Str. 2	0,03760
Wohngebäude (MFH)	Gustav-Freytag-Str. 4	0,02320
Wohngebäude (MFH)	Karolastr. 41	0,01660
Wohngebäude (MFH)	Karolastr. 53	0,01570
Gewerbe (Baracke)	Am Badeplatz 15	0,02770
Gewerbe/Industrie (NG)	Karlstr. 68/Weststr. 57	0,37630
Gewerbe (NG)	Bachstr. 6	0,03228
Gewerbe (NG)	Hofwiesenstr. 7b	0,08400
Sozialbrache (Ferienlager)	Taltitzer Weg 2 (Unterlosa)	0,05670
Agrarbrache (2 NG)	Kirchplatz 19a (Oberlosa)	0,10150
Agrarbrache (Brauerei)	Kirchplatz 17 (Oberlosa)	0,08150
Agrarbrache (Wohnheim, Garagen)	Kirchplatz 23 (Oberlosa)	0,32400
Agrarbrache (Scheune)	Taltitzer Weg 19 (Unterlosa)	0,01170
Agrarbrache (Rittergut)	Taltitzer Weg 25/27 (Unterlosa)	0,91040
Sonstige Brache (Mauerreste)	Auenstr. 7	0,02630
Sonstige Brache (Mauerreste)	Auenstr. 9	0,02748
		<b>2,16336</b>
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,79938</b>

**Insgesamt konnten im Jahr 2020 32 bauliche Brachen mit einer Gesamtfläche von rund 2,8 Hektar revitalisiert werden.**

Im Jahr 2020 konnten die guten Ergebnisse der Vorjahre noch einmal getoppt werden. Mit 32 revitalisierten Baubrachten wurde ein neuer Spitzenwert erreicht. Auch hinsichtlich der Fläche konnte man an die guten Jahre 2017 und 2018 angeknüpft. Hierbei muss jedoch gesagt werden, dass 2020 die neuen Luftbilddaufnahmen aus dem Jahre 2019 zur Verfügung standen und somit auch unzugängliche und weit abgelegene Brachen in die Auswertung einbezogen werden konnten. Nicht alle erfassten Revitalisierungen müssen daher zwingend im Jahre 2020 erfolgt sein.

Überaus erfreulich ist auch die Tatsache, dass erstmals seit dem ausführlichen Monitoring-Verfahren die Rückbaumaßnahmen dominieren und einen Anteil von über 50 Prozent ausmachen. Gleichzeitig sank die niedrigschwellige Sanierung mit Nachnutzung sehr deutlich.

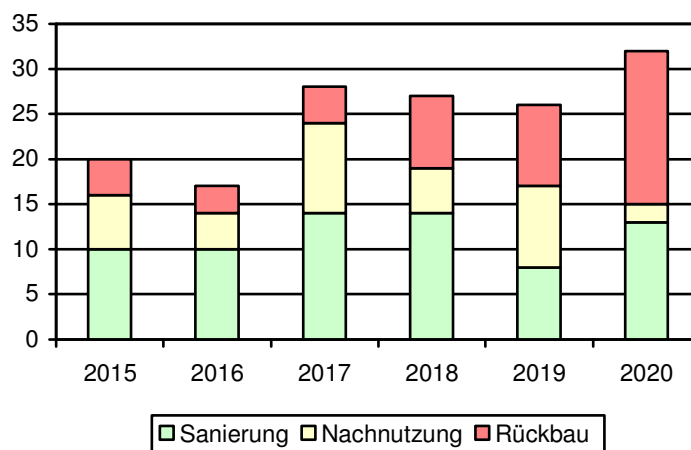
Abb. 01 Prozentuale Verteilung nach Art der Revitalisierung 2020



Quelle: eigene Erhebungen

Belastbare Aussagen aus dem Entwicklungsverlauf der Brachenrevitalisierung zu treffen, ist schwierig, da eine Vielzahl von Einflusskriterien in der Revitalisierung selbst und im Monitoringprozess zu beachten sind. Das verstärkte Engagement der Stadt Plauen im Rückbausektor ist jedoch in den letzten Jahren deutlich abzulesen.

Abb. 02 Entwicklung der prozentualen Verteilung nach Art der Revitalisierung



Quelle: eigene Erhebungen

## Neue Brachen 2020

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 (2020)

Adresse	Nutzungsperspektive	Fläche in ha	Priorität
<b>Gewerbebrachen</b>			
Dobenastr. 83 – NG	Rückbau	0,13460	I
<b>Wohnbrachen</b>			
Dobenastr. 30	Rückbau	0,03341	II
Kasernenstr. 53 - NG	Rückbau	0,00871	II
Oberjößnitz 9	Sanierung	0,00539	III
<b>Sonstige Brachen</b>			
Nach dem Seehaus (Garagen)	Rückbau	0,42800	I
<b>Gesamtfläche</b>		<b>0,61011</b>	

Bei den neu aufzunehmenden Brachen 2020 handelt es sich um fünf Objekte, die in erster Linie für den Rückbau favorisiert werden. Besonders die Gebäudeteile der ehemaligen Sternquell-Brauerei sowie ein weiterer Teil des Garagenkomplexes „Nach dem Seehaus“ sind hierbei von höchster Priorität.

Die neu aufzunehmenden Brachen liegen hinsichtlich der Anzahl im Schnitt der vorangegangenen Jahre. Durch die Einrechnung der Garagen am Seehaus ergibt sich bei der Fläche ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Die neuen Daten werden zeitnah in die Datenstammdatei 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 Neuaufnahme fünf neuer Brachen sank die **Gesamtanzahl baulicher Brachen in Plauen 2020 deutlich auf 393 Objekte**. Dies entspricht einer Verringerung zum Ausgangswert des Jahres 2014 um ca. 23,7 Prozent.

2020 ergab sich auch eine Reduzierung bei der Brachen-Gesamtfläche. Diese verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 2,19 Hektar. Somit sank die **Gesamtfläche der baulichen Brachen auf rund 25,3 Hektar**. Dies entspricht einer Verringerung zum Ausgangswert des Jahres 2014 um ca. 28,1 Prozent.

## Zielerreichung 2020

Durch die realisierten Maßnahmen zwischen 2015 und 2020 gelang es, die festgesetzten Zielparameter zu erreichen und deutlich zu übertreffen:

Tab. 03 Indikatoren-Übersicht

<b>Indikator</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Σ</b>	<b>Ziel</b>
Revitalisierte Branchen (Anzahl)	20	17	28	27	26	32	<b>150</b>	<b>75</b>
davon <u>Nach- oder Umnutzung</u>	<u>16</u>	<u>16</u>	<u>25</u>	<u>19</u>	<u>17</u>	<u>15</u>	<u>108</u>	
davon Gewerbe	3	3	5	3	1	2	17	
Wohnen	13	13	18	14	16	11	85	
sonstige Branchen	-	-	2	2	-	2	6	
<u>Rückbau</u>	<u>4</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>17</u>	<u>42</u>	
davon Gewerbe	1	-	-	2	2	4	9	
Wohnen	2	1	2	4	4	5	18	
sonstige Branchen	1	-	1	2	3	8	15	
Revitalisierte Flächen in ha	0,87	1,24	3,66	2,45	1,01	2,80	<b>12,03</b>	<b>7,00</b>
davon <u>Nach- oder Umnutzung</u>	<u>0,78</u>	<u>1,22</u>	<u>3,54</u>	<u>1,66</u>	<u>0,56</u>	<u>0,64</u>	<u>8,40</u>	
davon Gewerbe	0,34	0,91	1,16	0,39	0,18	0,24	3,22	
Wohnen	0,45	0,31	0,38	0,74	0,38	0,24	2,50	
sonstige Branchen	-	-	2,00	0,53	-	0,15	2,68	
<u>Rückbau</u>	<u>0,09</u>	<u>0,02</u>	<u>0,12</u>	<u>0,79</u>	<u>0,45</u>	<u>2,16</u>	<u>3,63</u>	
davon Gewerbe	0,03	-	-	0,71	0,02	0,52	1,28	
Wohnen	0,05	0,02	0,05	0,07	0,06	0,10	0,35	
sonstige Branchen	0,01	-	0,07	0,01	0,37	1,54	2,00	
Anteil Nach- und Umnutzungen								<b>25%</b>
nach Anzahl der Branchen	80,0%	94,1%	89,3%	70,4%	65,4%	46,9%	<b>72,0%</b>	
nach Fläche	89,7%	98,4%	96,7%	67,8%	55,4%	22,9%	<b>69,8%</b>	

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 Branchen mit ein und liefert somit die tatsächlich existierende Situation der baulichen Branchen in Plauen.

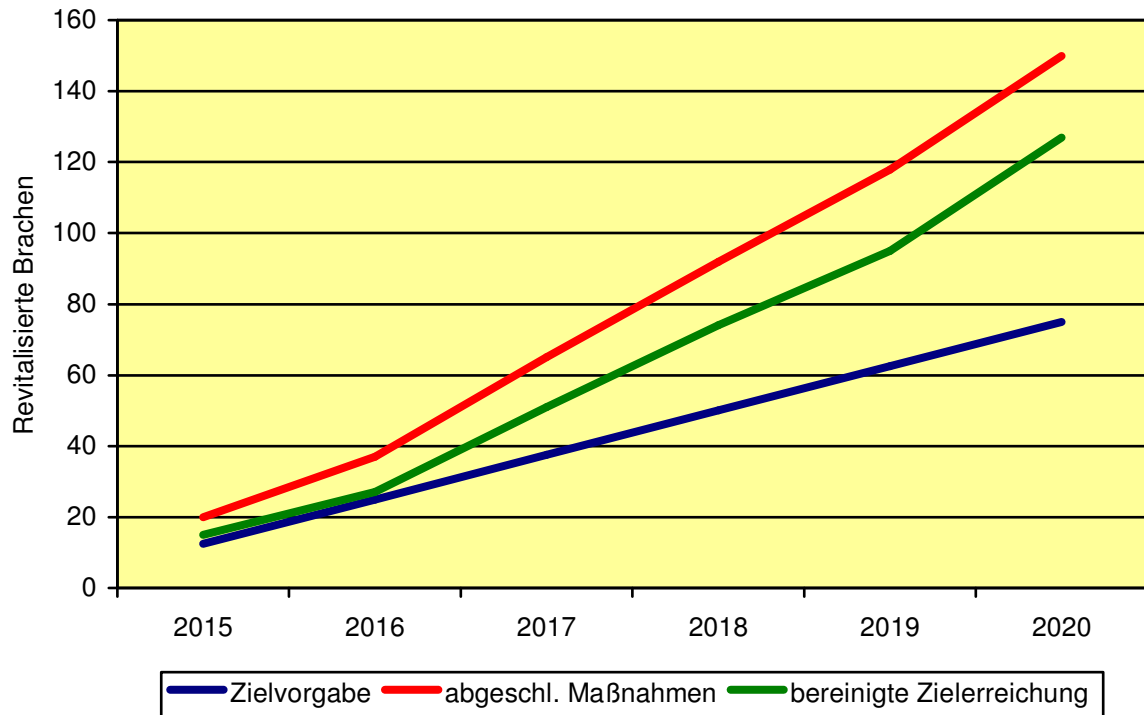
Bei der Erstellung des Branchenkonzeptes 2014/15 wurden die Zielwerte (bis 2020) entsprechend den Erfahrungen und Entwicklungsverläufen der Vorjahre definiert. Durch die überaus positive Entwicklung konnten die Zielwerte hinsichtlich Anzahl und Fläche bereits vorfristig erreicht und mit Abschluss des Jahres 2020 deutlich übertroffen werden.

<u>aktuelle Zielerreichung</u>	<u>absolut</u>	<u>bereinigt</u>
Zielerreichung nach Anzahl	200,0%	164,0%
Zielerreichung nach Fläche	171,9%	158,6%

Eine Zielkorrektur bzw. Neuausrichtung der Zielparameter wird zu jetzigen Zeitpunkt nicht durchgeführt. Dies wird Bestandteil der Fortschreibung des Branchenkonzeptes sein und voraussichtlich 2024 erfolgen.

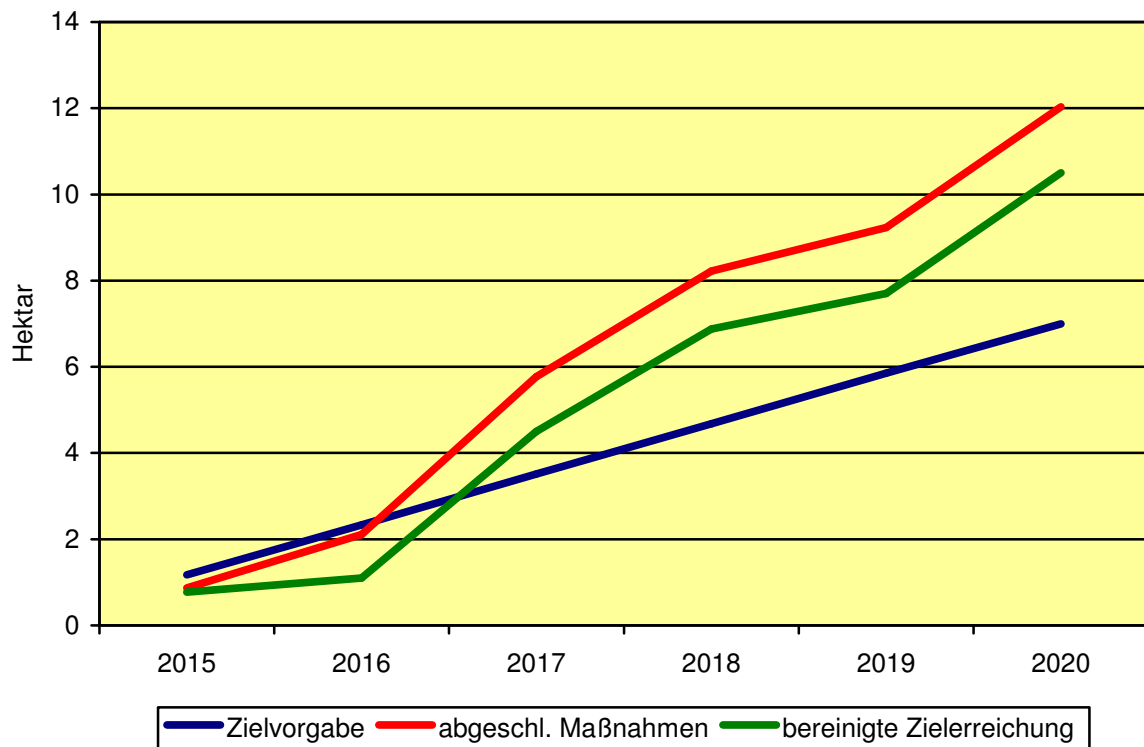
Hinsichtlich der Anteile nach Art der Revitalisierung konnte der anvisierte Zielwert nicht erreicht werden. Begünstigt durch die enorme Zuwanderungswelle aus dem Ausland und den damit verbundenen Investitionen (besonders im niedrigschwelligen Sanierungsbereich) haben sich die Vorzeichen umgekehrt. Erst in den letzten zwei Jahren zeichnet sich hier wieder eine Entwicklung ab, die den damaligen Prognosen annähernd entspricht.

Abb. 03 Zielerreichung nach Anzahl der Brachen



Quelle: eigene Erhebungen

Abb. 04 Zielerreichung nach Brachen-Fläche



Quelle: eigene Erhebungen

## Prognose

In der Daten-Stammdatei des Brachenkonzeptes werden auch Objekte gekennzeichnet, die sich gegenwärtig in Umsetzung bzw. in Vorbereitung einer anvisierten 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 31.12.2020 befanden sich:

- 21 Maßnahmen in Umsetzung (ca. 2,80 ha) und
- 50 Maßnahmen in Vorbereitung (ca. 3,51 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 auch in den kommenden Jahren weiterhin positiv gestalten, jedoch auf einem leicht niedrigeren Niveau fortsetzen. Gründe hierfür sind die Endlichkeit der vorhandenen Brachen mit all ihren Begleiterscheinungen, die sich ändernden Rahmenbedingungen sowie die zu erwartenden Verwerfung infolge der aktuellen Corona-Pandemie.**

## Abschließende Gesamteinschätzung des Jahres 2020:

Das Jahr 2020 war hinsichtlich der Revitalisierung baulicher Brachen ein überdurchschnittlich positives Jahr. Dies gilt für Anzahl und Fläche gleichermaßen. Zudem wurden erstmals seit Konzepterstellung mehr Brachen rückgebaut als saniert bzw. wieder in Nutzung gebracht.

Die „in Umsetzung“ und „in Vorbereitung“ befindlichen Maßnahmen lassen erwarten, dass sich dieser Weg auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Allerdings dürften die Fallzahlen leicht sinken, da sowohl bei Sanierung als auch Rückbau die Umsetzung der Revitalisierung eine immer größer werdende Herausforderung darstellt.

Für die Stadt selbst müssen die errungenen Erfolge im Bereich des Rückbaus ihre konsequente Fortsetzung finden. Grundvoraussetzung hierfür sind die Beibehaltung der laufenden Förderprogramme und die Sicherung der notwendigen Eigenmittel.

Somit kann und wird die Stadt ihren eigenen Handlungsspielraum im Stadtumbauprozess stärken und maßgeblich positiv gestalten. Die Gesamtentwicklung an der L.-F.-Schönherr-Straße kann hierfür als beispielgeben angesehen werden.