

## **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 2021 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

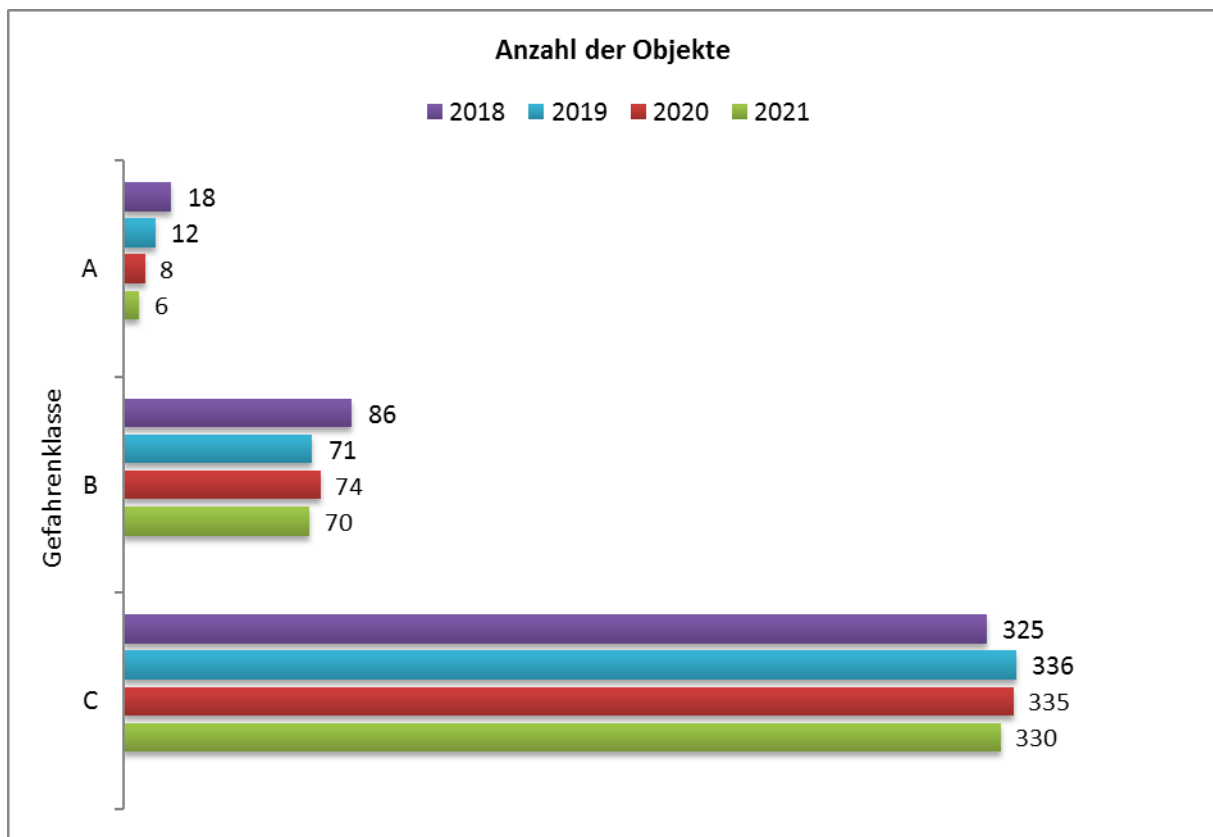
#### Klasse D:

- 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**

<b>(Gefahren-) Klasse</b>	<i>Anzahl bis 31.12.2018</i>	<i>Anzahl bis 31.12.2019</i>	<i>Anzahl bis 31.12.2020</i>	<i>Anzahl bis 31.12.2021</i>
<b>A</b>	18	12	8	6
<b>B</b>	86	71	74	70
<b>C</b>	325	336	335	330
<b>Gesamt</b>	<b>429</b>	<b>419</b>	<b>417</b>	<b>406</b>
<b>D</b>	108	142	163	178

Für die Objekte der Klasse D bedeutet das, dass bis 31.12.2021 insgesamt 178 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.

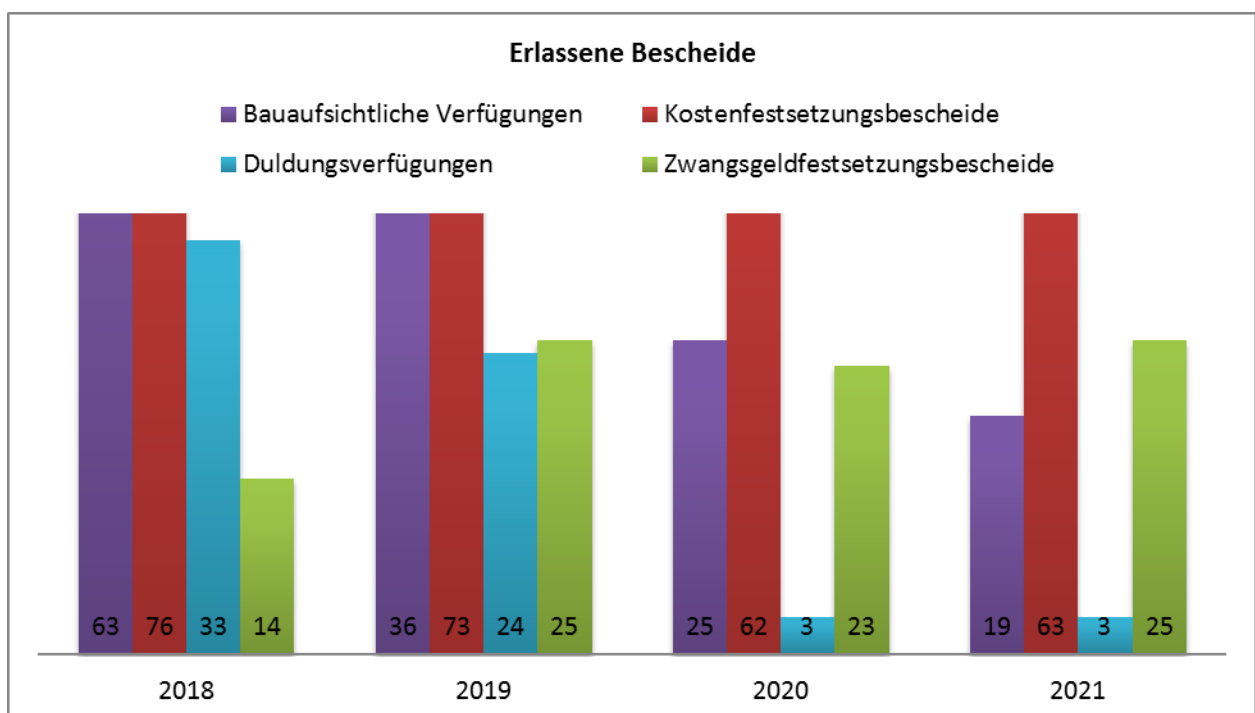
Die Verfallserscheinungen an Problemimmobilien sind uns zwar bekannt, die Kontaktaufnahme zu den Eigentümern ist aber oft nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich.

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 <sup>1</sup>	Duldungsverfügungen <sup>2</sup>	Zwangsgeldfestsetzungsbescheide <sup>3</sup>
2018	63	76	33	14
2019	36	73	24	25
2020	25	62	3	23
2021	19	63	3	25



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

<sup>2</sup> Verpflichtet den Eigentümer bzw. Miteigentümer zum Dulden einer Handlung

<sup>3</sup> Erzwingung von Handlungen, Beitreibung unterbleibt sobald Eigentümer gebotene Handlung fristgemäß ausführt

## 5. Ausgaben für Ersatzvornahmen durch die Stadt Plauen

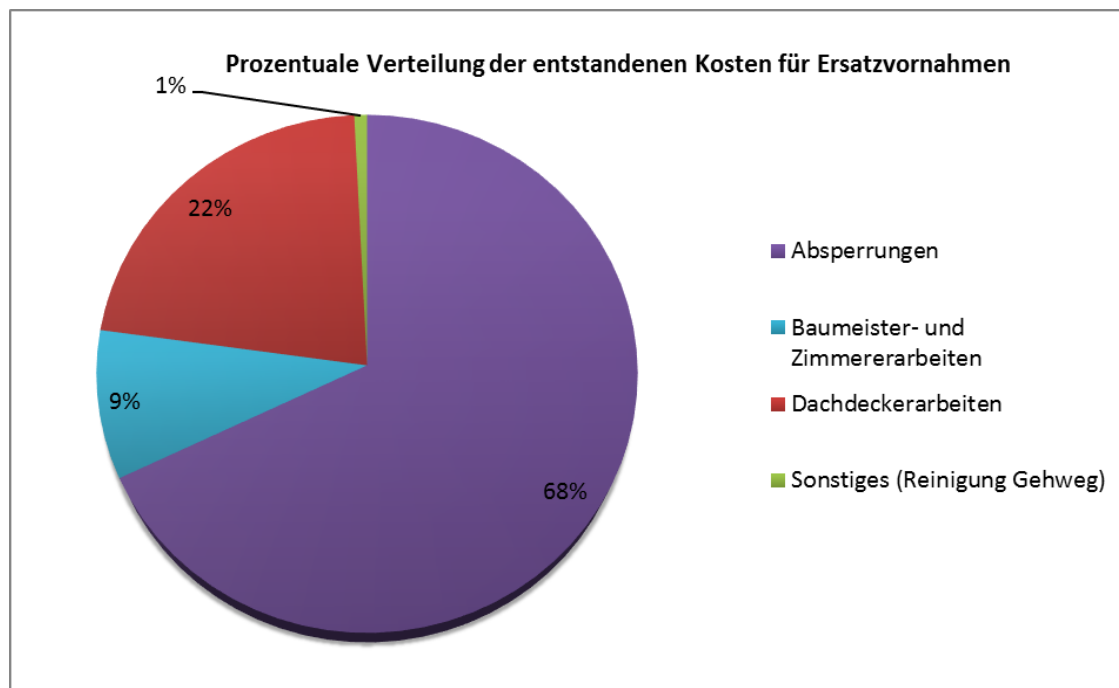
Die Gesamtausgaben für Ersatzvornahmen im **Berichtsjahr 2021 betragen 35.471,66 €**. In diesem Gesamtbetrag sind Notreparatur- und Sicherungsmaßnahmen (siehe Tabelle) enthalten. Im Vergleich dazu betragen im Vorjahr 2020 die Gesamtausgaben für Ersatzvornahmen 63.720,23 €, im Jahr 2019 - 67.856,96 €, 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 Entsiegelungsgebotes 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.

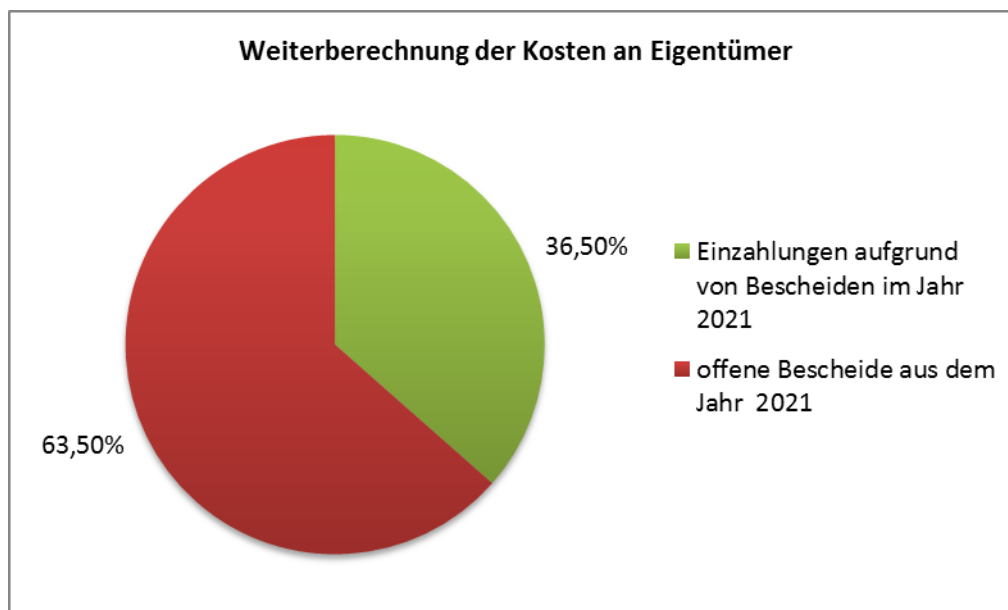
### **Aufschlüsselung der Ausgaben für Ersatzvornahmen im Jahr 2021**

Absperrungen	24.094,79 €
Baumeister- und Zimmererarbeiten	3.286,05 €
Dachdeckerarbeiten	7.812,72 €
Sonstiges (Reinigung Gehweg)	278,10 €
<b>Gesamt</b>	<b>35.471,66 €</b>



## Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben durch Ersatzvornahmen im Jahr 2021

Ausgaben für Ersatzvornahmen	35.471,66 €
Einnahmen im Jahr 2021 für Ersatzvornahmen	59.093,61 €
<i>aufgrund von Bescheiden im Jahr 2021</i>	<i>16.385,57 €</i>
<i>aufgrund von Bescheiden aus Vorjahren</i>	<i>42.708,04 €</i>
Kosten offener Bescheide aus 2021	28.511,45 €



## 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. Begonnen wurde 2017 mit einer Duldungsanordnung nach dem Rückbau- und Entsigelungsgebot gemäß § 179 BauGB bei dem Gebäude Topfmarkt 11. Seitdem wurde diese Verfahrensweise ständig fortgesetzt.

Aktuell wird die städtische Rückbaumaßnahme Chamissostraße 18 mit Fördermitteln durchgeführt. Eigentümer ist eine GmbH. Diese GmbH ist ausweislich der aktuellen Eintragung im Handelsregister aufgelöst und derzeit ohne Geschäftsführer, jedoch noch nicht erloschen. Daher waren noch zwei von vier Gesellschaftern zustellungs- und empfangsbefugt. Den Gesellschaftern der aufgelösten GmbH konnte eine Duldungsverfügung nach dem Rückbaugesetz gemäß § 179 BauGB erlassen 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 startete im Mai 2021.

Der Abbruch der Gustav-Freytag-Straße 2 mit Hintergebäude konnte mit Hilfe einer Duldungsverfügung nach dem Rückbaugesetz gemäß § 179 BauGB vorbereitet werden. Eigentümer des Gebäudes war eine Privatperson. Die Fördermittel wurden bewilligt. Der Abbruch konnte im Mai 2021 beendet werden.

Mit dem ehemaligen Rittergut Unterlosa konnte ein weiterer Abbruch im Jahr 2021 durchgeführt werden. Die Eigentümerin war eine insolvente aufgelöste Gesellschaft. Durch die von uns bestellte und gesetzliche Vertreterin der Gesellschaft konnte eine Duldungsverfügung nach dem Rückbaugesetz gemäß § 179 BauGB erlassen werden.

Im Fluss ist die Nachnutzung der Schrottimmobilie 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 des ehemaligen Fabrikgebäudes der VEB Plauener Gardine in der L.-F.-Schönherr-Straße 6 ist ein Verkehrsübungsplatz entstanden und es wird Platz geschaffen für Spielgeräte für

Kinder verschiedener Altersgruppen. Der Eröffnungstermin steht bereits fest für den 20.05.2022.

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 Trockentalstraße 30, Rückertstraße 6, Liebigstraße 2, die Kirchstraße 3, Lange Straße 54, Reinsdorfer Straße 41 und die Bahnhofstraße 1 in Jößnitz. 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. BauGB<sup>4</sup> 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. Aktuell beginnt die komplette Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes am Klostermarkt. Die Eigentümer sind ein hiesiges Unternehmen. Diese bauen derzeit das Gebäude zu einem Kindertherapiezentrum um. 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.

Eine enge Zusammenarbeit mit den Fachgebieten Stadtplanung, Vollstreckung und Liegenschaften sind weiterhin notwendig, um z. B. Zwangsversteigerungen und Rückbaumaßnahmen einzuleiten und durchzuführen.

---

<sup>4</sup> 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.