

# Monitoring-Bericht

## zur Entwicklung der baulichen Brachen in Plauen 2021/22

### Einleitung & Methodik

Der dauerhafte Monitoring- und Evaluierungsprozess zur Revitalisierung der baulichen Brachen spielt eine wesentliche Rolle bei der Bemessung der Maßnahmen und Zielerreichung. Es ist nur so möglich, die Wirkung der umgesetzten Revitalisierungsmaßnahmen belastbar zu beurteilen und gegebenenfalls Korrekturen oder auch Ergänzungen in der strategischen Ausrichtung vorzunehmen.

Mit der Beschlussfassung des Plauener Brachen-Konzeptes vom 30. Juni 2015 (Drucksachenr. 181/2015) wurde auch der darin aufgezeigte Monitoring- und Evaluierungsprozess bestätigt und die Verwaltung mit der regelmäßigen Fortschreibung beauftragt. Die Ergebnisse des Prozesses flossen bis 2020 in einen jährlich vorzulegenden Monitoring-Bericht ein. Ab 2021 wird diese Berichterstattung – auch aufgrund der rückläufigen Dynamik – im zweijährigen Turnus durchgeführt.

Basis des Monitoring-Prozesses ist das Brachenkataster 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 (aktuell: Luftbilder 2021) vorgenommen.

Im ersten Quartal jedes Jahres erfolgte bisher die Diskussion und Auswertung des zurückliegenden Jahres in einem fachübergreifenden Entscheidungsgremium. Parallel hierzu existierte eine AG „Brachen“, die sich im weiteren Verlauf auf Arbeitsebene über konkrete Maßnahmen abgestimmte und die entsprechenden Gelder im Haushalt abbildete. Beide Gremien sollen künftig zusammengelegt werden. Aus arbeitsorganisatorischen Gründen wird sich der Abstimmungs-Termin in das II. Jahresquartal verschieben.

Folgende Fachbereiche der Stadtverwaltung werden zur AG „Brachen“ einbezogen:

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

Dabei stehen folgende Aspekte im Mittelpunkt:

- Realisierte Maßnahmen
- Neue Brachen
- Statistik & Zielerreichung
- Prognose

Die Arbeitsergebnisse der AG „Brachen“ werden künftig alle zwei Jahre in einem Monitoring-Bericht münden, der den Stadträten und Ausschussmitgliedern zur Kenntnis gegeben wird. Weiterhin wird der Bericht an die Sächsische Aufbaubank (SAB) weitergeleitet, um bei späteren Förderanträgen schnell und zuverlässig agieren bzw. reagieren zu können.

## Auswertung der Jahre 2021 & 2022

Die folgenden Objekte wurden 2021 und 2022 revitalisiert:

Tab. 01 Realisierte Maßnahmen (2021 & 2022)

Brachentyp	Adresse	Fläche in ha
<b>Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen (2021)</b>		
Wohngebäude (EZFH)	Am Milmesgrund 44	0,02370
Wohngebäude (EZFH)	Am Lindentempel 3	0,00947
Wohngebäude (MFH)	Annenstr. 55	0,01359
Wohngebäude (MFH)	Böhlerstr. 41	0,01400
Wohngebäude (MFH)	Böhlerstr. 43	0,01440
Wohngebäude (MFH)	Eugen-Fritsch-Str. 44	0,01450
Wohngebäude (MFH)	Friedrich-Schiller-Str. 1	0,01120
Wohngebäude (MFH)	Haselbrunner Str. 67	0,01400
Wohngebäude (MFH)	Liebknechtstr. 66	0,01538
Wohngebäude (MFH)	Oelsnitzer Str. 59	0,01300
Wohngebäude (MFH)	Schillerstr. 8	0,01326
Wohngebäude (MFH)	Siegener Str. 26	0,01600
Wohngebäude (MFH + NG)	Breitscheidstr. 68	0,03035
Wohngebäude (MFH + NG)	Schillerstr. 3	0,02980
Gewerbe / Industrie	Hofwiesenstr. 22	1,30000
<b>Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen (2022)</b>		
Wohngebäude (EZFH)	Am Weinberg 10	0,00860
Wohngebäude (RH)	Bergstr. 7	0,00950
Wohngebäude (RH)	Seminarstr. 20	0,01030
Wohngebäude (RH + NG)	Seminarstr. 22	0,02200
Wohngebäude (RH)	Zürnerstr. 1	0,01440
Wohngebäude (MFH)	Bergstr. 38	0,01400
Wohngebäude (MFH + NG)	Breitscheidstr. 113	0,02880
Wohngebäude (MFH)	Eugen-Fritsch-Str. 5	0,01440
Gewerbe / Verwaltung	Bahnhofstr. 38 / Krausenstr. 1 / 1A	0,13210
Gewerbe / Industrie	Friedensstr. 71	0,03870
		<b>1,82545</b>
<b>Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Teilsanierungsmaßnahmen (2021)</b>		
Wohngebäude (MFH)	Auenstr. 15	0,01990
Wohngebäude (MFH)	Liebknechtstr. 67	0,02025
Wohngebäude (MFH)	Trockentalstr. 72	0,01387
<b>Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Teilsanierungsmaßnahmen (2022)</b>		
Gewerbe / Industrie	Hofwiesenstr. 12	0,13920
		<b>0,19322</b>

Rückbau (komplett) (2021)		
Wohngebäude (MFH)	Chamissostr. 18	0,01730
Wohngebäude (MFH)	Pausaer Str. 109	0,01200
Gewerbe / Industrie	L.-F.-Schönherr-Str. 6	0,69000
Agrarbrache (Rittergut)	Taltitzer Weg 23	0,20740
Militärbrache	An der Schöpsdrehe 20	0,09140
Rückbau (komplett) (2022)		
Sonstige Brachen (Garagen)	Nach dem Seehaus	0,42800
		<b>1,44610</b>

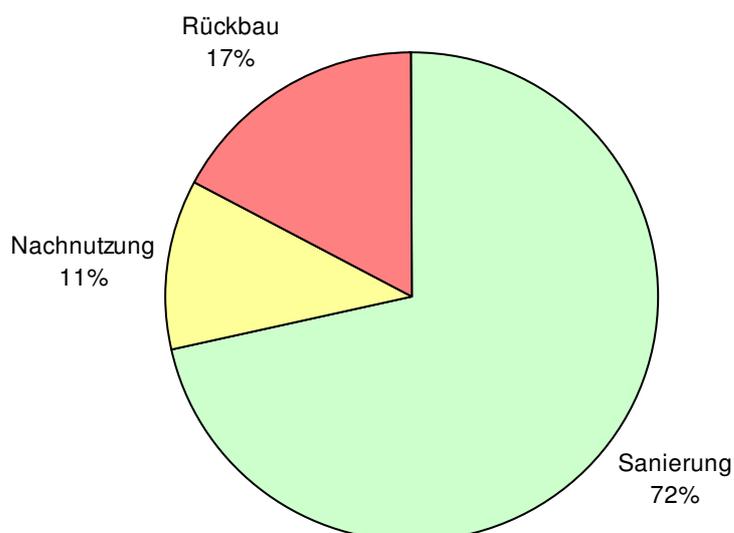
Σ **3,46477**

In den Jahren 2021 und 2022 konnten in Plauen insgesamt 35 bauliche Brachen mit einer Gesamtfläche von rund 3,5 Hektar revitalisiert werden.

Gegenüber den Vorjahren zeigen sich – besonders für das Jahr 2022 – spürbar rückläufige Fallzahlen. Insgesamt nimmt die Dynamik der Revitalisierungsmaßnahmen etwas ab. Dies ist sicherlich auch auf die Einschränkungen in der Corona-Krise und die allgemeine Kostenentwicklung in den letzten Jahren zurückzuführen.

Das zwischenzeitliche Hoch der Rückbaumaßnahmen (2020 erstmals mehr Rückbau- als Sanierungsmaßnahmen) scheint bereits wieder vergangen. Besonders 2022 dominierten vornehmlich Sanierungen. Die Anzahl ist jedoch nur die halbe Wahrheit, denn bei Betrachtung der Flächenwerte ergibt sich ein anderes Bild. Hier liegen beide Rubriken nahezu gleichauf. Verantwortlich sind hierfür zwei größeren Rückbaumaßnahmen (L.-F.-Schönherr-Str. 6 & Garagen Nach dem Seehaus). Da durch diese beiden Maßnahmen auch ein Großteil der Rückbaumittel gebunden wurde, konnten zwangsläufig kaum weitere Objekte rückgebaut werden.

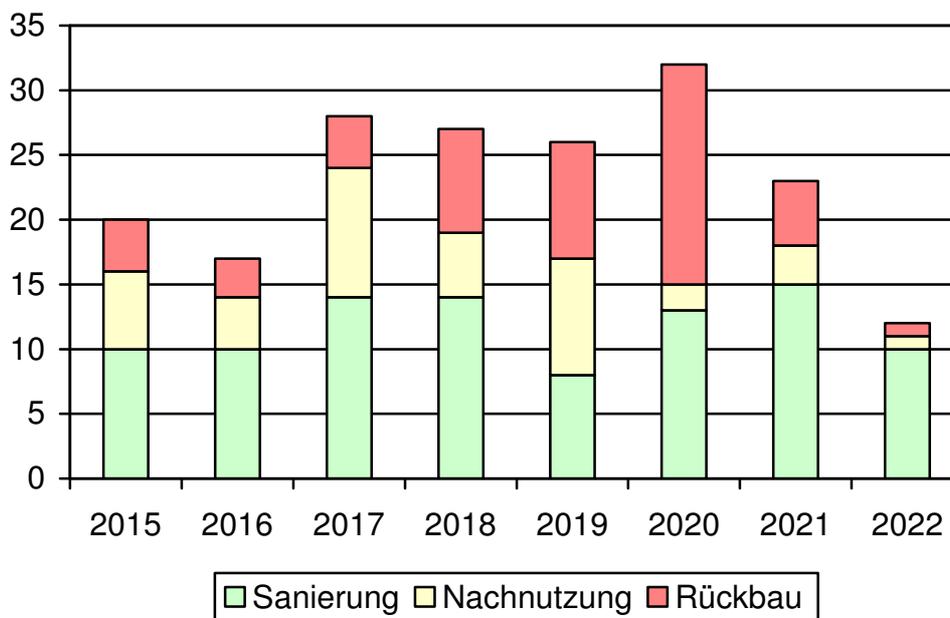
Abb. 01      Prozentuale Verteilung nach Art der Revitalisierung 2021 & 2022



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 lässt sich in Abb. 2 bis ins Jahr 2020 sehr gut ablesen. 2021 und 2022 konzentrierte sich die Stadt auf den Rückbau größerer und flächenintensiverer Objekte. Die hierfür gebundenen Eigenanteile wirkten sich allerdings negativ auf die Anzahl rückgebauter Objekte aus.

Abb. 02 Entwicklung der prozentualen Verteilung nach Art der Revitalisierung



Quelle: eigene Erhebungen

### Neue Brachen 2021 & 2022

Die Stadt Plauen hat über die Jahre hinweg ein gut funktionierendes Beobachtungssystem eingerichtet. Kernstück ist dabei die Gebäudedatenbank, die verlässliche Aussagen zum Gebäudezustand und – im Verschnitt mit den Daten des Melderegisters – zur Nutzung zulassen. Es werden auch Objekte näher betrachtet, die „potenzielle Brachkandidaten“ darstellen, z. B. durch längeren Leerstand. Werden beide Kriterien der Brachendefinition erfüllt, erfolgt eine entsprechende Neuaufnahme ins Kataster.

Tab. 02 Neue Brachen nach Typ (2021 & 2022)

Adresse	Nutzungsperspektive	Fläche in ha	Priorität
<b>Wohnbrache</b>			
Langestr. 5	Rückbau	0,04990	3
<b>Agrarbrachen</b>			
Bauer-Kilian-Weg (Rittergut)	Rückbau	0,06350	2
Unterlosaer Str. (Stall)	Rückbau	0,01910	3
<b>Sonstige Brache</b>			
Ricarda-Huch-Str. (Garagen)	Rückbau	0,39700	2
		<b>Σ</b>	<b>0,52950</b>

Bei den neu aufzunehmenden Brachen 2021/22 handelt es sich um vier Objekte, die ausschließlich für den Rückbau favorisiert werden. Besonders die Garagenanlage an der Ricarda-Huch-Straße besitzt hierbei eine größere Flächenrelevanz.

Die Agrarbrache am Bauer-Kilian-Weg (Bestandteil des ehemaligen Rittergutes) ist bereits zu 50% im Brachkataster verankert (seit 2014/15). Nun folgt nach Verkauf durch den Alteiligentümer der zweite Teil des Gesamtkomplexes. Dieser soll perspektivisch rückgebaut und durch eine neue Feuerwache ersetzt werden.

Die Wohnbrache Langestr. 5 ist ein sogenannter „Wiedereinsteiger“ oder „Rückkehrer“. 2018 wurde das Objekt aufgrund der zwischenzeitlichen Teilnutzung einer politischen Splitterpartei aus dem Brachenkataster entlassen. Nachdem die Organisation in ein anderes Objekt umzog, fiel das Gebäude wieder brach und kehrt nun wieder zurück.

In den Jahren 2021 und 2022 ging auch die Anzahl der neu aufgenommenen Brachen leicht zurück – die Flächengröße schwankte ohnehin von Jahr zu Jahr. Es ist nicht auszuschließen, dass dieser Rückgang auch im Zusammenhang mit Einschränkungen während der Corona-Zeit steht. Die neuen Daten werden zeitnah ins Brachenkataster der Stadt und ins Sächsische Brachenkataster „KWIS“ eingepflegt.

Trotz der Neuaufnahme vier neuer Brachen sank die **Gesamtanzahl baulicher Brachen in Plauen 2021/22 auf 362 Objekte**. Dies entspricht einer Verringerung zum Ausgangswert des Jahres 2014 um ca. 29,7 Prozent. Auch die Gesamtfläche sank. Aktuell liegt die **Gesamtfläche der baulichen Brachen bei rund 22,6 Hektar**. Dies entspricht einer Verringerung zum Ausgangswert des Jahres 2014 um ca. 35,9 Prozent. Das aktuelle Brachenkataster (31.12.2022) ist diesem Bericht als Anlage 2 beigefügt.

### Zielerreichung 2021/22

Im vorliegenden Brachenkonzept wurden die messbaren Zielparameter bis ins Jahr 2020 klar definiert. Durch den günstigen Entwicklungsverlauf gelang es bereits frühzeitig, die anvisierten Ziele (hinsichtlich Anzahl und Fläche) zu erreichen und in der Folge deutlich zu überschreiten. Bis 2020 wurden beispielsweise doppelt so viele Brachen revitalisiert als ursprünglich anvisiert.

Um auch über 2020 hinaus Aussagen zur Zielerreichung treffen zu können, werden die ursprünglichen Zielparameter hinsichtlich Anzahl und Fläche linear fortgeschrieben. Das Verhältnis zwischen Rückbau und Sanierung wird dahingehend angepasst, dass der Rückbau künftig über 50% der umgesetzten Maßnahmen (Anzahl & Fläche) ausmachen sollte.

Somit ergeben sich bis 2026 folgende neue Zielparameter:

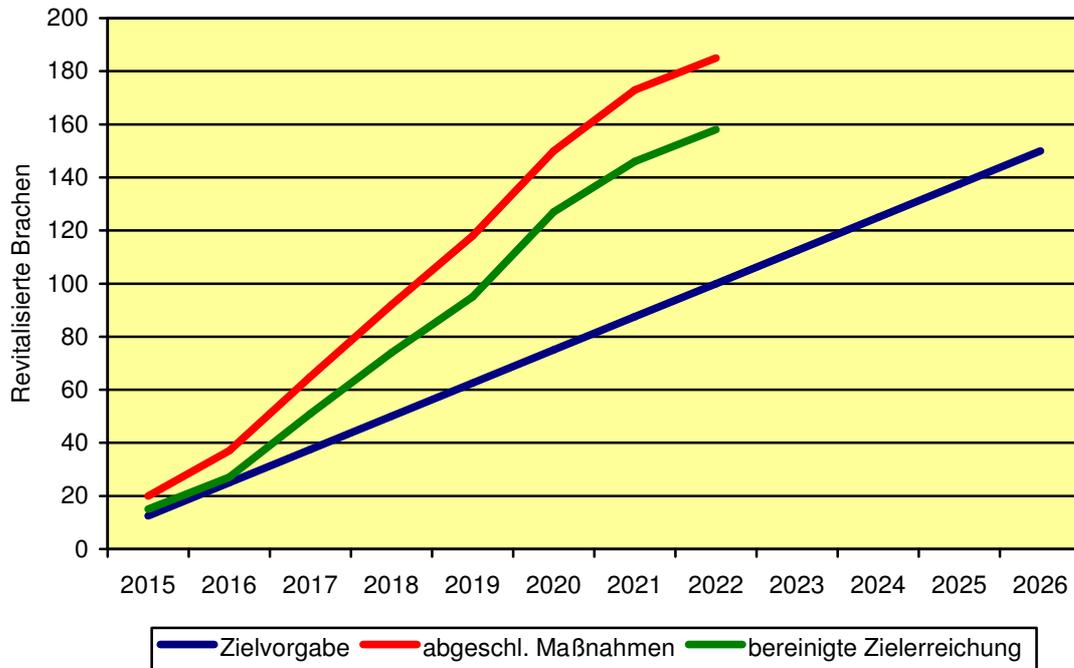
- Revitalisierung von 150 baulichen Brachen
- Revitalisierung von mindestens 14 Hektar
- Rückbau > Sanierung

Bei der Zielerreichung wird auch weiterhin 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 Zielparameter entsprechend den Erfahrungen und Entwicklungsverläufen der Vorjahre definiert. Durch die überaus positive Entwicklung konnten diese hinsichtlich Anzahl und Fläche bereits vorfristig erreicht und auch mit Abschluss der Jahre 2021/22 deutlich übertroffen werden. Dennoch gab es zuletzt wieder eine leichte Annäherung.

<u>aktuelle Zielerreichung (2026)</u>	<u>absolut</u>	<u>bereinigt</u>
Zielerreichung nach Anzahl	123,3%	102,0%
Zielerreichung nach Fläche	110,6%	91,6%

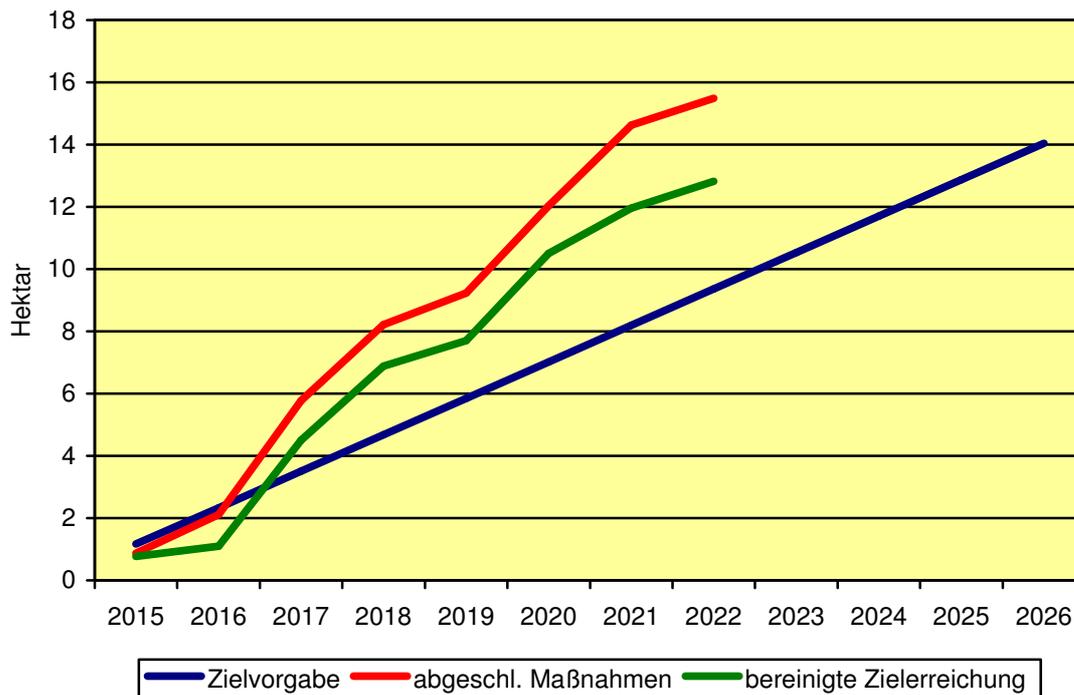
Hinsichtlich der Anteile nach Art der Revitalisierung konnte auch der neue Zielwert (>50%) nicht erreicht werden. Begünstigt durch die enorme Zuwanderungswelle aus dem Ausland und den damit verbundenen Investitionen (besonders im niedrighschwelligen Sanierungsbe-  
reich) bleiben die Vorzeichen auch weiterhin umgekehrt. Momentan machen Rückbaumaß-  
nahmen nur rund ein Viertel nach der Anzahl und rund ein Drittel nach der Fläche der umge-  
setzten Gesamtmaßnahme aus.

Abb. 03 Zielerreichung nach Anzahl der Brachen



Quelle: eigene Erhebungen

Abb. 04 Zielerreichung nach Brachen-Fläche



Quelle: eigene Erhebungen

## Prognose

Im Brachenkataster werden auch weiterhin 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 31.12.2022 befanden sich:

- 21 Maßnahmen in Umsetzung (ca. 2,50 ha) und
- 39 Maßnahmen in Vorbereitung (ca. 3,26 ha).

Hinzu kommen noch sechs 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 somit auch in den kommenden Jahren positiv gestalten, jedoch auf einem leicht niedrigeren Niveau fortsetzen. Gründe hierfür sind in erster Linie die Endlichkeit der vorhandenen Brachen mit all ihren Begleiterscheinungen (z. B. schwierige Eigentumsverhältnisse) und die rasant steigenden Baukosten. Weiterhin wird auch die künftige Förderpolitik von EU, Bund und Land eine wesentliche Rolle spielen.**

## Abschließende Gesamtschätzung & Ausblick:

Erstmals wird ein Monitoring-Bericht zur Entwicklung der baulichen Brachen für zwei Jahre zusammengefasst. An der positiven Entwicklung der Vorjahre konnten auch die Jahre 2021 und 2022 anknüpfen. Mit der Großbrache L.-F.-Schönherr-Str. 6 gelang es zudem, einen stark prägenden Schandfleck aus dem Stadtbild verschwinden zu lassen.

Das hohe Engagement der Stadt Plauen und vieler privater Bauträger sorgt für einen anhaltend positiven Entwicklungsverlauf bei der Brachenrevitalisierung. Seit 2010 gelang es, über 300 kleinere und größere Schandflecken in der Stadt zu beseitigen. In vielen Teilräumen kam es somit zu einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes und der Lebensqualität. Viele Rückbaumaßnahmen führten zudem zu einer besseren Durchgrünung und klimafreundlicheren Stadt.

Parallel hierzu kam es auch zu einer spürbaren Kostensenkung bei kommunalen Sicherungsmaßnahmen. Gerade die Ausschöpfung aller zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumentarien brachte die Kommune auch in den überregionalen Fokus. So gibt es beispielsweise viele Anfragen anderer Kommunen zur generellen Herangehensweise, aber auch zum konkreten Einsatz bestimmter Paragraphen.

Die heutigen Erfolge müssen jedoch auch ihre nachhaltige Fortsetzung finden. Daher erarbeitet die Stadt Plauen gegenwärtig im Rahmen der Modellkommune zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung im Plauener Süden das Einzelvorhaben „Junge Helden“. Ziel ist dabei die Revitalisierung letzter baulicher Brachen in einem intakten Wohnquartier.

„Indikatoren-Übersicht“

Tab. 03	Indikatoren-Übersicht	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Σ	Ziel	Ziel
Indikator		20	17	28	27	26	32	23	12					185	75	150
		16	16	25	19	17	15	18	11					137		(2020),(2026)
<b>Revitalisierte Brachen (Anzahl)</b>		<b>20</b>	<b>17</b>	<b>28</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>32</b>	<b>23</b>	<b>12</b>					<b>185</b>	<b>75</b>	<b>150</b>
davon Nach- oder Umnutzung		16	16	25	19	17	15	18	11					137		
davon Gewerbe		3	3	5	3	1	2	1	3					21		
Wohnen		13	13	18	14	16	11	17	8					110		
sonstige Brachen		-	-	2	2	-	2	-	-					6		
Rückbau		4	1	3	8	9	17	5	1					48		
davon Gewerbe		1	-	-	2	2	4	1	-					10		
Wohnen		2	1	2	4	4	5	2	-					20		
sonstige Brachen		1	-	1	2	3	8	2	1					18		
<b>Revitalisierte Flächen in ha</b>		<b>0,87</b>	<b>1,24</b>	<b>3,66</b>	<b>2,45</b>	<b>1,01</b>	<b>2,80</b>	<b>2,60</b>	<b>0,86</b>					<b>15,49</b>	<b>7,00</b>	<b>14,00</b>
davon Nach- oder Umnutzung		0,78	1,22	3,54	1,66	0,56	0,64	1,59	0,43					10,42		
davon Gewerbe		0,34	0,91	1,16	0,39	0,18	0,24	1,30	0,31					4,83		
Wohnen		0,45	0,31	0,38	0,74	0,38	0,24	0,29	0,12					2,91		
sonstige Brachen		-	-	2,00	0,53	-	0,15	-	-					2,68		
Rückbau		0,09	0,02	0,12	0,79	0,45	2,16	1,02	0,43					5,08		
davon Gewerbe		0,03	-	-	0,71	0,02	0,52	0,69	-					1,97		
Wohnen		0,05	0,02	0,05	0,07	0,06	0,10	0,03	-					0,38		
sonstige Brachen		0,01	-	0,07	0,01	0,37	1,54	0,30	0,43					2,73		

**Anteil Nach- und Umnutzungen**

nach Anzahl der Brachen	80,0%	94,1%	89,3%	70,4%	65,4%	46,9%	78,3%	91,7%
nach Fläche	89,7%	98,4%	96,7%	67,8%	55,4%	22,9%	61,2%	50,0%

**25%**

74,1%

67,3%

**<50%**