

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 2023 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:

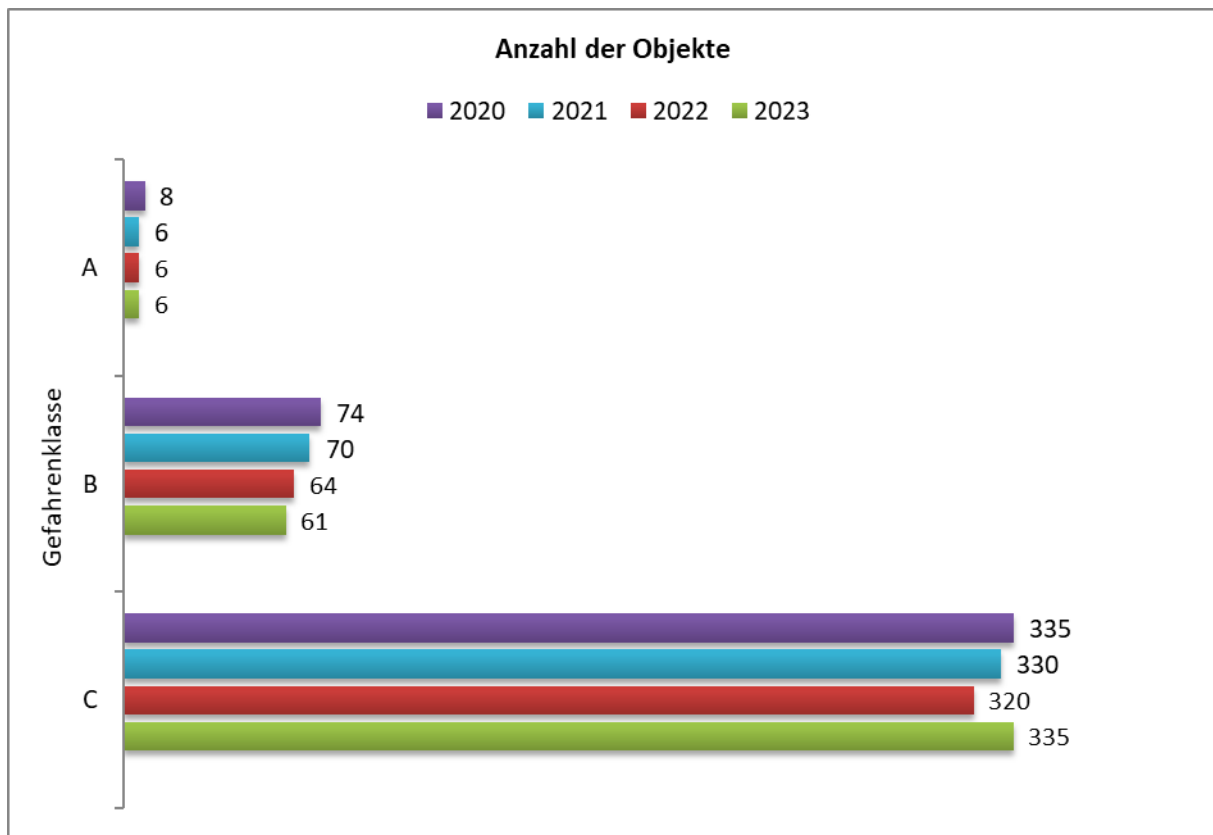
- eine Gefährdung besteht nicht mehr, da diese durch Sanierung, Abbruch bzw. Sicherung beseitigt wurde

Objekte im Stadtgebiet Plauen, welche eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen nach (Gefahren-) Klassen

(Gefahren-) Klasse	<i>Anzahl bis 31.12.2020</i>	<i>Anzahl bis 31.12.2021</i>	<i>Anzahl bis 31.12.2022</i>	<i>Anzahl bis 31.12.2023</i>
A	8	6	6	6
B	74	70	64	61
C	335	330	320	335
Gesamt	417	406	390	402
D	163	178	201	211

Für die Objekte der Klasse D bedeutet das, dass bis 31.12.2023 insgesamt 211 Objekte aus der Gefahrensituation durch Abbruch oder durch Sanierung aus unserem Kataster herausgefallen sind. Die Anzahl der Objekte der Klasse A stagnieren in den letzten 3 Jahren, da sich der

Bauzustand einiger Objekte aus der Klasse B verschlechtert hat und dadurch in die Klasse A nachgerutscht sind.



4. Verwaltungsarbeit des Fachgebiets Bauordnung im Bereich Sicherheit und Ordnung

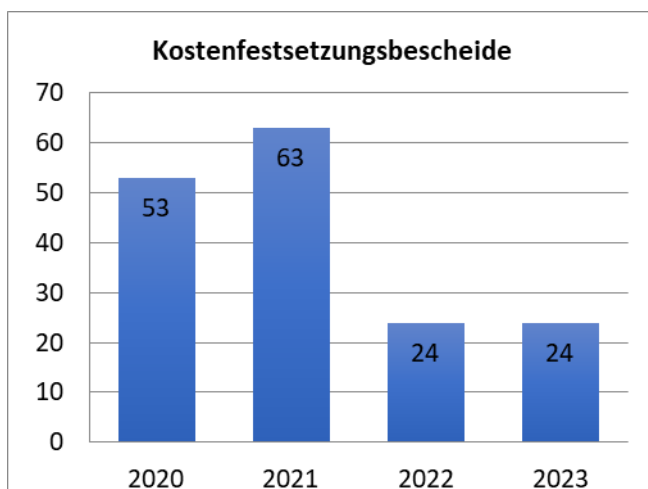
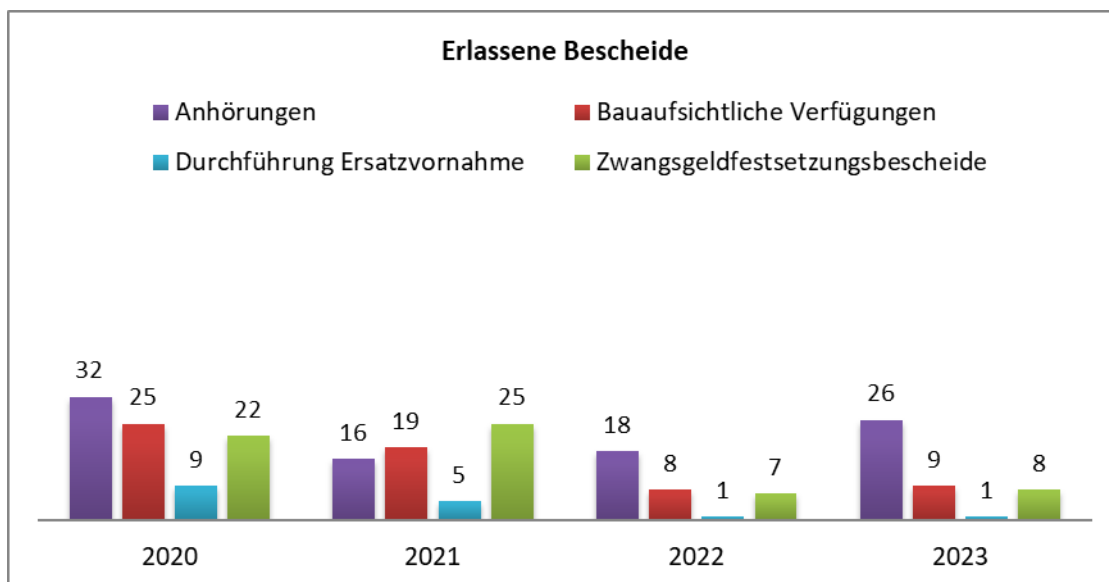
Aufgrund von Ortsbesichtigungen und Bürgerhinweisen wird durch uns überprüft, ob durch die baulichen Anlagen Mängel bestehen, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung gefährden. Daraufhin werden die Eigentümer durch eine Anhörung nach § 28 VwVfG aufgefordert die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit 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 dem Kostenfestsetzungsbescheid (Verwaltungsgebühr). Sollte dann auch den Verpflichtungen der Verfügung nicht oder nicht vollständig nachgekommen werden, wird eine Ersatzvornahme (Handlung durch die Behörde) oder ein Zwangsgeld (finanzielle Sanktionierung der nichtausgeführten Handlung) angedroht.

Wenn eine weitere Untätigkeit erfolgt, wird die Durchführung der Ersatzvornahme bzw. die Festsetzung des Zwangsgeldes (kann so oft angewendet werden, bis Verpflichtung erfüllt wird) mit Kostenfestsetzungsbescheid (Verwaltungsgebühr) angeordnet. Nach Durchführung der Ersatzvornahme durch einer von uns beauftragten Firma (Ausschreibung der Firmen Baumeister, Dachdecker und Absperrungen mit Verkehrseinrichtungen erfolgt alle 3 Jahre über die Vergabestelle) wird der Leistungsbescheid an den/die Eigentümer gestellt.

Bei Eigentümergemeinschaften bzw. Erbgemeinschaften sind Duldungsverfügungen zu erlassen.

Jahr	Anhörungen	Bauaufsichtliche Verfügungen	Durchführung Ersatzvornahme	Zwangsgeldfestsetzungsbescheide ¹
2020	32	25	9	22
2021	16	19	5	25
2022	18	8	1	7
2023	26	9	1	8



¹ Erzwingung von Handlungen, Beitreibung unterbleibt sobald Eigentümer gebotene Handlung fristgemäß ausführt

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.

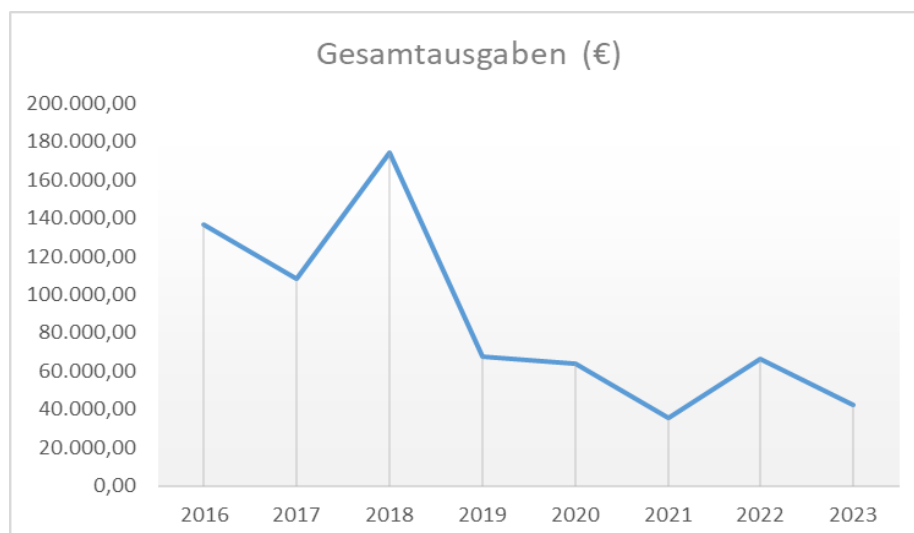
Schwierig ist es für uns Bescheide ins Ausland zuzustellen. Obwohl wir die ausländischen Adressen aus dem Grundbuch vorliegen haben, kommen die Briefe zurück, mit dem Vermerk „unbekannt“ oder „nicht abgeholt“. Da es im Ausland, egal ob Europa, Amerika, Israel u. a. kein Einwohnermeldeamt gibt, wie in Deutschland, ist es unmöglich für uns die aktuelle Wohnadresse zu recherchieren. Auch die jeweiligen Botschaften, deutsche Auslandsvertretungen und Polizeibehörden können uns nicht behilflich sein, aus Datenschutzgründen werden uns keine Auskünfte über Adressen von Personen erteilt. Personenanschriften und sonstige Meldedaten können nicht amtlich ermittelt oder geprüft werden.

Grundbücher von Erben- oder Wohnungseigentümergeinschaften bei lang leerstehenden Gebäuden sind nicht aktuell und lückenhaft. Eingetragene Grundstückseigentümer sind vor langer Zeit bereits verstorben. Adressen, Geburts- und Sterbedaten sind im Grundbuch nicht aufgeführt. Recherchen zu den Daten sind sehr aufwendig und zeitintensiv.

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

5. Ausgaben für Ersatzvornahmen durch die Stadt Plauen

Die Gesamtausgaben für Ersatzvornahmen im **Berichtsjahr 2023** betragen **42.168,82 €**. In diesem Gesamtbetrag sind Notreparatur- und Sicherungsmaßnahmen (siehe Tabelle) enthalten. Im Vergleich dazu betragen im **Vorjahr 2022** die Gesamtausgaben für Ersatzvornahmen **66.332,98 €**, im **Jahr 2021** – **35.471,66 €**, im **Jahr 2020** – **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 €**.



Seit der Anwendung des Rückbau- und Entsiegelungsgebot gemäß § 179 BauGB konnten über die letzten Jahre die Gesamtausgaben für Ersatzvornahmen erheblich reduziert werden. Der Weg über den Erlass der Duldungsverfügung nach § 179 BauGB erlaubt uns effektiv den städtebaulichen Missstand zu beheben. Auch aus wirtschaftlichen Gründen ist es wichtig, weiter in den nächsten Jahren die Duldungsverfügung anzuwenden und durchzusetzen.

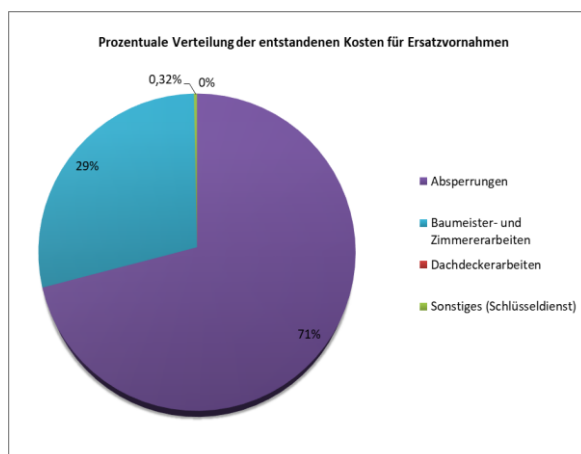
Jedoch, können die Ausgaben für Ersatzvornahmen schnell wieder in die Höhe schießen. Aktuelle Beispiele beweisen es, zum Beispiel die Insolvenz der Frank Müller GmbH und der Projektentwicklung GmbH & Co. KG. Bei über 40 Häusern wurde eine Sanierung angefangen. Derzeit bemüht man sich, für die einzelnen Objekte um schrittweise Lösungen zum Fortgang der Sanierung zu finden. Inwieweit dies gelingt, bleibt abzuwarten. Allerdings kann dies auch zu Sicherungsmaßnahmen der Stadt führen.

Ein weiterer Fall ist am Dienstag, den 27.08.2024 passiert. In der Neundorfer Straße ist die massive Dachgaubenverkleidung von einem seit langer Zeit leerstehenden Gebäude in den Verkehrsraum gestürzt. Da der Vorfall in den frühen Morgenstunden geschah, sicherte zunächst die Gefahrenstelle die Berufsfeuerwehr und die Polizei ab. Ein Kollege von der Bauaufsicht wurde informiert und beauftragte die unter Vertrag stehende Firma mit der Sicherung des Gefahrenbereiches. Das Gebäude hat einen ausländischen Eigentümer, die Post wird öffentlich zugestellt. Also heißt das wieder, die Stadt Plauen geht in Vorkasse und sichert das Gebäude per Ersatzvornahme ab.

In der Stadt Plauen befinden sich noch viele alte leerstehende und unsanierte Häuser, die vor mehr als 100 Jahre gebaut wurden und altersbedingt noch bauliche Überraschungen für die Stadt bereithalten werden. Auch in Zukunft werden die Ausgaben für Ersatzvornahmen nicht zu kalkulieren sein.

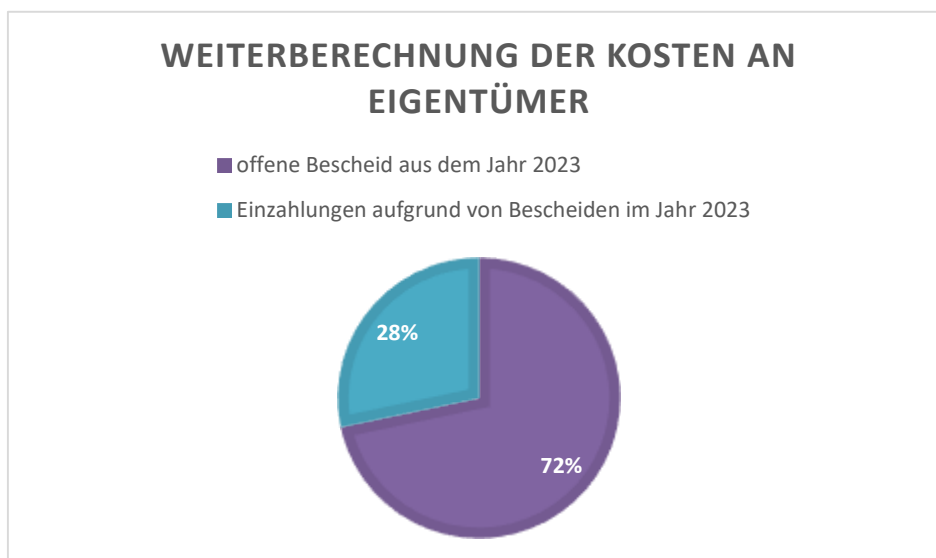
Aufschlüsselung der Ausgaben für Ersatzvornahmen im Jahr 2023

Absperrungen	29.915,05 €
Baumeister- und Zimmererarbeiten	12.118,25 €
Dachdeckerarbeiten	- €
Sonstiges (Schlüsseldienst)	135,52 €
Gesamt	42.168,82 €



Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben durch Ersatzvornahmen im Jahr 2023

Ausgaben für Ersatzvornahmen	42.168,82 €
Weiterberechnung der Kosten an Eigentümer	38.437,17 €
Einzahlungen im Jahr 2023 für Ersatzvornahmen	25.861,84 €
<i>aufgrund von Bescheiden im Jahr 2023</i>	10.884,12 €
<i>aufgrund von Bescheiden aus Vorjahren</i>	14.977,72 €
Kosten offener Bescheide aus 2023	27.553,05 €



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 kontinuierlich fortgesetzt.

Klopstockstraße 39	-	Abbruch 2018
Merkelstraße 6	-	Abbruch 2019
Hammerstraße 83	-	Abbruch 2019
Hammerstraße 78	-	Abbruch 2019
Karolastraße 41	-	Abbruch 2020
Karolastraße 53	-	Abbruch 2020
Gustav-Freytag-Straße 2/4	-	Abbruch 2021
Rittergut Unterlosa	-	Abbruch 2021
L.-F.-Schönherr-Straße 6	-	Abbruch 2021
Pausaer Straße 109	-	Abbruch 2021

Der Abbruch Chamissostraße 18 konnte Anfang 2022 mit Hilfe von Fördermitteln durchgeführt werden. Eigentümerin 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.

2023 wurden die städtischen Rückbaumaßnahmen Rückertstraße 6 und Trockentalstraße 30 mit Fördermitteln durchgeführt.

Das Verfahren Rückertstraße 6 konnte innerhalb von 3 Monaten abgeschlossen werden. Der Eigentümer erklärte sich im Erörterungsgespräch bereit, auf die Einlegung eines Rechtsmittels gegen die Duldungsverfügung zu verzichten, aufgrund im Interesse der Beschleunigung des Rückbaus seiner ruinösen Immobilie.

Bei der Trockentalstraße 30 gestaltete sich das Verfahren viel zeitintensiver, da die über 20 Erben in Archiven, Standesämtern, Bürgerbüros und Nachlassgerichten bundesweit recherchiert werden mussten, da das Grundbuch nicht auf dem aktuellsten Stand war. Nachdem alle Erben ermittelt wurden und der Erbengemeinschaft es nicht gelungen war, innerhalb der gesetzten Frist einen Vertreter zu bestimmen, bestellten wir einen gemeinsamen Vertreter nach Baugesetzbuch. Beantragt wurde die Bestellung eines Vertreters für die Erbengemeinschaft beim Amtsgericht Plauen, Betreuungsgericht.

Der Abbruch der Lange Straße 53 konnte mit Hilfe einer Duldungsverfügung nach dem Rückbaugesetz gemäß § 179 BauGB vorbereitet werden. Eigentümerin ist eine Firma in Liquidation. Die Fördermittel wurden beantragt, die Abbruchmaßnahme wurde im Juni 2024 beendet.

Ein weiterer Abbruch, der im April begonnen hatte, war die Liebigstraße 2, diese ist wie die Trockentalstraße 30, geprägt von der Recherche einer riesigen Erbengemeinschaft und einer gelöschten Firma mit ehemaligen Sitz in München. Wir ermittelten ca. 8 Monate zu 52 Erben in Archiven, Bürgerbüros, Standesämtern und Nachlassgerichten verschiedener Bundesländer und im Ausland. Der Antrag auf Bestellung eines Vertreters für die Erbengemeinschaft beim Amtsgericht Plauen/Betreuungsgericht und der Antrag eines Nachtragsliquidators für die gelöschte Firma beim Amtsgericht München wurde ebenfalls positiv beschieden. Die Abbrucharbeiten wurden im Juli 2024 abgeschlossen.

Nachdem weitere Fördermittel bewilligt wurden, wurde das Gebäude Rinnelberg 22 mit Hilfe einer Duldungsverfügung nach dem Rückbaugebot gemäß § 179 BauGB abgebrochen. Eigentümer des Gebäudes ist eine Privatperson. Die Abbrucharbeiten wurden im Juni 2024 abgeschlossen.

Weitere Fördermittel wurden für dieses Jahr genehmigt:

- die Stresemannstraße ehemals 92 b. Der Abbruch erfolgt auf Anfrage der CDU-Fraktion in der Stadtratssitzung vom 28.02.2023. Eigentümer sind zwei Privatpersonen. Der Verzicht auf die Einlegung eines Rechtsmittels gegen die Duldungsverfügung wurde von beiden Eigentümern schriftlich erklärt, um den Rückbau dieses Jahr noch voranzutreiben.

- die Oelsnitzer Straße 52. Das Grundstück ist herrenlos. Der Freistaat Sachsen beabsichtigte nicht, das ihm zustehende Aneignungsrecht auszuüben. Die Stadt Plauen beantragte daher die Bestellung eines Vertreters für die Wahrung der Rechte aus dem Eigentum des herrenlosen Grundstücks für das städtebauliche Verfahren nach BauGB. Der Antrag beim Betreuungsgericht Plauen wurde positiv beschieden.

- die Julius-Fučik-Straße 23. Der Eigentümer lebt in England mit unbekanntem Aufenthaltsort. Unsere Ermittlungsbemühungen bei der Deutschen Botschaft und der Polizei in England blieben erfolglos. Im Vereinigten Königreich gibt es kein dem deutschen Meldewesen ähnliches System. Da der Aufenthaltsort des Eigentümers unbekannt ist und Ermittlungen über den aktuellen Aufenthaltsort ergebnislos verliefen, wurde die Duldungsverfügung zum Erlass eines Rückbaugesuches öffentlich bekannt gemacht.

Zum Gebäude in der Reinsdorfer Straße 41 liegt uns der Beschluss zur Vertreterbestellung der Erbgemeinschaft nach dem BauGB durch das Amtsgericht Plauen vor. Die Duldungsverfügung für den Rückbau wurde inzwischen erlassen. Eigentümer sind auch hier eine weit verzweigte Erbgemeinschaft, wo die Recherche sehr zeitaufwendig war. Der Fördermittelbescheid wurde beantragt. Nach Rücksprache mit der Förderbehörde soll im nächsten Jahr der Antrag beschieden werden.

Der Rückbau weiterer Objekte insbesondere aus der Gefahrenklasse A ist in den nächsten Jahren weiter dringend notwendig und anzustreben. Zukünftige Objekte sind in der Planung, wie die Lange Straße 54, Goethestraße 1, 3 und 5, Siegener Straße 40, Hammerstraße 48 und Zürnerstraße 9.

Die Objekte Kirchstraße 3 und die Bahnhofstraße 1 in Jößnitz sind weiterhin in Bearbeitung. Diese Objekte sind geprägt durch sehr komplizierte Verfahren mit den Eigentümern, welche gerichtlich noch entschieden werden müssen. Die Kirchstraße 3 liegt beim Verwaltungsgericht Chemnitz und die Bahnhofstraße 1 in Jößnitz beim Sächsischen Oberverwaltungsgericht zur Entscheidung.

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