

## **Bericht**

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

#### **CDU-Antrag: 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 Berichtsjahr 2011**

##### **1. Allgemeine Erläuterungen zum Zeitpunkt des Antrages**

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 2011 auf Grund des CDU-Antrages erläutert werden.

##### **2. Verwaltungszusammenarbeit**

Das Fachgebiet Bauordnung führt zur Dokumentation und Kontrolle der zu bearbeitenden Objekte (Wohngebäude, Industriebrachen etc.) ein Kataster, das täglich aktualisiert wird.

Darin wurden 187 Objekte im Berichtsjahr 2011 bearbeitet.

Von den zuständigen Mitarbeitern des Fachgebietes Bauordnung werden wöchentlich ca. 10 bis 25 Objektkontrollen durchgeführt, davon monatlich bzw. vierteljährlich 14 Objekte, die sich in einem auffälligen stark gefährdeten Zustand befinden bzw. herrenlos sind.

142 (136) Anhörungsschreiben, 53 (18) Verfügungsbescheide und 8 (2) Zwangsgeldbescheide wurden im Jahr 2011 versendet bzw. festgesetzt. (Klammerwerte aus 2010)

Die Grundbucheintragung offener Forderungen gegenüber Grundstückseigentümer aus Maßnahmen zur Ordnung und Sicherheit ist ständige und mit besonderem Rang betriebene Verwaltungspraxis der Mitarbeiter in der Vollstreckung. Die Vollstreckung arbeitet die Vorgänge nach einem Priorisierungsschema ab.

Vorrangiges Ziel ist jedoch die Beitreibung der offenen Forderungen.

Viele ruinöse Gebäude sind Industriebrachen, die einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellen und damit das Stadtbild negativ beeinträchtigen. Das Fachgebiet Stadtplanung konnte Fördermittel akquirieren, die einen Abriss solcher Objekte für eine Kommune leistbar gestalten. Wichtig ist in diesem Zusammenhang der Eigentumserwerb dieser Objekte. Hier wird das FG Liegenschaften tätig und konnte im Jahr 2010 die Industriebrache ehem. Höppnersche Fabrik (Stresemannstr. 91) im Rahmen einer Zwangsversteigerung für die Stadt erwerben. Diese Praxis stellt eine Möglichkeit dar, in den Besitz von brachgefallenen Immobilien zu gelangen und soll auch weiterhin verstärkt zur Anwendung kommen. Den letzten Part – den Abbruch – übernimmt die GAV als Vertreter des Bauherrn.

2011 wurden dann die erworbenen Industriebrachen „Höppnersche Fabrik“ (Stresemannstr. 91) und „Zuckersüppel“ (Karolastr. 57) mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und Kumulierungsanteilen des Programms der Städtebaulichen Erneuerung bzw. des Landesbrachenprogramms abgebrochen.

Auch private Eigentümer wurden unterstützt. So konnten die Gebäude Herrenstraße 10, Tischerstr. 9, die Nebengebäude Forststraße 36-38 und der Schornstein Dobenastraße 80 mit Finanzhilfen aus dem Programm der Städtebaulichen Erneuerung beseitigt werden.

Für den Abbruch von Industrie- und Gewerbebrachen stehen im Haushalt der Stadt Plauen im Jahr 2012 die Eigenanteile der nachfolgend genannten städtischen Maßnahmen zur Verfügung:

- ehemaligen Damenkonfektion an der Ricarda-Huch-Str.,
- Militärbrache Am Taubenhübel,
- ehemaliger Sachsendruck Bergstraße 11,
- die Gebäude der Alleestr. 15/17 und
- ehemaligen Schweinezuchtanlage Oberlosa

Für diese Objekte wurden Finanzhilfen über das Programm Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie Finanzhilfen aus dem Landesbrachenprogramm (LBP) bei der Landesdirektion Chemnitz beantragt.

Für folgende private Abbruchmaßnahmen

- Ziegelstraße 50,
- Gebäude Gabelsbergerstr. 7/9,
- Teile der landwirtschaftlichen Brachen Rittergut Neundorf und Rittergut Reinsdorf und
- Hintergebäude der Spemaba GmbH & Co.KG Mühlstraße 18-20

wurden in den Programmen EFRE und LBP für 2012 entsprechende Anträge bei der Förderbehörde eingereicht.

Insgesamt stehen im Haushalt der Stadt Plauen Jahr 2012 für den Abbruch städtischer und privater Industrie- und Gewerbebrachen Ausgaben von 2.150.000 EUR mit einem Eigenanteil von 327.500 EUR zu Verfügung.

Auch der Wohnungsleerstand in der Stadt ist neben Industrie- und Gewerbebrachen ein allgegenwärtiges Problem. Der Bevölkerungsrückgang und die Alterung der Gesellschaft wird die Stadtentwicklung in der Stadt Plauen auch weiterhin bestimmen. Der zunehmende Leerstand an Wohngebäuden stellt die Gemeinde immer mehr vor das Problem den Wohnungsmarkt durch Rückbau von nicht mehr nachgefragten Wohnraum zu stabilisieren.

Mit dem weiteren Bevölkerungsrückgang ist abzusehen, dass in ca. 5 bis 10 Jahren die zweite Leerstandswelle auf die meisten ostdeutschen Kommunen zurollen wird, wobei Plauen keine Ausnahme bilden wird.

Bereits jetzt ist abzusehen, dass die meisten leerstehenden Gebäude dem Verfall preisgegeben sind. Es bedarf daher planerischer Grundlagen, wie die Fachkonzepte Städtebau und Denkmalpflege sowie Wohnen, um den Umgang mit dieser Substanz vorausschauend zu steuern. Ruinöse Gebäude haben nicht zu unterschätzende städtebauliche Auswirkungen, wie z. B. den Werteverfall ganzer Wohnquartiere.

Leerstehende Gebäude in städtebaulich neu zu ordnenden Lagen (z. B. an Hauptverkehrsstraßen oder in geplanten Grünzügen) sollten deshalb eher für den Rückbau vorgesehen werden, als für eine Sicherung und schon gar nicht für eine Sanierung. Im Gegensatz dazu muss der Abbruch eines Hauses aus geschlossenen Quartierrandbebauungen eher die Ausnahme bleiben. Hier muss eine Kostenabwägung erfolgen.

Über das Programm Stadttumbau Ost, Programmteil Rückbau, wurde bei der Sächsischen Aufbaubank für 2012 der Abbruch von 16 Wohngebäuden beantragt.

Über die Bund-Länder-Programme zur Förderung der Städtebaulichen Erneuerung werden 2012 der Rückbau von Nebengebäuden der Bergstraße 36 und der Abbruch der Ruine Rähnissstraße 56 mit Finanzhilfen unterstützt.

Entsprechende Finanzhilfen von Bund und Land sind bereits bewilligt.

Für die Planung eines geförderten Rückbaus ruinöser Wohnhäuser und Industrie- und Gewerbebrachen sollte weiterhin jährlich eine adäquate Summe in den mittelfristigen Haushalt eingestellt werden, um entsprechend reagieren zu können, wenn der Erwerb möglich ist und um den erforderlichen Eigenanteil für den förderfähigen Abriss zu sichern.

In regelmäßig stattfindenden Zusammenkünften der Fachgebiete Stadtplanung, Liegenschaften und Bauordnung wird über die weitere Vorgehensweise und den aktuellen Bearbeitungsstand zu den einzelnen Problemobjekten beraten.

### **3. Sachstand der Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung in der Stadt Plauen**

Zur Qualifizierung des jeweiligen Schadensumfanges wurden die Gebäude in so genannte Gefährdungsklassen unterteilt. In jedem Fall kann von den Gebäuden eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgehen, d.h. es können Straßen, Gehwege und sonstige öffentliche Flächen, aber auch Nachbargrundstücke, beeinträchtigt sein.

- Gefährdungsklasse A:**
- Schäden, die die Standsicherheit beeinträchtigen
  - ruinöser Charakter
  - in der Regel Abbruch oder Teilabbruch erforderlich
- Gefährdungsklasse B:**
- Größere sichtbare Schäden, z.B. defekte Schornsteinköpfe, großflächige Schäden am Dach, defekte Bauteile
  - bei Nichtabstellung der Mängel Verfall wahrscheinlich
- Gefährdungsklasse C:**
- leichte Gebäudeschäden, wie lose Dachziegel oder lose Schiefer, lose Putzteile, defekte Dachentwässerung, abgeknickte Antennen
  - starke Nässeschäden, insbesondere im Traufbereich
  - offene Türen und Fenster

Der Übergang von einer Gefahrenklasse in die -in der Regel- nächst höhere ist fließend

#### Übersicht über die Anzahl der bearbeiteten Objekte 2011:

Gef.-kl.	2011	aus den Vorjahren übernommen	hinzugekommen 2011 (2010)	zeitweilig gesichert <sup>*3</sup>	Abbrüche <sup>*4</sup>
A	33	29 <sup>*1</sup>	4 (11)	30	3
B	26	23 <sup>*2</sup>	4 (12)	24	2
C	128	107	21 (64)	119	2

<sup>\*1</sup> davon sieben Objekte aus der Gef.-kl. B und drei aus der Gef.-kl. C

<sup>\*2</sup> davon je ein Objekt aus der Gef.-kl. A und C

<sup>\*3</sup> davon waren 34 Objekte zwischenzeitlich durch Bauzaun gesichert und aktuell noch 19

<sup>\*4</sup> bei den Abbrüchen handelt es sich um nachfolgende Objekte:

ehem. Zuckersüppel und Höppnersche Fabrik, Seminarstr. 27 (Abbruch durch Stadt)

Herrenstr. 10, Forststr. 36-38, Julius- Fucik- Str. 10 (Abbruch durch Eigentümer)

Julius-Fucik-Str. 43/ Hintergebäude (Abbruch als Ersatzvornahme durch Stadt)

#### Übersicht der Ausgaben für Ersatzvornahmen 2011 durch die Stadt

Gef.-kl.	Ersatzvornahmen [€]				
	Absperrungen	Baumeister- u. Zimmererarbeiten	Dachdecker- u. Dachklempnerarbeiten	Feuerwehr	Sonstige
A	38.053	5.284	0	831	890
B	10.227	12.510	3.847	664	0
C	21.398	5.982	1.754	5.675	80
Summe	69.678	23.746	5.601	7.170	970

## Übersicht der Sollstellungen aus Zwangsgeldern und Ersatzvornahmen 2011

Gef.- kl.	Zwangsg. [€]	Ersatzvornahmen [€]				
		Absperrungen	Baum.-u. Zimmererarb.	Dachd.- u. Dachklempnerarb.	Feuerwehr	Sonstige
A	2.500	13.399	3.319	0	550	0
B	3.250	7.559	3.526	3.847	664	0
C	2.250	13.432	3.551	1.754	3.414	80
Summe	8.000	40.390	10.396	5.601	4.628	80

## Übersicht über Ist- Einnahmen 2011 aus Zwangsgeldern und Ersatzvornahmen

Einnahmen aus Zwangsgeldern [€]	5.250	(0)	
Einnahmen aus Ersatzvornahmen [€]	9.481	(2.591)	(Klammerwerte aus 2010)

Die fehlenden Einnahmen spiegeln zum einen die finanzielle Situation der Eigentümer und zum anderen die Erreichbarkeit bzw. die nicht mögliche Zustellbarkeit von offenen Forderungen an die Eigentümer wieder. Jedoch kann gegenüber den Vorjahren eine Erhöhung der Einnahmen verzeichnet werden.

Für die Durchführung von Ersatzvornahmen wurden in den vergangenen Haushaltjahren 2010/11 jeweils 100.000 Euro eingestellt. Auf Grund der tendenziellen Entwicklung und der Einschätzung der Mitarbeiter des Fachgebietes Bauordnung wurde dieser Betrag auf 290.000 Euro für das Jahr 2012 erhöht, 150.000 Euro für übliche Ersatzvornahmen und 140.000 Euro für drei umfangreichere Maßnahmen.

### Aus Schwerpunktaufgabenstellung für 2011:

Die im Bericht 2010 aufgeführten Objekte zur verstärkten Kontrolle wurden je nach Erfordernis monatlich bzw. vierteljährlich einer Besichtigung unterzogen. Diese sind nach Einschätzung des FG Bauordnung auf Grund ihres baulichen Zustandes fast alle Abbruchobjekte. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Gebäude:

#### -Abbruchobjekte-

Alleestr. 15, 17, Altmarkt 2, Auenstr. 7, 9, Chamissostr. 13, Dobenastr. 26, Hofer Str. 50A, Goethestr. 9, Martin- Luther- Str. 76, Merkelstr. 6, Oelsnitzer Str. 64, Rähnistr. 56, Seumestr. 22

#### -Herrenlose Objekte (im Grundbuch eingetragen)-

Eugen- Fritsch- Str. 23- Abbruchobjekt

Bergstr. 29- Abbruchobjekt, es gibt Kaufinteressenten

Siegener Str. 30 - hier wurden 2011 Notreparaturen im Auftrag der Stadt durchgeführt um die Bausubstanz zu erhalten, weitere folgen 2012.

Was die Verringerung der Sperrung des öffentlichen Verkehrsraumes in Zusammenhang mit ruinösen Gebäuden angeht, konnten vereinzelt durch die Montage von Schutzdächern (Pausaer Str. 82, Martin-Luther-Str. 16, Dobenastr. 66) als Ersatzvornahme durch die Stadt oder durch begonnene Sanierungen durch die Eigentümer der Objekte (Schildstr. 28,33) die Absperrungen beraumt werden. Leider mussten jedoch weitere Sperrungen durchgeführt (z.B. Oelsnitzer Str. 78, Rückertstr. 34) bzw. erweitert werden (Rähnistr. 56).

### Schwerpunktaufgaben für 2012

Die Kontrolle der Abbruchobjekte und herrenlosen Objekte aus dem Schwerpunkt 2010/2011 wird weiterhin regelmäßig durch die Mitarbeiter des Fachbereiches durchgeführt. Was die geplanten Sicherungsmaßnahmen und Abbrüche durch die Eigentümer bzw. der Stadt als Ersatzvornahme betrifft konnten Sie bereits den Erläuterungen unter Pkt. 2 entnehmen.