

Bericht

**über die 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 2012**

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 allem weiteren Verwaltungshandeln.

Nachfolgend soll der Sachstand des Verwaltungshandelns der Stadt Plauen und die Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung für das Jahr 2012 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 218 Objekte im Berichtsjahr 2012 bearbeitet.

Von den zuständigen Mitarbeiter/innen des Fachgebietes Bauordnung wurden wöchentlich Objektkontrollen durchgeführt, davon monatlich bzw. vierteljährlich 15 Objekte, die sich in einem auffälligen stark gefährdeten Zustand befinden bzw. herrenlos sind. Diese Anzahl hat sich jedoch während des Berichtsjahres auf Grund von Abbrüchen verringert (siehe dazu weitere Erläuterungen).

Da nicht jeder Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer seinen Verpflichtungen hinsichtlich der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der Verkehrssicherheit seiner Objekte nachkommt, wurden wie in den vergangenen Jahren auch, diese durch das Versenden und Festsetzen von Anhörungsschreiben, Verfügungs- und Zwangsgeldbescheiden aufgefordert, ihren Verpflichtungen nachzukommen. Finanzielle Forderungen die sich aus durchgeführten Ersatzvornahmen im Auftrag der Stadt ergeben, werden den jeweiligen Zustandsstörern bzw. Eigentümern soweit möglich mit Kostenbescheiden in Rechnung gestellt.

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

Vorrangiges Ziel ist jedoch die Beitreibung der offenen Forderungen.

Unabhängig davon wird weiterhin, auf der Grundlage der Grundbucheintragungen und ausgehend von den regelmäßigen Beratungen der Arbeitsgruppe „Schrottimobilien“ (Fachgebiete Stadtplanung, Liegenschaften, Bauordnung) angestrebt, Problemobjekte durch die Stadt zu erwerben, um letztendlich den Abbruch durch die GAV als Vertreter des Bauherren durchführen zu können. Finanziell unterlegt wurden diese Maßnahmen durch die Einstellung von finanziellen Mitteln im Haushaltjahr 2012 in Höhe von 370.000 EUR.

Zusätzlich konnte der FG Stadtplanung, wie auch in den vergangenen Jahren Fördermittel akquirieren, die einen Abriss solcher Objekte wie Industriebrachen, Wohn- und Nebengebäude für Kommunen finanzierbar machen. Darüber hinaus wurden mit den Fördermitteln auch private Abbrüche unterstützt.

Über das Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau, wurden im Jahr 2012 Finanzhilfen für den Rückbau von 15 Wohngebäuden zur Verfügung gestellt.

Private Abbruchmaßnahmen:

Bärenstraße 13 und 19;
Forststraße 18;
Hofer Straße 50a;
Morgenbergstraße 3 und 5;
Pfaffenfeldstraße 19 bis 25;
Pausaer Straße 86;
Theaterstraße 18;
Straßberger Straße 89

Städtische Abbruchmaßnahmen:

Dobenastraße 26;
Martin-Luther-Straße 76

Die Stadt Plauen hatte diese Objekte erworben und die marode Bausubstanz durch Abbruch beseitigt.

Im Jahr 2013 ist der Rückbau von folgenden nicht mehr genutzten ruinösen Wohngebäuden geplant:

Bergstraße 29	herrenlos, Erwerb durch die Stadt Plauen vom Freistaat Sachsen geplant
Chamissostraße 13	städt. Eigentum durch Zwangsversteigerung
Martin-Luther-Straße 33	-II-
Reißiger Straße 19	-II-
Dobenastraße 75	Zwangsversteigerung beantragt, Erwerb durch Stadt geplant
Oelsnitzer Straße 29,	städt. Eigentum durch normalen Ankauf
Trockentalstraße 13	städt. Eigentum durch Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts
Forststraße 30	Privatabbruch

Finanzhilfen für den Abbruch weiterer Wohngebäude sind im Jahr 2013 noch verfügbar.

Über die Bund-Länder-Programme zur Förderung der Städtebaulichen Erneuerung wurden 2012 der Rückbau von folgenden baulichen Anlagen mit Finanzhilfen unterstützt:

Private Abbruchmaßnahmen:

Beethovenstraße 36 (Nebengebäude);
Bergstraße 36 (ehem. HTM)

Städtische Abbruchmaßnahmen:

Rähnisstraße 56 (Wohngebäude)

Die Stadt Plauen hat das Objekt erworben und die marode Bausubstanz beseitigt.

Es ist geplant, im Jahr 2013 den privaten Rückbau der Nebengebäude der Objekte Mosenstraße 11 und Pestalozzistraße 27 mit Finanzhilfen zu unterstützen sowie durch die Stadt das Hintergebäude Bergstraße 5 zu erwerben und ebenfalls zurückzubauen.

Neben der großen Anzahl von Wohnbrachen stellen auch Industrie-, Sozial-, Landwirtschafts- und Militärbrachen einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar und beeinträchtigen das Stadtbild negativ. Mit den vom Fachgebiet Stadtplanung beantragten Fördermitteln konnten auch im Jahr 2012 einige dieser ruinösen Objekte im Stadtgebiet zurückgebaut werden.

So wurde mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung die Militärbrache am Taubenhübel renaturiert.

Außerdem konnten die bereits stark verfallenen ehemaligen Bürobaracken an der Alleestraße 15/17 von der Stadt Plauen angekauft und mit Finanzhilfen aus dem Landesbrachenprogramm abgerissen werden. Das Gleiche gilt für die landwirtschaftliche Brache der ehemaligen Schweinemastanstalt Oberlosa. Der Baubeginn dieser Maßnahme konnte auf Grund der kurzfristig bereitgestellten Finanzhilfen des Landes Sachsen noch im Dezember 2012 erfolgen.

Die Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH wurde bei dem Rückbau des ehemaligen Gebäudes der Staatssicherheit an der Gabelsbergerstraße 7/9 mit Mitteln aus dem Landesbrachenprogramm unterstützt. Die Stadt Plauen beteiligte sich mit 10 % der Gesamtausgaben an dieser privaten Rückbaumaßnahme.

Für folgende Objekte wurden/werden Finanzhilfen über das Programm Europäischer Fonds für regionale Entwicklung sowie Finanzhilfen aus dem Landesbrachenprogramm bei der Landesdirektion Sachsen beantragt.

Private Abbruchmaßnahmen:

Ziegelstraße 50;
ehemalige Damenkonfektion an der Ricarda-Huch-Straße 1;
Hintergebäude der Spemaba GmbH & Co.KG Mühlstraße 18-20;
Neben- und Hintergebäude der Alten Kaffeerösterei;
Gebäudeanbau der Fa. Konstrukta GmbH Am Stadtwald 10

Für die Rückbaumaßnahmen der landwirtschaftlichen Brachen Rittergut Neundorf und Rittergut Reinsdorf liegen die Bewilligungsbescheide für den Abbruch im Jahr 2013 bereits vor.

Städtische Abbruchmaßnahmen:

geplanter Ankauf und Abbruch Böhlerstraße 55 (ehem. Pionierhaus);
Eugen-Fritsch-Straße 23;
Friedensstraße 56;
Wielandstraße 3;
Abbruch des Bürogebäudes der ehemaligen Kaserne Kauschwitz

Insgesamt stehen im Haushalt der Stadt Plauen im Jahr 2013 für den Abbruch städtischer und privater Industrie- und Gewerbebrachen Ausgaben in Höhe von 2.162.240 EUR mit einem Eigenanteil von 216.224 EUR zur Verfügung.

Wie bereits in den vergangenen Jahren sollte auch weiterhin für die Planung eines geförderten Rückbaus ruinöser Wohnhäuser, Industrie- und Gewerbebrachen sowie Nebengelasse 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.

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.

Anzahl der bearbeiteten Objekte 2012:

Es wurden 228 (187) *¹ Objekte bearbeitet und davon wiederum handelte es sich um 16 (7) *¹. Abbruchobjekte, die entweder von der Stadt als Eigentümer oder im Rahmen einer Ersatzvornahme oder durch Privateigentümer auf Drängen der Stadt und mit Unterstützung durch Fördermittel abgebrochen wurden.

Städtische Abbruchmaßnahmen (alle Objekte Gefahrenklasse A):

Dobenaustraße 26;
 Martin-Luther-Straße 76;
 Rähnisstraße 56 (im Eigentum der Stadt);
 Goethestraße 9 (als Ersatzvornahme)

Private Abbruchmaßnahmen:

Gefahrenklasse A	Altmarkt 2; Hofer Straße 50a; Mühlberg 2; Pfaffenfeldstraße 21; Rosengasse 7
Gefahrenklasse B	Forststraße 18; Theaterstraße 18
Gefahrenklasse C	Beethovenstraße 36; Bärenstraße 19; Pfaffenfeldstraße 19, 23, 25; Pausaer Straße 86; Straßberger Straße 89

Ausgaben für Ersatzvornahmen 2012 durch die Stadt

266.353 EUR (107.165 EUR)*¹

In diesem Gesamtbetrag sind z. B. Teilbeträge für Abbruch-, Notreparatur- und Sicherungsmaßnahmen für nachfolgende Objekte enthalten:

Martin-Luther-Straße 64 (Eigentümer im Ausland)	38.786 EUR	Notreparatur Dach, Fassade
Goethestraße 9 (Insolvenz)	84.564 EUR	Absperrungen, Abbruch
Eugen-Fritsch-Straße 23 (herrenlos)	12.990 EUR	Absperrungen

Sollstellungen aus Ersatzvornahmen 2012

148.115 EUR (61.015 EUR)*¹

Sollstellungen aus Zwangsgeldern

21.900 EUR (8.000 EUR)*¹

Übersicht über Ist - Einnahmen 2012 aus Zwangsgeldern und Ersatzvornahmen

Einnahmen aus Ersatzvornahmen [EUR]	19.915 EUR	(9.481 EUR)* ¹
Einnahmen aus Zwangsgeldern [EUR]	2.000 EUR	(5.250 EUR)* ¹

Die Differenz zwischen Sollstellungen und Einnahmen spiegeln zum einen die Erreichbarkeit bzw. die nicht mögliche Zustellbarkeit von offenen Forderungen an die Eigentümer und zum anderen die finanzielle Situation der Eigentümer wieder.

Auf Grund der tendenziellen Entwicklung und der Einschätzung der Mitarbeiter/innen des Fachgebietes Bauordnung wurde für die Durchführung von Ersatzvornahmen ein erhöhter Betrag von 290.000 EUR für das Jahr 2012 eingestellt. Diese Summe sollte auch mittelfristig zumindest bis 2015 weiterhin eingestellt werden.

Aus Schwerpunktaufgabenstellung für 2012:

Die im Bericht 2011 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. Einige davon wurden, wie bereits erwähnt, im Laufe des Bearbeitungsjahres abgebrochen. Verbliebene bzw. neu hinzugekommene Objekte sind im Einzelnen:

Abbruchobjekte:

Auenstraße 7, 9;
 Merkelstraße 6;
 Oelsnitzer Straße 64 (Privateigentum);
 Chamissostraße 13 (Städt. Eigentum);
 Bergstraße 29;
 Eugen-Fritsch-Straße 23 - (herrenlos, Erwerb und Abbruch durch Stadt geplant)

Herrenloses Objekt (im Grundbuch eingetragen):

Siegener Straße 30 - hier wurden 2011/2012 Notreparaturen im Auftrag der Stadt durchgeführt, um die Bausubstanz zu erhalten

Neue Objekte:

Karlstraße (ehem. Zimmerei des Stadtbaubetriebes, Eigentum des Freistaates Bayern)
 L.-F.-Schönherr-Straße 6 (ehem. Plauener Gardine, Eigentümer insolvent)
 Neundorfer Straße 193-199 (sogen. Russenhäuser, Privateigentum)

Schwerpunktaufgaben für 2013

Die Kontrolle der Abbruchobjekte und herrenlosen Objekte aus dem Schwerpunkt 2012 wird weiterhin regelmäßig durch die Mitarbeiter/innen des Fachbereiches durchgeführt.

Was die geplanten Abbrüche durch die Eigentümer (Privat oder Stadt) betrifft, konnten Sie bereits den Erläuterungen unter Pkt. 2 entnehmen. Zusätzlich sind Abbrüche als Ersatzvornahme durch die Stadt geplant, so die Oelsnitzer Straße 64 (im Grundbuch eingetragene Eigentümerfirma aus dem Handelsregister gelöscht) und voraussichtlich die Merkelstraße 6 (Teileigentum Privatperson insolvent, Teileigentum Firma aus dem Handelsregister gelöscht).

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Sicherung bzw. Instandsetzung der Bausubstanz von Gebäuden und damit der Erhalt von geschlossenen Straßenzügen in Abstimmung mit dem FG Stadtplanung.

Unter anderem handelt es sich dabei um die Wohngebäude:

Liebknechtstraße 2, 2a und 4;
 Neundorfer Straße 91 und 99;
 Rückertstraße 34 und
 Virchowstraße 6.

Ein Großteil der Arbeit der Mitarbeiter/innen des Fachbereiches stellt die Klärung der Zuständigkeit für die Gewährleistung der Ordnung und Sicherheit bzw. Verkehrssicherungspflicht dar, wenn die Eigentümerfirma im Handelsregister gelöscht ist jedoch noch im Grundbuch eingetragen ist. Dies ist auf Grund des Fehlens konkreter und anwendbarer Rechtsverordnungen ein kaum zu lösendes Problem.

(*¹ Klammerwerte aus 2011)