

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 2013

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 2013 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 189 Objekte im Berichtsjahr 2013 bearbeitet.

Von den zuständigen Mitarbeitern des Fachgebietes Bauordnung wurden wöchentlich regelmäßige Objektkontrollen durchgeführt.

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 Jahre 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 der Vollstreckung. Die Vollstreckung arbeitet die Vorgänge nach einem Priorisierungsschema ab.

Vorrangiges Ziel ist jedoch die Beitreibung der offenen Forderungen.

Weiterhin wurde, wie auch bereits im Jahr 2012, auf der Grundlage der Grundbucheintragungen und ausgehend von den regelmäßigen Beratungen der Arbeitsgruppe „Schrottimobilien“ (Fachgebiete Stadtplanung, Liegenschaften, Bauordnung) angestrebt, Problemobjekte im Rahmen von Zwangsversteigerungen bzw. normalem Ankauf durch die Stadt zu erwerben, um letztendlich den Abbruch durch die GAV als Vertreter des Bauherrn durchführen zu können.

Wie auch in den vergangenen Jahren konnten Fördermittel akquiriert werden, 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 2013 Finanzhilfen für den Rückbau von 14 Wohngebäuden zur Verfügung gestellt.

Private Abbruchmaßnahmen:

Forststraße 30
 Dobenastraße 66
 Meßbacher Straße 15
 Rückertstraße 7 und 9
 Trockentalstraße 38

Städtische Abbruchmaßnahmen:

Bergstraße 29
 Chamissostraße 13
 Dobenastraße 75 und 77
 M.-Luther-Straße 33
 Oelsnitzer Straße 29
 Reißiger Straße 19
 Trockentalstraße 13
 Die Stadt Plauen hat die Objekte erworben und abgebrochen.

Finanzhilfen für den Abbruch von weiteren Wohngebäuden aus dem Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau, stehen ab 2014 nicht mehr zur Verfügung.

Über die Bund-Länder-Programme zur Förderung der Städtebaulichen Erneuerung konnte 2013 ebenfalls der Rückbau baulicher Anlagen mit Finanzhilfen unterstützt werden.

Private Abbruchmaßnahmen:

Mosenstraße 11

Städtische Abbruchmaßnahmen:

Bergstraße 5
 Die Stadt Plauen hat das Objekt erworben und abgebrochen.

Aus dem Europäischen Fond für regionale Entwicklung und Finanzhilfen und dem Bund-Länderprogramm für Städtebauliche Erneuerung „Die Soziale Stadt“ wurde der Abbruch des Werks II der Gustav Obermeyer GmbH, Am Mühlgraben 2, mit Finanzhilfen unterstützt.

Mit Finanzhilfen über das Landesbrachenprogramm konnten der Abbruch und die Renaturierung der ehemaligen Schweinezuchtanlage in Oberlosa sowie der beiden privaten landwirtschaftlichen Brachen Rittergut Neundorf und Rittergut Reinsdorf realisiert werden.

Weiterhin wurden mit diesem Programm die Abbruchprojekte der Alten Kaffeerösterei (Hinter- und Nebengebäude) und der Fa. Konstrukta an der Hans-Sachs-Straße 51 unterstützt.

Die Stadt Plauen beteiligte sich mit 10% der Gesamtausgaben an allen privaten Rückbaumaßnahmen.

Für die Rückbaumaßnahmen Böhlerstraße 55 (ehemaliges Pionierhaus), Eugen-Fritsch-Str. 23 und das Bürogebäude der ehemaligen Kaserne in Kauschwitz liegen die Bewilligungsbescheide für den Abbruch im Jahr 2014 bereits vor. Zum Teil wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen bzw. ist der Abbruch bereits durchgeführt.

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-Straß 1

Städtische Abbruchmaßnahmen:

Friedensstraße 56

Wielandstraße 3

Pausaer Straße 60/Ecke Rückertstraße (ehem. Café Nord)

Vereinsgebäude des VFB Nord

Insgesamt stehen im Haushalt der Stadt Plauen im Jahr 2014 für den Abbruch städtischer und privater Industrie- und Gewerbebrachen mit Ausgaben von 1.52 Mio € und einem Eigenanteil von 168 T€ zu Verfügung.

Es ist davon auszugehen, dass zum kontinuierlichen Rückbau von ruinösen Wohnhäusern, Industrie- und Gewerbebrachen sowie nebelgelassen in den Folgejahren jährliche Haushaltsmittel in ähnlicher Höhe benötigt 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 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 2013:

Gef.-klasse	Aus den Vorjahren übernommen	hinzugekommen	davon Abbrüche	Veränderung	
A	21	2	7	- 5	- 24 %
B	31	3	5	- 2	- 6 %
C	116	16	5	+ 11	+ 9 %
Summe	168	21	17	4	

Bei den Abbrüchen handelt es sich um nachfolgende Objekte:

Bergstraße 5 und 29, Chamissostraße 13, Dobenastraße 75 und 77, Martin-Luther-Straße 33, Trockentalstraße 13 (Ankauf und Abbruch durch Stadt)
Dobenastraße 66, Dobenastraße/Flurst.-Nr. 1152a, Hans-Sachs-Straße 51, Meßbacher Straße 15, Mühlberg 2, Neundorfer Straße 193-199, Rückertstraße 7 u. 9 (Abbruch durch Privateigentümer)
Oelnitzer Staße. 64, Wieprechtstraße 64 (Abbruch als Ersatzvornahme durch Stadt)

Übersicht der Ausgaben für Ersatzvornahmen 2013 durch die Stadt

Gef.- klasse	Ersatzvornahmen [€]				
	Absperrungen	Baumeister- u. Zimmererarbeiten	Dachdecker- u. Dachklempnerarbeiten	Feuerwehr	Sonstige* ¹
A	29.265	1.967	948	621	27.017
B	25.585	11.239	10.434	1.125	4.876
C	21.246	5.886	17.845	2.526	2.344
Summe	76.096	19.092	29.227	4.272	34.237

*¹ In den sonstigen Ausgaben sind Leistungen enthalten, die gesondert beauftragt wurden, wie z.B. Planungsleistung, Abbrüche, Zaunbau.

Gesamtausgaben für Ersatzvornahmen: 162.924 € (266.353 € in 2012)

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

Oelsnitzer Straße 64 (Eigentümer im Handelsreg. abgemeldet)	ca. 25.000 €	Abbruch
Neundorfer Straße 91 (Eigentümer im Ausland)	ca. 5.500 €	Notreparatur Dach
L.-F.-Schönherr-Straße 6 (Firmeninsolvenz)	ca. 10.500 €	Absperrungen

Übersicht der Sollstellungen aus Zwangsgeldern und Ersatzvornahmen 2013

Gef.- klasse	Zwangsgg. [€]	Ersatzvornahmen [€]				
		Absperrungen	Baum.-u. Zimmererarb.	Dachd.- u. Dachklempnerarb.	Feuerwehr	Sonstige
A	0	11.641	0	0	0	2.646
B	3.000	21.689	9.413	8.379	134	4.796
C	10.500	12.880	4.646	8.095	985	143
Summe	13.500	46.210	14.059	16.474	1.119	7.585

Gesamtsollstellungen aus Ersatzvornahmen: 85.447 € (148.115 € in 2012)

Gesamtsollstellungen aus Zwangsgeldern: 13.500 € (21.900 € in 2012)

Die sinkenden Ausgaben für Ersatzvornahmen resultieren unter anderem aus den Ankäufen und Abbrüchen durch die Stadt.

Übersicht über Ist-Einnahmen 2013 aus Zwangsgeldern und Ersatzvornahmen

Einnahmen aus Zwangsgeldern: 1.750 € (2.000 € in 2012)

Einnahmen aus Ersatzvornahmen: 24.097 € (19.915 € in 2012)

Die fehlenden 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.

Instandsetzung von Gebäuden

Die Sicherung bzw. Instandsetzung der Bausubstanz von beutenden Gebäuden zum Erhalt von geschlossenen Straßenzügen konnte ebenfalls bereichsweise realisiert werden. Dabei handelt es sich unter anderem um die Wohngebäude Liebknechtstraße 2, 2a und 4, Neundorfer Straße 91 und 99, Rückertstraße 34 und Virchowstraße 6.

Der geplante Abbruch des Wohngebäudes Merkelstraße 6 war auf Grund eines Widerspruches gegen die Abbruchverfügung durch den insolventen Miteigentümer nicht möglich.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Wie der Übersicht über die Anzahl der bearbeiteten Objekte 2013 zu entnehmen ist, ist es gelungen, die Zahl der Objekte in den beiden Gefährdungsklassen (A und B), woraus die maßgeblichen Beeinträchtigungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung herausgehen, signifikant (Gefährdungsklasse A -24 %, Gefährdungsklasse B -6 %) zu reduzieren. In der Gefährdungsklasse C mit leichten Gebäudeschäden ist dagegen weiterhin eine Zunahme von 9 % zu verzeichnen. Die absolute Zahl von ruinösen Objekten ist somit weiterhin steigend. Trotz den erzielten Erfolgen in den Gefährdungsklassen A und B ist deshalb die konsequente Fortführung des Abbruchprogrammes nach wie vor notwendig.

Der Umgang mit leerstehenden Objekten erfordert nach wie vor ein differenziertes Vorgehen: Neben der Gewährleistung der Sicherheit und Ordnung ist abzuwägen, wo der Erhalt wertvoller städtischer Strukturen den Vorrang vor dem Rückbau bekommen soll. Neben dem Ziel deshalb, die Zahl der Objekte in den Gefährdungsklassen A und B schrittweise zu reduzieren, werden auch die Anstrengungen – wie bereits seit 2012 praktiziert – zur Sicherung und Instandsetzung von Gebäuden fortgeführt, um ausgewählte geschlossene Straßenzüge zu erhalten.

Die Klärung der Eigentumsproblematik stellt nach wie vor einen wichtigen Schwerpunkt dar und ist ein wesentlicher Schlüssel zur Beseitigung von Wohn- und Industriebrachen.