

## **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 2014**

##### **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 2014 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 185 Objekte im Berichtsjahr 2014 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 2013, auf der Grundlage der Grundbucheintragungen und ausgehend von den regelmäßigen Beratungen der Arbeitsgruppe „Schrottimobilien“ (Fachgebiete Stadtplanung und Umwelt, Betriebswirtschaft/ 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.

Es konnten Fördermittel akquiriert werden, die einen Abriss von Industriebrachen sowie Wohn- und Nebengebäude, für Kommunen finanzierbar machen.

Mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung wurden im vergangenen Jahr die Objekte:

- ehem. Kaserne in Kauschwitz, An der Schöpsdrehe 24

- die Industriebrache Wielandstraße 3
- die Industriebrache Eugen-Fritsch-Straße 23

zurückgebaut.

Über das Programm laufen zzt. auch die Vorbereitungen für den Abbruch der Brache Friedensstraße 56. Geplanter Abbruchbeginn: 09.03.2015

Über das Landesprogramm zur Brachflächenrevitalisierung des Freistaates Sachsen konnten 2014 folgende Objekte abgebrochen werden:

- ehem. Vereinsgebäude VfB Nord, Hans-Sachs-Str. 48
- ehem. Café Nord, Pausaer Straße 60/Rückertstraße 1

Zzt. wird das Objekt Pausaer Straße 82 mit Finanzhilfen aus diesem Programm zurückgebaut und das Gelände renaturiert.

Die EU und der Freistaat Sachsen werden auch künftig die Kommunen bei der Brachflächenrevitalisierung unterstützen. Für die neue Förderperiode werden die Verwaltungsvorschriften derzeit erstellt. Die Stadt Plauen unternimmt alle Anstrengungen, um auch weiterhin über die entsprechenden Programme, Fördermittel im Bereich Brachflächenrevitalisierung akquirieren zu können. Das für die Beantragung von Fördermitteln notwendige Fachkonzept „Brachen“ (Teilkonzept des InSEK) wird derzeit durch das Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt erarbeitet.

Über das Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau, standen im Jahr 2014 keine Finanzhilfen für den Rückbau von Wohngebäuden zur Verfügung. Letztmalig werden über das Programm im Jahr 2015 folgende private Abbruchmaßnahmen unterstützt:

- Auguststraße 13
- Steger Straße 2,4,6
- Gebrüder Lay-Str. 18,20,22,24 (Teilrückbau)

Insgesamt sind im Haushalt der Stadt Plauen für das Jahr 2015 Ausgaben in H.v. 1,16 Mio. € mit einem Eigenanteil von 116 T€ für den Abbruch städtischer und privater Industrie- und Gewerbebrachen eingeplant.

Es ist davon auszugehen, dass zum kontinuierlichen Rückbau von ruinösen Wohnhäusern, Industrie- und Gewerbebrachen sowie Nebengelassen 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 2014:

Gef.-klasse	Aus den Vorjahren übernommen	hinzugekommen	davon Abbrüche	Veränderung	
A	20	3	2	+1	+5 %
B	45	6	1	+5	+11 %
C	96	11	0	+11	+11 %
Summe	165	20	3	17	

Bei den Abbrüchen handelt es sich um nachfolgende Objekte:

Eugen-Fritsch-Str. 23, Pausaer Str. 60, Wielandstr. 3 (Ankauf und Abbruch durch die Stadt)  
Es wurden keine Abbrüche von Privateigentümern bzw. als Ersatzvornahme durch die Stadt registriert.

Übersicht der Ausgaben für Ersatzvornahmen 2014 durch die Stadt

Gef.-klasse	Ersatzvornahmen [€]				
	Absperrungen	Baumeister- u. Zimmererarbeiten	Dachdecker- u. Dachklempnerarbeiten	Feuerwehr	Sonstige <sup>*1</sup>
A	21.089	2.117	1.697	0	0
B	30.782	5.906	29.088	677	9.568
C	16.003	7.709	19.815	950	437
Summe	67.874	15.732	50.600	1.627	20.256

\*<sup>1</sup> In den sonstigen Ausgaben sind Leistungen enthalten, die gesondert beauftragt wurden, wie z.B. Planungsleistung, Abbruch, Gerüststellung.

Gesamtausgaben für Ersatzvornahmen: 156.090 € (162.924 € in 2013)

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

Fichtestr. 10 (Eigentümer im Ausland)	12.126 €	Abbruch Toilettenanbau
Pausaer Str. 82 (Eigentümerkontakt vorhanden)	5.463 €	Gerüststellung
Virchowstr. 6 (Eigentümer im Handelsreg. abgemeldet)	10.721 €	Notreparatur Dach

Übersicht der Sollstellungen aus Zwangsgeldern und Ersatzvornahmen 2014

Gef.-klasse	Zwangsg. [€]	Ersatzvornahmen [€]				
		Absperrungen	Baum.-u. Zimmererarb.	Dachd.- u. Dachklempnerarb.	Feuerwehr	Sonstige
A	0	14.409	2.032	1.698	0	0
B	7.000	23.978	4.095	15.972	677	9.568
C	1.000	10.636	3.731	11.225	532	437
Summe	8.000	49.023	9.858	28.895	1.209	10.005

Gesamtsollstellungen aus Zwangsgeldern: 8.000 € (13.500 € in 2013)  
Gesamtsollstellungen aus Ersatzvornahmen: 98.990 € (85.447 € in 2013)

### Übersicht über Ist-Einnahmen 2014 aus Zwangsgeldern und Ersatzvornahmen

Einnahmen aus Zwangsgeldern:	12.273 €	(1.750 € in 2013)
Einnahmen aus Ersatzvornahmen:	35.057 €	(24.097 € in 2013)

Trotz der erhöhten Einnahmen 2014 gegenüber 2013 aus Zwangsgeldern und Ersatzvornahmen spiegeln die fehlenden Sollstellungen und Einnahmen nach wie vor zum einen die Erreichbarkeit bzw. die nicht mögliche Zustellbarkeit von offenen Forderungen an die Eigentümer und zum anderen die finanzielle Situation der Eigentümer wieder.

### Übersicht Finanzentwicklung Ersatzvornahmen (€)

Jahr	im Haushalt eingestellt	Ausgaben	Sollstellungen	Einnahmen
2012	290.000	266.353	148.115	19.915
2013	320.000	162.924	85.447	24.097
2014	320.000	156.090	98.980	35.057

Die erhöhten Ausgaben und Sollstellungen in 2012 resultieren u. A. aus den Abbruch-, Notreparatur- und Sicherungsmaßnahmen für die Objekte Martin-Luther-Str.64 (Eigentümer im Ausland), Goethestr. 9 (Firmeninsolvenz) und Eugen-Fritsch-Str. 23 (herrenlos).

Die Summe der Einnahmen resultiert nicht nur aus den Forderungen aus dem jeweiligem Jahr sondern auch aus offenen Forderungen der vergangenen Jahre.

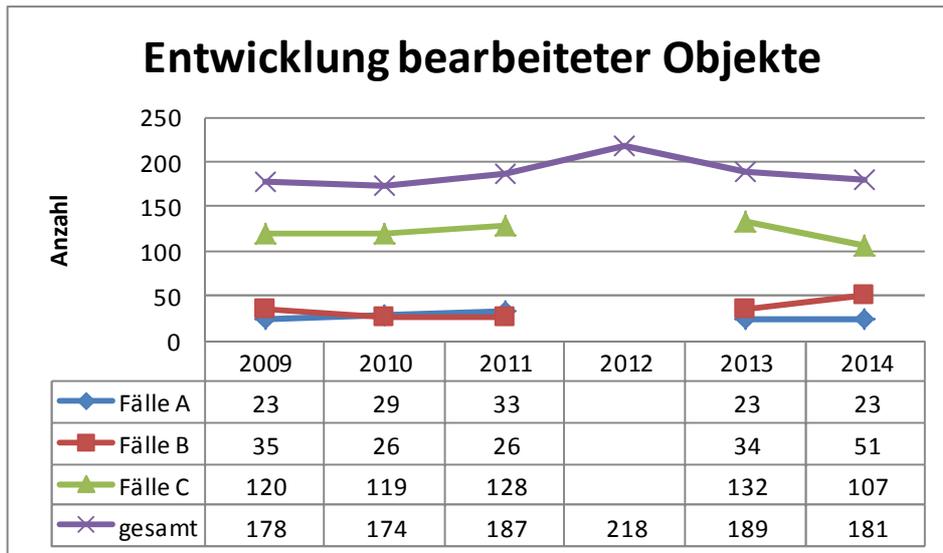
#### 4. Fazit und weiteres Vorgehen

Aus den Darlegungen zum Rückbau von Brachenobjekten und der Übersicht über die Anzahl der bearbeiteten Objekte 2014 ist zu entnehmen, dass sich die Anzahl der Rückbaumaßnahmen verringert und damit die Anzahl der zu bearbeiteten Objekte in den Gefährdungsklassen A und B wieder erhöht hat.

Dies ist zurückzuführen auf die Reduzierung der Fördermöglichkeiten für Rückbaumaßnahmen, in der Abwägung welche Objekte für einen Abbruch vorgesehen sind und in dem hohen bürokratischem Aufwand entsprechende Objekte über Zwangsversteigerung in das Eigentum der Stadt zu bringen bzw. über die Anwendung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes bzw. des Rückbaugesetzes (nach §§ 177 und 179 des Baugesetzbuches) eine positive Entwicklung durch den Eigentümer einzufordern.

Deshalb kommt im Umgang mit leerstehenden Objekten, neben den Aufgaben zur Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung durch das Fachgebiet Bauordnung, die Abwägung zum Erhalt bzw. Abbruch aus stadtplanerischer und denkmalschutzrechtlicher Sicht in Zusammenarbeit mit dem Fachgebiet Betriebswirtschaft/ Liegenschaften, eine immer größere Bedeutung zu.

Für das Jahr 2015 stehen aus Sicht des FG Bauordnung mehrere leerstehende Objekte zur Diskussion, in wie weit diese durch umfangreiche Sicherheits- und Instandsetzungsmaßnahmen mit einem finanziellen Aufwand von ca. 10 bis 20 T€ je Objekt, bis auf weiteres erhalten werden sollen. Hier dazu einige Beispiele: Chamissostr. 18, Dürerstr. 1 und 6, Hammerstr. 71, Pausaer Str. 109, Oelsnitzer Str. 82, Schlachthofstr. 10 und 20.



Aus dem Diagramm ist zu entnehmen, dass sich die Gesamtzahl der bearbeitenden Objekte über die Jahre auf einem fast gleichbleibenden Level bewegt.

Die Verringerung der Objekte in der Gefahrenklasse A ab dem Jahr 2012 resultiert aus privaten und städtischen Abbruchmaßnahmen, die mit Unterstützung entsprechender Fördermittelprogramme realisiert wurden.

Die Erhöhung im Jahr 2014 in der Gefahrenklasse B ergibt sich unter anderem aus der Verschlechterung des baulichen Zustandes einzelner Objekte aus der Gefahrenklasse C, deren Anzahl sich damit verringerte.

Weitere Gründe der Verringerung in der Gefahrenklasse C im Jahr 2014 waren Abbrüche, Sicherungsmaßnahmen und zwei Sanierungen in 2013.

Die fehlenden Angaben im Jahr 2012 zu den einzelnen Gefahrenklassen sind der Umstellung des Bearbeitungskatasters in diesem Jahr geschuldet.