

B e r i c h t

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 2015

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 2015 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 206 Objekte im Berichtsjahr 2015 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 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 der Vollstreckung. Die Vollstreckung arbeitet die Vorgänge nach einem Priorisierungsschema ab.

Vorrangiges Ziel ist jedoch die Beitreibung der offenen Forderungen.

Wie in den vergangenen Jahren konnte der FG Stadtplanung Fördermittel akquirieren, die einen Abriss von Wohn- und Nebengebäuden unterstützen.

Über das Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau, wurden im Jahr 2015 Finanzhilfen für den Rückbau/Teilrückbau von insgesamt 56 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt.

- . Auguststraße 13
- . Stegerstraße 2-6
- . Gebrüder-Lay-Str. 18-24 (Teilabbruch)

Finanzhilfen für den Abbruch von Wohngebäuden aus dem Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau, stehen ab 2016 nicht mehr zur Verfügung.

Mit Finanzhilfen aus Europäischen Fonds für regionale Entwicklung und Finanzhilfen aus dem Landesbranchenprogramm konnten die städtischen Rückbaumaßnahmen

- Friedensstraße 56
- Eugen-Fritsch-Straße 23
- Wielandstraße 3
- Pausaer Str. 82
- Café Nord – Ecke Pausaer Str. 60/Rückertstraße 1

im Jahr 2015 abgeschlossen werden.

Für folgende Objekte wurden/werden Finanzhilfen über das Programm Europäischer Fonds für regionale Entwicklung sowie Finanzhilfen aus dem Landesbranchenprogramm im Jahr 2016 bei der SAB beantragt:

- Oelsnitzer Straße 82 sowie
- für einen Teil der baufälligen Gebäudesubstanz auf dem Areal der Hempelschen Fabrik

Private Rückbaumaßnahmen werden über die beiden Programme nicht mehr gefördert.

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 2015:

Gef.-klasse	Aus den Vorjahren übernommen	hinzugekommen	davon Abbrüche	Veränderung	Veränderung in %
A	13	1	1	0	0 %
B	42	14	1	13	+30 %
C	87	48	0	+48	+55 %
Summe	142	63	2	61	

Bei den Abbrüchen handelt es sich um nachfolgende Objekte:

- . Pausaer Str. 82 (Übernahme und Abbruch durch die Stadt/ GAV)
- . Taltitzer Weg 60 (durch Eigentümer)

Es wurden keine Abbrüche als Ersatzvornahme durch die Stadt/FG Bauordnung ausgeführt. Weiterhin erfolgte durch die Stadt Übernahme und Abbruch der Friedenstr. 56, ein Altvorgang aus dem Bearbeitungsjahr 2013.

Übersicht der Ausgaben für Ersatzvornahmen 2015 durch die Stadt

Gef.- klasse	Ersatzvornahmen [€]				
	Absperrungen	Baumeister- u. Zimmererarbeiten	Dachdecker- u. Dachklempnerarbeiten	Feuerwehr	Sonstige* ¹
A	19.077	4.053	3.297	0	0
B	21.809	19.361	16.348	744	30.328
C	7.397	1.465	8.539	1.435	0
Summe	48.284	24.879	28.184	2.179	30.328

*¹ In den sonstigen Ausgaben sind Leistungen enthalten, die gesondert beauftragt wurden, wie z. B. Beratungs- und Planungsleistung, Abbruch, Gerüststellung.

Gesamtausgaben für Ersatzvornahmen: 133.854 € (156.090 € in 2014)

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

. Hammerstr. 71 (Eigentümer in Privatinsolvenz) Notreparatur Dacheindeckung	9.564 €
. Neundorfer Str. 115 (Eigentümer im Ausland) Abbruch Toilettenanbau und Notreparatur Dach	37.821 €
. Schlachthofstr. 10 (Eigentümergeb. im In- und Ausland) Notreparatur Dach	14.917 €

Übersicht der Sollstellungen aus Zwangsgeldern und Ersatzvornahmen 2015

Gef.- klasse	Zwangsg. [€]	Ersatzvornahmen [€]				
		Absperrungen	Baum.-u. Zimmererarb.	Dachd.- u. Dachklempnerarb.	Feuerwehr	Sonstige
A	0	15.829	53	3.297	0	0
B	24.500	18.420	18.946	16.348	744	30.328
C	0	5.632	1.380	6.237	981	0
Summe	24.500	39.881	20.379	25.882	1.725	30.328

Gesamtsollstellungen aus Zwangsgeldern: 24.500 € (8.000 € in 2014)

Gesamtsollstellungen aus Ersatzvornahmen: 118.195 € (98.990 € in 2014)

Übersicht über Ist-Einnahmen 2015 aus Zwangsgeldern und Ersatzvornahmen

Einnahmen aus Zwangsgeldern: 0 € (12.273 € in 2014)

Einnahmen aus Ersatzvornahmen: 31.031 € (35.057 € in 2014)

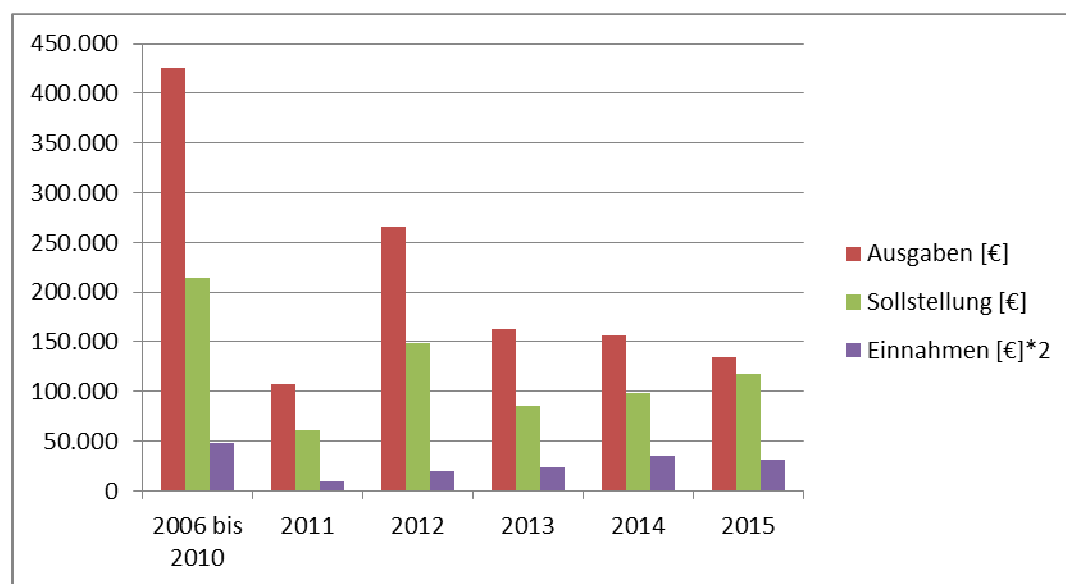
Übersicht Ausgaben, Sollstellungen und Einnahmen Ersatzvornahmen der letzten 10 Berichtsjahre

Jahr	Ausgaben [€]	Sollstellung [€]	Sollstellung [%]	Einnahmen [€]* ²
2006 bis 2010	426.263	213.912	50	48.328
2011	107.165	61.095	57	9.481
2012	266.353	148.115	55	19.915
2013	162.924	85.447	52	24.097
2014	156.090	98.980	63	35.057
2015	133.854	118.194	88	31.031
Ges.	1.252.649	858.732	68	167.909

*² Die Einnahmen der einzelnen Jahre resultieren nicht nur aus den Sollstellungen des jeweiligen Jahres sondern auch aus den noch offenen Forderungen der Vorjahre.

Die Ausgaben für Ersatzvornahmen haben sich kontinuierlich bis zum Jahr 2013 erhöht und ab diesem Jahr bei ca. 150 T€ eingependelt.

Die Sollstellungen konnten in den Jahren parallel dazu ebenfalls kontinuierlich erhöht werden. Im Vergleich dazu fallen die Gesamteinnahmen gegenüber den Gesamtausgaben mit **13,4 %** und gegenüber den Gesamtsollstellungen mit **19,6 %** eher bescheiden aus.



4. Fazit zum aktuellen Bericht und 10 jährigen Verwaltungshandelns

Die verringerte Anzahl an Rückbaumaßnahmen und die damit verbundene Erhöhung der bearbeiteten Objekte hat sich, wie bereits 2014 dargelegt, 2015 weiter fortgesetzt.

Einer positiveren Entwicklung, wie in den Jahren 2012 und 2013, steht weiter die Reduzierung der Fördermöglichkeiten für Rückbaumaßnahmen und nach wie vor die schwierigen Eigentumsverhältnisse, die nur mit erhöhtem bürokratischem Aufwand geklärt werden können, entgegen.

Ungeachtet dessen, kann nach der 10. Berichtsvorlage von einer erfolgreichen Entwicklung bei der Problematik, der Durchsetzung der Gewährleistung der Ordnung und Sicherheit im Zusammenhang mit baulichen Anlagen, in der Stadt Plauen gesprochen werden.

Durch eine Systematisierung der Bearbeitung und der Führung eines Katasters wurde ein strukturiertes Verwaltungshandeln auf den Weg gebracht, welches kontinuierlich noch weiter optimiert wird und ausbaufähig ist.

Die personelle Erhöhung des Arbeitsbereiches in den Jahren 2009 und 2012 trägt dem steigenden Arbeitsumfang Rechnung.

Durch die Umsetzung von umfangreichen Sicherungs- und Notreparaturmaßnahmen seit den Jahren 2011 konnte mit Blick auf stadtplanerische und denkmalschutzrechtliche Belange wertvolle Bausubstanz in der Stadt erhalten werden.

Ergänzend zu mehreren Rückbaumaßnahmen als Ersatzvornahmen durch die Stadt in den Jahren 2007 bis 2012, erfolgte mit der Bereitstellung von Fördermitteln ab dem Jahr 2012 ein gezielter Rückbau von ruinösen Gebäuden durch Privateigentümer und der Stadt. Damit konnten einige Schandflecke im Stadtbild beseitigt werden.

Dem aufmerksamen besorgten Bürger der Stadt konnte durch die gute Vernetzung zwischen Bürgerbüro, Ordnungsamt und dem Bauordnungsamt in Zusammenarbeit mit der Polizei und der Berufsfeuerwehr das Gefühl gegeben werden, dass sein Anliegen im Zusammenhang mit der Gefährdung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit von ruinösen Gebäuden anerkannt und kurzfristig bearbeitet wird. Dies spiegelt sich auch in der Resonanz bei den regelmäßig stattfindenden Stadtteilbegehungen wider.

Abschließend muss jedoch festgestellt werden, dass sich die Problematik mit ruinösen Gebäuden in der Stadt noch lange nicht entspannt hat, was sich nicht zuletzt in der Berichtsvorlage 2015 widerspiegelt und natürlich den Mitarbeitern der Stadtverwaltung Plauen bewusst ist.

Hier seien als Beispiele nur die Objekte L.-F.-Schönherr-Straße 6, Klopstockstraße 39 und Topfmarkt 11 zu nennen.