

Monitoring-Bericht zur Entwicklung der baulichen Brachen in Plauen 2016

Einleitung & Methodik

Die Beobachtung und Bewertung des Gesamtprozesses der Brachen-Revitalisierung spielt eine bedeutsame Rolle hinsichtlich der Zielerreichung bzw. Zielannäherung. Nur so ist es möglich, die Wirkung der ergriffenen Maßnahmen zu beurteilen und gegebenenfalls Korrekturen oder Ergänzungen vorzunehmen.

Mit Beschlussfassung des Brachenkonzeptes vom 30. Juni 2015 (Drucksachennr. 181/2015) wurde auch der aufgezeigte Monitoring- und Evaluierungsprozess bestätigt und die Verwaltung mit der regelmäßigen Fortschreibung beauftragt. Die Ergebnisse des Prozesses fließen in einem jährlich vorzulegenden Monitoring-Bericht ein.

Basis des Monitoring-Prozesses ist die Daten-Stammdatei mit allen Adressen und Informationen zu den baulichen Brachen im gesamten Stadtgebiet. Diese Datei wird durch den Bereich „Stadtentwicklung“ ständig gepflegt und mit Informationen aus allen involvierten Fachbereichen versorgt.

Im ersten Quartal jedes Jahres erfolgt die Auswertung des zurückliegenden Jahres fachübergreifend.

Folgende Bereiche werden hierbei einbezogen:

- Stadtplanung / Stadtentwicklung (Federführung)
- Wirtschaftsförderung
- Bauaufsicht
- Liegenschaften
- Denkmalpflege
- Grünplanung

Dabei stehen folgende Aspekte im Mittelpunkt:

- Realisierte Maßnahmen
- Verschiebungen innerhalb der Daten-Stammdatei (Umsetzungsstand, Priorität)
- Neue Brachen
- Aktivitäten bezogen auf das kommunale Handlungsprogramm
 - Was ist gut gelaufen?
 - Wo gab es Probleme?
 - Welche Hemmnisse traten auf?
- Aktionsprogramm für das aktuell laufende Jahr und das kommende Jahr

Auswertung des Jahres 2016

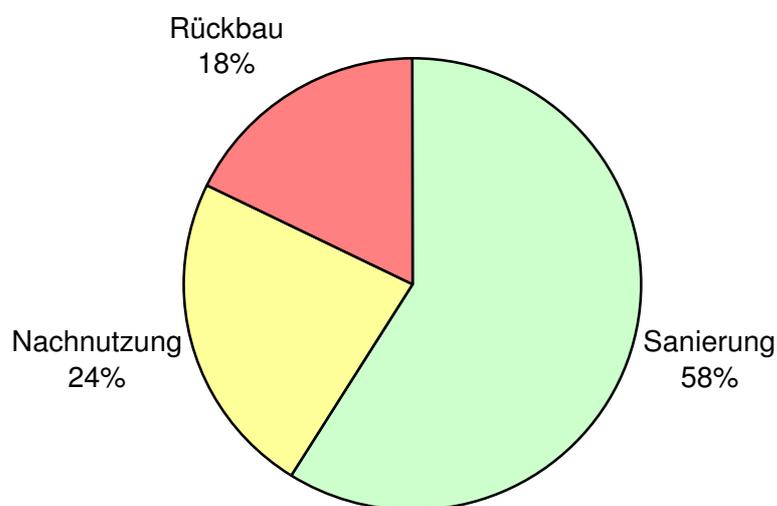
Die folgenden Objekte wurden 2016 revitalisiert:

Tab. 01 Realisierte Maßnahmen (2016)

Adresse	Neue Nutzung	Fläche in ha
Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen		
Am Gut 3	Wohngebäude (MFH)	0,03830
Eugen-Fritsch-Str. 32	Wohngebäude (MFH)	0,04100
Hammerstr. 22	Gewerbe/Handwerk	0,02968
Hradschin 7	Wohngebäude (MFH)	0,02157
Max-Planck-Str. 2A	Wohngebäude (MFH)	0,01420
Neundorfer Str. 120	Wohn- und Geschäftshaus (MFH)	0,05560
Reichsstr. 9	Wohngebäude (MFH)	0,01619
Robert-Koch-Str. 37	Wohngebäude (MFH)	0,01250
Stresemannstr. 48	Wohngebäude (MFH)	0,03140
Stresemannstr. 77	Wohngebäude (MFH)	0,01380
		0,27424
Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Teilsanierungsmaßnahmen		
Hammerstr. 74	Gewerbe	0,29800
Oelsnitzer Str. 65	Wohngebäude (MFH)	0,01230
Senefelder Str. 5	Gewerbe	0,58330
Wieprechtstr. 37	Wohngebäude (MFH)	0,03030
		0,92390
Rückbau (komplett)		
Oelsnitzer Str. 82	Grünfläche	0,01910
		0,01910
(Teil-)Rückbau mit Nachnutzungsoption / Reservefläche		
Am Sonnenblick 26	Rückbau & Ersatzneubau (EZFH)	0,00635
Stöckigter Str. 23	Rückbau & Ersatzneubau (RH)	0,01337
		0,01972
	Gesamtfläche	1,23696

Insgesamt konnten **17 Brachen mit einer Gesamtfläche von rund 1,2 ha** revitalisiert werden. Auch in diesem Jahr ist festzustellen, dass die Nach- und Umnutzungen einen deutlich größeren Anteil ausmachen als die Rückbaumaßnahmen – zumal es bei zwei von drei Rückbaumaßnahmen zu Ersatzneubauten kam. Auch die im letzten Jahr neu eingeführte Kategorie „Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Teilsanierungen“ (niederschwellige Sanierung) wurde fortgeführt und mit realisierten Maßnahmen untersetzt. In allen vier Fällen lag eine tatsächliche Nutzung vor und entsprechend nachhaltige Investitionen am Baukörper waren erkennbar.

Abb. 01 Prozentuale Verteilung der Art der Revitalisierung



Quelle: eigene Erhebungen

Neue Brachen 2016

Trotz sorgfältiger Recherche im Zuge der Brachenermittlung 2014 konnte nicht verhindert werden, dass einzelne Problemfälle nicht erfasst wurden. Zudem verschlechtert sich gerade die bauliche Situation infolge einer ausbleibenden Nutzung häufig innerhalb kürzester Zeit. Somit laufen die Beobachtungen auch immer hinsichtlich neuer Brachen, wenn sie denn den Definitionen entsprechen.

Tab. 02 Neue Brachen nach Typ (2016)

Adresse	Nutzungsperspektive	Fläche in ha	Priorität
Wohnbrache			
Schrödelstr. 14	Sanierung	0,02300	3
Gewerbe- und Industriebrachen			
Bickelstr. 13	Sanierung	0,14130	3
Kirchplatz 7 (Oberlosa)	Sanierung	0,19010	3
Sozialbrache (Schule)			
Neundorfer Str. 206	Rückbau	0,48220	3
Sonstige Brache			
Bahnübergang Chrieschwitz	Rückbau	0,07000	1
Gesamtfläche		0,90660	

Bei den neu aufzunehmenden Brachen 2016 handelt es sich um fünf Brachen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,9 ha. Diese werden in die Daten-Stammdatei und ins KWIS entsprechend eingepflegt.

Somit sinkt die **Gesamtanzahl an baulichen Brachen in Plauen auf 488 Objekte**. Dies errechnet sich aus dem letztjährigen Ausgangswert (500), minus der realisierten Maßnahmen (17) und plus der neuen Brachen (5). Die Gesamtfläche reduziert sich im Jahr 2016 um ca. 0,3 ha auf insgesamt 34,1 ha.

Zielerreichung 2016

Durch die realisierten Maßnahmen 2015 und 2016 gelang es, sich den anvisierten Zielparametern wie folgt anzunähern:

Tab. 03 Indikatoren-Übersicht

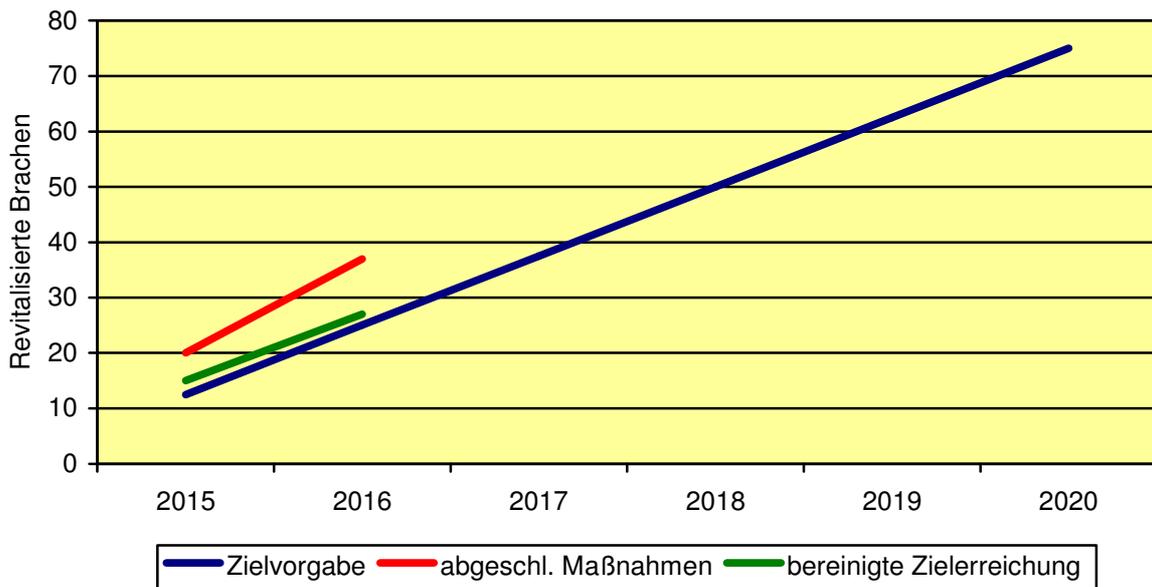
Indikator	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Σ	Ziel
Revitalisierte Brachen	20	17					37	75
davon Nach- oder Umnutzung	16	16					32	
<i>davon Gewerbe</i>	3	3					6	
<i>Wohnen</i>	13	13					26	
<i>sonstige Brachen</i>	-	-					-	
Rückbau	4	1					5	
<i>davon Gewerbe</i>	1	-					1	
<i>Wohnen</i>	2	1					3	
<i>sonstige Brachen</i>	1	-					1	
Revitalisierte Flächen in ha	0,87	1,24					2,11	7,00
davon Nach- oder Umnutzung	0,78	1,22					2,00	
<i>davon Gewerbe</i>	0,34	0,91					1,25	
<i>Wohnen</i>	0,45	0,31					0,76	
<i>sonstige Brachen</i>	-	-					-	
Rückbau	0,09	0,02					0,11	
<i>davon Gewerbe</i>	0,03	0,02					0,05	
<i>Wohnen</i>	0,05	-					0,05	
<i>sonstige Brachen</i>	0,01	-					0,01	
Anteil Nach- und Umnutzungen								25%
nach Anzahl der Brachen	80,0%	94,1%					86,5%	
nach Fläche	89,7%	98,4%					94,8%	

Die Betrachtung der Zielerreichung allein nach den abgeschlossenen Maßnahmen ergibt ein positives Bild. Binnen zwei Jahren konnten bereits **37 bauliche Brachen revitalisiert** werden. Dies entspricht nahezu der **Hälfte der anvisierten Zielsetzung**. Hinsichtlich der Fläche ergibt sich ein anderes Bild. Hier liegt die Zielerreichung erst bei gut einem Drittel. Dies liegt daran, dass in erster Linie „flächenarme“ Wohnbrachen revitalisiert wurden. Erst mit der Revitalisierung von Gewerbe- und Industriebrachen würde sich der Flächenanteil erhöhen.

Um ein realistisches Bild der Zielerreichung zu erhalten, ist es jedoch erforderlich, dass auch die neu aufzunehmenden Brachen Berücksichtigung finden. Hierdurch ergibt sich eine bereinigte Zielerreichung von:

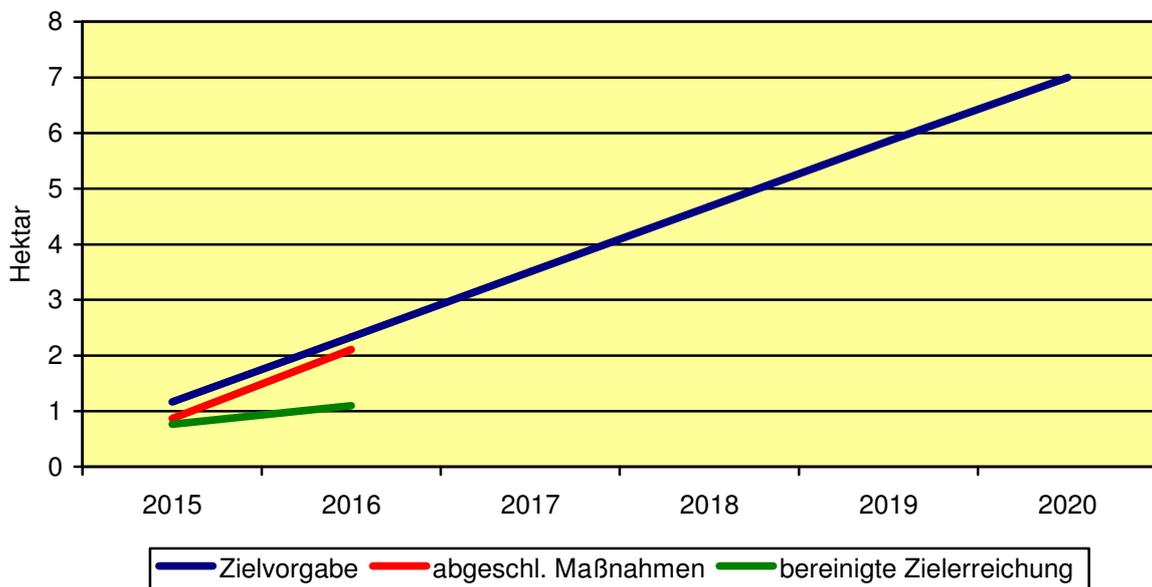
- 36,0% nach Anzahl der Brachen und
- 15,7% nach der Brachenfläche.

Abb. 02 Zielerreichung nach Anzahl der Brachen



Grundsätzlich kann hinsichtlich der Anzahl der revitalisierten Brachen eingeschätzt werden, dass die gestellten Zielvorgaben in beiden Fällen (absolut & bereinigt) erfüllt werden und teils deutlich darüber liegen.

Abb. 03 Zielerreichung nach Brachenfläche



Hinsichtlich der Brachenfläche ergibt sich ein anderes Bild. Hier liegen die bisher erreichten Werte unterhalb der Zielvorgabe. Grund: Bisher wurden in erster Linie Wohnbrachen revitalisiert. Das 2016 die bereinigte Zielerreichung deutlich hinter der Zielvorgabe zurückfällt, liegt darin begründet, dass in diesem Jahre in erster Linie flächenintensive Objekte neu aufgenommen wurden.

Prognose

In der Daten-Stammdatei werden auch Objekte gekennzeichnet, die sich gegenwärtig in Umsetzung bzw. in Vorbereitung einer Maßnahme befinden. Zur Kategorie „in Vorbereitung“ werden beispielsweise eingereichte Bauvoranfragen, Zwangsversteigerungen, Kaufverträge oder auch Anträge auf Förderung gerechnet. Hieraus lassen sich die kurz- und mittelfristigen Entwicklungstendenzen wie folgt prognostizieren:

2016 befanden sich:

- 21 Maßnahmen in Umsetzung (ca. 2,6 ha)
- 50 Maßnahmen in Vorbereitung (ca. 4,8 ha)

Hinzu kommen noch 17 Objekte in der Kategorie „Nachnutzung unter Beobachtung“. Auch hieraus könnten sich realisierte Maßnahmen ergeben, wenn sich die Nutzung erhöht bzw. verdichtet und nachhaltige Investitionen an der Bausubstanz ablesbar werden.

Die Zahl der Brachen-Revitalisierungen wird sich auch in den Jahren 2017 und 2018 auf gutem Niveau fortsetzen. Allein 2017 kann mit ca. 15 bis 20 revitalisierten Brachen auf einer Fläche von ca. 2 Hektar gerechnet werden.

Abschließende Gesamteinschätzung des Jahres 2016:

Mit 17 revitalisierten Brachen auf einer Fläche von rund 1,2 Hektar kann 2016 als ein erfolgreiches Jahr betrachtet werden. Zumindest nach der Anzahl der revitalisierten Brachen liegt die Stadt derzeit über dem gesteckten Ziel.

Um den begonnen Weg erfolgreich fortzuführen, gilt es

- die Sanierungsmaßnahmen stabil fortzuführen;
- die Anstrengungen hinsichtlich der Rückbauzahlen zu forcieren und
- verstärkt flächenhafte Revitalisierungen umzusetzen.

Als sehr gut kann die fachübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der Stadtverwaltung eingeschätzt werden. Besonders die vielfältigen Anstrengungen, hinsichtlich des jahrelangen Stillstandes bei problematischen Brachen sind hierbei hervorzuheben.