

Monitoring-Bericht zur Entwicklung der baulichen Brachen in Plauen 2018

Einleitung & Methodik

Der Monitoring- und Evaluierungsprozess zur Revitalisierung der baulichen Brachen spielt eine bedeutsame Rolle hinsichtlich der Zielerreichung bzw. Zielannäherung. Nur so ist es uns möglich, die Wirkung der umgesetzten Maßnahmen zu beurteilen und gegebenenfalls Korrekturen oder Ergänzungen vorzunehmen.

Mit Beschlussfassung des Plauener Brachen-Konzeptes vom 30. Juni 2015 (Drucksachennr. 181/2015) wurde auch der darin 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 jeden Jahres erfolgt die Diskussion und Auswertung des zurückliegenden Jahres in einem fachübergreifenden Entscheidungsgremium.

Folgende Bereiche werden hierbei einbezogen:

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

Dabei stehen folgende Aspekte im Mittelpunkt:

- Realisierte Maßnahmen
- Neue Brachen
- Zielerreichung
- Prognose

Neben dem fachübergreifenden Entscheidungsgremium existiert eine ebenfalls fachübergreifende Arbeitsgruppe „Brachen“. In dieser wird sich auf Arbeitsebene über konkrete Maßnahmen abgestimmt. Im Ergebnis werden entsprechende Gelder in die Haushaltsplanung eingestellt, um beispielsweise marode Gebäude über ZV anzukaufen und über Förderung abzubauen.

Auswertung des Jahres 2018

Die folgenden Objekte wurden 2018 revitalisiert:

Tab. 01 Realisierte Maßnahmen (2018)

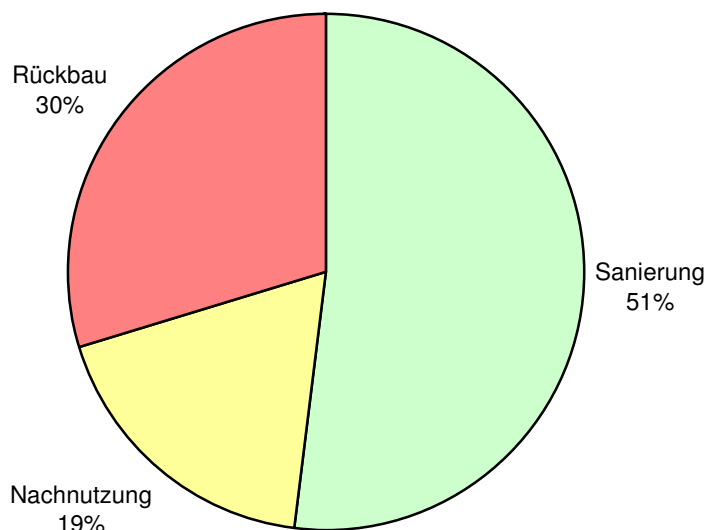
Adresse	Neue Nutzung	Fläche in ha
Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen		
Chamissostr. 26	Wohngebäude (MFH)	0,01368
Fabrikstr. 3	Wohngebäude (Villa) + Sonderwohnform	0,30010
J.-C.-Dietrich-Str. 7	Gewerbe (Lagerhaus)	0,16720
Karolastr. 88	Wohngebäude (MFH)	0,01500
Leißnerstr. 28	Wohngebäude (MFH)	0,01499
Lessingstr. 21	Wohngebäude (MFH)	0,01438
Liebknechtstr. 40	Wohngebäude (MFH)	0,01955
Liebknechtstr. 46	Wohngebäude (MFH)	0,01400
Mühlstr. 1	Wohngebäude (MFH)	0,01070
Rähnisstr. 35	Wohngebäude (MFH)	0,02210
Schildstr. 42	Wohngebäude (MFH)	0,01320
Schillerstr. 12	Wohngebäude (MFH)	0,02140
Siegener Str. 30	Wohngebäude (MFH)	0,01690
Siegener Str. 34	Wohngebäude (MFH)	0,01430
		0,65750
Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Teilsanierungsmaßnahmen		
Lange Str. 5	Gemeinschaftsräume (Verein)	0,04990
Möschwitzer Str. 44	Wohnen (ehem. Schule)	0,25080
Neundorfer Str. 206	Schule	0,48220
Oberer Graben 13	Gewerbe/Gastro	0,03600
Wielandstr. 51	Gewerbe	0,18820
		1,00710
Rückbau (komplett)		
Hammerstr. 60	Rückbau (Nachnutzung offen)	0,30790
Klopstockstr. 39	Rückbau (Nachnutzung offen)	0,02457
Lange Str. 21	Grünfläche	0,01550
Lange Str. 23	Grünfläche	0,01550
Mühlstraße (1)	Grünfläche	0,00540
Mühlstraße (2)	Grünfläche	0,00790
Stresemannstr. 2	Späterer Ersatzneubau geplant	0,01248
		0,38925
(Teil-)Rückbau mit Nachnutzungsoption / Reservefläche		
Rinnelbergweg 7	Neubau Gewerbehalle	0,39830
		0,39830
	Gesamtfläche	2,45215

Insgesamt konnten im Jahr 2018 27 bauliche Brachen mit einer Gesamtfläche von rund 2,45 ha revitalisiert werden.

Erfreulicherweise setzte sich der positive Trend des Vorjahres auch 2018 fort. Zwar konnten die 2017-Werte weder in Anzahl noch in der Fläche erreicht werden, dafür lagen sie deutlich über den Werten der Jahre 2015 und 2016.

Ebenfalls erfreulich ist die Tatsache, dass der Anteil des Rückbaus gegenüber den Vorjahren wieder zugenommen hat und nunmehr rund ein Drittel der Maßnahmen ausmacht. Dafür ging der Anteil der niederschweligen Sanierung (Nach- und Umnutzung in Verbindung mit Teilsanierungen) spürbar von 36% auf 19% zurück. Unverändert blieb der Anteil an Vollsanierungen bei ca. 50%.

Abb. 01 Prozentuale Verteilung der Art der Revitalisierung



Quelle: eigene Erhebungen

Insgesamt muss aber auch weiterhin festgestellt werden, dass die Brachen-Revitalisierung von Wohngebäuden deutlich an der demografischen Entwicklung vorbei geht. Statt die vorhandenen Überkapazitäten abzubauen, werden neue geschaffen. Mittelfristig bedeutet dies selbst bei stabiler Bevölkerungsentwicklung wieder erhöhte Wohnungsleerstände.

Anders liegt der Sachverhalt bei den Gewerbebrachen. Hier ist es überaus positiv zu bewerten, dass die vorhandenen Reserven innerhalb des Bestandes wieder zunehmend einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Neue Brachen 2018

Die Stadt Plauen hat über die Jahre hinweg ein gut funktionierendes Beobachtungssystem eingerichtet. Hierzu zählen auch Objekte, die noch nicht im Brachenkataster auftauchen, aber bereits über einen längeren Zeitraum komplett leer stehen. Durch die ausbleibende Nutzung verschlechtert sich deren baulicher Zustand rapide. Werden beide Kriterien der Brachendefinition erfüllt, erfolgt eine entsprechende Neuaufnahme ins Kataster.

Tab. 02 Neue Brachen nach Typ (2018)

Adresse	Nutzungsperspektive	Fläche in ha	Priorität
Wohnbrachen			
Taltitzer Weg 30	Wohnbrache (EFH)	0,0207	3
Seumestr. 74	Wohnbrache (MFH)	0,0207	3
Friedrich-Engels-Str. 12	Wohnbrache (MFH)	0,0156	3
Agrarbrachen			
Oelsnitzer Str./Kemmlerstr.	Agrarbrache	0,0182	3
Gesamtfläche		0,0752	

Bei den neu aufzunehmenden Brachen 2018 handelt es sich um drei Wohn- und eine Agrarbrache mit einer eher geringen Gesamtfläche von ca. 0,075 Hektar. Diese werden in die Daten-Stammdatei und ins KWIS entsprechend eingepflegt.

Trotz Aufnahme vier neuer Brachen sinkt deren **Gesamtanzahl in Plauen auf 441 Objekte**. Dies entspricht einer Verringerung zum Ausgangswert des Jahres 2014 um 14,4%.

Auch 2018 ergab sich eine deutliche Reduzierung bei der Brachen-Gesamtfläche. Diese verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 2,45 Hektar. Somit sank die **Gesamtfläche erstmals unter 30 Hektar (28,3 ha)**.

Zielerreichung 2018

Durch die realisierten Maßnahmen zwischen 2015 und 2018 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	28	27			92	75
davon <u>Nach- oder Umnutzung</u>	16	16	25	19			76	
<i>davon Gewerbe</i>	3	3	5	3			14	
<i>Wohnen</i>	13	13	18	14			58	
<i>sonstige Brachen</i>	-	-	2	2			4	
<u>Rückbau</u>	4	1	3	8			16	
<i>davon Gewerbe</i>	1	-	-	2			3	
<i>Wohnen</i>	2	1	2	4			9	
<i>sonstige Brachen</i>	1	-	1	2			4	
Revitalisierte Flächen in ha	0,87	1,24	3,66	2,45			8,22	7,00
davon <u>Nach- oder Umnutzung</u>	0,78	1,22	3,54	1,66			7,20	
<i>davon Gewerbe</i>	0,34	0,91	1,16	0,39			2,80	
<i>Wohnen</i>	0,45	0,31	0,38	0,74			1,88	
<i>sonstige Brachen</i>	-	-	2,00	0,53			2,53	
<u>Rückbau</u>	0,09	0,02	0,12	0,79			1,02	
<i>davon Gewerbe</i>	0,03	-	-	0,71			0,74	
<i>Wohnen</i>	0,05	0,02	0,05	0,07			0,19	
<i>sonstige Brachen</i>	0,01	-	0,07	0,01			0,09	
Anteil Nach- und Umnutzungen								25%
nach Anzahl der Brachen	80,0%	94,1%	89,3%	70,4%			82,6%	
nach Fläche	89,7%	98,4%	96,7%	67,8%			87,6%	

Betrachtet man die Zielerreichung allein nach den abgeschlossenen Maßnahmen (ohne neu aufgenommene Brachen), so stellt man fest, dass die anvisierten Zielstellungen bereits vorfristig erreicht werden konnten. Zwischen 2015 und 2018 gelang es, 92 bauliche Brachen zu revitalisieren. Durch den Flächenzuwachs in den Jahren 2017 und 2018 gelang es ebenfalls den vorgegebenen Zielwert der Brachenfläche zu erreichen. Der Grund hierfür lag in der Revitalisierung einiger größere Industrie- und Gewerbebrachen.

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

- 98,7% nach Anzahl der Brachen und
- 98,2% nach der Brachen-Fläche.

In beiden Fällen liegen die aktuellen Werte nur knapp unter den ursprünglich anvisierten Zielstellungen. **Bereits mit den ersten Maßnahmen 2019 werden die Zielstellungen des Brachen-Konzeptes auch unter Berücksichtigung neu aufgenommener Brachen erfüllt.**

Abb. 02 Zielerreichung nach Anzahl der Brachen

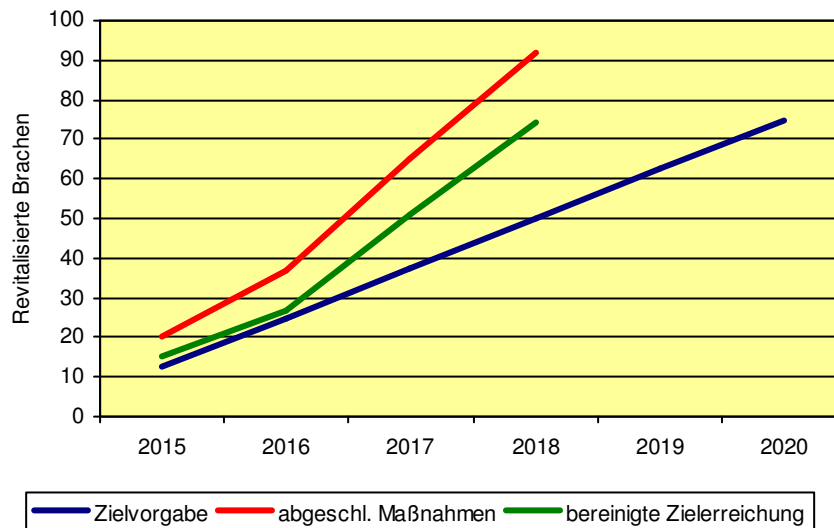
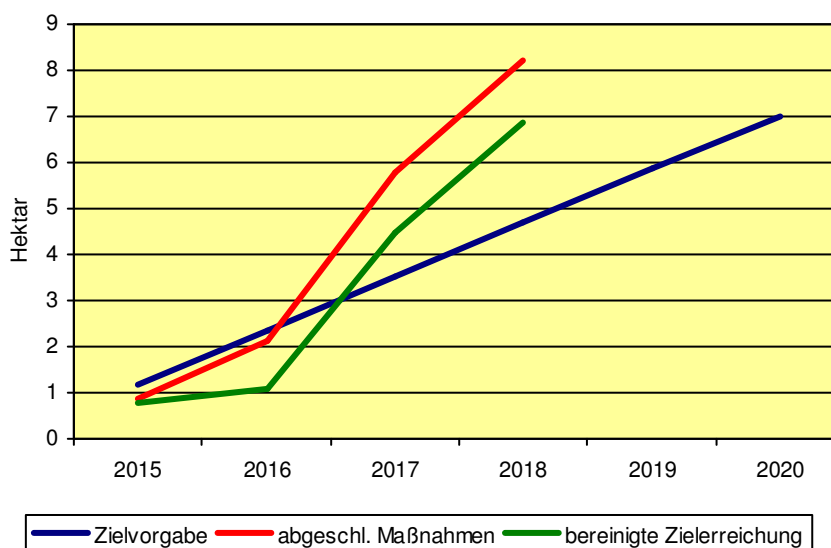


Abb. 03 Zielerreichung nach Brachen-Fläche



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:

2018 befanden sich:

- 27 Maßnahmen in Umsetzung (ca. 2,9 ha)
- 37 Maßnahmen in Vorbereitung (ca. 3,3 ha)

Hinzu kommen noch 7 Objekte in der Kategorie „Nachnutzung unter Beobachtung“ (ca. 1,8 ha). 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 zumindest kurzfristig auf gutem Niveau fortsetzen. Für das Jahr 2019 kann wiederum mit einer realistischen Zahl von rund 20 revitalisierten Brachen und einer Fläche von ca. 2-3 Hektar gerechnet werden.

Abschließende Gesamteinschätzung des Jahres 2018:

Mit 27 revitalisierten Brachen auf einer Fläche von rund 2,45 Hektar knüpft das Jahr 2018 nahtlos an das erfolgreiche Vorjahr an. Die vorgegebenen Zielstellungen des Brachen-Konzeptes können somit bereits vorfristig erreicht werden – und dies unter Berücksichtigung neu aufgenommenener Brachen.

Die aktuell laufenden Maßnahmen und die bis 2020 anvisierten Planungen (z. B. hinsichtlich der Rückbaumaßnahmen durch die Kommune) geben berechtigte Hoffnung, dass die Anzahl der baulichen Brachen bis Ende 2020 unter die 400er Marke sinken könnte. Plauen hätte dann fast ein Viertel seiner Brachen binnen sechs Jahren revitalisiert.

Trotz verstärkten Rückbaus muss auch weiterhin darauf hingewiesen werden, dass Sanierung/Teilsanierung und Rückbau in einem ungünstigen Verhältnis zueinander stehen. Besonders die stetige Sanierung von Wohnbrachen sowie die Umnutzung von Nichtwohnbrachen zu Wohnzwecken stellt – selbst bei stabiler Bevölkerungsentwicklung – ein Problem der Zukunft dar.

Bereits mittelfristig wird sich die rasante Entwicklung spürbar verlangsamen. Gerade Wohnbrachen werden dann in guten Wohnlagen „Mangelware“ sein. Wohnungsleerstand wird sich zunehmend auf Quartiere konzentrieren, die hohen Belastungen (z. B. Verkehr, Industrie und Gewerbe) oder einem schlechten Image (z. B. Rotlicht-Milieu) unterworfen sind. Die Vermarktungschancen dieser Brachen tendieren gegen Null. Hier müsste wieder verstärkt mit Rück- und Umbaumaßnahmen agiert werden.