

Monitoring-Bericht zur Entwicklung der baulichen Brachen in Plauen 2015

Einleitung

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. Im Beschlusstext heißt es:

Der Stadtrat der Stadt Plauen bestätigt das Brachenkonzept der Stadt Plauen ... und beauftragt die Verwaltung mit der kontinuierlichen Umsetzung und regelmäßigen inhaltlichen Fortschreibung.

Die Ergebnisse des Prozesses werden in einem jährlich vorzulegenden Monitoring-Bericht einfließen, der als Informations-Vorlage an die politischen Gremien des Hauses ausgereicht und beraten wird.

Methodik

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 Auswertung des zurückliegenden Jahres in einer fachübergreifenden Tagungsrunde. Folgende Bereiche werden hierbei einbezogen:

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

In diesem Gesprächskreis 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

Die fachübergreifende Tagungsrunde befasst sich somit nicht allein mit der Auswertung des zurückliegenden Jahres, sondern auch mit der künftigen Entwicklung und den kommunalen Handlungsschwerpunkten.

Beim ersten Treffen dieser Tagungsrunde am 15. März 2016 wurden die Teilnehmer zudem über den beabsichtigten Weg hinsichtlich der inhaltlichen Erweiterung des Konzeptes um den Baustein „Brachflächen“ (einschl. Garagenstandorte, tech. Infrastruktur,...) informiert. Mit diesem zweiten Teil soll das Brachenkonzept in seiner Ganzheitlichkeit wachsen und künftig alle Aspekte der Brachenproblematik betrachten.

Auswertung der Datenstammdatei 2015

Die fachübergreifende Tagungsrunde fand am Dienstag, den 15.03.2016, statt. Anwesend waren neun Vertreter aus allen Bereichen der Verwaltung, die mit baulichen Brachen in Berührung kommen.

Folgende Maßnahmen können nach Abstimmung aller Beteiligten als realisiert betrachtet und somit aus der Daten-Stammdatei gestrichen werden:

Tab. 01 Realisierte Maßnahmen (2015)

Adresse	Neue Nutzung	Fläche in ha
Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen		
Am Bärenstein 6a	Wohngebäude (EZFH)	0,0237
Annenstr. 24 (NG)	Gewerbe	0,0510
Breitscheidstr. 63	Wohngebäude (MFH)	0,0133
Eugen-Fritsch-Str. 30	Wohngebäude (MFH) – Umnutzung	0,0260
Freiheitsstr. 39	Wohngebäude (MFH)	0,0143
Julius-Fucik-Str. 17	Wohngebäude (MFH) – Umnutzung	0,1402
Julius-Fucik-Str. 24	Wohngebäude (MFH)	0,0176
Liebigstr. 8	Wohngebäude (MFH)	0,0185
Pausaer Str. 22	Gewerbe	0,1567
Rädelstr. 23	Wohngebäude (MFH)	0,0251
		0,4864
Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Teilsanierungsmaßnahmen		
Annenstr. 7	Wohnen & Gewerbe – Teilumnutzung	0,1044
Augustusstr. 11	Wohngebäude (RH)	0,0069
Böhlerstr. 16	Wohngebäude (MFH)	0,0182
Heubnerstr. 14	Wohngebäude (MFH)	0,0137
Kaiserstr. 1a	Gewerbe	0,1290
Pfaffenfeldstr. 7	Wohngebäude (RH + NG)	0,0249
		0,2971
Rückbau (komplett)		
Auguststr. 13	Freifläche	0,0103
Friedensstr. 56	Freifläche	0,0420

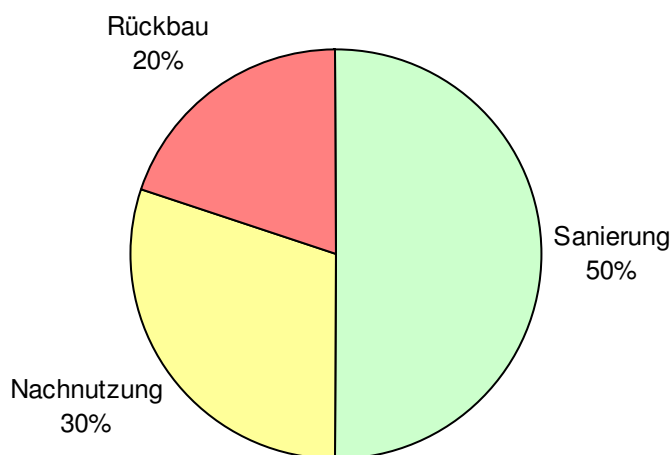
Adresse	Neue Nutzung	Fläche in ha
Rückbau (komplett)		
Hammerstr. 21	Außenanlage (Hammerstr. 19)	0,0061
		0,0584
(Teil-)Rückbau mit Nachnutzungsoption / Reservefläche		
Pausaer Str. 82	Erhalt einer Mauer als Lärmschutz	0,0293
		0,0293
Gesamtfläche		0,8712

Insgesamt können **20 Brachen mit einer Gesamtfläche von rund 0,87 ha** als realisiert gestrichen werden. Es überrascht, dass die Nach- und Umnutzungen einen deutlich größeren Anteil ausmachen als die Rückbaumaßnahmen. Dies ist in erster Linie zwei wesentlichen Punkten geschuldet:

- 2017 laufen die drei Plauener Sanierungsgebiete aus. Viele Bauherren nutzen daher die noch bestehenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.
- In den neuen Richtlinien (EFRE-Brachen & Landesbrachen-Programm) ist der Rückbau durch Privateigentümer nur noch unter besonderen Voraussetzungen förderfähig.

Weiterhin muss hervorgehoben werden, dass die Kategorie „Nach- und Umnutzungen in Verbindung mit Teilsanierungen“ (z. B. Fenstertausch) neu eingeführt werden musste, da sich besonders seit Beginn der Flüchtlingsproblematik derartig Konstellationen häuften. Hierzu wurde auch in der Daten-Stammdatei eine neue Kategorie eingeführt: Nachnutzung unter Beobachtung. Hierzu zählen gegenwärtig 24 Objekte in denen eine Nutzung vermutet wird oder diese, beispielweise über das Einwohnermelderegister, nachgewiesen werden kann. Die Objekte gelten jedoch erst dann als „realisiert“, wenn tatsächlich eine Nutzung vorliegt und entsprechend nachhaltige Investitionen am Baukörper erkennbar sind.

Abb. 01 Prozentuale Verteilung der Art der Revitalisierung



Quelle: eigene Erhebungen

Zielerreichung 2015

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

Tab. 02 Zielerreichung 2015

	2015	Gesamt
Zielerreichungsgrad nach Anzahl der Brachen:	26,7%	26,7%
Zielerreichungsgrad nach Brachenfläche:	12,4%	12,4%

(100% = 75 Brachen & 7 ha)

Das Jahr 2015 war ein sehr gutes Jahr hinsichtlich der Brachen-Revitalisierung. Bereits im ersten Jahr konnte hinsichtlich der Anzahl der Brachen über ein Viertel des gesteckten Ziels erreicht werden. Somit liegt man hierbei deutlich über dem erforderlichen Jahresschnitt von ca. 17%.

Hinsichtlich der Fläche ergibt sich ein anderes Bild. Da in erster Linie „flächenarme“ Wohnimmobilien revitalisiert wurden, liegt deren Wert mit 12,4% deutlich unter dem erforderlichen Jahresschnitt. Hier muss jedoch angeführt werden, dass allein die Revitalisierung einer größeren Gewerbebrache den Prozentsatz deutlich nach vorn brächte. So bringt allein die Hempelsche Fabrik rund 1,5 ha.

Neue Brachen 2015

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. 03 Neue Brachen nach Typ (2015)

Adresse	Nutzungsperspektive	Fläche in ha	Priorität
Wohnbrachen			
Klemmstr. 4	Rückbau	0,0144	3
Mosenstr. 11	Sanierung	0,0132	2
Straßberger Str. 85	Sanierung	0,0503	3
Sonstige Brachen			
Julius-Fucik-Str. 25 (NG)	Rückbau	0,0222	2
Südstr. 8 (Hintergebäude)	Rückbau	0,0047	3
Gesamtfläche		0,1048	

Die neu aufgenommenen Brachen beschränken sich auf fünf Brachen mit einer Gesamtfläche von rund 0,1 ha. Diese werden in die Daten-Stammdatei eingepflegt.

Somit sinkt die **Gesamtanzahl an baulichen Brachen in Plauen auf 500 Objekte**. Dies errechnet sich aus dem Ausgangswert (515), minus der realisierten Maßnahmen (20) und plus der neuen Brachen (5). Die Gesamtfläche reduziert sich ca. um die Fläche eines Fußballfeldes auf 34,41 ha.

Prognose

In der Daten-Stammdatei werden auch Objekte gekennzeichnet, die sich in Umsetzung und in Vorbereitung einer Maßnahme befinden. Zur Kategorie „in Vorbereitung“ werden beispielsweise Baugenehmigungen, Kaufverträge oder auch Anträge auf Förderung gerechnet. Hieraus lässt sich sehr gut die künftige Entwicklung ableiten, auch wenn nicht jede Maßnahme zu Umsetzung kommt.

2015 befanden sich demnach:

- 11 Maßnahmen in Umsetzung, davon 10 Sanierungsmaßnahmen
1 Rückbau & Ersatzneubau
- 35 Maßnahmen in Vorbereitung

Hinzu kommen noch die bereits erwähnten 24 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.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass auch im Jahr **2016 wieder mit 15 bis 20 revitalisierten Brachen** gerechnet werden kann.

Aktionsprogramm 2016/17

Im Ergebnis des Monitoring- und Evaluierungs-Prozesses des Jahres 2015 ergeben sich für die Stadt Plauen folgende Handlungsschwerpunkte für die Jahre 2016/17:

- Jährlicher Abgleich der Wohnbrachen mit dem Einwohnermelderegister – Prüfung der Wohn- und Meldeadresse
- Bauordnungsrechtliche Prüfung von Objekten die nachweislich, aber auch vermutlich, ohne größere Investitionen nach- bzw. umgenutzt werden
- Auflistung aller Objekte, für die bei der Stadt Plauen Kosten anfallen (z. B. Absperungen) – Ziel: Maßnahmenergreifung zur Kostenminimierung
- Gesonderte Beratung der fachübergreifenden Tagungsrunde im Vorfeld der Haushaltsdiskussion hinsichtlich der Mittelbereitstellung zur aktiven Brachen-Revitalisierung (i. d. R. Rückbaumaßnahmen)
- Erhöhung des kommunalen Handlungsspielraums durch verstärkte Ankäufe von baulichen Brachen, deren Abriss sowie die spätere Vermarktung der bereinigten Grundstücke (auch bei entsprechender Rückzahlung der Fördermittel)
- Erweiterung der 1a-Maßnahmen um folgende fünf Objekte:
 - An der Schöpsdrehe 20
 - Breitscheidstr. 113/115
 - Kirchstr. 3
 - Klopstockstr. 39
 - Oelsnitzer Str. 82
- Entsprechende Aktualisierung des Brachenerfassungs-System Sachsen (KWIS)
- Inhaltlich Erweiterung des Brachenkonzeptes um den Baustein „Brachflächen und Sonderstandorte“
 - Begriffsdefinitionen & Beschränkung auf wesentliche Bestandteile
 - Datenerhebung / Datenabgleich
 - Konzeptioneller Baustein

Abschließende Gesamteinschätzung des Jahres 2015:

Im Jahr 2015 gelang es der Stadt Plauen 20 bauliche Brachen zu revitalisieren. Die Sanierungsmaßnahmen lagen dabei deutlich höher als die Rückbaumaßnahmen. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich auch im Jahr 2016 fortsetzen. Damit ist bereits ein großer Schritt hinsichtlich der anvisierten Zielerreichung getan.

Trotz der sehr guten Entwicklung müssen auch einige Probleme angesprochen werden. So hängt beispielsweise der Rückbau deutlich den Sanierungsmaßnahmen hinterher. Dabei sind nach wie vor große Überkapazitäten gerade bei der Wohnraumversorgung vorhanden. Die Stadt muss daher im Bereich Rückbau ihre Aktivitäten verstärken.

Weiterhin muss auch die Situation hinsichtlich der Umsetzung von 1a-Maßnahmen kritisch gesehen werden. Bisher konnte keine dieser Maßnahmen umgesetzt werden. Es verdichten sich jedoch Anzeichen, dass sich dies 2016 ändern könnte.

Tab. 04 Indikatoren-Übersicht

Indikator	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Σ	Ziel
Revitalisierte Brachen	20							75
davon Nach- oder Umnutzung	16							
<i>davon Gewerbe</i>	3							
<i>Wohnen</i>	13							
<i>sonstige Brachen</i>	-							
Rückbau	4							
<i>davon Gewerbe</i>	1							
<i>Wohnen</i>	2							
<i>sonstige Brachen</i>	1							
Revitalisierte Flächen in ha	0,87							7,00
davon Nach- oder Umnutzung	0,78							
<i>davon Gewerbe</i>	0,34							
<i>Wohnen</i>	0,45							
<i>sonstige Brachen</i>	-							
Rückbau	0,09							
<i>davon Gewerbe</i>	0,03							
<i>Wohnen</i>	0,05							
<i>sonstige Brachen</i>	0,01							
Anteil Nach- und Umnutzungen								25,%
nach Anzahl der Brachen	80,0%							
nach Fläche	89,9%							