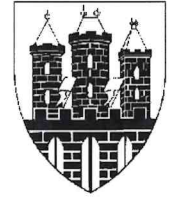


Große Kreisstadt Döbeln

Stadtverwaltung • Oberbürgermeister



Stadtverwaltung Döbeln • Obermarkt 1 • 04720 Döbeln
Oberbürgermeister

Postanschrift: Stadtverwaltung Döbeln • PSF 2363 •
04713 Döbeln

Herrn Stadtrat
Tim Pöhlmann

04720 Döbeln

Döbeln, 20.01.2025
Aktenzeichen: ha/lie
Ansprechpartner: Herr Liebhauser / Herr Hanns
Telefon: [0 34 31] 579 232
Telefax: [0 34 31] 579 112
E-Mail: oberbuergermeister@doebeln.de
Internet: www.doebeln.de
Ihre Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 02.01.2025

Ihre Anfrage: Schrottimmobilen (Schreiben vom 02.01.2025, Posteingang 06.01.2025)

Sehr geehrter Herr Stadtrat Pöhlmann,

mit dem Thema „Schrottimmobilen“ oder auch „verwaarloste Immobilien oder Grundstücke“ greifen Sie ein Thema auf, das uns in der Stadtentwicklungspolitik seit über 35 Jahren begleitet. Wie Sie richtig feststellen, handelt es sich um Immobilien oder Grundstücke im gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Bereich, wo Eigentümer ihren Pflichten nicht mehr nachkommen und dadurch Sicherheitsrisiken entstehen.

Mit großen Anstrengungen und mit Unterstützung von Städtebauförderprogrammen für die Eigentümer ist es uns gelungen, dass ein Großteil der Gebäudesubstanz in der Innenstadt und in angrenzenden Bereichen seit 1990 saniert werden konnte. Aufgegebene Industriegebäude, verwilderte Brachen, leerstehende und zum Teil baufällige Wohnhäuser fallen da im Stadtbild besonders auf und beeinträchtigen das Erscheinungsbild und das Image der Stadt negativ.

Seit 1990 gibt es in der strategischen Stadtentwicklung immer wieder konzeptionelle Ansätze, um solchen Entwicklungen aktiv zu begegnen. Für viele Problemstandorte konnten so in den letzten Jahren auch unter Nutzung von Förderprogrammen (z.B. EFRE oder Landesbrachenprogramm) gute Ergebnisse erzielt werden (z.B. Bahnhofsumfeld Hauptbahnhof, ehem. Hotel Osteck, Gasometer zwischen Breitscheid- und Rosa-Luxemburg-Straße, Mehrfamilienwohnhaus am Staupitzsteg, ehem. DBM-Werk in der Grimmaischen Straße, alte Tischlerei in der Schillerstraße, ehem. Möbelwerke in der Feldstraße, Rittergut Ziegra, u.v.a.m.). Es muss aber auch klar gesagt werden, dass die Stadt nicht alle derartig anstehenden Problemfälle, vor dem Hintergrund einer großen Anzahl (im städtischen und auch im dörflichen Bereich) lösen kann.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Döbeln INSEK-D-2035+, das nach umfangreichen Diskussionen in den Fachausschüssen am 25.04.2024 vom Stadtrat einstimmig beschlossen wurde, nimmt im Fachkonzept Städtebau, Denkmalpflege und Brachflächen das Thema „Schrottimmobilen“ viel Raum ein. Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse wurde für industrielle, gewerbliche und wohnwirtschaftliche Brachflächen ein umfangreiches Kataster erstellt sowie Entwicklungsansätze verdeutlicht. Der planerische Ansatz besteht darin, dass dieses Konzept aufgrund von Veränderungen jederzeit



Bankverbindungen:

Kreissparkasse Döbeln	IBAN DE33 8605 5462 0035 9600 05	BIC SOLADES1DLN
VR-Bank Mittelsachsen eG	IBAN DE06 8606 5468 0331 0968 06	BIC GENODEF1DL1
Commerzbank ehem. Dresdner Bank	IBAN DE32 8508 0000 0240 1204 00	BIC DRESDEFF850
Deutsche Kreditbank	IBAN DE96 1203 0000 0001 3081 96	BIC BYLADEM1001

fortgeschrieben werden kann. Das INSEK-D-2035+ ist im Ratsinformationssystem und auf der Homepage der Stadt unter www.doebeln.de für jeden abrufbar.

Nun zu Ihren konkreten Fragen:

1. Welches Amt ist für die Erfassung und Kontrolle von Schrottimmobilien zuständig?

Wie Sie in Ihrem Schreiben richtig feststellen, ist die Stadt für die Einhaltung und Herstellung der Sicherheit im öffentlichen Bereich zuständig. Die Stadt muss dort handeln, wo eine Gefahr für die Öffentlichkeit besteht. Die Kontrolle diesbezüglich erfolgt durch den Vollzugsdienst des Ordnungsamtes, der auf der Grundlage von Listen gefährdete Standorte regelmäßig überprüft und bei Notwendigkeit die Eigentümer von Grundstücken zur Erfüllung ihrer Pflichten auffordert. Sind Verstöße dahingehend erkennbar, dass Bauteile drohen in den öffentlichen Bereich (Fußweg, Straße) zu fallen oder ist das bereits erfolgt, wird das Sachgebiet Bauordnung in das Verfahren einbezogen.

2. Gibt es eine Übersicht über derartige Objekte?

Wie bereits in der Einleitung verwiesen, ist das Brachflächenkataster wichtiger Bestandteil des INSEK-D-2035+. Dort sind die wesentlichen Objekte aufgelistet. Auf dieser Grundlage gibt es auch Arbeitslisten zu regelmäßigen Kontrollgängen im Ordnungsamt.

3. Wie sieht die künftige Strategie im Umgang mit Schrottimmobilien aus?

Der strategische Ansatz für den Umgang mit Schrottimmobilien in der Stadtentwicklungspolitik ist im INSEK-D-2035+ eindeutig fixiert. Da es sich in der Regel nicht um stadteigene Immobilien handelt, ist der Handlungsspielraum begrenzt. Die Stadt bemüht sich dennoch um Lösungen. Aufgrund der Rahmenbedingungen, die in jedem einzelnen Fall nicht unterschiedlicher sein können (z.B. Eigentümer im Ausland nicht erreichbar, Insolvenzen, Grundstücke im Grundbuch total überschuldet, spezielle Vormerkungen im Grundbuch, nicht geklärte Erbfolge, u.v.a.m.), bedarf es konkreter auf den einzelnen Fall abgestimmter Herangehensweisen, die von der Stadtverwaltung seit vielen Jahren teilweise mit sehr langem Atem praktiziert werden. Das gilt auch für den Fall, wo die Stadt die Grundstücke/ Immobilien selbst erwerben will, um eine weitere Entwicklung voranzubringen.

4. Wie wird die Verkehrssicherungspflicht der Eigentümer durch die Stadtverwaltung durchgesetzt?

Grundsätzlich werden die Eigentümer von Grundstücken, von denen eine Gefahr ausgeht, im Verwaltungsverfahren aufgefordert ihren Pflichten nachzukommen (siehe auch Ziffer 1). Wenn die Eigentümer trotz mehrfacher Aufforderungen ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, wird eine Ersatzvornahme durch die Stadt angedroht und durchgesetzt. Das kann eine Sicherungsmaßnahme am Gebäude sein (z.B. Anbringen von Netzen im Dachbereich oder das Verschließen von Öffnungen), ein Teilabriss um die Gefahr zu beseitigen oder auch eine Absperrung von Gehwegen oder Straßen mittels Gitter. Die Kosten dafür werden den Eigentümern in Rechnung gestellt, bei Zahlungsunfähigkeit des Eigentümers als Zwangssicherungshypothek ins entsprechende Grundbuch eingetragen.

5. Wie hoch sind die Kosten, die der Stadt jährlich für Ersatzmaßnahmen entstehen, wenn die Eigentümer ihrer Pflicht nicht nachkommen? Ich bitte um Auflistung, welche Objekte dies betrifft und welche Maßnahmen wann getroffen wurden?

Wie unter Ziffer 4 beschrieben, gibt es unterschiedliche Ersatzmaßnahmen zur Sicherung von Gebäuden und Grundstücken. Das kann das Verschließen von Öffnungen im Erdgeschoss- oder Kellerbereich, das Sichern mittels Absperrgittern oder der Teilabriss sein. Die Kosten, die der Stadt jährlich für Ersatzvornahmen entstehen sind daher auch unterschiedlich hoch. Im Haushalt 2025/26 planen wir im Sachgebiet Bauordnung jährlich 50.000 EUR für Ersatzvornahmen ein. Dazu kommen Ersatzvornahmen im Ordnungsamt durch direkt angeordnete Sicherungsmaßnahmen.

Beispielhaft kann ich Ihnen folgende Ersatzvornahmen benennen, wo die Stadt in den letzten Jahren tätig geworden ist:

Im Ordnungsamt wurden in den Jahren 2020 bis 2024 jährlich zwischen 200 EUR bis 1.700 EUR für Ersatzvornahmen bei Nichterfüllung von Anliegerpflichten aufgewendet.

Für größere Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden wurden folgende Aufwendungen getätigt:

2020:	Teilabbruch Schäfereiberg in Choren, Kosten: 34.394,03 EUR
2021/22:	Sicherungsmaßnahme Ebersbach Hauptstr. 63, Kosten: 8.629,38
2022/23:	Sicherungsmaßnahme Oschatzerstr. 4/5, Kosten: 21.151,20 EUR
2023:	Notsicherung Leipzigerstr. 110 (Sofortvollzug nach Brand), Kosten 13.486,27 EUR

Mit freundlichen Grüßen



Liebhauser
Oberbürgermeister