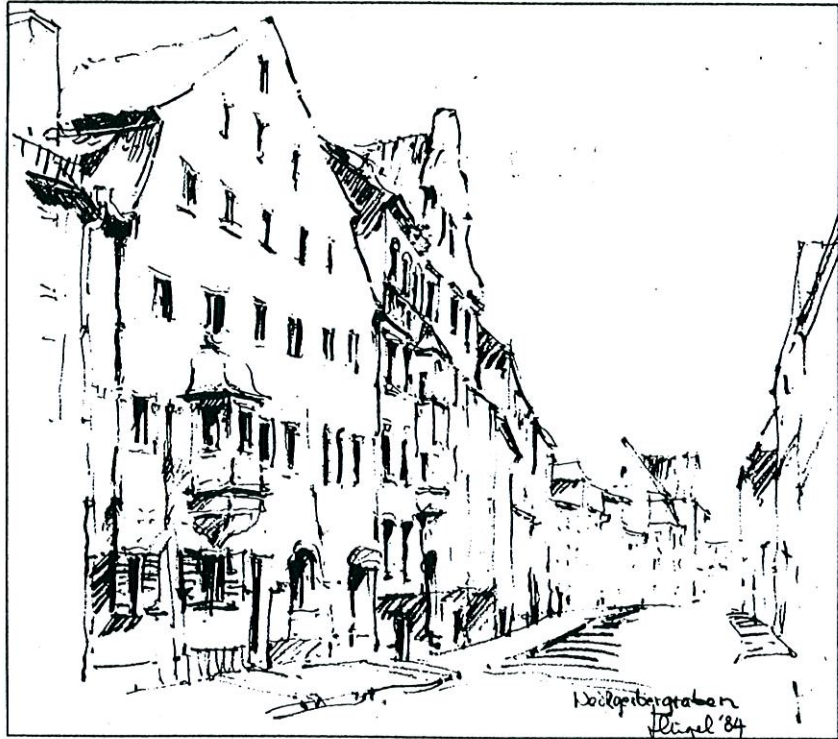


Die meisten Hausbesitzer begrüßen Sanierung

Sozialstruktur der Westnerwacht typisch für Wohngebiete von Unistädten / Meist Ein-Raum-Wohnungen

do. Die Sanierung der Westnerwacht wird mehrheitlich befürwortet. Nur elf Prozent der Bewohner dieses Viertels lehnen die geplante Maßnahme der Stadt ab. Die Beteiligungsbereitschaft an der Vorbereitung der Sanierung ist relativ groß, doch wird die Maßnahme selbst von den Mietern als grundsätzliche Aufgabe der Hauseigentümer angesehen. Zu diesen Erkenntnissen kam die Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern GmbH (LWS), die im Auftrag der Stadt Untersuchungen im Sanierungsgebiet durchführte. Im sogenannten Sozialbericht zusammengefaßt, legte die Gesellschaft gestern den Stadträten im Stadtplanungs- und Umweltausschuß die Auswertung der Befragung der Bewohner der Westnerwacht vor. Als Empfehlungen zur Sozialplanung werden dem künftigen Sanierungsträger verschiedene Ratschläge mit auf den Weg gegeben. So sei der Verbleib der Bewohner im Viertel sicherzustellen, preisgünstiger Wohnraum soll erhalten bleiben und bei der Modernisierung der Wohnungen ist der vorgegebenen Familienstruktur Rechnung zu tragen, um nur einige Punkte zu nennen.



Dem Sozialbericht über das geplante Sanierungsgebiet Westnerwacht sind einige Zeichnungen beigelegt. Hier der Weißgerbergraben. Repro: MZ

Kurz vor Jahreswechsel, am 29. Dezember des letzten Jahres, wurde die LWS von der Stadt mit dem Sozialteil der vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet Westnerwacht beauftragt. Folgende Aufgaben wurden gestellt: Bestandsaufnahme der Sozialstruktur, Ermittlung möglicher nachteiliger Auswirkungen für die Bewohner aufgrund der geplanten Maßnahmen, die Erfassung der Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner sowie die Formulierung der Grundsätze zum Sozialplan.

Überdurchschnittliches Ausbildungsniveau

Das Wohnviertel Westnerwacht wird deutlich von der Altersgruppe der 21- bis 29-jährigen geprägt. Des Weiteren ist das Areal von einer leichten Überalterung gekennzeichnet (65 Jahre und älter). Der Anteil von Kindern und Jugendlichen dagegen ist gering. Gemäß der Altersgruppe, so heißt es in der Studie weiter, ist der Anteil der ledigen Personen überdurchschnittlich hoch. Über dem bayerischen Durchschnitt liegt im geplanten Sanierungsgebiet das schulische Ausbildungsniveau, demgegenüber steht die relativ niedrige Erwerbstätigkeit. Zurückzuführen sind diese beiden Faktoren auf einen hohen Prozentsatz von Studenten in der Bevölkerung. Die Hälfte aller in der Westnerwacht ansässigen Haushalte sind Einpersonenhaushalte. Diese Ausprägung der Sozialstruktur wird als typisch für Innenstadtwohngebiete von Universitätsstädten bezeichnet.

Was die Wohnqualität betrifft, so sind fast die Hälfte aller Wohnungen kleiner als 30 Quadratmeter. Aus dieser Gruppe entfallen zwölf Prozent auf Ein-Raum-Wohnungen. „In der Regel handelt es sich um einzelne Zimmer einer Wohnung, die bevorzugt an Studenten und alleinstehende Ausländer vermietet werden“. Das Mietniveau liegt in der Westnerwacht im Durchschnitt über dem städtischen Spiegel. Das resultiert aus der Tatsache, daß relativ kleine Wohnungen teuer an Studenten bzw. Ausländer vermietet werden. Größere Wohnungen wiesen dagegen meist eine geringe Miete auf.

Typische Fluktuationsrate des Altstadtviertels

Feuchte Wände und Decken, nicht schließende Türen und Fenster sowie brüchige und

baufällige Fußböden als auch Decken werden am häufigsten als bauliche Mängel angegeben. Dennoch bezeichnen 56 Prozent der befragten Haushalte den Zustand ihrer Wohnung als gut bis sehr gut. Nur zwölf Prozent schätzen den gegenwärtigen Zustand ihrer Wohnung als schlecht bis sehr schlecht ein. Dem Bericht nach weist die Westnerwacht für ein Altstadtviertel eine typische Fluktuationsrate auf. 40 Prozent der Mieter leben noch nicht länger als vier Jahre im Untersuchungsgebiet. Trotz der hohen Fluktuationsrate gaben 82 Prozent aller Befragten an, gerne in der Westnerwacht zu wohnen. Nähe zum Arbeitsplatz, gute Einkaufsmöglichkeiten, preisgünstiger Wohnraum, Nähe von Freunden und Nachbarn, werden unter anderem als Vorzüge angegeben. Entsprechend der Wohnqualität ist die Umzugsbereitschaft der Bewohner der Westnerwacht nicht sehr groß. Wie die Untersuchungen ergaben, hängt der Grad der Bereitschaft von der Lage und dem Zustand der Ersatzwohnungen ab. 78 Prozent aller Bewohner wollen die Altstadt nicht verlassen. Finanzielle Probleme, wie erhöhte Mieten und Umzugskosten, befürchten drei Viertel der Befragten als negative Auswirkungen eines Wohnungswechsels.

Hälfte der Bewohner zur Umsetzung bereit

Wie dem Bericht weiter zu entnehmen ist, soll etwa die Hälfte aller Haushalte zu einer Umsetzung bereit sein; nach erfolgter Sanierung wollten sie allerdings wieder in ihre alte Wohnung zurück. Die Voraussetzung dafür aber ist, daß die zu erwartenden Mieterhöhungen die finanziellen Möglichkeiten der Mieter nicht übersteigen.

Die Befragung ergab, daß der Gebäude- bzw. der Wohnsitz in der Westnerwacht hauptsächlich in der Hand privater Eigentümer liegt. Dabei ist die Gruppe der alleinigen Hausbesitzer dominierend. 78 Prozent der Hausbesitzer wollen sich auf gar keinen Fall von ihren Häusern trennen. Diese hohe Bindung wird im Sozialbericht damit erklärt, daß 32 Prozent der Eigentümer seit ihrer Geburt und weitere 34 Prozent schon länger als 20 Jahre in dieser Gegend leben. Bei der Nutzung des Eigentums entwickle sich eindeutig ein Trend hin zum „Wohnen“. Nur bei fünf Prozent der Gebäude überwiege eine gewerbliche Nutzung.

Was die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer betrifft, so stehen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten an erster Stelle. 86 Prozent aller Hausbesitzer planen innerhalb der nächsten zehn Jahre Modernisierungsarbeiten. Insgesamt begrüßen etwa die Hälfte aller Eigentümer das Vorhaben der Stadt, die Westnerwacht zu sanieren; ein Drittel ist noch un-

Was die wirtschaftliche Struktur dieses Stadtviertels anbelangt, so sind die meisten mit ihrer gegenwärtigen Lage zufrieden. 28 Prozent der befragten Betriebsinhaber rechnen aber mit einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Situation. Daß die Mehrzahl der Betriebsbesitzer in der nächsten Zeit keine Veränderungen planen, sei als negative Tendenz zu bewerten.

Empfehlungen zur Sozialplanung

Die Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft hat zur Sozialplanung verschiedene Empfehlungen ausgearbeitet: „Neben der Sicherstellung des Verbleibs der Bewohner in der Westnerwacht sind darüberhinaus die Betroffenen bei der Planung und Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen. Besonders intensiver Betreuung bedürfen ältere Mitbürger und Ausländer. Bei der Beschaffung von Ersatzwohnungen sollen die bestehenden sozialen Bindungen erhalten bleiben. Das Wohnfeld gilt es zu verbessern und die Wohnungen dem heute üblichen Standard anzupassen. Daß preisgünstiger Wohnraum erhalten bleiben muß, wird besonders hervorgehoben.“

Zum Punkt „Gewerbe und Arbeitnehmer“ werden folgende Ratschläge gegeben: Den Bestand an Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben in der Westnerwacht sichern. Bei der Sanierung dürfe die Existenz von Betrieben nicht gefährdet werden. Bei einer Betriebsverlagerung solle möglichst im Stadtviertel ein Ersatzstandort gefunden werden. Frühere Betriebschließungen sollten durch Gewerbenueansiedlungen wieder ausgeglichen werden. Bei einer Sanierung soll der deutlichen Besitzbindung der Hauseigentümer, wie es in dem Untersuchungsbericht weiter heißt, Rechnung getragen werden. Freiwillige Sanierungsinitiativen sind zu fördern, der Besitzstand ist zu wahren.

Die Verwaltung will die Bewohner der Westnerwacht in nächster Zeit mit dem Bericht ausführlich bekannt machen. Eine Ausstellung, ein Informationsstand sowie eine Veranstaltung sind vorgesehen.

MZ 3-8-84