

# „Fast keiner will zurück in die alte Wohnung“ Das Städtebauförderungsgesetz in der Praxis

## Sozialplan soll Sanierungsauswirkungen auf Mieter vermeiden / Wie weit geht die Beteiligung?

rd. Insgesamt 42,5 Millionen Mark sind in den vergangenen Jahren an Zuschüssen nach dem Städtebauförderungsgesetz in die Regensburger Altstadt-sanierung geflossen. Mit diesen Mitteln zur „Behebung städtebaulicher Mißstände, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung oder durch Modernisierung von Gebäuden“ sind für Stadt und Sanierungsträger vielfältige Aufgaben verbunden. Dazu gehört auch die Erstellung eines sogenannten Sozialplans, bei dem es vor allem darum geht, mit den einzelnen Sanierungsbetroffenen über ihre Probleme und Vorstellungen zu sprechen, um „nachteilige Auswirkungen“ der Baumaßnahmen auf die Bewohner zu vermeiden oder so gering wie möglich zu halten. In Regensburg ist diese Aufgabe in den 1977 vom Stadtrat beschlossenen „Grundsätzen des Sozialplans“ fest umrissen, die auf dem Ergebnis einer umfangreichen Befragung der betroffenen Bevölkerung durch eine Arbeitsgruppe Altstadt-sanierung der Universität ba-

In erster Linie für die Verwirklichung des Sozialplans in Regensburg zuständig ist die Sanierungsstelle der Stadt — sie soll nach der geplanten Neuordnung zum Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen gehören — unter Leitung von Baudirektor Siegfried Körmer. Ihm steht seit erst genau einem Jahr der Diplom-Sozialpädagoge Rudolf Gottstein zur Seite, der sich nach § 8 Städtebauförderungsgesetz um die Sozialpläne kümmert: „Die Gemeinde soll während der Dauer der Durchführung der Sanierung die Erörterungen mit den unmittelbar Betroffenen fortsetzen und dabei namentlich Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Lebensalter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten der Betroffenen berücksichtigen. Das Ergebnis ist schriftlich festzulegen. Der Sozialplan ist laufend zu ergänzen.“

### Rahmenvertrag mit der Stadtbau

Ebenfalls mit dem Sozialplan befaßt ist die Regensburger Stadtbau GmbH als Sanierungsträger, mit der die Stadt einen Rahmenvertrag geschlossen hat. Rund 400 000 Mark bekommt die gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft pro Jahr dafür, daß sie bei der Erstellung und Fortschreibung des Sozialplans mitwirkt, bau- und modernisierungswillige Eigentümer bei der Durchführung der Maßnahmen betreut und weitere Aufgaben — wie zum Beispiel Öffentlichkeitsarbeit — übernimmt. Sanierungsfachmann bei der Stadtbau GmbH ist

Diplom-Kaufmann Hans-Jörg Bach. Nach seinen Erfahrungen werden für jeden Sanierungsbetroffenen Mieter rund 35 Arbeitsstunden aufgewendet.

### Auch sozialer Wohnungsbau

Der Prozeß der Sozialplanung für ein bestimmtes Objekt beginnt in der Regel rund ein Jahr vor Sanierungsbeginn mit einer Mieterversammlung — das ist sowohl für Privatsanierer als auch Genossenschaften so vorgesehen. In dem Gespräch, an dem meist ein Vertreter der Sanierungsstelle, ein Mitarbeiter der Stadtbau und seit einiger Zeit auch der Mieterbeirat teilnehmen, wird zunächst die Sanierung angekündigt und die ersten Fragen beantwortet. Die beziehen sich meist auf die bevorstehende Umsetzung, auf die Ersatzwohnung, die für die meisten Mieter zum neuen Zuhause für immer wird.

Schon hier tauchen die ersten Schwierigkeiten auf, wenn zum Beispiel eine ältere alleinstehende Frau darum bittet, auch in Zukunft eine Dreizimmerwohnung zu bekommen. Ihre Bitte wird man kaum erfüllen können, da die Vorschriften des sozialen Wohnungsbaus entgegenstehen. Auch aus diesem Topf werden nämlich Mittel für Sanierungsprojekte locker gemacht, um die späteren Mieten nicht ins Unermeßliche steigen zu lassen. Dazu heißt es in den Grundlagen des Sozialplans der Stadt Regensburg: „Die Vorzüge des innerstädtischen Wohnens dürfen nicht vornehmlich privilegier-

ten Interessenten zugute kommen; vielmehr soll vor allem der Begünstigtenkreis des sozialen Wohnungsbaus hier wohnen können.“

### Fast keiner will zurück

Nach der ersten Mieterversammlung werden dann Einzelgespräche geführt, in deren Ver-

lauf die Altstadtbewohner — auch über Rechte wie Wohngeld und Sozialhilfe aufgeklärt. Manche Mieter wünschen die Vermittlung eines Altenheimplatzes, manche wollen in die Nähe ihrer Kinder ziehen, die in einem anderen Stadtviertel wohnen, die meisten möchten jedoch in der Altstadt, dem Viertel in dem manche seit ihrer Geburt leben, bleiben. „Höchstens ein Prozent aller Mieter möchte nach der Sanierung wieder in die alte Wohnung“, berichtet Siegfried Körmer. Er begründet dies damit, daß die Wohnungen nach der Sanierung meist sehr verändert seien und mit der Notwendigkeit eines zweimaligen Umzugs.

### Einfluß auf die Belegung

Ein Umsetzungsbeispiel aus dem Jahr 1979, in dem insgesamt rund 100 Mietparteien von der Altstadtsanierung betroffen waren: von einem Haus mit zwölf Haushalten wurden sieben im Sanierungsgebiet, drei in der Altstadt und jeweils einer in einem Altenheim und im restlichen Stadtgebiet untergebracht. Die Beschaffung des geeigneten Ersatzwohnraums wird in den meisten Fällen über die Stadtbau GmbH abgewickelt. Einerseits ist sie dazu durch den Rahmenvertrag mit der Stadt verpflichtet, zum anderen ist sie mit mehr als 6000 Wohnungen die größte Wohnungsbaugesellschaft der Region. Auch bei privaten Bauherren hat die Stadt nach der Sanierung bei der Belegung ein Wort mitzureden, denn schließlich wurde die Maßnahme mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Trotzdem können bis zur endgültigen Räumung eines Sanierungsobjekts zwei Jahre vergehen, denn nicht immer ist sofort eine passende Ersatzwohnung zu finden. Da will ein Herzkranker zum Beispiel näher zu seinem Arzt und ist auf eine Erdgeschoß-Wohnung angewiesen, da möchte jemand nicht auf sein liebstes Hobby, die Blumenzucht, verzichten und im nächsten Fall muß die passende Unter-

kunft für Herrchen mit Schäferhund gefunden werden. Häufig kommt es dabei auch zu einem sogenannten Ringtausch, an dem bis zu vier Mietparteien im ganzen Stadtgebiet beteiligt sind.

### Meist nur Einzelprobleme

Wichtigste Einrichtung der Stadt Regensburg für ihre Sanierungsbetroffenen Bürger ist das gemeinsam mit der Stadtbau GmbH unterhaltene Sanierungsbüro in der Engelburgergasse, das jeweils montags und donnerstags offene Sprechstunden abhält. Doch auch hier kommen meist nur ganz individuelle Probleme und Befürchtungen der Altstadtbewohner in bezug auf die Umsetzung zur Sprache. Eine weitere Beteiligung am Vorgang der Sanierung, wie sie die Arbeitsgruppe der Universität in ihrem Sozialbericht als wünschenswert bezeichnete, findet nicht statt. Die Studenten hatten in ihren Interviews in rund 800 Altstadt-haushalten mit Einschränkungen „ein durchaus beachtliches und latent vorhandenes Partizipationspotential“ ermittelt.

### „Neue Beteiligungsformen“

Auch in einer erst im letzten Jahr bei der Uni Regensburg vorgelegten wirtschaftswissenschaftlichen Diplomarbeit wird die Frage nach einer weiteren Teilhabe der betroffenen Mieter am Sanierungsgeschehen gestellt. „Um dieses Potential zu nutzen, ist es notwendig, konkrete Beteiligungsmöglichkeiten zu bieten, aus denen für die Betroffenen sichtbar wird, daß auf ihre Wünsche eingegangen wird, d. h. es müssen Beteiligungsformen installiert werden, die in ganz besonderem Maße die unterprivilegierten Schichten vor Sanierungsnighteilen schützen und auch deren Vorstellungen und Wünsche zur Neuordnung des Sanierungsgebietes artikulieren und durchsetzen“, heißt es dort in bezug auf den Sozialbericht.

### „Im Bürgerinteresse auslegen ...“

Stadtrat Kurt Schindler, aus dem Kreis der Stadtbau-Mieter für den Bereich Altstadt gewählter Beirat sieht die Problematik im Gesetz selbst — dort ist Bürgerbeteiligung in der Planung nicht bindend vorgeschrieben —, ist jedoch der Meinung: „Das Gesetz sollte im Interesse der Bürger ausgelegt werden.“ Er regt zum Nachdenken darüber an, ob Sanierungen weiter so aufwendig und perfekt — und damit kostspielig — wie bisher betrieben werden sollten. Die mit der Mischfinanzierung der öffentlichen Hand verbundenen Auflagen (z. B. des Denkmalschutzes und dem sozialen Wohnungsbau) sind seiner Meinung nach nicht immer tragbar. Auch Stadtbauchef Rudolf Winkler gesteht zu, daß der durch die Paragraphen gesteckte Rahmen manchmal einfach zu eng wird.