

SANIERUNGSTRÄGER - EIN VERLÄSSLICHER PARTNER!

Ein Kenner der Materie hat Sanierungsträger einmal mit Schiffslotsen verglichen und dazu ausgeführt:

"Sanierungsträger seien wie Lotsen, die das Schiff 'Sanierung' durch die hohe See der Planung, Bürgerbeteiligung, Denkmalspflege, des Sozialplans, den kommunalpolitischen Querelen und jahrelangen Arbeitsabläufen mit allen Tücken und Gefahren, aber auch Schönheiten und Erfolgen, führen und dabei das Instrumentarium dieses Schiffes kennen und beherrschen".

Dabei ist es gleichgültig, ob der Sanierungsträger die Aufgaben von Gebietskörperschaften gem. § 157 BauGB auf fremde Rechnung und Gefahr, oder auf eigene Rechnung und Gefahr übernimmt. In einem Falle ist er für die Gemeinde Auftragnehmer der eingesetzt wird, wenn es gilt, Lücken in der Sanierungsdurchführung zu schließen. Andernfalls bedient sich die Gebietskörperschaft des Sanierungsträgers als Erfüllungsgehilfe indem ihm Objekte käuflich übereignet werden und der Sanierungsträger dann selbst als Bauherr auftritt.

Die Stadtbau-GmbH Regensburg, von der ich, in Vertretung von Herrn Direktor Winkler, berichte, ist eine 100%-ige Tochter der Stadt, die 1921 als kommunales Wohnungsunternehmen ins Leben gerufen und heute u.a. bereits seit dem Jahre 1967 zum Sanierungsträger bestellt, mit dem speziellen Auftrag des Stadtrats, sich neben der im Gesetz festgelegten Trägeraufgabe, Sanierungsvorhaben öffentlicher und privater Bauherren wirtschaftlich und technisch zu betreuen, sich aber vorwiegend an der Sanierung der Altstadt Regensburgs im eigenen Namen und auf eigene Rechnung als Bauherr zu beteiligen.

Diese Entscheidung des Regensburger Stadtrats Mitte der 60-iger Jahre kommt nicht von ungefähr. Bereits Anfang der 50-iger Jahre hat sich nämlich die Stadt Regensburg, als

eine der ersten Städte in Deutschland nach dem 2. Weltkrieg, mit Altstadtsanierung befaßt, wenn auch überwiegend aus anderen, als denkmalspflegerischen Gründen. Die Brandgefahr in den engen, mittelalterlichen Gassen der Regensburger Innenstadt, die vom Bombenhagel des Krieges völlig verschont geblieben ist, ließ den Stadtrat daran denken, hier muß etwas geschehen. Man begann mit bescheidenen Mitteln und betraute das städt. Hochbauamt mit der Durchführung von Maßnahmen zur Eindämmung dieser Brandgefahr und der damit einhergehenden Sanierungsarbeiten an der mittelalterlichen Bausubstanz. Aber auch die autogerechte Stadt wurde in dieser Zeit proklamiert. An sie glaubte damals sogar der von seinen Studenten hochverehrte Stadtplaner Prof. Dölgast und man schlug nach seinen Plänen in Regensburg eine Schneise in die Baustubstanz um das historische Rathaus, deren Narbe man heute noch als schmerzlich empfindet. Nun hatte aber Regensburg zum Glück nie so viele städtische Bedienstete und so viel Geldmittel zur Verfügung, um alle Fehler bei der Sanierung einer alten Stadt auf einmal begehen zu können. Auch wurde den Verantwortlichen in Regensburg nach geraumer Zeit und schon Jahre vor Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes (1.8.1971) klar, daß eine spezielle Institution den vielschichtigen Anforderungen, die eine Altstadtsanierung mitsichbringt, besser als die eigene städtische Verwaltung gerecht werden kann. Sie hat deshalb, wie eingangs bereits erwähnt, ab dem Jahre 1967 mit der Altstadtsanierung ausschließlich ihre Wohnungsbaugesellschaft betraut und ab 1972 amtlich zum Sanierungsträger bestellen lassen und dies aus gutem Grunde. In Regensburg unterliegen nämlich rd. 168 ha des Stadtgebietes den Sanierungsbestimmungen. Bis heute sind davon rd. 31 ha in Bearbeitung bzw. ist dort ^{die} Sanierung abgeschlossen. Grundlage bildet im Vollzug des Städtebauförderungsgesetzes bzw. des Baugesetzbuches der zwischen der Stadt und der Stadtbau-GmbH geschlossene Rahmenvertrag und zur Durchführung

des Sozialplans die vom Stadtrat Regensburg 1977 beschlossenen Grundsätze.

Auf dieser Basis konnte die Stadtbau-GmbH als Sanierungsträger der Stadt bisher sicherstellen, daß kein Altmietler "hinaussaniert" wird. Ihr Bestand an Mietwohnungen, im Rahmen ihrer Tätigkeit als kommunales Wohnungsunternehmen, kommt ihr dabei wohl zu statten. In der Betreuung von Sanierungsbetroffenen ging man in Regensburg sogar soweit, daß die städtische Sanierungsträgerin ein eigenes Sanierungsbüro vor Ort eingerichtet hat und betreibt, da die Geschäftsräume der Stadtbau-GmbH weiter entfernt im Osten, und nicht wie das Sanierungsgebiet, in der Mitte der Stadt liegen. Auch erfüllt es uns mit Stolz, daß wir in den über zwei Jahrzehnten in denen wir als Sanierungsträger tätig sind, sich noch kein Fall ergeben hat, bei dem wir die Gerichte hätten bemühen müssen.

Und zur Sanierung selbst: Auch sie hat sich gewandelt. Hat der Gesetzgeber bei der Beschlußfassung über das Städtebauförderungsgesetz die Flächensanierung noch als Hauptaufgabe gesehen, so geht man inzwischen viel sensibler bei der Sanierung alter Bausubstanz zu Werke. Fast die Behutsamkeit des guten Arztes mit zielsicherer Diagnose ist heute gefragt. Dazu kommt noch, daß es sie nicht gibt, die Brandversicherungsgerechte Alte Stadt, die Baugesetzbuchgerechte Alte Stadt, oder die Sozialwohnungsbauvorschriftengerechte Alte Stadt.

Nachdem also die Alte Stadt nicht nach den Vorschriften gerichtet werden kann und es dafür an keiner TH oder FH ein solches Fach zu studieren gibt, muß man auch heute die Altstadtsanierung nur praxisbezogen erlernen bzw. dazulernen. Diese Erfahrungen vor Ort machen dann auch den guten und gefragten Sanierungsträger aus, der sich zur Bewältigung des differenzierten Bauvolumens bei der Sanierung auch einem engagiert-kritischen Publikum stellen kann. Mit seinem jahrzehntelang geschulten, stabilen und daher hochqualifizierten Mitarbeiterstab vermag er Sanierungskonzepte aus der Sicht

des Praktikers kommentieren, Politik verstehen, ohne sie zu machen, öffentliche Mittel verwalten, ohne Behörde zu sein, Bürgernähe praktizieren, ohne das gesteckte Ziel aus dem Auge zu verlieren und mit gestalterisch technischer Kompetenz vorzeigbare Sanierungslösungen realisieren.

Wohl ist in Regensburg die Altstadtanierung in der jetzigen Form noch eine Jahrhundertaufgabe. Sollte sie aber dennoch nach der Beseitigung der größten städtebaulichen Mißstände, aus welchen Gründen auch immer, eingestellt werden müssen, wird man trotzdem auf den Sanierungsträger nach unserem Gesellschaftsempfinden nicht verzichten können. Es werden sich allenfalls neue Prioritäten auftun, wie Arbeit und Wohnen, Verkehrsberuhigung, Umweltbeeinträchtigung etc., denen man dann eine höhere Aufmerksamkeit schenken wird. Auf die Erfahrungen und den Sachverstand der Fachleute bei den Sanierungsträgern wird man auch dabei nicht verzichten können. Davon sind wir als Sanierungsträger in Regensburg fest überzeugt.

-.--.-.-.

R. H. K. 11.8.84