Aspekte der Sozialplanung zur Altstadtsanierung Regensburg

Von Wilhelm Brand

Die Stadtbau-GmbH Regensburg als wichtiger Faktor in der Altstadtsanierung

Die Stadtbau-GmbH Regensburg wurde 1921 als 100%-ige Tochter der Stadt gegründet. Sie hat es bis heute zu einer beachtlichen Größe gebracht und kann als größtes kommunales Wohnungsunternehmen in Ostbayern bezeichnet werden. Neben der Errichtung und Verwaltung von Miet- und Eigentumsmaßnahmen hat sich die Altstadtsanierung als weitere wichtige Aufgabe herauskristallisiert.

Nachdem nach dem Zweiten Weltkrieg zuerst die schnelle Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Vordergrund stand (von 1950 bis heute wurden durch die Stadtbau-GmbH in gewaltiger Kraftanstrengung rund 4500 Mietwohnungen geschaffen), wandte man sich zwischenzeitlich immer mehr der Beseitigung der städtebaulichen Mißstände zu. So war es nur logisch, daß die Stadt ihre im Wohnungsbau erfahrene Tochter 1967 zu ihrem Sanierungsträger bestimmte.

Von 1967 bis 1974 hat die Stadtbau-GmbH die Altstadtsanierung alleine getragen. Privatsanierungen gab es praktisch damals noch nicht. Auch in der Folgezeit hat die Stadtbau-GmbH durch zahlreiche Althaussanierungen als Bauherr und als Betreuer die Altstadtsanierung entscheidend mitbeeinflußt und sich einen Namen weit über die Grenzen Regensburgs hinaus gemacht. Als besonders bekannte Sanierungen in den letzten Jahren sind die Erneuerung des südlichen Brückenkopfes der Steinernen Brücke - "Salzstadel" und "Amberger Stadel" – zu nennen. Zuletzt konnte mit der Fertigstellung des Objektes Fidelgasse/Rote-Löwen-Straße als bayernweit einziges Modell bewiesen werden, daß barrierefreies Bauen auch im Rahmen der Altstadtsanierung möglich ist.

Die Beauftragung der Stadtbau-GmbH mit der Erstellung des Sozialberichts für das Sanierungsgebiet "Westlich der Bachgasse" beweist ihre fachliche Kompetenz auch in diesem Bereich.

Neben den vielfältigen baulichen Aktivitäten war die Sorge um die von der Sanierung betroffenen Haushalte für die Stadtbau-GmbH immer ein besonderes Anliegen. So errichtete die Stadtbau-GmbH bereits Ende der 50er Jahre erste Ersatzwohnungen für die Sanierungsbetroffenen. Auch heute ist die Vorbereitung und insbesondere der Vollzug der Sozialplanung ein Schwerpunkt der Tätigkeit des Sanierungsträgers im Rahmen des bestehenden Vertrages mit der Stadt Regensburg.

2. Was ist Sozialplanung im Rahmen der Stadtsanierung?

Die Erarbeitung und der Vollzug des Sozialplanes ist gesetzliche Vorgabe bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Die Aufstellung des Sozialplanes ist Teil der vorbereitenden Untersuchungen.

Durch die vorbereitenden Untersuchungen vor der förmlichen Festlegung erhält die Stadt neben Hinweisen auf funktionelle und bauliche Mißstände auch Hinweise auf nachteilige Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden (§ 141 BauGB).

Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Sanierungsbetroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden (§ 137 BauGB).

Wirken sich Bebauungspläne oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die Gemeinde hat die Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern zu helfen, insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben; soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Gemeinde hier-

auf hinweisen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfe zu nutzen oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat die Gemeinde geeignete Maßnahmen zu prüfen (§ 180 BauGB Sozialplan).

Sanierung greift nicht nur in die baulichen Strukturen eines Gebäudes oder eines Quartiers ein, sondern hat auch im sozialen und kulturellen Leben eines Stadtteils häufig schwerwiegende Folgen. Nachbarschaften und Kontakte werden beeinträchtigt und sogar zerstört. Für ältere Menschen bedeutet die Sanierung eine besondere Belastung. In ihrer Umgebung ergeben sich über Jahre hinweg ständig Veränderungen. Gewerbetreibende werden verlagert, Hauseigentümer sehen sich nicht mehr in der Lage, den Sanierungsansprüchen nachzukommen und verkaufen ihre Häuser. Die Stadt ist verpflichtet, nach der förmlichen Festlegung den Sanierungsbertroffenen durch Sozialpläne zu helfen, nachteilige Auswirkungen der Sanierung zu mildern oder zu vermeiden.

3. Grundsätze der Stadt Regensburg zur Sozialplanung

Vor 1975 waren Sozialplanverfahren der zu sanierenden Häuser der Stadt bzw. der Stadtbau-GmbH nicht anhängig, da die betreffenden Häuser leer waren. Privatsanierungen gab es nicht. Bis 1977 wurden vereinzelt Sanierungen mit Sozialplanverfahren durchgeführt. In Ergänzung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Stadtrat 1977 Grundsätze zur Altstadtsanierung insbesondere auch für den Sozialplan beschlossen. Diese wurden im Rahmen vorbereitender Untersuchungen für weitere Sanierungsgebiete entsprechend fortgeschrieben und sind insoweit auch heute noch für die gesamte Sanierungsdurchführung in den bestehenden Gebieten gültig; wesentliche Vorgaben für den Vollzug der Sozialplanung sind dabei vor allem folgende Grundsätze:

 Der kleinteiligen Grundstücksstruktur und Besitzbindung der Hauseigentümer muß bei der Sanierungsdurchführung Rechnung getragen werden.
Freiwillige Sanierungsinitiativen sind besonders zu fördern.

- Der Bestand an Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ist zu wahren. Bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen darf die Existenz vorhandener Betriebe nicht gefährdet werden.
- Die Möglichkeit zum Verbleib sanierungsbetroffener Bewohner in der Altstadt bzw. im Quartiersgebiet ist sicherzustellen.
- Bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen ist dem Bedürfnis nach Information und Beteiligung der Betroffenen rechtzeitig und umfassend zu entsprechen.
- Bei der Beschaffung von Ersatzwohnraum sollen bestehende soziale Bindungen erhalten bleiben.
- Einer besonderen Betreuung bedürfen dabei insbesondere ältere Sanierungsbetroffene.
- Die Stadt stellt Dienste für die Sozialplanung zur Verfügung. Diese sind u.a.:
 - a) Sanierungsstelle:

Die Sanierungsstelle (Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen) betreut die Sanierungswilligen und die Sanierungsbetroffenen. Sie koordiniert die Vollzugsaufgaben innerhalb der gesamten Stadtverwaltung.

b) Beratungsstelle:

Die Stadt hat zusammen mit der Stadtbau-GmbH im Sanierungsgebiet eine Beratungsstelle für die Sanierungswilligen und die Sanierungsbetroffenen eingerichtet. Die Beratungen finden im Sanierungsbüro der Stadtbau-GmbH statt. (Zur Zeit wird regelmäßig jeden Donnerstag zwischen 15.00 und 17.30 Uhr durch je eine/n Mitarbeiter/in der Stadtbau-GmbH und des Amtes für Städtebauförderung und Wohnungswesen eine Sprechstunde abgehalten.) Alle Betroffenen und Interessenten haben jedoch darüber hinaus die Möglichkeit, sich jederzeit unmittelbar an die Mitarbeiter der Sanierungsstelle zu wenden.

c) Stadtbau-GmbH:

Die Stadt hat die Stadtbau-GmbH in einem Rahmenvertrag als Sanierungsträger bestellt. Der Sanierungsträger wirkt bei der Erstellung und Fortschreibung des Sozialplanes mit. Ihm obliegt auch die fortlaufende Beratung der Betroffenen mit dem Ziel, die Bereitschaft zur Mitarbeit zu wecken und zu fördern sowie nachteilige Auswirkungen der Sanierung zu vermei-

den und zu mildern. Der Sanierungsträger ist nach Abschluß entsprechender Verträge verpflichtet, bau- und modernisierungswillige Eigentümer bei der Durchführung von Maßnahmen zu betreuen.

Die in den folgenden Sozialberichten zu den Sanierungsgebieten "Roter-Lilien-Winkel", "Westnerwacht" und "Westlich der Bachgasse" enthaltenen Empfehlungen zum Sozialplan wurden berücksichtigt.

4. Praktischer Vollzug der Sozialplanung

Vorgaben und Grundsätze zum Vollzug eines Sozialplanes haben für die Betroffenen nur dann Sinn und Wert, wenn es gelingt, diese in der täglichen Praxis mit Leben zu erfüllen. Deshalb

- ist gemeinsam mit der Stadt ein Sanierungsbüro eingerichtet. Es befindet sich im Sanierungsgebiet I – Donauwacht (Engelburgergasse 11) und somit mitten in der Altstadt. Darin finden die Beratung von Hauseigentümern, Mietern und Pächtern statt. Sanierungsführungen werden darin vorbereitet und begonnen sowie Öffentlichkeitsarbeit betrieben.
- wurde zur Hilfestellung für sanierungsbetroffene Mieter/innen von der Stadtbau-GmbH als Sanierungsträger der Stadt Regensburg in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen ein entsprechendes Faltblatt herausgegeben. Die Hilfesuchenden erfahren hier Antworten zu folgenden Fragen/Themen:

Warum wird saniert?

Wer ist sanierungsbetroffen?

Kündigung wegen Sanierung.

Wer sind Gesprächspartner in Sanierungsfragen?

Hilfsangebote für sanierungsbetroffene Mieter.

 werden bei allen anstehenden Einzelsanierungen frühzeitig Bewohnerversammlungen gemeinsam mit Hauseigentümern bzw. Investoren durchgeführt.

Währenddessen ist es möglich, erste Kontakte mit den Bewohnern aufzunehmen, Ängste abzubauen, Informationen zur anstehenden Sanierung und zu möglichen Hilfen zu geben. Bei diesen Bewohnerversammlungen werden den Sanierungsbetroffenen, neben eingehenden Informationen über das sogenannte Sozialplanverfahren, all diejenigen Personen vorgestellt, mit denen sie es im Zusammenhang mit der Sanierung zu tun haben werden. Das Bestreben ist hierbei, den Personenkreis so klein wie möglich zu halten, um Verwirrungen vorzubeugen.

Die Bewohnerversammlungen finden in der Regel im Sanierungsbüro statt.

Es soll weitgehendst vermieden werden, den Betroffenen einen zwingenden Sanierungsbeginn zu nennen, um jeglichen Zeitdruck bei der Räumung zu vermeiden. Es ist anzumerken, daß es bisher in keinem Fall möglich war, während des Ablaufes der Sanierungsarbeiten die Wohnung weiterhin zu nutzen, so daß eine Umsetzung unumgänglich ist. Der überwiegende Teil der Sanierungsbetroffenen möchte im gewohnten Wohnviertel wohnen bleiben.

werden anschließend Einzelgespräche mit allen Betroffenen geführt.

Hierin wird Grundlagenarbeit betrieben. Der Einzelsozialplan wird besprochen, künftige Wohnungswünsche und finanzielle Möglichkeiten und sonstige Hilfen erörtert. Desweiteren erhält der Betroffene Informationen über Wohngeld, Rentenanträge etc.

Ein ähnliches Prozedere wird bei Gewerbetreibenden und Vereinen durchgeführt. Bei den Gewerbetreibenden kommt oftmals noch die existentielle Problematik hinsichtlich der Weiterführung des Gewerbes hinzu. Im gesetzteren Alter des Gewerbetreibenden wird sehr oft die Frage gestellt, ob das nicht ein Zeichen zum Aufhören wäre, da der Standort nicht mehr aufrecht erhalten werden kann und eine Neueinführung in einem anderen Wohngebiet erfolgen muß.

- werden den betroffenen Haushalten auf sie zugeschnittene Wohnungsangebote unterbreitet.
- wird erforderlichenfalls der Umzug in die neue Wohnung organisiert, einschließlich einer entsprechenden Nachbetreuung in der neuen Wohnung.

Über Information, Beschaffung einer neuen Wohnung und persönlicher Betreuung hinaus ist es ein wesentlicher Grundsatz der praktischen Sozialplanung, daß den sanierungsbetroffenen Haushalten und Gewerbetreibenden finanzielle Belastungen und

Härten ausgeglichen werden sollen. Dazu gehören insbesondere:

- Umzugskosten einschließlich Nebenkosten, wie z. B.: Kosten der Spedition.
- Kosten umzugsbedingter Neuanschaffungen, wie z. B.:

Gardinen

Sollte infolge des Wohnungswechsels eine Änderung oder Neuanschaffung von Gardinen notwendig sein, so können die entstehenden Kosten ganz oder teilsweise übernommen werden. Dies kann der Fall sein, wenn in der neuen Wohnung die Fenster größer oder deren Anzahl höher ist.

Maler- und Tapezierarbeiten

Wurde die bisherige Wohnung innerhalb der letzten zwei Jahre tapeziert oder ausgemalt und/oder sind in der neuen Wohnung Maler- und Tapezierarbeiten notwendig, so werden die entstehenden Kosten nach der Lage des Einzelfalles bezuschußt.

Sollten infolge des sanierungsbedingten Wohnungswechsels bestimmte Einrichtungsgegenstände (z. B. Einbauschränke, Öfen, Lampen, selbsteingebaute Duschen und Bäder oder ähnliches) nicht mehr verwendet werden können, so sind finanzielle Entschädigungen möglich. Die Höhe der Entschädigung hängt vom Zeitwert der abzulösenden Gegenstände ab.

Telefonanschluß

Wenn ein Telefonanschluß in der alten Wohnung vorhanden war, so werden die Kosten für die Installation in der neuen Wohnung übernommen.

Fernseh- und Rundfunkantenne

Durch den Umzug bedingte Kosten des Ab- und Wiederaufbaus von Antennen werden ersetzt. Entsprechendes gilt für nicht mehr verwendbare Fernseh- oder Rundfunkanschlußkabel.

 wird zur Beschaffung einer Ersatzwohnung die Hilfe eines Maklers notwendig, so werden auch die hierfür entstehenden Kosten übernommen.

Diese aufgezeigten Hilfen werden natürlich auch bei einer Inanspruchnahme eines möglichen Rückzuges erneut gewährt. Grundlage hierfür ist, ebenso wie beim Sanierungsbeginn, ein jeweiliger sogenannter Ordnungsmaßnahmenvertrag zwischen der Stadt Regensburg und dem sanierungswilligen Hauseigentümer.

Bei Baumaßnahmen der Stadtbau-GmbH werden bis zum Auszug des letzten Mieters keinerlei technische Arbeiten oder Untersuchungen etc. in dem zu sanierenden Gebäude vorgenommen, da die Erfahrung zeigt, daß sich jeder Sanierungsbetroffene massiv unter Druck gesetzt fühlt, wenn solche Arbeiten begonnen werden, als deren Folge es unvermeidlich ist, daß immer wieder z. B. der Strom ausfällt oder das Wasser nicht mehr läuft.

Sehen die Sanierungsbetroffenen plötzlich vor ihren Wohnungen bzw. Betrieben eine beginnende Baustelle, dann ist in der Regel ein kooperatives Gespräch und eine gemeinsame Lösung von Problemen nicht mehr möglich. Bislang wurde in Regensburg auf die Anwendung von rechtlichen Zwangsmitteln durch die Stadt bzw. Stadtbau-GmbH vollständig verzichtet.

Dies ist von entscheidender Bedeutung. Keiner der Sanierungsbetroffenen soll den Eindruck erhalten, daß er aus seiner bisherigen Wohnung oder seinem Betrieb möglichst schnell "hinaussaniert" werden soll.

Die Bereitstellung eines Sozialplanes ist ein wichtiges Instrument zur Sicherung des Zieles, alte Bausubstanz zu sanieren und die Wohnungen technischen und hygienischen Anfordernissen entsprechend zu sanieren. Die Sanierung würde in Regensburg bei weitem nicht dieses Stadium erreicht haben, wenn ohne entsprechende finanzielle Hilfen hätte operiert werden müssen.

5. Statistik

Eine Umsetzung von Betrieben war in der Vergangenheit relativ selten erforderlich. Die überwiegende Mehrheit der Sanierungsbetroffenen sind Mieterhaushalte, mit durchschnittlich 25 Haushalten jährlich in den vergangenen zwei Jahrzehnten. Davon

- wählten rund 70% der Haushalte wieder eine Wohnung in der Altstadt.
- erhielten 80% die Ersatzwohnung durch Vermittlung von Stadt und Stadtbau-GmbH.
- haben sich über 65% aller Betroffenen voll auf die Wohnungsvermittlung von Stadt und Stadtbau-GmbH verlassen.

Nach eigenen Angaben der Betroffenen

- haben 75% keine finanzielle Einschränkungen nach Bezug der Ersatzwohnung.
- haben 80% ebensoviele soziale Kontakte in der neuen Umgebung wie vorher.
- sind 85% mit der Betreuung durch Stadt und Stadtbau-GmbH zufrieden.
- halten 85% die finanzielle Abwicklung des Sozialplanes für korrekt.

Die genannten Daten stammen teilweise aus einer Umfrage, die zwar schon einige Jahre zurückliegt. Sie haben aber nach wie vor ihre Gültigkeit.

6. Resümee

Die Sozialplanung ist substantieller Bestandteil der Altstadtsanierung. Sie ist Vorgabe und Voraussetzung für die Erneuerung der Häuser selbst.

Die langjährige gemeinsame Sozialplanung von Stadt und Stadtbau-GmbH war erfolgreich. Nicht zuletzt das genannte Umfrageergebnis ist hierfür Beleg. Im übrigen hätte eine Altstadtsanierung mit Vertreibung der angestammten Bevölkerung längst zu nicht überbrückbaren sozialen Spannungen geführt.

Die Regensburger Altstadtsanierung erfolgte seit Jahrzehnten überwiegend im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Die damit verbundenen Mietpreisund Belegungsbindungen waren wesentliche Voraussetzungen der erfolgreichen Sozialplanung.

Dies gilt allerdings nicht mehr seit Beginn der neunziger Jahre. Zunehmend werden heute Sanierungen mit gleichzeitiger Aufteilung der Häuser in Eigentumswohnungen durchgeführt. Die Nachfrage nach Fördermitteln ist entsprechen seltener geworden.

Bislang war es noch möglich, durch Rückgriff auf vorhandene Sozialwohnungen Härten abzubiegen. Dies wird jedoch in Zukunft zunehmend schwieriger. Die Stadtbau-GmbH wird hier gemeinsam mit der Stadt alles tun, um auch in Zukunft sanierungsbetroffene Haushalte zu betreuen und zu schützen.

7. Stadtbau-GmbH Stiftung

Durchaus im Sinne der Grundsätze des Sozialplanes (Hilfen für ältere Altstadtbewohner, um in ihren Wohnquartieren zu verbleiben) war die durch die

Stadtbau-GmbH 1981 aus Anlaß ihres 60jährigen Firmenjubiläums und auf Initiative des damaligen Geschäftsführers, Herrn Direktor Rudolf Winkler, aufgerufene Spendenaktion für wohltätige Zwecke.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27. Februar 1986 die Verwendung der Spendenmittel zum Zwecke der Gründung einer nicht-rechtsfähigen Stiftung beschlossen. Das Grundstockvermögen beträgt DM 200000,–. Die Zuwendungen an Bedürftige erfolgen aus dem Ertrag des Grundstockvermögens.

Zweck der Stiftungszuwendung ist es, älteren Mitbürgern den Verbleib und die Selbstversorgung in einer eigenen Wohnung auch im hohen Alter zu ermöglichen und zu erleichtern. Hierbei wurde nicht nur an die Gruppe pflegebedürftiger alter Menschen, sondern auch an die viel größere Gruppe alter Menschen, die ihre Lebensführung selbst bestimmen können, gedacht. Den Zeitraum dieser selbstbestimmten Lebensführung zu verlängern, war und ist ein Ziel der Stiftung. Nach allem, was über die Wohnwünsche älterer Menschen bekannt ist, wollen sie möglichst lange in der vertrauten Umgebung wohnen bleiben. Erfahrungsgemäß ist ein großer Teil durchaus in der Lage, diesen Wohnwunsch zu verwirklichen. Dort, wo die eigene Leistungsfähigkeit und die Sozialhilfe nicht ausreichen, um Härten und Notfälle zu lindern oder ihnen abzuhelfen, soll nach dem Willen des Stiftungsbeirates aus Mitteln der Stiftung geholfen werden. Ursprünglich insbesondere auf die Mieter des Anwesens Am Schulbergl 5 beschränkt, wurde der Personenkreis mit Änderung der Satzung vom 6. April 1988 auf Bedürftige, die in der Altstadt von Regensburg in Häusern wohnen, die sich entwéder im Eigentum der Stadtbau-GmbH selbst oder der Stadt Regensburg befinden und von der Stadtbau-GmbH verwaltet werden, ausgedehnt.

Die Beschränkung auf die Altstadt hat ihre Begründung in der Zielsetzung der Stadtentwicklung, wonach die gemischte Nutzung und insbesondere die überkommene Sozialstruktur in den Wohnquartieren der Altstadt zu erhalten und zu fördern ist.

Durch ihre Arbeit im Hintergrund, durch persönlichen Kontakt, will die Stiftung den Seniorinnen und Senioren auch in der Zukunft nicht das Gefühl vermittelt, Almosenempfänger zu sein.