

Denkmalschutz ist Pflicht, der Sozialplan oft nur die Kür

Die Praxis der Altstadtsanierung hat sich seit 1995 schleichend gewandelt

Die Stadt hat zu Beginn der 70er Jahre ein gezieltes Fördermodell entwickelt. Dieses besteht aus einer Primärförderung des sozialen Wohnungsbaues und ergänzenden Subsidiärmitteln der Städtebauförderung.

Das Modell garantierte privaten Bauherren eine ausgewogene, sich aus den künftigen Mieteinnahmen selbst tragende Gesamtfinanzierung. Hinzu kamen die Vorteile der erhöhten Steuerabschreibungen. Die Stadt hatte den Vorteil langfristig festgeschriebener Sozialmieten und Belegungsrechte. Bis Ende der 80er Jahre entstanden so in der Altstadt über 730 öffentlich geförderte Wohnungen.

In den späten 90er Jahren beginnt das Zeitalter der Bauträger, die aufgrund verstärkter Steuerabschreibungen den Denkmalschutz entdeckt haben. Das Sanierungsmodell frei finanzierter Eigentumswohnungen bedingt zwangsläufig eine Änderung der bisherigen Bewohnerstruktur.

Dieses Sanierungsmodell lässt überwiegend kleinere 2- oder 3-Zimmerwohnungen entstehen. So geht familiengerechter Wohnraum auf Dauer in der Altstadt verloren, obwohl die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen hier vorhanden wären.

Ein angestammter Hausbesitzer ist kaum mehr darunter. Vor allem die Stadtbau GmbH als 100prozentige Tochter der Stadt, schleicht sich aus der Verantwortung, nach ihrem Rahmenvertrag mit der Stadt von 1977 maßgeblich an der Sanierung der Altstadt mitzuwirken.

Eine öffentliche Förderung beschränkt sich bei diesen Sanierungen nunmehr auf die notwendige Wohnumfeldverbesserung. Geblieben ist auch die entsprechende Betreuung der betroffenen Mieter durch die Stadt.

Immer noch steht ein umfangreicher Bestand an Sozialwohnungen zur Verfügung, der gekündigten Mietern meist ein Verbleiben im gewohnten Viertel ermöglichte.

Von 1995 bis 2010 hat sich der Bestand inzwischen auf 627 Einheiten verringert. Das Sanierungsmodell der privaten Investoren beschränkt sich nunmehr darauf, denkmalgeschützte Objekte aufzukaufen, die Sanierung mit erheblichen Steuervergünstigungen durchzuführen und diese anschließend als umgewandelte Eigentumswohnungen zu verkaufen.

Der Begriff der Gentrifizierung beschreibt eine in vielen Großstädten zu beobachtende Veränderung einzelner Stadtgebiete, in denen durch den Zuzug einkommensstärkerer Haushalte die einkommensschwächeren verdrängt werden.

Bereits 1995 warnten die damaligen Leiter des Amtes für Wohnungswesen und Städtebauförderung, Siegfried Körmer und Walter Schultheiß, wie wichtig für die Zukunft der Altstadt neue Sanierungsstrategien sein werden.

Auflagen der Denkmalpfleger sind zwingend, um die Steuervergünstigungen zu erhalten, Auflagen des Sozialplanes werden oftmals umgangen. Sanierungsbetroffene werden gekündigt oder anderweitig unter Druck gesetzt. Nach der Sanierung des Anwesens sind die Bewohner verschwunden. Man spricht dann von einer Änderung der Bewohnerstruktur.