



Gemeinsam Lösungen für die Zukunft finden

DAGMAR OBERMEIER-KUNDEL

Wer freut sich nicht über den Anblick der renovierten Häuser in der Altstadt? Bei den Bewohnerinnen und Bewohnern, die zu günstigen Mietpreisen in altmodischen Wohnungen leben, löst eine bevorstehende Sanierung aber häufig Angst und die Sorge aus, die gewohnte Lebensmittel zu verlieren. Stefan Thiel vom Amt für Stadtentwicklung kümmert sich um Menschen, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten wohnen und von Sanierungsmaßnahmen betroffen sind.

Über 30 Jahre lang lebte Vera M. (Name von der Redaktion geändert) zufrieden in ihrer kleinen Altstadtwohnung. Um zur Toilette zu kommen, musste sie den Flur überqueren, das Öl für die Öfen musste

sie aus dem Keller in den zweiten Stock schleppen und bei frostigen Temperaturen zog es so durch die morschen Fenster, dass es in der Wohnung ohne Wolldecke nicht auszuhalten war. Vera M. hatte sich aber an diese Einschränkungen gewöhnt.

Die Wohnung lag zentral und die Miete war mehr als moderat. Deshalb erschütterte sie die Ankündigung, das Haus werde von einem Investor saniert. „Die Situation hat mir furchtbare Angst gemacht. Das war doch schließlich mein Zuhause“, schildert sie ihren ersten Schock.

Bei einer Bewohnerversammlung, die das Amt für Stadtentwicklung mit dem Sanierungsträger durchführte, lernte Vera M. Stefan Thiel kennen. Er nahm sich ihrer Befürchtungen an, beriet sie und begleitete sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung. „Ich hätte das allein einfach nicht geschafft.“ Heute lebt Vera M. in einer Zwei-Zimmer-Wohnung der Stadtbau GmbH am Rand der Altstadt. Sie hat einen kleinen Balkon, ein schönes modernes Bad und eine Zentralheizung, die

auch im Winter für wohlige Temperaturen sorgt. „Ich hätte nie gedacht, dass ich mich in der neuen Wohnung so wohl fühle“, erzählt sie zufrieden. „Der Herr Thiel kam mir damals vor wie ein Engel. Der sitzt wirklich am richtigen Platz.“

Sozialplanverfahren

Stefan Thiel ist kein Engel, sondern Sozialpädagoge beim Amt für Stadtentwicklung in der Abteilung Stadterneuerung und Wohnungswesen und geht einer Tätigkeit nach, die einen eher sperrigen Namen trägt: Er ist nämlich zuständig für die Durchführung von Sozialplanverfahren gemäß Baugesetzbuch. Damit kommt er der gesetzlich verankerten Verpflichtung nach, die negativen Auswirkungen von Sanierungen für die Betroffenen so weit wie möglich zu mildern oder gar zu vermeiden (siehe Infokasten).

Dazu gehört zunächst die Durchführung einer Bewohnerversammlung gemeinsam mit dem Investor. Thiel informiert dann über die Möglichkeiten, sich Grundbesitz, einen Wohnberechtigungsschein, Wohngeld oder eine Zusatzrente zu beschaffen. Er bietet auch stets persönliche Gespräche und die Begleitung zu Ämtern an. Dies wird gerne von älteren Menschen angenommen.

Sozialbeziehungen erhalten

„Einen alten Baum verpflanzt man nicht gerne“, hat Thiel schnell erkannt. Dabei ist es vordergründig egal, ob die bisherigen Wohnbedingungen gut oder schlecht waren. Gerade weil Neues zuerst einmal



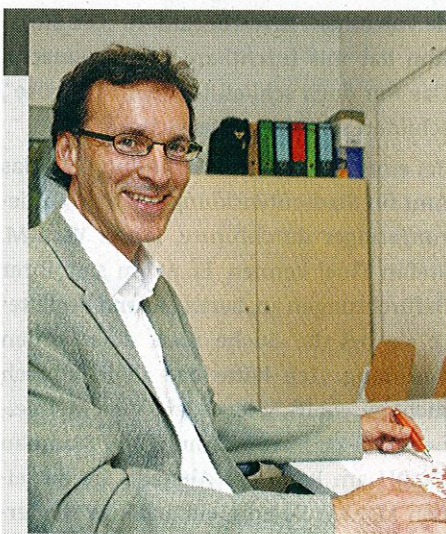
→ Nicht sanierte Wohnungen in der Altstadt bieten häufig wenig Komfort

Angst macht, ist es für viele Betroffene hilfreich, einen Ansprechpartner zu haben, der ihre Nöte ernst nimmt und ihnen bei Fragen und Problemen mit Rat und Tat zur Seite steht. Thiel hört sich die vorgetragenen Wünsche geduldig an und sucht dann - gemeinsam mit den Mietern - nach einer Lösung. Meist ist es in erster Linie wichtig, eine andere Wohnung in der Nähe der alten zu finden, damit vorhandene Sozialbeziehungen nicht verloren gehen.

Ein Problem zeichnet sich dabei allerdings ab, denn bei vielen der 400 privaten, mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen und der 260 Stadtbauwohnungen im Bereich der Altstadt läuft die

Sozialbindung in den kommenden Jahren ab. Sozialwohnungen im Altstadtbereich werden dann voraussichtlich knapp.

Dann können den Menschen aus Sanierungsgebieten möglicherweise nur mehr Wohnungen z. B. in Burgweinting, in der Humboldtstraße oder in Kumpfmühl angeboten werden. „Aber noch können wir den Mietern alternative Wohnungen in der Altstadt anbieten“, versichert Thiel, der die Tendenz, dass sich irgendwann einmal Menschen, die wenig verdienen, eine Altstadtwohnung nicht mehr leisten können, mit einer gewissen Sorge verfolgt. Es gebe Bestrebungen, diesem Trend entgegenzuwirken, versichert



Zur Person: Stefan Thiel

20 Jahre lang hat der Diplom-Pädagoge und Diplom-Sozialpädagoge Stefan Thiel beim Amt für Jugend und Familie gearbeitet. Damals moderierte er bei Trennung und Scheidung sowie in Sorgerechtsfällen. Nach seinem Wechsel zur Abteilung Stadterneuerung und Wohnungswesen beim Planungs- und Baureferat vor etwa zwei Jahren kann Thiel diese Fähigkeit, zwischen Parteien mit unterschiedlichen Interessen zu vermitteln, jetzt einbringen, wenn er ein Sozialplanverfahren durchführt.

Seinen Wechsel hat der gebürtige Regensburger nie bereut: „Es ist einfach etwas Schönes, wenn man an der baulichen Entwicklung seiner Heimatstadt teilhaben kann und wenn man gleichzeitig dazu beitragen kann, dass auch der soziale Aspekt berücksichtigt wird“, fasst er seine Tätigkeit zusammen.

Er liebt es, Kontakt zu Menschen zu haben, gemeinsam Lösungen zu finden und Menschen bei der zukünftigen Planung ihres Lebens zu unterstützen.

Zur Sache: Sozialplanverfahren

Jede Sanierung innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes soll nach Möglichkeit so durchgeführt werden, dass negative Auswirkungen für die Bewohner und für die Gewerbetreibenden vermieden bzw. gemildert werden. Dazu ist ein sogenanntes Sozialplanverfahren durchzuführen.

Zu unterscheiden sind dabei Gebietssozialplan und Einzelsozialplan.

Der Gebietssozialplan ist im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet zu erstellen. Er ent-

hält Planungen der zukünftigen sozialen Funktion und der Aufgaben des Sanierungsgebietes, wie beispielsweise Sozialstruktur, Gewerbestruktur, Wohnungsangebot, Infrastruktur.

Der Einzelsozialplan muss für jeden Betroffenen innerhalb des Anwesens, das saniert werden soll, erarbeitet werden. Er muss aufzeigen, auf welche Weise Sanierungsfolgen gemildert werden können, die für die Mieter nachteilig sind, wie beispielsweise die Unterstützung bei der Beschaffung von Ersatzwohnraum und die Beratung über Sozialleistungen.

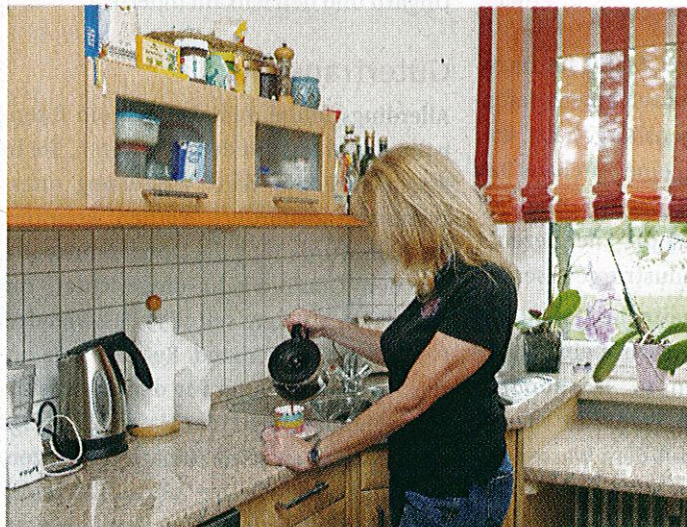
er, jedoch sei hierbei besonders die Politik gefordert.

Umzugsorganisation

Stefan Thiel lässt die Menschen, die er berät, auch dann nicht allein, wenn eine passende und finanzierbare Wohnung gefunden ist. Er kümmert sich, wenn notwendig, um die Organisation des Umzugs, der bis vor kurzem aus Städtebauförderungsmitteln,

im Wesentlichen durch die Regierung der Oberpfalz, finanziert wurde.

Die meisten seiner Klienten freuen sich spätestens dann, wenn sie sich in ihren neuen vier Wänden häuslich eingerichtet haben, über den besseren Komfort und nehmen die meist etwas höhere Miete dafür gerne in Kauf. Nur wenige wollen danach wieder zurück in ihre ehemalige Wohnung.



→ Nur wenige Mieter wollen nach dem Umzug wieder zurück in ihre ehemalige Wohnung

"bei'uns" Nov. 2010