

Arbeitsgemeinschaft Sozialplanung (ARGE – Sozialplanung)

Beteiligte: Arbeitsgemeinschaft UmbauStadt GbR, Brauhausgasse 17, 99423 Weimar,  
Prof. Dr. Rainer Dilcher und Dipl.-Sozialarbeiter Peter Straß

Universitätsstadt Gießen

Der Magistrat

Stadtplanungsamt

## **Zusammenfassender Vorbericht zur Sozialplanzielsetzung für eine Entmietung des Personalwohnhauses Aulweg 126**

Ermittlung der sozialen Belange gemäß §1 Abs. 6 Nr.3

zum Bebauungsplan Nr. GI 04/ 23

Gebiet: „Seltersberg III“

Medizinisches Forschungszentrum

# Inhalt

Einleitung .....	3
A. Darstellung des vorgefundenen Sachverhalts (beruhend auf den Auskünften und Erörterungen mit den Betroffenen).....	5
1. Situationsanalyse.....	5
1.1 Ziele der Situationsanalyse.....	5
1.2 Vorgehensweise bei der Analyse der Sozialbelange.....	5
1.3 Ergebnisse der Analyse auf der Grundlage der Gespräche mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und des Erhebungsbogenrücklaufs .....	13
1.3.1 Haushalte.....	13
1.3.2 Wohnen.....	14
1.3.3 Stärken und Schwächen.....	14
1.3.4 Vorhandensein besonderer Lebenslagen.....	15
1.3.5 Freie Ergänzungen durch die Befragten.....	15
B. Darstellung der in Betracht kommenden Maßnahmen als Ergebnis der „Prüfungen“ des Möglichen.....	16
C. Darstellung der (realistischen) Möglichkeiten der Verwirklichung der Maßnahme.....	17

## **Einleitung**

Die Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. GI 04/ 23 geben Raum für bauliche Maßnahmen, die sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen auswirken.

Aus diesem Grund wurden von der Stadt Gießen, unter Einschaltung der Arbeitsgemeinschaft Sozialplanung, Vorstellungen entwickelt und mit den Betroffenen erörtert, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden und gemildert werden könnten.

Zur Situation:

Auf dem Gelände, auf das sich der Bebauungsplan Nr. GI 04/23 Seltersberg III bezieht, stehen mehrere Gebäude. Durch bauliche Maßnahmen, die der Bebauungsplan eröffnet, sind vor allem die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohngebäudes Aulweg 126 betroffen.

Der Bebauungsplan Nr. GI 04/ 23 wirkt sich, zumindest langfristig, nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dem Gebiet wohnenden Menschen aus. Bei einem Abriss des Wohngebäudes müssen die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner ihre bisherige Wohnung aufgeben und eine neue Wohnung beziehen. Dies bedeutet eine erhebliche Belastung für die betroffenen Mieter. Nachteilige Auswirkungen sollen laut BBauG § 180 möglichst vermieden oder gemildert werden. Auf der dargestellten Grundlage wurde von den beauftragten Sozialplanern Gespräche mit den Betroffenen geführt. Um die Betroffenen zu informieren, um die soziale Situation der Bewohnerschaft zu ermitteln und um mit den Bewohnerinnen und Bewohnern Lösungsmöglichkeiten zu erörtern.

Terminliste der Kontakte zur Vorbereitung einer Sozialplanung:

- **11.11.2009** Vorbesprechung:  
Stadt Gießen und die ARGE- Sozialplanung.
- **31.05.2010** Info-Veranstaltung:  
Stadt Gießen, Mieter des Aulweg 126 und die ARGE – Sozialplanung.
- **07.06.2010** Bewohnergespräch:  
Vertreter der Bewohnerschaft und die ARGE – Sozialplanung.
- **20.06.2010** Bewohnergespräch:  
Bewohnerinnen und Bewohner des Aulweg 126 und die ARGE – Sozialplanung.
- **02.07.2010** Beratungsgespräch:  
Stadt Gießen, die Wohnbau Gießen und die ARGE - Sozialplanung
- **20.07.2010** Bewohnergespräch:  
Vertreter der Bewohnerschaft und die ARGE – Sozialplanung.
- **26.07.2010** Informationsgespräch:  
Stadt Gießen und die ARGE – Sozialplanung.
- **28.07.2010** Stellungnahme der Bewohnervertreter hinsichtlich der Haltung der  
Bewohnerschaft zur Durchführung einer Sozialplanung.

## **A. Darstellung des vorgefundenen Sachverhalts (beruhend auf den Auskünften und Erörterungen mit den Betroffenen)**

### **1. Situationsanalyse**

Die Ergebnisse einer Erhebung oder Untersuchung hängen sowohl von den gesteckten Zielen als auch von der Vorgehensweise bei der Erhebung ab. Aus diesem Grund wurde die Situationsanalyse in drei Unterkapitel gegliedert, welche die Aspekte „Ziele“, „Vorgehensweise“ und „Ergebnisse“ darlegen.

#### **1.1 Ziele der Situationsanalyse**

Grundlage der Situationsanalyse ist der Auftrag der Stadt Gießen eine Sozialplanung für den Bebauungsplan Nr. GI 04/23 orientiert an den §§ 180 – 186 BauGB zu erstellen.

Ziel der Situationsanalyse ist es, einen allgemeinen Einblick in die soziale Situation der Mieterschaft des Wohngebäudes im Aulweg 126 vermitteln, um zu einer Abschätzung von Härten und Nachteilen für Mieterinnen und Mieter im Falle eines Umzugs zu kommen, die im Rahmen eines Sozialplans aufgefangen werden sollen. Die Grundlage der vorgelegten Analyse bilden drei Gespräche mit Bewohnerinnen und Bewohnern des Anwesens Aulweg 126. Bei der Organisation der Treffen und der Erhebung der erforderlichen Informationen wurden die Auftragnehmer in dankenswerter Weise von den Sprechern der Mieterinnen und Mieter unterstützt.

#### **1.2 Vorgehensweise bei der Analyse der Sozialbelange**

Anlässlich der Info-Veranstaltung der Stadt Gießen am 31.05.2010 fanden erste Kontakte und Absprachen mit den Mietern und Mieterinnen des Wohngebäudes Aulweg 126 statt. Bei dieser Gelegenheit wurde ein erster Gesprächstermin vereinbart.

Erste Gesprächsrunde der ARGE - Sozialplanung mit Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohngebäudes Aulweg 126

Auf Vermittlung der Stadt Gießen fand am 07.06.2010 eine erste Besprechung zwischen der ARGE - Sozialplanung und den Vertreterinnen und Vertretern der Bewohner des Wohnhauses Aulweg 126 statt.

Die Arbeitsgemeinschaft Sozialplanung stellt den anwesenden Bewohnerinnen und Bewohnern im Rahmen des Gesprächs den Auftrag und die geplante Vorgehensweise vor.

Im Verlauf des Gesprächs schildern die anwesenden Bewohnerinnen und Bewohner ihre bisherigen Erfahrungen mit Bautätigkeiten im Umfeld des Wohngebäudes.

Von den Vertreterinnen und Vertretern der Bewohnerschaft wird der Standpunkt, dass man *grundsätzlich* und das heißt: trotz möglicher langandauernder Belastungen im Zuge der durchzuführenden Baumaßnahmen, an der jetzigen Wohnung festhalten wolle, deutlich gemacht. Dennoch erkenne man, dass eine Situation eintreten könne, die eine Entmietung bzw. einen Umzug unumgänglich mache.

Als wichtiges Ergebnis hinsichtlich des weiteren Verfahrens erklärten die Vertreterinnen und Vertreter der Bewohnerschaft ihre Kooperationsbereitschaft bei der Schaffung der Voraussetzungen für eine künftige Sozialplanung. Zwischen der ARGE – Sozialplanung und den Mietervertretern konnte auf dieser Grundlage vereinbart werden, dass die ARGE - Sozialplanung den Entwurf eines Erhebungsbogens erstellt und gemeinsam mit Bewohnerinnen und Bewohnern bei dem nächsten Treffen abstimmt.

Ziel der Erhebung soll sein, die soziale Situation der Mieterschaft deutlich zu machen, die Stärken und Schwächen der Wohnsituation zu klären und die Wünsche und Forderungen der Mieterinnen und Mieter im Falle eines Umzugs zu ermitteln.

Darüber hinaus wurde für die nächste Gesprächsrunde vereinbart, dass die ARGE - Sozialplanung die Bewohnerinnen und Bewohner des Aulwegs 126 über Möglichkeiten zur Vermeidung von Nachteilen im Zuge eines Sozialplans anhand eigener Recherchen informiert.

Zweite Gesprächsrunde der ARGE - Sozialplanung mit Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohngebäudes Aulweg 126 am 22.06.2010

Die vereinbarte zweite Gesprächsrunde fand unter Beteiligung von 10 Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohnhauses im Aulweg 126 statt.

Zunächst wird von Seiten der Bewohnerinnen und Bewohner eine Reihe von Fragen zu den geplanten Baumaßnahmen, zu Sinn und Zweck einer Sozialplanung und vor allem zur bestehenden Entscheidungslage über Baualternativen und Zeitplanungen an die ARGE - Sozialplanung gerichtet, die zum Teil beantwortet werden konnten und zum Teil auf eine Liste zur weiteren Abklärung aufgenommen wurden.

Im nächsten Schritt wird den Bewohnerinnen und Bewohnern – wie zuvor vereinbart - der Entwurf eines Erhebungsbogens vorgestellt. Nach einer Lektürepause meldeten die Anwesenden zurück, dass der Entwurf in der Form, in der er vorgelegt worden war, ohne Änderungen verwendet werden könne. Da keine Veränderungen des Entwurfs erforderlich waren und die Erhebungsbögen in einer ausreichenden Anzahl von Exemplaren vorlagen, wird vereinbart, dass die Anwesenden einen Bogen mitnehmen, ausfüllen und an die ARGE - Sozialplanung per Post versenden. Um die Anonymität der Mitteilungen abzusichern, wird weiter vereinbart, dass die ausgefüllten Bögen von der ARGE - Sozialplanung nicht weitergegeben werden dürfen. Die Verwendung der Information ausschließlich zum angegebenen Zweck wurde auf dem Erhebungsbogen selbst garantiert. Darüber hinaus wird vereinbart, dass die ARGE Sozialplanung den Bewohnerinnen und Bewohnern bereits frankierte Kuverts zur Verfügung stellt, die direkt an Prof. Dr. Dilcher adressiert sind.

Herr Mühlhans erklärt sich dankenswerter Weise bereit, die Bögen an die nicht bei der Besprechung anwesenden Bewohnerinnen und Bewohner weiterzuleiten, desgleichen die frankierten Kuverts, die von der ARGE - Sozialplanung zur Verfügung gestellt werden.

Die Erhebungsbögen wurden den Vertretern der Bewohnerschaft innerhalb einer Woche durch die ARGE – Sozialplanung zugesendet.

Die Merkmale und Fragen, die der Erhebungsbogen enthielt, lauteten wie folgt:

Geschlecht:

Alter:

Beruf:

Beschäftigungsstatus (Berufstätig, Arbeitssuchend):

Ort der Ausübung des Berufs:

Mobilität (PKW vorhanden?):

Wie viele Kinder leben im Haushalt?

Alter der Kinder:

Wohndauer im Aulweg 126. Bitte geben Sie das Jahr des Einzugs an:

In welchem Stockwerk liegt Ihre Wohnung?

Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohnung?

Wie viele Zimmer hat ihre Wohnung (Anzahl)?

Welche weiteren Räume hat Ihre Wohnung?

Verfügt Ihre Wohnung über einen Balkon?

Ist Ihrer Wohnung ein Garagenstellplatz zugeordnet?

Bietet das Haus weitere Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Keller, Garten...)? Bitte nennen Sie diese Nutzungsmöglichkeiten.

Welche Kosten entstehen Ihnen für die Wohnung?

Kaltmiete:

Heizkosten:

Nebenkosten:

Nennen Sie bitte Stärken (z.B.: Nähe zu Erholungsgebieten, Betreuungseinrichtungen für Kinder, Freizeiteinrichtungen, kurzer Weg zum Arbeitsplatz, soziale Kontakte im Haus...)

Nennen Sie bitte Schwächen (z.B.: Bauliche Mängel, Verkehrslärm, hohe Nebenkosten, schlechte Anbindung an Versorgung mit dem täglichen Bedarf...)

Bitte stellen Sie sich vor, dass für Sie ein Umzug auf Grund der baulichen Maßnahmen unvermeidlich bevorstünde. Was würden Sie von der Stadt Gießen an Unterstützung / Entschädigung erwarten?

Bitte geben Sie im folgenden Feld an, was Ihnen über die bereits gemachten Ausführungen hinaus, wichtig ist.

Die Bewohnerinnen und Bewohner wurden gebeten innerhalb einer Woche den Bogen auszufüllen und der ARGE - zuzusenden. Der Rücklauf erfolgte innerhalb der folgenden 14 Tage.



Am 02.07.2010 nehmen die Sozialplaner an einem Beratungsgespräch mit der Wohnbau Gießen teil, das vom Planungsamt organisiert worden war. Thema ist der Austausch von Erfahrungen, die bei der Entmietung von Wohngebäuden gemacht wurden. Einige Inhalte dieses Gesprächs sollten auch die Gespräche mit den Bewohnerinnen und Bewohner des Aulwegs anreichern. Hier sind insbesondere Informationen über den Wohnungsbestand und das Wohnungsmanagement der Wohnbau Gießen zu nennen. Außerdem konnten Aussagen der Wohnungsbaugesellschaft über Erfahrungen bei Entmietungen und damit verbundenen Maßnahmen zu Vermeidung von Nachteilen eine Vorstellung von den Möglichkeiten einer Sozialplanung für den Seltersberg III vermitteln.

Dritte Gesprächsrunde der ARGE - Sozialplanung mit Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohngebäudes Aulweg 126 am 20.07.2010.

Die dritte Gesprächsrunde hatte die Aufgabe, den Bewohnerinnen und Bewohnern eine erste Rückmeldung zu den Ergebnissen des Erhebungsbogens zu geben und auf dieser Grundlage die Erwartungen der Bewohnerinnen und Bewohner an den Sozialplan zu konkretisieren. Dabei bestand das übergeordnete Ziel darin, Vereinbarungen über Entschädigungsgrundsätze zu treffen, die in einem geplanten Gespräch zwischen der Stadt Gießen und den Bewohnerinnen und Bewohnern als Grundlage für eine Vereinbarung als Bestandteil des Sozialplans dienen können.

Entgegen der Annahme der ARGE – Sozialplanung nahmen an dem Gespräch nur die Vertreter der Bewohnerinnen und Bewohner teil, da diese sich in der Zwischenzeit mit ihren Vertretern über ihre weitere Vorgehensweise abgestimmt hatten.

Das Gespräch beinhaltete folgende Aspekte:

1. Die Bewohnervertreter wurden über die Teilnahme der ARGE - Sozialplanung an einer Besprechung zwischen der Gießener Wohnungsbaugesellschaft und dem Stadtplanungsamt informiert. In diesem Zusammenhang wurden allgemeine Informationen über mögliche Angebote an Wohnungen im Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft, zur Umzugsthematik, zur Reparaturthematik hinsichtlich des Einsatzerfordernisses von Handwerkern im Rahmen eines Umzugs und allg. über die grundsätzliche Möglichkeit in freier Absprache über einen Bonus zu verhandeln, gegeben.

2. Den Bewohnervertretern wurde rückgemeldet, dass sich 10 von 13 Haushalten an der Befragung beteiligt haben. Außerdem wurde die unten angeführte Liste verteilt, welche die im Rahmen der Rückmeldungen angesprochenen Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner hinsichtlich eines möglichen Umzugs nach Grundsätzen zusammenfasst.

Von der ARGE – Sozialplanung wird folgende Liste verteilt, welche eine Zusammenfassung der Wünsche und Forderungen der Bewohnerinnen und Bewohner für den Fall eines Umzugs enthält:

**Wohnqualität:**

- Wohnraum in der jetzt vorhandenen Größe / ggf. etwas größer mit Balkon, Keller, Abstellraum
- Preisgünstige Miete (auf dem jetzigen Niveau)
- Mietpreis mindestens 5 Jahre fest
- Kurze Wege (Arbeit, Einkauf, Naherholung, Betreuungseinrichtung, Zentrum)
- Wohnungsnahe Garage
- SAT – TV, DSL – Verfügbarkeit
- Aktueller Energiestandard
- Gute Hausgemeinschaft, gute Nachbarschaft

**Umzugskosten:**

- Erstattung der Umzugskosten:
  - Umzugskartons und einer Umzugsfirma
  - Umzugsbedingte Beschädigungen
  - Renovierungskosten.
  - Handwerkerkosten für Aus- und Einbau
  - Einpacken und Auspacken der Kartons
  - Werbungskosten für die Wohnungssuche / Maklergebühren

**Sonstige umzugsbedingte Kosten:**

- Grundreinigung der neuen Wohnung
- Grundreinigung der Wohnung nach dem Auszug
- Übernahme der Kautions

**Abfindung, Bonus:**

- Allg. Abfindung
- Erstattung des Mietpreisunterschieds

**Realisierung einer Entschädigungspauschale, einer Abfindung bzw. eines Bonus, Modelle:**

A) Alle Mietparteien bekommen den gleichen Bonus

B) Der Bonus für die Mietparteien wird differenziert:

- Nach Wohndauer (z.B.: bis zu 5 Jahre, von 5 – 10 Jahre, über 10 Jahre)
- Nach Personenzahl
- Nach Wohnungsgröße
- Nach Mietvertragsstatus (befristet / unbefristet)
- ...

3. Im Rahmen der Diskussion der in den Erhebungsbögen ausgeführten Punkte machten die Bewohnervertreter deutlich, dass die Priorität der Mieterinnen und Mieter darin besteht, die bestehenden Wohnverhältnisse aufrechtzuerhalten. Auch die Möglichkeit einen Bonus auszuhandeln (dessen Höhe eine Verhandlungsergebnis zwischen der Stadt bzw. dem Geldgeber sein müsste) könne – nach Ansicht der Bewohnervertreter - den Verlust der jetzigen Wohnvorteile und Umstände, die mit einem Umzug verbunden wären, nicht ausgleichen. Man sehe hier keinen Verhandlungsspielraum. Vielmehr habe man sich anwaltlich abgesichert und gehe davon aus, dass die bestehenden unbefristeten Mietverträge auch gegenüber Kündigungsabsichten des Vermieters Bestand hätten. Dies zumal es zusätzliche Zusicherungen hinsichtlich der Verweildauer bei Abschluss der Verträge gebe und darüber hinaus die Zustimmung des Betriebsrates bei Kündigungen von unbefristeten Mietverhältnissen erforderlich sei. Da das Verweilen in den gegebenen Mietverhältnissen Priorität vor Verhandlungslösungen in Hinblick auf möglichen Entschädigungen im Falle eines Umzugs habe, wolle man notfalls diese Priorität auch im Rechtswege durchsetzen.

Auf dieser Grundlage wurde festgestellt: Dass die ARGE - Sozialplanung die bisherigen Ergebnisse der Befragung und Gespräche in ihrem Bericht niederlegen werde und diejenigen Passagen, welche auf Grundlage der Kooperation mit den Bewohnerinnen und Bewohner entstanden sind, den Mietervertretern zur Einsicht und gegebenenfalls zur Ergänzung zur Verfügung stellt. Die Mietervertreter werden Ihrerseits bis spätestens Ende dieses Monats eine Stellungnahme im Namen der Mieterschaft verfassen, die dem Stadtplanungsamt zugeleitet wird.

4. Gemäß der Vereinbarung in der letzten Sitzung wurde auch ein Ablaufplan verteilt, der den Prozess der Bauleitplanung, der Bebauung und der Sozialplanung kennzeichnet. Der Plan wurde ohne Terminbestimmungen verteilt. Mündlich wurden die Bewohnervertreter über Vorstellungen des Stadtplanungsamtes zu einigen terminlichen Eckdaten informiert.

<b>Bauleitplanung</b>	<b>Bauplanung</b>	<b>Sozialplanung</b>
Vorgezogene Bürger- und TÖB- Beteiligung		Beginn Mietergespräch / vorbereitende Sozialplanung
Entwurfsbeschluss 1. Offenlage		Einschätzung der einvernehmlichen Mietaufhebung
Planreifestufe (§33) / Planreifestufe (§33) alternativ	Eröffnung VOF – Planungsvergabe durch HBM	Vertragliche Absicherung der Entmietungsbereitschaft
Satzungsbeschluss	Beginn Bauentwurf, Auswahl und Überarbeitung des Architektenentwurfs	Entmietungsverträge / verbindliche Sozialplanung
2. Offenlegung eingeschränkte Nachbeteiligung	Vorlage ES- Bau und Bauantragsstellung	
Satzungsbeschluss	Baugenehmigung Ausschreibung Bauarbeit	1. Aus- und Umzugstermin
	Vergabe der Bauarbeiten Baubeginn	Zeitspanne zur Rücksichtnahme auf individuelle Mieterbelange
	Fertigstellung und Inbetriebnahme	2. Aus- und Umzugstermin

Quelle der Inhalte: Stadt Gießen / Stadtplanungsamt, Stand 06.07.20010

Die Bewohnervertreter informieren die ARGE - Sozialplanung darüber, dass sie eine Stellungnahme vorbereiten, in welcher sie der Stadt Gießen und anderen Beteiligten bekannt geben, dass sie sich mit aller Kraft einer Entmietung entgegensetzen und auch den Rechtsweg nicht scheuen. Der erarbeitete Sozialplan habe nur im Falle eines 2. Bauabschnitts in ferner Zukunft Relevanz.

Ergänzende Bemerkung: Mit ihrem Schreiben vom 28.07.2010 hat die Mietergemeinschaft des Personalwohnheims des Universitätsklinikums Gießen und Marburg – Standort Gießen gemäß der in der dritten Gesprächsrunde gemachten Ankündigung gegenüber der Stadt Gießen ihre schriftliche Stellungnahme abgegeben.

### **1.3 Ergebnisse der Analyse auf der Grundlage der Gespräche mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und des Erhebungsbogenrücklaufs**

Aus der Gliederung des an die Bewohnerinnen und Bewohner des Personalwohnheims Aulweg 126 verteilten Erhebungsbogens ergeben sich die folgenden Analysefelder: Haushalte, Wohnen, Stärken und Schwächen der gegenwärtigen Wohnsituation aus der Perspektive der Bewohnerinnen und Bewohner, Wünsche und Forderungen von Bewohnerinnen und Bewohner an einen Sozialplan, persönliche Ergänzungen.

Von den 13 befragten Haushalten haben sich 10 Haushalte an der Befragung beteiligt. Von den Rückmeldungen erfolgten 9 auf den verteilten Erhebungsbögen und eine auf einem gesonderten Blatt. Diese Rückmeldungen bilden die Grundlage für die folgenden Feststellungen.

#### **1.3.1 Haushalte**

Von den Befragten sind 6 Personen weiblichen und 5 Personen männlichen Geschlechts. In einem Haushalt lebt ein Kind im Alter von drei Jahren. Ein Haushalt macht keine Angaben zum gefragten Merkmal. Das Durchschnittsalter der Bewohnerinnen und Bewohner beträgt 36 Jahre. Der älteste Bewohner ist 61, der jüngste 3 Jahre alt. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind durchweg berufstätig. Ein Befragter gibt an, zurzeit in einer Ausbildung befindlich zu sein. Mit zwei Ausnahmen sind die erwerbsfähigen Bewohnerinnen und Bewohner im Uni-Klinikum-Gießen oder der Universität beschäftigt. Sie üben dort in der Regel Berufe im

mittlerem oder im höheren Einkommensegment aus. Weniger als die Hälfte der Haushalte verfügt über einen eigenen PKW. Ein Haushaltsvorstand ist alleinerziehend.

### 1.3.2 Wohnen

Die Durchschnittliche Wohndauer der Bewohnerinnen und Bewohner beträgt etwa 7 Jahre. Dabei reicht die Spannweite von 14 Jahren bis hinunter zu einem Jahr. Die meisten Wohnungen verfügen über zwei Zimmer, Küche, Bad oder Dusche. Dieser Wohnungstyp hat eine Größe von 45 – 47 Quadratmeter. Zwei Mietparteien verfügen über jeweils 95 QM (4 Zimmer, Küche und Bad) Wohnraum. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon. In der Regel geben die Mieterinnen und Mieter an, dass sie über einen Flur, eine Abstellkammer und einen Keller verfügen. Einige Mietparteien nutzen einen Wasch- und Trockenraum im Hause, der mit dem dazugehörigen Gerät ausgestattet ist. Einige Haushalte geben an, dass sie einen Vorgarten nutzen. Als weitere Nutzungsmöglichkeit wird mehrfach der SAT – Empfang und DSL – Anschluss hervorgehoben.

Die Mietpreise werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern durchweg als günstig beurteilt. Das gilt auch für die Kosten insgesamt also die Heiz- und Nebenkosten eingeschlossen.

### 1.3.3 Stärken und Schwächen

#### Stärken

Als großer Vorteil wird von Bewohnerinnen und Bewohnern neben den günstigen **Mietpreisen** die (ruhige) Lage der Wohnung nahe dem Arbeitsplatz angesehen. Das spare Zeit und Kosten hinsichtlich des Wegs zum Arbeitsplatz, der in der Regel zu Fuß zurückgelegt werde. Dies mache sich insbesondere im Falle der Ausübung der Berufstätigkeit im Rahmen von Schicht- und Wechseldienst bemerkbar. Die **Lage** wird aber auch hinsichtlich der Erreichbarkeit der nahen und preisgünstigen Garage, von Einkaufsmöglichkeiten, Betreuungseinrichtungen, Freizeiteinrichtungen, Innenstadt, Bahnhof und Erholungsgebieten als vorteilhaft beurteilt. Der Park in unmittelbarer Nähe wird als wichtiger Naherholungsaspekt hervorgehoben.

Mehrfach wird auch die **Hausgemeinschaft**, die sozialen Kontakte im Haus, als Stärke hervorgehoben. Sie wird als „sehr gut“ beurteilt.

## **Schwächen**

Im Einzelfall werden bauliche Mängel, Verkehrslärm und eine zu kleine Küche als Schwächen der gegenwärtigen Wohnsituation genannt.

### **1.3.4 Vorhandensein besonderer Lebenslagen**

Einige Befragte machen hinsichtlich ihrer Lebenslagen besondere gesundheitliche Rücksichten geltend. Im Zusammengang der gesundheitlichen Situation wird auch ein Zusammenhang mit der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes hergestellt. Insbesondere fühlt sich ein Bewohner durch den gegenwärtigen Prozess der Bebauung und der damit voraussichtlich einhergehenden Entmietung gesundheitlich belastet.

Einige Befragte heben hervor, dass man ihnen zum Zeitpunkt des Einzugs den Verbleib bis zum Eintritt der Verrentung zugesagt habe. Diese Zusagen haben die Erwartungshaltung und Lebensplanung einiger Bewohnerinnen und Bewohner mitbestimmt.

### **1.3.5 Freie Ergänzungen durch die Befragten**

Die freien Ergänzungen, welche von einigen Befragten eingefügt wurden, unterstreichen die Zufriedenheit mit der gegenwärtigen Wohnsituation und den Wunsch sie möge erhalten bleiben. Sie enthalten auch Hinweise darauf, dass im Falle nichtkooperativer Lösungen der Entmietungsfrage Bereitschaft zur Vertretung der eigenen Interessen mit Hilfe eines Rechtsbeistands besteht und daher die Herbeiführung einer gerichtlich – rechtlichen Entscheidung ins Auge gefasst wird.

## **B. Darstellung der in Betracht kommenden Maßnahmen als Ergebnis der „Prüfungen“ des Möglichen**

**Wünsche und Anregungen der Bewohnerinnen und Bewohner, die in einem Sozialplan berücksichtigt werden sollten.**

Grundsätzlich wird von den Bewohnerinnen und Bewohner gewünscht, dass durch einen möglichen Umzug keine Verschlechterung ihrer Wohnsituation eintritt. Entsprechend sollen die Mietpreise in der gegenwärtigen Größenordnung liegen.

Mehrfach wird gewünscht, dass auch eine neue Wohnung die bisherige Nähe zum Arbeitsplatz und die bereits erwähnte günstige Erreichbarkeit von Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Einkauf, Freizeit und zu Naherholungsmöglichkeiten bietet. Kurz: Der Wunsch vieler ist: „klinikunah und preisgünstig“ zu wohnen. Im Einzelfall besteht auch der Wunsch nach einer gleichen Wohnhöhe, z.B. im ersten Stock.

Da Bewohnerinnen und Bewohner ihre gegenwärtigen Wohnungen als preislich günstig beurteilen, befürchten sie Mehrkosten (im Sinne des Preis-Leistungsverhältnisses) und wünschen einen Ausgleich für entstehende Mietpreisdifferenzen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner gehen davon aus, dass alle Kosten, die mit einem Umzug verbunden sind, übernommen werden. Zu diesen Kosten werden gezahlt:

- Pauschale Entschädigung
- Umzugskosten
- Kaution
- Erstattung von Beschädigung an Gegenständen, die auf Grund des Umzugs entstanden sind
- Erstattung von Renovierungskosten
- Erstattung von Kosten, die im Rahmen eigeninitiativer Wohnungssuche entstehen (Maklergebühren, Inserate)
- Garagenplatz in unmittelbarer Nähe
- SAT- Empfang, DSL Anschluss

Daneben werden im Einzelfall einige weitere Kostenpunkte aufgezählt, die z.T. auch im Zusammenhang mit den besonderen Lebenslagen stehen.



### **C. Darstellung der (realistischen) Möglichkeiten der Verwirklichung der Maßnahme**

Die Vorstellungen und Forderungen der Bewohnerinnen und Bewohner des Wohngebäudes Aulweg 126 für den Fall eines Umzugs bewegen sich im Wesentlichen im Rahmen dessen, was erfahrungsgemäß bei Entmietungen üblich ist. In dem Bereich der Umzugshilfen, der Finanzierung einzelner Maßnahmen im Rahmen des Umzugs und bei der aktiven Hilfe bei der Wohnungssuche kann man nicht von einem grundsätzlichen Dissens zwischen der Bewohnerschaft und der Stadt Gießen als Vermittlerin zwischen der Eigentümerin des Wohngebäudes Aulweg 126 und der Mieterschaft ausgehen. Die im Rahmen der bisherigen Gespräche geäußerten Vorstellungen von Bewohnerinnen und Bewohnern hinsichtlich der mit einem Umzug verbundenen Kosten beruhen auf realistischen Einschätzungen. Hinsichtlich des Aufwandes an Zeit, Kraft und Möglichkeiten einen Umzug zu bewerkstelligen, können alle Befürchtungen durch ein professionelles Umzugsmanagement zerstreut werden. Dies ist vor allem hinsichtlich älterer, gesundheitlich eingeschränkter Personen und mit Blick auf Personen wichtig, die im Laufe der Jahre, z.B. eine Bibliothek aufgebaut haben.

Noch nicht ausgehandelt ist die Höhe einer Bonuszahlung, durch die Sonderbelastungen der Mieterinnen und Mieter ausgeglichen werden könnten. Verhandlungen über die Höhe einer Bonuszahlung sollten die oben bereits erwähnten Faktoren wie:

- das günstige Preis- Leistungsverhältnis zwischen Wohnkomfort und Mietpreisen inkl. Nebenkosten,
- die teilweise lange Wohndauer in Verbindung mit der Erwartung bis zum Eintritt, des Rentenalters in der Liegenschaft verbleiben zu dürfen,
- die hohe Identifikation mit dem gegenwärtigen Wohnen und Wohnumfeld,
- Die bestehenden sozialen Beziehungen im Haus (Hausgemeinschaft),
- Und die extrem kurzen und daher kostensparenden Wege zum Arbeitsplatz,

berücksichtigen.

Durch die Stellungnahme der Mieterschaft vom 28.07.2010, in der zum Ausdruck kommt, dass diese sich „mit aller Kraft einer Entmietung entgegensetzen“ und auch „den Rechtsweg nicht scheuen“ scheint eine Weiterarbeit am Sozialplan infrage gestellt.

Bei der Einschätzung der realistischen Möglichkeit einen auf Verhandlungen basierten Sozialplan erstellen zu können, ist auch auf die politische Offenheit der Entscheidung über eine der Bebauungsvarianten hinzuweisen. Die Bewohnervertreter beziehen sich in ihrer Stellungnahme auf die „Variante 3 des Bebauungsplans“ und rechnen in diesem Zusammenhang mit einer Relevanz eines Sozialplans in „ferner Zukunft“.

Auf Grund der Unterbrechung der Sozialplanverhandlungen mit der Mieterschaft konnten die Befürchtungen und Besorgnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, die sich mit dem Aufwand eines Umzugs verbinden, nicht mit allen Betroffenen abschließend erörtert werden. Ein professionelles Umzugsmanagement in Verbindung mit der Übernahme der mit dem Umzug verbundenen Kosten könnte sicherlich viele der geäußerten Bedenken der Bewohnerinnen und Bewohner auffangen. Auch wurde bisher nicht über Höhen einer möglichen Bonuszahlung verhandelt. Daher besteht hier die Möglichkeit, trotz der von den Mietervertretern eingereichten Stellungnahme, die Tür zu weiteren Verhandlungen wieder zu öffnen.

Ein Gespräch zwischen Stadt Gießen, den Mietervertretern und den Bewohnerinnen und Bewohnern könnte mit dem Ziel einer allgemeinen Bereitschaft zu freiwilligem Umzug auf Grundlage einer Selbstkündigung ein positives Ergebnis zeitigen, wenn einerseits den Bewohnerinnen und Bewohnern mögliche Nachteile vor Augen geführt werden, falls sie die Chance einer Verhandlungslösung mit den entsprechenden Möglichkeiten der Einflussnahme auf das Verhandlungsergebnis nicht in Anspruch nehmen und damit ein durch die Stadt Gießen vermitteltler Sozialplan zum Bebauungsplan entfallen würde.

Andererseits könnte von Seiten der Stadt Gießen in Abstimmung mit den Mietervertretern ein konkretes Angebot an die betroffenen Haushalte des Anwesens gemacht werden, das unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte zur Vermeidung oder Milderung von umzugsbedingten Nachteilen, den Bewohnerinnen und Bewohnern als Grundlage für eine Entscheidungsfindung und Zukunftsplanung dienen kann. An dieser Stelle könnte hervorgehoben werden, dass über die Höhe einer möglichen Bonuszahlung noch gar nicht verhandelt wurde. In diesem Rahmen müsste also auch über die Höhe einer möglichen Bonuszahlung zur Abdeckung der Sonderbelastungen der Mieterinnen und Mieter gesprochen werden.

Käme keine Einigung zustande, verlören die Vereinbarungen im Rahmen der Sozialplanung ihre Funktion.