

Grundzüge der Sozialplanung für das Sanierungsverfahren „Waldhäuser-Ost“

1. Alle Sanierungsbetroffenen sind ausführlich und so früh wie möglich über Maßnahmen der Sanierung zu informieren.
2. Auf die Information nicht Deutsch sprechender Bewohner_innen muss in geeigneter Form besonders geachtet werden.
3. Die Eigeninitiative der Betroffenen, nachteilige Folgen der Sanierung zu vermeiden oder zu mildern, ist zu wecken und zu unterstützen.
4. Sind Betroffene aufgrund der Abwicklung der Sanierungsmaßnahme nicht in der Lage, sich selbst zu helfen, hat die Universitätsstadt Tübingen geeignete Maßnahmen zur Hilfestellung zu prüfen und zu ergreifen.
5. Die Auswirkungen der Sanierung und die Eingriffe in die persönlichen, familiären, sozialen und wirtschaftlichen Lebensumstände jedes einzelnen von der Sanierung Betroffenen sind so gering wie möglich zu halten. Die Sanierungsbetroffenen erhalten individuelle Beratung und Betreuung.

Folgende **Grundsätze werden für einzelne Gruppen** festgelegt:

I. Mieter_innen

a) Allgemeine Grundsätze

Wohnungsmodernisierungen sollen möglichst einvernehmlich zwischen den Eigentümer_innen und Mieter_innen durchgeführt werden unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und der von den Eigentümer_innen als notwendig angesehenen baulichen Maßnahmen. Den Mieter_innen müssen die Maßnahmen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn erläutert werden. Abmachungen werden in jedem Einzelfall in einer Vereinbarung festgehalten.

Bei Modernisierungsmaßnahmen müssen den Mieter_innen Art und Umfang der Modernisierung und die voraussichtliche Mieterhöhung nach der Modernisierung rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen bekannt sein.

Falls ein Auszug aus der Wohnung aufgrund der Modernisierung erforderlich ist, muss den Mieter_innen Ersatz (vorübergehend oder endgültig) nachgewiesen werden, nach Möglichkeit unter Berücksichtigung ihrer Vorstellungen in Bezug auf Miethöhe, Größe und Lage. Dabei ist auf die vorhandenen sozialen Verflechtungen und auf die wirtschaftlichen Verhältnisse besonders zu achten.

Bei einem erforderlichen Umzug älterer oder behinderter Menschen sollen Möglichkeiten genutzt werden, in vertrauter Umgebung Ersatzwohnraum zu schaffen.

Ältere Menschen und Menschen mit Handicap sind auf Wunsch bei der Suche nach altersgerechten und barrierefreien Wohnformen besonders zu unterstützen.

Die Rückkehr der Mieter_innen in eine modernisierte Wohnung im Sanierungsgebiet, sofern dies gewünscht wird, muss ermöglicht werden. Hierzu haben die Mieter_innen bei Abschluss der Umsetzungsvereinbarung eine Rückzugsoption anzugeben und innerhalb der ersten sechs

Monate nach Umzug in den Ersatzwohnraum den Rückzug verbindlich und schriftlich dem Vermieter zu erklären. Andernfalls entfällt die Rückzugsoption.

Bei der Vergabe von Wohnungen im Sanierungsgebiet sollen vorrangig Bewohner_innen aus dem Sanierungsgebiet berücksichtigt werden, die sanierungsbedingt Wohnraum aufgegeben haben. Bei der Vergabe ist auf eine ausgewogene Sozialstruktur zu achten.

Bei nicht Deutsch sprechenden Personen ist besonders auf mögliche Artikulations- und Verständigungsschwierigkeiten zu achten. Soweit erforderlich, ist ein Dolmetscher hinzuzuziehen. Wichtige Informationsschreiben sind, wenn dies notwendig erscheint, mehrsprachig zu verfassen. Auf sonstige Hilfen des Staates und der Universitätsstadt Tübingen, wie z. B. Wohngeld, ist hinzuweisen.

Die obigen Grundsätze gelten analog auch für die Gruppe von Mieter_innen, für die wegen der Sanierung bzw. dem Abriss des Gebäudes ein Umzug ansteht.

b) Umzugsmanagement

Wenn Umzugsmaßnahmen erforderlich sind, sollen von den Eigentümer_innen entsprechende Hilfen gestellt werden:

- Benennung einer Ansprechperson für alle die Umzüge betreffenden Fragen.
- Sicherstellung einer persönlichen Beratung und Betreuung während der gesamten Umzugsphase.
- Erarbeitung individueller Umzugsvereinbarungen mit betroffenen Mieter_innen.
- Unterbreitung von Wohnungsangeboten auf „Waldhäuser-Ost“ soweit vorhanden, ggf. in anderen Wohnungsbeständen der Eigentümer_innen.
- Beratung/Unterstützung bei der Organisation und Durchführung des Umzugs ggf. durch eine Fachfirma sowie aller sonstigen damit zusammenhängenden Maßnahmen (z. B. Ummeldungen etc.) soweit der Umzug im Stadtgebiet Tübingen erfolgt. Andernfalls nur c)

c) Kostenübernahme für Umzug

Die Eigentümer_innen leisten Kostenerstattung, wenn die Mieter_innen für den Umzug eine Fachfirma beauftragen oder den Umzug in Eigenregie durchführen. Bei Beauftragung einer Fachfirma erfolgt die Kostenerstattung auf Nachweis (Vorlage der Rechnung). Es gelten die nachgenannten Obergrenzen. Bei Umzug in Eigenregie werden die Kosten pauschal mit den nachgenannten Beträgen abgegolten.

Wohnungsgröße	Kostenerstattungsbetrag
2-Zimmer	1.000 €
3-Zimmer	1.500 €
4-Zimmer	2.000 €

II. Private Hauseigentümer_innen

Eigentümer_innen sind über die Möglichkeiten der Förderung zu informieren.

III. Betriebsinhaber_innen

Eine Sicherung der Betriebe am jetzigen Standort ist anzustreben, soweit das Neuordnungskonzept dies zulässt.

Betrieben, die aufgrund der Neuordnung des Sanierungsgebietes nicht an ihrem jetzigen Standort verbleiben können, sind andere Standorte zu vermitteln.

Bei Betrieben, die sich in schlechter wirtschaftlicher Situation befinden, sollen vor Veränderungen oder Neuinvestitionen branchenbezogene betriebswirtschaftliche Beratungen durchgeführt werden.

Bei Bauarbeiten sollten die im Sanierungsgebiet und in den Nachbarvierteln ansässigen Handwerksbetriebe, soweit dies möglich ist, berücksichtigt werden.

Falls eine Aufgabe des Betriebes oder eine temporäre Betriebsverlagerung als geeignete Lösung erscheint, sind Entschädigungen auf der Grundlage eines von einem anerkannten Sachverständigen erstellten Gutachtens zu zahlen.

IV. Arbeitnehmer_innen

Bei Betriebsverlagerungen sind den Arbeitnehmer_innen die Ziele der Sanierung und die geplanten Maßnahmen rechtzeitig zu erläutern.

Arbeitnehmer_innen, die durch unvermeidliche sanierungsbedingte Betriebsaufgabe ihren Arbeitsplatz aufgeben müssen oder in anderer Weise in Schwierigkeiten geraten, sind bei der Suche nach neuen Arbeitsstellen durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen.

Generell gilt, dass die vertraglich festgelegten Kosten auf Basis des Sozialplans über die Städtebauförderung zu 100% förderfähig sind. Die Finanzhilfe beträgt 60%.