

Arbeitsgemeinschaft Sozialplanung (ARGE-Sozialplanung)

Beteiligte:  
Arbeitsgemeinschaft UmbauStadt GbR, Dipl.-Ing. Martin Fladt  
Prof. Dr. Rainer Dilcher und Dipl.-Sozialarbeiter Peter Straß

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt

## **Zusammenfassender Bericht zur Sozialplanung für eine Entmietung des Personalwohnhauses Aulweg 126**

Ermittlung der sozialen Belange gemäß §1 Abs. 6 Nr.3 und  
Erstellung eines Sozialplans zum Bebauungsplan Nr. GI 04/ 23  
Gebiet: „Seltersberg III“  
Medizinisches Forschungszentrum

ARGE-Sozialplanung 13.01.2011

	<b>INHALT</b>	
	Einleitung .....	3
	Termine-Übersicht .....	4
<b>Teil 1</b>	<b>Grundlagen für die Sozialplanung</b>	
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
2	Ergebnisse der Analyse auf der Grundlage der Gespräche mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und des Erhebungsbogenrücklaufs .....	10
2.1	Haushalte.....	10
2.2	Wohnen.....	10
2.3	Stärken und Schwächen.....	11
2.4	Vorhandensein besonderer Lebenslagen.....	11
2.5	Freie Ergänzungen durch die Befragten.....	12
B.	Darstellung der in Betracht kommenden Maßnahmen als Ergebnis der `Prüfung´ des Möglichen	13
C.	Bewertung der (realistischen) Möglichkeiten der Verwirklichung der Maßnahme.....	14
<b>Teil 2</b>	<b>Erstellung eines Sozialplans für das Wohngebäude Aulweg 126</b>	
1	Einleitung .....	15
2	Bewertung des Rückzugs der Mieterschaft und Chancen einer erneuten Kontaktaufnahme .....	16
3	Empfehlung der ARGE-Sozialplan zur Weiterführung der Gespräche	16
4	Weiterführung der Gespräche mit der Mieterschaft .....	17
5	Abstimmung mit dem UKGM und mit der Universität und Abschluss der Kostenübernahmevereinbarung .....	20
6	Entschädigungsangebote an die Mieterschaft .....	20
7	Prüfung und Bewertung einer Aufsuchenden Beratung in Reaktion auf die geringe Resonanz zum Angebot von Beratungsgesprächen	21
8	Gesamtbewertung des absehbaren Ergebnisses .....	22
9	Empfehlung für die Bebauungsplanung .....	24
	Anhänge	

## **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 können.

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 Wohngebäude Aulweg 126 wohnenden Menschen aus (zunächst während der bevorstehenden Bauzeit eines Medizinischen Forschungszentrums infolge von Baulärm und Bau bedingten Erschütterungen, langfristig durch eine erhöhte Nutzungsdichte im unmittelbaren Wohnumfeld). Auch für den Fall eines Abrisses des Wohngebäudes müssten die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner sich mit einer für sie nachteiligen Situation auseinandersetzen; sie müssten 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 wurden seitens der beauftragten Sozialplaner 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 ARGE-Sozialplanung.

31.05.2010 Info-Veranstaltung:

Stadt Gießen, Mieter des Aulweg 126 und ARGE-Sozialplanung.

07.06.2010 Bewohnergespräch:

Vertreter der Bewohnerschaft und ARGE-Sozialplanung.

20.06.2010 Bewohnergespräch:

Bewohnerinnen und Bewohner des Aulweg 126 und ARGE-Sozialplanung.

02.07.2010 Beratungsgespräch:

Stadt Gießen, die Wohnbau Gießen und ARGE-Sozialplanung

20.07.2010 Bewohnergespräch:

Vertreter der Bewohnerschaft und ARGE-Sozialplanung.

26.07.2010 Informationsgespräch:

Stadt Gießen und ARGE-Sozialplanung.

28.07.2010 Stellungnahme der Bewohnervertreter hinsichtlich der Haltung der

Bewohnerschaft zur Durchführung einer Sozialplanung

### **Terminliste der Kontakte zur Erstellung eines Sozialplans:**

28.09.2010 Beratungsgespräch

Stadt Gießen, ARGE-Sozialplanung

11.11.2010 Bewohnergespräch

Bewohnerschaft, Stadt Gießen, ARGE-Sozialplanung

25.11.2010 Bewohnergespräch

Bewohnerschaft, Stadt Gießen, ARGE-Sozialplanung

## **Teil 1:**

# **Grundlagen für die Sozialplanung**

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

### **1. Situationsanalyse**

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

Anlass für die 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 zu 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 war es, 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.

**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 wurde 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, wurde vereinbart, dass die Anwesenden einen Bogen mitnehmen, ausfüllen und an die ARGE-Sozialplanung per Post versenden. Um die Anonymität der Mitteilungen abzusichern, wurde 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 bevorsteht. 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 den Bogen auszufüllen und der ARGE-Sozialplanung zuzusenden.

Am 02.07.2010 nehmen die Sozialplaner an einem Gespräch 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. Die 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:

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.

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)
- ...

Gemäß der Vereinbarung in der ersten Gesprächsrunde 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 den terminlichen Eckdaten informiert (siehe Anhang I).

## **2 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 angefragten Haushalten haben sich 11 Haushalte (85%) an der Befragung beteiligt. Von den Rückmeldungen erfolgten 10 auf den verteilten Erhebungsbögen und eine auf einem gesonderten Blatt. Diese Rückmeldungen bilden die Grundlage für die folgenden Feststellungen.

### **2.1 Haushalte**

Von den Befragten sind 7 Personen weiblichen und 6 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.

### **2.2 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.

## **2.3 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**

In zwei der rückgelaufenen Bögen werden bauliche Mängel (Schimmel, Defekte), Verkehrslärm und eine zu kleine Küche als Schwächen der gegenwärtigen Wohnsituation genannt.

## **2.4 Vorhandensein besonderer Lebenslagen**

Einige Befragte machen hinsichtlich ihrer Lebenslage besondere gesundheitliche Rücksichten geltend. Im Zusammenhang 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.

## **2.5 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 gerichtlichen Entscheidung ins Auge gefasst wird.

## **B. Darstellung der in Betracht kommenden Maßnahmen als Ergebnis der „Prüfung“ 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 identischen Wohnlage, z.B. im 1. OG.

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 gezählt:

- Pauschale Entschädigung
- Umzugskosten (Verpacken, Ausräumen, Abbau der Möbel, Transport, Einräumen, Verpackungsmaterial und im Einzelfall Versicherung für den Transport von Kunstgegenständen)
- Kautions
- 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. Bewertung 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.

## **Teil 2 :**

### **Erstellung eines Sozialplans für das Wohngebäude Aulweg 126**

#### **1. Einleitung**

Von der ARGE-Sozialplanung wurde im August 2010 ein Vorbericht an die Stadt Gießen übergeben, in dem die Grundlagen für die Sozialplanung, die in Zusammenarbeit zwischen der ARGE-Sozialplanung und der Mieterschaft des Wohngebäudes Aulweg 126 erarbeitet wurden, dargestellt sind. Die Mieterschaft, der dieser Bericht in den Teilen, die ihre Situation und ihre Wünsche und Bedenken betrafen, vorgelegt worden war, hatte den Ausführungen zugestimmt.

Der „Zusammenfassende Vorbericht zur Sozialplanzielsetzung für eine Entmietung des Personalwohnhauses Aulweg 126“ (09.08.2010) wurde als Anhang zur Bebauungsplan-Begründung in die Beschlussvorlage eingefügt und wird somit Bestandteil der Offenlegungsunterlagen.

Nach Fertigstellung des Berichts durch die ARGE-Sozialplanung ging bei der Stadt Gießen ein Schreiben der Sprecher der Mieterschaft des Wohngebäudes Aulweg 126 ein, in dem darauf hingewiesen wird, dass die Mieterschaft nicht auf die Angebote der Stadt einzugehen gedenke.

Dies kam nicht unerwartet. Bereits anlässlich der Erarbeitung der Grundlagen zur Sozialplanung war deutlich geworden, dass die Mieter und Mieterinnen einem Umzug überwiegend negativ gegenüber stehen:

Im Rahmen der Diskussion der in den Erhebungsbögen ausgeführten Punkte machten die Bewohnervertreter deutlich, dass die Priorität der Mieterinnen und Mieter darin bestehe, die bestehenden Wohnverhältnisse aufrechtzuerhalten. Auch die Möglichkeit einen Bonus auszuhandeln (dessen Höhe ein 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.

Die Bewohnervertreter informierten 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.

## **2. Bewertung des Rückzugs der Mieterschaft und Chancen einer erneuten Kontaktaufnahme**

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.

## **3. Empfehlung der ARGE-Sozialplanung zur Weiterführung der Gespräche**

Um eine Weiterführung der Sozialplangespräche zu fördern, sollte das Gespräch zwischen der Stadt Gießen, den Mietervertretern und den Bewohnerinnen und Bewohnern mit dem Ziel einer allgemeinen Bereitschaft zu freiwilligem Umzug auf Grundlage einer Selbstkündigung gesucht werden. Dies könnte 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 vermittelter 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.

#### **4. Weiterführung der Gespräche mit der Mieterschaft**

Da der Erstellung eines Sozialplans mit dem Ziel einer Entmietung des Wohngebäudes Aulweg 126 von der Stadt Gießen große Bedeutung beigemessen wird, übernahm die Stadt Gießen den Versuch, gestützt auf die Empfehlung der ARGE-Sozialplanung, durch eine Präzisierung der Angebote und durch das Führen von Einzelgesprächen mit den Mietparteien, doch noch zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen, mit dem Ziel die einzelnen Mieter und Mieterinnen zu einer Selbstkündigung zu veranlassen.

In einem „Vorbereitungsgespräch zur Fortsetzung der Verhandlungen eines Sozialplans Aulweg 126“ am 28.09.2010, an dem das Stadtplanungsamt der Stadt Gießen und die ARGE-Sozialplanung teilnahmen, wurde das weitere Vorgehen abgesprochen. Besprechungsziel war die Abstimmung der vom Planungsamt für Ende Oktober beabsichtigten Verhandlungsfortsetzung mit den Mieterinnen und Mietern des Klinik-Personalwohngebäudes Aulweg 126 auf der Grundlage konkreter Entschädigungsangebote mit den Erfahrungen der beauftragten ARGE-Sozialplanung sowie die Klärung ihrer Funktion im weiteren Verfahren.

In der Diskussion wurden Modellvorstellungen des Planungsamtes und Modellvorstellungen der ARGE-Sozialplanung gegenübergestellt. Nach einer Diskussion der Vor- und Nachteile einigte man sich auf ein Modell, das ein hohes Maß an Transparenz aufweist und bei den Ausgleichszahlungen die voraussichtlich höhere Miete in einer neuen Wohnung als Kriterium berücksichtigt.

In dem nächsten für die gesamte Mieterschaft geplanten Gespräch, so wurde vereinbart,

sollen noch keine konkreten Beträge mitgeteilt werden. Es soll vielmehr klargestellt werden, dass die Sozialplan-Anwendung nur für den ersten Bauabschnitt in Betracht kommt und sich daher die Mieter und Mieterinnen (wegen der Zeitplanung für das Universitäts-Bauvorhaben) kurzfristig und verbindlich bis Ende Dezember 2010 bezüglich der Kompensationsangebote entscheiden müssen. Die ARGE-Sozialplanung soll auch in der Funktion von Fürsprecher und Vermittler gegenüber den Betroffenen, der Mieterschaft das abgestimmte Entschädigungskonzept vorstellen und Einzelgespräche anbieten. Auch soll das Stadtplanungsamt in der Funktion der Verhandlungsführung sowie des treuhänderischen Verwalters von Landesmitteln auftreten. Weiterhin soll nach Möglichkeit schon eine Informations- und Koordinierungsstelle für Mieteranfragen bezüglich Umzugsmöglichkeiten genannt werden.

In einem Gespräch am 18.10.2010 wurden zwischen Universität, UKGM und der Stadt Gießen Vereinbarungen getroffen, in welcher eine Einigung über das weitere Vorgehen und zur Übernahme von Kosten der Sozialplanung durch die Universität erzielt wurde. Das vom Stadtplanungsamt an Hand von Praxisbeispielen erstellte Entschädigungskonzept mit fünf Kostenmodulen sowie ein von der ARGE-Sozialplanung entwickelter Alternativvorschlag mit vermuteten Vorteilen in der Transparenz und Akzeptanz wurden diskutiert.

Man verständigte sich darauf, dass

- alle Mietparteien, unabhängig vom (befristeten oder unbefristeten) Mietverhältnis, angemessen entschädigt werden sollen
- ein Gemeinschaftskündigungs-Bonus angeboten wird
- eine Mietausgleichs-Komponente eingeführt wird
- die Härtefall-Zahlung gemäß der gesetzlichen Notwendigkeiten gehandhabt wird
- alle Entschädigungsangebote unter dem Vorbehalt einer fristgerechten und vorbehaltlosen Entmietung gestellt werden und
- ein Abschluss der Verhandlungen mit persönlichen Entscheidungen der einzelnen Mietparteien möglichst bis Jahresende 2010 erreicht werden soll.

Das Stadtplanungsamt arbeitete im Anschluss an die oben erwähnte Besprechung ein Konzept aus, in dem in differenzierter Form Kriterien und Zahlenwerte festgelegt wurden (**siehe Anhang II**).

Darin wurden die folgenden Entschädigungskriterien festgelegt:

- Umzugspauschale, differenziert nach Wohnungsgröße, für alle Mietparteien und unabhängig von der Wohndauer
- Gemeinschaftskündigungsbonus für Mietparteien mit unbefristeten Verträgen

- Kompensation des Mietmehraufwands (Vergleich Miete im Bestand / Miete im Ersatzwohnraum, für zwei bis drei Jahre
- Kompensation für Härtefälle

Die Werte aus diesem Konzept wurden in jedem Vertragstext aufgrund der individuellen Situation eingefügt.

Weiterhin wurde vom Stadtplanungsamt der Wohnungsmarkt im Umkreis des Wohngebäudes Aulweg 126 bezüglich Verfügbarkeit und Höhe des Mietpreises untersucht und dargestellt.

Die Einladung an die Mieterschaft des Wohngebäudes Aulweg 126 für ein Gespräch am 11.11.2010 wurde an alle Mieter und Mieterinnen versandt.

Das Einladungsschreiben enthält folgende Formulierungen:

„Wir möchten Sie zum aktuellen Planungsstand und zur finanziellen Absicherung des Bauvorhabens informieren sowie die zeitlichen Vorstellungen der Projektrealisierung darlegen“. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass damit den Empfehlungen der ARGE-Sozialplanung gefolgt wird, trotz der negativen Stellungnahme der Mieterschaft vom 28.07.2010 den betroffenen Haushalten des Anwesens ein konkretes Angebot für den Fall einer zeitgerechten Mietaufhebung zu unterbreiten.

Weiterhin wird in der Einladung ausgeführt:

„Wir möchten in diesem Gespräch das weitere Verfahren bis etwa Ende des Jahres (zeitlich geplanter Abschluss der Verhandlungsphase der Sozialplanung) erläutern sowie die Inhalte und Herleitung der Kompensations-Angebote, die Ihnen in schriftlicher Form und ggf. in persönlichen Gesprächen ab etwa Mitte November angeboten werden, begründen“. Angefügt wird der Hinweis, „dass es aus gesetzlichen Gründen nur in der jetzt anstehenden Phase der Bebauungsplanung (vor Abwägung und Satzungsbeschluss) möglich ist, monetäre Kompensationen auf der Grundlage der Sozialplanung nach §§180 ff. BauGB“ anzubieten.

Mit dieser Einladung wird der 2. Teil der Sozialplanaufstellung (Einzelpläne für die betroffenen Haushalte) eröffnet. In Einzelsozialplänen soll festgehalten werden, welche Hilfen und Maßnahmen für bestimmte Haushalte geleistet werden sollen und können. Auf Seiten der Einladenden nehmen das Stadtplanungsamt, der Amtsjurist und Vertreter der ARGE-Sozialplanung teil.

Zu dem angebotenen Termin erscheinen 4 Personen als Vertreter der betroffenen Haushalte. Wie in der Einladung angekündigt, wird das Angebot der Stadt erläutert. Fragen werden beantwortet.

Es wird angekündigt, dass in den nächsten Tagen ein Vertragsentwurf an jeden Mieterhaushalt versandt wird, in dem die jeweils für diesen Haushalt gültigen Bedingungen des Angebots der Stadt in Bezug auf eine Selbstkündigung enthalten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Sozialplans nur in Kraft treten können, wenn alle Vertragsentwürfe rechtzeitig unterschrieben zurück sind.

## **5. Abstimmung mit dem UKGM und mit der Universität und Abschluss der Kostenübernahmevereinbarung**

Seitens der Stadt Gießen wurde zur Absicherung des gesamten Verfahrens und der zu erwartenden individuellen Interessen der Mieterschaft auf Entschädigungsleistungen im Falle der freiwilligen Kündigung bestehender Mietverträge eine detaillierte und verbindliche Abstimmung mit dem UKGM und mit der Universität zur Kostenübernahme dieser Entschädigungsleistungen im Rahmen eines Sozialplanes ausgehandelt (Zustimmung der Universität zur Kostenvereinbarung, inkl. vollständiger Übernahme des Planungshonorars für die ARGE-Sozialplanung, am 18.11.2010).

## **6. Entschädigungsangebote an die Mieterschaft**

Seitens des Stadtplanungsamtes wurden mit Vermerk vom 21.10.2010 die Mietkompensationen und die Mietalternativen (zum Standort Aulweg 126) im Gießener Südviertel ermittelt und textlich und grafisch dargestellt; ferner wurde mit Datum vom 22.10.2010 auf der Basis der vorgenannten Erhebungen ein konkretes Entschädigungsangebot vorgelegt (**siehe Anhang II**). Dieses Entschädigungsangebot, im Gesamtumfang von 80 T€ für alle Mietparteien im Wohngebäude Aulweg 126, wurde den einzelnen Mietparteien per Post am 18.11.2010 zugestellt (**siehe Anhang III**), verbunden mit der Fristsetzung zur Beantwortung bis zum 17.12.2010 und unter Hinweis und Einladung zu Einzelberatungsgesprächen (zur individuellen Verhandlung über Entschädigungsansätze zwischen der einzelnen Mietpartei und der ARGE-Sozialplanung, unter beratender Anwesenheit des Amtsjuristen der Stadt Gießen, falls dies seitens der einzelnen Mietpartei gewünscht wurde) an 4 angebotenen Terminen (25.11.2010 / 30.11.2010 / 01.12.2010 / 02.12.2010) zu verschiedenen Uhrzeiten, je zwischen 16.00 Uhr und 20.00 Uhr.

Die ARGE-Sozialplanung hält den finanziellen Rahmen des vorgenannten Entschädigungsangebots im Gesamtumfang von 80 T€ angesichts der Anzahl der betroffenen Mietparteien, angesichts der betroffenen Wohnungsgrößen und angesichts der Giessener Mietmarktsituation insgesamt für angemessen.

Das unterbreitete Beratungsangebot (siehe vorgenannte Beratungstermine) nahm nur ein einziger Mieter wahr (am 25.11.2010); in diesem Gespräch stellte dieser Mieter in Aussicht, dass er dem unterbreiteten Angebot fristgerecht schriftlich zustimmen werde, was letztlich jedoch nicht der Fall war.

Eine schriftliche Stellungnahme ging bei der Stadt Gießen am 09.12.2010 per e-mail ein, mit negativem Inhalt und Ablehnung des unterbreiteten Angebots.

Eine zweite schriftliche Stellungnahme, ebenfalls mit negativem Inhalt und Ablehnung des unterbreiteten Angebots, ging am 14.12.2010 bei der Stadt Gießen ein.

In einem dritten Brief ging im Dezember 2010 bei der Stadt Gießen ein einziges Schreiben ein, in welchem das unterbreitete Angebot in Form des unterschriebenen freiwilligen Auflösungsvertrags angenommen wurde und an die Stadt Gießen zurückgesandt wurde.

## **7. Prüfung und Bewertung einer Aufsuchenden Beratung in Reaktion auf die geringe Resonanz zum Angebot von Beratungsgesprächen**

Nach Durchführung aller in den vorgenannten Abschnitten dieses Berichts genannten Gesprächen mit der Mieterschaft im Zeitraum zwischen Mai 2010 und November 2010 und nach Auswertung der dabei geäußerten Gesprächsinhalte hat die ARGE-Sozialplanung in ihrer Abstimmung mit dem Auftraggeber, Stadtplanungsamt der Stadt Gießen, die Möglichkeit einer so genannten Aufsuchenden Beratung erwogen und zur Sprache gebracht. Die Intention einer Aufsuchenden Beratung wäre es, die der Mieterschaft bereits schriftlich zugesandten Entschädigungsangebote in individuellen Einzelgesprächen ein weiteres Mal und en detail erläutern zu können.

Da die Vertreter der ARGE-Sozialplanung im Laufe der Monate der Erarbeitung des Sozialplans meist nur die Mieter-Vertreter und bei verschiedenen Gesprächsrunden auch einige weitere Mieterinnen und Mieter, jedoch nicht alle Mieterinnen und Mieter kennen gelernt hatten, verband sich mit dem Gedanken der Aufsuchenden Beratung die Vorstellung, auch den allerletzten Zweifel ausgeräumt zu wissen, dass alle bis dato vermittelten Informationen auch tatsächlich richtig verstanden worden sind.

Nach eingehender Beratung zwischen dem Stadtplanungsamt und der ARGE-Sozialplanung wurde dieses zusätzliche Instrument der Sozialplanung letztlich jedoch nicht durchgeführt, da nach Einschätzung aller beteiligten Verantwortlichen die Aussagen der Bewohner, einerlei ob schriftlich, mündlich oder fernmündlich, als so eindeutig ablehnend eingestuft werden müssen, dass einer Aufsuchenden Beratung keine weitere Erfolgsaussicht im Sinne des Zustandekommens eines Sozialplans für die gesamte Bewohnerschaft des Wohngebäudes Aulweg 126 eingeräumt wurde.

## 8. Gesamtbewertung des absehbaren Ergebnisses

In Folge der vorausgegangenen Gespräche, Erhebung, Analyse und weiterer Gespräche auf der Grundlage des festgestellten Sachstandes wurden die Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft Aulweg 126 in einem Schreiben mit Datum vom 18.11.2010 durch das Stadtplanungsamt über ein Entschädigungsangebot für den Fall der Beendigung (Selbstkündigung) des Mietverhältnisses informiert. In diesem Zusammenhang wurden den Bewohnerinnen und Bewohnern von Seiten der Stadt Gießen vier Termine an vier verschiedenen Tagen angeboten, zu denen sie sich über die Details des Angebots einerseits informieren konnten und andererseits besondere Umstände (Härtefallregelung) geltend machen konnten. Für die Informations- und Beratungstätigkeit stand die ARGE-Sozialplanung als Beauftragte für die Erstellung des Sozialplans sowie der Leiter des Rechtsamtes der Stadt Gießen zur Verfügung.

Von der offerierten Beratungsmöglichkeit machte nur eine Mietpartei Gebrauch, die im Rahmen des Beratungsgesprächs unter bereits als entschädigungsfähig gekennzeichneten Voraussetzungen zu einem Wohnungswechsel bereit war.

Dem genannten Anschreiben war ein Auflösungs- und Abfindungsvertrag beigelegt, unter dessen Verwendung die konkreten Sachinhalte in Verbindung mit dem Wohnungswechsel und die allgemeinen Gültigkeitsbedingungen definiert sind.

Von den dreizehn Mietparteien reagierten vier schriftlich auf das Angebot. Drei Mietparteien lehnten es ab. Eine Mietpartei nahm es an. Nur in einer der Ablehnungen wurden greifbare Gründe genannt. Diese bestanden in einer äußerst angespannten persönlichen Lebenssituation verbunden mit großer finanzieller Unsicherheit. Zwei weitere Ablehnungen erfolgten ohne Nennung konkreter Gründe. Das Angebot wurde in einem Fall als „inakzeptabel“ charakterisiert und im anderen Fall lediglich mitgeteilt, dass die betreffende Person das Vertragsangebot „nicht unterschreiben möchte“.

Damit kann die Resonanz auf das Angebot der Stadt Gießen wie folgt zusammengefasst werden:

- eine mündliche Zusage der Bereitschaft zum Wohnungswechsel im Rahmen der angebotenen Beratung
- ein unterzeichneter Auflösungs- und Abfindungsvertrag
- drei schriftliche Vertragsablehnungen, eine mit und zwei ohne Anführung von Gründen.

Zur Vervollständigung des Bildes ist hinzuzufügen, dass von Seiten der Mietersprecher dem Stadtplanungsamt gegenüber die Auffassung vertreten wurde, dass diejenigen Mietparteien, die sich bisher nicht an dem Sozialplanprozess beteiligt und insbesondere nicht auf das Entschädigungsangebot der Stadt reagiert haben, eine „ablehnende Haltung“ einnehmen

und daher weitere Versuche die Verhandlungen fortzusetzen „nicht Ziel führend“ seien (siehe hierzu Vermerk des Stadtplanungsamtes vom 07.12.2010, **Anhang III**).

In der Gesamtschau der dargelegten Sachverhalte kommt die ARGE-Sozialplanung zu der Einschätzung, dass eine Fortführung der Sozialplanverhandlungen tatsächlich nicht mehr zum Ergebnis einer von allen Betroffenen einvernehmlich gebilligten Lösung führen wird. Die von Seiten der Mietersprecher zunächst getroffene Einschätzung über die Einheitlichkeit der Ablehnung der angestrebten Sozialplanlösung war zwar nicht zutreffend, insofern sich doch auch eine Bereitschaft zeigte, das Entschädigungsangebot der Stadt Gießen anzunehmen. Dies bestätigt, die im Rahmen der Sozialplanvorbereitung getroffene Einschätzung, dass die von den Bewohnerinnen und Bewohnern genannten Bedingungen für einen Wohnungswechsel angemessen und in keiner Weise übertrieben und damit auch im Sinne einer vertretbaren Lösung erfüllbar sind. Dies trifft auch für alle konkret gemachten Umstände zu (auch die Gründe, die in der begründeten Ablehnung vorgebracht wurden, wären unseres Erachtens im Rahmen eines fortgesetzten Gesprächs durchaus zu entkräften gewesen). Selbst das Nichtreagieren auf das schriftlich durch die Stadt vermittelte Ansinnen der Vertragsunterzeichnung hätte noch eine Chance durch das Umschalten auf ein zugehendes Beratungsangebot gehabt. Und mit einiger Wahrscheinlichkeit hätten auf Grund weiterer Verhandlungen noch weitere Mietparteien für das städtische Angebot gewonnen werden können.

Den eigentlichen Grund dafür, dass weitere Verhandlungen unseres Erachtens nicht Erfolg versprechend sind, bilden die unbegründeten Ablehnungen. Die Motive für diese Ablehnungen mögen zum Teil in den im Rahmen der im „Vorbericht zur Sozialplanzielsetzung“ angeführten „Stärken“, die in der gegenwärtigen Wohnsituation durch einen Großteil der Mieterinnen und Mieter gesehen werden, begründet sein. Zum Teil aber auch in Motiven, die im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen und durchgeführten Gespräche andeutungsweise sichtbar gemacht werden konnten. Solche Motive liegen in der Lebensplanung einiger Mietparteien (hierzu finden sich Hinweise in den Untersuchungen im Rahmen des Vorberichts), in der Überzeugung, dass man sein Recht nur vor Gericht bekommt und sonst über den Tisch gezogen wird (hierfür finden sich Hinweise in den Gesprächsnotizen) oder in der Hoffnung, dass den Investoren sowieso das Geld ausgehen wird, bevor ein Abbruch der Liegenschaft erfolgen könnte (Hinweise in den Gesprächsnotizen). Diese letztgenannten und ähnliche Überzeugungen können nicht widerlegt und letztlich auch nicht in der Form entkräftet werden, wie das bei den konkreten Umständen (Umzug, Entschädigung, Härtefall usw.) möglich ist.

Schließlich spielt der Sachverhalt eine bedeutende – wenn nicht ausschlaggebende - Rolle, dass zwei unterschiedliche Bebauungsvarianten miteinander konkurrieren und damit die Hoffnung einiger Bewohnerinnen und Bewohner genährt wird, dass letztlich diejenige

Variante zum Zuge kommt, die eine bedeutend längere Mietfrist verspricht (und eine größere unterstellte Wahrscheinlichkeit, dass die Investitionen versiegen, bevor der Bagger das Wohnhaus überhaupt erreichen kann).

## **9. Empfehlung für die Bebauungsplanung**

Wir empfehlen auf der oben beschriebenen und bewerteten Grundlage von weiteren Verhandlungsangeboten und –versuchen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohngebäudes Aulweg 126 bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Satzungsbeschluss) abzusehen.

Für gegebenenfalls im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Instrumente des besonderen Städtebaurechts sollten die Ergebnisse der gescheiterten Verhandlungen über einen einvernehmlichen Auflösungs- und Abfindungsvertrag im Sinne der planungsrechtlichen Anforderungen gemäß § 175 und §§ 179 ff. BauGB (Beratungs- und Erörterungspflicht, Entschädigungsangebote) analog zur Grundlage genommen werden.

Gleichwohl bleibt es der Stadt Gießen unbenommen, zum gegebenen Zeitpunkt, beispielsweise auf Antrag der Bauherrschaft, eine Wiederaufnahme einer Sozialplanlösung gemäß § 175 Abs. 1 BauGB als “gebotsersetzende, einvernehmliche Vertragsregelung“ wohlwollend zu prüfen.

<b>Bauleitplanung</b>	<b>Bauplanung</b>	<b>Sozialplanung</b>
Vorgezogene Bürger- und TÖB- Beteiligung		Beginn Mietergespräch / vorbereitende Sozialplanung
Entwurfsbeschluss 1. Offenlage		Einschätzung der eilvernehmlichen 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	1. Aus- und Umzugstermin  Zeitspanne zur Rücksichtnahme auf individuelle Mieterbelange
Satzungsbeschluss	Baugenehmigung Ausschreibung Bauarbeit	2. Aus- und Umzugstermin
	Vergabe der Bauarbeiten Baubeginn	
	Fertigstellung und Inbetriebnahme	

Quelle der Inhalte: Stadt Gießen / Stadtplanungsamt, Stand 06.07.2010

Datum: 21.10.2010  
Auskunft erteilt: Herr Henrich  
Telefon: 0641/306-2331  
Telefax: 0641/306-2352  
Email: stephan.henrich@giessen.de

Vermerk

**Ermittlung der Mietkompensation/-alternativen im Südviertel/zum Standort Aulweg 126**

Bei der Erörterung der Kompensationsmöglichkeiten für die Mieter/-innen im Klinik-Personalgebäude Aulweg 126 bei Durchsetzung von Entmietung und Sozialplan-Anwendung wurde der Auftrag zur Ermittlung der anzunehmenden durchschnittlichen Miethöhe sowie der Verfügbarkeit vergleichbarer Wohnungsangebote erteilt.

Hierzu wurden geeignete vorhandene **Objekte oder Planungen im 1km-Radius** vom künftigen Haupteingang des Klinik-Zentralbaus (Anlage 1) mit folgenden Ergebnissen abgefragt:

Objekt-Adresse	Eigentümer/Verwaltung	Wohnungsgröße	Miethöhe/m <sup>2</sup> k/w Verfügbarkeit
<b>A 1:</b> Wohnanlage Ecke R.Sommer-/Schubertstr.	<b>Wohnbau Gießen</b>	<b>2 ZKB, 53m<sup>2</sup></b>	<b>5,8-6,0k/7,7w* k.Angabe</b>
		<b>3 ZKB, 63m<sup>2</sup></b>	<b>5,5-5,8k/8,2w* k.Angabe</b>
<b>A 2:</b> Mehrfamilienhaus Carl-Franz-Straße 2+4	<b>Wohnbau Gießen</b>	<b>2 ZKB, 54m<sup>2</sup></b>	<b>5,8-6,0k/8,5w* k.Angabe</b>
		<b>3 ZKB, 61-70m<sup>2</sup></b>	<b>5,5-5,8k/9,3w* k.Angabe</b>
<b>B:</b> Mehrfamilienhäuser R.Wagner-/Haydnstr.	<b>Bauverein Darmstadt</b>	<b>1/2 ZKB, k.Angabe</b>	<b>5,80k/8,30w* k.Angabe</b>
		<b>3/4 ZKB, k.Angabe</b>	<b>5,3-5,6k/9,1w* k.Angabe</b>
<b>C:</b> Mehrfamilienhäuser <b>C 1:</b> A.Wetzlarer Weg 61+63 <b>C 2:</b> Crednerstr. 23 <b>C 3:</b> Mittelweg 10, 14, 24	<b>Baugenossenschaft 1894 GI</b>	<b>45-50 m<sup>2</sup></b>	<b>4,75-5,0k/6,7w*k.Angabe (modernisiert)</b> <b>3,75-4,0k/6,5w*k.Angabe (nicht mod.)</b>
<b>D 1:</b> Wohnanl. Budde-/Frankfurter Str./Hollerweg	<b>Dt.Annington EWG FFM Bestand</b>	<b>2 ZKB, 50 m<sup>2</sup></b>	<b>7,34k/9,85w* belegt</b>
<b>D 2:</b> Frankfurter Str. 29A		<b>3 ZKB, 71 m<sup>2</sup></b>	<b>6,36k/8,9w* frei</b>
<b>D 3:</b> Mehrfamilienhäuser Schlängenz./G.-Büchner-Straße	<b>Dt.Annington EWG FFM Bestand</b>		
<b>E:</b> Neubauobjekt Appartementanlage	<b>Fa. Depant Gießen</b>	<b>1-2 ZKB, 50 m<sup>2</sup></b> <b>4 ZKB, 85-90 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 10,50k/13wPlanung</b> <b>ca. 10k/12,50wPlanung</b>
<b>F:</b> Neubauobjekt Appartement-/Wohnanlage	<b>Fa. Winter Projektbau Gießen</b>	<b>1-2 ZKB, 28-45 m<sup>2</sup></b> <b>3-4 ZKB, 80 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 8,50k/11w Planung</b> <b>ca. 8k/10,50w Planung</b>
<b>G 1:</b> Altbaubestand Schlängenz.92-98	<b>Fa. Azimo/Linden</b>	<b>1 ZKB, 30 m<sup>2</sup></b>	<b>13,70k/16,1w* belegt</b>
<b>G 2:</b> Neubaubestand A.Kolping-Straße	<b>Fa. Azimo/Linden</b>	<b>1-2 ZKB, 34-38 m<sup>2</sup></b>	<b>12,10k/14,4w* k.Angabe</b>

Erläuterung: Die mit \*gekennzeichneten Angaben zur Warmmiete wurden auf der Grundlage der u.g. Angaben zu Nebenkosten beim Bestand Aulweg 126 mit 10%-Zuschlag beim nicht modernisierten Altbau und 25%-Abschlag beim modernisierten Altbau bzw. Neubauten ab 1980 ermittelt.

Heute hat die ARGE Sozialplanung die bisherigen Angaben zum **Mietniveau und den Nebenkosten** im Personalwohngebäude **Aulweg 126** präzisiert. An Hand der Angaben von 5 der 13 Mietparteien ergibt sich:

- eine **Kaltmiete** von [REDACTED],- € für die 94m<sup>2</sup> großen bzw. [REDACTED]3,- € für die 46m<sup>2</sup> kleinen Wohnungen, entspricht [REDACTED] €/m<sup>2</sup> kalt sowie
- **Nebenkosten** inkl. Heizung von rd. [REDACTED],-€ (große Wohnungen) bzw. [REDACTED],-€ (kleine Wohnungen), entsprechen [REDACTED] €/m<sup>2</sup>.

Aus der obigen Tabelle wurden die **statistischen Mittelwerte** (Berücksichtigung der Häufigkeit der jeweiligen Wohnungstypen, Untergewichtung von Extremwerten) für die **Miethöhen der Ersatzmöglichkeiten** (Neuvermietungs-Ansätze) wie folgt gebildet:

- **Kaltmiete** für vergleichbare **kleine Ersatzwohnungen**: rd. **6,50€/m<sup>2</sup>**, ergibt einen auszugleichenden **Mehraufwand** von [REDACTED]€, **aufgerundet: [REDACTED]-€/m<sup>2</sup>**
- **Warmmiete** für vergleichbare kleine Ersatzwohnungen: rd. **9,-€/m<sup>2</sup>**, ergibt einen auszugleichenden **Mehraufwand** von [REDACTED]€, **abgerundet: [REDACTED]-€/m<sup>2</sup>**
- **Kaltmiete** für vergleichbare **große Ersatzwohnungen**: rd. **6,50€/m<sup>2</sup>**, ergibt einen auszugleichenden **Mehraufwand** von [REDACTED]€, **aufgerundet: [REDACTED]-€/m<sup>2</sup>**
- **Warmmiete** für vergleichbare große Ersatzwohnungen: rd. **9,-€/m<sup>2</sup>**, ergibt einen auszugleichenden **Mehraufwand** von [REDACTED]€, **aufgerundet: [REDACTED]€/m<sup>2</sup>**

Als **Varianten einer Kompensation** des beim Ersatzwohnraum erwarteten Mehraufwandes wurden **für beide Wohnungstypen** die Parameter

- **Laufzeit** der Kompensation: **2 Jahre, 2,5 Jahre und 3 Jahre** sowie
- Umfang der Kompensation: **50, 75 und 100%** des Mehraufwandes

berechnet.

Daraus leiten sich die in Anlage 2 dargestellten Varianten für ein Entschädigungskonzept ab, das Grundlage der weiteren Abstimmung mit der Universität (Vereinbarung zur Kostenübernahme) sowie der Verhandlungen mit den Mietern Aulweg 126 werden soll.

Das Stadtplanungsamt sieht nach intensiver Prüfung Vorteile in der Entschädigungsvariante A 1, da sie

- a) zum derzeitigen Zeitpunkt aufgrund des Verhandlungsstandes des Neubauvorhabens der Fa. Winter am ehesten gewährleistet, dass zeitgerecht und zu den angegebenen preislichen Konditionen ein Ersatzangebot für alle Mieter unterbreitet werden kann und
- b) innerhalb des mit der Universität vorabgestimmten Kostenrahmens liegt.

Aufgestellt:

H e n r i c h

Anlagen:

1. Lageplan
2. Entschädigungskonzept Aulweg 126

Gesehen:

D e t t l i n g  
(Amtsleiter)

Verteiler: -30-

ARGE Sozialplanung zur Kenntnis

**Anlage 1**

**C: Baugen.1984**

**1 km-Radius  
vom Zentralbau-  
Eingang**

**F: Winter**

**E: Depant**

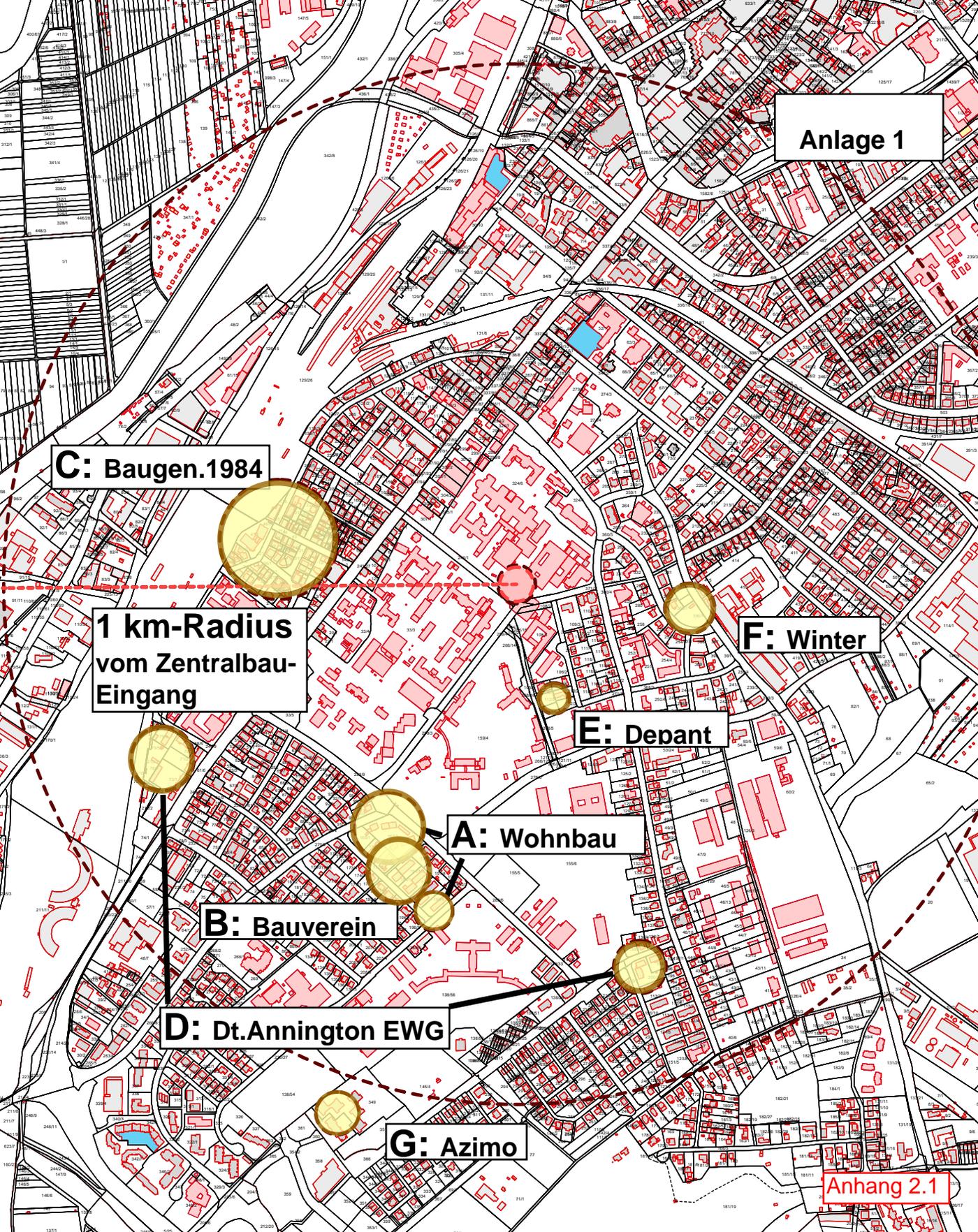
**A: Wohnbau**

**B: Bauverein**

**D: Dt. Annington EWG**

**G: Azimo**

**Anhang 2.1**



## Entschädigungskonzept zur Entmietung des Klinik-Personalwohngebäudes Aulweg 126

### Vorbemerkung

Am 18.10.2010 wurden mit der Universität und dem Klinikum die bisherigen Varianten zum Entschädigungskonzept (Planungsamt, ARGE Sozialplanung) erörtert und abschließende Anforderungen sowie der Gesamtkostenrahmen abgestimmt.

Demnach soll das Entschädigungskonzept unter Berücksichtigung der rechtlichen Erfordernisse folgende Komponenten enthalten:

- Übernahme der Umzugskosten als Pauschale für alle Mietparteien
- Gemeinschaftskündiger-Bonus für die Mietparteien mit unbefristeten Verträgen
- Kompensation des ermittelten Mehraufwandes im Vergleich Warmmiete Bestand-Ersatzwohnraum, differenziert nach Wohnungstyp, für einen angemessenen Zeitraum von 2-3 Jahren
- Zuschläge für Härtefälle und ggf. Nachverhandlungen als Reserve

Die Honorarkosten für die beauftragten Sozialplaner ( [REDACTED] €bt.) sollen möglichst innerhalb des von der Universität zugesagten Budgetrahmens von rd. 100 T€ refinanziert werden.

### Varianten (nach Ermittlung des Mietspiegels im Südviertel und der Mietkosten Aulweg 126)

Entschädigungsmodell/-komponenten

Kostenansätze

#### **A. Konkretes Ersatzwohnangebot (2 Untervarianten)**

Beide Untervarianten umfassen die Komponenten

- |    |  |          |
|----|--|----------|
| 1) | Kostengünstiger Sammel-Umzug (max. 2 Terminangebote, gleiches Umzugsziel, lt. Kostenschätzung Wohnbau) |          |
|    | - Umzugspauschale für kleine Wohnung: 750,-€ * 11  | 8.250,-€ |
|    | - Umzugspauschale für große Wohnung: 1.000,-€ * 2  | 2.000,-€ |
| 2) | Gemeinschaftskündigungs-Bonus: 500,-€ * 9  | 4.500,-€ |

#### **A 1.: Angebot Neubau Haus 3 Fa. Winter/ [REDACTED]**

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| 3) | <b>Vollständige Mehraufwands-Kompensation</b> der Warmmiete-Ansätze für beide Wohnungstypen mit <b>2,5 Jahren Laufzeit</b> | 50.870,-€* |
| 4) | Reservebetrag für Härtefälle (Nachverhandlung zu Punkt 3 nicht erforderlich, da Voll-Kompensation)                         | 10.000,-€  |

**Summe Untervariante A 1.:** **75.620,-€** + [REDACTED] €

#### **A 2.: Angebot Neubau Fa. Depant/ [REDACTED]**

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| 3) | <b>Vollständige Mehraufwands-Kompensation</b> der Warmmiete-Ansätze für beide Wohnungstypen mit <b>2 Jahren Laufzeit</b>                                   | 65.175,-€* |
| 4) | Reservebetrag für Härtefälle nur bei Überschreitung des Gesamt-Budgetrahmens möglich (Nachverhandlung zu Punkt 3 nicht erforderlich, da Voll-Kompensation) | —,-€       |

**Summe Untervariante A 2.:** **79.925,-€** [REDACTED] €

Entschädigungsmodell/-komponenten	Kostenansätze
<b>B. <u>Kompensation des ermittelten allgemeinen Mietniveaus</u></b>	
1) Umzugspauschalen für alle Mietparteien	
- Umzugspauschale für kleine Wohnung: 1.000,-€ * 11	11.000,-€
- Umzugspauschale für große Wohnung: 1.500,-€ * 2	3.000,-€
2) Gemeinschaftskündigungs-Bonus: 500,-€ * 9	4.500,-€
3) <b>Vollständige Mehraufwands-Kompensation</b> der Warmmiete-Ansätze für beide Wohnungstypen mit <b>3 Jahren Laufzeit</b> gegenüber dem ermittelten statistischen Mittelwert (kleine Wohnung: 2,-€/m <sup>2</sup> , große Wohnung: 1,20€/m <sup>2</sup> )	31.306,-€
4) Reserve für Härtefälle und ggf. Nachverhandlungen:	15.000,-€
<b>Summe Variante B:</b>	<b>64.806,-€</b> <span style="background-color: red; color: black; padding: 2px;">***</span>

\* Die Berechnung der beiden Kompensations-Kostenansätze ergibt sich auf der Grundlage der im Vermerk aufgeführten Angaben wie folgt:

A 1+2:

Warmmiete Aulweg 126,	- kleine Wohnung:	<span style="background-color: red; color: black;">      </span> /m <sup>2</sup>
	- große Wohnung:	<span style="background-color: red; color: black;">      </span> /m <sup>2</sup>
Wohnungsgröße/-anzahl:	- kleine Wohnung:	46m <sup>2</sup> /7 Wohneinheiten
	- große Wohnung:	94m <sup>2</sup> /2 Wohneinheiten

A 1:

Warmmiete <span style="background-color: red; color: black;">      </span> /Fa. Winter:	- kleine Wohnung:	11,-€/m <sup>2</sup>
	- große Wohnung:	10,50€/m <sup>2</sup>
Wohnungsgröße/-anzahl: (Planung)	- kleine Wohnung:	45m <sup>2</sup> /bis 16 WEs
	- große Wohnung:	80m <sup>2</sup> /bis 6 WEs
Kompensations-Aufwand bei 2,5 Jahren:	- kleine Wohnungen:	<span style="background-color: red; color: black;">      </span> = <span style="background-color: red; color: black;">      </span> * 46 * 7 * 30 (Monate)
		= 30.622,20€
	- große Wohnungen:	<span style="background-color: red; color: black;">      </span> = <span style="background-color: red; color: black;">      </span> * 94 * 2 * 30m
		= 20.247,60€

**Kompensations-Summe A 1: 50.869,80€**

A 2:

Warmmiete „Neubau“/Fa. Depant:	- kleine Wohnung:	13,-€/m <sup>2</sup>
	- große Wohnung:	12,50€/m <sup>2</sup>
Wohnungsgröße/-anzahl: (Planung)	noch unbekannt, aber lt. Fa. Depant bedarfsgerecht möglich	
Kompensations-Aufwand bei 2 Jahren:	- kleine Wohnungen:	<span style="background-color: red; color: black;">      </span> = <span style="background-color: red; color: black;">      </span> * 46 * 7 * 24 (Monate)
		= 39.953,76€
	- große Wohnungen:	<span style="background-color: red; color: black;">      </span> = <span style="background-color: red; color: black;">      </span> * 94 * 2 * 24m
		= 25.222,08€

**Kompensations-Summe A 2: 65.175,84€**

\*\* Bei diesem Gesamtbetrag könnten noch weitere Teilkosten der Bebauungsplanung mit der Universität abgerechnet werden

Aufgestellt:  
gez.  
Henrich

Universitätsstadt Gießen · Stadtplanungsamt · Postfach 11 08 20 · 35353 Gießen

Berliner Platz 1  
35390 Gießen

Verteiler:  
Aulweg 126

■ Auskunft erteilt: Herr Henrich  
Zimmer-Nr.: 03-141  
Telefon: 0641/306-2331  
Telefax: 0641/306-2352  
E-Mail: stephan.henrich@giessen.de

per Postzustellungsurkunde

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
-61/Hn-

Ihr Schreiben vom

Datum  
18.11.2010

## Sozialplan für die Beendigung von Mietverhältnissen im Aulweg 126

Sehr geehrte (Anrede),

wie Ihnen bekannt sein dürfte, ist die Universitätsstadt Gießen bestrebt für die Bebauungsplanrealisierung zum Neubau des Medizinischen Forschungszentrums durch die Justus-Liebig-Universität Gießen sowohl die hochbaulichen Planungsbeschränkungen als auch ggf. entstehende erhebliche Belastungen aus dem Baubetrieb durch eine Entmietung (und anschließende Beseitigung) des Personalwohngebäudes Aulweg 126 zu erreichen. Die Entmietung aus städtebaulichen Gründen basiert auf der Rechtsgrundlage der §§ 180 – 182 Baugesetzbuch (BauGB).

Die städtebaulichen Gründe und das öffentliche Interesse an einer „alsbaldigen Durchführung“ des Neubaufvorhabens erfordern zur zügigen Entmietung die Aufstellung eines Sozialplanes, der die für Sie entstehenden Nachteile mildern soll. Diese Milderung sehen wir mit nachfolgendem Entschädigungsangebot gewährleistet:

Wir übersenden Ihnen beigefügt ein von unserer Seite bereits unterzeichnetes Vertragsangebot zur verbindlichen Vorbereitung der Beendigung ihres Mietvertrages über die von Ihnen bewohnte Wohnung. Einzelheiten entnehmen Sie bitte der Anlage. Selbstverständlich sind wir bereit, Ihnen das Angebot näher zu erläutern.

Zu unseren Planungspflichten gehört auch die Ermittlung einer Härtefall-Situation - was nur durch ein Gespräch mit jedem Einzelhaushalt festgestellt werden kann.

- 2 -

Postfach 11 08 20  
35353 Gießen

Telefon 0641 306-0  
Telefax 0641 306-2323  
stadtgiessen@giessen.de

Sparkasse Gießen  
BLZ 513 500 25  
Kto.-Nr. 200 502 000

Postbank Frankfurt  
BLZ 500 100 60  
Kto.-Nr. 17 703 609

und Konten bei  
weiteren Banken in  
der Stadt Gießen

www.giessen.de

Hierzu sind wir bereit, bis zum 3.12.2010 Verhandlungen über einen zusätzlichen Ausgleich zu führen. Einen Härtefall sehen wir als gegeben an, wenn objektiv besondere Umstände vorliegen,

- ▶ die in Ihrer oder einer anderen haushaltsangehörigen Person liegen,
- ▶ die einen besonderen Mehrbedarf bei den Umzugskosten anfallen lassen,
- ▶ die zu einem erhöhten Aufwand bei der Wohnungssuche führen.

Wir haben die Entschädigungsbeträge nach befristeten und unbefristeten Mietverträgen sowie (bezüglich der Umzugspauschale) kleinen und großen Wohnungen differenziert, um ein den rechtlichen Anforderungen sowie dem tatsächlichen Aufwand und verfügbaren Budget entsprechendes, angemessenes Verhandlungsangebot vorzulegen.

Bitte prüfen und ergänzen Sie insbesondere die gelb markierten Stellen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unser Angebot **bis zum 17.12.2010** (Posteingang oder persönliche Abgabe beim Stadtplanungsamt) schriftlich und damit rechtsverbindlich annehmen würden.

Wenn Sie die Vereinbarung unterschreiben, machen wir aber darauf aufmerksam, dass die Zahlungspflichten der Stadt nur dann entstehen, wenn alle Mietparteien des Wohnhauses die Vereinbarung bis zum 17.12.2010 abgeschlossen haben. Andernfalls lässt es sich unsererseits nicht vertreten, öffentliche Mittel des Landes in die Beendigung der Mietverhältnisse zu investieren. Wir sind sicher, dass Sie für diesen Vorbehalt Verständnis haben. Selbstverständlich entstehen Ihnen auch zunächst keine vertraglichen Verpflichtungen zur Beendigung des Mietverhältnisses, wenn eine einvernehmliche Verhandlungslösung mit der Gesamtmieterschaft nicht gelingt.

Wir bieten Ihnen hiermit zusammen mit der beauftragten Arbeitsgemeinschaft um Prof. Dr. Dilcher sowie, bei Bedarf, unserem Rechtsamtsleiter Herrn Metz folgende Termine für ein etwa einstündiges Erläuterungs- und Beratungsgespräch an und bitten, wenn gewünscht, um Rückmeldung bei Herrn Henrich (siehe oben, Tel. 306-2331) zu einer Terminvereinbarung:

Tag	Terminvarianten			
Mittwoch, <b>24.11.</b>	16Uhr bis 16:45	17Uhr bis 17:45	18Uhr bis 18:45	19Uhr bis 19:45
Donnerstag, <b>25.11.</b>	16Uhr bis 16:45	17Uhr bis 17:45	18Uhr bis 18:45	19Uhr bis 19:45
Dienstag, <b>30.11.</b>	16Uhr bis 16:45	17Uhr bis 17:45	18Uhr bis 18:45	19Uhr bis 19:45
Mittwoch, <b>1.12.</b>	16Uhr bis 16:45	17Uhr bis 17:45	18Uhr bis 18:45	19Uhr bis 19:45
Donnerstag, <b>2.12.</b>	16Uhr bis 16:45	17Uhr bis 17:45	18Uhr bis 18:45	19Uhr bis 19:45

(Wir werden, mit ihrer Zustimmung, versuchen die vorgeschlagenen 5 Zeitblöcke auf zwei bis drei Tages-Angebote zu konzentrieren)

Mit freundlichen Grüßen

D e t t l i n g  
(Amtsleiter)

Anlage

## Auflösungs- und Abfindungsvertrag

(Variante: große Wohnung,  
unbefristeter Mietvertrag)

gelb markiert: Variablen

..., Aulweg 126, 35392 Gießen

Mietpartei,

und die Universitätsstadt Gießen, vertreten durch den Magistrat,

Stadt,

schließen folgenden Vertrag:

### **§ 1. Vertragsgegenstand.**

Die Mietpartei bewohnt im Aulweg 126 eine 94 m<sup>2</sup> große Wohnung im ..  
Geschoß. Die monatliche Miete beträgt kalt ...-€, die Nebenkosten-  
pauschale beträgt ...-€/m.

### **§ 2. Auflösung des Mietverhältnisses.**

(1) Die Mietpartei verpflichtet sich, den Mietvertrag über die in § 1 bezeich-  
nete Wohnung mit Wirkung spätestens zum 30.11.2011 vertragsgemäß zu  
kündigen. Das Kündigungsschreiben und der Nachweis seines Zugangs  
beim Vermieter müssen der Stadt bis zum 31.03.2011 vorliegen.

(2) Eine zum 30.11.2011 wirksame vertragliche Räumungsverpflichtung  
gegenüber dem Vermieter steht der Kündigung gleich. Eine Kopie der  
wirksamen Räumungsvereinbarung muss der Stadt bis zum 31.03.2011  
vorliegen.

### **§ 3. Umzugspauschale.**

Liegen die Voraussetzungen des § 2 vor, veranlasst die Stadt, dass die  
Mietpartei für den durch die Auflösung des Mietverhältnisses veranlassten  
Umzugsaufwand eine pauschale Zahlung in Höhe von .....-€ bis zum  
30.04.2011 erhält. Weist die Mietpartei einen früheren Umzugstermin  
nach, ist die Zahlung zu diesem Termin fällig.

#### **§ 4. Entschädigung für Mietmehraufwand.**

(1) Hat die Mietpartei für die bisherige Wohnung einen unbefristeten Mietvertrag und muss sie für die neue Wohnung eine höhere Nettokaltmiete samt Nebenkostenpauschale zahlen als für die in § 1 bezeichnete Wohnung, veranlasst die Stadt für die Dauer von 36 Monaten eine monatliche Ausgleichszahlung in Höhe von ...,-€/m<sup>2</sup> an die Mietpartei. Bei der Quadratmeterzahl ist die Fläche der bisher bewohnten Wohnung maßgebend.

(2) Die Zahlung wird mit Beginn des neuen Mietverhältnisses jeweils zum dritten Werktag eines Kalendermonats fällig.

(3) Wird als Ersatzwohnraum Wohnungseigentum erworben, erhält die Mietpartei mit ihrer Eintragung als Wohnungseigentümer ins Wohnungsgrundbuch die gesamte 36-fache Ausgleichszahlung nach Abs. 1 ausbezahlt.

#### **§ 5. Bonus.**

Geht der Stadt diese Vereinbarung von der Mietpartei rechtsverbindlich unterschrieben bis zum 17.12.2010 zu, veranlasst die Stadt, dass die Mietpartei eine zusätzliche Zahlung in Höhe von ...,-€ bis zum 30.04.2011 erhält.

#### **§ 6. Ersatzwohnraum.**

(1) Der Mietpartei steht es frei, sich zu jeder Zeit vor den genannten Fristen und ohne städtische Mitwirkung Ersatzwohnraum zu beschaffen.

(2) Die Stadt verpflichtet sich, die Mietpartei bei der Suche nach angemessenem Ersatzwohnraum zu unterstützen. Die Unterstützung besteht darin, der Mietpartei bis zu drei Ersatzwohnungen seriöser Vermieter vorzuschlagen, die von der Wohnfläche und der Qualität den bisherige Wohnverhältnissen mindestens entsprechen. Ein Anspruch der Mietpartei auf rechtsverbindliche Bereitstellung einer Ersatzwohnung besteht nicht.

#### **§ 7. Zahlungsbedingungen.**

(1) Zahlungspflichtig ist die Stadt.

(2) Zahlungen der Justus-Liebig-Universität Gießen oder des Landes Hessen auf Forderungen aus diesem Vertrag erfolgen mit befreiender Wirkung für die Stadt.

## **§. 8. Wirksamkeit dieses Vertrags.**

(1) Dieser Vertrag wird nur wirksam, wenn alle Mietparteien bis zum 17.12.2010 eine mit diesem Vertrag vergleichbare Vereinbarung mit der Stadt abgeschlossen haben, die den Anforderungen des § 2 entspricht.

(2) Dieser Vertrag wird unwirksam, wenn die Mietpartei den nach § 2 vereinbarten Räumungstermin nicht einhält. Die Mietpartei ist in diesem Fall verpflichtet, alle erhaltenen Leistungen nebst der nach den gesetzlichen Vorschriften anfallenden Nebenforderungen an die Stadt zurückzugewähren.

## **§ 9. Datenschutz.**

Die Stadt verpflichtet sich, über Gespräche mit der Mietpartei gegenüber anderen Mietparteien absolutes Stillschweigen zu bewahren. Im Übrigen gelten die allgemeinen datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

## **§ 10. Schlussbestimmungen**

(1) Dieser Vertrag kann wirksam nur durch schriftlichen Vertrag geändert werden.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein, ist der Vertrag insgesamt unwirksam, es sei denn, die Parteien hätten den Vertrag auch ohne die unwirksame Bestimmung abgeschlossen.

Gießen, den

...

D e t t l i n g

Mietpartei

Leiter Stadtplanungsamt

Dienstsigel

Datum: 07.12.2010  
Auskunft erteilt: Herr Henrich  
Telefon: 0641/306-2331  
Telefax: 0641/306-2352  
Email: stephan.henrich@giessen.de

Vermerk

über heutiges Telefonat mit [REDACTED], Aulweg 126 zur

**Einschätzung der Verhandlungsbereitschaft und Positionierung der Anwohner/-innen  
Aulweg 126 bezüglich der Sozialplan-Entschädigungsangebote**

Nachdem die in den Anschreiben vom 18.11.2010 angebotenen Beratungstermine am 25.+30.11. sowie 1.+2.12.10 nur von einem Bewohner des Personalwohngebäudes Aulweg 126 wahrgenommen worden sind, hat der Unterzeichner telefonischen Kontakt mit den [REDACTED] aufgenommen, um eine Einschätzung zur Verhandlungsbereitschaft und Positionierung der übrigen 12 Mietparteien zu erhalten.

[REDACTED] teilte mit, dass

- [REDACTED] das vorgelegte Entschädigungsangebot für inakzeptabel halten und daher ablehnen,
- ihr bekannt ist, dass vier weitere Mietparteien (u.a. auch [REDACTED]) zur gleichen Entscheidung gelangt sind,
- sie nicht von einer schriftlichen Stellungnahme dieser Mietparteien an die Stadt ausgeht und
- sie bei den restlichen 7 Mietparteien von einer passiven, eher ablehnenden Haltung, auch ohne schriftliche Reaktion auf das städtische Angebot, ausgeht.

Eine nochmalige Kontaktaufnahme der Stadt gegenüber den Mietparteien bezüglich einer Verhandlung der Entschädigungsangebote hält [REDACTED] für nicht Ziel führend.

Der Unterzeichner hat darum gebeten, dass sich die [REDACTED] dafür einsetzen, dass die Mietparteien ihre Ablehnung der Entschädigungsangebote schriftlich bis zum 17.12.2010 an das Stadtplanungsamt mitteilen.

Zudem hat der Unterzeichner auf die rechtlichen Anforderungen zur Dokumentation des ernsthaften Bemühens der Stadt zur Erlangung einer sozialverträglichen Lösung und das weitere Vorgehen mit erneuter Abstimmung zwischen Stadt und Universität sowie abschließender Entscheidung über den Bestand des Personalwohngebäudes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hingewiesen.

Aufgestellt:

Gesehen:

gez.  
Henrich

gez.  
Dettling  
(Amtsleiter)

Verteiler: ARGE Sozialplanung  
- 30 -, Dez III z.K.