

## Sozialplan für die Entmietung des Wohnhochhauses Moerser Straße 274



Stand: Februar 2010

## **1. Handlungsanlass**

Seit Beginn des Jahrtausends beschäftigt sich die Stadt Kamp-Lintfort im Rahmen des Stadtmarketingprozesses unter intensiver Beteiligung der Bevölkerung mit der Sanierung und Aufwertung der Innenstadt. Die größte Herausforderung des Stadtumbaus in Kamp-Lintfort sind die sogenannten Weißen Riesen. Dabei handelt es sich um drei bis zu 16-geschossige Wohnhochhäuser, die Anfang der 1970er Jahre im südöstlichen Teil der Innenstadt erbaut wurden und seither in ihrer Erscheinung das Stadtbild Kamp-Lintforts prägen. Die fehlende Integration der innerstädtischen Wohnhochhäuser im Stadtgrundriss spiegelt den für Kamp-Lintfort untypischen Städtebau wider. Doch nicht allein aufgrund der den Maßstab sprengenden Bauformen stellen die Weißen Riesen einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar. Zwei der drei Hochhäuser standen nun bereits seit Jahren leer, immer stärker auftretende nutzungsstrukturelle Probleme in diesem Bereich gehen mit dieser Entwicklung einher und drohen mehr und mehr auch auf andere Teile der Innenstadt überzugreifen. Sozialräumliche Probleme und die sinkende Vermarktungsfähigkeit geben dieser Wohnform in Kamp-Lintfort keine Zukunft mehr.

Schwierige Eigentumsverhältnisse und enorme Kosten der Baureifmachung, insbesondere für den Rückbau der Hochhäuser, blockierten in der Vergangenheit jede städtebauliche Entwicklung am Standort. Mit Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West eröffnete sich für die Stadt erstmals eine Perspektive.

Ziel der Stadt ist es, auf dem Areal der drei Weißen Riesen mit einem attraktiven Einkaufs-/Fachmarktzentrum einen neuen Zielpunkt und eine frequenzbringende Ankernutzung für die Innenstadt zu schaffen. Dazu sollen alle drei Hochhäuser an der Moerser Str. 274-276-278 abgerissen und das Areal mit einem Nutzungsmix aus großflächigem Einzelhandel und Dienstleistungen gefüllt werden.

Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 31.03.2009 dem Antrag der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH auf Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“ stattgegeben. Im August 2009 ist mit der Sanierung und folgend mit dem kontrollierten Rückbau der beiden leer stehenden Wohnhochhäuser Moerser Str. 276 und 278 begonnen worden. Bis Ende des Jahres 2009 wurden die Arbeiten abgeschlossen. Parallel erfolgte die Weiterentwicklung der Vorhaben- und Erschließungspläne, des Bebauungsplans sowie die Erarbeitung weiterer Gutachten. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans wurden am 17.11.2009 gebilligt bzw. gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte bis zum 28.12.2009.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf dem Gelände der Weißen Riesen zwischen Ringstraße, Moerser Straße und Friedrichstraße zeitnah Baurecht für ein neues

Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 8.500 qm zu schaffen. Angestrebt wird ein qualitätsvolles Gesamtkonzept für das Plangebiet, das Entwicklungsimpulse und Ausstrahlungseffekte für die gesamte Innenstadt bietet.

Der Abbruchbeginn für das dritte Wohnhochhaus ist für 2010 eingeplant. Durch den im Vorfeld geplanten und erforderlichen Leerzug des Wohnhochhauses Moerser Str. 274 ist die Gemeinde wegen nachteiliger Auswirkungen durch die Planungen verpflichtet, einen Sozialplan nach §180 BauGB aufzustellen.

Die Inhalte des Sozialplans sind einvernehmlich abgestimmt mit dem zukünftigen Eigentümer des freizuziehenden Gebäudes, der Ten Brinke Gruppe, sowie dem Diakonischen Werk im Kirchenkreis Moers, welches mit der Stadt Kamp-Lintfort einen Vertrag über die Erstellung des Sozialplans inkl. Beratungstätigkeit und Begleitung der Mieter der Moerser Str. 274 im Vor- und Umfeld des Umzugs unterzeichnet hat.

## 2. Zielsetzung des Sozialplans

Ziel des Investors und zugleich Eigentümers	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zügige und problemlose Entmietung des Objektes</li> <li>▪ einvernehmliche Auflösung der Mietverhältnisse zeitnah nach Eigentumsübergang</li> </ul>
Ziel Stadt Kamp-Lintfort	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ frühzeitige Information der Bewohner</li> <li>▪ sozialverträgliche Entmietung</li> <li>▪ Hilfestellung bei der Wohnungssuche</li> <li>▪ Kontaktvermittlung zur Vermieterrunde</li> <li>▪ Feste Beratungsmöglichkeit vor Ort</li> <li>▪ Entwicklung und Umsetzung/ Berücksichtigung des Sozialplans nach § 180 BauGB</li> </ul>
<b>Gesamtprojektziel</b>	Entwicklung und Umsetzung/ Berücksichtigung des Sozialplans nach § 180 BauGB mit dem Ergebnis der sozialpolitisch verträglichen Umsetzung der momentanen Mieter begleitet durch soziale Beratung und Hilfen für Mieter im Vor- und Umfeld des notwendigen Umzuges.

### **3. Projektleitung**

Diakonisches Werk Kirchenkreis Moers

Ansprechpartnerin: Elke Gross

Konradstr. 86

47475 Kamp-Lintfort

Tel.: 02842 / 9 28 42 - 17

### **4. Auftraggeber und Projektverantwortung**

Stadt Kamp-Lintfort

Dezernat 1. Beigeordneter

Am Rathaus 2

47475 Kamp-Lintfort

### **5. Zielgruppe**

Die Zielgruppe stellen die Mieter der Moerser Straße 274 dar. Die Möglichkeit auf Beratung und Begleitung durch das Diakonische Werk Kirchenkreis Moers steht generell allen Mietern offen. Auch erhalten alle Parteien das gleiche „Angebotspaket“ (Maßnahmen nach Sozialplan).

### **6. Maßnahmen und Aktivitäten**

#### **Öffentlichkeitsarbeit**

Auf einer Pressekonferenz am 04. August 2009 hat die Stadt Kamp-Lintfort bekannt gegeben, dass für die Beratung und Begleitung der Mieter der Moerser Straße 274 im Vor- und Umfeld des notwendigen Umzugs die Stadt Kamp-Lintfort das Diakonische Werk als Partner gewinnen konnte und dieses seine Beratungstätigkeit aufnehmen wird, sobald das Wohnhochhaus Moerser Str. 274 sich im Eigentum des Investors befindet. Eine Informationsveranstaltung, in der die Maßnahmen und Aktivitäten im Rahmen des Sozialplans vorgestellt werden, ist ebenfalls angekündigt worden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit hat die Stadt Kamp-Lintfort des Weiteren unmittelbar vor Abbruchbeginn an den ersten beiden Weißen Riesen bei der Eröffnungsfeier der umgestalteten Moerser Straße über sämtliche Projekte der Umgestaltung der Innenstadt informiert und darüber hinaus eine eigene Informationsveranstaltung zum Abbruch der Weißen Riesen inkl. symbolischem ersten Baggerhub am 14.08.2009 vor Ort durchgeführt. Bürgermeister Dr. Landscheidt sowie der Investor Albert ten Brinke informierten die

anwesende Bevölkerung über den geplanten Abbruchverlauf sowie über das Folgeprojekt EK 3 „Einkaufen unter den drei Eichen“. Die vor Ort gezeigte Ausstellung zum Stadtumbau konnte in den folgenden zwei Wochen im Foyer des Rathauses besucht werden.

Der Rückbau der Weißen Riesen wird außerdem mit einer Webcam dokumentiert. Auf der eigens eingerichteten Homepage [www.weisse-riesen-kamp-lintfort.de](http://www.weisse-riesen-kamp-lintfort.de) sind sowohl der Abbruchverlauf als auch Informationen zum geplanten Einkaufszentrum sowie zum Sozialplan bereit gestellt.

### **Grundsätze für den Sozialplan**

Um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, sind folgende **Grundsätze** für den Sozialplan aufgestellt worden:

1. Die Bevölkerung im Allgemeinen und die Betroffenen im Besonderen sollen durch intensive Öffentlichkeitsarbeit frühzeitig und umfassend informiert werden. Sie sind an den Planungen so zu beteiligen, dass ihre Mitwirkungsmöglichkeit gewahrt bleibt.
2. Vor dem Umzug wird allen privaten Mietern im Rahmen der Beratungstätigkeit des Diakonischen Werks die Möglichkeit geboten, umfassende Vorgespräche zu führen, in denen alle sozialen und wirtschaftlichen Aspekte erörtert werden können.
3. Für erforderliche Umzüge innerhalb Kamp-Lintforts und der Region werden Gespräche mit den regional ansässigen Vermietern (und den Kommunen im Umkreis) geführt, um entsprechend Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen zu können.
4. Kein Betroffener soll gegen seinen Willen aus dem Stadtgebiet verdrängt werden. Gewachsene soziale Bindungen an das Gebiet und im Gebiet sollen nach Möglichkeit erhalten werden.

Unmittelbar nach dem Eigentumsübergang auf die Ten Brinke Gruppe und zeitnah vor der Kündigung der Mietverhältnisse wird die Stadt Kamp-Lintfort gemeinsam mit dem Diakonischen Werk eine Informationsveranstaltung für die Mieter durchführen und den Sozialplan vorstellen.

Zu diesem Termin werden ebenfalls Mieterfragebögen verteilt, in denen u.a. die Mieterhistorie sowie die aktuellen Mietwünsche abgefragt werden. Die Mieterfragebögen werden anschließend im Rahmen der individuellen Beratung unterstützend eingesetzt.

## **Aufgaben im Rahmen der Beratungstätigkeit des Diakonischen Werks**

Mit Aussprechen der Kündigungen durch den Eigentümer beginnt die Beratungstätigkeit des Diakonischen Werkes. Beratungszeiten werden individuell, sowohl in den Räumen des Diakonischen Werkes als auch in einer leer stehenden Wohnung vor Ort, angeboten. In der Beratungsphase werden Mitarbeiter des DW in Höhe von 30 Wochenstunden eingesetzt.

Das Diakonische Werk übernimmt die soziale und pädagogische Beratung und Betreuung der betroffenen Haushalte:

- Kontaktaufnahme zu den Beteiligten durch aufsuchende Sozialarbeit
- Situationsklärung und Bestandsaufnahme der materiellen und psychosozialen Ressourcen der Betroffenen
- Grundlegende Beratung über bestehende Hilfsangebote sowie Hilfe und Unterstützung zur Realisierung der Hilfen und Leistungen
- Herstellung von Kontakten zu Behörden und Einrichtungen
- Motivierung zum Auszug
- Hilfe bei Bewerbungsbemühungen um eine Wohnung
- Fachliche Begleitung der Planung und Durchführung des Umzuges, einschließlich der Sicherung oder Ausschöpfung materieller Ressourcen
- Erschließung sozialer Ressourcen im Sozialraum und Stadtgebiet, insbesondere der Fördermöglichkeiten für Kinder
- Moderation in Konflikten, Hilfen bei der Abwicklung von finanziellen Hilfen und sonstigem Regelbedarf aus den SGB s.

Die Beratungstätigkeit des Diakonischen Werks erstreckt sich über einen Zeitraum von mindestens drei bis maximal sechs Monaten. Mieter, die sechs Monate nach der Kündigung des Mietverhältnisses noch in dem Objekt Moerser Straße 274 wohnen, werden im Rahmen des Wohnungshilfemanagement des Diakonischen Werkes Kirchenkreis Moers, Dienststelle Kamp-Lintfort weiter begleitet. Mit Projektende fertigt das Diakonische Werk einen Abschlussbericht zum Sozialplan an.

## **7. Fördermöglichkeiten im Rahmen des Umzugsmanagements**

Den privaten Mietern der Moerser Str. 274 werden neben dem durch das Diakonische Werk durchgeführte Beratungsangebot Umzugshilfen gewährt.

Gemäß den Fördermöglichkeiten im Stadtumbau sowie dem zwischen der Firma Ten Brinke und der Stadt Kamp-Lintfort geschlossenen Stadtumbauvertrag sind Umzugskosten für die

Beauftragung eines Umzugsunternehmens bis zu 100% erstattungsfähig. Die entstandenen Kosten sind durch Zahlungsbelege nachzuweisen.

Darüber hinaus gewährt die Firma Ten Brinke den privaten Mietern der Moerser Str. 274 eine pauschale Umzugs- und Renovierungshilfe, die gestaffelt über eine Laufzeit von 5 Monaten ab Kündigungsdatum gewährt wird und an den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages gebunden ist.