

Sozialplan im Sinne des § 180 BauGB für das Stadtumbaugebiet der Zukunftspartnerschaft Wohnen

1. Voraussichtliche nachteilige Auswirkungen durch die Gesamtmaßnahmen

Die Stadtumbaumaßnahme Zukunftspartnerschaft Wohnen sowie die Sanierungsgebiete sind darauf ausgerichtet, den Gelsenkirchener Wohnungsmarkt durch den Rückbau, und im kleineren Maß auch durch die Sanierung, von bis zu 3.000 Wohneinheiten zu bereinigen und die Leerstandsquote auf unter 5 % zu senken. Diese Zielgrößen führen zu einer weiterhin hohen Anzahl von etwa 6.000 leerstehenden Wohnungen, sodass es nicht zu größeren Angebotsdefiziten oder deutlichen Mietpreisseigerungen kommen wird. Ergänzend soll der Rückbau im Wesentlichen in Segmenten erfolgen, die einem angemessenen Wohnstandard nicht entsprechen und in denen keine gesunden Lebens- und Wohnverhältnisse mehr sichergestellt werden können. Nichtsdestotrotz werden einige Wohn- und Gewerbeeinheiten in den für einen Rückbau bestimmten oder für eine Modernisierung vorgesehenen Gebäuden vermietet bzw. verpachtet sein, sodass nachfolgend mögliche nachteilige Auswirkungen auf betroffene Mietende oder Pachtende erfasst werden.

Da die nachteiligen Auswirkungen der Gesamtmaßnahmen zum aktuellen Zeitpunkt ggf. nicht vollständig erfasst werden können, sollen im Rahmen individueller Beratungen zudem auch solche nachteiligen Auswirkungen berücksichtigt werden, die an dieser Stelle nicht dargestellt werden.

1.1. Voraussichtliche nachteilige Auswirkungen

	Maßnahme	Auswirkungen
Mögliche Auswirkungen auf Wohnungsmietende	<ul style="list-style-type: none">- Rückbau- Aufhebung des Mietverhältnisses	<p>Durch den geplanten Rückbau von Immobilien kann es zur Aufhebung von Wohnungsmietverträgen kommen. Dies kann zu erheblichen Belastungen der Bewohnenden führen, da die Suche nach einer neuen Wohnung sowie der Umzug mit zeitlichen, organisatorischen sowie finanziellen Belastungen einhergehen kann.</p> <p>Die erforderlichen Umzüge in ein anderes Quartier oder in einen anderen Stadtteil können zudem zur Störung der entstandenen nachbarschaftlichen Kontakte führen. Da für den Rückbau vorgesehene Problemimmobilien oftmals von einer hohen Fluktuation geprägt</p>

		sind, wird dies jedoch voraussichtlich selten der Fall sein.
	<ul style="list-style-type: none"> - Mieterhöhung 	Im Zuge der Gesamtmaßnahmen können Modernisierungen und bauliche Maßnahmen zu Mietsteigerungen in einzelnen Gebäuden führen. Dies kann die finanzielle Belastung der Mietenden erhöhen.
	<ul style="list-style-type: none"> - temporäre/dauerhafte Nutzungseinschränkungen 	Im Zuge der Gesamtmaßnahmen können Modernisierungen und bauliche Maßnahmen (z. B. Umbaumaßnahmen oder der Rückbau von Problemimmobilien) zu temporären oder dauerhaften Nutzungseinschränkungen (z. B. durch Lärm) führen.
Mögliche Auswirkungen auf Gewerbemietende	<ul style="list-style-type: none"> - Rückbau - Aufhebung des Miet-/Pachtverhältnisses 	Durch den geplanten Rückbau von Immobilien kann es zur Aufhebung von Gewerbemietverträgen und in Folge dessen zur Aufgabe des Gewerbes an einem Standort kommen. Dies kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs und zu finanziellen Belastungen führen, da der Standortwechsel den Verlust von (Stamm-) Kunden, gestiegene Betriebskosten und mögliche Herausforderungen bei der Suche nach einer neuen, geeigneten Gewerbefläche nach sich ziehen können.
	<ul style="list-style-type: none"> - Mieterhöhung 	Im Zuge der Gesamtmaßnahmen können Modernisierungen und bauliche Maßnahmen zu Mietsteigerungen in einzelnen Gebäuden führen. Dies kann die finanzielle Belastung der Mietenden und Pachtenden erhöhen.
	<ul style="list-style-type: none"> - temporäre/dauerhafte Nutzungseinschränkungen 	Im Zuge der Gesamtmaßnahmen können Modernisierungen und bauliche

	<p>Maßnahmen (z. B. Umbaumaßnahmen oder der Rückbau von Problemimmobilien) zu temporären oder dauerhaften Nutzungseinschränkungen (z. B. durch Lärm) führen.</p>
--	--

2. Maßnahmen zur Verhinderung und Milderung nachteiliger Auswirkungen

Die in Kapitel 1 dargelegten möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die von den Gesamtmaßnahmen Betroffenen sollen durch die folgenden Maßnahmen möglichst verhindert und gemildert werden. Rechtliche Entschädigungsansprüche, z. B. auf Grundlage des § 185 BauGB (Entschädigungen bei Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen) bleiben von den dargelegten Maßnahmen unberührt.

2.1. Allgemeine Informationen zu den Gesamtmaßnahmen

2.1.1. Allgemeine Information auf der Homepage der Stadt Gelsenkirchen

Auf der offiziellen Homepage der Stadt Gelsenkirchen werden umfassende Informationen zu den Gesamtmaßnahmen bereitgestellt. Diese Informationen umfassen die Hintergründe, Ziele und den geplanten Ablauf der Maßnahmen, um Transparenz und Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten. Weiterhin sind dort Kontaktdaten hinterlegt, um darüber hinausgehende Fragestellungen zu klären. Ansprechpersonen können insbesondere Mitarbeitende der Stabsstelle Zukunftspartnerschaft Wohnen und strategische Stadtneuerung sowie der Stadtneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen mbH & Co. KG (SEG) sein.

2.1.2. Direkte Informationen und Beratung für unmittelbar Betroffene

Unmittelbar von den Gesamtmaßnahmen Betroffene erhalten direkte Informationen über die geplanten Einzelmaßnahmen (z. B. im Fall des Rückbaus von Problemimmobilien). Dies geschieht durch persönliche Anschreiben, individuelle Beratungen oder Informationsveranstaltungen, um sicherzustellen, dass alle relevanten Informationen zeitnah und verständlich kommuniziert werden.

2.2. Unterstützung bei maßnahmenbedingten Wohnumzügen

2.2.1. Beratungsangebote für betroffene Wohnungsmietende

Die SEG bietet individuelle Beratungsangebote für betroffene Wohnungsmietende an. Die Beratung erfolgt einzelfallbezogen und ist auf die jeweiligen Bedürfnisse der von den Gesamtmaßnahmen betroffenen Mietenden zugeschnitten. Ziel ist es, eine möglichst sozialverträgliche Umsetzung der Gesamtmaßnahme zur ermöglichen.

2.2.2. Umzugskostenförderung für betroffene Wohnungsmietende

Zur Unterstützung betroffener Mietender können diese einen Antrag auf Umzugskostenförderung bei der SEG und in Einzelfällen bei der ggw GmbH (ggw) stellen. Die Förderung umfasst die Erstattung von Umzugskosten, um die (finanzielle) Belastung durch den Umzug zu minimieren. Die Gewährung einer Umzugskostenförderung erfolgt auf Grundlage der Richtlinie der Stadt Gelsenkirchen zur Erstattung von Umzugskosten für das Stadtumbaugebiet der Zukunftspartnerschaft Wohnen. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung besteht nicht.

2.2.3. Unterstützung bei der Suche von Ersatzwohnraum

Neben der Unterstützung im Rahmen des tatsächlichen Umzugs sollen die Mietenden zudem bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützt werden. Hierzu berät die SEG zu bestehenden Wohnungsinsseraten und hält eine Übersicht mit Kontaktinformationen örtlicher Wohnungsgesellschaften vor.

2.3. Unterstützung bei maßnahmenbedingten Gewerbeumzügen

2.3.1. Beratungsangebote für betroffene Gewerbemietende

Die SEG bietet individuelle Beratungsangebote für betroffene Gewerbebetriebe an. Die Beratung erfolgt einzelfallbezogen und ist auf die jeweiligen Bedürfnisse der von den Gesamtmaßnahmen betroffenen Mietenden bzw. Pachtenden zugeschnitten. Das Referat 15 - Wirtschaftsförderung wird in die entsprechenden Beratungsverfahren eingebunden. Ziel ist es, eine möglichst sozialverträgliche Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu ermöglichen.

2.3.2. Umzugskostenförderung für betroffene Gewerbemietende

Zur Unterstützung betroffener Mietender bzw. Pachtender können diese einen Antrag auf Umzugskostenförderung bei der SEG und in Einzelfällen bei der ggw GmbH (ggw) stellen. Die Förderung umfasst die Erstattung von Umzugskosten, um die (finanzielle) Belastung durch die Betriebsverlagerung zu minimieren. Die Gewährleistung einer Umzugskostenförderung erfolgt auf Grundlage der Richtlinie der Stadt Gelsenkirchen zur Erstattung von Umzugskosten für das Stadtumbaugebiet der Zukunftspartnerschaft Wohnen. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung besteht nicht

2.3.3. Unterstützung bei der Suche von Ersatzgewerbeflächen

Neben der Unterstützung im Rahmen des eigentlichen Umzugs sollen die Gewerbetreibenden zudem bei der Suche nach einem Ersatzstandort unterstützt werden. Hierzu berät die SEG gemeinsam mit dem Referat 15 - Wirtschaftsförderung zu bestehenden Inseraten.

2.4. Härtefallklausel

2.4.1. Eröffnung des Härteausgleichs gemäß § 181 BauGB

Soweit es die Billigkeit erfordert, gewährt die Stadt Gelsenkirchen auf Antrag einen Härteausgleich. In außergewöhnlichen Härtefällen haben Betroffene die Möglichkeit, einen Antrag auf Härteausgleich zu stellen. Die SEG klärt die Betroffenen im Rahmen der Beratungsangebote über die Möglichkeiten des Härtefallausgleichs auf und unterstützt bei der Antragstellung. Die Stadt bewertet die Anträge individuell und gewährt Unterstützung, wenn es die Umstände rechtfertigen. Die Bestimmungen des § 181 BauGB sind zu beachten.

3. Fortschreibung des Sozialplans

Der vorliegende Sozialplan wird bei Bedarf fortgeschrieben und aktuellen Entwicklungen und Erkenntnissen angepasst. Die Fortschreibung gewährleistet, dass alle relevanten Aspekte fortlaufend überprüft werden, um den Bedürfnissen der Betroffenen gerecht zu werden. Bei Bedarf werden neue Maßnahmen und Strategien erarbeitet, um eine angemessene Unterstützung zu gewährleisten.