

# Stadtregierung will Gentrifizierung in Oberhausen vorantreiben

## Der Flächennutzungsplan für das Zeuna-Stärker-Gelände

22.1.2019

Die Bauausschusssitzung am 17.01.2019 hat bezüglich des Zeuna-Stärker-Geländes ergeben, dass die BSV/18/02576 „Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) für den Bereich „Südlich der Ahornstraße, westlich der Äußeren Uferstraße“ im Planungsraum Oberhausen (1995-121) (Änderungsbeschluss)“ einstimmig angenommen wurde. Geändert wurde lediglich, dass es in der BSV nun statt: „Mit dem neu entstehenden Angebot an anteilig auch öffentlich gefördertem Wohnungsbau (bis zu 30%) soll dem hohen Wohnraumbedarf im Stadtgebiet Rechnung getragen werden“, wie folgt lautet: „Mit dem neu entstehenden Angebot an anteilig auch öffentlich gefördertem Wohnungsbau (20 bis 30%) soll dem hohen Wohnraumbedarf im Stadtgebiet Rechnung getragen werden“.

Eine wahrhaft signifikante Änderung, die darauf hinaus läuft, dass bei der ursprünglichen Formulierung auch gar kein geförderter Wohnraum hätte gebaut werden müssen und nun eben die schon in der Bürgerinformationsveranstaltung genannten 20% EoF-Wohnungen tatsächlich festgeschrieben sind. Aber, 20%-EoF Anteil ist ein Witz, wie der unten stehende Artikel deutlich macht.

## Zeuna-Stärker-Gelände mit nur 20% gefördertem Wohnbau und keinen echten Sozialwohnungen!



ehemaliges Zeuna-Stärker-Gelände, Bestand (Foto: Bild aus der Präsentation der Bürgerinformationsveranstaltung für das Zeuna-Stärker-Gelände vom 30.07.2018)

Das Schlagwort Gentrifizierung ist seit mindestens 30 Jahren in den Großstädten Deutschlands ein bekannter Begriff. Stadtteile die häufig jahrelang vernachlässigt wurden und in denen Menschen leben, die weniger Geld für die Miete zur Verfügung haben als der Durchschnitt, werden auf einmal schick und angesagt. Menschen, die vormals dort nie zu sehen waren, ziehen auf einmal in diese Stadtteile. Entweder, weil sie aus diversen Gründen „hipp“ wurden, wie z.B. Berlin-Kreuzberg nach der Wende. Oder weil in ihnen aufgrund ihrer Zentrumsnähe und eventuell freier Flächen, schicke neue Viertel entstehen mit Wohnungen, die sich aber keiner aus diesem Stadtteil leisten kann. Letzteres soll nun in Augsburg Oberhausen auf dem ehemaligen Zeuna-Stärker-Gelände passieren, wie heute, 17.01.2019, im Bauausschuss verhandelt wird.

Bereits letztes Jahr, am 30.07.2018, gab es dazu eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Drei-Auen-Grundschule. Die Unterlagen sind alle im Ratsinformationssystem der Stadt Augsburg frei zugänglich (Januar 2019).

In der Präsentation für die Bürger wird auch tatsächlich mit der geplanten Realität nicht hinterm Berg gehalten. Auf Seite 8 des ersten Teils der Präsentation ist es weiß auf schwarz zu lesen: „20% geförderter Wohnraum“ (Bild 3).

## Problem: Gegensatz Investoreninteresse und Bürgerinteresse



20% geförderter Wohnraum ist sehr wenig. Die SPD und die Grünen haben in ihrem Wahlkampf 2014 von 30% gesprochen. Allerdings: Diese sind bisher in noch keinem Augsburger Bebauungsplan nach 2014 tatsächlich festgeschrieben worden. Da sind wohl die Interessen der Investoren zu stark, und die Haltung der SPD und der Grünen zu schwach.

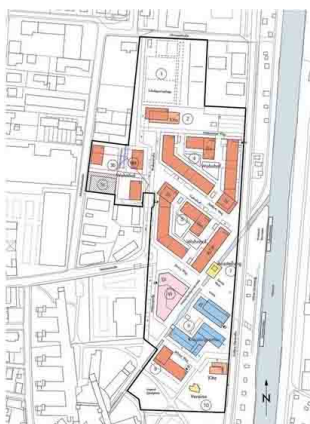
## Geförderter Wohnraum – und sozialer Wohnungsbau

Das eigentliche Problem ist, was „geförderter Wohnraum“ bedeutet. Das sind nicht etwa echte Sozialwohnungen, mit 5-6 €/m<sup>2</sup>, deren Preise auch über die Jahre stabil bleiben. Geförderter Wohnraum bedeutet in diesen Bebauungsplänen und in der Sprache von CSU/SPD/Grüne, „Einkommensorientierte Förderung (EoF)“. EoF bedeutet, dass für 25 bzw. 40 Jahre eine Wohnung staatlich gefördert wird und an der unteren Grenze der Vergleichsmieten angesiedelt wird. Das bedeutet: Die Miete kann bei Neubauten schon mal 10-12 €/m<sup>2</sup> betragen. Die kann der Investor einstreichen! Die Förderung sieht so aus, dass – nach Einkommen gestaffelt – die Mieter einen staatlichen Zuschuss zur Miete bekommen. Dieser kann bei niedrigem

ehemaliges Zeuna-Stärker-Gelände, Plan (Foto: Bild aus der Präsentationsveranstaltung für das Zeuna-Stärker-Gelände vom 30.07.2018)

Einkommen bei 10 €/m<sup>2</sup> Miete bis zu 4 €/m<sup>2</sup> und bei 12 €/m<sup>2</sup> bis zu 5 €/m<sup>2</sup> Zuschuss bedeuten! Das hört sich nun viel an. Aber: Bei EoF geförderten Mieten, kann der Investor nach 3 Jahren zum ersten Mal die Miete um bis zu 30% erhöhen. Der Zuschuss wird natürlich nicht erhöht! Das heißt, aus der Anfangs preiswerten Miete von 6 bzw. 7 € (im Falle der Höchsthörförderung), ist nach drei Jahren schon eine Miete von 9 bzw. 10 € geworden!

So sieht soziales Wohnen im 21. Jahrhundert aus, wenn CSU/SPD und die Grünen das Sagen haben!



BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR	
<span style="color: orange;">■</span>	Geschosswohnungsbau, integriert 20% geförderter Wohnraum
<span style="color: lightblue;">■</span>	Wohnsonderform, z.B. Junges Wohnen (Kleiwohnungen, Wohngemeinschaften, Gemeinschaftsräume)
<span style="color: pink;">■</span>	Kreativ-Quartier, stadtvtragliches Gewerbe & Büros, ab dem 2. OG Wohnen/Arbeiten
<span style="color: yellow;">■</span>	Kindertagesstätte
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Sondernutzung: Pavillon örtliche Industriegeschichte & Vereine
ERDGESCHOSSNUTZUNGEN	
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">D</span>	Dienstleistungen, Bäckerei, Bistro
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">G</span>	Wohngartenspezifische Gemeinschaftseinrichtungen
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">K</span>	Integrierte Kindertagesstätte
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A/W</span>	Arbeiten und/oder Wohnen
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">#</span>	Zahl der Vollgeschosse

## Vertreibung der alteingesessenen Wohnbevölkerung – kurz: Gentrifizierung

Was ist also die Konsequenz aus der geplanten Bebauung auf dem ehemaligen Zeuna-Stärker-Gelände? Es entstehen keine preiswerten Wohnungen, auch die 20% EoF sind, wie gerade dargelegt, maximal die ersten drei Jahre preiswert! Aber, das Problem ist ein größeres: Wie man

Bild 3

an allen Gentrifizierungsprozessen beobachten kann, werden Finanzinvestoren, da nun dieses Viertel so attraktiv ist, und wohlhabendere Menschen anlockt, auch die umgebende Wohnbebauung aufkaufen wo immer möglich, und diese dann sanieren und modernisieren (größere Wohnungen, Balkons, Aufzüge etc. pp), so dass diese für die Bestandsmieter nicht mehr zu zahlen sind. Im Zuge dieses Prozesses wird dann die in diesem Viertel schon lebende Bevölkerung vertrieben. Aus dieser klar vorhersehbaren Entwicklung ist die Linke Augsburg gegen die BSV/18/02576 in der die beschriebene Planung vorgeschlagen wird.

### **Was will DIE LINKE?**

DIE LINKE schlägt vor, ganz ähnlich wie für das ehemalige Osram bzw. Ledvance Gelände, dass die Stadt oder der Freistaat hier preiswerte Wohnbebauung mit einem hohem Anteil an echten Sozialwohnungen und weiteren preiswerten Wohnungen errichtet.

Der LINKEN ist nicht verständlich, warum das allen zustehende Grundrecht auf bezahlbaren Wohnraum Investoren und Spekulanten hohe Millionengewinne auf Kosten der weniger begüterten Menschen bringen soll. Daher fordern wir hier einen staatlich- genossenschaftlichen Wohnungsbau, der den Bedürfnissen ALLER in Augsburg lebenden Menschen gerecht wird, und nicht die alteingesessene Wohnbevölkerung aus ihren Vierteln aufgrund von Spekulation und Gewinnsucht vertreibt.

*Tobias Bevc, 22. Januar 2019*