

# Praktischer Ratgeber

Roland Günter:

## Wie schaut man als Laie durch den Paragraphenwald?

Man kann sich die Gesetzestexte für wenig Geld kaufen, z. B. in einer billigen Taschenausgabe (Verlag Goldmann, München 1973, 3. Auflage): Bundesbaugesetz, Städtebauförderungsgesetz u. a. Sämtliche Mietgesetze bekommt man im gleichen Verlag:

- Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum
- Zweites Wohngeldgesetz (2. WoGG) und Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Zweiten Wohngeldgesetz (WoGVwv)
- Wohngeldordnung (WogV)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970)
- Zweites Wohnungsbaugesetz
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

Alle Bundesgesetze werden veröffentlicht im Bundesgesetzblatt.

Anfragen beantworten auch die jeweiligen Bundesministerien in Bonn (falsch adressierte Briefe werden an das zuständige Ministerium weitergegeben). Dasselbe gilt für die Ministerien der Länder bzw. für die Landtagsarchive.

Dort sind z. B. kostenlos erhältlich:

Gesetzestexte, Runderlasse des Innenministers zur Bauleitplanung und zum Sozialplan (s. Lexikon); Gebietsentwicklungspläne.

Die Orientierung an diesen Unterlagen ist sehr wichtig, da die Gemeinden oft unter falschen Voraussetzungen ihre Pläne durchzusetzen versuchten.

Über den Stand von genehmigten Planungen kann man sich im Raumordnungskataster orientieren, einzusehen z. B. in Landesplanungsstellen.

Zu den Gesetzen gibt es auch Kommentare. Sie sind aber nicht verbindlich. Allerdings lassen sich viele Planer, Verwaltungsleute und Richter von ihnen beeinflussen. Die meisten Verfasser von Kommentaren legen die Gesetze im Zweifel zugunsten der Großinvestoren aus.

In den Statistischen Landesämtern der Bundesländer (meist am Regierungssitz) erhalten Sie statistische Auskünfte, die neben der Gesetzeskenntnis wichtig sein können.

## Bürgertelefon?

In vielen Städten gibt es ein Bürgertelefon. Das heißt: Die Stadtverwaltung hat einen Beamten dazu eingesetzt, jedweden Bürger für jedwedes Verwaltungsanliegen einen ersten Tip zu geben. Man ruft einfach die Stadtverwaltung an und läßt sich mit dem »Bürgertelefon« verbinden.

**Keine Angst. Der Mann am Bürgertelefon muß auch auf die einfachsten Fragen reagieren.** Sagen Sie ruhig: »Ich hab' da eine ganz naive Frage.« Das Bürgertelefon ist die erste Anlaufstelle für Bürgerfragen.

## Planungsamt?

**Die Verwaltung ist verpflichtet, Ihnen Auskunft über die Baugesetze und ihre Anwendungen zu geben.** Rufen Sie das Stadtplanungsamt an! Oder gehen Sie hin!

Bedenken Sie jedoch:

- Das Planungsamt legt die Gesetze auf seine Weise aus.
- Die meisten Planer haben wenig präzise Rechtskenntnisse (sie sind nicht juristisch ausgebildet).

## Zum Rechtsanwalt gehen?

Der Rechtsanwalt lohnt sich nur, wenn es um konkrete Rechtsfragen geht:

- Wenn es um Fehler im Bebauungsplanverfahren (s. Lexikon) geht. (Weil das Verfahren kompliziert ist, gibt es häufig Fehler.)
- Wenn es um Enteignung geht.

Nicht viele Anwälte haben Erfahrungen im Baurecht. In der Regel nutzt nur ein Anwalt, der sich darin wirklich auskennt.

**Doch Sanierung z. B. ist in erster Linie ein politischer Fall. Flieden Sie nicht in die Justiz, wo Sie politisch werden müssen.** Der Anwalt kann für ein Beratungsgespräch von rund 15 Min. etwa 30 DM nehmen – aber auch mehr.

Wenn man den Anwalt als seinen Rechtsvertreter bestimmt und ihn in irgendeiner Form tätig werden läßt (Schriftverkehr mit der Planerfirma, Behörden, Politikern u. a.), muß man ihn nach der gesetzlich festgesetzten Gebührenordnung bezahlen.

Z. B. kostet es bei 100 000 DM Wert des Objektes 1000 DM. Kommt es zum Prozeß, steigen die Kosten natürlich noch einmal drastisch.

In der Regel ist es besser, sich die hohen Anwaltskosten zu sparen und in die politische Aktion zu stecken, in Flugblätter, Plakate, Veranstaltungen, Gegengutachten u. a.

Auch Bürgerinitiativen (s. Lexikon) sollten nicht in die Justiz flüchten, sondern im politischen Bereich handeln. Klagen kostet viel Geld, und prozessieren können nur reiche Leute mit viel Zeit. Denn oft ist der einzige Vorteil einer Klage: Zeitgewinn für die politische Aktion.

Die Berufung auf Leerformeln in Gesetzen wie z. B.: »Die Bundesrepublik ist ein sozialer Rechtsstaat« u. a. nützt leider überhaupt nichts.

### **Stadtbücherei?**

In der Regel besitzen die Stadtbüchereien die Gesetztexte (Loseblattsammlungen, die immer auf den neuesten Stand gebracht werden) und meist auch Kommentarwerke zu den Gesetzen. Gehen Sie zum Bibliothekar. Er sagt Ihnen, wo die Bücher stehen. (Rechtsberatung kann er nicht geben.)

Er zeigt Ihnen auch weitere Bücher, falls nötig, z. B. »Lexikon des Rechts«. (Sie können sich meist Buchseiten billig in der Stadtbücherei fotokopieren lassen.)

Nur wenn Sie ein Buch entleihen wollen, müssen Sie einige (wenige!) Formalitäten erfüllen (Leihschein). Im Lesesaal können Sie ungestört arbeiten.

### **Öffentliche Rechtsberatung?**

Im Bonner Amtsgericht z. B. hält der Anwaltsverein einmal in der Woche eine kostenlose Beratung für Sozialhilfeempfänger ab. Vielleicht gibt es so etwas auch in Ihrer Stadt. Rufen Sie das Amtsgericht an!

In Bonn gibt es z. B. auch eine ständige und kostenlose Mieterberatungsstelle (im Beueler Rathaus). Benutzungsberechtigt sind jedoch nur Besitzer von Berechtigungsausweisen der Stadt für verbilligte städtische Leistungen (Höchstgrenze: Alleinstehende bis 710 DM Bruttoeinkommen).

### **Mieterverein?**

Wer beraten werden will, muß Mitglied werden (Jahresbeitrag 30 DM + Aufnahmegebühr). Vorsicht: Der Mieterverein war herkömmlich leider sehr sanierungsfreundlich!

In der Zeitschrift des Mietervereins sind häufig ganzseitige Selbstdarstellungen des größten europäischen Wohnungsbaukonzerns »Neue Heimat« zu lesen.

Der Mieterverein führt keine Prozesse. Er ersetzt weder die Kosten noch stellt er Anwälte.

### **Bürgerinitiativen?**

Am besten werden Sie in der Regel beraten, wenn Sie Bürgerinitiativen in anderen Orten fragen. Da gibt es oft Leute, die in zwei Jahren mehr dazugelernt haben als das gesamte Planungamt.

Es ist auch aus anderen Gründen gut, die Bürgerinitiativen der Nachbarorte zu kennen (Stärkung des Selbstbewußtseins und der Solidarität, Nachbarschaftshilfe bei Aktionen).

Anschriften kann Ihnen häufig mitteilen:

- Deutscher Werkbund, Generalsekretariat, 61 Darmstadt, Alexandraweg 26;  
Telefon 06151-46434
- Bürgerinitiative Bodenordnung, 2 Hamburg 54, Eschenholt 23;  
Telefon 040-545476 (Arthur Riegel)
- Forschungsstelle Eisenheim, 42 Oberhausen 12, Arbeitersiedlung Eisenheim,  
Werrastr. 1.

Diese Stellen können Ihnen vielleicht auch Experten nennen, die Sie beraten.

Viele Experten beraten Bürgerinitiativen kostenlos. Andere benötigen eine Unkostenerstattung. Sprechen Sie am besten gleich offen darüber.

### **Dienstaufsichtsbeschwerde**

Wenn Sie sich von einer Behörde verschaukelt fühlen, können Sie Dienstaufsichtsbeschwerde gegen Beamte bei der Aufsichtsbehörde (Regierungspräsident) führen. Eine Form ist nicht dafür vorgeschrieben. Man braucht auch keinen Anwalt. In der Regel bringt sie aber nichts ein. (Eine Krähe hackt der anderen kein Auge aus.)

Man kann sie aber als Kampfmittel von Bürgerinitiativen einsetzen, vor allem, wenn dafür gesorgt wird, daß die Hauptpunkte der Beschwerde in die Zeitung kommen.



# Selbsthilfe praktisch

**Roland Günter:**

**Wie setzt man sich als Beplanter durch?**

Wissen ist ein Bestandteil der Macht. Daher wird es oft dem Volk vorenthalten. Man muß es sich verschaffen.

## 1 Pläne lesen können

Die Verwaltungen legen in der Regel Pläne vor, die abgesehen von einigen Experten kein Mensch versteht. Eine Art ägyptischer Hieroglyphenschrift. Die Planer sagen: Uns bleibt keine andere Wahl. Die Planzeichenverordnung (s. Lexikon) bindet uns. Aber auch Laien können viele Planzeichen schnell lernen (Planzeichenverordnung, in: Bundesbaugesetz, Goldmann-Verlag, München).

Man findet immer Leute, die eine Bürgerinitiative unter der Hand kostenlos beraten. Aber auch bei Experten ist Mißtrauen angebracht. (Oft ist auch der eigene Experte unbewußt Gefangener der Fachblindheit = 'Fachidiotie'.)

**Die Verwaltung muß spüren!**

»Wenn Ihr plant, habt Ihr die Pläne gefälligst so darzustellen, daß wir sie durchschauen können!« (Warum plant Ihr so und nicht anders? Welche Interessen stehen wirklich dahinter? Welche Ziele sollen wirklich damit erreicht werden?)

Man darf nicht nachlassen. (Schimpfen ist auch gut!)

»Wollt Ihr nicht gleich das Würfelspiel als Entscheidungsmittel des Parlaments einführen?« »Demokratie ist Herrschaft des Volkes.« (Soweit sind wir zwar noch lange nicht – aber im Grundgesetz kann es nachgelesen werden.) »Dann müßt Ihr uns auch die Bedingungen für vernünftige Entscheidungen liefern: Verständliche Pläne.« – Man haut auf den Putz, bis das Fachchinesisch verschwunden ist.

**Man kann die Planer mit den eigenen Waffen schlagen!**

Berufen Sie sich auf den Städtebaubericht der Bundesregierung 1970, S. 55 (laut zitieren!):

»Eine stärkere Beteiligung der Öffentlichkeit am Planungsprozeß erfordert von den Behörden eine leichtverständliche Ausarbeitung und Darstellung der Probleme . . .

In einer demokratischen Gesellschaft besteht eine wesentliche Aufgabe der Verwaltung darin, die Bürger über die Entwicklung der Gemeinde und der Region zu informieren und aufzuklären. Es reicht nicht aus, daß das Wissen über politische Probleme, die gelöst werden müssen, auf die Fachbeamten beschränkt bleibt.

Demokratische Kontrolle und Mitwirkung ist ohne entsprechendes Wissen um die Probleme nicht möglich.«

Man kann die Umzeichnung von Plänen fordern – in Pläne, die verständlich sind.

Die meisten Pläne haben zu viele Informationen auf einmal. Sie verwirren. Sie müssen daher in mehrere Pläne zerlegt werden. Die meisten Pläne sind nicht anschaulich. Sie müssen daher so umgestaltet werden, daß sie verständliche Symbole enthalten. (In der Schweiz muß bei bestimmten Bauvorhaben z. B. ein »Phantom« hergestellt werden, d. h. eine Attrappe im Maßstab 1:11. In Deutschland ist dies eine Kann-Vorschrift der Baupolizei!)

## 2 Planer verstehen können

Der Planer hält oft einen ellenlangen Vortrag. Er quasselt, bis viele Leute müde sind. Fallen Sie ihm ins Wort:

»Lieber Mann, Sie sagen sehr viel. Kein Mensch kann darauf später antworten. Wir bitten uns aus, zwischendurch schon Stellung zu nehmen. Sie sollen jetzt immer nur drei bis höchstens fünf Minuten reden – wir erwidern dann gleich.« Oder: »Das war Planerchinesisch.« »Sie haben uns doch besoffen gemacht.« »Übersetzen sie das mal!« »Sagen Sie das doch mal so, daß vernünftige Leute es verstehen!« »Verstecken Sie sich doch nicht hinter der lateinischen Sprache!« »Und jetzt mal in der Sprache des Volkes, das Sie bezahlt!« »Sie sind verpflichtet, die Sache so darzustellen, daß wir sie durchschauen und kontrollieren können.«

## 3 Planung beeinflussen können

Rechtlich gibt es so gut wie keine Einflußmöglichkeiten auf die Stadtplanung, es sei denn materielles (d. h. konkretes) Recht würde verletzt (vgl. den Beitrag von K. Neuenfeld). Allgemeine Grundsätze wie Chancengleichheit, Menschenwürde, Sozialpflichtigkeit des Eigentums u. a. sind nicht einklagbar.

Aber politisch können Sie auf vielerlei Weise Einfluß auf die Planung gewinnen:

Es ist Ihr demokratisches Recht, so laut zu schreien, wie Sie können. Nutzen Sie es mit Ihren Kollegen, Mitbürgern, Freunden!

Schmieden Sie das Eisen so heiß, daß Interessenten oder Politiker oder die Verwaltung die Finger davon lassen! Jagen Sie ihnen die Angst ein, daß sie sich verbrennen! Machen Sie die Wiederwahl von Politikern und Verwaltungsbeamten unsicher!

Arbeiten Sie in der Partei und Gewerkschaft (versuchen Sie Empfehlungen oder Beschlüsse herbeizuführen)!

Verhindern Sie Wiederwahlen! Schmieden Sie Bündnisse!

#### 4 Gutachten von Schlechtachten unterscheiden können

Nach dem Städtebauförderungsgesetz (s. Lexikon) sind zwei Untersuchungen nötig:

- die vorbereitende Untersuchung
- der Sozialplan (s. Lexikon).

Achtung! Ein Teil der Gutachter arbeitet als Gefälligkeitsgutachter – sonst kriegen sie ihre Aufträge überhaupt nicht. Oft muß sich der Gutachter regelrecht erpressen lassen, sonst wird er nicht weiterempfohlen. (In Langenberg – Kahlschlag: 316 von 400 Häusern – hat der Gutachter zugegeben, einen großen Teil der alten Häuser nicht einmal betreten, geschweige denn gründlich untersucht zu haben.)

Die Ergebnisse von Untersuchungen sind meist pauschal – inhaltsarm, unbestimmt – lediglich auf ein einziges Ziel abgestimmt: höhere Ausnutzung der Grundflächen, d. h. höhere Rendite für Bauherren.

Welche Qualitäten für die Betroffenen verbinden sich mit der jeweiligen Dichte (vgl. den Beitrag von H. Zinn)? Wie steht die vorhandene Dichte (s. Lexikon unter 'Verdichtung') im Zusammenhang mit bestimmten Lebensweisen? Was passiert, wenn sich die Dichte verändert – wie verändert sich die Lebensweise?

Vorsicht! (falls im Gutachten überhaupt etwas dazu steht): Leute, die solche Gutachten schreiben, haben oft keinerlei Ahnung von den tatsächlichen Lebensvorgängen.

Denn so sieht der Kern der meisten Gutachten (Schlechtachten) aus:

Ungesund: Miete = 2,- DM pro qm.

Gesund: Miete = 25,- DM pro qm.

Heilmittel: Abbruch von Wohnraum. Neubau von Geschäftsraum.

#### 5 Gutachtertricks durchschauen können

Man kann sehr genau die Argumentationsweise von Gutachten und politischen Diskussionen durchleuchten. Auch wenn sie sich hinter verharmlosender Sprache verstecken.

Beispiel: Planer sprechen von »sozial Schwachen«. Sie diffamieren die Leute damit. In Wirklichkeit muß es heißen: finanziell Schwache.

Finanziell Schwache können sozial außerordentlich stark sein. Soziales Leben ist nirgendwo besser entwickelt als in Arbeitervierteln, besonders in Arbeitersiedlungen (Nachbarschaftshilfe, Kontakte u. a.). Die Gleichsetzung von finanziell schwachen und sozial schwachen Schichten entlarvt das soziale Niveau und die politische Haltung der



Planer selbst. In ihr kommt ein '(a)soziales' Verständnis der Gesellschaft zum Ausdruck: Soziale Schwäche von wem?

**Es gibt viele Argumentationstricks. Durchleuchten Sie sie! Aber dazu müssen Sie sich das Gutachten besorgen!**

- 1 Wenn das Stadtplanungsamt es nicht herausgibt, es über ein Stadtratsmitglied versuchen. Oder über einen Träger öffentlicher Belange (Kirche, Denkmalpflege u. a.). Oder über die Presse.
- 2 Wird das Gutachten nicht herausgegeben, hart auf die Verwaltung eindreschen und dem Parlament vorwerfen, es ließe sich an der Nase herumführen.
- 3 Ist die Herausgabe des Gutachtens schließlich erzwungen, eine Versammlung einberufen und einen Ausschuß zusammenstellen, der das Gutachten zerpfückt.
- 4 Arbeitssitzungen vereinbaren. Nicht mehr als vier Leute in einer Gruppe arbeiten lassen, sonst Parallelgruppen bilden.
- 5 Arbeitstechnik:
  - Das Gutachten Satz für Satz durchlesen.
  - Notizen zur Kritik machen.  
Vor jeder Notiz die Seitenzahl des Gutachtentextes, den Absatz vermerken.
  - Unterscheiden zwischen  
– Erscheinungen – Ursachen – und Folgen.
  - Das Literaturverzeichnis ansehen. Fehlen wichtige Bücher? (Berater dazu fragen!) Sind alle wichtigen Statistiken und Unterlagen angegeben? Was wurde verschwiegen?
  - Die Anmerkungen ansehen. Was ist nachgewiesen? Was nicht?
  - Das Erarbeitete noch einmal genau überprüfen.
  - Beim endgültigen Schreiben:  
– links das Originalzitat des Gutachtens  
– rechts den kritischen Kommentar schreiben.
  - Zusammenfassung machen.
  - Gut lesbares Layout (Schriftenordnung) herstellen.
  - Die Gutachtenkritik mit einer zündenden Überschrift versehen. Aber nur Verfasser namentlich benennen, die nichts zu befürchten haben.

## 6 Zum Gegenschlag ausholen können

**Den Gutachtenverriß vervielfältigen lassen.**

(Kosten je Seite, wenn das Manuskript fertig vorgelegt wird)

ca. 200 Exemplare – DIN-A-5-Seite – 4,00 DM

500 Exemplare – DIN-A-5-Seite – 7,50 DM

1000 Exemplare – DIN-A-5-Seite – 12,50 DM oder geringfügig teurer.

Rasterfoto: 10,00 DM ganze Seite, Schwarz-Weiß-Zeichnung ohne Zuschlag.)

**Genügend Exemplare herstellen lassen: für den Stadtrat, die Bauverwaltung, die Presse, Schlüsselpersonen der Stadt, die Aufsichtspersonen (Regierungspräsidenten, geldgebende Ministerien), Jugendgruppen u. a. Das heißt: rund 300 Exemplare und einen kleinen Vorrat für spätere Nachfragen bereithalten.**

Die Zeitschrift ›Werk und Zeit‹ empfiehlt einen Feldzugsplan, z. B. im Falle einer Sanierung:

## **1. Phase**

Die Verwaltung gibt den Aufkäufern alter Häuser Ausnahmegenehmigungen: Neubauten dürfen erheblich höhere Ausnutzungsziffern haben als vorgesehen. Dadurch wird es profitabel, aufzukaufen, abzureißen und neu zu bauen.

## **Gegenstrategie**

Will ein Eigentümer ein Grundstück bzw. Grundstücksteil verkaufen, so braucht er eine Bodenverkaufsgenehmigung bzw. eine Teilungsgenehmigung, die normalerweise das Vermessungsamt erteilt und registriert.

Dabei wird das vorhandene Ortsrecht (Bebauungsplan o. ä.) als Genehmigungsmaßstab angelegt. Dann kann im Grundbuchamt (beim Amtsgericht) die Auflassung beantragt werden. Das Katasteramt erhält vom Amtsgericht die ›Veränderungsmitteilung‹ mit einer Zweitschrift des Kaufvertrages. Das Kataster wird berichtigt.

Der Kaufvertrag wird in die Kaufpreissammlung gelegt. Damit ist der Grundstückswechsel abgeschlossen. Die Akte wandert also durch viele Hände. Bürgerinitiativen müssen versuchen, irgendwo einen Beamten 'anzuzapfen'. Denn: **Die sich insgeheim vollziehenden Grundstückstransaktionen können Aufschluß darüber geben, wo möglicherweise ein Gebiet aufgekauft wird, um es zu 'sanieren'.**

## **2. Phase**

Die Verwaltung, welche die Akten geheimhält, hilft den Spekulanten, das Wohnviertel 'umzustrukturieren'. Sie trägt dazu bei, die Tatsachen zu schaffen, sagt jedoch: Der Umwandlungstrend sei das 'Schicksal' des Gebietes, das sei nun mal der Zug der Zeit!

## **Gegenstrategie**

Verwaltung und Stadtparlament müssen durch Angriffe in Presse und Versammlungen aufgefordert werden, die Karten auf den Tisch zu legen und die Interessen der Bevölke-

zung zu vertreten. Bürgerinitiativen müssen Bebauungspläne mit Ortssatzungen (s. Lexikon) fordern, die Nutzung und Charakter des Ortsteils sichern.

### **3. Phase**

Die »Umwandlung« (s. Lexikon) verschlechtert die Wohnbedingungen erheblich: Der Autoverkehr zu den neuen Bürohochhäusern vervielfacht sich. Er bedroht mit Lärm den Schlaf der Bewohner, mit Unfallgefahren besonders die Kinder und die alten Leute, mit Abgasgiften die gesamte Bevölkerung. Das Wohnen im Bezirk wird unerträglich. Viele ziehen aus.

### **Gegenstrategie**

Bürgerinitiativen müssen auf die Unsinnigkeit des motorisierten Individualverkehrs (s. Lexikon) in den Innenstädten aufmerksam machen.

### **4. Phase**

Die Verwaltung sammelt die Klagen der Leute. Sie macht sich scheinbar und scheinheilig zum Anwalt der Beschwerden: Das Viertel habe große Mängel. (Die Ursachen und Urheber werden verschwiegen.) Es müsse etwas geschehen; Sanierung sei dringlich.

### **Gegenstrategie**

Die Bürger benennen Ursachen und Urheber. Sie entwickeln einen Gegenplan zur tatsächlichen Sanierung des Viertels – ausgehend von den Ursachen.

Psychologisch muß der Bürgerplan dem zu erwartenden Verwaltungsplan den Wind aus den Segeln nehmen.

### **5. Phase**

Ein Gutachter wird für die Untersuchungen herangezogen – ein Professor mit klingendem Namen erscheint. Er fragt die Verwaltung noch einmal, wie sie es denn gerne hätte. Das weiß er längst.

### **Gegenstrategie**

Die Bürgerinitiativen legen einen eigenen Katalog mit Zielen und Kriterien vor und fordern zusätzlich Methodendiskussion und Kontrolle der Untersuchungsverfahren. Das Gutachten wird mit einer Gutachterkritik beantwortet. Hearings (öffentliche Anhörungen) werden verlangt.

Es muß mit allen Mitteln die volle Öffentlichkeit des Planungsprozesses erreicht werden. Eine Verwaltung darf es sich nicht mehr leisten können, die Bedürfnisse der Betroffenen zu hintergehen und Geheimdiplomatie zu betreiben.