

VERTRAULICH

Stadt Heidelberg
Dezernat I, Kämmereiamt

Sachstand Emmertsgrundpassage

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	25.07.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat ist grundsätzlich mit dem Verkauf der Wohnanlage Emmertsgrund einverstanden.

Anlage zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Bericht der Geschäftsführung der GGH

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 2	-	Preiswerten Wohnraum sichern Begründung: Es ist zu erwarten, dass das Mietsteigerungspotenzial ausgenutzt wird.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Die wirtschaftliche Lage der GGH wird verbessert, jedoch sind die sozialen Folgen nicht abzusehen.



II. Begründung:

Die Geschäftsführung der GGH hat beigefügten Sachstandsbericht zur Verkaufsabsicht der Wohnanlage Emmertsgrundpassage vorgelegt.

Eckdaten der Wohnanlage:

Baujahr	1973
Wohnfläche	56.209 m ²
Anzahl der Wohneinheiten:	610
Anzahl der Stellplätze:	610
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	21
Buchwert:	21,8 Mio. €
Restschulden GGH	20,5 Mio. €
Zins und Tilgung pro Jahr	1,4 Mio. €
Mieteinnahmen pro Jahr:	2,7 Mio. €
Instandhaltung pro Jahr:	1,3 Mio. € bis 2,0 Mio. €

Die Geschäftsführung der GGH schlägt vor, die Wohnanlage Emmertsgrundpassage zu verkaufen.

Dabei soll folgende Miet- und Sozialbindung vertraglich vereinbart werden:

- Übernahme und Eintritt aller Verpflichtungen, die sich aus den Darlehensverträgen der Landeskreditbank (heute L-Bank) oder anderer Institutionen ergeben
- Sollte eine vorzeitige Ablösung öffentlicher Mittel erfolgen, müssen die daraus resultierenden Verpflichtungen, insbesondere die Erhebung der Kostenmiete und Berücksichtigung vorhandener Belegungsbindungen, mindestens bis zum Jahr 2020 eingehalten werden. Vor diesem Zeitpunkt ist auch eine Aufteilung in eine Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschlossen.
- Sicherung eines lebenslangen Wohnrechts für Mieter ab dem sechzigsten Lebensjahr sowie für schwer behinderte Mieter
- Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen oder Kündigungen wegen Behinderung an der wirtschaftlichen Verwertung bis mindestens 2025
- Ausschluss von Luxussanierungen

Außerdem soll der Käufer verpflichtet werden, einen Mindestbetrag für Instandhaltung von 11,50 €/m² und 68 m² Garagenplatz (insgesamt 704 T€) aufzuwenden.

Die vorgeschlagenen Mieterrechte sind nach Auffassung der Verwaltung bei einer Zustimmung zum Verkauf durch eine Bankbürgschaft zu sichern.

Über den Käufer ist der Verwaltung nichts bekannt, weshalb vor einer Entscheidung über den Käufer noch Referenzen einzuholen sind.

Die Verwaltung schlägt vor, erst grundsätzlich zu beraten und entscheiden, ob die Wohnanlage Emmertsgrundpassage verkauft werden kann. Wenn der Gemeinderat dem zustimmt, wird die GGH entweder ein Verkehrswertgutachten beauftragen oder den Verkauf öffentlich ausschreiben.

gez.

Dr. Eckart Würzner