

VERTRAULICH
 bis zur Feststellung des
 schriftlichen Ergebnisses der
 letzten nicht öffentlichen
 Ausschusssitzung durch
 die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
 Dezernat I, Kämmereramt

Sachstand Emmertsgrundpassage

Beschlussvorlage

Beschlusslauf
 Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien
 beginnen ab der Seite 2.2 ff.
 Letzte Aktualisierung: 04. Februar 2008

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	
Haupt- und Finanzausschuss	24.10.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bezirksbeirat Emmertsgrund	14.11.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	15.11.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	05.12.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	20.12.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	16.01.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	30.01.2008	Ö	<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.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Bericht der Geschäftsführung der GGH
A 2	1. Ergänzung mit Datum vom 17.12.2007
A 3	Schreiben des Oberbürgermeisters mit Anlage GGH mit Datum vom 19.12.2007 (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 4	Inhaltlicher Antrag der GAL-Grüne Fraktion mit Datum vom 19.12.2007 Tischvorlage im Gemeinderat am 20.12.2007
A 5	Sachantrag der FWV Heidelberg mit Datum vom 27.12.2007
A 6	Sachantrag der SPD-Fraktion mit Datum vom 15.01.2008 - Tischvorlage im Haupt- und Finanzausschuss am 16.01.2008
A 7	2. Ergänzung mit Datum vom 28.01.2008 Tischvorlage im Gemeinderat am 30.01.2008
A 8	Sachantrag der SPD-Fraktion mit Datum vom 30.01.2008 Tischvorlage im Gemeinderat am 30.01.2008

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 11.07.2007

Ergebnis: vertagt

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 24.10.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss vom 24.10.2007

17.1 **Sachstand Emmertsgrundpassage** Beschlussvorlage 0207/2007/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Schladitz, Stadtrat Weiss, Stadtrat Pflüger, Stadträtin Essig, Stadträtin Dr. Trabold, Stadträtin Dr. Schuster, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Brants

Es findet eine Diskussion über Vor- und Nachteile eines Verkaufes statt.

Stadtrat Schladitz spricht sich für die SPD-Fraktion gegen einen Verkauf im Emmertsgrund aus.

Stadtrat Weiss erklärt für die GAL-Fraktion, dass sie sich enthalten werde.

Stadträtin Essig teilt mit, dass die CDU-Fraktion zustimmen werde.

Stadtrat Lachenauer teilt mit dass die Fraktion der Heidelberger der Vorlage zustimmen werde.

Aus der Mitte des Gremiums wird eine öffentliche Debatte gewünscht. Vor der nächsten Gemeinderatssitzung soll die Öffentlichkeit informiert werden. Es wird die Sorge vorgetragen, dass ohne eine geeignete Öffentlichkeitsstrategie die Diskussion contraproduktiv verlaufen könne und der mögliche Investor Abstand nehmen könne.

Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg weist darauf hin, dass er die Mitglieder des Gemeinderates nicht von der Verschwiegenheit entbinden kann und gegebenenfalls der Kaufinteressent vorher über die Absicht, die Öffentlichkeit zu diesem Zeitpunkt zu informieren, informiert werden müsse. Er werde dem Oberbürgermeister Dr. Würzner empfehlen, in der Pressekonferenz am kommenden Montag die Öffentlichkeit zu informieren. Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH sowie der Baudezernent sollten ebenfalls anwesend sein.

Auf den Wunsch der Fraktionen, über den genauen Zeitpunkt der Veröffentlichung unterrichtet zu werden, sagt Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg zu, dass er morgen in einer E-Mail die Fraktionsvorsitzenden über den Stand der Dinge informiert.

Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat grundsätzlich dem Verkauf der Wohnanlage Emmertsgrund zuzustimmen.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 7 Nein 4 Enthaltung 2

Sitzung des Bezirksbeirates Emmertsgrund vom 14.11.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Emmertsgrund vom 14.11.2007

3 **Emmertsgrundpassage - Sachstandsbericht**

Antrag 0020/2007/AN

Antragsteller: SPD-Fraktion

Antragsdatum: 09.02.2007

3.1 **Sachstand Emmertsgrundpassage**

Beschlussvorlage 0207/2007/BV

Der oben genannte Antrag sowie die Beschlussvorlage wurden mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugesandt.

Frau Bezirksbeirätin Falk, Frau Bezirksbeirätin Kolrust und Herr Bezirksbeirat Pipusz zeigen Befangenheit an und verlassen den Beratungstisch.

Herr Krauss von der Gemeinnützigen Gesellschaft für Grund und Hausbesitz (GGH) mbH informiert über die wichtigsten Eckdaten aus der Beschlussvorlage. Der Gemeinderat wird in der morgigen Sitzung darüber beraten.

Bürgermeister Erichson macht deutlich, dass der Gemeinderat lediglich die Entscheidung treffen soll, ob die GGH Verhandlungen über den Verkauf der Wohnungen aufnehmen soll.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirätin Gregor, Bezirksbeirätin Douedari-Fetzer, Bezirksbeirat Jelen, Bezirksbeirätin Dr. Mollenkopf, Bezirksbeirat Sauerzapf.

Die Mitglieder des Bezirksbeirates bringen ihr Unverständnis zum Ausdruck, dass ein privater Investor ein Geschäft mit aus ihrer Sicht vielen „Hemmschuhen“ auf sich nimmt. Es wird nach Referenzen gefragt.

Des Weiteren wird die Informationspolitik der Verwaltung beziehungsweise der GGH kritisiert. Der Öffentlichkeit sowie dem Bezirksbeirat sollte genügend Zeit gelassen werden, um über dieses wichtige Stadtteilthema diskutieren zu können. Der Bezirksbeirat fühlt sich derzeit noch nicht in der Lage, eine Entscheidung zu treffen. Die sozialen Folgen sind nicht absehbar. Die vorliegenden Informationen sind nicht ausreichend. Es wird erwartet, dass die Stadt Heidelberg und die GGH weiterhin in ihrer sozialen Verantwortung bleibt.

Herr Krauss und Herr Nick von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH beantworten die Fragen des Bezirksbeirates.

Sitzungsunterbrechung von 19:30 Uhr bis 20:00 Uhr, um den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zu geben, sich zu äußern.

Es wird kritisiert, dass ähnlich wie in Neuenheim keine Bürgerveranstaltung durchgeführt wurde. Lediglich die SPD Gemeinderatsfraktion und die GAL-Grünen haben in einer Veranstaltung auf dem Emmertsgrund hierüber informiert.

Es wird empfohlen, wegen fehlender Informationen heute noch nicht abzustimmen.

Nach Wiedereintritt in die Sitzung macht der Bezirksbeirat nochmals klar, dass den Gremien genügend Zeit gelassen werden sollte, Pro und Kontra abzuwägen und mit den Bürgerinnen und Bürgern zu diskutieren.

Herr Krauss erklärt, dass über die Modalitäten mit Investoren erst verhandelt werden kann, wenn der Gemeinderat seine Entscheidung für eine solche Vorgehensweise getroffen hat. Die GGH wird weiterhin auf dem Emmertsgrund tätig sein.

Bezirksbeirat Sauerzapf stellt den **Antrag**,

... den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Abstimmungsergebnis: mit 06 : 00 : 01 Stimmen angenommen.

gez.
Wolfgang Erichson
Bürgermeister

Ergebnis: vertagt
Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 3

Sitzung des Gemeinderates vom 15.11.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 15.11.2007

16.1 **Sachstand Emmertsgrundpassage** Beschlussvorlage 0207/2007/BV

Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg erklärt, dass die Vertagung des Tagesordnungspunktes von GAL-Grüne Heidelberg und SPD/BL in Anträgen, die als Tischvorlage verteilt wurden, bereits angekündigt wurde. Außerdem habe der Bezirksbeirat in seiner Sitzung am 14.11.2007 sowie der Ausländer- und Migrationsrat ebenfalls empfohlen, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass der **Vertagungsantrag** aus der Mitte des Gemeinderates unterstützt wird.

Er lässt über die Vertagung auf die nächste Sitzung des Gemeinderates am 20.12.2007 abstimmen unter der Zusage, dass die eingereichten Prüfanträge/Bedingungen/Fragen bis zu dieser Sitzung von der Verwaltung geklärt und beantwortet werden.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen bei 1 Enthaltung

Der Tagesordnungspunkt wird auf die Sitzung des Gemeinderates vom 20.12.2007 mit folgenden Arbeitsaufträgen vertagt:

Antrag der SPD + BL

Der Top16: „Emmertsgrundpassage“ wird vertagt mit folgenden Arbeitsaufträgen an die Verwaltung:

1. Es sollen ExpertInnen angehört werden zu den Folgen von Teilverkäufen städtischer Wohnungen mit Belegungsbindung und zur Portfolio-Strategie privater Investoren.
=== *Meinungsspektrum kann schriftlich vorgelegt werden* ===
2. Die GGH legt einen Bericht vor zu der Studie "Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen", IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin, veröffentlicht in Forschung Heft 124, Hrsg: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
=== *Die Studie soll zugänglich gemacht werden* ===
3. Vorbereitung der Einrichtung eines Bürgerforums „Emmertsgrund“ nach dem Vorbild des Altstadtforums mit dem Ziel das Konzept für den Stadtteil Emmertsgrund mit Schwerpunkt Emmertsgrundpassage weiter zu entwickeln.
4. Es sollen alternative Finanzierungskonzepte zum Erhalt der Emmertsgrundpassage als städtische Wohnungen unter Berücksichtigung eines Defizitausgleichs bei der GGH durch die Stadt Heidelberg vorgelegt werden.
=== *Diese Ziffer ist inhaltlich gleich mit Punkt B des GAL-Grüne-Antrages* ===

Zu prüfen sind folgende weitere Punkte:

1. „Sozial Charta“

a)

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 2029 eingehalten werden. Vor diesem Zeitpunkt ist auch eine Aufteilung in eine Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschlossen.

Es werden besondere Kündigungsschutzvereinbarungen getroffen:

- 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 2034
- Ausschluss von Luxussanierungen

b)

Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Grundbucheintrag (dingliche Sicherung)

Der Käufer bekennt sich zur Fortsetzung des GGH- Modernisierungsprogramms bei Wohnungen und des GGH-Investitionsprogramms hinsichtlich Fassadendämmung, Treppenhäuser, Aufzüge, Tiefgarage, Außenanlagen und technischer Infrastruktur und gibt die Zusage zur Wiederherstellung und Vermietung der Ladeneinheiten in der Emmertsgrundpassage 9 bis 13.

Der Käufer wird verpflichtet, jedes Jahr mindestens 25 € je qm Wohnfläche zu investieren.

c)

Der Käufer steht als Kooperationspartner für Quartiersmanagement, soziale wie Integrationsprojekte, die seine Liegenschaft betreffen, zur Verfügung.

2. Eine Weiterveräußerung der Liegenschaft oder eine Sitzverlegung der Gesellschaft des Käufers ins Ausland wird von der Zustimmung der Stadt Heidelberg abhängig gemacht.
3. Der Erlös nach Schuldentilgung aus dem Verkauf der Emmertsgrundpassage ist von der GGH ausschließlich in Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand zu investieren oder für Neubaumaßnahmen, die dem Kontingent der 3500 WE mit freiwilliger Selbstbindung mit einer max. Kostenmiete von 5,50 € zuzurechnen sind.

Antrag GAL-Grüne-Heidelberg

Der Gemeinderat vertagt den Verkauf der „Wohnanlage Emmertsgrund“ durch die GGH mit folgenden Arbeitsaufträgen, um die nachfolgenden Punkte bestmöglich im Sinne der derzeitigen Mieterinnen und Mieter abzusichern:

A 1.

Das Belegungsrecht durch die Stadt für öffentliche Einrichtungen in der Passage soll für mindestens 20 Jahre abgesichert werden: Bürgeramt mit Raum für Stadtteilbeauftragten, Kleiderstube und Spielstube des Kinderschutzbundes, für den Treff 22 (Stadtteilverein), Jugendräume in EP 31.

=== Dieser Punkt ist wortgleich mit Ziffer 1 des FDP-Antrages ===

A 2.

Die vom Investor vertraglich zugesagten jährlichen Sanierungsmittel sind im Grundbuch abzusichern (dingliche Sicherung).

A 3. Mit dem Investor soll über eine Erhöhung der Sanierungsmittel über die II. Berechnungsverordnung hinaus verhandelt werden.

A 4.

Die vertragliche Regelung zur Gewährung lebenslangen Wohnrechtes für über 60jährige und Schwerbehinderte ist individuell in jeden Mietvertrag der entsprechenden Mieter zu übernehmen.

A 5.

Sozialbindungen und individuelle Mieterrechte sollen verbindlich sein auch im Falle der Weiterveräußerung, im Falle von Anteilsverkäufen und bei gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen der Verschmelzung, Umwandlung, Spaltung und bei Formwechsel der geplanten Gesellschaft.

=== Dieser Punkt ist wortgleich mit Ziffer 2 des FDP-Antrages ===

A 6.

Der Mieterbeirat soll erhalten bleiben, eine Verwaltung der Wohnungen durch die GGH ist anzustreben.

=== Dieser Punkt ist wortgleich mit Ziffer 3 des FDP-Antrages ===

A 7.

Die GGH soll sicherstellen, dass die 600 WE der Emmertsgrundpassage, die in ihrem Anhang zum Strategiekonzept 2015 enthalten sind (von insgesamt 3800 Wohnungen) im Falle des Auslaufens der Sozialbindungen anderweitig nachgewiesen werden können.

B.

Die Stadtverwaltung soll prüfen, ob für den Emmertsgrund ein Fonds für kontinuierliche Maßnahmen zur Strukturverbesserung finanziert und als Alternative zum Verkauf mit einem solchen Fonds das Defizit der GGH in Höhe von ca. 450-500T€ gedeckt werden kann.

=== Dieser Punkt ist inhaltlich gleich mit Ziffer 4 des Antrages von SPD + BL ===

Antrag FDP:

Die GGH prüft bis zur nächsten Gemeinderatssitzung am 20. Dezember 2007, ob und inwieweit die folgenden Punkte umgesetzt werden können:

1. Das Belegungsrecht durch die Stadt für öffentliche Einrichtungen in der Passage soll für mindestens 20 Jahre abgesichert werden: Bürgeramt mit Raum für Stadtteilbeauftragten, Kleiderstube und Spielstube des Kinderschutzbundes, für den Treff 22 (Stadtteilverein), Jugendräume in EP 31.

=== Diese Ziffer ist wortgleich mit Ziffer A 1 des GAL-Grüne-Antrages ===

2. Sozialbindungen und individuelle Mieterrechte sollen verbindlich sein auch im Falle der Weiterveräußerung, im Falle von Anteilsverkäufen und bei gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen der Verschmelzung, Umwandlung, Spaltung und bei Formwechsel der geplanten Gesellschaft.

=== Diese Ziffer ist wortgleich mit Ziffer A 5 des GAL-Grüne-Antrages ===

3. Der Mieterbeirat soll erhalten bleiben, eine Verwaltung der Wohnungen durch die GGH ist anzustreben.

=== Diese Ziffer ist wortgleich mit Ziffer A 6 des GAL-Grüne-Antrages ===

4. Die Mieterinnen und Mieter sollen zeitnah in Form eines mehrsprachigen Informationsschreibens (mindestens in deutscher, russischer und türkischer Sprache) über den Verkauf informiert werden.

gez.
Prof. Dr. Raban von der Malsburg
Erster Bürgermeister

Ergebnis: vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Enthaltung 1

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 05.12.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 05.12.2007

Vor Eintritt in die nicht öffentliche Tagesordnung bittet Oberbürgermeister Dr. Würzner um Zustimmung zur Ergänzung der nicht öffentlichen Tagesordnung um den Punkt „Sachstand Emmertsgrundpassage“ (DS: 0207/2007/BV – zuletzt im Gemeinderat am 15.11.2007 ver- tagt) als neuen Punkt 16 der nicht öffentlichen Tagesordnung.

Es erhebt sich kein Widerspruch zur Ergänzung der Tagesordnung. Die weiteren Tagesord- nungspunkte verschieben sich entsprechend.

16 **Sachstand Emmertsgrundpassage**
DS: 0207/2007/BV

Stadtrat Nimis meldet Befangenheit an und verlässt den Sitzungssaal.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Trabold, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Schladitz, Stadtrat Weiss, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Brants, Stadträtin Dr. Schuster, Stadträtin Frey-Eger

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt folgende Beschlussempfehlung zur Abstimmung:

Der Haupt- und Finanzausschusses empfiehlt dem Gemeinderat:

Nachdem die Baugenossenschaft Neu Heidelberg ihre 307 Wohnungen auf dem Emmertsgrund bereits verkauft hat, wird von dem zunächst geplanten Verkauf der Emmertsgrundpassage durch die GGH Abstand genommen. Zudem wird ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das den Stadtteil Emmertsgrund aufwertet. Die wirtschaftlichen Gründe der GGH, die den Verkaufsabsichten zu Grunde liegen, sind durchaus nachvollziehbar. Das Bemühen der GGH um Wirtschaftlichkeitsverbesserungen wird ausdrücklich unterstützt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner wird diese Beschlussempfehlung zum Anlass nehmen, Herrn Bresinski von dieser Haupt- und Finanzausschussempfehlung zu informieren und ihm mitteilen, dass im Gemeinderat eine ähnliche Situation zu erwarten sei und ihn des- halb bitten, seinen Antrag zurückzuziehen. Dies bedeute nicht, dass grundsätzlich die Dis- kussion um Verkauf von Wohnungen in Abrede gestellt werde.

gez.
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 7 Nein 6 Enthaltung 1 Befangen 1

Sitzung des Gemeinderates vom 20.12.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.12.2007:

12.1 **Sachstand Emmertsgrundpassage** Beschlussvorlage 00207/2007/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner verweist auf das Schreiben der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz vom 11.12.2007, in welchem die finanziellen Auswirkungen bei Nichtverkauf dargestellt sind. Weiter wird der Antrag der GAL-Grüne-Fraktion – zu der Darstellung finanzieller Auswirkungen des Nichtverkaufes im Haushalt – als Tischvorlage verteilt. Detailaussagen dazu, können erst im Ausschuss getroffen werden.

Stadtrat Dr. Gradel stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf Vertagung bis zur Vorlage der detaillierten Aussagen.

Stadträtin Dr. Schuster schlägt vor, den Grundsatzbeschluss heute zu fassen und die finanziellen Auswirkungen im Haushalt darzustellen.

Stadtrat Pflüger stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf Rückverweisung in den Haupt- und Finanzausschuss zur Vorberatung der finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Stadtrat Dr. Gradel schließt sich dem Verweisungsantrag an.

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff schließt sich ebenfalls dem Verweisungsantrag an.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf Rückverweisung in den Haupt- und Finanzausschuss zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: mit 22 : 12 : 2 Stimmen beschlossen

gez.
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: verwiesen in den Haupt- und Finanzausschuss
Befangen 1

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.01.2008

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.01.2008:

4.2 **Sachstand Emmertsgrundpassage** Beschlussvorlage 0207/2007/BV

Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt die Frage nach der Befangenheit. Stadtrat Nimis zeigt Befangenheit an und verlässt den Sitzungsraum.

Die Zuziehung von Herrn Nicholas Kettner, Geschäftsführer der Dreges Heidelberg GmbH, wurde beschlossen.

Herr Kettner stellt in groben Zügen die Firma Dreges und deren bisherige Tätigkeitsfelder vor und führt das Kaufinteresse der Firma an der Wohnanlage aus.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Schladitz, Stadtrat Weiss, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Holschuh, Stadträtin Frey-Eger, Stadträtin Dr. Trabold, Stadtrat Pflüger, Stadträtin Dr. Schuster, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Cofie-Nunoo

Herr Kettner beantwortet die ihm gestellten Fragen bezüglich des Gebäudezustandes, der Instandhaltungskosten, der Angabe von Referenzen, eines eventuellen Teilverkaufes der Passage, Gewerbeflächen, der Verbesserung des Einzelhandels, Hausmeisterdienste, Mietverträge sowie Absicherung bei eventueller Weiterveräußerung.

Oberbürgermeister Dr. Würzner bedankt sich bei Herrn Kettner für seinen Vortrag und verabschiedet ihn, nachdem es von Seiten der Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses keine weiteren Fragen mehr an Herrn Kettner gibt.

In der anschließenden ausführlichen Diskussion werden

- finanz- und betriebswirtschaftliche sowie gesellschaftspolitische Gesichtspunkte ausgetauscht,
- der Antrag der SPD-Fraktion vom 15.01.2008, der als Tischvorlage verteilt ist, begründet,
- der GAL-Grüne-Antrag zur öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.12.2007 aufrechterhalten.

- Oberbürgermeister Dr. Würzner erläutert den Beschlussvorschlag, wie er sich nach der Beschlusslage im Haupt- und Finanzausschuss vom 05.12.2007 ergibt.

Um Klarheit über das weitere Abstimmungsverhalten zu erhalten, **beantragt** Stadträtin Dr. Greven-Aschoff Sitzungsunterbrechung.

Nach einer kurzen Sitzungsunterbrechung stellt Stadtrat Dr. Gradel folgenden **gemeinsamen Antrag** von **CDU-Fraktion/generation.hd/FWV/FDP**:

1. Der Gemeinderat erklärt sein grundsätzliches Einverständnis zum Verkauf der Wohnanlage Emmertsgrund.

2. Dieses Einverständnis ist an folgende Voraussetzungen gekoppelt:

2.1 Die Stadt wird beauftragt, gemeinsam mit dem Investor ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten und sagt grundsätzlich eine finanzielle Beteiligung zu.

2.2 Die Stadt entwickelt auf der Basis des Stadtteilrahmenplanes Emmertsgrund und unter Einbeziehung des Bezirksbeirates, des Stadtteilvereins, weiterer Institutionen und interessierter Bürgerinnen und Bürger ein Konzept für den Emmertsgrund.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 6 : 7 : 1 Stimmen

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den modifizierten Antrag der SPD-Fraktion vom 15.01.2008, der als **gemeinsamer Antrag** von **SPD und GAL-Grüne** gestellt wird, zur Abstimmung:

1. Der Oberbürgermeister weist die GGH an, die Emmertsgrundpassage nicht zu verkaufen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 7 : 6 : 1 Stimmen

2. Die im Doppelhaushalt 2007/2008 eingestellten Sonderfinanzmittel für die GGH (500.000,- € Direktfördersumme, 1 Mio. € zinsgünstige Darlehen jährlich) in Höhe von 3 Mio. € werden 2008 als einmalige Kapitalerhöhung für die GGH eingesetzt.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 8 : 5 Stimmen

3. Die Stadt Heidelberg gewährt gemäß eines von der GGH vorgelegten Investitionsprogramms für die Emmertsgrundpassage, das eine deutliche Qualitätsverbesserung der Gebäude und eine Aufwertung der Erdgeschosszonen beinhalten muss, einen jährlichen bedarfsabhängigen Kapitaldienst in einer Größenordnung von 500.000,- € über die Laufzeit des Programms von ca. 10 Jahren.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 9 : 5 Stimmen

4. Die GGH prüft, wie die Maßnahmen zur Quartiersverbesserung umgehend umgesetzt werden können.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 12 : 1 : 1 Stimmen

- | |
|---|
| 5. Die GGH entwickelt Maßnahmen, wie eine Verbesserung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Emmertsgrundpassage mittel- und langfristig erreicht werden kann. |
|---|

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 8 : 3 : 2 Stimmen

- | |
|---|
| 6. Die Stadt entwickelt auf der Basis des Stadtteilrahmenplanes Emmertsgrund und unter Einbeziehung des Bezirksbeirates, des Stadtteilvereins, weiterer Institutionen und interessierter Bürgerinnen und Bürger ein Konzept für den Emmertsgrund. |
|---|

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Der Oberbürgermeister weist die GGH an, die Emmertsgrundpassage nicht zu verkaufen.*
- 2. Die im Doppelhaushalt 2007/2008 eingestellten Sonderfinanzmittel für die GGH (500.000,-- € Direktfördersumme, 1 Mio. € zinsgünstige Darlehen jährlich) in Höhe von 3 Mio. € werden 2008 als einmalige Kapitalerhöhung für die GGH eingesetzt.*
- 3. Die Stadt Heidelberg gewährt gemäß eines von der GGH vorgelegten Investitionsprogramms für die Emmertsgrundpassage, das eine deutliche Qualitätsverbesserung der Gebäude und eine Aufwertung der Erdgeschosszonen beinhalten muss, einen jährlichen bedarfsabhängigen Kapitalsdienst in einer Größenordnung von 500.000,-- € über die Laufzeit des Programms von ca. 10 Jahren.*
- 4. Die GGH prüft, wie die Maßnahmen zur Quartiersverbesserung umgehend umgesetzt werden können.*
- 5. Die GGH entwickelt Maßnahmen, wie eine Verbesserung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Emmertsgrundpassage mittel- und langfristig erreicht werden kann.*
- 6. Die Stadt entwickelt auf der Basis des Stadtteilrahmenplanes Emmertsgrund und unter Einbeziehung des Bezirksbeirates, des Stadtteilvereins, weiterer Institutionen und interessierter Bürgerinnen und Bürger ein Konzept für den Emmertsgrund.*

gez.

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en
Befangen 1

Sitzung des Gemeinderates vom 30.01.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 30.01.2008

7.1 **Sachstand Emmertsgrundpassage** Beschlussvorlage 0207/2007/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Schladitz, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Weiss, Stadträtin Dr. Trabold, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Schuster, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Weber, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Kilic, Stadtrat Holschuh, Stadträtin Dr. Werner-Jensen

Eine ausführliche Diskussion über das Für und Wider eines Verkaufes der Wohnungen der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz GmbH (GGH) in der Emmertsgrundpassage findet statt. Es bestehen geteilte Auffassungen innerhalb der Fraktionen.

Stadtrat Weiss meldet sich zur **Geschäftsordnung** und beantragt Sitzungsunterbrechung vor der Abstimmung.

Stadtrat Pflüger stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf geheime Abstimmung.

Stadtrat Schladitz kündigt den als Tischvorlage vorliegenden SPD-**Antrag** an, für den Fall, dass die Weisung der Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.01.2008 an die GGH nicht beschlossen würde.

>>>>>>>>> Sitzungsunterbrechung von 18:26 Uhr bis 18:37 Uhr <<<<<<<<<<

Stadtrat Pflüger zieht den **Geschäftsordnungsantrag** auf geheime Abstimmung zurück.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den Punkt 1 der Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.01.2008 zur Abstimmung:

1. Der Oberbürgermeister weist die GGH an, die Emmertsgrundpassage nicht zu verkaufen.
--

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 17 : 22 : 0 Stimmen

Stadtrat Dr. Gradel stellt den gemeinsamen **Antrag** von CDU-Fraktion/generation.hd/FWV/FDP aus der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.01.2008 erneut:

- | |
|--|
| 2.1 Die Stadt wird beauftragt, gemeinsam mit dem Investor ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten und sagt grundsätzlich eine finanzielle Beteiligung zu. |
| 2.2 Die Stadt entwickelt auf der Basis des Stadtteilrahmenplanes Emmertsgrund und unter Einbeziehung des Bezirksbeirates, des Stadtteilvereins, weiterer Institutionen und interessierter Bürgerinnen und Bürger ein Konzept für den Emmertsgrund. |

Die SPD-Fraktion schließt sich dem Punkt 2.2 an; der Punkt 2.2 gilt als gemeinsamer Antrag, da dieser im Wortlaut mit dem Punkt 6 des SPD-Antrages im Haupt- und Finanzausschusses vom 16.01.2008 identisch ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Stadträtin Dr. Schuster modifiziert den **Antrag** aus der Tischvorlage unter Punkt 1 "Sozial Charta" b) letzter Satz (Ergänzung **fett-gedruckt**):

... Der Käufer wird verpflichtet, jedes Jahr mindestens 25 € je Quadratmeter Wohnfläche **im Durchschnitt auf eine Laufzeit von 10 Jahren** zu investieren.

Stadtrat Weiss regt an, dass der Gemeinderat die GGH auffordere in den Verhandlungen eine höhere Belegungsbindung und eine höhere über mehrere Jahre flexiblere Investitionszusage zu erreichen.

Stadtrat Schladitz zieht den Punkt 2 des als Tischvorlage verteilten **SPD-Antrages**

Eine Weiterveräußerung der Liegenschaft wird von der Zustimmung der Stadt Heidelberg abhängig gemacht.

zurück.

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt über den durch Stadträtin Dr. Schuster modifizierten Teil „Sozial Charta“ des **SPD-Antrages** abstimmen:

Der Oberbürgermeister weist die GGH an, wenn diese die Emmertsgrundpassage verkauft, dies nur unter folgenden Bedingungen bzw. Auflagen zu vollziehen. Diese müssen im Kaufvertrag festgelegt werden.:

„Sozial Charta“

- a) 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 2029 eingehalten werden.
Vor diesem Zeitpunkt ist auch eine Aufteilung in eine Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschlossen.
- Es werden besondere Kündigungsschutzvereinbarungen getroffen:
- 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 2034
 - Ausschluss von Luxussanierungen
- b) Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Grundbucheintrag (dingliche Sicherung)
Der Käufer bekennt sich zur Fortsetzung des GGH-Modernisierungsprogramms bei Wohnungen und des GGH-Investitionsprogramms hinsichtlich Fassadendämmung, Treppenhäuser, Aufzüge, Tiefgaragen, Außenanlagen und technischer Infrastruktur und gibt die Zusage zur Wiederherstellung und Vermietung der Ladeneinheiten in der Emmertsgrundpassage 9 bis 13.
Der Käufer wird verpflichtet, jedes Jahr mindestens 25 € je Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt auf eine Laufzeit von 10 Jahren zu investieren.
- c) Der Käufer steht als Kooperationspartner für Quartiersmanagement, soziale wie Integrationsprojekte, die seine Liegenschaft betreffen, zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 16 : 20 Stimmen

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den durch die GAL/Grüne-Fraktion ergänzten und durch Stadtrat Dr. Gradel unterstützten SPD-**Antrag** zur Abstimmung (Ergänzung/Änderung **fett-gedruckt**):

Der Oberbürgermeister weist die GGH an, wenn diese die Emmertsgrundpassage verkauft, dies nur unter folgenden Bedingungen bzw. Auflagen zu vollziehen. Diese müssen im Kaufvertrag festgelegt werden.:

„Sozial Charta“

a) 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.

Die Stadt fordert die GGH auf, mit dem Käufer eine längere Belegungsbindung zu verhandeln.

Es werden besondere Kündigungsschutzvereinbarungen getroffen:

- 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.

Die Stadt fordert die GGH auf, bei dem Käufer eine längere Ausschlusszeit von Eigenbedarfskündigungen oder Kündigungen wegen Behinderung an der wirtschaftlichen Verwertung bei der Verhandlung zu erreichen.

b) Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Grundbucheintrag (dingliche Sicherung)

Der Käufer bekennt sich zur Fortsetzung des GGH-Modernisierungsprogramms bei Wohnungen und des GGH-Investitionsprogramms hinsichtlich Fassadendämmung, Treppenhäuser, Aufzüge, Tiefgaragen, Außenanlagen und technischer Infrastruktur und gibt die Zusage zur Wiederherstellung und Vermietung der Ladeneinheiten in der Emmertsgrundpassage 9 bis 13.

Die Stadt fordert die GGH auf, mit dem Käufer einen höheren Investitionszuschuss als 14,50 € je Quadratmeter Wohnfläche als Durchschnittswert bezogen auf mehrere Jahre zu verhandeln.

c) Der Käufer steht als Kooperationspartner für Quartiersmanagement, soziale wie Integrationsprojekte, die seine Liegenschaft betreffen, zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis: beschlossen bei 3 Gegenstimmen

Der letzte Absatz des von der SPD-Fraktion als Tischvorlage vorgelegten **Antrages** wird abgestimmt:

Außerdem wird die GGH angewiesen:

Der Erlös nach Schuldentilgung aus dem Verkauf der Emmertsgrundpassage ist von der GGH ausschließlich in Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand zu investieren oder für Neubaumaßnahmen, die dem Kontingent der 3.500 Wohneinheiten mit freiwilliger Selbstbindung mit einer maximalen Kostenmiete von 5,50 € zuzurechnen sind.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 13 : 20 : 3 Stimmen

Beschluss des Gemeinderates:

1. *Der Gemeinderat erteilt keine Weisung, die Emmertsgrundpassage nicht zu verkaufen.*
2. *Der Oberbürgermeister weist die GGH an, wenn diese die Emmertsgrundpassage verkauft, dies nur unter folgenden Bedingungen bzw. Auflagen zu vollziehen. Diese müssen im Kaufvertrag festgelegt werden.:*

„Sozial Charta“

- a) *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.

Die Stadt fordert die GGH auf, mit dem Käufer eine längere Belegungsbindung zu verhandeln.

Es werden besondere Kündigungsschutzvereinbarungen getroffen:

- *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.*

Die Stadt fordert die GGH auf, bei dem Käufer eine längere Ausschlusszeit von Eigenbedarfskündigungen oder Kündigungen wegen Behinderung an der wirtschaftlichen Verwertung bei der Verhandlung zu erreichen.

- b) *Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Grundbucheintrag (dingliche Sicherung)*

Der Käufer bekennt sich zur Fortsetzung des GGH-Modernisierungsprogramms bei Wohnungen und des GGH-Investitionsprogramms hinsichtlich Fassadendämmung, Treppenhäuser, Aufzüge, Tiefgaragen, Außenanlagen und technischer Infrastruktur und gibt die Zusage zur Wiederherstellung und Vermietung der Ladeneinheiten in der Emmertsgrundpassage 9 bis 13.

Die Stadt fordert die GGH auf, mit dem Käufer einen höheren Investitionszuschuss als 14,50 € je Quadratmeter Wohnfläche als Durchschnittswert bezogen auf mehrere Jahre zu verhandeln.

- c) *Der Käufer steht als Kooperationspartner für Quartiersmanagement, soziale wie Integrationsprojekte, die seine Liegenschaft betreffen, zur Verfügung.*

3. *Die Stadt wird beauftragt, gemeinsam mit dem Investor ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten und sagt grundsätzlich eine finanzielle Beteiligung zu.*
4. *Die Stadt entwickelt auf der Basis des Stadtteilrahmenplanes Emmertsgrund und unter Einbeziehung des Bezirksbeirates, des Stadtteilvereins, weiterer Institutionen und interessierter Bürgerinnen und Bürger ein Konzept für den Emmertsgrund.*

gez.

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen mit Änderungen

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