

**1. Ergänzung** zur Drucksache: 0207/2007/BV  
Heidelberg, den 17.12.2007

Stadt Heidelberg  
Dezernat I, Kämmereiamt

**Sachstand Emmertsgrundpassage**

**Informationsvorlage**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Gemeinderat	20.12.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

**Inhalt der Information:**

*Der Gemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis.*

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

Siehe DS 0207/2007/BV



## **II. Begründung:**

Die Geschäftsführung der GGH hat zu den Arbeitsaufträgen aus der Sitzung des Gemeinderates vom 15.11.2007 beigefügte Stellungnahme abgegeben.

Der Aufsichtsrat der GGH hat in seiner Sitzung am 15.12.2007 folgenden Beschluss gefasst:

Die GGH verkauft die 610 Wohnungen, 21 gewerbliche Einheiten und 610 TG-Stellplätze in der Emmertsgrundpassage zu einem Verkaufspreis von mindestens 30 Mio. EUR an die Dresdner Grund- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co.KG (DREGES). Für den Fall, dass der Gemeinderat dem Verkauf ebenfalls zustimmt, wird die Geschäftsführung beauftragt vor dem Verkauf ein Verkehrswertgutachten einzuholen.

gez.

Dr. Eckart Würzner

<b>Anlage zur 1. Ergänzung</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 2.1	Stellungnahme GGH

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 20.12.2007

**Top: Emmertsgrundpassage**

**Stellungnahme zu den Arbeitsaufträgen:**

Antrag der SPD + BL

- 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---*

**GGH:**

"Die Erörterung von Portfolio-Strategien privater Investoren mit Bezug auf die genannten Rahmenfaktoren ergeben für die Beurteilung des beabsichtigten Verkaufs der GGH-Wohnungen keine objektivierenden Grundlagen/Erkenntnisse.  
Die im vorliegenden Fall mit dem Verkauf verknüpften Modalitäten haben selbst beispielhaften Modellcharakter."

- 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---*

**GGH:**

Die Studie kann im Internet über folgenden Link herunter geladen werden:  
[http://www.bbr.bund.de/cIn\\_005/nn\\_21946/DE/Veroeffentlichungen/Forschungen/2007/Heft124.html](http://www.bbr.bund.de/cIn_005/nn_21946/DE/Veroeffentlichungen/Forschungen/2007/Heft124.html)  
Auf Wunsch kann das Download auch durch die GGH Heidelberg erfolgen und die Studie in Papierform zur Verfügung gestellt werden.

- 3. Vorbereitung der Einrichtung eines Bürgerforums "Emmertsgrund" nach dem Vorbild des Altstadtforums mit dem Ziel das Konzept für den Stadtteil Emmertsgrund mit Schwerpunkt Emmersgrundpassage weiter zu entwickeln.**

**GGH:**

Hierbei handelt es sich um eine originäre Aufgabe der Stadt Heidelberg. Die GGH ist bereit sich an einem entsprechenden Forum zu beteiligen.

- 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.**

GGH:

Ein Vorschlag für einen Defizitausgleich aus der Bewirtschaftung der Emmertsgrundpassage, als Variante auch unter der Prämisse weitergehender Maßnahmen, wird dem OB dargelegt. Alternative Finanzierungskonzepte unter sonst gleichen Bedingungen lassen sich nicht darstellen.

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.

GGH:

Diese Punkte werden mit dem Investor verhandelt. Über das Verhandlungsergebnis wird der Gemeinderat spätestens am 20.12.2007 informiert.

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

GGH:

Hierzu hat sich der Investor bereit erklärt.

2. Eine Weiterveräußerung der Liegenschaft oder eine Sitzverlegung der Gesellschaft des Käufers ins Ausland wird von der Zustimmung der Stadt Heidelberg abhängig gemacht.

GGH:

Dies lässt sich nicht durchsetzen.

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 Neubau-  
maßnahmen, die dem Kontingent der 3500 WE mit freiwilliger Selbst-  
bindung mit einer max. Kostenmiete von 5,50 € zuzurechnen sind.**

GGH:

Nein, es gilt das Non-Affektationsprinzip.

Antrag GAL-Grüne-Heidelberg

- 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.**

GGH:

Hierzu hat sich der Investor bereit erklärt.

- A.2 **Die vom Investor vertraglich zugesagten jährlichen Sanierungsmittel sind im Grundbuch abzusichern (dingliche Sicherung).**

GGH:

Es wird eine geeignete Sicherung erfolgen. Sobald das Instrument zur Sicherung feststeht wird der Gemeinderat informiert, spätestens am 20.12.2007.

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

GGH:

Diese Punkte werden mit dem Investor verhandelt. Über das Verhandlungsergebnis wird der Gemeinderat spätestens am 20.12.2007 informiert.

- 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.**

- A.6 **Der Mieterbeirat soll erhalten bleiben, eine Verwaltung der Wohnungen durch die GGH ist anzustreben.**

GGH:

Zu den Punkten A.4 bis A.6 hat sich der Investor bereit erklärt.

- 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.**

GGH:

Dies ist möglich. Aber dann nur auf die Höhe des ursprünglichen Kontingents von 3.500 Wohnungen.

- 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

- 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.**

GGH:

Nein, die GGH führt am 12.12.2007 eine Informationsveranstaltung für die Mieter durch.