

Stadt Heidelberg
Dezernat I, Kämmereiamt

**Verkauf von 610 Wohnungen der GGH in
der Emmertsgrundpassage
hier: Ergebnis des Bürgerentscheids**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung	Handzeichen
Gemeinderat	23.07.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat entscheidet über die im Bürgerentscheid gestellte Frage:

„Sind Sie für den Erhalt der 610 sozialgebundenen Wohnungen in der Emmertsgrundpassage als städtische Wohnungen im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (GGH)?“

Hilfsweise:

Kommt eine Mehrheit für den Erhalt nicht zustande, bestätigt der Gemeinderat seinen Beschluss vom 30.01.2008, der wie folgt lautet:

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.*

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 wäre zu erwarten, dass das Mietsteigerungspotenzial ausgenutzt wird.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Die wirtschaftliche Lage der GGH würde bei einem Verkauf zwar verbessert, jedoch sind die sozialen Folgen nicht abzusehen.

Die Stadt Heidelberg soll weiterhin einen prägenden Einfluss behalten.



II. Begründung:

Stationen des Heidelberger Bürgerentscheids

30.01.2008

Der Gemeinderat fasst folgenden Beschluss:

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.*

03.04.2008

Der Gemeinderat beschließt, einen Bürgerentscheid durchzuführen.

29.04.2008

Der Gemeinderat legt als Termin für den Bürgerentscheid den 13.07.2008 fest.

Rechtlicher Hintergrund

Der Bürgerentscheid vom 13. Juli 2008 hat folgendes Ergebnis gebracht:

Die Abstimmungsmehrheit hat die gestellte Frage

„Sind Sie für den Erhalt der 610 sozialgebundenen Wohnungen in der Emmertsgrundpassage als städtische Wohnungen im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (GGH)?“

mit Ja beantwortet (82,3 % der abgegebenen gültigen Stimmen). Die Wahlbeteiligung lag bei 22,4 %. Insgesamt haben 18.476 mit Ja gestimmt und 3.977 mit Nein gestimmt. Das nach § 21 Absatz 6 Satz 1 GemO erforderliche Quorum von 25 Prozent (25.169 Stimmen) wurde nicht erfüllt. Der bindende Bürgerentscheid ist nicht zustande gekommen. Nach den gemeinderechtlichen Vorschriften hat nun der Gemeinderat die Angelegenheit zu entscheiden (§ 21 Absatz 6 Satz 3 GemO).

gez.

Dr. Eckart Würzner