

Stadt Heidelberg  
Dezernat I, Kämmereramt

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

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf**

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 02. September 2008

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur Beschlussempfehlung   | 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.*

| <b>Anlagen zur Drucksache:</b> |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Lfd. Nr.</b>                | <b>Bezeichnung</b>   |
| A 1                            | Inhaltlicher Antrag der GAL-Grüne-Fraktion mit Datum vom 18.07.2008<br>- Tischvorlage im Gemeinderat am 23.07.2008   |
| A 2                            | Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion und BL mit Datum vom 22.07.2008<br>- Tischvorlage im Gemeinderat am 23.07.2008  |
| A 3                            | Inhaltlicher Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 22.07.2007<br>- Tischvorlage im Gemeinderat am 23.07.2008 |

## Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23.07.2008

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

DS: 0271/2008/BV

Stadtrat Nimis meldet Befangenheit an und verlässt den Sitzungssaal.

Als Tischvorlage werden folgende **Anträge** verteilt:

GAL-Grüne-Fraktion:

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

SPD-Fraktion und BL:

Der Gemeinderat entscheidet über die im Bürgerentscheid gestellt Frage:  
„Sind Sie für den Erhalt der 610 sozialgebundenen Wohnungen in der  
Emmertsgrundpassage als städtische Wohnungen im Besitz der städtischen Wohnungs-  
baugesellschaft (GGH)?“

Kommt eine Mehrheit für den Erhalt zustande, beschließt der Gemeinderat:

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

B 90/Die Grünen-Fraktion:

Die Verwaltung möge

1. berichten, welche Struktur, Inhalte und Kosten für ein Quartiersmanagement im Emmertsgrund zielführend sind, um das Wohnumfeld aufzuwerten und welche Zuschüsse dafür zu erwarten sind. Darüber hinaus sind die bisherigen Maßnahmen im Stadtteil, welche mit den verschiedenen europäischen Förderprogrammen beziehungsweise mit den Mitteln des Programms „Soziale Stadt“ durchgeführt worden sind, zu evaluieren.
2. vorlegen, welche Gelder aus dem Programm soziale Stadt noch zur Verfügung stehen und welche Baumaßnahmen damit gefördert werden sollen.
3. berichten, wann die GGH beabsichtigt, die notwendigen, großen Sanierungsvorhaben in der Emmertsgrundpassage und am Otto-Hahn-Platz 2 durchzuführen. Dabei soll in einer Kostenübersicht auch dargestellt werden, ob und welche Zuschüsse von Bund und Land zur Verfügung stehen.

Im Doppelhaushalt 2009/10 sollen die bisherigen im Haushalt eingestellten Mittel für die GGH zur Finanzierung von Krediten weitergeführt und eventuell aufgestockt sowie vorsorglich pauschal Mittel für ein Quartiersmanagement eingestellt werden. Die Beratungsunterlagen sind bis zur Haushaltsklausur vorzulegen.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Schladitz, Stadträtin Dr. Trabold, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Bock, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Prof. Dr. Sonntag, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Schuster, Stadtrat Holschuh, Stadtrat Weiss, Stadtrat Kilic, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Weber, Stadträtin Dr. Lorenz

In der rege geführten Diskussion, in der es im Wesentlichen um Pro und Contra Erhalt der Wohnungen, Quartiersmanagement und um die Firma Dreges geht, werden folgende **Geschäftsordnungsanträge** gestellt:

Stadtrat Pflüger:

Geheime Abstimmung.

Dieser Antrag wird kurz vor der Endabstimmung zurückgezogen, nachdem sich eine Mehrheit des Gemeinderates gegen die geheime Abstimmung ausspricht.

Stadtrat Prof. Dr. Sonntag:

Schluss der Rednerliste

Der Antrag wird unterstützt und zur Abstimmung gestellt.

**Abstimmungsergebnis:** mit 19 : 6 Stimmen beschlossen

Somit ist die Rednerliste geschlossen und die noch verbleibenden Wortmeldungen werden nacheinander aufgerufen.

Stadträtin Marggraf:

Sitzungsunterbrechung vor der Abstimmung

Der Antrag wird unterstützt und mehrheitlich beschlossen.

Es folgt Sitzungsunterbrechung von 20.39 Uhr bis 20.42 Uhr.

Nach der Sitzungsunterbrechung teilt Oberbürgermeister Dr. Würzner mit, dass die eingangs erwähnten Anträge von GAL-Grüne-, SPD-Fraktion und BL zu einem Antrag zusammen gefasst werden. Diesem Antrag schließt sich die B 90/Die Grünen-Fraktion an.

Der **Antrag** lautet:

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

Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt zu, dass der **Antrag der B 90/Die Grünen-Fraktion** als Prüfauftrag an die Verwaltung gegeben und im Rahmen der Haushaltsberatungen behandelt werde.

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt zuerst über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen:

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

**Abstimmungsergebnis:** mit 21 : 18 Stimmen beschlossen

Anschließend stellt er den gemeinsamen **Antrag** von SPD-, GAL-Grünen-, B 90/Die Grünen-Fraktion und BL zur Abstimmung:

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

**Abstimmungsergebnis:** mit 21 : 18 Stimmen beschlossen

Zuletzt lässt er über den **Prüfauftrag der B 90/Die Grünen-Fraktion** abstimmen.

Die Verwaltung möge

1. berichten, welche Struktur, Inhalte und Kosten für ein Quartiersmanagement im Emmertsgrund zielführend sind, um das Wohnumfeld aufzuwerten und welche Zuschüsse dafür zu erwarten sind. Darüber hinaus sind die bisherigen Maßnahmen im Stadtteil, welche mit den verschiedenen europäischen Förderprogrammen beziehungsweise mit den Mitteln des Programms „Soziale Stadt“ durchgeführt worden sind, zu evaluieren.
2. vorlegen, welche Gelder aus dem Programm soziale Stadt noch zur Verfügung stehen und welche Baumaßnahmen damit gefördert werden sollen.
3. berichten, wann die GGH beabsichtigt, die notwendigen, großen Sanierungsvorhaben in der Emmertsgrundpassage und am Otto-Hahn-Platz 2 durchzuführen. Dabei soll in einer Kostenübersicht auch dargestellt werden, ob und welche Zuschüsse von Bund und Land zur Verfügung stehen.

Im Doppelhaushalt 2009/10 sollen die bisherigen im Haushalt eingestellten Mittel für die GGH zur Finanzierung von Krediten weitergeführt und eventuell aufgestockt sowie vorsorglich pauschal Mittel für ein Quartiersmanagement eingestellt werden. Die Beratungsunterlagen sind bis zur Haushaltsklausur vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:** 21 : 18 Stimmen beschlossen

### **Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat beschließt den Erhalt der 610 sozialgebundenen Wohnungen in der Emmertsgrundpassage als städtische Wohnungen im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (GGH).*

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

*Der Gemeinderat erteilt der Verwaltung obigen Prüfauftrag.*

gez.

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
Ja 21 Nein 18 Befangen 1

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt: | Ziel/e:   |
|--------------------------|-------------------|---|
| WO 2                     | -                 | Preiswerten Wohnraum sichern<br><b>Begründung:</b><br>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