

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

Stadt Heidelberg
Dezernat I, Kämmereramt

GGH - Strategie 2015

Beschlussvorlage

Beschlusslauf
Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 30. März 2007

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss, Stadtentwicklungs- u. Verkehrsausschuss	13.03.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	29.03.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat stimmt der GGH - Strategie 2015 zu

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Bericht der Geschäftsführung der GGH
A 2	Liste freiwillige Mietpreisbindung
A 3	Objektliste freiwillige Mietpreisbindung

Sondersitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Stadtentwicklungs- u. Verkehrsausschusses vom 13.03.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses sowie des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 13.03.2007

1

GGH – Strategie 2015

Beschlussvorlage 0076/2007/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner ergänzt vor Eintritt in die Tagesordnung im Einvernehmen mit den Ausschüssen folgende Tagesordnungspunkte:

1.1: Vorgesehene Sanierungsmaßnahmen der GGH bei ihren älteren Siedlungen

- **Vorgesehene Maßnahmen**
- **Grundsätze der Sanierung**
- **Finanzierung**

Antrag Nr. 0043/2006/AN

Antragsteller: BL, FDP, GAL-Grüne

Antragsdatum: 27.07.2006

1.2: Vorgesehene Sanierungsmaßnahmen der GGH bei ihren älteren Siedlungen

- **Vorgesehene Maßnahmen**
- **Grundsätze der Sanierung**
- **Finanzierung**

Informationsvorlage 0138/2006/IV

Der Antrag und die Informationsvorlage wurden im Bauausschuss vom 21.11.2006 vertagt. Thematisch gehören sie in die heutige Sitzung. Die Vorlage der GGH gibt die Antworten auf die Fragen aus dem Antrag und der Bauausschusssitzung.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Weiss, Stadträtin Spinnler, Stadtrat Gundel, Stadtrat Schladitz, Stadtrat Krczal, Stadtrat Pflüger, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Emer, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Brants, Stadtrat Nimis, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Essig, Stadträtin Hommelhoff

Die SPD- Fraktion stellt folgenden **Antrag**:

Antrag auf Einfügung eines Satzes auf Seite 3.2 der Beschlussvorlage, Begründung:

Bereitstellung von Wohnraum für untere Einkommensgruppen

Punkt 5.

Änderungen der Verteilung dieser Wohnungen im Stadtgebiet können von der Geschäftsführung vorgenommen werden.

Neu: Insbesondere in den Quartieren der Objektliste 1.000 WE sind im Sinne der Anwohnerinteressen differenzierte Sanierungslösungen mit teilweiser freiwilliger Mietpreisbindung (Bestandsschutz) zu entwickeln.

Hierbei ist darauf zu achten, dass eine möglichst ausgeglichene Verteilung auf alle Stadtteile, bezogen auf den jeweiligen Wohnungsbestand, beibehalten wird und die 3.500 Wohnungen der Selbstbindung unterliegen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt die beiden Ausschüsse getrennt über den Antrag abstimmen.

Abstimmungsergebnis des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses:

abgelehnt mit 6:7:0 Stimmen

Abstimmungsergebnis des Haupt- und Finanzausschusses:

abgelehnt mit 7:7:0 Stimmen

Anschließend lässt Oberbürgermeister Dr. Würzner die beiden Ausschüsse getrennt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Abstimmungsergebnis des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses:

einstimmig beschlossen

Abstimmungsergebnis des Haupt- und Finanzausschusses:

einstimmig beschlossen

Oberbürgermeister Dr. Würzner kündigt an, das Thema „Strategie für die GGH auf dem Emmertsgrund“ in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 18.04.2007 zu behandeln.

gez.

Dr. Eckart Würzner

Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 29.03.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 29.03.2007:

14 **GGH-Strategie 2015** Beschlussvorlage 0076/2007/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner teilt mit, dass nach Rücksprache mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden der GGH die in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses von der SPD-Fraktion beantragte Ergänzung

Einfügung eines Satzes auf Seite 3.2 der Beschlussvorlage, Begründung:

Bereitstellung von Wohnraum für untere Einkommensgruppen

Punkt 5.

Änderungen der Verteilung dieser Wohnungen im Stadtgebiet können von der Geschäftsführung vorgenommen werden. **Insbesondere in den Quartieren der Objektliste 1.000 WE sind im Sinne der Anwohnerinteressen differenzierte Sanierungslösungen mit teilweiser freiwilliger Mietpreisbindung (Bestandsschutz) zu entwickeln.** Hierbei ist darauf zu achten, dass eine möglichst ausgeglichene Verteilung auf alle Stadtteile, bezogen auf den jeweiligen Wohnungsbestand, beibehalten wird und die 3.500 Wohnungen der Selbstbindung unterliegen.

übernommen werden könne. Es sagt zu, diesen Punkt entsprechend in der GGH-Strategie 2015 zu ergänzen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Weirich, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Weber, Stadtrat Weiss, Stadtrat Nimis, Stadtrat Krczal

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz hält an seinem in der Sitzung des Bauausschusses am 21.11.2006 als Tischvorlage verteilten **Antrag** vom 20.11.2006 fest:

Grundsätze für bauliche Veränderungen an / Sanierungen von Siedlungen der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz

Gründe für Sanierungsmaßnahmen können u.a. sein:

- eine ungünstige Sozialstruktur (hohes Konfliktpotential, Segregationstendenzen)
- städtebauliche Mängel (Erschließung: Straßen und Plätze, Kleinklima, fehlende Infrastruktur: Nahversorgung, Begegnungsstätten, Kindertagesstätten u.a.)
- bauliche Mängel (Wohnungsgrundriss, energietechnischer Zustand, sanitäre Einrichtungen, fehlende Barrierefreiheit).

Hierbei sind die Qualitäten des Quartiers zu erhalten. Dies gilt insbesondere für:

- sozial gut integrierte Nachbarschaften
- gewachsene städtebauliche Strukturen
- kultur- und kunsthistorische Werte
- Kleinklima
- Sekundärbiotop.

Besonderes Gewicht wird gelegt auf:

- die Sicherung von Wohnungen für Mieter, die sozial schwächeren Gruppen angehören
- eine Begrenzung der Mietpreissteigerung, die es den angestammten Bewohnern erlaubt, in ihren Wohnungen zu verbleiben.

Bei größeren Siedlungen ist grundsätzlich ein Sozialplan in Anlehnung an das Städtebauförderungsgesetz zu erstellen.

Soweit bauliche Mängel Grund für die Maßnahmen sind, hat die Objektsanierung Vorrang vor flächenhaften Veränderungen / Sanierungen. Sanierungsmaßnahmen werden auf der kleinsten organisatorisch und finanziell möglichen Ebene durchgeführt (Wohnung, Haus, mehrere Hauseinheiten), um einen Verbleib der Bewohner in der Wohnung bzw. im unmittelbaren Umfeld zu gewährleisten. Flächenhafte Sanierungsmaßnahmen sind nur in Erwägung zu ziehen, wenn die Sanierungsziele sich nicht in anderer Weise erreichen lassen.

Bauliche Veränderungen / Sanierungen werden zusammen mit den Bewohnern im Sinne einer kooperativen Maßnahme durchgeführt, bei der die Art der Beteiligung vom Umfang der Maßnahme abhängt. Ziel der Beteiligung sind Legitimation, Effizienz und eine Identifikation der Bewohner mit der durchgeführten Maßnahme. Die Partizipation soll regelhaft auf vier Ebenen ansetzen: Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitentscheidung der Bewohner.

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff bittet den Geschäftsführer der GGH, dass im Aufsichtsrat sobald die Sanierung beginne, Bericht erstattet werde, wie die Mieter umgesetzt werden, welche Notfälle es gibt und wie viele Mieter wieder in ihre Wohnungen zurück kehren. Somit habe man eine Kontrolle darüber, wie sich die Sanierungsmaßnahmen auf die individuellen Nutzer dieser Wohnungen auswirken.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den Antrag von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis: mit 1 : 20 : 15 Stimmen abgelehnt

Er lässt über die Beschlussempfehlung der Verwaltung mit der Ergänzung in Punkt 5 der Strategie (SPD-Antrag) abstimmen.

Beschluss des Gemeinderates:

*Der Gemeinderat stimmt der GGH - Strategie 2015 mit folgender Ergänzung im Abschnitt: **Bereitstellung von Wohnraum für untere Einkommensschichten**, Punkt 5 zu:*

- *Änderungen der Verteilung dieser Wohnungen im Stadtgebiet können von der Geschäftsführung vorgenommen werden. Inbesondere in den Quartieren der Objektliste 1.000 WE sind im Sinne der Anwohnerinteressen differenzierte Sanierungslösungen mit teilweiser freiwilliger Mietpreisbindung (Bestandsschutz) zu entwickeln. Hierbei ist darauf zu achten, dass eine möglichst ausgeglichene Verteilung auf alle Stadtteile, bezogen auf den jeweiligen Wohnungsbestand, beibehalten wird und die 3.500 Wohnungen der Selbstbindung unterliegen.*

gez.

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen
Nein 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: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
Qu 1		Solide Haushaltswirtschaft; Investitionen fördern. Begründung: Es werden keine städtischen Mittel in Anspruch genommen.
SL 6		Flächenverbrauch senken Begründung: Die Maßnahmen werden aus dem Bestand entwickelt.
WO 1		Preiswerten Wohnraum schaffen Begründung: Es wird preiswerter Wohnraum im Wege der freiwilligen Selbstbindung erhalten.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:



II. Begründung:

Nach dem Gesellschaftsvertrag hat die GGH den Auftrag, im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung und unter Beachtung der Ziele der Schonung der Umwelt und der zukunftsgerechten städtebaulichen Gestaltung, vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Soweit es zur Erfüllung dieser Ziele erforderlich ist, kann die GGH Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen, sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind sowie andere Unternehmen erwerben, sich an solchen beteiligen oder Zweigniederlassungen errichten.

Zur Umsetzung dieses Auftrages hat sich der Aufsichtsrat der GGH in mehreren Sitzungen intensiv mit einem Konzept zur Umsetzung dieses Unternehmensauftrags für die nächsten Jahre beschäftigt.

Die Geschäftsführung der GGH hat beigefügten Bericht zur GGH – Strategie 2015 gegeben.

Der Aufsichtsrat der GGH hat am 05. Februar dem Gemeinderat empfohlen, der Strategie GGH 2015 zuzustimmen.

Die Strategie umfasst folgende Kernelemente:

Bereitstellung von Wohnraum für untere Einkommensgruppen

- Rund 3.500 Wohnungen werden für diese Zielgruppe vorgehalten. Dies entspricht rd. 50% des derzeitigen Wohnungsbestandes der GGH (vgl. Anlage "Liste freiwillige Mietpreisbindung")
- Die Mietpreisobergrenze für diesen Bestand beträgt 5,50 €/m² netto kalt (in heutigen Preisen)
- Mieterhöhungen finden auch in diesen Wohnanlagen statt
- Die Instandhaltungsaufwendungen für diese Wohnungen müssen auf das Notwendige beschränkt werden (Einfachsanierungen). An die Energieeffizienz können in diesem Zusammenhang keine besonderen Ansprüche gestellt werden
- Änderungen der Verteilung dieser Wohnungen im Stadtgebiet können von der Geschäftsführung vorgenommen werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass eine möglichst ausgeglichene Verteilung auf alle Stadtteile, bezogen auf den jeweiligen Wohnungsbestand, beibehalten wird und die 3.500 Wohnungen der Selbstbindung unterliegen.

Investitionsstrategie

Die in der Anlage „Objektliste 1.000 WE“ des Berichts der Geschäftsführung aufgeführten Wohnanlagen sind zu entwickeln. Hierbei wird aktivierungsfähigen Gesamtmaßnahmen Vorrang gegenüber Einzelmodernisierungen eingeräumt.

Ausweitung des Bauträgersgeschäfts

Das Bauträgersgeschäft soll zur Finanzierung des Investitionsprogramms ausgeweitet werden.

Neue Geschäftsfelder

Die GGH wird prüfen, ob zur Unterstützung der Hauptaufgabe neue Geschäftsfelder erschlossen werden können.

gez.

Dr. Eckart Würzner