

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat III, Amt für Soziales und Senioren

**Sanierung Mörgelgewann;  
Anmietungszusage für die geplanten GGH-  
Neubauten Im Mörgelgewann 17 b, 17 c und  
17 d**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	10.09.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	25.09.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Anmietung der 39 Wohnungen in den neu erstellten Gebäuden Im Mörgelgewann 17 b, 17 c und 17 d zu den von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) angebotenen Konditionen.*

## 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 1	+	Wohnraum für alle
WO 7	+	Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur <b>Begründung:</b> Der Ersatz der in den bisherigen Gebäuden Im Mörgelgewann 17 b + 17 c befindlichen durch neu zu errichtende Notwohnungen dient dem Zweck, Menschen, die auf dem regulären Wohnungsmarkt schwer unterzubringen sind, einfache aber menschenwürdige Unterkünfte zur Verfügung zu stellen. Dies ist auch Bestandteil einer angemessenen sozialen Infrastruktur.
SOZ 1	+	Armut bekämpfen, Ausgrenzung verhindern <b>Begründung:</b> Das Angebot einer eigenen Wohnung ist der erste Schritt der Armutsbekämpfung und Verhinderung von Ausgrenzung.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine Zielkonflikte



## II. Begründung:

Seit der Übernahme der Aufgaben der Obdachlosenbehörde durch das Amt für Soziales und Senioren im September 1997 ist die Fachstelle für Wohnungsnotfälle auch für die Verwaltung, Betreuung und Belegung der Notwohnungen im Gebiet „Im Mörgelgewann/Kirchheimer Weg 67“ mit 138 Wohnungen verteilt auf acht Gebäude zuständig.

Die vom Gemeinderat am 26. November 1998 beschlossene Sanierung der Siedlung Mörgelgewann (siehe Drucksache: 5148/1998/V) wurde 1999 begonnen und konsequent fortgeführt. Als Orientierung dienen dabei die Bedingungen bzw. Ausstattung im Sozialen Wohnungsbau.

1999 wurde das Haus Mörgelgewann 19/21 abgerissen und an gleicher Stelle ein Neubau errichtet. Es entstand ein 3-geschossiges Haus mit neun Wohnungen. 2001 wurde die Sanierung des Hauses Mörgelgewann 11/11a mit acht Wohnungen abgeschlossen. Dieses Gebäude wurde nicht abgerissen, sondern entkernt. Im Jahr 2002 wurde das Anwesen Mörgelgewann 13/13a saniert. Auch hier entstanden acht modernisierte Wohnungen. 2003 folgte die Sanierung des Gebäudes Mörgelgewann 15/15a mit weiteren acht Wohnungen und 2004 wurde das Haus Mörgelgewann 17/17a ebenfalls mit acht Wohnungen saniert. Die Sanierung der fünf zweigeschossigen Häuser im Mörgelgewann mit zusammen 41 Wohnungen war damit abgeschlossen. Die Gebäude befinden sich alle im Eigentum der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) und sind von der Stadt angemietet.

Nun steht die Erneuerung der beiden Hochhäuser Mörgelgewann 17 b und 17 c mit zusammen 50 Wohnungen auf ca. 2.300 m<sup>2</sup> an, die sich ebenfalls im Eigentum der GGH befinden. Die bisher dort untergebrachten Personen sind seit spätestens Ende Mai 2008 weitgehend einvernehmlich in andere einfache Unterkünfte im vorhandenen Wohnungsbestand der Fachstelle für Wohnungsnotfälle umgesetzt worden und der Mietvertrag mit der GGH für die Gebäude wurde beendet.

Die GGH beabsichtigt im Rahmen ihrer „Strategie 2015“ (siehe Drucksache: 0076/2007/BV) den Abriss der beiden bestehenden Häuser. Als Ersatz sind drei dreigeschossige Neubauten mit insgesamt 39 Wohnungen und 1.941,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich 25 Kfz-Stellplätzen auf einem Grundstück von insgesamt 3.967 m<sup>2</sup> geplant. Je Gebäude entstehen zwei 4-Zimmerwohnungen à 81,56 m<sup>2</sup>, drei 3-Zimmerwohnungen à 66,1 m<sup>2</sup>, vier 2-Zimmerwohnungen à 48,27 m<sup>2</sup> und vier 1-Zimmerwohnungen à 23,14 m<sup>2</sup> mit jeweils insgesamt Wohnfläche von 647,06 m<sup>2</sup>. Diese Planung orientiert sich am Bedarf der Fachstelle für Wohnungsnotfälle.

Der Gemeinderat hat dem Planungsvorhaben im Zusammenhang mit der „Strategie 2015“ am 29. März 2007 bereits grundsätzlich zugestimmt.

Mit Schreiben vom 14. August 2008 hat die GGH folgende Konditionen für die Anmietung angeboten:

Mietvertragsdauer: 20 Jahre

Mietentwicklung:

Nettokaltmiete im 1. + 2. Jahr 5,40 €/m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete im 3. + 4. Jahr 5,65 €/m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete im 5. + 6. Jahr 5,90 €/m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete im 7. + 8. Jahr 6,15 €/m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete im 9. + 10. Jahr 6,40 €/m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete im 11. + 12. Jahr 6,65 €/m<sup>2</sup>

Nach dem Ablauf der Mietpreisbindung ab dem 13. Jahr beträgt die Nettokaltmiete 8,00 €/m<sup>2</sup> mit und unterliegt den üblichen Mietpreissteigerungen.

Je Stellplatz wird ab Vertragsbeginn eine Miete von 20 €/Monat angesetzt.

Die Höhe der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung kann noch nicht festgelegt werden.

Alle übrigen Vereinbarungen entsprechen dem Mietvertrag über den II. Bauabschnitt der Notwohnungen in der Henkel-Teroson-Straße.

Die anfängliche Nettokaltmiete wird demnach jährlich 131.776,80 € betragen und alle zwei Jahre um 5.823 € jährlich steigen. Ab dem 13. Mietjahr wird die Nettokaltmiete 192.336 € betragen und den üblichen Mietpreissteigerungen unterliegen.

Um möglichst bald mit dem Abriss der beiden Bestandsgebäude und der Neubaumaßnahmen beginnen zu können, bittet die GGH um eine schriftliche Anmietungs zugesage.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung.

gez.

In Vertretung

Wolfgang Erichson