



GUT FÜR UNSERE ZUKUNFT

Soziale Stadtentwicklung mit ökologischem Anspruch.
Gut für Heidelberg. Seit 100 Jahren.



Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg

Drei Fragen an GGH-Geschäftsführer Peter Bresinski

Sie haben 2003 bei der GGH als Geschäftsführer angefangen. Wie hat sich das Unternehmen seitdem verändert?

Peter Bresinski Ich bin in einer Zeit zur GGH gekommen, als sich die Folgen des demografischen Wandels und die damit einhergehenden Veränderungen der Nachfrage immer mehr bemerkbar machten. Viele unserer Wohnungen waren veraltet, hatten überkommene Grundrisse und ließen sich immer schlechter vermieten. Wir haben in unserer „Strategie 2015“, die wir im Jahr 2007 auf den Weg gebracht und mittlerweile in die „Strategie 2025“ überführt haben, die Grundlage für die Zukunftsfähigkeit unseres Bestandes geschaffen. Um das erreichen zu können, mussten wir unser Unternehmen zu einer Ertragsstärke führen, die uns Investitionen aus eigener Kraft ermöglicht. So haben wir unter anderem das Bauträgergeschäft intensiviert und stärker in das Anlagevermögen investiert. Zum anderen ging es um die Sicherung preisgedeckelter Mieten nach dem Wegfall von Fördermaßnahmen. Hierfür haben wir eine freiwillige Mietpreisbindung für die Hälfte unseres Bestandes eingeführt. Die andere Hälfte haben wir begonnen für mittlere Einkommensbezieher zu entwickeln.

In den vergangenen Jahren hat sich die GGH von einem reinen Wohnungsunternehmen hin zu einem modernen Immobilienleister entwickelt. Was sind für Sie die entscheidenden Weichenstellungen?

Bresinski Die Intensivierung unserer Bauleistungen nach der geänderten



GGH-Geschäftsführer Peter Bresinski (Foto GGH/C. Buck)

strategischen Ausrichtung und die damit einhergehende Entwicklung unserer Expertise sowie die Übernahme von Hochbaumaßnahmen für die Stadt haben die Grundlage für immer mehr Dienstleistungen rund um die Immobilie gebildet.

Das begann im Grunde 2005 mit dem Bau der neuen Feuerwache an der Speyerer Straße, die der GGH gehört und die wir an die Stadt vermieten. Die Sanierung der Internationalen Gesamtschule (IGH) als sogenanntes ÖPP-Modell (Öffentlich-Private Partnerschaft) war die nächste große Aufgabe, die wir bewältigt haben oder auch die Sanierung und die Erweiterung des Theaters. So kommt eins zum anderen: Man schätzt

unsere Fähigkeit der Steuerung von Bauprojekten auch jenseits des Wohnungsbaus.

Inzwischen arbeiten bei der GGH eine Reihe von Spezialisten, die früher niemals bei kommunalen Wohnungsunternehmen angeheuert hätten. Das macht sehr viel Freude.

Wo sehen Sie die größten Herausforderungen für die GGH in den kommenden Jahren?

Bresinski Es ist seit jeher die Aufgabe der GGH, sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu betreiben. In den letzten Jahrzehnten hat die ökologische Komponente ein immer stärkeres Gewicht bekommen. Diese beiden Aspekte mit dem Postulat des wirtschaftlichen Handelns zu verbinden - also echte Nachhaltigkeit zu schaffen - ist eine große Herausforderung in diesen Zeiten, denn: Grundstückspreise und Baukosten steigen exorbitant und die starken Nachfrageüberhänge nach Wohnungen in zentraler Stadtlage halten die Angebotspreise hoch. Dazu kommen die Anforderungen durch zusätzliche Bauvorschriften und die zeitliche Komponente für die Schaffung von Baurecht, um nur einige Beispiele zu nennen.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen vergrößern wir unseren Bestand bis 2025 auf rund 8.000 Wohnungen. Insgesamt betreuen wir aktuell etwa 1.500 Wohnungen

im Bau und in der Entwicklung sowie verschiedene Spezialimmobilien, wie etwa das neue Kongresszentrum und die Großsporthalle SNP dome. Das bedeutet, dass wir zwischen 2019 und 2025 gut eine Milliarde Euro Bauvolumen bedienen. So viel wie noch nie in der Geschichte der GGH. Und wenn ich an das Patrick Henry Village denke, ist das auch in absehbarere Zeit noch nicht zwingend der Höhepunkt gewesen.

Impressum

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg

Bergheimer Str. 109
69115 Heidelberg

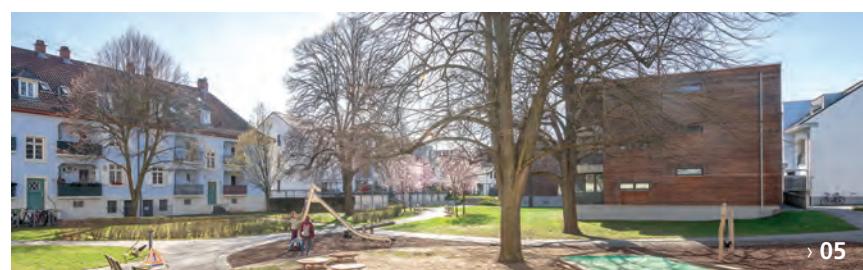
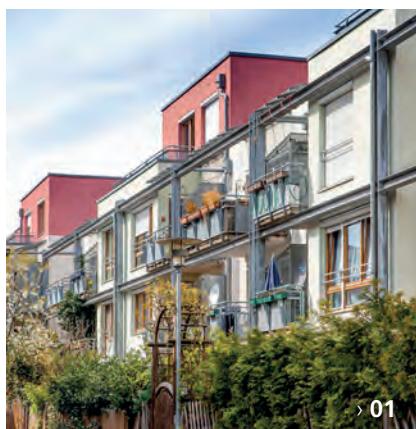
📞 06221 5305-0
✉️ info@ggh-heidelberg.de
🌐 www.ggh-heidelberg.de

Geschäftsführer: P. Bresinski
Redaktion: Dr. K. Zyber-Bayer,
A. Mikus

GGH
Wohnen in bester Gesellschaft



Das Verwaltungsgebäude der GGH in der Bergheimer Straße (Foto GGH/C. Buck)



Von der GGH entwickelte und errichtete Gebäude und Quartiere: Die Wohnanlage „Alte Stadtgärtnerei“ (01) in der Weststadt (**Foto** GGH/H. Schenk), Kindertagesstätte Schwetzinger Terrasse (02) und Quartier „MEILEN.STEIN“ (03) in der Bahnstadt, Bestandsgebäude und Neubauten im Mark Twain Village (04) in der Südstadt (**Foto** L. Heinrich), Revitalisierung der Siedlung „Wieblingen Ost“ (05) und das Quartier „Alte Glockengießerei“ in Bergheim (**Fotos 02, 03, 05, 06** GGH/C. Buck)



100 Jahre soziale Verantwortung

Vom „Atzelhof“ bis zum „Hospital“

Als Antwort auf die Wohnungsnot zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde am 3. März 1921 die „Gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft Atzelhof“ gegründet. Kurz darauf wurde sie in GGH umbenannt und prägt seitdem maßgeblich das Stadtbild mit. Von Anfang an war es das Ziel der GGH, qualitätsvollen Wohnraum und ein lebenswertes Wohnumfeld zu schaffen. Im Gegensatz zu großen und gleichförmigen Mietskasernen, wie sie in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts in vielen deutschen Städten aus dem Boden schossen, bot bereits das erste Bauprojekt der GGH, der 1921 in Handschuhsheim begonnene „Atzelhof“, eine Ausstattung und einen Komfort, der weit über den damals üblichen Standard hinausging. Der in mehreren Bauabschnitten bis 1928 fertiggestellte Wohnkomplex mit Ladenlokalen, der sich um zwei

Innenhöfe mit einem separaten Waschhaus gruppierte, verfügte unter anderem über eine Zentralheizung mit Warmwasserversorgung. In rascher Folge entstanden weitere Siedlungen wie in der Gneisenaustraße und die „Blaue Heimat“ in Handschuhsheim. Wie auch beim „Atzelhof“ wurde in der „Blauen Heimat“ der großzügige Innenhof als Grünfläche mit Spielgeräten und Ruhezonen geplant.

Nach dem Zweiten Weltkrieg, als das weitgehend unzerstörte Heidelberg zum Ziel vieler Flüchtlinge und Heimatvertriebener wurde, musste innerhalb kurzer Zeit Wohnraum in Einfachbauweise geschaffen werden. Erst in den 1950er-Jahren während des Baubooms konnte sich die GGH wieder anspruchsvolleren Projekten widmen. Die Siedlungen „Theodor-Körner-Straße/Czerny-Ring“ und „Im Hüttenbühl“ sind Beispiele aus dieser Zeit.

Als Ende der 1950er-Jahre das Bau-land knapp wurde, entschloss sich die Stadt, auf dem Boxberg ein Neubaugebiet zu errichten. Gemeinsam

mit der Flüchtlingswohnungsgesellschaft FLÜWO gestaltete die GGH diesen neuen Stadtteil. 1986 übernahm die GGH im benachbarten Emmertsgrund den Wohnungsbestand der insolventen Neuen Heimat. Auch bei der Erschließung und Planung von Heidelbergs jüngstem Stadtteil, der Bahnstadt, hatte die GGH entscheidenden Anteil. Sie ist eines von drei Mitgliedern in der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) und baute ab 2010 als erste Investorin das Quartier „Schwetzinger Terrassen“ sowie ab 2014 das „Carré Clair“.

Das Quartier „MEILEN.STEIN“ wurde als kleine Stadt in der Stadt geplant und bietet seinen Bewohnern seit 2019 Wohnen, Arbeiten, Kinderbetreuung und Freizeitmöglichkeiten.

Ende der 1990er-Jahre und Anfang des neuen Jahrtausends baute die GGH ihre Rolle als Quartiersentwicklerin und Immobiliendienstleisterin mit breitem Angebotsspektrum weiter aus. Veraltete Siedlungen und Brachflächen wurden in funktional

durchmischierte und nachbarschaftliche Quartiere umgestaltet: Beispiele dafür sind die „Alte Stadtgärtnerei“ in der Weststadt und die „Alte Glockengießerei“ in Bergheim. Ab 2007 modernisierte und revitalisierte die GGH in mehreren Schritten die Siedlung „Wieblingen Ost“, wofür sie mehrfach ausgezeichnet wurde. Im vergangenen Jahr konnte die Erneuerung des Höllenstein-Quartiers in Kirchheim abgeschlossen werden. Durch die anspruchsvolle Architektur und die Gestaltung der Außenflächen sowie des Quartiersplatzes mit Nachbarschaftstreff hat die GGH nicht nur Wohnraum geschaffen, sondern auch einen wertvollen Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet. Eine besondere Rolle übernimmt die GGH bei der Entwicklung der Konversionsflächen, die durch den Abzug der US-Armee in Kirchheim, Rohrbach und der Südstadt möglich wurde. Das „Mark Twain Village“ und das „Hospital“ werden als zukunftsweisende Quartiere mit sozialer und funktionaler Durchmischung angelegt.

Das Hospital-Quartier



Die Plätze und Grünflächen des Quartiers „Hospital“ werden auch Anziehungspunkte für die Bewohner benachbarter Wohnquartiere sein (**Visualisierungen** Hähnig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB)

Die GGH entwickelt das Hospital in Rohrbach zukunftsweisend zu einem emissionsarmen Quartier für die Mitte der Gesellschaft. Als Erschließungsträger ist sie für die Vorbereitung des Geländes zuständig und baut dort rund 250 eigene Wohnungen sowie das Quartiersparkhaus. Bei der Konzeption des neuen Quartiers mit rund 600 geplanten Wohneinheiten wurde sowohl der demografische und gesellschaftliche Wandel als auch der soziale Zusammenhalt sowie die funktionale Durchmischung berücksichtigt.



Rahmenplan für das „Hospital“

Für das Hospital hat die GGH daher ein neuartiges Konzept der Wohnraumförderung entwickelt:

Haushalte der unteren und mittleren Einkommensgruppen zahlen nicht mehr als 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Warmmiete. Erreicht wird das mit Mitteln aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm sowie einer einkommensorientierten Zusatzförderung. Zehn Prozent der Wohnungen werden an Schwellenhaushalte verkauft. Die Hälfte aller Wohnungen wird ohne Bindung angeboten.

Das Areal setzt auch in den Bereichen Energie, Mobilität und Städtebau auf zukunftsweisende Konzepte. Die Leitgröße für die Bewertung der Energieversorgung und baulichen Standards ist vorrangig die CO₂-Emission. Durch ein Maßnahmenbündel werden auf Quartiersebene mehr CO₂-Emissionen vermieden, als allein durch Gebäude im Passivhausstandard möglich wäre. Photovoltaik-Anlagen dienen der lokalen Energieerzeugung.

Das Quartier ist im Inneren vollständig autofrei. Car- und Bike-Sharing-Angebote und E-Mobilität sowie der Ausbau der Fahrradrouten sind geplant. Das Hospital wird zudem gut in den öffentlichen Nahverkehr eingebunden. Zur Identitätsstiftung werden Bestandsgebäude in die Entwicklung einbezogen und durch Neubauten ergänzt. Ein rund 7.000 Quadratmeter großer Park mit Erholungs- und Spielplätzen soll zentraler Anziehungspunkt auch für benachbarte Stadtviertel werden. Die Entwicklung wird voraussichtlich 2025 abgeschlossen sein.



© C. Suhan

Feuerwache

Am Rande der Bahnstadt weiht die GGH nach nur 14 Monaten Bauzeit 2007 die erste Passivhaus-Feuerwache Deutschlands ein, die auch architektonisch und ökologisch Maßstäbe setzt. Die GGH ist Eigentümerin, das Facility-Management übernimmt die BSG.



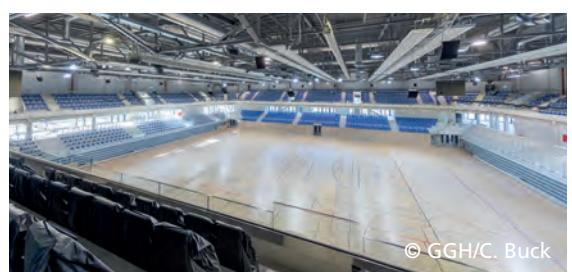
© T. Ott

Theater und Orchester

Nach drei Jahren Bauzeit konnte 2012 das sanierte und ergänzte Theater und Orchester der Stadt Heidelberg wiedereröffnet werden. Der Bau war 1853 im spätklassizistischen Stil errichtet worden. Die GGH hatte die Projektleitung inne.

Bauten für die Bürger der Stadt

Gemeinsam mit ihrem Tochterunternehmen Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG) plant, baut, betreut und verwaltet die GGH Immobilien für die soziale Infrastruktur sowie Spezialimmobilien. Hier eine Auswahl:



© GGH/C. Buck

SNP dome

Die BSG hat im Auftrag der Stadt die neue Großsporthalle errichtet, die Platz für bis zu 5.000 Zuschauer bietet und dem Profi-, Vereins- und Schulsport sowie für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung steht.



© Degelo Architekten

Heidelberg Congress Center

Auf dem neuen Europaplatz hinter dem Hauptbahnhof entsteht zurzeit das Heidelberg Congress Center (HCC), mit dessen Planung und Bau sowie Gebäudemanagement die BSG beauftragt wurde. Das Kongresszentrum wird in zwei Sälen und zwölf Tagungsräumen modernste Veranstaltungstechnik bieten.



© bloomimages

Stadthalle

Die GGH hat die Projektleitung für die Sanierung der traditionsreichen und denkmalgeschützten Stadthalle übernommen. Das im Stil des Historismus erbaute Gebäude wird im Inneren umfassend saniert und teilweise wieder in seinen Originalzustand zurückgebaut.