




# Stadterneuerung und städtebauliche Sanierung

Beratung und Analysen  
zu Stadtentwicklung und Wohnen



<b>Unser Verständnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Unser Angebot .....</b>	<b>4</b>
<b>Unsere Leistungen .....</b>	<b>6</b>
<b>Unsere Expertise, unser Team .....</b>	<b>8</b>
<b>Die GGH .....</b>	<b>10</b>
<b>Kontakt .....</b>	<b>11</b>

# Unser Verständnis

## Ganzheitliche Stadterneuerung: Städtebau, Wirtschaft, Soziales, Umwelt

Ziel von Stadterneuerung und Sanierung ist die Aufwertung älterer Ortsteile und Quartiere, die Beseitigung städtebaulich-funktionaler und sozialer Missstände sowie die Sicherung eines attraktiven Umfelds für Wohnen, Handel und Gewerbe. Im Mittelpunkt städtebaulicher Maßnahmen stehen nach unserem Verständnis stets die Bewohner und deren Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen – sei es bei Stadt- und Ortskernsanierung, Stadtumbau in Großwohnsiedlungen und in von Leerstand betroffenen Quartieren oder bei der Entwicklung von brachliegenden bzw. untergenutzten Flächen.

Es gilt, unsere Städte und Gemeinden zukunftsfähig zu gestalten und das Augenmerk auf die kommenden demografischen, sozialen, ökonomischen und umweltbezogenen Herausforderungen zu richten. Eine nachhaltige Stadt- und Siedlungserneuerung wird dieser komplexen Aufgabe gerecht: Sie bietet maßgeschneiderte, an lokalen Gegebenheiten und Identitäten orientierte Lösungen für unterschiedlichste Ausgangs- und Problemlagen.

Im Ergebnis stehen positive Effekte, die die Attraktivität von Städten und Gemeinden stärken und diese auch in Zukunft lebenswert machen.

### Attraktive Lebensräume durch städtebauliche Erneuerung

- nachhaltiger Gebäudebestand
- zeitgemäße Funktionalräume
- Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Denkmalschutz und Bewahrung des historischen Erbes
- energetische Aufwertung
- Belebung von Handwerk und lokaler Bauwirtschaft
- Auslösen von Folgeinvestitionen
- Sicherung des Nahversorgungs- und Wirtschaftsstandorts
- Attraktivitätssteigerung für Bewohner

# Unser Angebot

## Die Zukunftsaufgabe „Stadterneuerung“ gestalten



### **Komplettbetreuung**

Die GGH begleitet Städte und Gemeinden bei der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen über alle Phasen hinweg, von der Beratung und Grobanalyse bis zum Abschluss von Maßnahmen.

### **Begleitung von Einzelschritten der Stadterneuerung**

Neben der umfassenden Betreuung unterstützt die GGH öffentliche Auftraggeber auch speziell in einzelnen Aufgabefeldern, beispielsweise bei der förderrechtlichen Abwicklung oder der Abrechnung von Sanierungsvorhaben.

### **Expertisen und Studien**

In Verbindung mit Sanierungsvorhaben oder auch als eigenständige Expertisen führt die GGH detaillierte Befragungen und maßgeschneiderte Analysen zu stadtentwicklungsbezogenen Themen durch, z. B. zu Bevölkerung, Wohnungsmarkt und Infrastruktur.

Als zuverlässiger Dienstleister bietet die GGH Städten und Gemeinden den Zugang zu Fachwissen und langjähriger Erfahrung, unterstützt Kommunen bei personellen Engpässen und trägt zur Entlastung öffentlicher Haushalte bei.

Auf Basis der genau zu ermittelnden Ausgangslage und den gesamtkommunalen Entwicklungsperspektiven erarbeiten wir gemeinsam mit den Kommunen an konkreten Sanierungszielen orientierte Lösungen. Ein enger, vertrauensvoller Dialog ist hierbei ebenso unabdingbar wie die ständige Beteiligung von Öffentlichkeit und anderen Interessensgruppen.

Den Schlüssel zu einer verträglichen, allgemein akzeptierten Sanierung sehen wir darin, die Eigentümer bei ihren Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen intensiv zu betreuen sowie Ordnungs- und Baumaßnahmen qualifiziert zu koordinieren. Parallel gilt es, die finanztechnische Abwicklung unter Einbezug der Städtebauförderung und deren inhaltlich-programmatischer Ausrichtung effizient auszugestalten.



# Unsere Leistungen

## Die GGH als Sanierungsträger und Berater – Ihr Partner im Bereich Stadterneuerung und -entwicklung

- Beratung zu Städtebauförderung und besonderem Städtebaurecht des BauGB sowie Städtebauförderungsrichtlinien auf Landesebene
- Beratung zu Förderprogrammen und -richtlinien auf Bundes- und Landesebene
- Potenzialanalysen und Abgrenzung von Sanierungs- und Entwicklungsgebieten in Zusammenarbeit mit kommunalen Fachvertretern
- Steuerung der vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB zur Festlegung von Sanierungs- und Entwicklungsgebieten
- Koordination der Erarbeitung und Fortschreibung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte
- Initiierung und Begleitung von Bürgerbeteiligung
- Beratung und Antragstellung zur Aufnahme in Bundes- und Landesprogramme
- Konzeption der Förder- und Auszahlungsanträge
- Kontakte zu den Bewilligungsbehörden
- Ordnungsmaßnahmen, Grundstücksverkehr
- Sozialplanung
- Vorbereitung und Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
- intensive Betreuung und Beratung von Eigentümern innerhalb des Sanierungsgebietes bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Organisation und Vergabe von Zuschüssen
- Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Durchführung der förderbezogenen Abwicklung
- Prüfung und Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen
- Mitwirkung bei der Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- Erstellung von Dokumentationen und Ergebnisberichten
- Öffentlichkeits- und Pressearbeit



Die stadtentwicklungsbezogenen statistischen Analysen und Befragungen der GGH liefern als Zusatzoption bei der Sanierungskonzeption, in Verbindung mit der Erarbeitung städtebaulicher Entwicklungskonzepte oder auch unabhängig davon wertvolle Informationen. Sie konkretisieren Sanierungsziele, dienen der Ausweitung von Entscheidungsgrundlagen oder ermöglichen die Ableitung von Lösungsansätzen und Handlungskonzepten.

Hierbei verknüpfen wir Kompetenzen aus praktischer Tätigkeit, langjähriger Erfahrung und wissenschaftlichem Hintergrund und bieten ein breites Spektrum an maßgeschneiderten, praxisorientierten Beratungsleistungen:

### Demografie und Bevölkerung

- Bevölkerungsstruktur und -dynamik
- Hintergründe von Zu- und Fortzügen
- Bürgerbefragungen

### Wohnungsmarkt

- Rahmenbedingungen lokaler Wohnungsmärkte
- Gebäude-, Wohnungs- und Bewohnerstruktur
- Angebot und Nachfrage, Mieten und Preise

### Standort und Infrastruktur

- Standortanalyse
- Infrastrukturausstattung
- Nahversorgung, Gewerbe, Gemeinbedarfseinrichtungen



# Unsere Expertise, unser Team

## Die GGH als erfahrener und verlässlicher Dienstleister



Als größter Anbieter von Wohnraum in Heidelberg profitieren wir von über 90 Jahren Erfahrung mit Immobilien und ihren Bewohnern. Wir unterstützen wirkungsvoll die Ansprüche der Bürger an Wohn- und Lebensqualität und wirtschaften sozial und ökologisch nachhaltig.

Als Sanierungsträger und -treuhänder folgen wir diesen Leitgedanken in unserem interdisziplinären Team (Architektur, Verwaltung, Wissenschaft/Forschung, Geografie, Immobilienökonomie). Wir verbinden Fachkenntnisse und Erfahrung mit verträglichen, realistischen und gleichzeitig kreativen Ideen. Gerne bieten wir Flexibilität und kurze Reaktionszeiten sowie persönliche Beratung auch vor Ort.





Als langjähriger Sanierungsbegleiter der Stadt Heidelberg sowie weiterer baden-württembergischer Kommunen haben wir Erfahrung mit unterschiedlichsten Ausgangslagen und städtebaulichen Missständen:

- klassische Altstadtsanierung unter besonderer Beachtung von Denkmalschutzanforderungen
- Stadt- und Ortsteilsanierung
- Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile
- Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen auf Grundlage von Entwicklungskonzepten zur Vermeidung drohender oder Behebung bestehender städtebaulicher Funktionsverluste
- Begleitung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)

Benötigt unser Team zusätzliche Verstärkung, greifen wir auf ein Netzwerk an Sonderfachplanern und externer Expertise (z.B. Verkehrs-/ Erschließungsplaner, Vermesser, Notare, Gutachter für Grundstücksbewertungen, Wissenschaftler, Forschungsinstitutionen) zurück.



# Die GGH

## Unsere Vorstellung: Wohnen in bester Gesellschaft

Unsere Leistungen erstrecken sich über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie und richten sich an private und institutionelle Mieter, Eigennutzer, Kapitalanleger sowie Gebietskörperschaften. So nehmen wir unsere Aufgaben in folgenden Geschäftsfeldern wahr:

- Vermieter
- Bauträger
- Hausverwalter, WEG-Verwalter
- Facility-Manager
- Sanierungs- und Entwicklungsträger
- Baubetreuer und Projektentwickler

# Kontakt

## Ihr Ansprechpartner:

Herr Jürgen Walter

Telefon: 0 62 21 – 53 05-227

Telefax: 0 62 21 – 53 05-291

[j.walter@ggh-heidelberg.de](mailto:j.walter@ggh-heidelberg.de)

[www.ggh-heidelberg.de](http://www.ggh-heidelberg.de)

Platzgestaltung ▾





**GGH**  
Wohnen in bester Gesellschaft

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg  
Bergheimer Straße 109 ■ 69115 Heidelberg  
Telefon: 0 62 21 - 53 05-0 ■ Telefax: 0 62 21 - 53 05-111  
info@ggh-heidelberg.de ■ www.ggh-heidelberg.de

 Ein Unternehmen der  
Stadt Heidelberg