

# „Unersetzlich auch bei infrastrukturellen Bauten“

## Feuerwache, Schulen und Theater

**Kommunale Wohnungsunternehmen bewirtschaften nicht mehr nur ihren Wohnungsbestand, sondern entwickeln sich zunehmend zu Immobiliendienstleistern mit breitem Angebot. Dabei unterstützen sie viele Themen der Stadtentwicklung. Auch die GGH erbringt Bauleistungen für soziale Infrastruktur, Spezialimmobilien sowie Kultur- und Sporteinrichtungen.**

Wie viele kommunale Wohnungsbau-Gesellschaften ist die GGH nach dem Ersten Weltkrieg gegründet worden, um die Wohnungsnot zu lindern. Mittlerweile ist sie 94 Jahre am Markt. „Für den fortgesetzten Erfolg gehen wir mit der Zeit und stellen uns auf die veränderten Ansprüche und Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt und in der Immobilienwirtschaft insgesamt ein“, sagt Geschäftsführer Peter Bresinski. „Wir haben uns zu einem Immobilienunternehmen entwickelt, welches auch über den eigenen Bestand hinaus hohe Investitionen in andere Projekte tätigt oder als Dienstleister begleitet.“

### Neue Feuerwache

Das erste von der GGH errichtete Nichtwohngebäude ist ein Vorzeigebauwerk: Die 2007 fertiggestellte Feuerwache ist die erste Passivhaus-Feuerwache der Welt. Die Stadt stand vor der Frage, wie sie den Kostenrahmen für das neue Betriebs- und Verwaltungsgebäude der Berufsfeuerwehr einhält. Das Interesse an der Optimierung von Bauwerken ist stärker ausgeprägt, wenn ein Dritter Bau und Betrieb übernimmt.

So errichtete die GGH die Wache mit einem Generalunternehmer für die

vorgegebenen 14 Millionen Euro. Schon in der Planungsphase hat sie den Entwurf für eine dauerhaft effiziente Nutzung optimiert. „Hiermit ist unsere Reputation für Nichtwohngebäude entstanden. Seitdem werden wir bei großen städtischen Projekten einbezogen oder übernehmen sie“, so Peter Bresinski. Die Stadt mietet die Feuerwache von der GGH.



### Tochtergesellschaft

„Die GGH ist für uns nicht nur als größter Wohnungsanbieter unerlässlich, sondern immer stärker ebenso bei infrastrukturellen Vorhaben. Für die zunehmende Anzahl von Projekten mit hohen baulichen und finanziellen Volumen benötigen wir Partner außerhalb der Stadtverwaltung. Es liegt auf der Hand, hierfür unser kommunales Wohnungsunternehmen zu wählen. Die GGH bringt ihre große Kompetenz aus der Errichtung, Sanierung und Bewirtschaftung von Immobilien ein und betreut die Projekte aus einer Hand“, sagt Hans-Jürgen Heiß, Bürgermeister für Konversion und Finanzen.

Um diese Aufgaben vom Hauptgeschäftsfeld der Wohnungsvermietung transparent abzugrenzen, hat die GGH 2009 die Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg (BSG) gegründet. Die hundertprozentige Tochter erbringt Dienstleistungen für die GGH, die Stadt und deren Gesellschaften und Stiftungen.

Das umfasst vor allem soziale und

kulturelle Infrastrukturprojekte, Facility-Management sowie Projektentwicklung.

„Über die BSG können wir Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP) mit der Stadt abwickeln, ohne dass der Verdacht entsteht, städtische Projekte würden über die Einnahmen aus unserem Wohnungsbestand finanziert“, sagt Peter Bresinski.

### Schulsanierung

Das größte Projekt der BSG ist die Sanierung der Internationalen Gesamtschule Heidelberg als ÖPP. Die Schule mit rund 1.800 Schülern wird im laufenden Betrieb energetisch saniert, brandschutztechnisch nachgerüstet und auf Barrierefreiheit hin umgebaut. Die Schulküche und die Mensa werden erweitert. Im bislang kaum genutzten Untergeschoss wurde das Stadtarchiv eingebaut. Die Arbeiten werden 2015 abgeschlossen. Rund 34 Millionen Euro beträgt die Investition für Primar- und Sekundarstufe. Die BSG übernimmt außerdem für 30 Jahre das Facility-Management.

Eine weitere ÖPP ist für den Bau des „B<sup>3</sup> Gadamerplatz“ in der Bahnstadt geplant. Das Zentrum vereint eine dreizügige Grundschule, eine Kindertagesstätte und ein Bürgerhaus. Durch das Engagement der GGH können in der Stadt mehrere Großprojekte parallel bearbeitet werden. Es ist ein bedeutender Vorteil für die Stadtentwicklung, wenn Vorhaben zügig abgewickelt werden und nicht aus finanziellen Gründen aufgeschoben werden müssen.

### Projektentwicklung



Als Projektleiterin und Bauherrenvertreterin für die Theater- und Orchesterstiftung hat die GGH die Sanierung und Ergänzung des Theaters und Philharmonischen Orchesters betreut. Bei diesem deutschlandweit beachteten Projekt wurden von 2009 bis 2012 die denkmalgeschützten Gebäude und der Alte Saal restauriert sowie ein Neuer Saal mit Nebenräumen errichtet.

Weitere Beispiele für Projektsteuerungsleistungen sind der Bau der ersten Kindertagesstätte in der Bahnstadt, die Bauwerkserhaltung der Stadthalle und der Neubau einer Sporthalle der TSG Rohrbach. Aus diesen Aufgaben ergeben sich Nebeneinnahmen – die daraus resultierenden Überschüsse investiert die GGH in ihren Wohnungsbestand.



Die Zusammenarbeit zwischen GGH und Stadt ist ein Paradebeispiel für nachhaltiges Wirtschaften, da es beiden um die langfristige Entwicklung der Stadt und nicht um Gewinnmaximierung geht. Peter Bresinski: „Von unserer Partnerschaft profitieren beide Seiten. Als Wohnungsanbieter sowie als Projekt- und Stadtentwickler erbringen wir einen wichtigen Beitrag zur ‚Stadtrendite‘. Wir kümmern uns aktiv mit der Gesellschaft um sehr viele Aspekte von dem, was die Stadt ausmacht.“

### Impressum

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz  
mbH Heidelberg  
Bluntschlistraße 14, 69115 Heidelberg  
Telefon: 06221 5305-0  
www.ggh-heidelberg.de

Geschäftsführer: Peter Bresinski  
Unternehmenskommunikation:  
Ina Siebert

