

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0328/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	15.06.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Gebäude C/ VEWA 1, Sanierung Dachgeschoss

Beschlussvorschlag:

Der Sanierung des Dachgeschosses der Vewa 1 bzw. Gebäude C wird zugestimmt. Ziel ist die Dachsanierung, Fassadensanierung und der Ausbau des Dachgeschosses zu Büroflächen unter Ausnutzung der Synergien der einzelnen Maßnahmen. Die finanziellen Mittel für die Gesamtmaßnahme (Dachsanierung, Revitalisierung Dachgeschoss zu Büroflächen und Fassadensanierung) in Höhe von ca. 1.200.000,00 € (2.700.000,00 € abzüglich der bereits für die Maßnahme freigegebenen Mittel i.H.v. 1.500.000,00 €) werden freigegeben. Der Sperrvermerk für die Investitionspriorisierungs-Nummer 01.823-22-003 und 01.823-22-005 wird dafür aufgehoben.

Sachdarstellung/Begründung:

I. Einleitung

Das ca. 37 ha große Industrieareal der ehemaligen Papierfabrik Zanders befindet sich in der industriellen Nachnutzung. Der Office-Bereich steht bereits seit 2018 im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude C/ VEWA 1 (s. Anlage 1: Lageplan) befindet sich im Office-Bereich und ist in Teilen an Externe zur Büronutzung vermietet.

Das Gebäude weist diverse Schäden auf, mit denen zum Erhalt des Gebäudes umgegangen werden muss: Es bestehen Undichtigkeiten am Dach und Schäden an der Fassade. Gemäß § 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind Denkmäler „zu schützen und zu pflegen“. Darüber hinaus sind die Gebäude nach §7 DSchG „instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist“, woraus sich aufgrund der bestehenden Gebäudeschäden der Handlungsbedarf für dieses Gebäude ergibt.

Per Mail hat die Untere Denkmalbehörde (FB 6-1) wie folgt Stellung genommen:

Der Erhalt der Bausubstanz des Denkmals ist zu gewährleisten, Undichtigkeiten sind mindestens zu reparieren. Die Fassade ist nach einer Begutachtung und darauffolgend einem Sanierungskonzept fachgerecht zu sanieren. Die notwendigen Naturstein- und Ziegelerbeiten sind in einem angemessenen Zeitraum (max. 3 Jahre - besser so schnell wie möglich) umzusetzen.

II. Bewertung des Gebäudes

Die langfristige Erhaltenswürdigkeit des Gebäudes ergibt sich aus der Tatsache, dass dieses unter Denkmalschutz steht. Aus diesem Grund wurde keine Untersuchung hinsichtlich der städtebaulichen Wertigkeit, des baulichen Zustands und der Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit vorgenommen.

III. Ziel

Es ist zu entscheiden, ob im Zuge der notwendigen Arbeiten Synergien genutzt werden sollen, um neben einer dringend erforderlichen Dachsanierung auch die Revitalisierung als Büroetage zu realisieren. Zusätzlich kann durch die im Zuge der Dachsanierung bestehende Einrüstung die Synergie des Gerüsts genutzt und die Fassade saniert werden.

IV. Beschreibung der Maßnahme

Das Gebäude wird als Bürogebäude genutzt. Die Büroflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind in längerfristigen Mietverträgen gebunden. Im Untergeschoss sind einzelne Räume als Lagerfläche vermietet. Das Dachgeschoss steht seit ca. vier Jahren leer und wurde früher als Büroetage genutzt. Die Raumstruktur des Dachgeschosses bietet die Voraussetzungen ca. 680m² Bürofläche wiederherzustellen.

Es sind diverse Schäden aufgetreten, mit denen umgegangen werden muss. Die Instandsetzungsarbeiten und Sanierung des Daches sind notwendig, um weitere Schäden am und im Gebäude zu verhindern. Da es sich um ein Denkmal handelt, ist die Sanierung des Daches umso wichtiger, damit nicht weitere historische Substanz zerstört wird.

Bislang wurden auftretende Undichtigkeiten bei Bedarf in den betreffenden Bereichen instandgesetzt. Die Dachsanierung würde die vermieteten Bereiche im EG und im 1.OG langfristig vor Wasserschäden schützen. Darüber hinaus wäre eine energetische Sanierung beinhaltet, die Auswirkungen zur Energieeinsparung für das gesamte Gebäude und auch die unteren Geschosse hätte. Derzeit liegt der Primärenergiebedarf des Gebäudes bei 500 kWh/(m²a). Der Vergleichswert bei modernisierten Altbauten liegt bei 170 kWh/(m²a), sodass sich hier ein enormes Einsparpotenzial bietet.

Die Fassade des Gebäudes war über Jahrzehnte mit Efeu bewachsen, welches 2018 entfernt werden musste, weil es sich an einigen Stellen von der Fassade gelöst hatte und die Gefahr bestand, dass Menschen durch herabfallende Efeumatten verletzt wurden. Durch die Entfernung des Efeus wurden Beschädigungen an der Fassade sichtbar, die z.T. noch aus Kriegszeiten stammen. Es handelt sich um faustgroße Abplatzungen, die den offenporigen Stein freilegen, sodass Feuchtigkeit ungehindert in die Fassade eindringen kann. Die Fassadensanierung ist als zeitnah notwendige Maßnahme einzustufen. Um Synergien im Bauablauf und Kosten für die Einrüstung des Gebäudes zu nutzen, kann man die Fassadensanierung zeitgleich mit der Dachsanierung ausführen.

Szenarien

Es gibt folgende Möglichkeiten zum Umgang mit den Gebäudeschäden. Die Kombination einzelner Maßnahmen ist möglich.

1. Bereichsweise Instandsetzung bei Bedarf

Es wird nur das Mindestmaß an Investitionen getätigt und bei Bedarf, also bei akuten Dachundichtigkeiten reagiert und das Dach bereichsweise repariert. Dadurch wird sich die Gebäudesubstanz verschlechtern und Konflikte mit den Mietparteien der unteren Etagen sind zu erwarten, da Feuchtigkeitsschäden in Kauf genommen werden. Die entstehenden Finanzmittel werden über das Sachkonto „5241300 Baul. u. sonst. Instandsetzung Gebäude“ gedeckt, sodass keine zusätzlichen Finanzmittel freigegeben werden müssen.

2.1. Reine Dachsanierung

Das Dach des Gebäudes ist marode und bedarf einer **Dachsanierung** (Kosten Dachsanierung: **300.000,00 €**, davon **40.000,00 € Gerüst**), um die darunter liegenden Büroflächen vor eindringendem Regenwasser zu schützen.

2.2. Fassadensanierung

Die Fassade des Gebäudes war über Jahrzehnte mit Efeu bewachsen, welches 2018 entfernt werden musste, weil es sich an einigen Stellen von der Fassade gelöst hatte und die Gefahr bestand, dass Menschen durch herabfallende Efeumatten verletzt wurden. Durch die Entfernung des Efeus wurden Beschädigungen an der Fassade sichtbar, die z.T. noch aus Kriegszeiten stammen. Es handelt sich um faustgroße Abplatzungen, die den offenporigen Stein freilegen, sodass Feuchtigkeit ungehindert in die Fassade eindringen kann. Um Synergien zu nutzen, kann man die Fassadensanierung im gleichen Zuge durchführen. Für eine **Fassadensanierung** ist mit Kosten in Höhe von ca. **500.000,00 €** zu rechnen.

3. Ausbau des Dachgeschosses

Vor dem Hintergrund, dass das Gebäude aufgrund der Unterschutzstellung sowie des stadtraumbildenden Charakters dauerhaft bestehen bleiben wird, ist zu entscheiden, ob neben der Dachsanierung auch der Ausbau des Dachgeschosses zur Wiederherstellung von Büroflächen erfolgen soll (Kosten für **Umbau Dachgeschoss: 1.900.000,00 €**). Die Fläche bietet eine 680m² große Büroeinheit in unmittelbarer Innenstadtnähe. Eine Amortisation des Dachgeschossumbaues durch Vermietung der Bürofläche zu einer ortsüblichen Miete ist nach ca. 23 Jahren zu erwarten. Es liegen bereits Anfragen von Mietinteressenten vor. Alternativ könnte die Bürofläche zur Deckung des Eigenbedarfs der Stadt Bergisch Gladbach genutzt

werden.

Zu berücksichtigen ist, dass für die Bauzeit von ca. 12 Monaten Beeinträchtigungen der darunterliegenden Mieteinheiten (Mieter: Center of Automotive Management, REGIONALE 2025 Agentur und Metsä Wood GmbH) zu erwarten sind. Die Maßnahme würde vorab mit den Mietern abgestimmt und durch das Liegenschaftsmanagement engmaschig kommuniziert und betreut. Nichtsdestotrotz sind Mietkürzungen bis zu einer maximalen Kürzungsrate von 60% zu erwarten. Dies entspricht Ertragsminderungen von ca. 60.000,00 €.

Eine Bewilligung der Dachsanierung und der Fassadensanierung ohne Umbau des Dachgeschosses führt dazu, dass keine Gegenfinanzierung der Maßnahme durch Mieteinnahmen realisiert werden kann.

Die zuvor beschriebenen Maßnahmen lösen nachfolgende Kosten aus.

Varia nte	Beschreibung	Kosten
1	Bereichsweise Instandsetzung bei Bedarf	Jährlich 10.000,00 €
2.1	reine Dachsanierung	300.000,00 €
2.2	Fassadensanierung	500.000,00 €
3	Umbau Dachgeschoss	1.900.000,00 €
	Summe	2.700.000,00 €
	Abzüglich der bereits eingestellten Mittel	-1.500.000,00 €
	Summe der freizugebenden Mittel	1.200.000,00 €

Zunächst wird nur die Planungsleistung vergeben und eine Kostenschätzung erstellt. Auf dieser Basis wird ein Maßnahmebeschluss eingeholt.

Die Maßnahme ist mit den aktuell prognostizierten Kosten über den Haushalt 2022 vollständig finanziert. Dafür ist die Aufhebung des Sperrvermerks aus dem Haushaltsbeschluss vom 14.12.2021 erforderlich. Der Sperrvermerk für die Investitionspriorisierungs-Nummer 01.823-22-003 und 01.823-22-005 wird dafür aufgehoben.

Anlage 1: Lageplan