

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0325/2022  
öffentlich

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

### Tagesordnungspunkt

#### Gebäude Staplerwerkstatt, Dacherneuerung

#### Beschlussvorschlag:

Der Dacherneuerung inkl. der Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Gebäude „Staplerwerkstatt“ (Gebäude-Nr. 35) wird zugestimmt. Die dafür erforderlichen investiven Mittel in Höhe von 400.000,- € werden hiermit freigegeben. Der Sperrvermerk für die Investitionspriorisierungs-Nummer 01.823-22-005 wird dafür aufgehoben.

## **Sachdarstellung/ Begründung:**

### **I. Einleitung**

Das ca. 37 ha große Industrieareal befindet sich in der industriellen Nachnutzung. Die hier ehemals ansässige Firma Zanders GmbH wird zurzeit durch die Insolvenzverwaltung abgewickelt und das Betriebsinventar sukzessive zurückgebaut. Das Gelände ist dadurch eine Baustelle. Da der Rückbau durch den Insolvenzverwalter sowie die schrittweise Umnutzung des ehem. Industrieareals seitens der Stadt Bergisch Gladbach parallel verlaufen, befindet sich das Gelände kontinuierlich im Wandel. In naher Zukunft sollen Teile des Geländes der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Im nordwestlichen Bereich des Zander-Areals liegt die sogenannte Staplerwerkstatt (siehe Anlage 1: Lageplan und Anlage 2: Fotos). Charakteristisch für diese Halle sind die Ziegelbauweise sowie durch ihre zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit. Daher kommt diesem Gebäude eine Kernfunktion für die weitere Entwicklung und Öffnung des Geländes zur Stadtmitte (Geschäftszentrum/ Bahnhof) hin zu. Die Halle ist in drei Gebäudeabschnitte unterschiedlicher Größe unterteilt (ca. 210m<sup>2</sup> / ca. 315m<sup>2</sup> / ca. 220m<sup>2</sup>), die separat genutzt werden können.

### **II. Bewertung des Gebäudes**

Nach Untersuchung der Halle hinsichtlich der städtebaulichen Wertigkeit (1.), des baulichen Zustands (2.) und der Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit (3.) wurde festgestellt, dass dieses Objekt langfristig erhaltenswert ist somit der weitere Verfall des Gebäudes gestoppt werden sollte.

#### **1. Städtebauliche Bewertung**

Das Erscheinungsbild des Objektes mit seiner Fassade und seinen Toren hat einen erhaltenswerten Charakter. Die Lage und die Größe eignen sich für öffentliche Nutzungen.

#### **2. Baulicher Zustand**

Die Wände sind augenscheinlich in einem Baujahr typischen Zustand. Das Dach, sowie das Oberlicht sind veraltet, stark beschädigt. Der derzeitige Zustand ist als abgängig zu bezeichnen. Somit droht ein kurzfristiger Verlust der gesamten Gebäudesubstanz. Insbesondere am Dach ist zu erkennen, dass über Jahrzehnte die Instandsetzung ausgeblieben ist. Die durchgeführte stichpunktartige Beprobung weist keine Schadstoffe auf.

#### **3. Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit**

Aktuell wird das Objekt temporär als Lager genutzt. Eine Werkstatt könnte sich als Zwischennutzung anbieten. Mittel- bis langfristig ist für eine Vermietbarkeit eine Inwertsetzung erforderlich. Sowohl eine temporäre Lagernutzung geeignet.

### **III. Ziel**

Das Gebäude „Staplerwerkstatt“ eignet sich aufgrund seiner Lage als schnell erreichbares Ziel aus der Innenstadt. Eine urbane Nutzung wie ein Bistro oder ein Café sind vorstellbar. Das Objekt bietet dafür eine geeignete Größe. Mittelfristig wird ein Konzept erarbeitet, um zu ermitteln, wie langfristig die Halle umgebaut, genutzt und betrieben werden kann und ob sie

für diese Zwecke ggfls. an einen Privaten übertragen wird. Dafür wird der Markt hinsichtlich potentieller Investoren sondiert. Bis dahin ist Ziel, den weiteren Verfall des Objektes zu stoppen.

#### **IV. Beschreibung der Maßnahme des Gebäudes**

Da eine Reparatur des vorhandenen Dachaufbaus nicht mehr möglich ist, ist somit die komplette Erneuerung unausweichlich. In diesem Zuge werden die gesetzlichen Vorgaben an die Wärmedämmung des Daches sowie die dann erforderlichen baulichen Gebäudesicherungsvorgaben (z. B. Blitzschutz) umgesetzt. Es ist folgerichtig, dass sanierte / erneuerte Dachflächen mit größtmöglichen Photovoltaikanlagen ausgerüstet werden.

Erst durch die beschriebene Dacherneuerung sind die Voraussetzungen für jegliche weitere Nutzungen des Gebäudes im Zuge der Konversion und ggfls. einer Vermarktung gegeben.

Die Gesamtmaßnahme aus zwei Bauabschnitten:

Bauabschnitt 1:	Dacherneuerung:	ca. 300.000 €
Bauabschnitt 2:	Dachdämmung und Photovoltaikanlage:	ca. 100.000 €

Gesamtsumme: ca. 400.000 €

Die Maßnahme ist mit den aktuell prognostizierten Kosten über den Haushalt 2022 vollständig finanziert. Der Betrag von 250.000 € ist bereits freigegeben. Für die Übrigen 150.000 € ist die Aufhebung des Sperrvermerks aus dem Haushaltsbeschluss vom 14.12.2021 erforderlich. Der Sperrvermerk für die Investitionspriorisierungs-Nummer 01.823-22-005 wird dafür aufgehoben.

Anlage 1: Lageplan  
Anlage 2: Fotos