

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0202/2015
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Verwaltungsrat	17.06.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Vermietung ehemaliges Lübbe-Verlagshaus / Änderung Wirtschaftsplan 2015

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht zum Umbau des Traktes an der Senefelderstraße als Flüchtlingsunterkunft wird zu Kenntnis genommen.
2. Dem weiteren Umbau des ehemaligen Lübbe-Verlagshauses zur Unterbringung von Verwaltungsdienststellen wird zugestimmt.
3. Der Änderung des Wirtschaftsplans 2015 zum weiteren Umbau des ehemaligen Lübbe-Verlagshauses wird zugestimmt. Das Investitionsbudget in der Position „Ehemaliges Lübbe-Verlagshaus“ wird im Vermögensplan 2015 um 700.000 Euro erhöht.
4. Der Vermietung zu den vorgeschlagenen Bedingungen an die Stadt wird zugestimmt.

Sachdarstellung / Begründung:

1. Flüchtlingsunterkunft

Das Objekt an der Scheidtbachstraße 23 wurde mit Notarvertrag vom 12. September 2014 durch den Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AöR (SEB) erworben.

Der Gebäudetrakt an der Senefelderstraße wurde zwischenzeitlich zu einem Flüchtlingsheim umgebaut und mit dem 1. April 2015 an die Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich 5 - zur Nutzung übergeben.

Zurzeit steht noch die Herrichtung des Außenbereiches an, die in den nächsten Wochen abgeschlossen wird.

2. Weiterer Umbau

2.1. Beheizbare Gewerbehalle

Die beheizbare Gewerbehalle mit Zufahrt von der Senefelderstraße aus soll mit einem Lager und mit einer Werkstatt ausgestattet werden und dann für die dauerhafte Unterbringung von StadtGrün (7-67) dienen. Der Umzug ist Voraussetzung für die Sanierung des Betriebshofes Obereschbach. Zusätzlich werden durch den Umbau vorhandener Büroflächen im Erdgeschoss des Bürotraktes Scheidtbachstraße notwendige Duschen und Umkleiden erstellt. StadtGrün kann somit den Arbeiter- und Verwaltungsbereich an zentraler Stelle im Stadtgebiet bündeln.

2.2. Büroflächen

Die Büroflächen sollen nach dem aktuellen Sachstand zur Unterbringung von folgenden Verwaltungsdienststellen dienen:

- Fachbereich 1 (teilweise)
- Fachbereich 4 (Kernbereich)
- Fachbereich 8 (ohne Hochbau)
- 7-67 (Verwaltung)
- Stadtentwicklungsbetrieb (Vermieter)
- Stadtarchiv

Die Flächen befinden sich in gutem Zustand, müssen jedoch renoviert werden und mit einer modernen Datenverkabelung ausgerüstet werden.

2.3. Unterbringung Stadtarchiv

Das Stadtarchiv ist seit Jahrzehnten an der Hauptstraße in zum Teil angemieteten Räumen untergebracht. Der Mietvertrag dort läuft mit dem Ende des Jahres 2016 aus. Durch den Erwerb des ehemaligen Verlagshauses Lübbe besteht die Möglichkeit, auch das Stadtarchiv auf dem Grundstück unterzubringen. Hierzu könnte ein Teil des ehemaligen Lübbe-Archivs genutzt werden. Dennoch besteht die Notwendigkeit einen Anbau, der alle technischen Voraussetzungen für eine Archivnutzung erfüllt, zu erstellen. Zurzeit werden die Kosten für einen Archiv-Anbau ermittelt.

Diese Lösung hätte folgende Vorteile

- Dauerhafte Unterbringung in stadteigenen Räumen
- Schaffung von zeitgerechten Archivkapazitäten
- Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen eines 2. Bauabschnittes
- Mietzahlungen erfolgen nicht mehr außerhalb des Konzerns Stadt
- Freimachung des stadteigenen Gebäudes Hauptstraße 310 (Verwertung!)

2.4. Fazit

Mit den vorgeschlagenen Nutzungen des durch den SEB erworbenen Lübbe-Verlagshauses ist praktisch eine Vollvermietung erreicht. Dabei würden eine ganze Reihe von Problemen der Stadt, von der Flüchtlingsunterbringung über die Unterbringung von Verwaltungsdienststellen, Auflösung des Mietvertrages Hauptstraße 192 und sogar die dauerhafte Archivunterbringung gelöst. Mit dem Umzug von StadtGrün wird die Voraussetzung für die Sanierung des Betriebshofes Obereschbach geschaffen.

3. Änderung Wirtschaftsplan 2015

Der Verwaltungsrat hat in seiner Sitzung am 4. September 2014 den Ankauf des ehemaligen Lübbe-Verlagshauses und den Umbau des Traktes an der Senefelderstraße für die Unterbringung von Flüchtlingen beschlossen. Der zweite Trakt des Gebäudes an der Scheidtbachstraße soll für Büroarbeitsplätze genutzt werden. Die Kosten für die Instandsetzung des Gebäudeteils und die Herrichtung der Arbeitsplätze sind bislang nicht in voller Höhe im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Für den Umbau der Flüchtlingsunterkünfte wurde ein Budget von 1,5 Mio. Euro bewilligt. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden diese Mittel nicht voll ausgeschöpft. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 150.000 Euro nicht für den Umbau des Traktes an der Senefelderstraße benötigt werden.

Mit Beschluss des Wirtschaftsplans 2015 in der Verwaltungsratssitzung am 17. Dezember 2014 wurden im Vermögensplan bereits Mittel zur Instandsetzung der Räumlichkeiten an der Scheidtbachstraße in Höhe von 200.000 Euro beschlossen.

Insgesamt ist so bereits ein Projektbudget in Höhe von 350.000 Euro bewilligt. Die Gesamtkosten sind bei ersten überschlägigen Kalkulationen auf ca. 1 Mio. Euro geschätzt worden, sodass der Ansatz um 700.000 Euro zu erhöhen ist. Die Erhöhung des Budgets wird aus den Eigenmitteln finanziert.

4. Vermietung an die Stadt

Der Umbau des Bürotraktes Scheidtbachstraße ist nur dann wirtschaftlich zu realisieren, wenn Mieteinnahmen erlöst werden können. Der Abschluss eines Mietvertrages mit der Stadt ist deshalb herbeizuführen. Dem Ausschuss für Umwelt, Klima, Infrastruktur und Verkehr wird daher in seiner Sitzung am 16. Juni eine ähnlich lautende Vorlage vorgelegt.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat das Bürogebäude Hauptstr. 192 bis zum 31. Juli 2015 angemietet. Der neue Eigentümer hat der Stadt mündlich die Verlängerung des Vertrages um 1 Jahr bis zum 31. Juli 2016 zugesagt. Bis dahin ist eine Ersatzunterbringung der Verwaltung zu realisieren.

Bei der zu vermietenden Fläche des Gebäudetraktes handelt es sich um:

- ca. 2.500 qm Büroflächen (inkl. Archivflächen ohne SEB-Flächen)
- ca. 900 qm Keller
- eine beheizbare Halle mit 1.590 qm
- Neubau Archiv rd. 345 qm (in Planung)

Die Kalt-Miete für den Keller beträgt 3,-- € / qm, für die Halle 4,-- € / qm und für die übrigen Büroflächen 6,-- € / qm. Dies bedeutet eine monatliche Kaltmiete von 24.060,-- € (ohne Miete Archiv-Neubau).

Der SEB wird die Büroräume nutzfertig herrichten. Die Laufzeit des Vertrages soll auf vier Jahre festgelegt werden mit einer Verlängerungsoption von zweimal zwei Jahre. Zu diesem Zeitpunkt könnten ggfs. der FB 1 und der FB 4 in das neue Stadthaus umziehen, sodass sich die anzumietende Fläche wieder deutlich verkleinern wird.

In dem Vertrag soll für das Stadtarchiv eine Sonderregelung insofern aufgenommen werden, dass durch den SEB für das Magazin des Stadtarchivs ein neuer Anbau errichtet wird, der die spezifischen Anforderungen eines Magazins erfüllt. Hier soll die Laufzeit des Vertrages auf 20 Jahre festgelegt werden zuzüglich zweimal zehn Jahre Option, um dem Stadtarchiv einen dauerhaften Standort zu sichern mit gleichzeitiger Archivreserve für die kommenden Jahrzehnte.

Die Prüfung für den neuen Standort des Stadtarchivs ist innerhalb des SEB aufgrund der noch nicht vorliegenden Bau- bzw. Umbau-Kosten nicht abgeschlossen. Allerdings zeichnet sich jetzt schon ab, dass ein Archiv-Anbau bis zum Ende des Jahres 2016 durch den SEB finanziert und realisiert werden kann. Zu diesem Zeitpunkt läuft auch der Mietvertrag für das Archiv für die Hauptstraße 314 aus. Das Archiv zahlt zusätzlich zu der Miete für Hauptstraße 314 eine interne Miete für die Nutzung des städtischen Gebäudes Hauptstraße 310. Die zurzeit gezahlte Miete soll für die die Anmietung am neuen Standort Scheidtbachstraße 23 eingesetzt werden.

Die Planungen und Überlegungen für die neue Archivunterbringung werden im Moment durch den SEB gemeinsam mit dem FB 4 und der Archiv-Leitung angestellt. Der SEB wird bis zu diesem Zeitpunkt über die für das Archiv vorgesehenen Flächen nicht verfügen.