

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0359/2015
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Verwaltungsrat	09.09.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Umbau "Gustav-Lübbe-Haus"

Beschlussvorschlag:

Für die Renovierung und den Umbau des Gustav-Lübbe-Hauses wird ein Budget von 1,3 Mio. Euro festgesetzt. Der Wirtschaftsplan des SEB wird entsprechend angepasst. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln des SEB.

Sachdarstellung / Begründung:

Das ehemalige Lübbecke-Verlagshaus 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 zu einem Flüchtlingsheim umgebaut und mit dem 1. April 2015 an die Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich 5 - zur Nutzung übergeben. Der Mietvertrag zwischen SEB und FB 5 wurde abgeschlossen. Das Gebäude ist mit 140 Personen bereits heute voll belegt.

Wie in der Beschlussvorlage der Verwaltungsratssitzung vom 17. Juni 2015 bereits erläutert, werden die Büroflächen in dem Teil des Gebäudes, das an die Scheidtbachstraße grenzt, für Verwaltungsdienststellen der Stadt Bergisch Gladbach hergerichtet. Nach der aktuellen Belegungsplanung würden Fachbereich 1 (teilweise), Fachbereich 4 (nur Kernbereich), Fachbereich 8 (inkl. StadtGrün, ohne Hochbau) sowie das Stadtarchiv einziehen.

Die beheizbare Gewerbehalle für StadtGrün mit Zufahrt von der Senefelderstraße aus wird mit einem Lager und mit einer Werkstatt ausgestattet werden. Die Halle dient zur dauerhaften Unterbringung von StadtGrün. 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.

Mit den vorgeschlagenen Nutzungen für das Gustav-Lübbecke-Haus ist eine Vollvermietung erreicht. Wie bereits in der letzten Verwaltungsratssitzung bilanziert wurde, werden damit zahlreiche Probleme der Stadt gelöst:

1. Schaffung einer weiteren Flüchtlingsunterkunft,
2. Schaffung von modernen Büroarbeitsplätze für Verwaltungsdienststellen und damit die Möglichkeit zur Auflösung des Mietvertrages des Bürogebäudes an der Hauptstraße 192,
3. Schaffung der Sanierungsmöglichkeit des Betriebshofes Obereschbach durch den Wegzug von StadtGrün,
4. Schaffung einer Möglichkeit zur dauerhaften Unterbringung des Stadtarchivs in stadteigenen Räumen.

Weitere Details zur Unterbringung des Stadtarchivs werden im nächsten Ausschuss für Bildung, Kultur, Schule und Sport am 28. September 2015 beraten. Die dazu notwendige Investitionsmaßnahme des SEB wird im Rahmen der Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan für das Jahr 2016 in der Dezember-Sitzung des Verwaltungsrates zur Diskussion gestellt.

Der aktuellen Kostenschätzung (Stand: Entwurfsplanung vom 18.08.) zu Folge ist ein Budget von ca. 1,6 Mio. Euro für den Umbau des Bürogebäudes und der Gewerbehalle nötig. Mit dieser Kostenschätzung liegen erstmals geplante Ausgaben für die Nutzungsänderung im Erdgeschoss, für die notwendigen Brandschutzmaßnahmen in allen Geschossen sowie Nutzungsänderung der Halle vor. Die vorherige Kalkulation beruhte, wie in der letzten Sitzung des Verwaltungsrates bereits dargestellt, auf groben Annahmen.

Die geschätzten Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Tiefbaumaßnahmen ca. 80.000 Euro
- Umbau am Bauwerk (Kostengruppe 300) ca. 480.000 Euro
- technischen Anlagen (Kostengruppe 400) ca. 440.000 Euro
- Herrichtung der Halle ca. 130.000 Euro
- Außenanlagen (Kostengruppe 500) ca. 25.000 Euro
- Baunebenkosten (Kostengruppe 700) ca. 200.000 Euro

300.000 Euro davon sind nicht vom SEB zu finanzieren. StadtGrün hat in seinem Budget Mittel zurückgestellt für einen neuen Standort. Die Mittelübertragung für die neue Unterkunft Gustav-Lübbe-Haus wird dem Haupt- und Finanzausschuss in seiner nächsten Sitzung zum Beschluss vorgelegt. Somit hat der SEB nach aktueller Kostenschätzung 1,3 Mio. Euro zu finanzieren. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln. Der Wirtschaftsplan 2015 wird im Vermögensplan entsprechend angepasst.