

# Was mit dem Lübbe-Gebäude geschehen soll



Bürotrakt im Lübbe-Gebäude, im Originalzustand

**Aktualisierung 18.6.2015:** Wir hatten berichtet, dass der Stadtentwicklungsbetrieb den zweiten Trakt des Lübbe-Gebäudes herrichten und dort Teile der Stadtverwaltung unterbringen wird. Inzwischen haben die zuständigen Gremien grünes Licht gegeben, zudem gibt die Stadtverwaltung weitere Details preis. Wir dokumentieren Auszüge der Pressemitteilung, weiter unten finden Sie den ursprünglichen Beitrag:

Politik und Verwaltung der Stadt Bergisch Gladbach haben die Weichen gestellt, um künftig rund 200.000 Euro an Mietkosten einzusparen und die Mieteinnahmen im Konzern Stadt zu behalten.

Daher wurden Dienstag und Mittwoch die politischen Gremien Infrastrukturausschuss und Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebs mit der Entscheidung befasst, die

An- bzw. Vermietung eines Teils des ehemaligen Verlagshauses Lübbe durch die Stadtverwaltung zu beschließen. (...)

Die Neuvermietung ist notwendig, da der Vertrag für das Bürogebäude an der Hauptstraße 192 ausläuft und eine weitere Anmietung dieses Gebäudes nicht rentierlich ist. Im Rathaus Bensberg sowie in den Stadthäusern in der Stadtmitte fehlen ausreichend Büroflächen. (...)

Die Laufzeit des Vertrages soll auf vier Jahre festgelegt werden – eine Verlängerungsoption von zwei mal zwei Jahre besteht. Die Befristung des Vertrages wurde vereinbart, da es die Option gibt, dass auf dem Kopfgrundstück an der S-Bahn ein Verwaltungsneubau entsteht. Dieser würde die aktuellen Verwaltungsstandorte Stadthäuser Stadtmitte und in Teilen auch die Nutzung der Scheidtbachstraße dann ersetzen. Vor allem für die Fachbereiche 1 und 4 ist der Umzug ins neue Stadthaus eine Option.

Für die Anmietung der Gesamtfläche des Gebäudetraktes wird eine monatliche Kaltmiete von 24.060,- € erhoben. Bisher belastete die externe Anmietung der Immobilie an der Hauptstraße 192 den städtischen Haushalt. Die Mieteinnahmen kann nun der Stadtentwicklungsbetrieb verbuchen. Insgesamt sind die Mietkonditionen um 200.000 Euro jährlich günstiger.

### **Ursprünglicher Beitrag vom 15.6.: Was mit dem Lübbe-Gebäude geschehen soll**

Am Mittwoch soll der Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebes in öffentlicher Sitzung entscheiden, was mit den noch freien Flächen im ehemaligen Lübbe-Verlagsgebäude in Heidkamp geschieht.

Der Stadtentwicklungsbetrieb (eine 100 prozentige Tochtergesellschaft der Stadt) unter Leitung von **Bernd Martmann** hatte den gesamten Komplex im vergangenen Jahr für rund 2,3 Millionen Euro gekauft, Trakt B renoviert und anschließend als Flüchtlingsheim an die Stadtverwaltung

vermietet. Anfang April wurde dieser Gebäudeteil übergeben, inzwischen wohnen hier die ersten Flüchtlinge. (Details zu dem Immobiliendeal)



Bernd Martmann hatte die Pläne bereits bei der Vorstellung des Gebäudes 2014 skizziert.

Insgesamt ist der Komplex jedoch viel größer: auf 11.000 Quadratmeter bietet er 6000 Quadratmeter Bürofläche und eine Lagerhalle von 1600 Quadratmetern.

Nun sollen auch Trakt B und die Lagerhalle genutzt werden. Die Gebäude wurden zwar Anfang der 60er Jahre gebaut, aber sehr solide – und sind daher in einem guten Zustand. Dennoch wird investiert werden müssen.

Die Pläne im einzelnen:

**In der großen Gewerbehalle** mit Zufahrt von der Senefelderstraße aus soll der städtische Gartenbaubetrieb StadtGrün einziehen. Dabei können Arbeiter- und Verwaltungsbereich gebündelt werden, zudem muss Stadtgrün ohnehin den Betriebshof Obereschbach verlassen, der renoviert wird.

**Im zweiten großen Gebäudetrakt** sollen Teile der Fachbereiche 1,

4, 7 und 8 sowie der Stadtentwicklungsbetrieb selbst untergebracht werden.

Außerdem soll hier **das Stadtarchiv** eine neue Heimat finden. Es befindet sich seit Jahrzehnten in dem alten Finanzamt an der Hauptstraße 192; ein Teil der Räume ist angemietet, der Mietvertrag läuft demnächst aus.

Mit diesen allesamt städtischen Mietern wäre das ehemalige Lübke-Verlagsgebäude komplett gefüllt.

### **Renovierung und Anbau nötig**

Die Büroräume sind laut Beschlussvorlage in einem guten Zustand. Dennoch müssen sie renoviert werden und mit einer modernen Datenverkabelung ausgerüstet werden. Bei der Gewerbehalle fallen außerdem größere Umbauarbeiten an.

Für das Stadtarchiv wird ein Anbau für technische Einrichtungen notwendig – dessen Kosten gerade erst ermittelt werden.

Bislang hatte der Verwaltungsrat für den Umbau der Flüchtlingsunterkünfte ein Budget von 1,5 Millionen Euro bewilligt. Davon sind nach dem Umbau noch rund 150.000 übrig geblieben. Für den zweiten Gebäudeteil hatte der Verwaltungsrat schon im Dezember 2014 200.000 Euro beschlossen.

### **Eine Million kann der Stadtentwicklungsbetrieb selbst aufbringen**

Allerdings werden die Gesamtkosten derzeit nach „ersten überschlägigen Kalkulationen“ auf rund eine Million Euro geschätzt. Daher, so die Beschlussvorlagen, sollte der entsprechende Ansatz um 700.000 Euro erhöht werden – was der Stadtentwicklungsbetrieb aus eigenen Mitteln aufbringen könne. Hauptgeschäft des stadteigenen Betriebs ist übrigens die Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen.

Die Vermarktung in Sachen Lübbe ist durch die Vermietung an die Stadt geklärt; aus den Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt 24.060 Euro (kalt, ohne den Archiv-Neubau) wird der Umbau finanziert. Die Mieten sollen laut Vorlage zwischen drei Euro pro Quadratmeter (Keller) und sechs Euro (Büros) liegen.

Über diesen Mietvertrag berät der Ausschuss für Umwelt, Klima, Infrastruktur und Verkehr bereits am Dienstag – allerdings im nicht-öffentlichen Teil.

**Lesen Sie mehr:**

Tagesordnung der Verwaltungsratssitzung

Alle Beiträge zum Lübbe-Gebäude

**Dokumentation: Die gesamte Beschlussvorlage**

Stadtentwicklungsbetrieb – AöR – Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. 0202/2015

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 stadt eigenen Räumen
- Schaffung von zeitgerechten Archivkapazitäten
- Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen eines 2. Bauabschnittes
- Mietzahlungen erfolgen nicht mehr außerhalb des Konzerns Stadt
- Freimachung des stadt eigenen 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 Lübbecke-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.