Gewerbeareal
Odenkirchener Straße 150

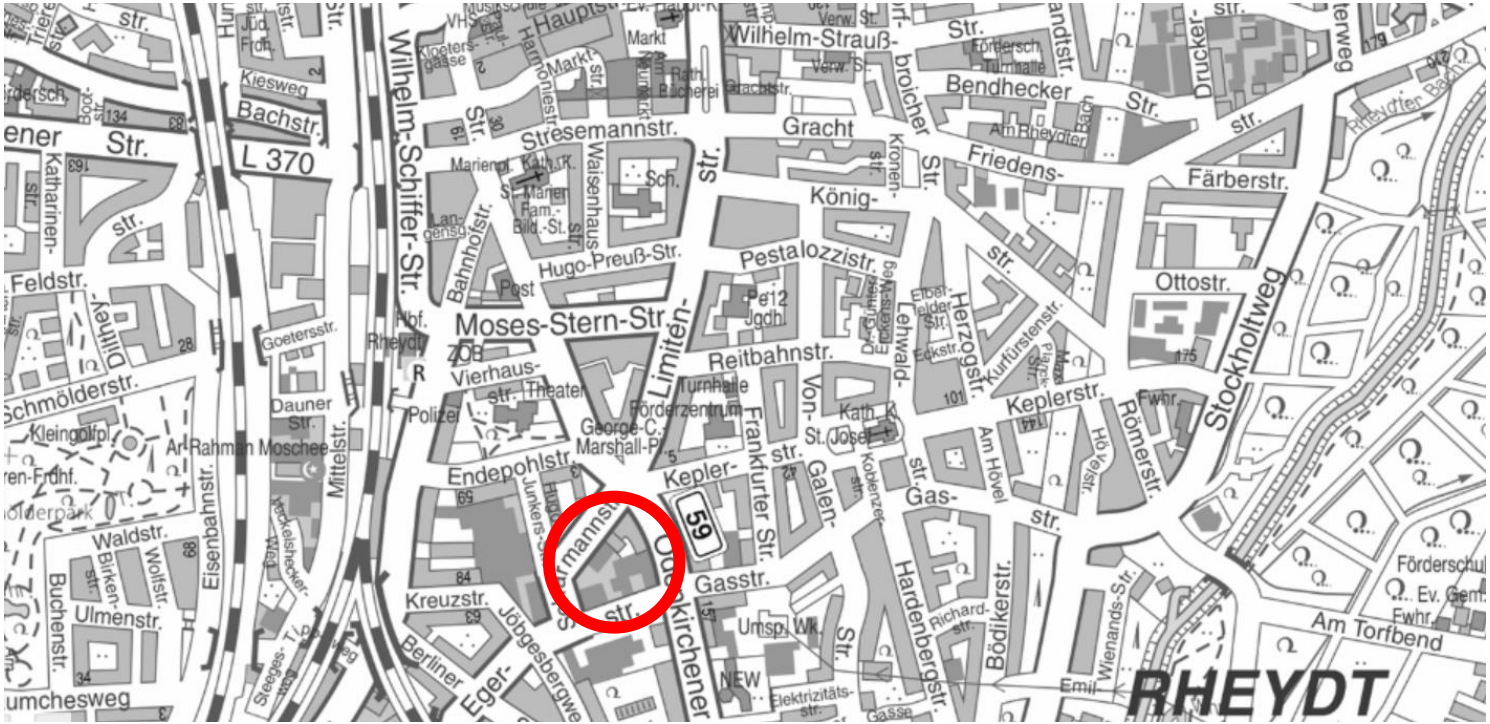
INFORMATIONSUNTERLAGE ZUR AUSSCHREIBUNG
VOM 09.02.2021

Gliederung Informationsunterlage

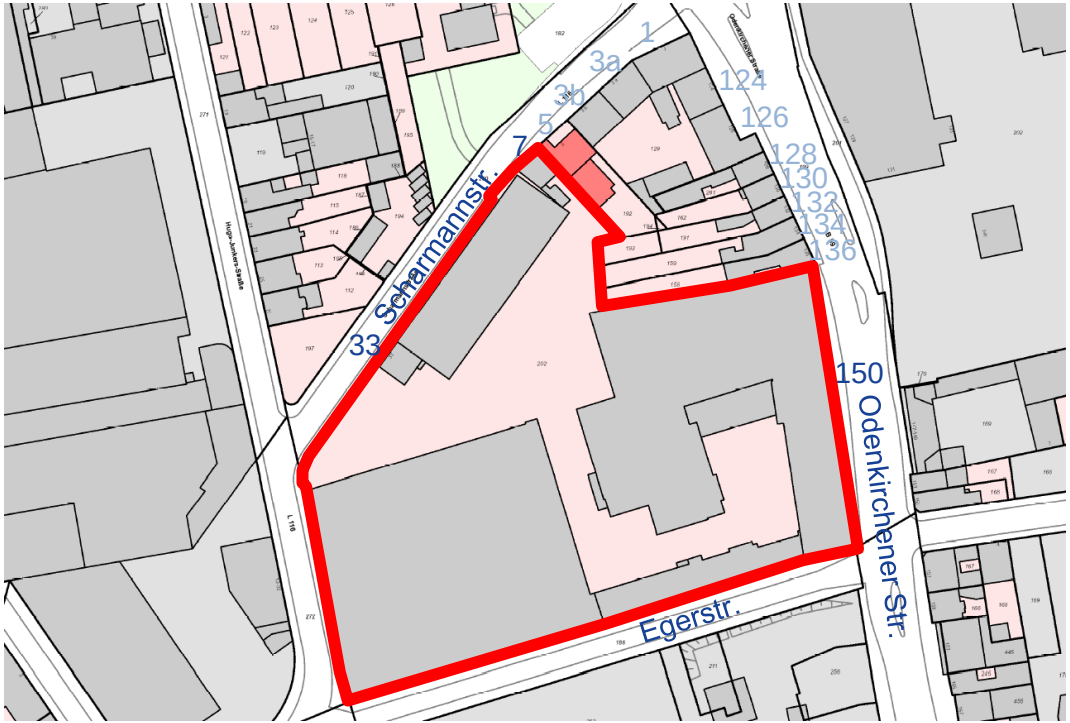
- **Beschreibung Standort Odenkirchener Straße 150**
- **Rahmenbedingungen**
- **Mietverhältnisse / Mietverträge**
- **Verkaufsverfahren**

Beschreibung Standort Odenkirchener Straße 150

Lage im Stadtgebiet



Gewerbeareal Odenkirchener Straße 150

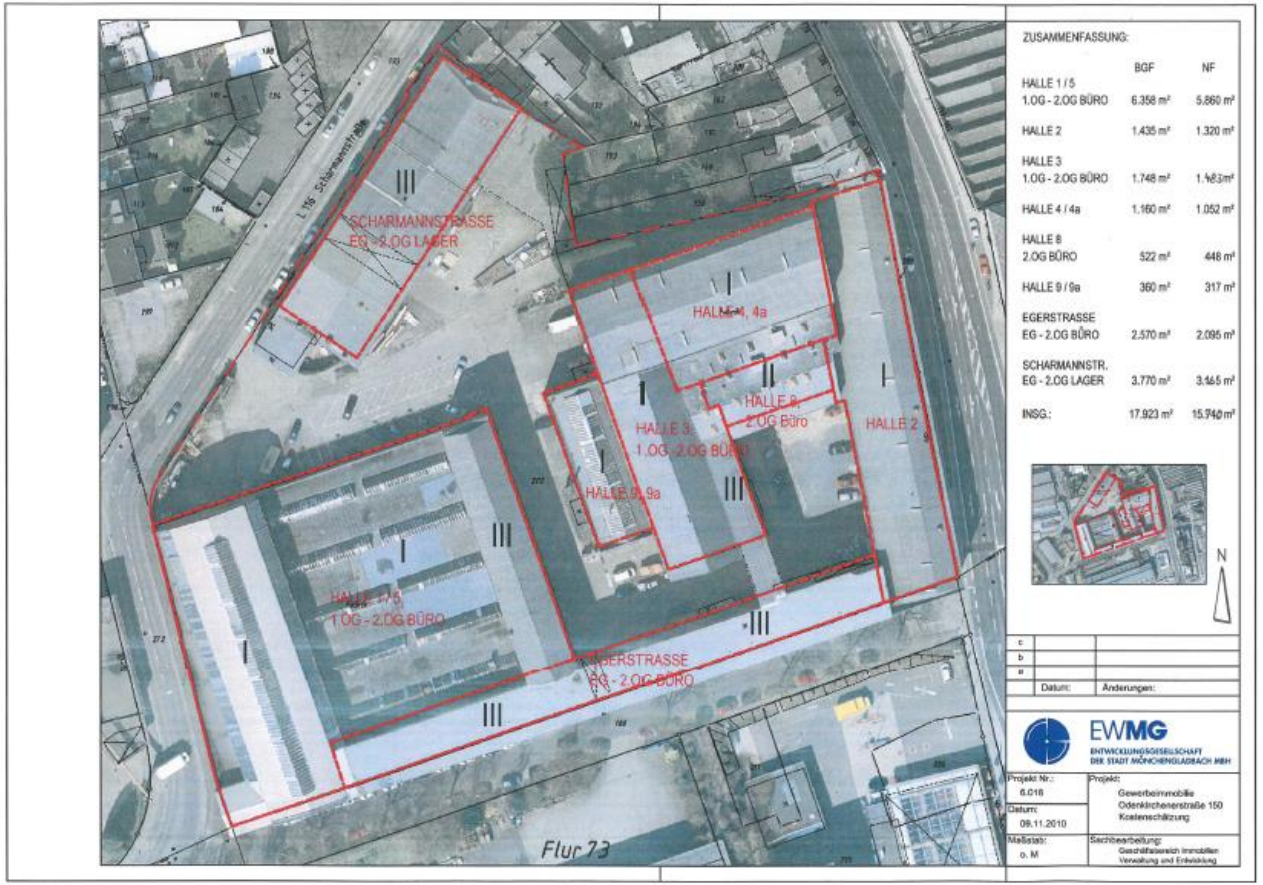


Grundstück Odenkirchener 150/ Eger-/ Scharmannstraße

Gemarkung Rheydt, Flur 73, Flurstück 202

Grundstücksfläche 17.712 m²

Gewerbeareal Odenkirchener Straße 150



Fotos der Immobilie von Juni 2020

Blick von der Odenkirchener Str.

Blick von der Egerstraße

Hof mit Zugang von Egerstraße

Fotos der Immobilie von Juni 2020

Ecke Eger-/ Scharmannstraße

Ecke Eger-/ Scharmannstraße

Hof von der Scharmannstraße

Hof von der Scharmannstraße

Hof von der Scharmannstraße

Blick von der Scharmannstraße

Gewerbeareal Odenkirchener Straße 150

- Das Grundstück befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof Rheydt. Die Erschließung erfolgt über die B 230 Odenkirchener Straße sowie über Scharmann- und Egerstraße. Das Umfeld des Grundstücks ist durch eine vielfältigen innerstädtische Nutzungsmischung geprägt.

- Das Grundstück Odenkirchener Straße 150 ist zwischen Odenkirchener, Scharmann- und Egerstraße gelegen und umfasst ca. 1,77 ha. Auf dem städtischen Grundstück befinden sich mehrere Industriebauten (Hallen und zwei- bis dreigeschossige Verwaltungsgebäude) unterschiedlichen Alters, die derzeit gewerblich vermietet sind.

- Entlang der Egerstraße liegt ein dreigeschossiger Verwaltungsbau mit repräsentativem Eingangsbereich und Hofzufahrt im Erdgeschoss. Entlang der Odenkirchener Straße erstreckt sich eine ca. 90m lange Waschbetonfassade mit profilbauverglasten Fensterbändern. Im Norden des Grundstücks, zur Scharmannstraße hin, befinden sich dreigeschossige Gebäude unterschiedlicher Höhe und eine weitere, größere Zufahrt zum Hof. Im Westen grenzt eine nur durch Oberlicht besonnte Halle mit geschlossener Backsteinfassade an die Scharmannstraße.

Gewerbeareal Odenkirchener Straße 150

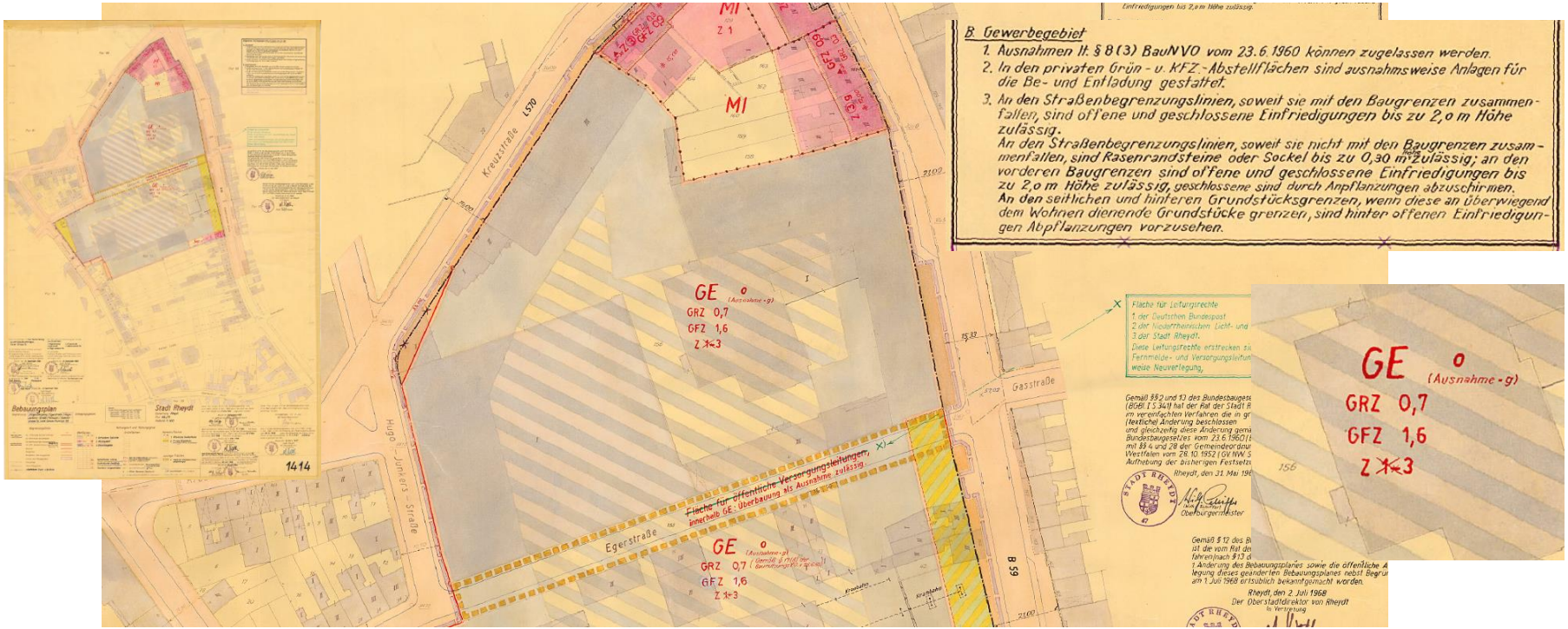
- Gewerbegrundstück mit der amtl. Lagebezeichnung:
  Gemarkung Rheydt, Flur: 73, Flurstück: 202
- Gesamtgröße: 17.712 qm
- Eigentümer: Stadt Mönchengladbach (seit 1982)
- Bebauung: Gewerbehallen/Aufbauten (Im Wesentlichen aus 1900 bis 1930)
- Bruttogeschossfläche (BGF): 17.923 qm, davon:
  Halle/Lager: 13.065 qm Büro/Sozial: 4.532 qm Wohnen: 326 qm
- Vermietete Fläche: 8.518,97 qm, davon:
  Gewerbe: 8.226,00 qm Wohnen: 292,97 qm Leerstand: 10.528,45 qm
- Mieteinnahmen: 203 T€/a

Gebäudezustand

- Erhöhter Instandhaltungsstau im gesamten Gebäudekomplex
- Dachsanierung in Teilbereichen der Hallen 3 und 4 mit einer Fläche von ca. 1.150 qm (Januar 2021)
- Grundstücksbewertung aus 2011 beschreibt Restnutzung bis 2028 unter Voraussetzung vorlaufender Ertüchtigung vorh. Schäden und Mängel
- Vermietung an Dritte bislang unter Beibringung von Investitionsaufwendungen durch die Mieter mit Anrechnung auf den zu leistenden Mietzins

Rahmenbedingungen

bestehendes Planungsrecht – BP 1414Ry v. 11.03.1967



bestehendes Planungsrecht – BP 1414Ry v. 11.03.1967

Die Flächen des Grundstücks liegen im 1967 in Kraft getretenen Bebauungsplan 1414Ry, der für die Flächen ein Gewerbegebiet festsetzt.

Als maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ ist 0,7, als maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ ist 1,6 und als maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen drei Vollgeschosse festgesetzt.

Anm.: Die Festsetzung zur Bauweise „offen (Ausnahme = geschlossen)“ ist im Falle einer geplanten Bautätigkeit auf dem Grundstück genauer in den Blick zu nehmen.

Der Einzelhandel sowie artverwandte Nutzungen sind ausgeschlossen.

Altlasten/Bodenveränderungen

Die EWMG hat eine altlastentechnische Bodenuntersuchung (siehe Gutachten von Umwelttechnik Ingenieurberatungs GmbH aus dem Jahre 2019) erstellen lassen. Im Rahmen der Feldarbeiten wurde in weiten Teilen des Kaufgegenstandes eine künstliche Geländeauffüllung in einer Schichtstärke von ca. 2,0 m angetroffen. In Einzelproben wurden lokal erhöhte PAK, PCB und MKW-Konzentrationen ermittelt, die oberhalb der Richtwerte der LAGA-Bauschutt mit dem Zuordnungswert „Z2“ liegen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung und Versiegelung besteht aktuell keine Gefährdung. Der Wirkungspfad Boden-Mensch wird auf dem gesamten Gelände durch die Versiegelung unterbunden. Ein vertikaler Schadstofftransport ins Grundwasser ist aufgrund der Versiegelung ebenfalls nicht zu erwarten, mit Ausnahme eines nicht versiegelten Parkplatzes auf dem Gelände. Um eine Gefährdung zu unterbinden, soll diese Fläche mittelfristig mit einer Versiegelung versehen werden.

Die im Gutachten dargestellten Altlasten sind vom Käufer zu übernehmen. Etwaige Ausgleichszahlungen für die Übernahme bestehen nicht.

Das Grundstück wird verkauft wie es steht und liegt.

Sanierung / bauordnungsrechtliche Auflagen

Aufgrund von festgestellten brandschutztechnischen Mängeln im Rahmen mehrerer durchgeführter Brandschauen seitens der Feuerwehr hat die EWMG eine brandschutztechnische Beurteilung der Bestandshallen durch einen Sachverständigen erstellen lassen. Im Ergebnis werden hier nach erster Kostenschätzung ca. 700 T € netto zur Umsetzung dieses Brandschutzkonzeptes erforderlich.

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 24 Monaten nach Beurkundung die bestehenden Mängel zu sanieren.

Es wurde ein Sanierungsaufwand in der Größenordnung von 6-7 Mio. € für TGA und bauliche Sanierung ermittelt.

Mietverhältnisse/-verträge

Übersicht Mietflächen

	Fläche (m²)
Geb. 1 - Fertigungshalle	3.056
Geb. 2 - Maschinenhalle	1.535
Geb. 3 - Produktionshalle	1101
Geb. 4, 4a, 4b - Produktionshallen	1.570
Geb. 5, 5a - Fertigungshallen mit Seitenhalle	1807
Geb. 8 - Werkstatthalle	520
Geb. 9, 9a - Werkstatthalle	432
Geb. 10 - Dampfverteiler	28
Geb. 11, 12 - Sozial-, Bürogebäude	2078
Geb. 13, 14 - Lager-, Fertigungsgebäude	3820,21
Geb. 15 - Rampe + Überdachung	310
Geb. 39 - Bürogebäude + Durchfahrt	1982
Geb. 39a - Bürogebäude + Verb.-brücke	482
Geb. 43 - Wohnhaus Scharmannstr. 33	167,61
Geb. 44 - Wohnhaus Scharmannstr. 7	158,6
Gesamtfläche	19.047
davon Gewerbefläche	18.721
davon Wohnfläche	326

Mieteinnahmen

- Die Mietfläche beträgt insgesamt 19.047 qm, davon aktuell:
  - Gewerbefläche (vermietet): 8.226 qm
  - Gewerbefläche (Leerstand): 10.495,21 qm
  - Wohnfläche (vermietet): 292,97 qm
  - Wohnfläche (Leerstand): 33,24 qm
- Die jährlichen Mieteinnahmen (inkl. Wohnhäuser an der Scharmannstrasse Hausnummer 7 & 33) betragen aktuell insgesamt 203.203,44 € netto.
- Größter Einzelmieter ist die Gothe Gruppe mit den Unternehmen Heinz Gothe GmbH & Co. KG sowie ESB Edelstahl Service Betrieb GmbH mit einer Gesamtfläche von 6.322 qm.
- Laufende Mietverträge werden mit dem Verkauf übernommen und sollen beibehalten werden
- Hinweis: Im Zuge des Ausschreibungsverfahrens kann einem konkreten Interessenten auf seine explizite Nachfrage von Seiten der EWMG Einsicht in Unterlagen (bspw. zu den Mietverhältnissen / Mietkonditionen, Pläne usw.) im Rahmen einer Vor-Ort Due Diligence gewährt werden.

Verkaufsverfahren

Kaufbedingungen

- Abgabe eines verbindlichen Kaufangebots bis zum 26.03.2021 (Poststempel) mit einer Bindungsfrist bis zum 31.12.2021, beinhaltend:

- Kaufpreis, inkl. Finanzierungsbestätigung
- Detailliertes Nutzungs- und Sanierungskonzept inkl. Darstellung der Investitionshöhe: kurz-/mittelfristig (in den nächsten 5 Jahren) und langfristig (in den nächsten 10 Jahren)
- Darstellung von Maßnahmen zur Nachhaltigkeit (Materialien, Effizienz, Gebäudetechnik, Mobilität)
- Bestätigung der Übernahme der laufenden Mietverträge und Verpflichtungen
- Bestätigung der Sicherung / des Ausbaus von Arbeitsplätzen (Aktuell / Perspektive 5/10 Jahren) in Verbindung mit Aussagen zur Art der Arbeitsplätze

Angebotsabgabe

- Das Angebot ist zu richten an:

  WFMG - Wirtschaftsförderung Mönchengladbach GmbH

  Rafael Lendzion

  Neuhofstraße 52

  41061 Mönchengladbach

- Anlagen zur Verkaufsinformation:

- Altlastenuntersuchung des Büros LZ Umwelttechnik
- Bohrprofile zum Altlastengutachten
- Lageplan