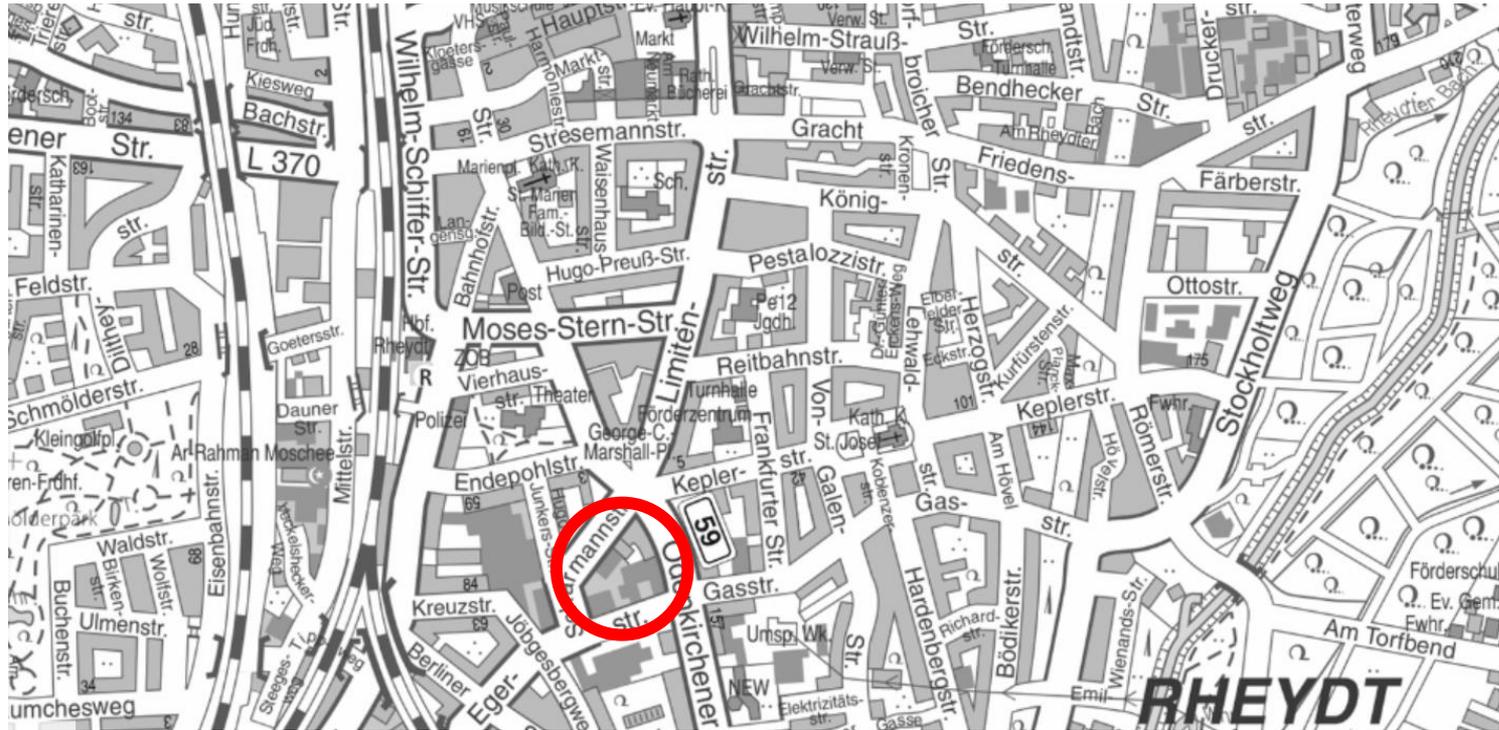


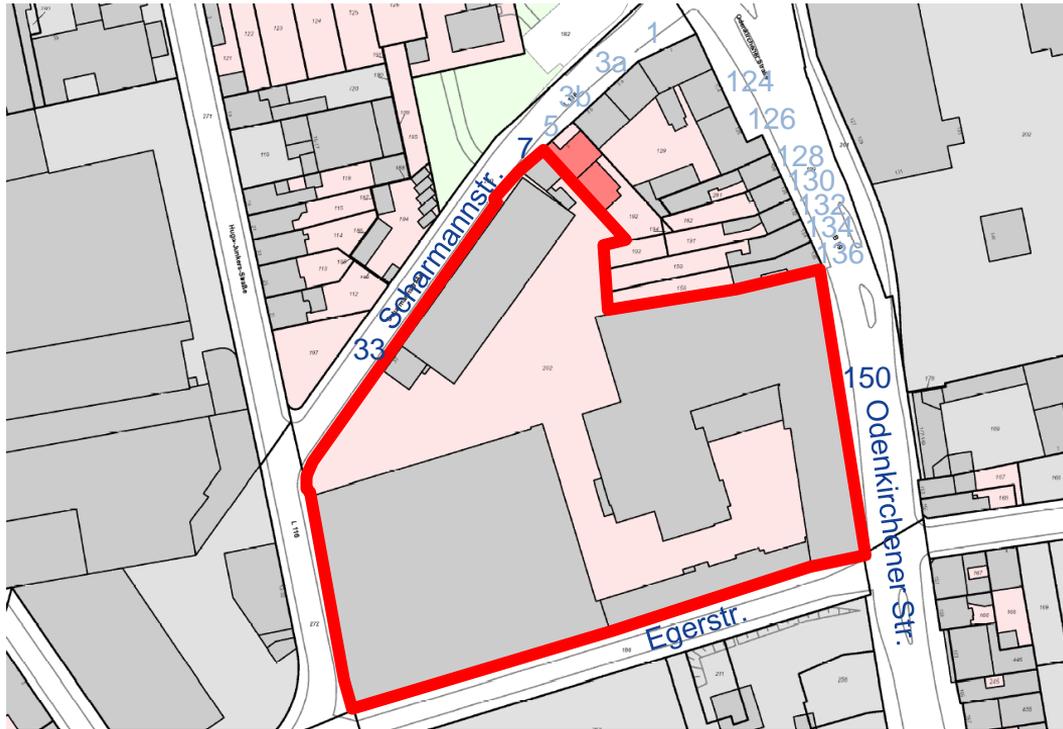
Gewerbeareal Odenkirchener Straße 150

INFORMATIONSENTWERFUNG

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

Beschreibung Standort Odenkirchener Straße 150

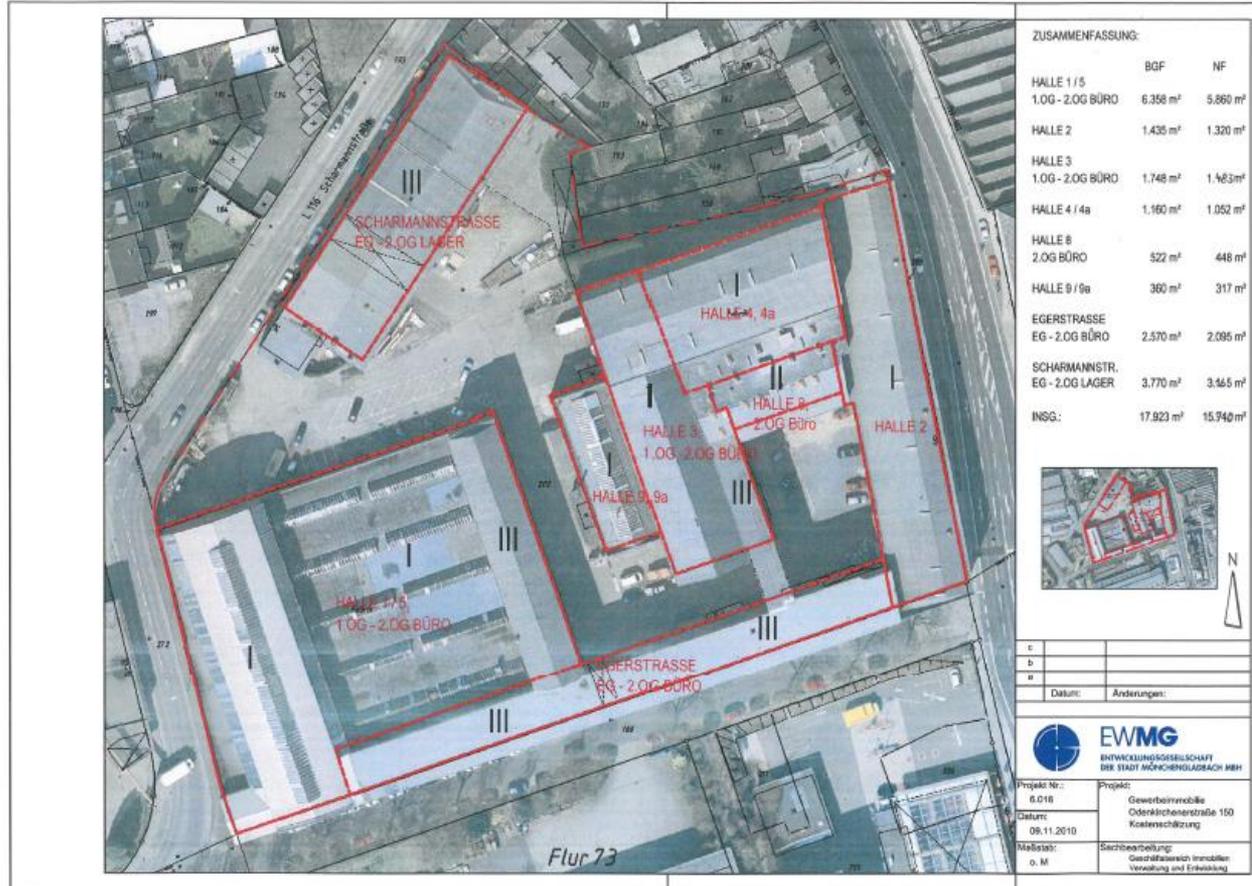




Grundstück Odenkirchener 150/
Eger-/ Scharmannstraße

Gemarkung Rheydt, Flur 73,
Flurstück 202

Grundstücksfläche 17.712 m²



ZUSAMMENFASSUNG:

	BGF	NF
HALLE 1/5		
1.OG - 2.OG BÜRO	6.358 m²	5.860 m²
HALLE 2	1.435 m²	1.320 m²
HALLE 3		
1.OG - 2.OG BÜRO	1.748 m²	1.483 m²
HALLE 4 / 4a	1.160 m²	1.052 m²
HALLE 8		
2.OG BÜRO	522 m²	448 m²
HALLE 9 / 9a	360 m²	317 m²
EGERSTRASSE		
EG - 2.OG BÜRO	2.570 m²	2.085 m²
SCHARMANNSTR.		
EG - 2.OG LAGER	3.770 m²	3.465 m²
INSG.:	17.923 m²	15.940 m²



c	
b	
a	
Datum:	Änderungen:



Projekt Nr.:	Projekt:
6.016	Gewerbeimmobilie
Datum:	Odenkirchenerstraße 150
08.11.2010	Kostenschätzung
Maßstab:	Sachbearbeitung:
0: M	Gesamtkonzeption Immobilien
	Verkaufung und Erwerbung



Blick von der Odenkirchener Str.



Blick von der Egerstraße



Hof mit Zugang von Egerstraße



Ecke Eger-/ Scharmannstraße



Ecke Eger-/ Scharmannstraße



Hof von der Scharmannstraße



Hof von der Scharmannstraße



Hof von der Scharmannstraße

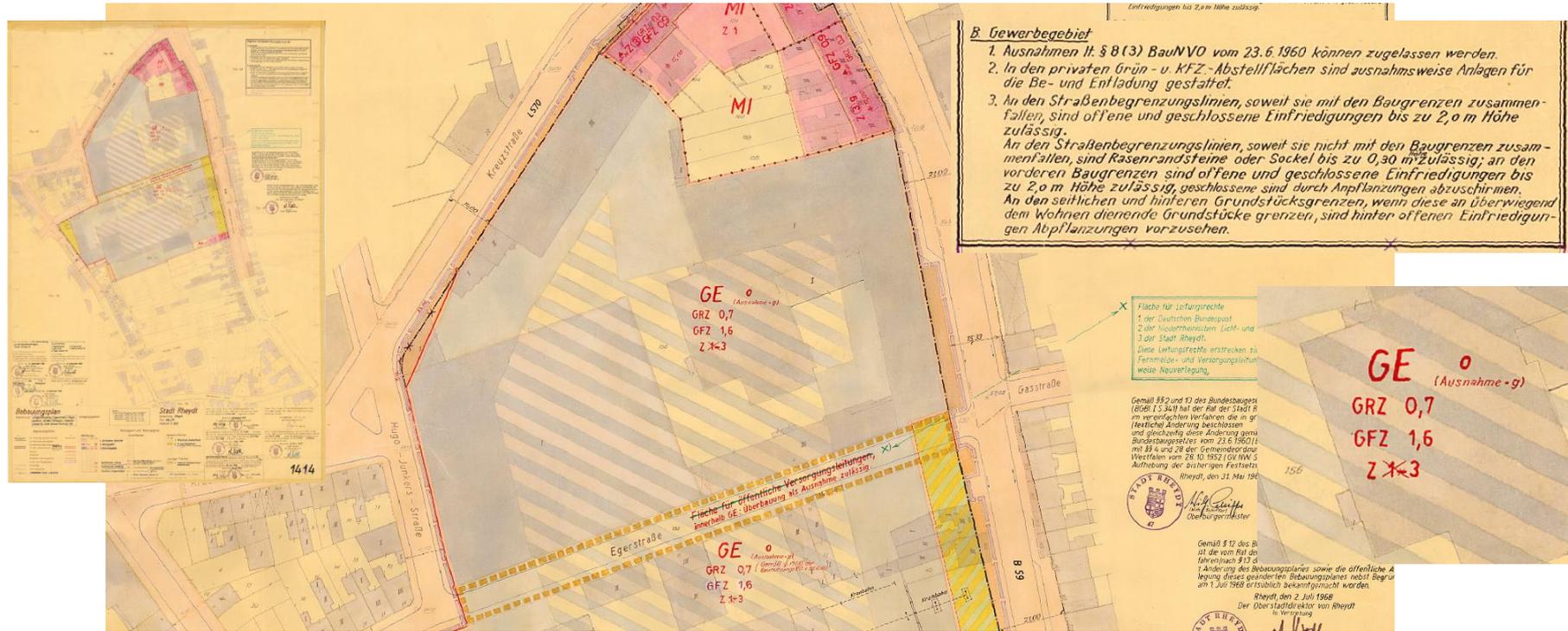


Blick von der Scharmannstraße

- 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.

- Gewerbegrundstück, Gemarkung: Rheydt, Flur: 73, Flurstück: 202,
- Größe: 17.712 m²
- Eigentümer: Stadt Mönchengladbach (seit 1982)
- Gewerbehallen / Aufbauten (Im Wesentlichen aus 1900 bis 1930)
- Gesamte Bruttogeschossfläche (BGF): 17.923 m² davon:
Halle/Lager: 13.065 m² Büro/Sozial: 4.858 m²
- Nutzfläche/Mietflächen (NF)
Halle/Lager: 11.800 m² Büro/Sozial: 3.940 m² Gesamt: 15.740 m²
- Vermietete Fläche (NF) aktuell bei 5.611 m² Leerstand:
Halle/Lager: 8.850 m² Büro/Sozial: 1.279 m² Jahresmiete 234 T€/a
- Erhöhter Instandhaltungsschub
- 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
- Mit dem Verkauf werden bestehende Gewerbeflächen und damit verbunden vorhandene Arbeitsplätze langfristig am Standort Mönchengladbach gesichert sowie infolge von Expansionsmöglichkeiten neue Arbeitsplätze geschaffen
- Laufende Mietverträge werden mit dem Verkauf übernommen und sollen beibehalten werden

Rahmenbedingungen



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.

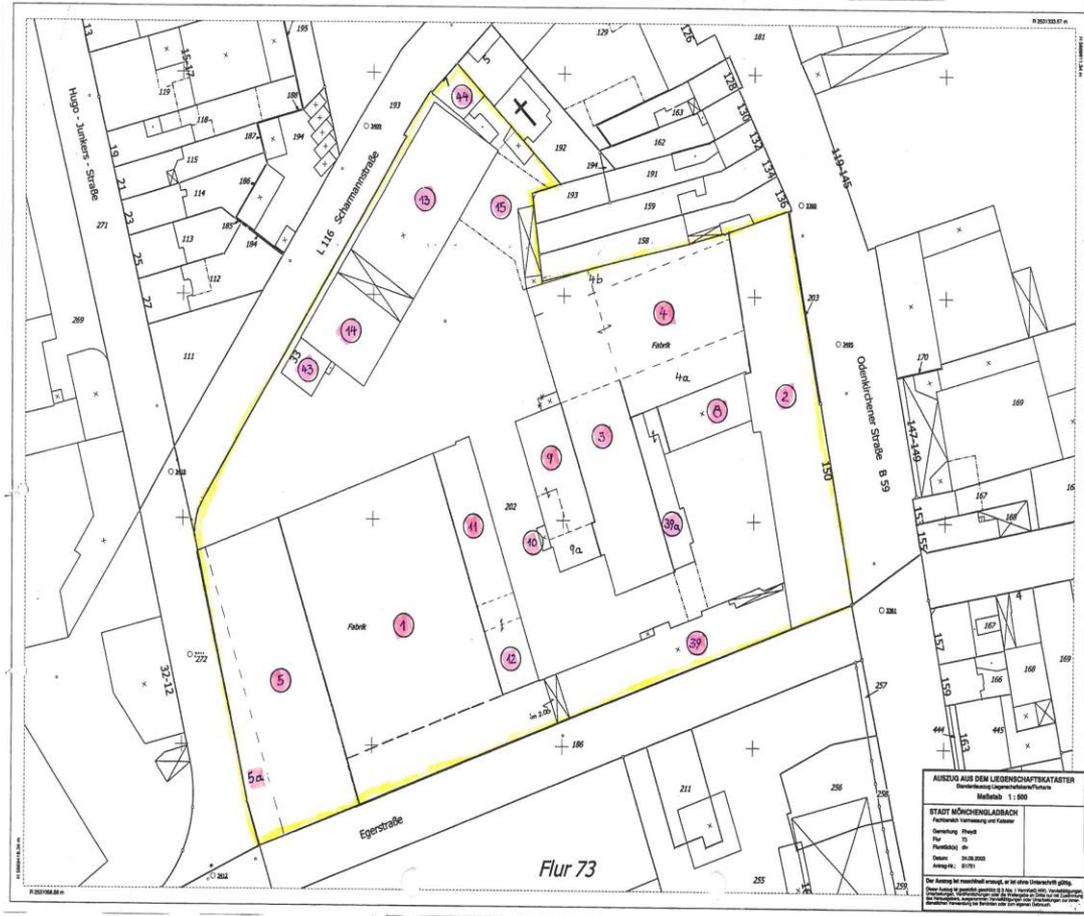
Die EWMG hat eine altlastentechnische Bodenuntersuchung erstellen lassen. Im Rahmen der Feldarbeiten wurde in weiten Teilen des Kaufgegenstandes eine künstliche Geländeauffüllung in einer Schichtstärke von ca. 2,0 m angetroffen. In Einzelproben wurden lokal erhöhte PAK, PCB und MKW-Konzentrationen ermittelt, 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.

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. Zusätzlich wurde ein Sanierungsaufwand von weiteren ca. 6 Mio. € für TGA und baulicher Sanierung ermittelt.

Mietverhältnisse/-verträge



Mieteinheit	Mietfläche (m ²)	Leerstand
Geb. 1 - Fertigungshalle	2.826	
Geb. 2 - Maschinenhalle	1.430	
Geb. 3 - Produktionshalle	1.225	
Geb. 4 - Lagerhalle	875	
Geb. 4a - Produktionshallen	290	
Geb. 5, 5a - Fertigungshallen mit Seitenhalle	1.847	
Geb. 8 - Werkstatthalle	270	
Geb. 9, 9a - Werkstatthalle	430	
Geb. 10 - Dampfverteiler	o.A.	o.A.
Geb. 11, 12 - Sozial-, Bürogebäude	1.485	tlw.
Geb. 13, 14 - Lager-, Fertigungsgebäude	3.165	3425,21
Geb. 15 - Rampe + Überdachung	310	310
Geb. 39 - Bürogebäude + Durchfahrt	1.625	
Geb. 39a - Bürogebäude + Verb.-brücke	830	
Geb. 43 - Wohnhaus Scharmannstr. 33	183	
Geb. 44 - Wohnhaus Scharmannstr. 7	109	-0,89
Gesamtfläche	16.032	5.627,03
davon Gewerbefläche	15.740	5.628,00
davon Wohnfläche	292	-0,97

- Die Mietfläche beträgt insgesamt 16.032 qm, davon aktuell:
 - Gewerbefläche (vermietet): 15.740 qm
 - Gewerbefläche (Leerstand): 5.628 qm
 - Wohnfläche: 282 qm
- Die jährlichen Mieteinnahmen (inkl. Wohnhäuser an der Scharmannstrasse Hausnummer 7 & 33) betragen aktuell insgesamt 275.437,44 € netto. Durch Mieterwechsel reduzieren sich die jährlichen Mieteinnahmen ab dem 01.10.2020 auf insgesamt 203.203,44 €.
- Größter Einzelmietler 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
- Weitergehende Miet-, Pacht- oder Nutzungsverhältnisse liegen nicht vor.

Verkaufsverfahren



WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
MÖNCHENGLADBACH GMBH



EWMG

ENTWICKLUNGSGESSELLSCHAFT
DER STADT MÖNCHENGLADBACH MBH



- Abgabe eines verbindlichen Kaufangebots bis zum 31.07.2020 (Poststempel) mit einer Bindungsfrist bis zum 31.03.2021, beinhaltend:
 - Kaufpreis
 - Nutzungs- und Investitionskonzept
 - Finanzierungsbestätigung
 - Bestätigung der Übernahme der laufenden Mietverträge und Verpflichtungen
- Das Angebot ist zu richten an:
 - WFMG - Wirtschaftsförderung Mönchengladbach GmbH**
 - Rafael Lenzion**
 - Neuhofstraße 52**
 - 41061 Mönchengladbach**
- Anlagen zur Verkaufsinformation:
 - Bewertung des unabhängigen Gutachterausschusses der Stadt Mönchengladbach aus 2011
 - Altlastenuntersuchung des Büros LZ Umwelttechnik