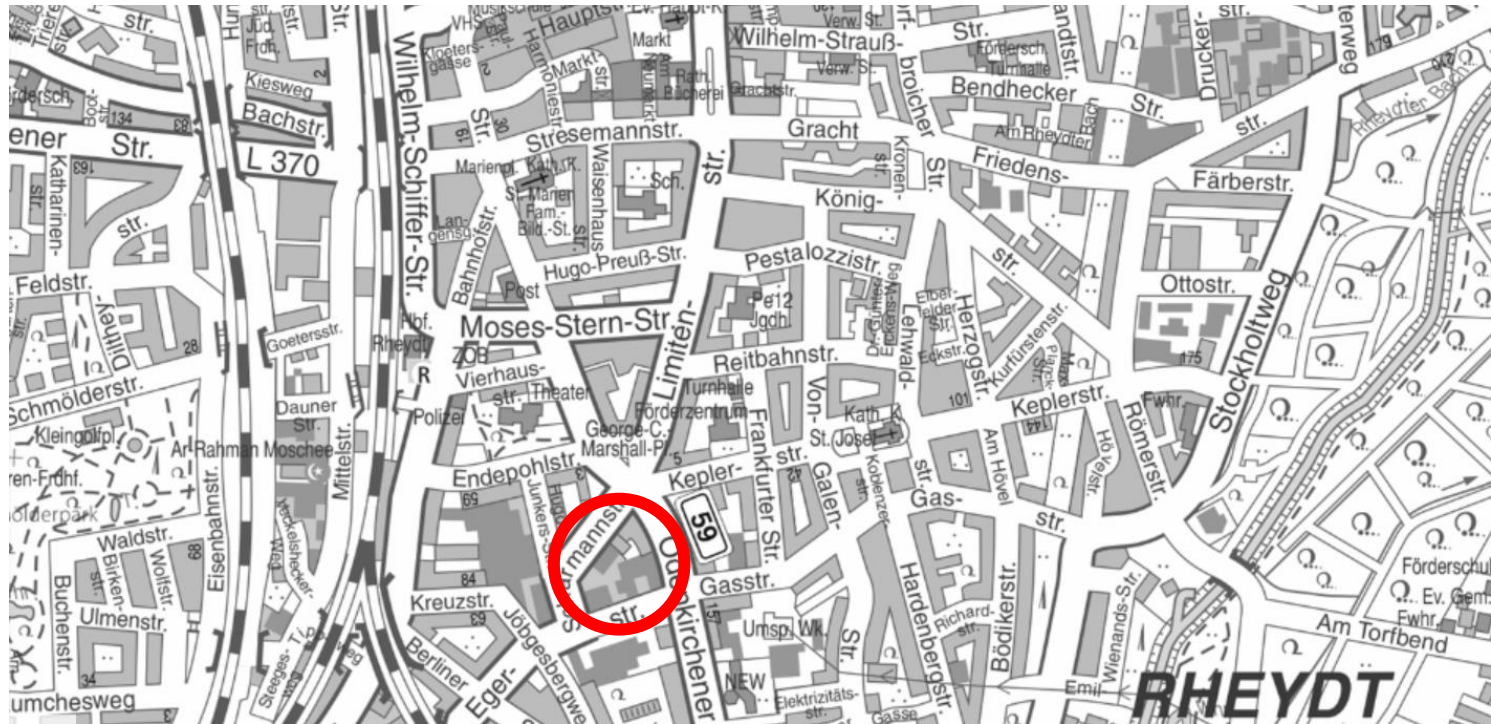


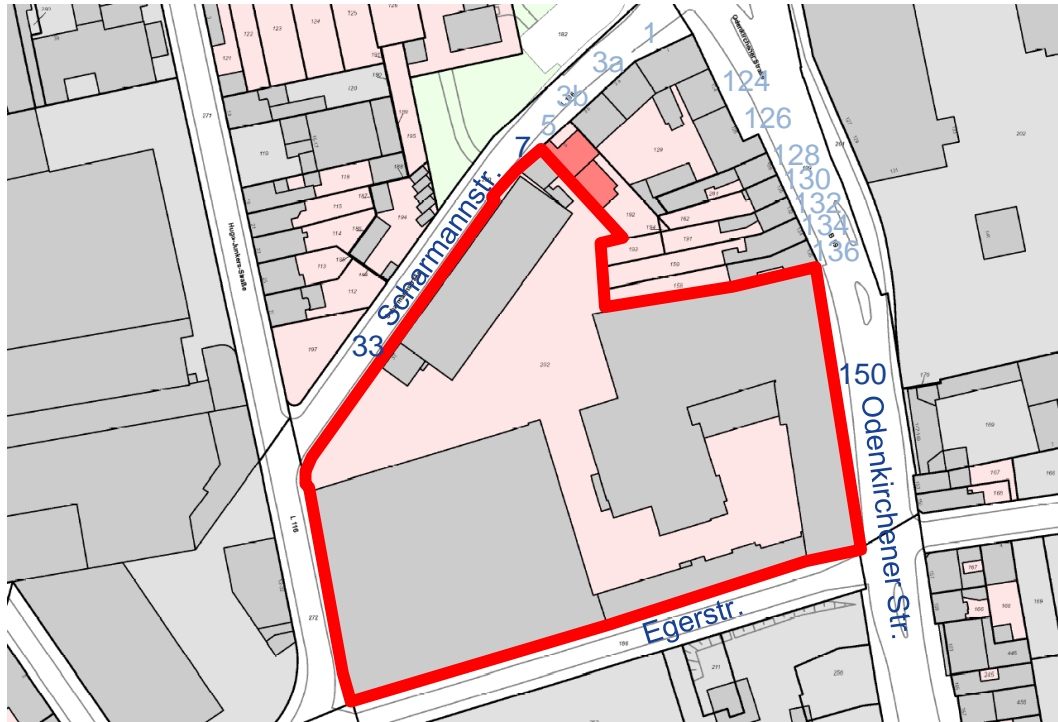
# Gewerbeareal Odenkirchener Straße 150

INFORMATIONSENTERLAGE ZUR AUSSCHREIBUNG  
VOM 17.02.2021

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

## Beschreibung Standort Odenkirchener Straße 150

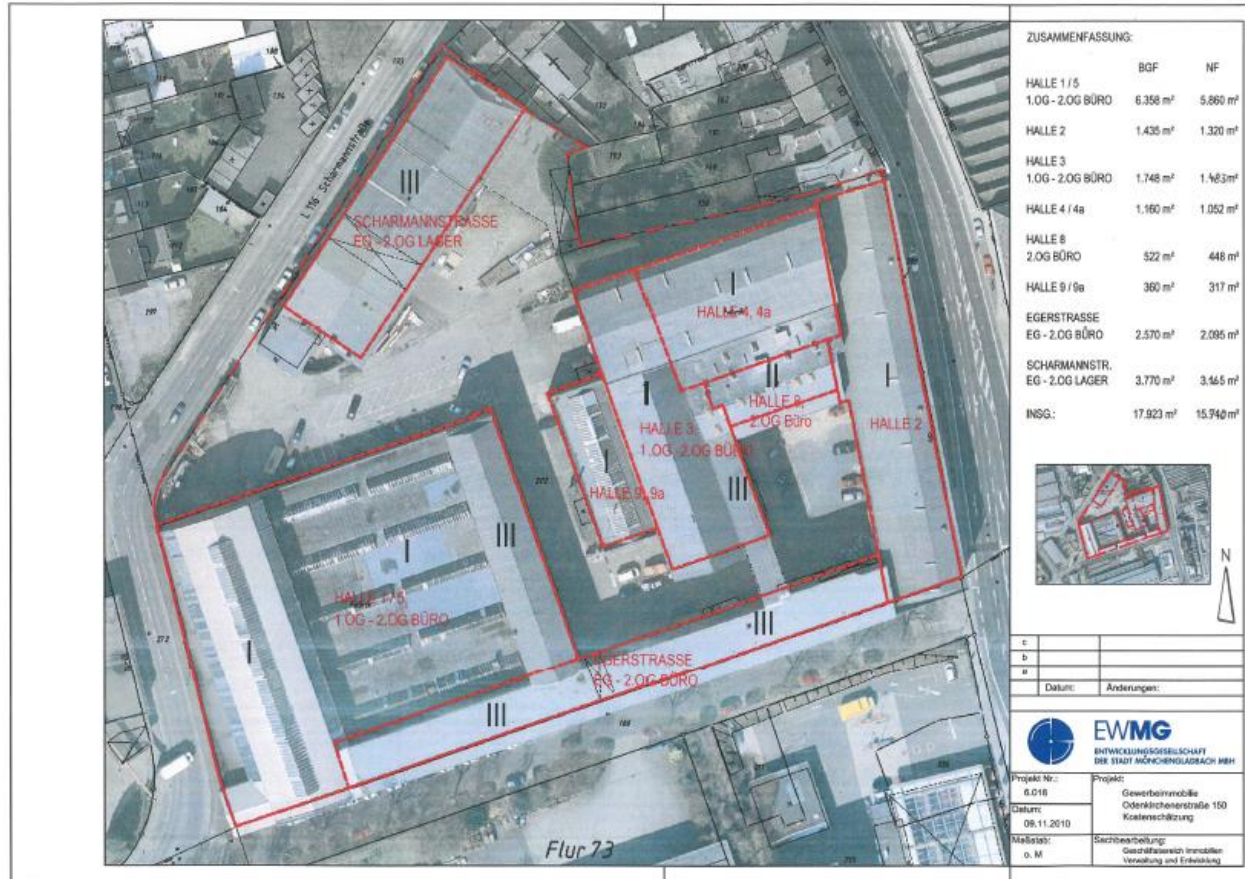




Grundstück Odenkirchener 150/  
Eger-/ Scharmannstraße

Gemarkung Rheydt, Flur 73,  
Flurstück 202

Grundstücksfläche 17.712 m<sup>2</sup>



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:

**EWMG**  
ENTWICKLUNGSGESellschaft  
DER STADT MÖNCHENGLADBACH MBH

Projekt Nr.:	6.016
Datum:	08.11.2010
Projekt:	Gewerbeimmobilie Odenkirchenerstraße 150 Kostenschätzung
Maßstab:	0: M
Sachbearbeitung:	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.

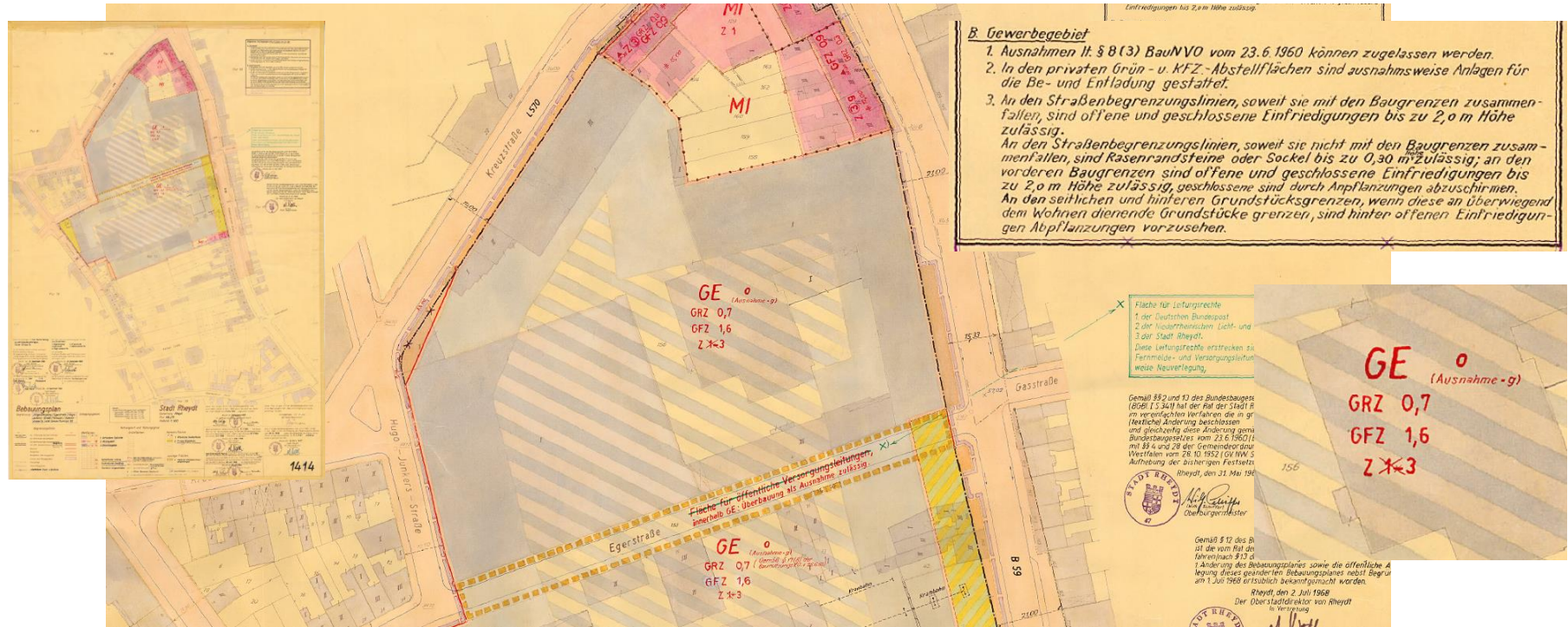
- Gewerbegrundstück, Gemarkung: Rheydt, Flur: 73, Flurstück: 202,
- Größe: 17.712 m<sup>2</sup>
- Eigentümer: Stadt Mönchengladbach (seit 1982)
- Gewerbehallen / Aufbauten (Im Wesentlichen aus 1900 bis 1930)
- Gesamte Bruttogeschossfläche (BGF): 17.923 m<sup>2</sup>, davon:  
Halle/Lager: 13.065 m<sup>2</sup>      Büro/Sozial: 4.858 m<sup>2</sup>
- Gesamte Nutzflächen (NF): 16.608 m<sup>2</sup>, davon:  
Halle/Lager: 12.376 m<sup>2</sup>      Büro/Sozial: 3.940 m<sup>2</sup>      Wohnfläche: 292 m<sup>2</sup>

## 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





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 (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.

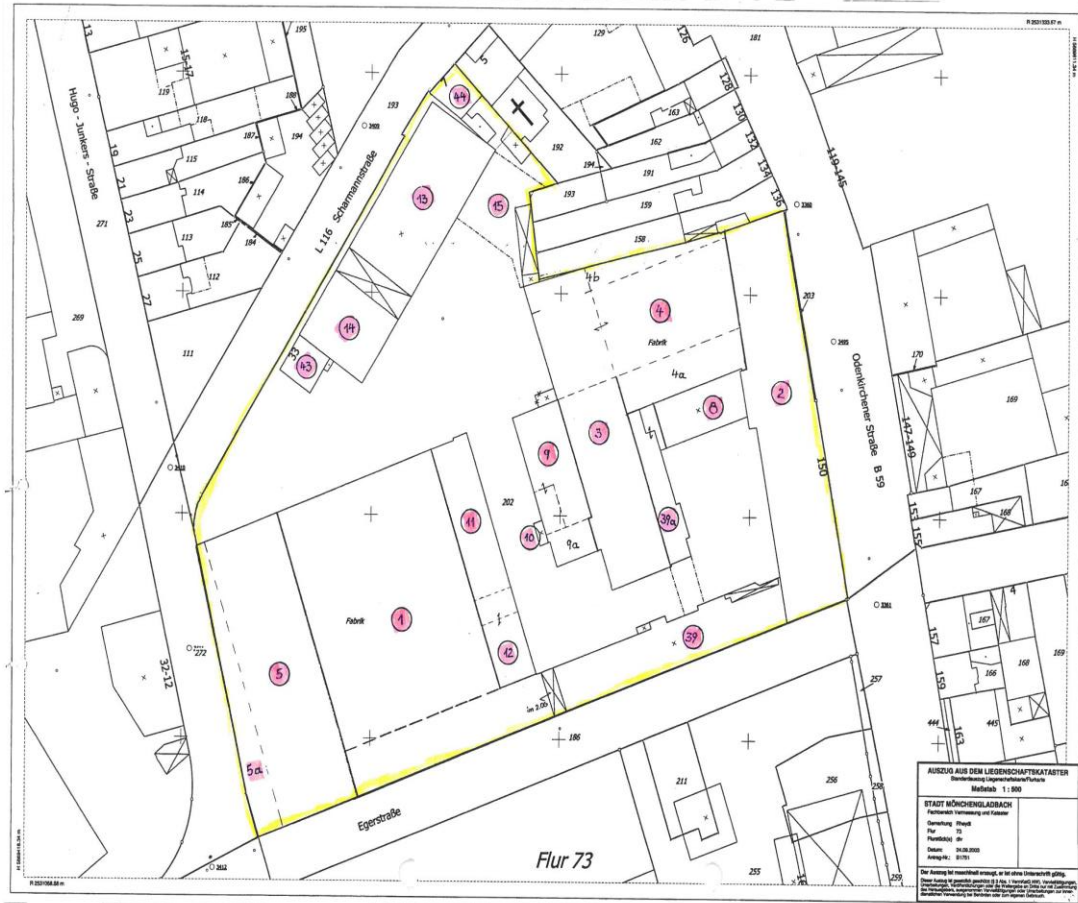
Aufgrund von festgestellten brandschutztechnischen Mängeln im Rahmen mehrerer durchgeführter Brandschauen seitens der Feuerwehr hat die EWMG eine brandschutztechnische Beurteilung der Bestandshallen durch einen Sachverständigen erstellen lassen. Im Ergebnis werden hier nach erster Kostenschätzung ca. 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



Mieteinheit	Mietfläche (m <sup>2</sup> )
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.
Geb. 11, 12 - Sozial-, Bürogebäude	1.485
Geb. 13, 14 - Lager-, Fertigungsgebäude	3.165
Geb. 15 - Rampe + Überdachung	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
Gesamtfläche	16.608
davon Gewerbefläche	16.316
davon Wohnfläche	292

- Die Mietfläche beträgt insgesamt 16.608 m<sup>2</sup>, davon vermietete Gewerbefläche 10.129 m<sup>2</sup>:
  - Halle/Lager: 8.850 m<sup>2</sup>
  - Büro/Sozial: 1.279 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche: 292 m<sup>2</sup>
- Der Leerstand im Gewerbereich beträgt: 6.479 m<sup>2</sup>
- Die jährlichen Mieteinnahmen (inkl. Wohnhäuser an der Scharmannstrasse Hausnummer 7 & 33) betragen aktuell insgesamt 203.203,44 € netto.
- 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.
- Laufende Mietverträge werden mit dem Verkauf übernommen und sollen beibehalten werden



## Verkaufsverfahren

- 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

- 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
- Bohrprofile zum Altlastengutachten
- Lageplan