

| Kreisstadt Bergheim<br>Der Bürgermeister                                                          |  | Vorlage Nr.: 135/2022<br>öffentlich |  |  |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------|--|--|------------|
| Dezernat: II<br>FBL: Herr Rössler<br>AbtL: Herr Schnorrenberg<br>Verfasser/in: Herr Schnorrenberg |  | Mitzeichnungen                      |  |  |            |
|                                                                                                   |  |                                     |  |  |            |
| <b>Vorgesehene Beratungsfolge</b>                                                                 |  |                                     |  |  |            |
| Gremium                                                                                           |  |                                     |  |  | Datum      |
| A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften                                                        |  |                                     |  |  | 05.04.2022 |

|            |                                                                                      |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP</b> | <b>Mitteilung</b><br><b>Sachstand Projekt Frenser Str. 13-15, Quadrath-Ichendorf</b> |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|

### Erläuterungen:

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 08.02.2021 den Erwerb des Objektes Frenser Str. 13-15 mit dem Ziel der Entmietung und des Rückbaus unter Berücksichtigung einer öffentlichen Nachnutzung beschlossen. Nach Rückbau des Gebäudes beabsichtigt die Verwaltung daher die Umsetzung des Projektes „Haus der Generationen“ (Arbeitstitel) als multifunktionalen Gebäudekomplex und bürger-schaftliches Forum in der geographischen Mitte von Quadrath-Ichendorf.

Mit der Projektdurchführung wurde die Entwicklungsgesellschaft Bergheim gemeinnützige GmbH beauftragt (EG BM).

Mit Zahlung des Kaufpreises zum 31.08.21 ist das Objekt zum 01.09.21 in das Eigentum der Kreis-stadt Bergheim übergegangen. Der EG BM wurde eine Vollmacht zur Projektdurchführung erteilt. Das Objekt umfasst insgesamt 44 Wohneinheiten mit sechs Gewerbeeinheiten. Zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung waren hiervon 31 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten vermietet bzw. verpachtet.

Die EG BM plant eine vollständige Entmietung des Gebäudes spätestens bis zum 31.08.2023. Weitere gewerbliche Vertragsverhältnisse bestehen insbesondere durch die Telekommunikationsan-lagen auf dem Dach des Objektes. Die EG BM steht diesbezüglich zurzeit mit den Betreibern in Verhandlung.

Mit Zahlung des Kaufpreises zum 31.08.21 ist das Objekt zum 01.09.21 in das Eigentum der Kreis-stadt Bergheim übergegangen. Der EG BM wurde eine Vollmacht zur Projektdurchführung erteilt.

Das Objekt umfasst insgesamt 44 Wohneinheiten mit sechs Gewerbeeinheiten. Zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung waren hiervon 31 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten vermietet bzw. verpachtet.

Die EG BM plant eine vollständige Entmietung des Gebäudes spätestens bis zum 31.08.2023.

Weitere gewerbliche Vertragsverhältnisse bestehen insbesondere durch die Telekommunikationsan-lagen auf dem Dach des Objektes. Die EG BM steht diesbezüglich zurzeit mit den Betreibern in Verhandlung.

### **Folgende Meilensteine wurden im Zeitraum 01.09.21 bis 15.03.22 gesetzt:**

1. Beauftragung einer neuen Hausverwaltung
2. Beauftragung eines neuen Hausmeisterservices
3. Ausgabe von Elektroöfen zur Kompensation des Ausfalls der Zentralheizungsanlage

4. Datenraumübergabe durch den Vorbesitzer bzw. des bevollmächtigten Vertreters.
5. Personalbesetzung 1,5 Personalstellen zur Unterstützung der Mietparteien
6. Einrichtung eines Beratungsbüros vor Ort im Hochhaus. Bisher haben insgesamt über 40 Beratungstermine stattgefunden
7. Vorbereitung der individuellen Kündigungsschreiben mit entsprechenden umfänglichen Begründungen; Aussprache aller Kündigungen von privatem Wohnraum zum 14.02.22
8. Kündigung von zwei Gewerbeeinheiten
9. Durchführung einer Mieterversammlung zur Informationsübermittlung und Unterstützungs-offerte
10. Regelmäßige Sonderreinigungsaktionen im und rund um das Objekt – insbesondere Sperrmüllabfuhr
11. Regelmäßige Kontrolle der leerstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten in Bezug auf den illegalen Aufenthalt von Personen im Gebäude.
12. Deinstallation der Sanitäranlagen sowie der Stromzähler aller leerstehender Wohneinheiten
13. Zeitweilige Stilllegung der Aufzuganlage mit anschließender Wiederinbetriebnahme
14. Installierung einer Videoüberwachung zur Reduzierung von Kriminalität, Sachbeschädigung und zur Beweisführung im Rahmen von Strafanzeigeverfahren.
15. Enge Abstimmung mit Ordnungsbehörden (Polizei, Ordnungsamt, Einwohnermeldeamt)
16. Entfernen illegal abgestellter Kfz – Installation von Pollern zur Beschränkung der Zugänglichkeit der Parkplätze
17. Vermittlung/Unterstützung/Entmietung von 12 Wohneinheiten bei der Suche nach neuem Wohnraum

Die individuellen Kündigungsfristen belaufen sich zwischen drei und maximal neun Monaten.

Mit einer Entmietungsquote von rund 40 Prozent innerhalb von 12 Wochen ist das Projekt trotz der pandemiebedingten Einschränkungen sehr erfolgreich gestartet. Der verbleibende Gewerbepachtvertrag für den Kiosk läuft am 30.06.2023 aus.