

Monheim Mitte 3. Bauabschnitt: Baubeschluss

Bereich Zentraler Service

Verantwortliche/r: Herr Martin Frömmer

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Rat	18.12.2024	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Der Rat der Stadt Monheim am Rhein beschließt die Umsetzung des 3. Bauabschnittes in Monheim Mitte auf Grundlage des als Anlage 1 vorgestellten Architekturkonzeptes zu den in der Sachdarstellung aufgeführten Projektkosten von insgesamt 132,9 Mio. EUR netto für die Häuser 1-3.
2. Die Baumberger Einkaufszentrum GmbH (BEZ) wird mit der Umsetzung des Vorhabens als Generalübernehmerin beauftragt.
3. Die Verwaltung wird zudem beauftragt Generalmietverträge zwischen Stadt und Baumberger Einkaufszentrum GmbH (Einzelhandel-, Tiefgaragen- und Büroflächen) sowie Monheimer Wohnen GmbH (Wohnungen) vorzubereiten und abzuschließen.
4. Die Monheimer Wohnen GmbH wird mit der Umsetzung von Haus 4 zu Projektkosten von insgesamt 8,1 Mio. EUR brutto auf Basis des beschlossenen Architekturkonzeptes beauftragt.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen Betrag in Höhe von 0,32 Mio. EUR in die Kapitalrücklage der MVV zur Eigenkapitalzuführung an die Monheimer Wohnen zur Finanzierung des Investitionsvorhabens zu Haus 4 zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück mit einem Wert von ca. 1,3 Mio. EUR soll im Wege der Sacheinlage seitens der Stadt auf die Monheimer Wohnen überführt werden, wobei der Wert in die Kapitalrücklage der Gesellschaft einzustellen ist.
6. Die Verwaltung wird weiterhin ermächtigt, für die Darlehensaufnahme der Monheimer Wohnen in Höhe von 6,48 Mio. EUR eine 80%ige Ausfallbürgschaft abzugeben.
7. Die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt in den Gesellschaftsgremien von MVV, SEG, BEZ und Monheimer Wohnen werden angewiesen die für die vorstehenden Beschlüsse notwendigen Umsetzungsbeschlüsse zu fassen, insbesondere:

- a. Die Geschäftsführung der BEZ wird beauftragt, die Baumaßnahme des 3. Bauabschnitts entsprechend den unter Beschlussziffer 1 ausformulierten Rahmenbedingungen umzusetzen und alle hierfür erforderlichen Verträge abzuschließen.
- b. Die Geschäftsführungen von MoWo und BEZ werden beauftragt, entsprechende Mietverträge über die zu bewirtschaftenden Flächen mit der Stadt auf Basis der von der Stadt kalkulierten Mieten abzuschließen.
- c. Die Geschäftsführung der MoWo wird beauftragt, das Haus 4 entsprechend der unter Ziffer 4 ausgeführten Rahmenbedingungen umzusetzen und eine Finanzierung mit 80% Fremdkapital zu realisieren.
- d. Die Geschäftsführung der MoWo wird zudem beauftragt über die Erdgeschossflächen Generalmietverträge mit der BEZ abzuschließen.

Begründung

1. Ausgangssituation

Mit dem Ankauf und Umbau der Handelsimmobilien Rathauscenter und Monheimer Tor durch die städtischen Tochtergesellschaften Monheimer Einkaufszentren I GmbH, Monheimer Einkaufszentren II GmbH, bzw. Baumberger Einkaufszentrum GmbH in 2018 wurden die ersten Schritte vollzogen, um die Innenstadt aufzuwerten und zukunftsfähig zu gestalten. Die gesetzten Ziele sind hierbei die Qualität der Versorgungsstruktur, die Aufenthaltsqualität und die architektonische Anmutung in der zentralen Innenstadt positiv weiterzuentwickeln, um eine nachhaltige Belebung in der Innenstadt zu erreichen und Monheim am Rhein als Einkaufsdestination zu festigen. Bereits mit der Fertigstellung des Rathauscenters konnten einige dieser Ziele erreicht werden. Mit Fertigstellung des Monheimer Tors wurde der Angebotsmix in der Innenstadt an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten weiter optimiert. Um die Innenstadtentwicklung Monheim Mitte ganzheitlich umzusetzen, müssen nun auch die Bereiche Rathausplatz und Ingeborg-Friebe-Platz auf der Straßenseite gegenüber von Monheimer Tor und Rathauscenter weiterentwickelt werden.

Hierfür wurden 2019 mit der Aufstellung des Bebauungsplans 103 M „Westliche Vereinsstraße“ (Vorlage IX/2174) die Weichen gestellt. Das dort verfolgte Ziel der Neustrukturierung und Nachverdichtung des Quartiers im unmittelbaren Umfeld des Busbahnhofs legt die Grundlage für die Neuordnung der Bebauung entlang des Rathausplatzes und Ingeborg-Friebe-Platzes. Vorgesehen sind Einzelhandelsnutzungen und sonstige Dienstleister in den Erdgeschosszonen und Wohnraum sowie Büroflächen in den Obergeschossen. Zusätzlich sollen die Gebäude 1 bis 3 mit einer gemeinsamen Tiefgarage unterkellert werden.

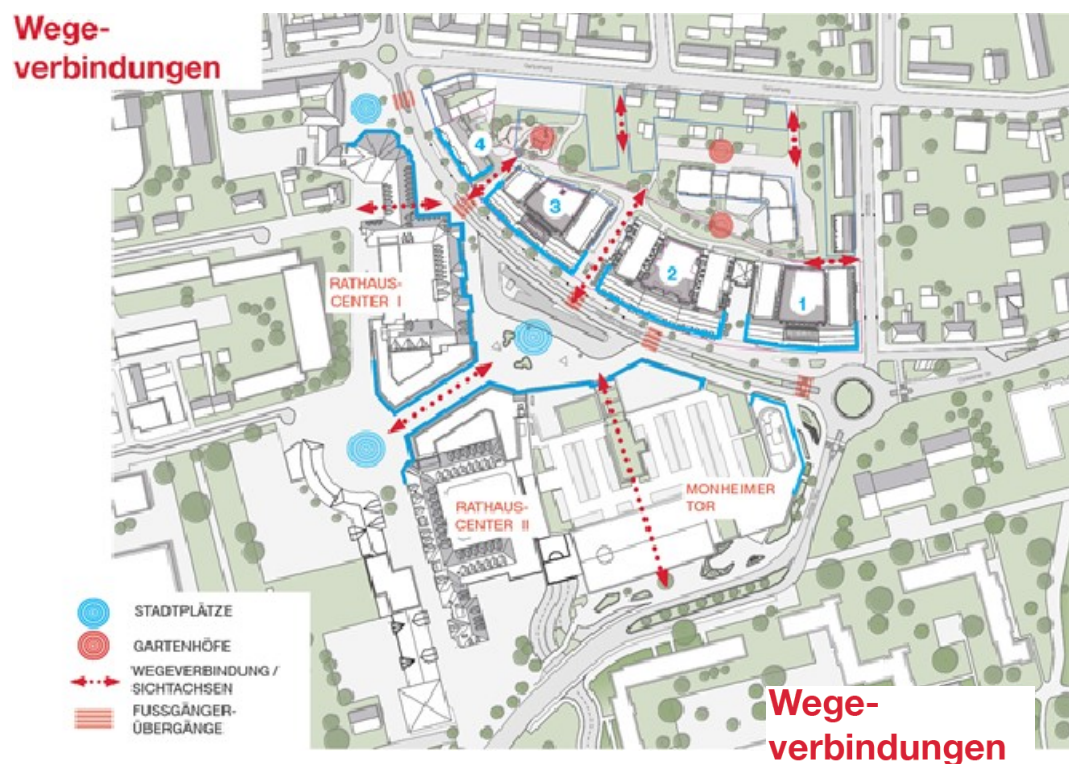
Um eine städtebauliche Gesamtkonzeption in der Innenstadt mit raumbildenden Gebäude- und Platzkanten zu erreichen und Synergien bei der Nutzung und Erschließung zu erzielen, wurden der Planungsauftrag und die Projektentwicklungsleistung für die Überarbeitung des Gebäudes an die PE Mitte Monheim GmbH vergeben, die bereits die Revitalisierung des Rathauscenters (Vorlage IX/2278) erfolgreich abgeschlossen hat und mit dem Umbau des Monheimer Tors beauftragt ist. Die PE Mitte Monheim GmbH besteht aus den Projektentwicklern Böning Glatzel Klug GmbH und der Architekten Heine Plan GmbH.

Mit Expert Gröblichhoff und Jysk konnten bereits vor Abschluss der Entwurfsplanung und vor Baubeginn zwei namhafte Unternehmen als Ankermieter gewonnen werden. Der Elektronikfachmarkt Expert Gröblichhoff hat bereits im Dezember 2023 einen Mietvertrag über eine Fläche von 1.657 qm unterschrieben. Der Mietvertrag mit dem Stadtmöbelhaus Jysk über eine Fläche von 1.265 qm konnte im September 2024 geschlossen werden. Beide

Angebote schließen weitere Sortimentslücken in Monheim Mitte und ergänzen somit das bestehende Angebot. Alle Mietverträge stehen unter einem entsprechenden Realisierungsvorbehalt.

2. Architektur- und Vermarktungskonzept

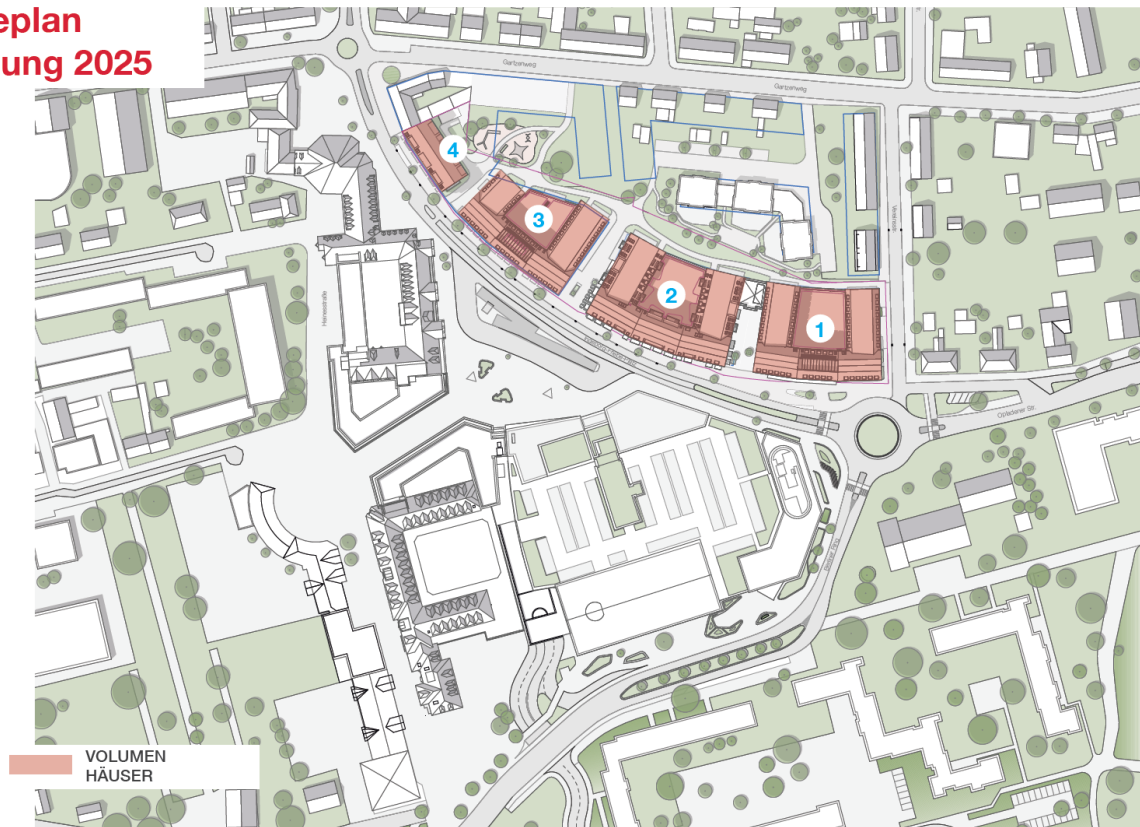
Mit dem 3. Bauabschnitt wird die städtebauliche Entwicklung Monheim Mitte abgerundet. Nach Maßgabe des Bebauungsplans sollen im Planungsgebiet vier Häuser errichtet werden. In den Häusern entstehen im Erdgeschoss Flächen für Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Zwischen den Immobilien Rathauscenter, Monheimer Tor und den neuen Häusern des 3. Bauabschnitts entstehen ausreichend Wegebeziehungen und Sichtachsen sowie Fußgängerüberwege, um die Passantenfrequenz aus den Wohngebieten in die Innenstadt und entlang der Einzelhandelsnutzungen zu ziehen. Die folgende Übersicht verdeutlicht dieses Vorhaben.



Durch die Entwicklung der Häuser 1 bis 4 gegenüber den Handelsimmobilien Rathauscenter und Monheimer Tor entsteht ein zusammenhängender und wahrnehmbarer Innenstadtplatz.

Die Umsetzung erfolgt unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten. Die Häuser 1 und 3 sollen in Holzhybrid-Bauweise entstehen, das Haus 2 als Wohnhaus in klassischer Bauweise mit vorgehängter Holz-Rahmen-Fassade. Dadurch kann eine bessere CO₂-Bilanz erreicht werden als mit einer rein klassischen Bauweise. Für die energetische Versorgung der Immobilien wird eine nachhaltige Wärme- und Kälteversorgung mittels Geothermie und Luft-Wärmepumpen geplant. Abgerundet wird das Energiekonzept durch die Anordnung von Photovoltaik auf großen Teilen der Dachflächen. Die Flachdächer der Innenhöfe sind begrünt. Für die Häuser 1 und 3 wird eine DGNB-Zertifizierung nach DGNB Gold Standard angestrebt.

Lageplan Planung 2025



Die Häuser 1 bis 3 erhalten im Erdgeschoss großflächige Ladenlokale, um die noch fehlenden Sortimente für einen optimalen Branchenmix in der Innenstadt ansiedeln zu können. Die Häuser 1 bis 3 werden von einer eingeschossigen Gemeinschaftstiefgarage mit zentraler Zu- und Abfahrt in Haus 1 unterfangen. Es werden ca. 181 PKW-Stellplätze angestrebt. Die Zufahrtsregelung in die Tiefgarage erfolgt barrierefrei über eine Kennzeichenerkennungssoftware. Die gesamte unterirdische BGF der Gebäude 1 bis 3 beträgt ca. 7.500 qm.

Die Höhe der Häuser 1 bis 4 orientiert sich jeweils an der Höhe der Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite und nimmt von Haus 1 bis Haus 4 leicht ab.

Haus 1

Haus 1 bildet von der Opladener Straße oder dem Berliner Ring kommend, als Pendant zum Hotel im Monheimer Tor auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Entree in die Innenstadt. Haus 1 wird als Büro- und Geschäftshaus konzipiert. Im Erdgeschoß findet sich eine Einzelhandelsnutzung inkl. zentraler Anlieferung sowie die Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage. Die Einzelhandelsnutzung ist an den Einrichtungshändler Jysk vermietet. Im 1. bis 4. Obergeschoß sind Büronutzung geplant. Die gesamte oberirdische BGF vom EG bis 4.OG beträgt ca. 8.239 qm.



Haus 2

Haus 2 ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit vier Etagen. Vorgesehen ist eine Einzelhandels- und Gastronomienutzung im EG sowie eine Wohnnutzung vom 1. bis 4. OG mit ca. 52 Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon und/oder eine Loggia. Die Handelsfläche im Erdgeschoss ist an den Elektronikfachmarkt Expert Gröbblinghoff vermietet. Im EG soll zudem ein Fahrradparkhaus mit etwa 150 Abstellplätzen untergebracht werden. Die gesamte oberirdische BGF vom EG bis 4.OG beträgt ca. 10.649 qm.



Haus 3

Haus 3 ist ein dreigeschossiges Büro- und Geschäftshaus. Vorgesehen ist eine Einzelhandels- und ggf. Gastronomienutzung im EG sowie eine Büronutzung vom 1. bis 3. OG. Die gesamte oberirdische BGF vom EG bis 3. OG beträgt ca. 6.560 qm.

**Haus 4**

Haus 4 ist ein dreigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß. Vorgesehen ist Einzelhandelsnutzung im EG und eine Arztpraxis im 1. OG. Im 2. und 3. OG sollen 8 Wohnungen entstehen. Die gesamte oberirdische BGF vom EG bis 3. OG beträgt ca. 2.075 qm. Die Anordnung von Kellerräumen soll nach Notwendigkeit erfolgen.

Haus 4 wird als eigenes Projekt durch die Monheimer Wohnen GmbH realisiert.



3. Projektkosten

Haus 1 bis 3

Die Projektkosten für Haus 1 bis 3 belaufen sich auf rund 133 Mio. EUR netto und setzen sich wie folgt zusammen:

Vorabmaßnahmen	1,1 Mio.EUR
Baumaßnahmen	73,1 Mio.EUR
Honorare ARGE	15,0 Mio.EUR
Nebenkosten & Honorare Dritter	12,7 Mio.EUR
Baukostenzuschüsse:	8,8 Mio.EUR
Projektentwicklungsrisiken	13,2 Mio.EUR
Sonstiges	2,5 Mio.EUR
Vorsteuerverlust Wohnen Haus 2	6,5 Mio.EUR
Summe	132,9 Mio.EUR

In Bezug auf die gesamte Baumaßnahme wurde ein Risikopuffer von 13,2 Mio. EUR (ca. 18% der Baukosten) eingepreist, der sich auf folgende Positionen verteilt:

- Kostenrisiko Vermietung
- Komplexitätsrisiko Umbauphasen/Projektabläufe
- Projektentwicklungsrisiken
- Kostenrisiko Bau, Baugrund, Kampfmittel, Leitungen ca.
- Kalkulationsrisiko
- Terminrisiko

Nicht bewertbare Risiken sind

- Insolvenzen von Baufirmen und Mietern
- Vergaberisiko aufgrund der Komplexität des Projektes

Haus 4

Die Projektkosten für Haus 4 belaufen sich auf 8,1 Mio. EUR brutto und setzen sich wie folgt zusammen:

KG 100 Grundstück	1,30 Mio. EUR
KG 200 Hausanschlüsse	0,05 Mio. EUR
KG 300/400 Bauwerk	4,76 Mio. EUR
Risikopuffer 10%	0,48 Mio. EUR
KG 500 Außenanlagen	0,22 Mio. EUR
KG 700 Baunebenkosten	1,28 Mio. EUR
Summe gerundet	8,10 Mio. EUR

4. Termine

Ein möglicher Projektablaufplan könnte folgendermaßen aussehen:

- Beginn Abbrucharbeiten Ende Q4 2024
- Beginn Tiefbau Q2/Q3 2025
- Beginn Hochbau Q1 2026
- Beginn Außenanlagen Q4 2026
- Fertigstellung Q4 2027
- Eröffnung Handel Q1 2028

5. Mietkalkulationen

Gemäß § 6 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Rates wird zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens in der nichtöffentlichen Anlage 2 ausgeführt. Darüber hinaus ist die Berechnung auch noch einmal als separate nichtöffentliche Vorlage auf der Tagesordnung der Sitzung des Rates. Die Berechnungen wurden von der ARGE Mitte Monheim auf Grundlage von üblichen Vergleichsmieten im Bereich Handel, Büro, Wohnen und Parken durchgeführt.

6. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt aus den im Haushalt unter der Investitionsnummer I7102.197 bereitgestellten Mitteln in Höhe von 135 Mio. EUR (16.875 TEUR in 2025 sowie Verpflichtungsermächtigungen von 118.250 TEUR).

7. EU-Beihilferechtliche Bewertung

Für die Errichtung der Häuser 1 bis 3 zahlt die Stadt an die BEZ als Gegenleistung für die Umsetzung des Bauvorhabens auf Grundlage des abzuschließenden Generalübernehmervertrags eine Vergütung, die marktüblichen Konditionen entspricht. Damit liegt bereits begrifflich keine staatliche Beihilfe der Stadt an die BEZ vor. Eine weitergehende beihilferechtliche Prüfung erübrigt sich im Hinblick auf die Häuser 1-3.

Demgegenüber stellen sowohl die Eigenkapitalzuführung als auch die Sacheinlage in Form der Einbringung des Grundstücks Begünstigungen aus Sicht der Monheimer Wohnen GmbH da, die Beihilfen im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellen. Wenn man für die weitere Prüfung unterstellt, dass die Beihilfe geeignet ist, den zwischenstaatlichen Wettbewerb zu beeinflussen, das Vorhaben somit nicht ausschließlich regionale Bedeutung hat, so ergeben sich nach Altmark-Trans-Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH, Urteil vom 24. Juli 2003, Rs.: C-280/00, Altmark Trans GmbH und Regierungspräsidium Magdeburg/Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH, EuZW 2003, 496, Rn. 87 f.) folgende Kriterien:

1. Es muss die Betrauung mit einer präzise umschriebenen Aufgabe erfolgt sein;
2. es müssen die Parameter, nach denen der Ausgleich berechnet wird, vorab objektiv und transparent festgelegt werden;
3. der Ausgleich darf nicht über das zur Deckung der Kosten einschließlich eines ggf. zulässigen angemessenen Gewinns Notwendige hinausgehen;
4. der Ausgleich muss sich an den Kosten eines durchschnittlichen, gut geführten Unternehmens orientieren.

Wenn diese vier Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, besteht aus der Sicht des Gerichtshofs hinreichende Sicherheit, dass dem Empfänger der Ausgleichsleistung kein wettbewerbsverzerrender Vorteil gewährt wird.

Die Beauftragung der Monheimer Wohnen GmbH erfolgt mit einer konkreten, im öffentlichen Interesse liegenden Aufgabe auf der Grundlage der nötigen und möglichen gesellschaftsrechtlichen Weisung. Die Begünstigung ist auf die Mehrkosten beschränkt, die sich aus der besonderen städtebaulichen Aufgabe, ein derzeit bebautes Grundstück entsprechend den städtebaulichen Vorgaben zu bebauen, ergeben. Hiernach kann auch sichergestellt werden, dass eine sogenannte Überkompensation (Ziff. 3) nicht stattfindet. Die Voraussetzungen gemäß Ziff. 4 kann -soweit noch nicht erfolgt- durch Wirtschaftsprüfertestat nachgewiesen werden. Damit ergeben sich beihilferechtlich keine Bedenken gegen die Betrauung und Bezuschussung der Umsetzung von Haus 4 durch die Monheimer Wohnen GmbH.

8. Kommunalrechtliche Beurteilung

Für die kommunalrechtliche Beurteilung ist darauf hinzuweisen, dass mit der Beschlussfassung weder für die BEZ noch die Monheimer Wohnen wesentliche Änderungen verbunden sind, die eine Anzeige gemäß § 115 GO NRW erforderlich machen würden. Die Tätigkeiten, die mit der Beschlussfassung übertragen werden, sind vom Gesellschaftszweck der beiden kommunalen Gesellschaften gedeckt.

Bei der Errichtung von Haus 4 handelt es sich gemäß § 107 Abs. 2 Nr. 3 GO NRW schon nicht um eine wirtschaftliche Betätigung, da die Maßnahme wesentlich der Wohnraumversorgung dient.

Bei der Errichtung der Häuser 1-3 kann hinsichtlich des gemäß § 107 Abs. 1 Nr. 1 GO NRW notwendigen Zweckes auf die vorangegangenen Entscheidungen zum Rathauscenter I und II und dem Monheimer Tor verwiesen werden. Mit dem Bauabschnitt 3, der Gegenstand dieser Vorlage ist, ergibt sich die nicht wiederkehrende Chance, die Innenstadtgestaltung rund um den Busbahnhof zu vervollständigen.

Mit dem 3. Bauabschnitt kann die bisherige, unbefriedigende städtebauliche Situation wesentlich verbessert werden. Es entsteht eine Bebauung und aufeinander abgestimmte Nutzung „aus einem Guss“, die wesentlich dazu beitragen wird, den zentralen Bereich der Monheimer Innenstadt zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort mit einem aufeinander abgestimmten Konzept auch im Hinblick auf die Abwicklung des Verkehrs zu entwickeln.

Anlagen

01 Anlage Architekturkonzept

02 Anlage Kalkulation Mieten