

Forum Jonges-Haus

Begrüßung: «N'ovend, leeeve Jonges...»

Am 21. Oktober des letzten Jahres haben wir hier zusammen im Henkelsaal im Rahmen eines Forums über den Zustand unseres Jonges Hauses berichtet.

Wir haben verstanden, dass unser Vereinshaus u.a. aus brandschutztechnischen Gründen, aufgrund von fehlender Wärmedämmung und aufgrund der kaputten Technik der Heizung-Sanitär- sowie Elektro-Installationen stark renovierungsbedürftig ist.

Zwischenzeitlich haben wir uns auf Anregung des Moderators und Immobilienfachmanns Max Schultheiss und auch auf eure Anregung hin, Gedanken gemacht, was für uns und für unsere Immobilie das Beste ist und wie man mit ihr umgeht.

Diese Sachargumente zum weiteren Umgang möchten wir heute Abend mit euch teilen und euch informieren, warum wir die Immobilie nicht verkaufen sollten, um uns eine andere Fläche zu mieten oder zu kaufen.

Wir sind der Überzeugung, dass wir sowohl die Immobilie behalten und sanieren sollten, als auch dass wir im Rahmen der Mitgliederversammlung am 9. Juni für diese Sanierung Planungsmittel in Höhe von 90.000 € für die Planung und für eine belastbare Kostenaussage beantragen möchten und über diese Gründe möchten wir euch informieren.

An diesem Abend möchten wir nicht nur diese Sachargumente vortragen, sondern euch die Gelegenheit zu Fragen und zu weiteren Anregungen geben, damit wir weiterhin in einem konstruktiven Austausch bleiben.

Als Gesprächspartner für die Diskussion stehen euch außer meinem Kollegen Max Schönauer als Stadtbildpfleger und meiner Person 2 bekannte Immobilienfachleute zu Fragen und Antworten zur Verfügung.

So freue ich mich, zusätzlich als Teilnehmer zum Jonges-Haus Forum, die Heimatfreunde, den Architekten Dieter Schmoll und den Statiker und staatlich anerkannten Sachverständiger für Schall – und Wärmeschutz den Dipl.-Ing. Wilfried Moog begrüßen zu dürfen.

Vita:

- Dieter Schmoll, geboren in Krefeld hat an der RWTH Aachen Architektur und Städtebau studiert, arbeitet danach bei Prof. Wolfgang Döring, Walter Brune und Hentrich, Petschnigg + Partner, dann ab 1980 zunächst als angestellter Architekt im Büro RKW Architektur + Städtebau, bevor er dann ab 1986 als Partner und ab 1998 als geschäftsführender Gesellschafter weitere Verantwortung bei RKW übernimmt

Mit Wilfried Moog haben wir einen absoluten Fachmann des Bauwesens bei uns.

Schon mit 25 Jahren steuert er die Statik der Philips Halle, wird danach Leiter des Düsseldorfer Bauaufsichtsamtes und wechselt 1991 auf den Chefsessel der Messe Düsseldorf.

Daneben ist Wilfried Moog beratender Ingenieur und bei der IK-Bau NRW als „Qualifizierter Tragwerksplaner“ zugelassen. Als staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall – und Wärmeschutz erstellt er Wärmeschutznachweise im bauaufsichtlichen Verfahren und prüft darüber hinaus die Nachweise anderer Fachingenieure.

- Herzlich willkommen Dieter Schmoll und Wilfried Moog

Und nun möchte ich das Wort meinen Kollegen Max übergeben.

Max -----

Reinhold -----

Leve Jonges,

Wir haben eure Anregungen von Anfang des Jahres aufgenommen,
stay vs Go

Also bei Verkauf der Mertensgasse den Kauf einer anderen Immobilie, die Anmietung einer anderen Bürofläche und eine Kernsanierung des jetzigen Gebäudes untersuchen zu lassen.

Für diese Aufgabe konnten wir das bekannte Immobilienunternehmen John lang Lasalle gewinnen, deren Gutachten wir euch heute vorstellen möchten.

Unter der Federführung von unserem Heimatfreund Marcel Abel und seinem Team ist eine Analyse dieser verschiedenen Szenarien entstanden.

Marcel Abel, ist geschäftsführender Direktor bei JLL Germany und verantwortet seit April 2025 als Head of Leasing Advisory das gesamte Vermietungsgeschäft in Deutschland.

Er wäre gerne heute Abend selbst hier gewesen, um sein Gutachten und die darin enthaltenen Ergebnisse vorzustellen, aber als Vizepräsident der IHK Düsseldorf und Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf ist er selbst heute auf einer Vorstandssitzung.

Szenario Analyse

Als Ergebnis dieser Untersuchung ist aus wirtschaftlichen aus rationalen Gründen weder eine Anmietung noch ein Kauf einer Bürofläche in einer anderen Büroimmobilie zu empfehlen, da sowohl eine Anmietung als auch ein separater Kauf zu teuer sind.

Zudem müssen wir uns fragen ob die DNA der Jonges eine Anmietung einer Büroetage oder ein Kauf einer Bürofläche in einer Eigentümergemeinschaft zulässt?

Wir meinen nicht.

Wir streben für die Abstimmung in der Mitgliederversammlung kein Votum für Sanierungsarbeiten an, sondern eine Freigabe von 90.000 € für Planungsmittel und für eine Kostensicherheit an.

Planungsmittel sind uns in Höhe von 100.000 € von einer Stiftung zweckbestimmt gespendet worden und sollen hierfür verwendet werden.

Am Ende stellen auch wir uns die Frage, was passiert, wenn unsere Mitglieder nicht für die Freigabe der Planungsmittel stimmen sollten.

Aufgrund des desolaten Zustandes im Jonges-Haus werden wir den Brandschutz nachhaltig sichern müssen, eine neue Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation im gesamten Haus einbringen, die Fenster erneuern und das Dach reparieren, ja das Haus reparieren.

Und während der Reparatur ist das Haus nicht bewohnbar d. h. für ca. ein halbes Jahr werden wir das Archiv woanders unterbringen und die Geschäftsstelle woanders einmieten müssen.

Ein in baufachlicher Hinsicht versierter Tischbaas und Heimatfreund hat dafür die Kosten mit ca. 1,1 Millionen € berechnet.
Kosten für eine Reparatur, nicht für eine nachhaltige Verbesserung der Substanz

Wollen wir das?

Max -----

Wie geht das Projekt weiter ?

Herr Moog, wie beurteilen Sie den Brandschutz im Jonges-Haus?

Wilfried Moog gibt eine umfassende Analyse zum fehlenden Brandschutz im Jonges Haus.

Herr Schmoll, wie könnte ein Gebäude aussehen, welches alle Brandschutzanforderungen erfüllt und gleichzeitig den erforderlichen Raum auf den Etagen sicherstellt?

Dieter Schmoll stellt die Randbedingungen und einen möglichen Entwurf für jede Etage im Jonges Haus vor, der den fehlenden Brandschutz durch die Verlegung des Treppenhauses und durch Schaffung eines größeren Raums, die nicht zulässige Situation des Brandschutzes heilt.

Baas: Lieve Jonges, gibt es Fragen zum Thema?

Präsentübergabe durch Vorstandsmitglied/er:

- Wilfried Moog
 - ⇒ Die Lülings
- Dieter Schmoll
 - ⇒ Die Lülings

Ende des Heimatabends

Jongeslied (Strophe 1-3)