



Vorlage Nr.: 70/148		20.07.2006	
Beschlussvorlage		öffentlich	
für den	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Schulbaukommission	Dezernentin V	16.08.2006	2
Haushalts- und Strukturkommission	Dezernentin V	12.09.2006	
Schulausschuss	Dezernentin V	22.08.2006	
Ausschuss für Landschaftsplanung, Umweltfragen und Bauangelegenheiten	Dezernentin V	24.08.2006	3
Kreisausschuss	Dezernentin V	04.09.2006	14
Kreistag	Dezernentin V	11.09.2006	15

Neubau- und Sanierungsmaßnahme des Berufskollegs Gladbeck (BK) hier: Hausmeisterdienstwohnung

Beschlussvorschlag: Der Landrat wird beauftragt, die Hausmeisterdienstwohnung am BK Gladbeck sowie den angrenzenden Pausengang nach Fertigstellung des Neubaus abreißen zu lassen. Die freiwerdende Fläche ist in das Schulgelände zu integrieren.

Erläuterungen zur Sach- und Rechtslage:

(Bei Maßnahmen mit Auswirkungen auf Umwelt, Gleichstellung oder Finanzen ist in den Erläuterungen darauf besonders einzugehen)

Am 27.06.05 hat der Kreistag die Haushaltsunterlage Bau (HU-Bau) für die Neubau- und Sanierungsmaßnahme des Berufskollegs (BK) Gladbeck beschlossen. Dieser Beschluss beinhaltet u.a. dass die vorhandene Hausmeisterdienstwohnung am BK Gladbeck hergerichtet und umfangreich erweitert werden soll. Die jetzige Dienstwohnung mit einer Wohnfläche von 65 qm entspricht weder den Vorgaben des Raumprogramms der HU-Bau noch entspricht sie den heutigen Ansprüchen an eine familiengerechte Wohnung. Nach fertig gestellter Erweiterung würde eine Wohnfläche von ca. 101qm erzielt.

Nach Zusammenstellung der Kosten aus der HU-Bau werden für diese Sanierung und Erweiterung der Dienstwohnung 180.000 € veranschlagt.

Amt Fachdienst	Amtsleiter/in Fachdienstleiter/in	Dezernent/in Fachbereichsleiter/in	Kreisdirektor	Landrat
PGS	gez. Röhr	gez. Gobrecht		gez. i. V. Kretschmann
10.ZV	gez. Ulke			
14	gez. Glaser			
20	gez. Dynak			
23	gez. Lorenz			
40	gez. Pinnow			

Beratungsergebnis	☐ gemäß Beschlussvorschlag		☐ abweichender Beschluss	
	☐ einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:

Zu berücksichtigen ist, dass zusätzlich der mit der Hausmeisterdienstwohnung baulich verbundene überdachte Verbindungsgang wegen Baufälligkeit abgebrochen werden muss.

Die hierfür voraussichtlich entstehenden Kosten werden auf rd. 20.000 € geschätzt.

Hierin enthalten sind die Kosten für:

- Abbruch des Verbindungsganges
- Komplettierung der Abbruchkante
- Wiederherstellung der Freianlagen incl. einer Zaunanlage in diesem Bereich
- Honorarkosten/Entsorgungsgutachten

Für den Abbruch der Hausmeisterdienstwohnung und der mit dieser baulich verbundene überdachte Verbindungsgang werden die hierfür voraussichtlich entstehenden Kosten auf rd. 50.000 € geschätzt.

Hierin enthalten sind die Kosten für:

- Abbruch des Hauses der Hausmeisterdienstwohnung
- Abbruch des Verbindungsganges
- Komplettierung der Abbruchkante
- Wiederherstellung der Freianlagen incl. einer Zaunanlage in diesem Bereich
- Honorarkosten/Entsorgungsgutachten

Die freiwerdenden Flächen dienen der Vergrößerung des Freigeländes (z.B. Pausennutzung). Sie werden landschaftsplanerisch in das Schulgelände integriert.

Aus der Sicht des Amtes für Immobilienangelegenheiten ist das Dienstwohnungsprinzip am BK Gladbeck wirtschaftlich nicht aufrecht zu erhalten und organisatorisch nicht zwingend erforderlich.

Die für die Sanierung und Erweiterung erforderlichen Investitionen lassen sich auch über eine langfristige Miete kaum refinanzieren.

Das Amt für Immobilienangelegenheiten hat auf der Grundlage einer angenommenen Mieteinnahme in Höhe von 6,00€/qm eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt, aus der hervorgeht, dass sich die vorzunehmende Investition i.H.v. 200.000,00 € erst nach Ablauf von 25 Jahren annähernd rentierbar darstellen lässt.

Dabei sind die laufenden Kosten und die Kapitalkosten bei der Beurteilung der Refinanzierungsmöglichkeit noch nicht eingeflossen.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Zielgruppe der Mieter nicht zwingend über ein Einkommen verfügt, das für eine Begleichung der marktüblichen Miete erforderlich wäre. Derzeit beträgt die monatliche Miete für die Hausmeisterdienstwohnung in der bestehenden Form 250,00€ (3,84€/qm). Der reduzierte Mietzins ist bereits auf den sanierungsbedürftigen Zustand der Wohnung zurück zu führen. Sie wird von der jetzigen Hausmeisterhilfskraft bis Ende Dezember 2006 bewohnt.

Nach derzeitigen Erkenntnissen ist die Anmietung einer Wohnung in Schulinähe möglich. Zusätzlicher Vorteil der Anmietung: Bei Personalwechsel kann flexibel auf die jeweilige Familiengröße reagiert werden, was bei einer im Schulbestand feststehenden Hausmeisterdienstwohnung nicht möglich ist.

Der freigezogene Lehrertrakt steht nach Fertigstellung des Neubaus Ende 2007 zur Disposition.

Sollte zu diesem Zeitpunkt die Entscheidung gefällt werden, den Lehrertrakt auch abzureißen, lässt sich diese Maßnahme wirtschaftlich und auch gesamtplanerisch sinnvoll mit dem Abriss der Hausmeisterdienstwohnung verbinden.

Dieser Ansatz deckt sich mit den personalwirtschaftlichen Überlegungen des Amtes für Immobilienangelegenheiten zur Belegung noch vorhandener Hausmeisterdienstwohnungen.