

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**  
Federführender Fachbereich  
**Hochbau 8-650**

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0049/2012**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Infrastrukturausschuss	08.02.2012	Beratung und Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt A 6**

#### **Neubau eines Hausmeisterhauses am Schulzentrum Saaler Mühle**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Infrastrukturausschuss beschließt den Neubau des Hausmeisterhauses am Schulzentrum Saaler Mühle.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Mit der Errichtung des Schulzenturns Saaler Mühle sind für die zuständigen Hausmeister, ca. 150 m nördlich zur Schule, drei in Reihe, versetzt zueinander angeordnete eingeschossige Flachdachbungalows errichtet worden. Die Gebäude haben die Hausnummern 3 bis 5.

Die Bungalows mit der Hausnummer 4 und 5 sind im Besitz der Stadt Bergisch Gladbach und befinden sich auf dem Grundstück Gemarkung Refrath, Flur 1, Flurstück 3819. Der Bungalow mit der Hausnummer 3 ist im Besitz der „Grundbesitz Saaler Mühle GmbH & Co. KG“ mit Sitz in 61462 Königstein/Taunus und befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Refrath, Flur 1, Flurstück 3820.

Einer der Hausmeister des SZ Saaler Mühle bewohnt das Haus mit der Hausnummer 5. Das Haus mit der Hausnummer 4 ist an die „Managementgesellschaft Mediterana GmbH & Co. KG“ vermietet.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 6321, beabsichtigt die „Grundbesitz Mediterana GmbH & Co. KG“ ein Hotel als Erweiterung des vorhandenen Wellnesskomplexes zu realisieren. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Bergisch Gladbach arrondierende, zur Umsetzung des Hotelneubaus notwendigen Grundstücksteilflächen und deren Aufbauten (Hausmeisterhäuser) an die „Grundbesitz Saaler Mühle GmbH & Co. KG“ zu veräußern (Beschlussvorlage Verwaltungsrat 29.02.2012).

Durch diesen Verkauf ergibt sich die Notwendigkeit des Baus eines neuen Hausmeisterhauses. Aufgrund des bestehenden Arbeitsvertrages handelt es sich um eine Werkdienstwohnung nach BGB, die nicht separat kündbar ist. Insofern besteht eine Unterbringungsverpflichtung und ein Auszug der Dienstwohnung ist nicht erzwingbar.

Es ist ein Standort in unmittelbarer Nähe zum Schulkomplex gewählt und bauaufsichtlich genehmigt worden, der einen direkten Bezug zum Schulzentrum herstellt und eine bessere Einsicht auf Teile des Schulgeländes zulässt. Der Standort ist mit der Schulleitung des Otto-Hahn-Gymnasiums und der Otto-Hahn-Realschule abgestimmt.

### **Beschreibung des neuen Hausmeisterhauses**

Das Gebäude ist als 2-geschossiger kubischer Baukörper mit Wärmedämmfassade, massivem Flachdach und den Abmessungen von ca. 10m x 8m und einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> geplant. Die Räumlichkeiten sind für eine Familie mit zwei Kindern konzipiert. Das Gebäude ist nicht unterkellert und erhält nordseitig einen Carport in Stahlskelettbauweise für einen PKW und eine integrierte, kubische und abschließbare Unterstellmöglichkeit für Gartengerät/Fahrräder etc. und einen weiteren gepflasterten PKW Stellplatz.

In Süd-West-Ausrichtung wird eine, mit Betonpflastersteinen belegte Terrasse angeschlossen. Das Gebäude erhält in westlicher Richtung einen eingefriedeten Gartenbereich. Die Zuwegung erfolgt über die Feuerwehreinfaahrt am Ende des Wendehammers. Durch den Einsatz erhöhter Wärmedämmung des Gebäudes, den Einsatz von Brennwerttechnik und Wärmerückgewinnung der Be- und Entlüftung, werden die Forderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmG) erfüllt. Durch die Verschattung des gewählten Standortes durch Schule und Bewuchs, ist der Einsatz von erneuerbaren Energien wirtschaftlich nicht vertretbar.

### **Ablauf und Termine**

Ab Beschlussfassung des TOP „Tausch von Grundstücken im Bereich Bergisch Gladbach Re-frath“ in der Sitzung des Verwaltungsrates am 29.02.2012, kann von einer 3-monatigen Planungsphase und einer 1-jährigen Bauzeit ausgegangen werden.

Fertigstellung ist unter dieser Voraussetzung Mitte 2013.

### **Kostenschätzung / Finanzierung**

Die Kosten für das Hausmeisterhaus, Carport mit Abstellraum, Gründung, Geländemodulation, Einfriedung, Zuwegung sowie Versorgung, sind in Höhe von 250.000,- € im Wirtschaftsplan 2012 des Immobilienbetriebs, durch die Vereinnahmung der Entschädigungszahlung für die verloren gegangenen Hausmeisterhäuser, aus dem Verkauf der notwendigen Grundstücksfläche für den Hotelneubau sichergestellt.