

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Errichtung eines Wohnhauses auf dem städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1a, 50859 Köln  
- Weiden zur Unterbringung von Flüchtlingsfamilien.**

### Baubeschluss

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	14.11.2013
Ausschuss Soziales und Senioren	28.11.2013
Bauausschuss	09.12.2013
Finanzausschuss	16.12.2013
Rat	17.12.2013

### Beschluss:

Der Rat nimmt die Planung zur Bebauung des städtischen Grundstückes Potsdamer Str. 1a, 50859 Köln (Weiden), Gemarkung: Lövenich, Blatt 18, Flur 18, Flurstück 168/0, mit 13 Wohnungen und 912 m<sup>2</sup> Wohnfläche zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Neubau des Wohnhauses in konventioneller Bauweise mit investiven Herstellungskosten in Höhe von 2.367.227 € (incl. bereits verausgabter Planungskosten in Höhe von 47.552 €).

Der Rat beschließt die Freigabe der zur Verfügung stehenden Mittel im Teilfinanzplan 1004, Teilfinanzplanzeile 08, Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen, Finanzstelle 5620-1004-3-5121, Neubau Potsdamer Str. 1a im Hj. 2013 in Höhe von 1.302.448 € und im Hj. 2014 in Höhe von 821.000 € und beauftragt die Verwaltung, 196.227 € im Haushaltsplan 2015 zu veranschlagen.

Der Rat beschließt die Herrichtung des Grundstücks und die Beseitigung von Altlasten. Für die hierfür entstehenden Aufwendungen in Höhe von 19.498 € stehen im Haushaltsjahr 2013 veranschlagte Mittel im Teilergebnisplan 1004, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, zur Verfügung.

Der Rat beschließt, dass in dem Objekt keine Notaufnahme erfolgt und Betreuung und Begleitung von Bewohnern und Anwohnern durch entsprechendes Personal (Heimleiter, Sozialarbeiter, Hausmeister, Sicherheitsdienst etc.) gewährleistet wird.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Bauvorhaben umzusetzen. Der Rat verzichtet auf die Erteilung eines Vergabevorbehaltes.

Der Rat beauftragt die Verwaltung, die für die Inventarerstbeschaffung erforderlichen Mittel in Höhe von 24.413 € bei der Haushaltsplanung 2015 ff. zu berücksichtigen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	<u>2.367.227</u> €	
	Erstausstattung 2015	<u>24.413</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____%
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>19.498</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____%

<b>Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):</b>	<b>ab Haushaltsjahr:</b>	<u>2015</u>
a) Personalaufwendungen		<u>58.800</u> €
b) Sachaufwendungen etc.		<u>105.327</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen		<u>61.141</u> €

<b>Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):</b>	<b>ab Haushaltsjahr:</b>	<u>2015</u>
a) Erträge		<u>117.538</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten		_____ €

<b>Einsparungen:</b>	<b>ab Haushaltsjahr:</b>	
a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc.		_____ €
Beginn, Dauer	_____	

**Begründung:**

Die Stadt Köln ist mit den bestehenden Unterbringungsressourcen nicht mehr in der Lage, ihrer auf Grundlage des OBG und des FlüAG bestehenden gesetzlichen Verpflichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen nachzukommen.

Die Zugangszahlen von Asyl begehrenden Personen in der Bundesrepublik, als auch der Zugang unerlaubt eingereister Flüchtlinge sind erheblich angestiegen. Zum 30.09.2013 befinden sich insgesamt 2672 Flüchtlinge in städtischer Unterbringung, darunter 209 unerlaubt eingereiste Personen.

1.747 dieser Personen leben in den städtischen Wohnheimen, zuzüglich 301 Personen in vorläufiger Unterbringung. Weitere 624 Personen müssen in Ermangelung anderer Möglichkeiten in Kölner Hotel- und Pensionsbetrieben untergebracht werden. Auch in Zukunft wird die Stadt Köln weiterhin regelmäßig Flüchtlinge zugewiesen bekommen und unerlaubt eingereiste Flüchtlinge unterbringen müssen.

Darüber hinaus werden bis zum Jahresende 2013 zwei Flüchtlingswohnheime mit insgesamt 171 Plätzen und in 2014 zwei weitere Flüchtlingswohnheime mit 172 Plätzen geschlossen werden. Die Aufgabe dieser Objekte erfolgt wegen Kündigung, erheblicher Baumängel und Nutzungsänderung der Grundstücke. Die dort lebenden 343 Personen sind anderweitig unterzubringen.

Neben Neu- und Umbaumaßnahmen wird dieser Entwicklung auch durch Akquise begegnet. Dabei werden sowohl der öffentliche Sektor (städtisches Amt für Liegenschaften, Stadtwerke, stadtnahe Gesellschaften sowie Landes- und Bundesliegenschaften) als auch der Privatmarkt (zuletzt 350 Makler, Anzeigenschaltung in den städtischen Printmedien sowie fortlau-

fende Internetrecherche) umfänglich nach geeigneten Grundstücken und Objekten durchsucht.

Diese Maßnahmen haben allerdings nicht den gewünschten Erfolg. Es gehen nur wenige Angebote ein, von denen wiederum nur ein kleiner Teil überhaupt für die Flüchtlingsunterbringung geeignet ist. Zugleich herrscht in Köln ohnehin eine enorme Nachfrage nach Wohnraum.

Dies resultiert in der Vielzahl an Hotel- und Pensionsunterbringen. Diese Variante ist mit mehr als 20 € pro Person und Tag sehr kostenintensiv. Ungeachtet dessen sind aber auch hier die Kapazitäten mittlerweile nahezu ausgereizt.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.07.2011 (Vorlage 1891/2011) das Konzept zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen beschlossen und der Errichtung von sechs Wohnheimen zugestimmt, die auf städtischen Grundstücken errichtet werden und die jeweils bis zu 70 Personen Wohnversorgung bieten sollen.

### **Bauvorhaben:**

Zu den sechs Wohnheimen gehört auch das städtische Grundstück Potsdamer Str. 1a, 50859 Köln (Weiden), für das der Rat in seiner Sitzung am 18.12.2012 (Vorlage 3401/2012) den Planungsbeschluss erteilt hat. In den Häusern soll keine Notaufnahme erfolgen. Die Belange des sozialen Umfeldes sollen berücksichtigt werden und den Anwohnerinnen und Anwohnern ein Ansprechpartner in der Verwaltung zur Verfügung gestellt werden. Betreuung und Begleitung von Bewohnern und Anwohnern wird durch entsprechendes Personal (Heimleiter, Sozialarbeiter, Hausmeister, Sicherheitsdienst etc.) gewährleistet. Am 06.02.2013 hat die Verwaltung im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im Schulzentrum Ostlandstraße in Weiden über das Vorhaben informiert.

Ebenfalls Bestandteil des o. g. Beschlusses ist die Planung durch die Gebäudewirtschaft. Diese hat hierzu das Architekturbüro Pagelhenn, Kolpingstr. 11, 40721 Hilden beauftragt und übernimmt selbst die Leistungen Projektsteuerung und Projektleitung über den gesamten Leistungsbereich der HOAI hinweg.

Das städtische Grundstück Potsdamer Str. 1a war bis 2009 mit zwei 1989 errichteten Wohnheimen in Fertigbauweise bebaut, von denen das Gebäude Potsdamer Str. 1a auf Grund erheblicher baulicher Mängel abgebrochen wurde.

Die Neubebauung dient – in Anbetracht gegenwärtiger Bedarfe – wie zuvor der Flüchtlingsunterbringung und sieht eine bauliche Umsetzung des Vorhabens entsprechend der Leitlinien vor, die der Rat am 20.07.2004 für die Unterbringung von Flüchtlingen beschlossen hat (abgeschlossene Wohneinheiten mit Sanitär- und Kochbereich, separate Hauseingänge, keine langen Flure, begrenzte Belegung).

Zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses wurde davon ausgegangen, dass die Erstellung des Gebäudes in Systembauweise die kostengünstigere und schnellere Variante ist, das Bauvorhaben umzusetzen. Im Rahmen der Vor- und Entwurfsplanung hat sich herausgestellt, dass eine Bebauung in konventioneller Bauweise baurechtlich zulässig ist und hinsichtlich des Umsetzungszeitraumes keine Abstriche in Kauf genommen werden müssen. Die Erstellung des Gebäudes in Systembauweise wäre nur dann wirtschaftlicher und zeitlich schneller, wenn gleichzeitig mehrere gleiche oder vergleichbare Baukörper mit gleicher Grundrissgestaltung errichtet würden. Voraussetzung hierfür sind aber Baugrundstücke mit gleicher Bebauungsmöglichkeit. Trotz ähnlicher Gesamtfläche unterscheiden sich die beiden

aktuell beplanten Grundstücke Kuckucksweg 10 und Potsdamer Str. 1a hinsichtlich ihres Zuschnitts, da die Baufenster stark voneinander abweichen. Eine einheitliche Bebauung ist nicht möglich, so dass die Vorteile einer Errichtung in Systembauweise und die daraus resultierende Kostenersparnis nicht zum Tragen kommen. Durch die konventionelle Bauweise besteht der größtmögliche Spielraum zur Eingliederung ins soziale Umfeld.

Nach der nun vorliegenden Planung kann dort ein zweigeschossiger Baukörper (Kellergeschoss, Erdgeschoss, I Obergeschoss) mit Flachdach und 912 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 13 Wohnungen mit zeitgemäßen Wohnungszuschnitten errichtet werden.

Um das Grundstück nutzbar zu machen, sind Herrichtungs- und Abräumungsarbeiten erforderlich. Die dafür entstehenden Kosten von 19.498 € sind nicht Bestandteil des Bauvorhabens.

Das Gebäude erhält eine zentrale Heizungsanlage, sowie eine zentrale Warmwasserversorgung und entspricht den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Die Berücksichtigung der Anforderungen zu den Energieleitlinien der Stadt Köln würde zu Mehrkosten in Höhe von 208.500 € führen.

Nach Durchführung der ersten Ausschreibung ist der Baubeginn im April 2014 vorgesehen. Ausgehend von einer Bauzeit von ca. 15 Monaten, ist mit der Fertigstellung im August 2015 zu rechnen.

Die Erstausrüstung erfolgt in 2015 mit Bezugsfertigkeit.

Die Erstausrüstung umfasst Schränke, Tische, Stühle, Betten inkl. Matratzen und Bettzeug für 70 Personen, 13 Küchen (Herd und Kühlschrank) und 13 Waschmaschinen sowie 4 Gemeinschaftstrockner zu Kosten in Höhe von 24.413 €. Die Einrichtung eines Büros ist nicht vorgesehen.

Der Lageplan, die Fassadenansichten, die Wohnflächenaufteilungen und die Wohnungsgrundrisse sind als Anlage 1 beigefügt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die ermittelten Kosten wurden vom Rechnungsprüfungsamt geprüft (Anlage 3). Dabei stellt das Rechnungsprüfungsamt eine Reihe von Möglichkeiten zur Kostenersparnis fest und geht davon aus, dass das Bauvorhaben zu investiven Herstellungskosten in Höhe von 2.367.227 € umzusetzen ist.

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

- 1.979.665 € Baukosten brutto ohne Honorarkosten lt. RPA (vgl. Anlage 3)
- + 438.000 € Honorarkosten brutto (vgl. Anlage 3.2)
- ./. 19.498 € Kosten für Herrichtung brutto (KG 210, vgl. Anlagen 2, 4)
- ./. 30.940 € Kosten für Küchen brutto (vgl. Anlage 3.1)

Aus Sicht des Amtes für Wohnungswesen sowie der Gebäudewirtschaft sind diese Einsparungen grundsätzlich umsetzbar und die Ausschreibungen werden entsprechend erfolgen. Den in Bürgeranhörungen festgestellten Bedürfnissen der Anwohner wird entsprochen. Ob alle der vom RPA zugrunde gelegten Preise am Markt zu erzielen sind, wird sich im Ausschreibungsverfahren herausstellen.

Die Stellungnahme der Fachdienststelle ist als Anlage 3.1 beigefügt. In dieser Anlage ergeben sich auch die sachlichen Hinweise auf die in diesem Zusammenhang noch beigefügten Anlagen 3.2 bis 3.6.

Im Haushaltsplan 2013/2014 stehen für die Maßnahme 1.350.000 € in 2013 (inkl. Ermächti-

gungsübertragung aus 2012 in Höhe von 350.000 €) und in Höhe von 821.000 € in 2014, zusammen somit 2.171.000 € zur Verfügung.

Der Beschlussvorschlag beinhaltet einen Mehrbedarf in Höhe von 196.227 €, der im Haushaltsplan 2015 veranschlagt wird.

Ebenso ist der Bedarf für die Inventarerstbeschaffung in Höhe von 24.413 € bei der Haushaltsplanung 2015 ff. zu berücksichtigen.

## **Bau- und Folgekosten**

Den vom Rechnungsprüfungsamt vorgeschlagenen Möglichkeiten zur Kostenersparnis wird entsprochen (vgl. Anlage 3.1).

Als Anlage 4 ist eine Berechnung der objektbezogenen Kosten nach Fertigstellung, als Anlage 5 eine Aufstellung der gesamten Folgekosten nach Bezugsfertigkeit beigefügt. Als Anlage 6 ist ein Kostenvergleich mit einer Unterbringung in Hotels beigefügt.

Die vergleichsweise hohen Kosten der Unterbringung resultieren aus den besonderen Gegebenheiten der Nutzung des Gebäudes als Flüchtlingswohnheim. Der Abschreibungszeitraum für konventionellen Wohnungsbau beträgt 40 bis 80 Jahre. Aufgrund ständiger Auslastung und hoher Fluktuation werden hier 40 Jahre angesetzt. Die jährlichen Abschreibungskosten liegen damit deutlich höher.

Zugleich ist die Baufläche maximal 2-geschossig mit Teilunterkellerung nutzbar. Es entsteht somit ein ungünstiges Verhältnis zwischen dem umbauten Volumen und der Wohnfläche. Während bei anderen Bauvorhaben die kostenintensiven Bestandteile Keller und Erdgeschoss durch die aufgesetzten Etagen kompensiert werden können, besteht diese Möglichkeit in der Potsdamer Str. nicht. Hinzu kommt die Gestaltung großflächiger Außenanlagen.

Weiterhin sind höhere Personal- und Sachkosten, beispielsweise der Sicherheitsdienst, zu beachten, die bei Wohnbauten des allgemeinen Wohnungsbaus nicht anfallen, sich aber kostentreibend auswirken.

Im Vergleich zum öffentlich geförderten Wohnungsbau sind überdies höhere Kreditkosten zu berücksichtigen. Da keine zinsgünstigen Darlehen der NRW.Bank abgerufen werden können, fließen entsprechend höhere Zinskosten in den Unterbringungspreis ein.

Die Umsetzung des Bauvorhabens wurde der städtischen Gebäudewirtschaft übertragen, die zusätzlich Kosten für die Projektsteuerung in Rechnung stellt.

In Folge der vergleichsweise kurzen Nutzungsdauer ist nicht von aufwändiger Instandhaltung grundlegender, konstruktiver Bestandteile des Baus auszugehen. Die veranschlagten Instandhaltungskosten in Höhe von 12 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich sind erfahrungsgemäß auskömmlich und entsprechen den Bauunterhaltungskosten vergleichbarer Wohnheime mit abgeschlossenen Wohneinheiten.

Bei der Ermittlung der Erträge wurde die aktuelle Fortschreibung der Gebührensatzung berücksichtigt.

Da es sich bei der Flüchtlingsunterbringung um eine hoheitliche Maßnahme der Daseinsvorsorge handelt, wird von einer Berücksichtigung kalkulatorischer Zinsen des einzusetzenden Grundstücks in den Anlagen 4 bis 6 abgesehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Errichtung der Wohneinheiten auf dem städtischen Grundstück aktuell die wirtschaftlichste Möglichkeit ist, Flüchtlinge unterzubringen.

**Zur Dringlichkeit:**

Aufgrund umfangreicher verwaltungsinterner Abstimmungsprozesse, die der Komplexität der Vorlage geschuldet sind, kann die vorgesehene Sitzung der Bezirksvertretung 3 (Lindenthal) nicht fristgerecht erreicht werden. Die Vorlage ist jedoch, in Anbetracht des Bedarfs an Unterbringungsplätzen, dringlich. Eine Beschlussfassung des Rates erst am 11.02.2014 würde den Beginn der Baumaßnahme um zwei Monate verzögern. Baubeginn und /-fertigstellung würden sich entsprechend verschieben.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Lageplan, Fassadenansichten, Wohnflächenaufteilungen, Wohnungsgrundrisse
- Anlage 2: Kostenberechnung nach DIN 276
- Anlage 3: Prüfvermerk des städt. Rechnungsprüfungsamtes
- Anlage 3.1 Stellungnahme zum Prüfvermerk
- Anlage 3.2 Anpassung der Honorare
- Anlage 3.3 Planungsbeschluss 3401/2012
- Anlage 3.4 Kosten der LPH 1 bis 4 lt. 26
- Anlage 3.5 Schallschutzgutachten  
(33 Seiten; nicht umgedruckt, aber im Ratsinformationssystem einsehbar)
- Anlage 3.6 Baugrundgutachten  
(38 Seiten; nicht umgedruckt, aber im Ratsinformationssystem einsehbar)
- Anlage 4 Gegenüberstellung Kosten u. Erlöse
- Anlage 5 Folgekosten nach Bezugsfertigkeit
- Anlage 6 Kostenvergleich