

Kostenvergleichsrechnung

Objekt: Friedrich-Naumann-Str. 2, 51149 Köln-Eil

	Herrichtung Verwaltungsgebäude (250 Plätze)	Weiternutzung des ehem. Baumarktes (270 Plätze)	Unterbringung Hotel (1 Platz)	Systembau X (150 Plätze)	Bemerkungen
Baukosten	2.891.402,79 €			5.630.000,00 €	
Ausstattungskosten (Erstaussattung, GBA*)	164.602,78 €			98.761,67 €	* Geräte, (sonstige) betriebliche Ausstattung
Öffentlichkeits- und Pressearbeit (einmalig)	3.500,00 €		43,75 €	3.500,00 €	mit durchschnittl. 80 Personen im Hotel kalkuliert.
Gesamtfläche in m²	3825	5435,5		2250	ohne Lagerräume, Hausmeisterräume, sonstige Räume, die nicht durch die Flüchtlinge genutzt werden können.
Kosten d. Baumaßnahme pro m²	799,87 €			2.547,67	
Einmalig anfallende Kosten pro Maßnahme	3.059.505,57 €	0,00 €	43,75 €	5.732.261,67 €	Die schon in der Vergangenheit angefallenen, einmaligen Kosten für den Umbau des Baumarktes (Herrichtung/ Ausstattung / Öffentlichkeits- und Pressearbeit in Höhe von: 1.266.581,61 Euro) werden hier nicht aufgeführt, da bei einem Ersatzvergleich diese einmaligen Kosten sowohl bei den Alternativen als auch bei dem zu ersetzenden Objekt als kalk. AfA in gleicher Höhe berücksichtigt werden müssten.
jährliche Ausgaben investiv (Ersatzbeschaffung GWG)	40.983,06 €	44.261,70 €		24.589,83 €	
jährliche Aufwendungen TP 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum					
kalk. Abschreibung 10 % (vorgesehene ND 10 Jahre)	305.950,56 €	0,00 €	4,38 €	573.226,17 €	Zur Ermittlung der durchschnittlichen jährlichen Kosten werden die einmalig anfallenden Baukosten auf die gesamte geplante Nutzungsdauer des Flüchtlings-Objektes verteilt (periodisiert).
kalk. Abschreibung 20 % (vorgesehene ND 5 Jahre)	611.901,11 €	0,00 €	8,75 €	1.146.452,33 €	Zur Ermittlung der durchschnittlichen jährlichen Kosten werden die einmalig anfallenden Baukosten auf die gesamte geplante Nutzungsdauer des Flüchtlings-Objektes verteilt (periodisiert).
lfd. Bauunterhaltung (immer 47 €/ m²)	179.775,00 €	284.486,30 €		105.750,00 €	
lfd. Bewirtschaftungskosten	248.533,34 €	250.188,58 €		143.664,00 €	(Reinigung/Winterdienst, Abfallgeb., GBA, Energie, Wasser/Abwasser, sonst. Dienstl., Miete Sanitärcontainer & Schutznetz), GBA fällt immer gleich hoch aus, egal, ob nur ein Gebäude oder beide genutzt werden.
Sicherheitsdienst/Bewachung	398.883,33 €	480.000,00 €		239.330,00 €	Bewachungskosten für Baumarkt erscheinen überproportional hoch, sind aber der Unterbringungsform und dem höheren Konfliktpotential geschuldet.
Betreuungskosten	217.890,00 €	963.263,79 €	900,00 €	145.134,00 €	Trägerkosten & Honorare für Sozialarbeit mit Personalschlüssel 1:80. Trägerkosten für Baumarkthalle beinhalten Personalaufwand für Wäscherei (s.u.), Sozialarbeit (gleicher Personalschlüssel, aufgrund der Betreuung auch an Wochenenden und damit verbundener tariflicher Zuschläge jedoch etwas höhere Kosten), Küchenbetrieb, Heimleitung und Reinigung. Außerdem stellt das DRK Sachaufwendungen für Wäscherei, Küche und Reinigung in Rechnung. Vom DRK beschaffte Lebensmittel zur Verpflegung werden separat direkt dem Amt für Soziales und Senioren in Rechnung gestellt (dortige Zahlung zu Lasten der Mittel für AsylBIG-Leistungen).
- Sozialarbeit	217.890,00 €	855.663,79 €	900,00 €	145.134,00 €	Baumarkt s. oben.
- Betrieb der Wäscherei durch Personal des Trägers		107.600,00 €			
Gesamt TP 1004 AfA 10 %	1.392.015,29 €	2.022.200,37 €	904,38 €	1.231.694,00 €	
Gesamt TP 1004 AfA 20 %	1.697.965,84 €	2.022.200,37 €	908,75 €	1.804.920,17 €	
(Korrespondierende) Aufwendungen im TP 0503 - Sonstige Soziale Pflichtleistungen (AsylBLG)			35 €/ Tag / Person		Hotelkosten ohne Verpflegung, da sich die Flüchtlinge in Hotels meist selbst versorgen und entsprechend hohe Taschengeldleistungen erhalten. Die Zahlungen erfolgen direkt durch das Amt für Soziales und Senioren.
Übernahme Hotelkosten			12.775,00 €		
Gesamte jährl. Aufwendungen f. die Stadt Köln AfA 10 %	1.392.015,29 €	2.022.200,37 €	13.679,38 €	1.231.694,00 €	
Gesamte jährl. Aufwendungen f. die Stadt Köln AfA 20 %	1.697.965,84 €	2.022.200,37 €	13.683,75 €	1.804.920,17 €	

Kostenvergleichsrechnung

Objekt: Friedrich-Naumann-Str. 2, 51149 Köln-Eil

	Herrichtung Verwaltungsgebäude (250 Plätze)	Weiternutzung des ehem. Baumarktes (270 Plätze)	Unterbringung Hotel (1 Platz)	Systembau X (150 Plätze)	Bemerkungen
Angaben zur Herstellung der Vergleichbarkeit (Kostenvergleichsrechnung)					
bei 5jähriger Nutzungsdauer					
Kosten pro Platz / Jahr	6.791,86 €	7.489,63 €	13.683,75 €	12.032,80 €	durchschnittl. jährliche fixe Kosten plus variable Kosten
bei 10jähriger Nutzungsdauer					
Kosten pro Platz / Jahr	5.568,06 €	7.489,63 €	13.679,38 €	8.211,29 €	durchschnittl. jährliche fixe Kosten plus variable Kosten
umgesetzter Standard	abgetrennte Räume; selber Kochen & Waschen	Großraum, Catering und Wäschedienst	einzelne Hotelzimmer, nach Auskunft durch 562/10 F. Haake Selbstversorgung	abgetrennte Räume, selber Kochen und Waschen	
m² pro Platz zum Vergleich	15,3	20,13148148		15	
Wert d. Gebäudes (Kaufwert Aufbauten plus Baukosten)	4.660.634,13 €	1.769.231,34		5.630.000,00 €	gem. Auskunft 231/2 "Grundstückswertermittlung". Der Wert des Gebäudes ist für die Abschreibung nicht getrennt zu beachten, denn die AfA fällt auch an, wenn ein Gebäude leer steht.
Nutzungsdauer (tatsächlich nach NKF-Bestimmungen)	20 Jahre	20 Jahre		20 Jahre	gem. Auskunft Liegenschaftsverwaltung (Restnutzungsdauer Baumarkt) bzw. KLR-Abteilung Wohnungsamt (mögliche ND Systembau)
Restbuchwert nach 5 Jahren Nutzung als Flü-Unterkunft gem. NKF-AfA-Berechnung	3.495.475,60 €	1.326.923,51 €		4.222.500,00 €	
Restbuchwert nach 10 Jahren Nutzung als Flü-Unterkunft gem. NKF-AfA-Berechnung	2.330.317,07 €	884.615,67 €		2.815.000,00 €	

jeweiliger "Bestwert"