

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Errichtung von Containerbauten auf dem Grundstück Eygelshovener Str. 33, 50999 Köln; hier: Mitteilung über Kostenerhöhungen gem. § 24 Abs. 2 GemHVO i. V. m. § 8 Ziffer 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	01.09.2016
Bauausschuss	05.09.2016
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	12.09.2016
Finanzausschuss	19.09.2016
Rat	22.09.2016

Beschluss:

Der Rat nimmt die entstandenen Kostenerhöhungen in Höhe von ca. 969.000 € zur Kenntnis und beschließt die Fortsetzung der Maßnahme.

Für den Mehrbedarf an investiven Auszahlungsermächtigungen stehen im vom Rat am 30.06.2016 verabschiedeten Haushaltsplan 2016/2017 für das Haushaltsjahr 2016, Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 8 - Auszahlung für Baumaßnahmen, bei Finanzstelle 5620-1004-0-5999 - Flüchtlings-WH, Finanzmittel in Höhe von 969.000 € zur Verfügung. Die Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-2-5170 - Containeranlage Eygelshovener Str., bereitgestellt.

Für den konsumtiven Mehrbedarf durch Erhöhung der Abschreibung in Höhe von 23.071 € im Haushaltsjahr 2016 bzw. 69.214 € ab Haushaltsjahr 2017 sind in dem vom Rat am 30.06.2016 verabschiedeten Haushaltsplan 2016/2017, Teilergebnisplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, bei Teilplanzeile 14 - Bilanzielle Abschreibungen, Mittel in entsprechender Höhe eingeplant.

Die Vorgaben des § 82 GO NRW wurden berücksichtigt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		<u>969.000</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc.		_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	2016:	<u>23.071</u> €
	ab 2017:	<u>69.214</u> €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge		_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten		_____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc.		_____ €

Beginn, Dauer

Begründung

Mit Baubeschluss Nr. 2968/2015 wurde die Errichtung der Containeranlage „Eygelshovener Str. 33, 50999 Köln“ zur Nutzung als Flüchtlingsunterkunft beschlossen. Hierfür wurden investive Finanzmittel in Höhe von 4.925.591 € veranschlagt.

Die geplanten Gesamtbaukosten für den Standort (bisher 4.925.591 €) belaufen sich unter Berücksichtigung der nun anfallenden Mehrkosten in Höhe von ca. 969.000 € auf insgesamt 5.894.591 €.

Zur schnellen Errichtung abgeschlossener Wohneinheiten zur Flüchtlingsunterbringung wurden erstmals gebrauchte Wohncontainer erworben, da auf Grund der bundesweiten großen Nachfrage zum damaligen Zeitpunkt keine neuen Containeranlagen, weder schnell noch in ausreichendem Umfang, verfügbar waren. Bei der Aufstellung der Container stellte sich heraus, dass diese in einem schlechteren Zustand waren, als im zwischengelagerten Zustand erkennbar. Dadurch wurden zusätzliche Arbeiten erforderlich, die zuvor nicht absehbar waren. Da es sich um gebrauchte Container handelt, wurde zuvor ein Risikoaufschlag von 10 % in der Ratsvorlage eingeplant, jetzt stellte sich aber heraus, dass dieser nicht auskömmlich ist. Der genaue Umfang kann erst jetzt abschließend kalkuliert werden.

Flüchtlingsentwicklung und Prognose

Die Stadt Köln steht seit Monaten unter hohem Handlungsdruck, Köln zugewiesene Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen. Die Zahl unterzubringender Menschen wird weiter wachsen. Eine konkrete Prognose des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) für 2016 liegt hierzu noch nicht vor.

Zuletzt wurden rund 600 Flüchtlinge monatlich zusätzlich in Köln untergebracht. Seit Juli 2014 ist die Zahl der neuen Flüchtlinge in Köln von 3.890 auf nunmehr 13.842 (Stand 31.07.2016) gestiegen.

Um neu zugewiesenen Flüchtlingen – Köln muss weiterhin 5,5 % der NRW zugewiesenen Flüchtlinge

aufnehmen – Unterkunft bieten zu können bzw. die in Notunterkünften, wie Turnhallen, untergebrachten Flüchtlinge in reguläre Unterkünfte / Wohnheime zu verlegen, ist es dringend erforderlich, vorhandene und zusätzliche Ressourcen möglichst schnell zur Unterbringung von Flüchtlingen herzurichten.

Bauvorhaben

Die vorliegende Unterkunft dient der Unterbringung von Flüchtlingen. Gemäß den Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen sollen sie "dem Charakter von abgeschlossenen Wohnungen entsprechen" und wurden dementsprechend geplant und hergerichtet.

Die Unterkunft in der Eygelshovener Str. umfasst ca. 370 Unterbringungsplätze in abgeschlossenen Einheiten sowie eine Verwaltungseinheit mit Büros. An der Flüchtlingsunterkunft werden Aufenthaltsflächen im Außenbereich für die Bewohner geschaffen.

Die Container wurden gebraucht gekauft. Sie waren zuvor als Studentenwohnheim genutzt und waren zu Verkaufszwecken beim Verkäufer zwischengelagert. Durch die Art der Zwischenlagerung (aufeinandergestapelt ohne Zugangsmöglichkeiten) konnte nur eine stichprobenartige in Augenscheinnahme erfolgen, so dass zahlreiche Schäden bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden konnten. Der Verkäufer übernimmt keine Gewährleistung; es gilt § 4 des Kaufvertrages: „Der Verkäufer verkauft den Vertragsgegenstand unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung und wie vom Käufer am 18.09.2015 vor Ort in den Niederlanden besichtigt. Lediglich das Laminat wird vom Verkäufer noch entfernt und die Anlage außen und innen gesäubert.“

Dem damit verbundenen Risiko stand aber ein Kaufpreis gegenüber, der mit Blick auf die Marktlage sehr günstig war.

Die Mehrkosten begründen sich im Einzelnen wie folgt:

- Die für eine Containerbauweise sehr großen Fensterscheiben waren auf Grund von Materialspannungen durch den mehrfachen Auf- und Abbau und die Temperaturschwankungen gerissen. Die Mehrkosten für entsprechende Reparaturleistungen belaufen sich auf ca. 50.000 €.
- Durch das in den Wasserleitungen vorhandene Restwasser, sind diese durch den Frost geplatzt oder spröde und undicht geworden. Die Suche nach den Undichtigkeiten und das entsprechende Beheben ergab eine zusätzliche Arbeitsdauer von ca. fünf Wochen. Die Mehrkosten belaufen sich auf etwa 130.000 €.
- Die Abdichtung der Container von außen war aufgrund der niedrigen Temperaturen nicht möglich, dadurch entstanden Feuchtigkeitsschäden. Die Kosten werden auf ca. 140.000 € beziffert.
- Auch nach mehrmaliger Mängelbeseitigung der ausführenden Firma wurden die Container nicht dicht, so dass eine Ersatzmaßnahme vorgenommen werden musste. Die Abdichtungsbahnen wurden auf porösem Untergrund aufgebracht und hielten somit nicht. Darüber hinaus gab es zahlreiche kleinere und größere Risse und Beschädigungen auf den Dachflächen. Als Ersatzmaßnahme musste daher eine komplette Folienabdichtung der gesamten Dachflächen ausgeschrieben werden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 131.000 €. Die Kosten für die Ersatzmaßnahme sollen von der Firma erstattet werden; zunächst muss die Stadt Köln aber in Vorleistung gehen.
- Türen und Fenster waren verzogen und mussten komplett überprüft und neu eingestellt werden. Als Kosten hierfür werden etwa 40.000 € veranschlagt.
- Die bestehenden elektrischen Anlagen mussten auf den deutschen Standard nachgerüstet werden, zusätzlich führten Wassereinträge zu Kurzschlüssen. Für die Überprüfung und Instandsetzung entstehen Kosten von ca. 100.000 €.
- Der Elektroanschluss wurde neben oben genannten Faktoren dadurch verzögert, dass bei der Angebotsbeziehung kein Elektriker ein Angebot abgegeben hat. Die Ausschreibung musste aufgehoben und neu durchgeführt werden. Durch die Zeitverzögerung mussten, um den weiteren Baubetrieb nicht zu verzögern, provisorische Stromaggregate gemietet und betrieben werden. Hierdurch entstanden Kosten von 150.000 €.
- Durch den Ersatz von defekten Elektroheizkörpern entstehen Kosten von ca. 40.000 €.

- Es musste eine zusätzliche Absturzsicherung eingebaut werden, da die Zwischenräume von Geländern und Wänden größer als 12 cm sind und damit nicht den geltenden deutschen Vorschriften entsprechen. Hierdurch entstehen Kosten von ca. 20.000 €.
- Der Austausch, die Reparatur oder die Reinigung der Lüftungsanlagen in den Badezimmern verursacht Kosten von 40.000 €.
- Durch die zusätzlichen Arbeiten haben sich die Ausführungszeit und somit auch die Personal- und Unterbringungskosten für die niederländischen Monteure erhöht. Diese Kosten belaufen sich auf 60.000 €.
- Durch die Verzögerungen entstehen Zusatzkosten für längere Mieten für den Kran in Höhe von 50.000 €.
- Durch die Unterbringung von Familien mit Kleinkindern entstand ein zusätzlicher Bedarf an Kinderwagen-Unterstellmöglichkeiten. Diese konnten aufgrund der Wohnungsgrößen nur durch zusätzliche „Kinderwagengaragen“ außerhalb der Gebäude realisiert werden. Dazu werden Angebote angefragt. Die zusätzlichen Kosten werden auf ca. 18.000 € geschätzt.

Dadurch kam es zu Mehrkosten in Höhe von insgesamt rd. 969.000 €. Trotz der Kostenerhöhung stellen die Gesamtbaukosten in der Summe eine wirtschaftliche Unterbringungsmaßnahme dar.

Finanzierung

Im vom Rat am 30.06.2016 verabschiedeten Haushaltsplan 2016/2017 ist im Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum für das Haushaltsjahr 2016 bei Teilfinanzplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 - Flüchtlings-WH, ein Budget von 70.000.000 € zur Errichtung diverser neuer Unterbringungskapazitäten im Flüchtlingsbereich veranschlagt. Für die Finanzierung der entstandenen Mehrkosten bei der Flüchtlingsunterkunft Eyselshovener Str. können von dort investive Finanzmittel in entsprechender Höhe herangezogen werden. Die Mittel in Höhe von 969.000 € werden im Rahmen einer Sollumbuchung zu Finanzstelle 5620-1004-2-5170 - Containeranlage Eyselshovener Str., umgeschichtet.

Für den konsumtiven Mehrbedarf durch Erhöhung der Abschreibung in Höhe von 23.071 € im Haushaltsjahr 2016 bzw. 69.214 € ab Haushaltsjahr 2017 sind in dem vom Rat am 30.06.2016 verabschiedeten Haushaltsplan 2016/2017, Teilergebnisplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, bei Teilplanzeile 14 - Bilanzielle Abschreibungen, Mittel in entsprechender Höhe eingeplant.

Die Stadt Köln ist zur Aufnahme von Flüchtlingen gesetzlich verpflichtet, die Schaffung neuer Unterbringungsressourcen ist unaufschiebbar zur Erfüllung dieser Aufgabe erforderlich. Die Vorgaben des § 82 Abs. 1 GO NRW werden somit erfüllt.