

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Integrationsrat	04.09.2018
Ausschuss Soziales und Senioren	06.09.2018
Runder Tisch für Flüchtlingsfragen	14.09.2018
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	20.09.2018

Stellungnahme zur WDR-Berichterstattung „Unterbringung in Beherbergungsbetrieben“ sowie „Bauvorhaben Im Grund / Pastor-Wolff-Str.“

Im Rahmen der Diskussion in der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Senioren am 14.06.2018 zur Thematik „Hotelunterbringung / Kostenvergleich NRW-Städte“ hat die Verwaltung zugesagt, kurzfristig eine Stellungnahme zur o. a. Berichterstattung des WDR zu fertigen und dem Ausschuss mitzuteilen.

Unterbringung in Beherbergungsbetrieben

In einer Pressemitteilung des WDR vom 13.06.2018 „Teure Unterbringung von Geflüchteten in Hotels / Köln schneidet NRW-weit am schlechtesten ab“ heißt es:

„Die teure Unterbringung von Geflüchteten in Hotels hat der Stadt Köln viel Kritik eingebracht. Der WDR wollte daraufhin von den 30 größten Städten und Gemeinden wissen: Wo werden Geflüchtete ebenfalls so untergebracht? Und zu welchen Bedingungen? Das Ergebnis: Neben Köln sind darunter fünf weitere Städte und Gemeinden, die auf Hotels zurückgreifen. Allerdings zu extrem unterschiedlichen Kosten.

Demnach haben die Städte **Dortmund**, **Hamm**, **Moers** und **Bergisch-Gladbach** jeweils ein Hotel, und die Stadt **Mönchengladbach** zwei Hotels angemietet. Große Ausnahme ist die Stadt Köln. Hier sind derzeit noch mehr als 2.200 Geflüchtete in insgesamt 40 ehemaligen Hotels untergebracht.

Auch bei den Preisen fällt Köln deutlich aus dem Rahmen. Dortmund zahlt gut acht Euro pro Nacht und Person. Macht rund 240 Euro Monatsmiete pro Person. Wichtig dabei: Die Hotelzimmer sind in fast allen Fällen mit mehreren Personen belegt. So kostet ein Zimmer, in dem zwei Personen untergebracht sind, in Dortmund schon 480 Euro im Monat. Werden vier Personen in dem Zimmer untergebracht, schnellt die Monatsmiete für dieses eine Zimmer auf 960 Euro hoch.

Die Stadt Köln zahlt den Hotelbesitzern sogar im Schnitt 31 Euro pro Person und Nacht, gut 900 Euro im Monat. Bei einer Belegung mit mehreren Personen - was auch hier die Regel ist - kommen so schnell 4.500 Euro Monatsmiete zusammen - für ein einzelnes Hotelzimmer mit Bad.

Für die Betreiber ein lukratives Geschäft. Vor allem, weil sich einige Kommunen auf lange Vertragslaufzeiten eingelassen haben und eine Mindestbelegung zahlen, egal wie viele Menschen tatsächlich gerade untergebracht sind.

Die Stadt Köln verteidigt die Hotel-Anmietungen. Die Stadt befinde sich nach wie vor in einem „Not-Zustand“, erklärt Sozialdezernent Harald Rau dem WDR. Die Alternative wäre, die Flüchtlinge zurück in die Turnhallen zu schicken, was man nicht wolle.

In **Düsseldorf** sieht es anders aus. Durch kurze Vertragslaufzeiten mit den Hotelbetreibern und den Kauf von Immobilien und Modulbauten habe man erreicht, dass in der Landeshauptstadt keine Geflüchteten mehr in Hotels untergebracht sind, so Miriam Koch, Leiterin des Amtes für Migration. Nach WDR-Recherchen befinden sich viele der Kölner Flüchtlingshotels in einem schlechten oder extrem schlechten Zustand. Zudem sind die Zimmer oft mit vier oder gar acht Personen belegt. Der Kölner Flüchtlingsrat kritisiert diese Lösung nicht nur wegen der hohen Kosten. Sie sei auch für die Flüchtlinge mit vielen Nachteilen verbunden.“

Der Bericht in der Aktuellen Stunde am 13.06.2018 ist nahezu inhaltsgleich.

<https://www1.wdr.de/mediathek/video/sendungen/aktuelle-stunde/video-unterbringung-von-fluechtlingen-in-hotels-in-nrw-102.html>

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadtverwaltung hat mit den sechs genannten Kommunen (Dortmund, Hamm, Moers, Bergisch-Gladbach, Mönchengladbach und Düsseldorf) Kontakt aufgenommen. Im Ergebnis, nutzt keine dieser Kommunen einen Beherbergungsbetrieb als Unterbringungsressource für Geflüchtete analog zur Stadt Köln.

Bei allen Objekten handelt es sich um Gebäude, die ehemals Hotels waren. Sie wurden von den Kommunen in Gänze angemietet und werden aktuell als reguläre Wohnheime genutzt. Die dort untergebrachten Bewohner sind zur Entrichtung einer Nutzungsgebühr an die Kommune verpflichtet.

Auch die Stadt Köln hat versucht, diesen Weg zu gehen. So konnten bisher zwei Objekte angemietet und drei gekauft werden. Sie werden wie in den Vergleichskommunen als Wohnheime bzw. Mehrfamilienhaus zur Unterbringung Geflüchteter genutzt. Die untergebrachten Menschen zahlen ebenfalls eine Nutzungsgebühr. Bisher waren in Köln keine weiteren Betreiber von Beherbergungsbetrieben zur Vermietung / zum Verkauf ihrer Objekte bereit.

Besonderheit bei der Stadt Dortmund

Das vom WDR genannte Objekt ist aktuell kein Beherbergungsbetrieb mehr, sondern wird als Übergangwohnheim zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt (öffentlich- rechtliche Gebühr von rd. 8,- € pro Person/Tag). Dortmund verfügt über ausreichend Wohnheime und hat Wohnungsleerstände, die zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt werden können.

Besonderheit bei der Stadt Düsseldorf

Düsseldorf hat im Zeitraum 2014 bis 2016 aufgrund fehlender Ressourcen auf Beherbergungsbetriebe zurückgegriffen. Zu den Preisen wurde keine Auskunft gegeben.

Darüber hinaus wurde die Situation bei der Stadt Bonn erfragt. Hier wurde ebenfalls aufgrund fehlender Ressourcen auf Beherbergungsbetriebe zurückgegriffen. In Bonn bewegten sich die Übernachtungspreise zwischen 30,00 EUR und 35,00 EUR pro Person/Nacht.

Fazit:

- Sowohl nutzungsrechtlich als auch aus vertraglicher Sicht sind Anmietungen und Belegungsvereinbarungen völlig unterschiedliche Tatbestände. Ein Vergleich ist weder möglich noch seriös.**

Tabelle: Wichtigste Unterscheidungsmerkmale

Gegenstand	Anmietung	Belegungsvereinbarung
Vertragsart:	Mietvertrag	Vereinbarung
Vertragspartner:	Eigentümer	Betreiber
Vertragsgegenstand:	Gebäude	Belegung
genehmigte Nutzung Gebäude:	Wohnraum	gewerbliche Beherbergung
Vertragsleistung Stadt:	Mietzahlung Gebäude	Preis pro Person / Nacht
Pflichten Stadt:	übliche Mieterpflichten wie	Garantie Mindestbelegung

	Instandhaltung, lfd. Schönheitsreparaturen etc.	
Pflichten Verhandlungspartner:	Übliche Vermieterpflichten wie Gebäudesicherungspflichten etc.	Baugenehmigung und umfassender Bedingungskatalog*
Interne Verwaltungskosten:	Personalkosten: Objektservice, Vertrags- und Abrechnungsangelegenheiten, Gebührensatzung und – abrechnung (Härtefallregelung) Sachkosten: Schadensregulierung	Personalkosten: Betreiberabrechnung
Unterbringungsart:	Wohnheim, Wohnung	Zimmer

* Bedingungskatalog:

- Standard Möblierung des Zimmers, d.h. für jeden Gast: Bett, Tisch, Stuhl, Schrank
- Schaffung und Bereitstellung von Kochgelegenheit für die zugewiesenen Gäste
- kostenfreie Bereitstellung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern
- kostenfreie Bereitstellung von Kühlschränke in den Hotelzimmern
- regelmäßige Reinigung von Bad/WC durch das Personal des Beherbergungsbetriebes mindestens 1 x wöchentlich
- Bereitstellung von Bettwäsche und mindestens wöchentlich frische Ausgabe
- Reinigung der Bettwäsche
- die ständige Erreichbarkeit eines Ansprechpartners im Hotel (Telefon, Fax, E-Mail)
- Hilfestellung für die im Hotel untergebrachten Personen bei einfachen Fragen

Darüber hinaus ist der Betreiber gehalten, Geschirr, Besteck, Töpfe und Handtücher kostenfrei zur Verfügung zu stellen, bis den Gästen die Gelegenheit zur eigenen Beschaffung aus den Mitteln der Einrichtungshilfe (Sozialleistungsträger) möglich ist.

Eine Fremdbelegung ist nicht gestattet. Der Betreiber verpflichtet sich, seinen Beherbergungsbetrieb in Gänze dem Amt für Wohnungswesen zur Verfügung zu stellen.

2. Die Rahmenbedingungen und Handlungsspielräume durch die Verfügbarkeit an Grundstücken und Unterbringungsressourcen je Kommune sind extrem unterschiedlich.

Die Stadt Köln verfügt im Verhältnis zu ihrer Größe nur über sehr wenige eigene Grundstücke, die für die Errichtung von Unterbringungseinrichtungen geeignet sind. Die angespannte Situation hinsichtlich preisgünstigen Wohnraums kommt hinzu. In der Folge verfügte die Stadt Köln zu Beginn der hohen Zuweisungszahlen Geflüchteter (teilw. bis zu 400 Personen wöchentlich) nicht über ausreichende Unterbringungsressourcen, insbesondere mangelte und mangelt es an Unterkünften für Menschen mit besonderem Schutzbedarf sowie speziellen gesundheitlichen Belastungen.

Bauvorhaben Im Grund / Pastor-Wolff-Str.

Am 13.06.2018 sendete der WDR in der Lokalzeit Köln einen Bericht über das Bauvorhaben Im Grund / Pastor-Wolff-Str. zur Unterbringung Geflüchteter. Der Beitrag ist nicht mehr abrufbar.

<https://www1.wdr.de/mediathek/video/sendungen/lokalzeit-koeln/video-lokalzeit-aus-koeln-1716.html>

Kernaussagen des Berichtes:

- Die Errichtungskosten für die Unterkunft auf dem Grundstück Im Grund / Pastor-Wolff-Str. in Niehl betragen 4.500 €/m². Die Stadt Dormagen habe eine Flüchtlingsunterkunft in Holzbauweise für deutlich weniger Geld (1.500 €/m²) in kürzerer Zeit errichtet.
- Ein im Bericht genannter Bauunternehmer behauptete, der Stadt Köln ein Angebot gemacht zu haben, wonach er in der Lage wäre, dasselbe für 1,5 Mio. Euro bauen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die derzeit für die Errichtung der Unterkunft prognostizierten und kommunizierten Kosten in Höhe von ca. 5 Mio. Euro beziehen sich auf die gesamten Herstellungskosten. Diese setzen sich zusammen aus:

1. Grundstück
2. Herrichten und Erschließen

3. Bauwerk – Baukonstruktionen (Gründung, Wände / Decken, Dach usw.)
4. Bauwerk – technische Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro usw.)
5. Außenanlagen
6. Ausstattung
7. Baunebenkosten (u.a. Architekten- und Ingenieurleistungen)

Branchenüblich für einen Vergleich verschiedener Bauvorhaben ist das Verhältnis der Bauwerks- bzw. Gebäudekosten netto (Ziffer 3. und 4.) und der Brutto-Grundfläche (BGF). Die Brutto-Grundfläche ist die Fläche sämtlicher Gebäudegeschosse (inkl. Dach- und Kellergeschosse). Sie entspricht nicht der Wohnfläche. Ermittelt wird ein zum Vergleich geeigneter Quadratmeterpreis (€/m² BGF).

Die vorläufigen Bauwerks- bzw. Gebäudekosten betragen zum Zeitpunkt der erteilten Baugenehmigung 1.635 €/m² BGF.

Zur Ermittlung wurden kürzlich abgegebene Angebote für Systembauten in Stahlskelettbauweise von zwei anderen Bauvorhaben herangezogen. Erst mit konkreten Angebotsabgaben im Rahmen der Ausschreibungen bzw. der weiteren Bauausführung konkretisieren sich die Bauwerks- bzw. Gebäudekosten.

In Abhängigkeit der Marktlage und der konkreten Angebotsinhalte (z.B. Art / Beschaffenheit der tragenden Bauteile) können die Kosten auch noch geringer ausfallen.

Stadt Dormagen

Die Bauwerks- bzw. Gebäudekosten für die errichtete Unterkunft in Blockhausbauweise werden mit ca. 1.300 €/m² BGF nach Fertigstellung beziffert.

Die Aufträge für die Gebäude wurden allerdings 2015 bereits vergeben und das Objekt in 2016 fertigstellt. Aufgrund von Preissteigerungen wären die Erstellungskosten heute deutlich höher. Aufgrund schlechter Ausführungsqualität, mangelhafter Bauorganisation und Bauleitung mit starken zeitlichen Verzögerungen in der Ausführung wurde nach Fertigstellung von $\frac{3}{4}$ der Bauarbeiten der Bauvertrag gegenüber der ausführenden Firma gekündigt. Die restlichen Arbeiten wurden von der Stadt in Eigenregie an Firmen vergeben.

Ein freihändiges Angebot des im Bericht genannten Bauunternehmers für das Vorhaben Im Grund / Pastor-Wolff-Str. ist nicht bekannt. Ein Angebot in Höhe von lediglich 1,5 Mio. Euro für die absoluten Bauwerks- bzw. Gebäudekosten ergäbe einen Vergleichspreis von 681,81 €/m² BGF. Dieser ist nach Auffassung und Erfahrung der Verwaltung völlig unrealistisch.

Sämtliche auszuführenden Leistungen unterliegen dem Vergaberecht. Eine Ausschreibung für entsprechende Generalunternehmerleistungen zur Bauausführung für das Vorhaben wird kurzfristig veröffentlicht. Es steht jedem Investor frei, auf ausgeschriebene Leistungen ein Angebot abzugeben. Einem seriösen Angebot sieht die Verwaltung gerne entgegen.

Fazit:

Das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Im Grund / Pastor-Wolff-Str. entspricht mit dem kalkulierten Quadratmeterpreis dem derzeit üblichen Marktpreis. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Vergabeverfahrens.

Gez. Dr. Rau