

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Mitteilung über Kostenerhöhungen gem. § 24 Abs. 2 GemHVO i. V. m. § 8 Ziffer 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln hier: Bonner Straße 478-482, 50968 Köln

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	27.04.2017
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	08.05.2017
Bauausschuss	08.05.2017
Finanzausschuss	15.05.2017
Rat	18.05.2017

Beschluss:

Der Rat nimmt die entstandenen Kostenerhöhungen in Höhe von 2.150.000 € zur Kenntnis.

Für den Mehrbedarf an investiven Auszahlungsermächtigungen stehen im Haushaltsplan 2016/2017 für das Haushaltsjahr 2017, Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 8, Auszahlung für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999, Flüchtlings-WH, Finanzmittel in Höhe von 2.150.000 € zur Verfügung. Die Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-2-5149, Sanierung Bonner Str., bereitgestellt.

Für den konsumtiven Mehrbedarf durch Erhöhung der Abschreibung i.H.v. 33.593,75 € sind im Haushaltsplan 2016/2017 für das Haushaltsjahr 2017 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in der Teilplanzeile 14, Bilanzielle Abschreibungen, Mittel in entsprechender Höhe eingeplant.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/>	Nein			
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	<u>2.150.000 €</u>	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>33.593,75 €</u>	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):		ab Haushaltsjahr:	<u>2018</u>	
a)	Personalaufwendungen		_____ €	
b)	Sachaufwendungen etc.		_____ €	
c)	bilanzielle Abschreibungen		<u>67.187,50 €</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. 2295/2015 wurde der Umbau des ehemaligen „Bonotel“ zur Flüchtlingsunterkunft beschlossen. Hierfür wurde eine Summe in Höhe von 645.337 € vorgesehen.

Die geplanten Gesamtbaukosten für den Standort (bisher 645.337 €) belaufen sich unter Berücksichtigung der nun anfallenden Mehrkosten in Höhe von ca. 2.150.000 € auf insgesamt rund 2.800.000 €.

Aktuelle Flüchtlingsentwicklung und Prognose

Die Stadt Köln steht nach wie vor unter hohem Handlungsdruck, Köln zugewiesene Geflüchtete mit Wohnraum zu versorgen. Momentan sind in Köln 12.455 Geflüchtete untergebracht, davon 3.159 in Notaufnahmen, Notunterkünften und Turnhallen (Stand 29.03.2017).

Um neu zugewiesenen Geflüchteten – Köln muss weiterhin 5,5 % der NRW zugewiesenen Geflüchteten aufnehmen – Unterkunft bieten zu können bzw. die in Notunterkünften, wie Turnhallen, unterbrachten Geflüchteten in reguläre Unterkünfte zu verlegen, war und ist es dringend erforderlich, vorhandene und zusätzliche Ressourcen möglichst schnell zur Unterbringung von Geflüchteten herzurichten.

Erläuterung zur Kostenerhöhung

Das ehemalige Hotel wurde in einer Zwangsversteigerung erworben. Zu dem Objekt wurde innerhalb des Verfahrens ein Gutachten über den Verkehrswert des Objektes erstellt (Gutachter wurde gerichtlich bestellt), das von der Verwaltung bei der Risikoabwägung der Kaufentscheidung berücksichtigt wurde. In einem Zwangsversteigerungsverfahren können Objekte nur besichtigt werden, wenn der Eigentümer/Nutzer kooperiert und sein Einverständnis dazu erklärt. Das war bei dem Objekt Bonner Straße nicht der Fall.

Die Behebung der in dem Gutachten festgestellten Baumängel wurde beziffert, floss in die Risikoab-

wägung zur Kaufentscheidung ein und war Grundlage der Kostenkalkulation für Umbau und Herrichtung des Objektes. Hierbei handelte es sich allerdings vornehmlich um äußerlich sichtbare Bauschäden wie Putzrisse / Putzschäden oder Nässeeinwirkungen. Die Beschaffenheit der Haustechnik und Belange des Brandschutzes wurden gutachterlich ausdrücklich nicht verbindlich beurteilt. Da in dem Gutachten auch keine gegenteiligen Feststellungen getroffen waren und das Gebäude zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung noch als Hotelbetrieb der gehobenen Kategorie geführt wurde (4 Sterne), konnte die Verwaltung davon ausgehen, dass das Gebäude allen Anforderungen an einen Hotelbetrieb entsprach. Erst nach Vorliegen aller notwendigen, zwischenzeitlich in Auftrag gegebenen Gutachten im Zusammenhang mit der Einreichung der Bauantragsunterlagen für die Nutzungsänderung und mit Aufnahme der ersten Sanierungsarbeiten vor Ort haben sich weitergehende, zwingend erforderliche Maßnahmen ergeben, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht absehbar waren.

Nach dem Erwerb der Liegenschaft hat die Verwaltung die Planung für die Umnutzung aufgenommen und in diesem Kontext auf Grundlage der Ergebnisse der Vorplanung eine Kostenschätzung nach DIN 276 für die erforderlichen Maßnahmen erstellen lassen. Zwischenzeitlich vorliegende weitergehende Erkenntnisse hinsichtlich des mangelhaften Brandschutzes aus einem neu erstellten Brandschutzkonzept sind bedauerlicherweise nicht in diese Kostenschätzung und damit in die Beschlussvorlage zur Ratssitzung am 15.12.2015 (2295/2015) eingeflossen, sondern erst in eine Kostenberechnung Anfang 2016.

Als Ergebnis des Brandschutzkonzeptes mussten hinsichtlich des baulichen Brandschutzes die nachfolgend aufgeführten Schritte mit Mehrkosten von ca. 275.000 € ergriffen werden:

- Ertüchtigung und Erneuerung von Schaltungen in allen Fluren und Schächten
- Beseitigen von Brandlasten durch Erneuerung von abgehängten Decken und Kabelkanälen mit feuerfesten Materialien in allen Fluren
- Umwandlungen und Abschottungen technischer Anlagen
- Erweiterung der Brandmeldeanlagen unterhalb aller abgehängten Decken

Im Zuge der Sanitärarbeiten stellte sich ferner heraus, dass die geschossübergreifenden Schächte nicht in der erforderlichen Brandschutzqualität ausgeführt worden waren. Hier mussten in allen Bädern Brandschutzschotts hergestellt werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 50.000 €.

Im Rahmen der Detailprüfung der Küche stellte sich heraus, dass Feuchtigkeit sowie Fette offenbar über einen längeren Zeitraum unter den Estrich in die Dämmung gelangt sind. Der Estrich musste komplett abgebrochen und die verschimmelte Dämmung entsorgt und erneuert werden. Zudem musste aus hygienischen Gründen die Kücheneinrichtung neu beschafft werden. Dadurch entstehen nach aktuellem Stand Mehrkosten in Höhe von ca. 225.000 €.

Im März 2016 hat es in dem Objekt einen Wasserrohrbruch gegeben. Bei der Reparatur wurde festgestellt, dass die Trinkwasserleitungen in der Vergangenheit mit einem sogenannten Inliner-Verfahren saniert wurden. Bei dieser Art der Rohrrinnensanierung kommt Expozidharz zum Einsatz, welches die stark gesundheitsgefährdende Chemikalie Bisphenol A beinhaltet. Fachtechnisch wird von dieser Sanierungsmethode abgeraten, da insbesondere bei Warmwasser-Leitungen Schäden in Form von Abtragungen der Rohrrinnenschicht nicht ausgeschlossen werden können. Da die Sanierung augenscheinlich schon vor mehreren Jahren durchgeführt wurde, wurde zunächst durch eine Trinkwasserbeprobung geprüft ob die Stoffe bereits so erhärtet sind, dass keine Schadstoffe ausgehtreten werden. Bei der Beprobung stellte sich allerdings eine deutliche Grenzwertüberschreitung heraus. Darüber hinaus sind Legionellen festgestellt worden, wodurch eine thermische Desinfektion notwendig wird. Bei einer derartigen Desinfektion muss davon ausgegangen werden, dass die Schadstoffe des Expozidharzes erneut aufgeweicht werden.

Infolgedessen müssen die Leitungen komplett erneuert werden, dadurch entstehen zusätzliche Kosten für die Erneuerung der Trinkwasseranlage in Höhe von ca. 1.250.000 €. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- ca. 550.000 € für Abbruch und Sanierung der Badezimmer (Fliesen, Schachtwände, Leitungs-

kanäle, Sanitäreinrichtungen etc.);

- ca. 700.000 € für Abbruch und Sanierung der Trinkwasserleitungen im gesamten Gebäude

Die aufgeführten Maßnahmen ziehen erhöhte Architekten- und Planungskosten nach sich. Diese belaufen sich auf ca. 350.000 €.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Nutzung des Objektes zum Beginn des dritten Quartals 2017 aufgenommen werden kann.

Wirtschaftlichkeit

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme verweist die Verwaltung auf die Mitteilung 1924/2016. Zu dieser haben sich inhaltlich keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Die Entscheidung, das Bonotel zu ersteigern und selbst herzurichten, stellt demnach trotz der zwischenzeitlich deutlich gestiegenen Kosten nach wie vor die wirtschaftlichere Variante gegenüber einer vergleichbaren Anmietung dar.

Finanzierung

Im Haushaltsplan 2016/2017 ist im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, für das Haushaltsjahr 2017 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 Bonner Str. können von dort investive Finanzmittel in entsprechender Höhe herangezogen werden. Die Mittel in Höhe von 2.150.000 € werden im Rahmen einer Sollumbuchung zu Finanzstelle 5620-1004-2-5149, Sanierung Bonner Str., umgeschichtet.

Für den konsumtiven Mehrbedarf durch Erhöhung der Abschreibung in Höhe von 33.593,75 € im Haushaltsjahr 2017 sind im Haushaltsplan 2016/2017 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in Teilplanzeile 14, Bilanzielle Abschreibungen, Mittel in entsprechender Höhe eingeplant.