

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

| Gremium                            | Datum      |
|------------------------------------|------------|
| Ausschuss Soziales und Senioren    | 09.06.2016 |
| Integrationsrat                    | 13.06.2016 |
| Liegenschaftsausschuss             | 16.06.2016 |
| Bauausschuss                       | 20.06.2016 |
| Gesundheitsausschuss               | 21.06.2016 |
| Finanzausschuss                    | 23.06.2016 |
| Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen) | 04.07.2016 |

### Weitere Maßnahmen zum Umbau der Liegenschaft Bonner Straße 478 (ehemals Bonotel) in Köln-Marienburg

#### Erwerb und Herrichtung der Liegenschaft Bonner Straße 478

Die Liegenschaft Bonner Straße 478 in Köln-Marienburg wurde von der Stadt erworben, um das Gebäude nach erforderlichen Umbaumaßnahmen als Flüchtlingsunterbringung zu nutzen. Der Verkehrswert des Objekts betrug zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung 6,9 Mio. €. Die Stadt Köln gab in der Zwangsversteigerung mit 5,8 Mio. € das höchste Gebot ab und erhielt den Zuschlag. Um zügig mit der Herrichtung des ehemaligen Hotels für die Unterbringung von Flüchtlingen beginnen und ein langwieriges Gerichtsverfahren vermeiden zu können, kam es zu einem gerichtlichen Vergleich. Inhalt dieses Vergleichs war, dass die Stadt Köln kurzfristig den uneingeschränkten Besitz erhält und im Gegenzug 700.000 € an den bisherigen Pächter zahlt. Für den Erwerb von Eigentum und Besitz wurden insgesamt 6,5 Mio. € aufgewandt. Dieser Betrag liegt 400.000 € unter dem damaligen, gerichtlich ermittelten Verkehrswert.

Weitere Details sind der Ratsvorlage zur Entscheidung über den Kauf der Liegenschaft in der Ratssitzung am 24.06.2014, TOP 14.2 des nicht öffentlichen Teils (1742/2014) zu entnehmen.

Erst nach Räumung des Hotels konnte exakt ermittelt werden, welche Maßnahmen erforderlich sind, um das Hotel in eine Flüchtlingsunterkunft umzuwandeln. Dabei waren die aktuellen Bestimmungen zum Brandschutz anzuwenden, die heute einen höheren Standard fordern, als zum Zeitpunkt der Errichtung des Hotels. Daher waren umfangreiche Ertüchtigungsarbeiten durchzuführen. Hierfür waren insgesamt 1,2 Mio. € aufzuwenden.

Wenige Wochen vor der geplanten Eröffnung der Unterkunft wurde im Zuge der Behebung eines Wasserrohrbruchs festgestellt, dass die Wasserleitungen des Objektes von den Vorbesitzern mangelhaft saniert worden waren. In der Folge weist das Trinkwasser eine unzulässig hohe Belastung mit Bisphenol-A auf. Für die Beseitigung dieses Mangels sind nach einer Kostenkalkulation weitere 1,5 Mio. € erforderlich.

Damit belaufen sich die Kosten für den Erwerb und die Herrichtung der Liegenschaft auf voraussichtlich 9,2 Mio. €.

### Verifikation der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Zusätzlich zu den oben abgebildeten Gesamtkosten ist gemäß § 28 II. Berechnungsverordnung (BVO) von Instandhaltungsaufwendungen von 20 € / Jahr auszugehen. Dies ergibt bei einer Nutzfläche von 5.282 m<sup>2</sup> 105.640 € pro Jahr.

Im Gegenzug muss jedoch der Restwert der Immobilie abgezogen werden. Dieser Restwert entspricht bei ungünstigster Betrachtung dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks abzüglich der Kosten des Abbruchs der derzeitigen Aufbauten. Hier ist von einem Restwert von 4,1 Mio. € auszugehen.

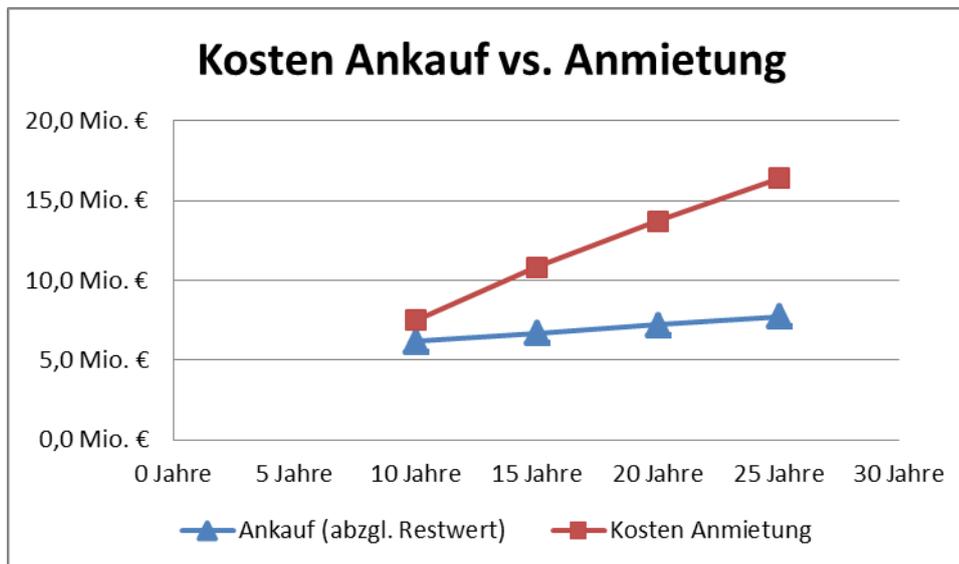
Im Ergebnis führt dies nach

- 10 Jahren zu Kosten in Höhe von 6,2 Mio. €,
- 15 Jahren zu Kosten in Höhe von 6,7 Mio. €,
- 20 Jahren zu Kosten in Höhe von 7,2 Mio. € und
- 25 Jahren zu Kosten in Höhe von 7,7 Mio. €.

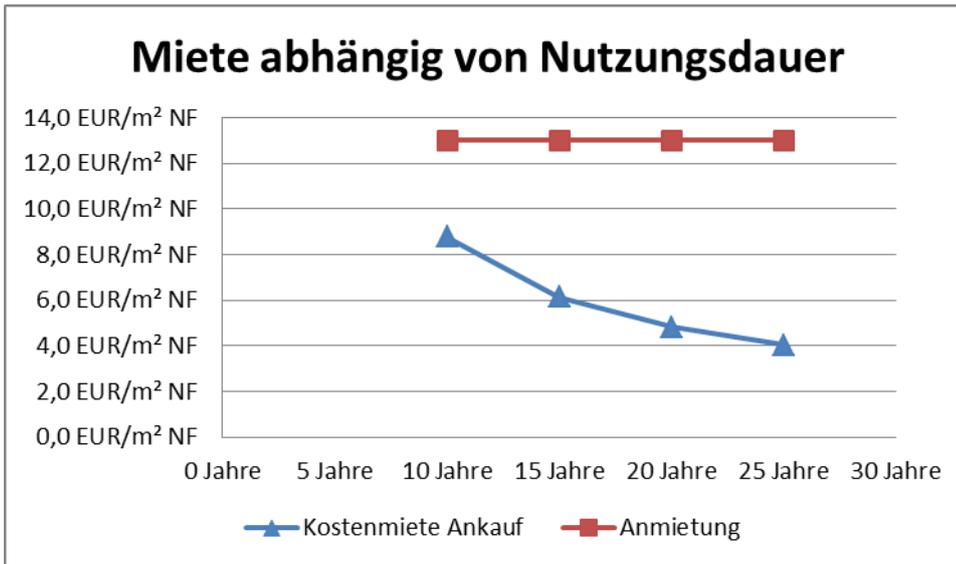
Diese Kosten können einer hypothetischen Anmietung von einem Dritten gegenüber gestellt werden, um festzustellen, ob – trotz der o. g. unerwarteten Kosten – der vollzogene Ankauf zuzüglich Herrichtung wirtschaftlicher als die Anmietung einer vergleichbaren Immobilie ist.

Bei der Anmietung einer Nutzfläche von 5.282 m<sup>2</sup> ist bei einer gleichbleibenden, d.h. nicht indexierten Miete von 13 € / m<sup>2</sup> von folgenden Kosten auszugehen:

- 10 Jahre 7,5 Mio. €
- 15 Jahre 10,8 Mio. €,
- 20 Jahre 13,7 Mio. € und
- 25 Jahre 16,4 Mio. €.



Werden die Kosten des Erwerbs und der Herrichtung in eine fiktive Kostenmiete umgerechnet, ergibt sich bei einem deutlich über dem aktuellen Zins liegenden Zinssatz von 2 % folgendes Bild:



### Fazit

Die Bausubstanz lässt nach eingehender Sichtprüfung keine gravierenden Mängel erkennen. Im Rahmen des Umnutzungsgenehmigungsverfahrens wurde alle Gewerke, die einer Prüfung unterliegen, von externen Sachverständigen überprüft und ohne Mängel freigegeben, so dass die zukünftigen Risiken eines größeren, finanziellen Aufwandes als gering eingestuft werden.

Mit dem Austausch der Trinkwasserleitungen und der damit verbundenen weiteren, baulichen Maßnahmen verbessert sich der bauliche Zustand noch einmal enorm. Das Gebäude kann bei normaler Nutzung/Abnutzung noch mehr als 15 Jahre ohne weitere größere Investitionen betrieben werden. Dabei ist darauf zu achten, dass der Betreiberpflichtung nachgekommen wird (Wartungen und Sachverständigenprüfungen). Die Entscheidung, das Bonotel zu ersteigern und selbst herzurichten, stellt trotz der zwischenzeitlich deutlich gestiegenen Kosten nach wie vor die wirtschaftlichere Variante dar. Bei einer Nutzung der Liegenschaft für die nächsten 15 Jahre ergibt sich eine Kostenersparnis von 4,1 Mio. €.

### Weiterer Zeit-/Maßnahmenplan

Die Verwaltung erstellt aktuell mit dem beauftragten Architekten das Leistungsverzeichnis, um die Sanierung der Wasserleitungen ausschreiben zu können. Die Fertigstellung und finale Abstimmung des Leistungsverzeichnisses ist für Ende Juni 2016 vorgesehen. Im Juli 2016 kann die Ausschreibung erfolgen, ein erster Zeitplan zur Fertigstellung nach Beauftragung des wirtschaftlichsten Anbieters erarbeitet werden.

**Gez. i.V. Klug**