

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Errichtung von Systembauten in Schnellbauweise zur Flüchtlingsunterbringung: Mitteilung über Kostenerhöhungen gem. § 24 Abs. 2 GemHVO i. V. m. § 8 Ziffer 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln; hier: Auweilerstr. 51, 50765 Köln (Esch/Auweiler)****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	27.10.2016
Ausschuss Soziales und Senioren	27.10.2016
Bauausschuss	07.11.2016
Finanzausschuss	14.11.2016
Rat	17.11.2016

Beschluss:

Der Rat nimmt die Kostenerhöhung des im Rahmen der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in Systembauweise mit einer vorgesehenen Nutzung von fünf Jahren erbauten Objektes Auweilerstr. 51, 50765 Köln (Esch/Auweiler), in Höhe von insgesamt 2.250.000 € zur Kenntnis.

Für den Mehrbedarf an investiven Auszahlungsermächtigungen wurden im vom Rat am 30.06.2016 verabschiedeten Haushaltsplan 2016/2017 im Haushaltsjahr 2016, im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08, Auszahlung und Erwerb von beweglichem Anlagevermögen, bei der Finanzstelle 5620-1004-6-5168, Systembau Auweilerstr., investive Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 1.400.000 € veranschlagt.

Die Deckung des verbleibenden Mehrbedarfs an investiven Auszahlungsermächtigungen i.H.v. 850.000 € wird im Rahmen einer Sollumbuchung innerhalb des gleichen Teilfinanzplanes bereitgestellt. Die Mittel werden von der Finanzstelle 5620-1004-0-5999, Flüchtlings-WH, zur Finanzstelle 5620-1004-6-5168, Systembau Auweilerstr., umgeschichtet.

Für den konsumtiven Mehrbedarf durch Erhöhung der Abschreibung i.H.v. 112.500 € sind im Haushaltsplanentwurf 2016/2017 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in der Teilplanzeile 14, Bilanzielle Abschreibungen, Mittel in entsprechender Höhe eingeplant.

Die Vorgaben des § 82 GO NRW wurden berücksichtigt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/>	Nein				
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		2.250.000€	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input type="checkbox"/>	Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____€	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2017

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>112.500</u> €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer

BegründungVorbemerkung:

Die Verwaltung weist zur Klarstellung darauf hin, dass es sich bei den hier behandelten Kostenerhöhungen um investive Mittel für die Errichtung dieser Flüchtlingsunterkunft handelt.

Die im Rahmen des Betriebs von Flüchtlingsunterkünften entstehenden konsumtiven Mehrbedarfe wurden in der vom Rat am 22.09.2016 beschlossenen Vorlage 2685/2016 abschließend behandelt.

Mit Planungs- und Baubeschluss vom 16.12.2014 (Vorlage 2899/2014) wurde die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in mobiler Systembauweise mit einer vorgesehenen Nutzung von fünf Jahren u. a. auf dem städtischen Grundstück Auweilerstr. 51, 50765 Köln Esch/Auweiler, Gemarkung Esch, Flur 06, Flurstück 528 beschlossen. Hierfür wurden investive Finanzmittel in Höhe von 3.636.171 € veranschlagt.

Die geplanten Gesamtbaukosten für den Standort belaufen sich unter Berücksichtigung der nun anfallenden Mehrkosten in Höhe von ca. 2.250.000 € auf insgesamt 5.886.171 €.

Aktuelle 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 13.613 (Stand 31.08.2016) gestiegen. Köln muss weiterhin 5,5 % der nach NRW zugewiesenen Flüchtlinge aufnehmen.

Um neu zugewiesenen Flüchtlingen Unterkunft bieten zu können und die bislang in Notunterkünften (z.B. Turnhallen) untergebrachten Flüchtlinge in reguläre Unterkünfte / Wohnheime verlegen zu können, ist es dringend erforderlich, geeignete Bestandsobjekte und neue Unterkünfte möglichst schnell zur Unterbringung von Flüchtlingen herzurichten.

Bauvorhaben

Die errichtete Unterkunft dient der Unterbringung von Flüchtlingen. Nach den Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen soll die Unterbringung "dem Charakter von abgeschlossenen Wohnungen entsprechen". Die Unterkunft wurde dementsprechend geplant und hergerichtet.

Die Unterkunft in der Auweilerstr. 51 umfasst 158 Plätze für Flüchtlinge in abgeschlossenen Wohneinheiten sowie eine Verwaltungseinheit mit Büros. Im Außenbereich der Flüchtlingsunterkunft werden Aufenthaltsflächen mit Spiel- und Sportmöglichkeiten für die Bewohner geschaffen.

Erläuterung zur Kostenerhöhung

Die ursprüngliche Kostenschätzung in Höhe von 3.636.171 € basierte rechnerisch auf den Kosten nach Ausschreibungsergebnis zum vergleichbarem Bauvorhaben Otto-Gerigk-Str., bei diesem Bauvorhaben wurden weniger als halb so viele Personen untergebracht. Die Kosten eines Bauvorhabens lassen sich allerdings nach gereifterem Kenntnisstand nicht hinreichend genau anhand der Anzahl der errichteten Unterbringungsplätze, sondern genauer anhand der errichteten Bruttogeschossfläche bemessen und für in Vergleichsobjekt kalkulieren. Die Bruttogeschossfläche am Standort Auweilerstr. 2,7 mal so groß wie beim Projekt Otto-Gerigk-Str. Eine größere Fläche führt zu einer entsprechenden Massenmehrung bei den benötigten Materialien für Wände, Böden, Fenster, Dach etc. Diese Größenanpassung wird mit rund 4.908.831 € ($3.636.171/2*2,7$) kalkuliert.

Darüber hinaus führten folgende Faktoren zur Kostenerhöhung:

- Aufgrund der Bodenverhältnisse mussten diverse Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit (Aushub und Kiesunterbau) ausgeführt werden, wofür nach aktuellem Stand Mehrkosten von 107.535 € entstehen.
- Die Anzahl der Appartements musste erhöht werden, um die Unterkunft an die höhere Zahl allein reisender Flüchtlinge anzupassen. Dadurch ist ein Mehranteil für Alu-Außentüren erforderlich. Ebenso ist die Anzahl der Küchen und Bäder höher, so dass für die aufwendigeren Fliesen-, Sanitär- und Elektroarbeiten höhere Kosten anfielen. In den größeren Familienwohnungen wurden zusätzliche WCs geplant. Die Mehrkosten belaufen sich auf 47.475 €.
- Um eine ansprechendere Optik und Anpassung an die Umgebung zu erreichen, musste das Gebäude kleinteiliger gegliedert werden; dadurch wurden zusätzliche Fassadenarbeiten und eine größere Anzahl an Außentreppen und Außenwänden erforderlich. Die Mehrkosten hierfür belaufen sich auf 46.318 €.
- Entsprechend der kleinteiligeren Gliederung der einzelnen Wohneinheiten, der Größe des Grundstücks und der Errichtung von zwei Gebäuden ist auch der Anteil an Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück größer, wodurch Mehrkosten von 15.300 € entstehen.
- Die Kosten für die Anschlussarbeiten der Versorgungsleitungen konnten nur pauschaliert geschätzt werden. Während der konkreten Planung wurden dann erst die genauen Anschlussmöglichkeiten festgelegt, die Erschließungswege waren dabei weiter als ursprünglich kalkuliert. Die Kosten für die Einrichtung des Stromanschlusses erhöhen sich um 22.880 € und die Kosten für die Einrichtung der Trinkwasser- und Gasanschlüsse um 3.860 €. Gesamtsumme: 26.740 €.
- Aufgrund der Grundstücksgröße war bei der Errichtung der Bauten ein größerer Kran erforderlich, dessen Notwendigkeit vorab noch nicht absehbar war. Dies zog (mit Nebenkosten für die Straßensperrung) Mehrkosten von 29.600 € nach sich.
- Die Kosten für die Außenanlagen des Grundstücks konnten nur pauschal geschätzt werden. Sie waren nicht auskömmlich, was auch bei dem Referenzobjekt zu Nachträgen führte. Die Mehrkosten für die Außenanlagen belaufen sich auf 11.725 €.
- Durch notwendige Standortverschiebungen aufgrund eines langwierigen Abstimmungsverfahrens im Rahmen des Landschaftsschutzes sowie von Anwohnern vorgetragener Bedenken gegen die Ausrichtung der Bauten an diesem Standort, ergeben sich erhebliche Mehrkosten (erhöhter Planungsaufwand, Änderung Bauantrag, Änderung Erschließung, erneuter Einsatz

des Kampfmittelräumdienstes, aktualisiertes Bodengutachten und aktualisierter landschaftspflegerischer Begleitplan), insgesamt: 432.717 €.

- Um die Belastung der Anwohner und Beeinträchtigung des Straßenverkehrs nach der Standortverlegung möglichst gering zu halten, fielen Mehrkosten an durch das Aufbringen von zusätzlichem Schutzasphalt inkl. Umlegung des Fuß- und Radweges, das Abladen der Module in der Nacht, das Anlegen der späteren Zufahrt zur Auweilerstr. (Umleitung) und das Anlegen einer Baustraße mit Wendeplatz von der Zufahrt Nordseite her. Insgesamt: 158.300 €
- Während der Bauphase von Flüchtlingsunterkünften kam es an verschiedenen Standorten zu Vorkommnissen, die die Sicherheit der Bauausführenden und den Bauablauf gefährdeten. Um den Schutz von Mitarbeitern zu gewährleisten und auch die entstehenden Bauten besser zu schützen, musste ein externer Wachdienst rund um die Uhr eingesetzt werden. Die Kosten wurden zwischen Generalunternehmer und Stadt Köln hälftig aufgeteilt. Insgesamt: 54.625 €
- Aufgrund solcher Vorfälle wurde auch für den späteren Betrieb eine Kameraüberwachung installiert, damit der Wachdienst bei laufendem Betrieb eine bessere Kontrollmöglichkeit hat. Für diese müssen Mehrkosten von 13.870 € berücksichtigt werden.
- Durch den Beschluss des Ausschusses für Soziales und Senioren vom 17.09.2015 wird bei der Flüchtlingsunterbringung die netzwerkmäßige Erschließung durch NetCologne zur WLAN-Bereitstellung gefordert. Zu deren technischer Umsetzung war die Verlegung eines Glasfaserkabels auf dem Grundstück erforderlich. Die nach der Planung entstandenen Mehrkosten (Installation Accesspoints) belaufen sich auf 24.595 €.
- Der bei der Planung ursprünglich berücksichtigte Waschmaschinenraum ist nach den inzwischen aus vergleichbaren Objekten vorliegenden Erfahrungswerten zu klein dimensioniert. Die notwendige Einrichtung eines zweiten Waschmaschinenraumes führt zu Mehrkosten von 8.150 €.

Die Mehrkosten für das Bauprojekt Auweilerstr. 51 betragen insgesamt ca. 2.250.000 €.

Finanzierung

Zur Finanzierung der Mehrkosten wurden im Haushaltsplanentwurf zum Doppelhaushalt 2016/2017 im Haushaltsjahr 2016, im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08, Auszahlung und Erwerb von beweglichem Anlagevermögen, bei der Finanzstelle 5620-1004-6-5168, Systembau Auweilerstr., investive Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 1.400.000 € veranschlagt.

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. Zur Deckung der verbleibenden Mehrkosten bei der Flüchtlingsunterkunft Auweilerstr. in Höhe von 850.000 € können von dort investive Finanzmittel in entsprechender Höhe herangezogen werden. Die Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung zu Finanzstelle 5620-1004-6-5168, Systembau Auweilerstr., umgeschichtet.

Für den konsumtiven Mehrbedarf durch Erhöhung der Abschreibung i.H.v. 112.500 € sind im vom Rat am 30.06.2016 verabschiedeten Haushaltsplan 2016/2017 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in der Teilplanzeile 14, Bilanzielle Abschreibungen, Mittel in entsprechender Höhe eingeplant.

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