

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Erwerb von sechs Leichtbauhallen zur Flüchtlingsunterbringung auf dem Grundstück Hardtgenbuscher Kirchweg 104, 51107 Köln, zum 11.01.2017 gem. Totalübernehmervertrag vom 30.10.2015****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	28.11.2016
Ausschuss Soziales und Senioren	01.12.2016
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	08.12.2016
Bauausschuss	12.12.2016
Finanzausschuss	19.12.2016
Rat	20.12.2016

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, im Rahmen der Wahrnehmung der Kaufoption gemäß Totalübernehmervertrag vom 30.10.2015 sechs Leichtbauhallen zur Flüchtlingsunterbringung am Standort Hardtgenbuscher Kirchweg 104 zu einem Kaufpreis von 3.905.498,00 € zu erwerben. Für die verbleibende Betriebsdauer von voraussichtlich sieben Jahren reduziert sich damit die mit dieser Flüchtlingsunterkunft verbundene Haushaltsbelastung um jährlich rd. 989.917,86 €.

Zur Finanzierung der Bedarfe stehen Restmittel aus dem ursprünglichen Planungs- und Baubeschluss Nr. 3519/2015 vom 15.12.2015, im Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5620-1004-8-5176 – Hardtgenbuscher Kirchweg, investive Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 264.312,83 € für den Kauf zur Verfügung.

Für die Deckung des verbleibenden Bedarfes in Höhe von 3.641.185,17 € stehen in dem vom Rat am 30.06.2016 verabschiedeten Haushaltsplan 2016/2017 im Haushaltsjahr 2016, Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 8, Auszahlung für Baumaßnahmen, bei Finanzstelle 5620-1004-0-5999 - Flüchtlings-WH, investive Auszahlungsermächtigungen in entsprechender Höhe zur Verfügung. Diese Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-8-5176 – Hardtgenbuscher Kirchweg, bereitgestellt.

Für den konsumtiven Mehrbedarf durch Erhöhung der Abschreibung in Höhe von 511.434,27 € sind in dem vom Rat am 30.06.2016 verabschiedeten Haushaltsplan 2016/2017 im Haushaltsjahr 2017, Teilergebnisplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in der Teilplanzeile 14 - Bilanzielle Abschreibungen, Mittel in entsprechender Höhe eingeplant.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		<u>3.905.498,00</u>	€
	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>2017 :</u>	<u>511.434,27 €</u>
bilanzielle Abschreibungen	<u>2018 ff.:</u>	<u>557.928,29 €</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 Planungs- und Baubeschluss Nr. 3519/2015 vom 15.12.2015 wurde die Errichtung von sechs Wohnleichtbauhallen mit einer vorgesehenen Betriebsdauer von acht Jahren auf dem städtischen Grundstück Hardtgenbuscher Kirchweg, 51107 Köln, beschlossen. Die Leichtbauhallen existieren bereits und befinden sich in Betrieb. Ihre weitere Nutzung ist im Rahmen der Gesamtplanung zunächst unverzichtbar. Gemäß dem „Totalunternehmervertrag“ besteht eine Kaufoption, durch die das Mietverhältnis zum 11.01.2017 abgelöst werden kann. Der Kauf der bestehenden Hallen führt zu einer deutlichen Reduzierung der Haushaltsbelastung für diese Flüchtlingsunterkunft in den nächsten Jahren.

Flüchtlingsentwicklung und Prognose

Die Stadt Köln steht weiterhin 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.

Seit Juli 2014 ist die Zahl der neuen Flüchtlinge in Köln von 3.890 auf nunmehr 13.439 (Stand 27.10.2016) gestiegen.

Um der großen Zahl der zu versorgenden Flüchtlinge weiterhin Unterkunft bieten zu können, bzw. die in Notunterkünften, wie Turnhallen, untergebrachten Flüchtlinge in reguläre Unterkünfte / Wohnheime zu verlegen, ist es dringend erforderlich, vorhandene Ressourcen über den o.g. mittelfristigen Zeitraum verfügbar zu halten und kostengünstig zu betreiben.

Informationen zum Standort

Auf dem Grundstück Hardtgenbuscher Kirchweg 104 wurden sechs eingeschossige Leichtbauhallen als Notmaßnahme zur Unterbringung von Flüchtlingen errichtet. Die bauliche Abnahme der Leichtbauhallen erfolgte am 11.01.2016, das Mietverhältnis begann somit ebenfalls am 11.01.2016. Die Belegung der Leichtbauhallen wurde noch im Januar 2016 vollzogen.

Die Unterkunft umfasst 400 Unterbringungsplätze sowie einen Speiseraum, eine Ausgabeküche, Lagerräume, Büros, Multifunktionsräume, Sozialräume und einen Sanitätsraum. Des Weiteren wird zum Schutz der Privatsphäre für die Flüchtlingsfamilien derzeit der Einbau von Kojen in den Unterkünften umgesetzt.

Im Außenbereich wurden eine Fußballwiese und ein Kinderspielplatz mit zahlreichen Sitzbänken und Beleuchtung für die Bewohner hergerichtet. Zudem wurden 9 Parkplätze angelegt.

Wirtschaftlichkeit

Gemäß Totalübernehmervertrag vom 30.10.2015 mit der Fa. Neptunus GmbH besteht nach Ablauf der Mindestmietzeit von 12 Monaten eine Kaufoption zum 11.01.2017. Der Kaufpreis für die sechs Hallen beträgt zu diesem Zeitpunkt vertraglich 3.905.498,00 €.

Durch Wahrnehmung der Kaufoption gem. „Totalübernehmervertrag“ vom 30.10.2015 können im weiteren Verlauf der Nutzung Aufwendungen für Miete eingespart werden. Dem gegenüber stehen bei der Alternative Kauf andere jährliche Aufwendungen. Zur Beurteilung der Alternativen wurde eine periodenbezogene Kostenvergleichsrechnung durchgeführt.

	Miete	Kauf	Bemerkung
Mietaufwendungen	1.616.268,00 €	-	
Abschreibungen	-	557.928,29 €	Bei Leichtbauhallen wird eine Nutzungsdauer von 8 Jahren zugrunde gelegt.
Finanzierungskosten	-	19.527,49 €	Derzeit kann für das durchschnittlich gebundene Kapital von Finanzierungskosten in Höhe von 1 % Zinsen p.a. ausgegangen werden
Instandhaltung	-	48.894,36 €	nur bei Kauf
ERGEBNIS	1.616.268,00 €	626.350,14 €	

Im Ergebnis ist die Alternative „Kauf“ gegenüber der Alternative „Miete“ wirtschaftlich vorteilhaft. Die jährliche Belastung für den Haushalt ist bei der Alternative „Kauf“ um 989.917,86 € geringer als bei der Alternative „Miete“. Über den Zeitraum der verbleibenden voraussichtlichen Betriebsdauer von sieben Jahren ist von einer Einsparung in Höhe von insgesamt 6.929.425,02 € auszugehen.

Lediglich bei einer weiteren Nutzungsdauer von nur 2,5 Jahren oder weniger wäre aus Sicht der Verwaltung der Miet-Variante der Vorzug einzuräumen. Die aktuelle umsetzbare Planung von Unterkünften mit höherer Qualität kann auch in den kommenden drei Jahren auf die Leichtbauhallen nicht verzichten, so dass die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme gegeben ist.

Finanzierung

Zur Finanzierung der Bedarfe wurden mit Planungs- und Baubeschluss Nr. 3519/2015 vom 15.12.2015, im Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5620-1004-8-5176 – Hardtgenbuscher Kirchweg, investive Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 7.486.928,88 € veranschlagt. Hiervon stehen Restmittel in Höhe von 264.312,83 € für den Kauf zur Verfügung.

In dem 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 des Kaufes der Flüchtlingsunterkunft Hardtgenbuscher Kirchweg können von dort investive Finanzmittel in entsprechender Höhe herangezogen werden. Die zusätzlich erforderlichen investiven Finanzmittel in Höhe von 3.641.185,17 € werden im Rahmen einer Sollumbuchung zur Finanzstelle 5620-1004-8-5176 – Hardtgenbuscher Kirchweg umgeschichtet.

Für den konsumtiven Mehrbedarf durch Erhöhung der Abschreibung in Höhe von 511.434,27 € sind im vom Rat am 30.06.2016 verabschiedeten Haushaltsplan 2016/2017 im Haushaltsjahr 2017, Teilergebnisplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in der Teilplanzeile 14 - Bilanzielle Abschreibungen, Mittel in entsprechender Höhe eingeplant.

Zur Dringlichkeit:

Aus dem bestehenden Vertragsverhältnis heraus besteht lediglich einmalig nach Ablauf der Mindestmietzeit von 12 Monaten eine Kaufoption hinsichtlich der angemieteten Aufbauten am Standort Hardtgenbuscher Kirchweg. Die Mindestmietzeit begann vertragsgemäß mit der baulichen Abnahme und endet zum 11.01.2017. Eine Beschlussfassung über die Wahrnehmung der Kaufoption ist daher aus Sicht der Verwaltung spätestens in der Sitzung des Rates am 20.12.2016 erforderlich. Im Übrigen sprechen wirtschaftliche Gründe für die Inanspruchnahme der Kaufoption (s.o.).