

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Rat	03.05.2018

Anbahnung, Kosten und Zukunft des Bonotel im Zuge der Umwandlung, Nutzung und späteren Verwertung als Flüchtlingsunterkunft

Beantwortung der Anfrage AN/0601/2018

Die Freien Wähler haben eine Anfrage zu dem Bonotel gestellt und bitten um Beantwortung der folgenden Fragen zur nächsten Ratssitzung:

1. Von wem ging innerhalb der Verwaltung oder des Rates die Initiative zum Ankauf des Bonotels aus, und wer war der Verkäufer?
2. Wer hat auf der Grundlage welcher Daten und Erkenntnisse die Ankauf-Entscheidung in welchen Gremien von Verwaltung und Rat getroffen?
3. Welche Gesamtkosten sind der Stadt Köln bei Ankauf und Umwandlung des Bonotels in eine Flüchtlingsunterkunft bis zu deren Betriebsaufnahme insgesamt entstanden, und welche Fördermittel von Land und Bund wurden zu deren Finanzierung wann beantragt und sind tatsächlich geflossen bzw. werden noch erwartet?
4. Wie sehen die mittel- bis langfristigen Zukunftspläne der Stadt für das Projekt aus?
5. Welche Vorkehrungen hat die Verwaltung nach Analyse der gemachten Fehler beim Projekt Bonotel getroffen, um zu gewährleisten, dass sich diese in Zukunft nicht wiederholen?

Die Verwaltung nimmt zu den Fragen wie folgt Stellung:

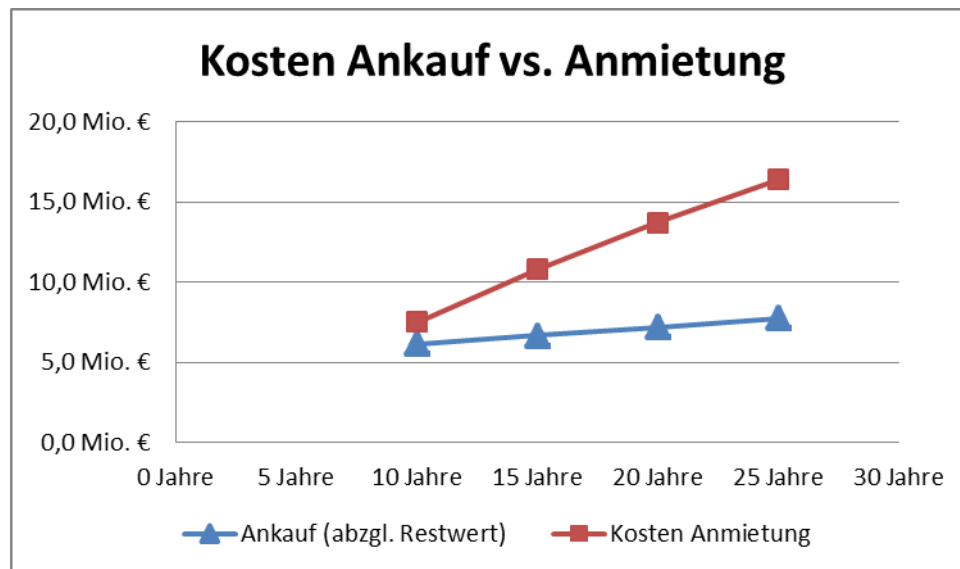
zu 1. Die Immobilie Bonotel wurde der Verwaltung zur Vermietung an Geflüchtete angeboten. Aus Wirtschaftlichkeitsgründen hat sie daraufhin dem Rat vorgeschlagen, die Immobilie im Rahmen der bereits anberaumten Zwangsversteigerung zu erwerben, um sie als Unterkunft für Geflüchtete herzurichten und zu nutzen. Der Verkehrswert des Objekts betrug zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung 6,9 Mio. EUR. Die Stadt Köln gab in der Zwangsversteigerung mit 5,8 Mio. EUR das höchste Gebot ab und erhielt den Zuschlag. Um zügig mit der Herrichtung des ehemaligen Hotels für die Unterbringung von Geflüchteten 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 EUR an den bisherigen Pächter zahlt. Für den Erwerb von Eigentum und Besitz wurden insgesamt 6,5 Mio. EUR aufgewandt. Dieser Betrag liegt 400.000 EUR unter dem damaligen, gerichtlich ermittelten Verkehrswert.

zu 2. siehe hierzu auf die vom Rat gefassten Entscheidungen 1742/2014.

- zu 3. siehe hierzu Beschlussvorlage für den Rat 0399/2016 und Mitteilung für die Bezirksvertretung Rodenkirchen bzw. die zuständigen Fachausschüsse 1924/2016, in der eine ausführliche Wirtschaftlichkeitsanalyse dargestellt ist.

Den Kosten für Erwerb (6,5 Mio. EUR) und Herrichtung (baulicher Brandschutz 1,2 Mio. EUR, Erneuerung Trinkwasseranlage 1,5 Mio. EUR) in Höhe von 9,2 Mio. EUR wurden unter Berücksichtigung von Instandhaltungsaufwendungen (jährlich 105.640 EUR) und dem Restwert der Immobilie (4,1 Mio. EUR) die Kosten für eine hypothetische Anmietung gegenübergestellt. Auf die Laufzeit betrachtet, stellen sich diese Kosten wie folgt dar:

Ablauf nach Jahren	Ankauf	Anmietung
10	6,2 Mio. EUR	7,5 Mio. EUR
15	6,7 Mio. EUR	10,8 Mio. EUR
20	7,2 Mio. EUR	13,7 Mio. EUR
25	7,7 Mio. EUR	16,4 Mio. EUR



Bei normaler Nutzung / Abnutzung ist ein Betrieb unter Beachtung der Betreiberpflichtung (Wartungen und Sachverständigenprüfungen) über 15 Jahre hinaus möglich und realistisch. Bei einer Nutzung der Liegenschaft für diesen Zeitraum ergibt sich daher eine Kostenersparnis von 4,1 Mio. EUR.

Unmittelbare Fördermittel des Bundes oder des Landes NRW wurden hierfür nicht in Anspruch genommen. Die Stadt Köln hat allerdings grundsätzlich - auch für dieses Bauvorhaben - Darlehen zur Finanzierung kommunaler Investitionen in den Erwerb, den Bau und die Modernisierung von Flüchtlingsunterkünften zu vergünstigten Konditionen bei der NRW.BANK aufgenommen.

- zu 4. Das Objekt wird langfristig als Wohnheim für Geflüchtete genutzt werden. Aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen wird jedoch angestrebt, die derzeitige Zentralverpflegung der Bewohnerinnen und Bewohner durch die Einbringung von Gemeinschaftsküchen zur selbständigen Versorgung auf den jeweiligen Etagen zu ersetzen. Die beabsichtigte Nutzungsänderung ist baugenehmigungspflichtig.
- zu 5. Im Amt für Wohnungswesen wurde im Rahmen des Ressourcenmanagements, das den politischen Gremien im November 2017 bekanntgegeben wurde (3217/2017), ein Fachcontrolling

implementiert, welches sich aktuell im Aufbau befindet. Für das Ressourcenmanagement gilt es, das vorhandene Controlling weiter zu entwickeln und zu optimieren. Selbstverständlich wird eine umfassende Betrachtung – auch der wirtschaftlichen und vertraglichen Aspekte – in diesem Rahmen vorgenommen. Ein erster Sachstand wird im 20. Flüchtlingsbericht vorgestellt. Dieser wird nach der nächsten Sitzung des Integrationsrates am 07. Mai 2018 veröffentlicht.

gez. Reker