

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Umwandlung der städtischen Notunterkunft Bonner Straße 478, 50968 Köln-Marienburg in eine Regelunterkunft zur Unterbringung von Geflüchteten - Baubeschluss**

### Beschlussorgan

Ausschuss Soziales und Senioren

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bauausschuss	25.03.2019
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	25.03.2019
Finanzausschuss	01.04.2019
Integrationsrat	30.04.2019
Ausschuss Soziales und Senioren	02.05.2019

### Beschluss:

Der Ausschuss Soziales und Senioren beauftragt die Verwaltung mit dem Umbau und der Nutzungsänderung der bisherigen städtischen Notunterkunft zur Unterbringung von Geflüchteten an der Bonner Straße 478-482, 50968 Köln-Marienburg, Gemarkung, Flur, Flurstücke 286 und 287 in eine Regelunterkunft für Geflüchtete mit eigenständiger Versorgung.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	456.140,79	€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	114.467,00	€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** ab Haushaltsjahr: 2020

a) Personalaufwendungen	_____	€
b) Sachaufwendungen etc.	_____	€
c) bilanzielle Abschreibungen	17.868,00	€

**Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam):** ab Haushaltsjahr:

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

**Einsparungen:** ab Haushaltsjahr: 2020

a) Personalaufwendungen	_____	€
b) Sachaufwendungen etc.	482.500,00	€

Beginn, Dauer

**Begründung:**Ausgangslage:

Aufgrund der sprunghaft gestiegenen Zahl Geflüchteter in den Jahren 2014 bis 2016 hat die Stadt Köln neben Neubauten auch Bestandsobjekte akquiriert, um sie für die Unterbringung der Zugereisten zu nutzen. Hierbei entstanden u.a. zahlreiche Notunterkünfte. Eines dieser Objekte ist das ehemalige Hotel an der Bonner Straße 478-482 in Marienburg. Das Objekt wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerung im Jahr 2014 von der Stadt Köln ersteigert (vgl. Vorlage 1742/2014, nicht-öffentlich) und zum Zwecke der Unterbringung von Geflüchteten als Notunterkunft hergerichtet (vgl. Vorlagen 2295/2015 und 0399/2016). Es ist inzwischen seit über anderthalb Jahren in Betrieb.

Die Verwaltung verfolgt das Ziel, den Lebensstandard in den städtischen Unterbringungseinrichtungen für von Obdachlosigkeit bedrohte Personenkreise insgesamt zu erhöhen. Hierzu sollen Objekte geringerer Qualität abgebaut werden. Diese Objekte bieten keine abgeschlossenen Wohneinheiten und sind deshalb in der Regel auch besonders personal- und kostenintensiv. Parallel soll, auch eingedenk der zwischenzeitlich geringeren Zugangszahlen, das Portfolio der verbleibenden Unterkünfte qualitativ verbessert werden. Hierbei soll ein Standard erreicht werden, der nicht nur notdürftigen Charakter hat. Vorhandene Notunterkünfte sollen daher, soweit sie nicht als Reserve vorzuhalten sind, durch Regelunterkünfte mit insbesondere eigenständiger Versorgung ersetzt werden. Zudem wird der soziale Wohnungsbau forciert. Indem die untergebrachten Personen in reguläre Miet-Wohnverhältnisse wechseln, verringert sich der Bedarf an öffentlichen Unterbringungsplätzen.

Geplantes Vorhaben:

Das Objekt liegt an der Bonner Straße 478-482, 50968 Köln-Marienburg; Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 54, Flurstücke 286 und 287.

Da es sich bei dem Objekt Bonner Straße 478-482 um eine Notunterkunft im o.g. Sinne handelt, hat die Verwaltung konzeptionelle Überlegungen zur weiteren Nutzung der Liegenschaft angestellt, mit dem Ziel hier mit möglichst geringem Aufwand die Umwandlung in eine Regelunterkunft zur Unterbringung von Geflüchteten zu erreichen.

Charakteristisch für Notunterkünfte ist, dass die Bewohner sich nicht selbst mit Speisen versorgen. Zur Essensversorgung (Zentralversorgung durch den von der Verwaltung beauftragten Betreuungsträger) in der Bonner Str. 478-482 wurde die ehemalige Hotelküche saniert und als zentrale Warmhalteküche eingerichtet. Zusätzlich wurde im Speisesaal eine durch einen Fachplaner entworfene Ausgabetheke installiert. Dementsprechend haben die Bewohnerzimmer in der Bonner Straße keine Küchen. Die räumliche Aufteilung des ehemaligen Hotels wurde insoweit beibehalten.

Die örtlichen Gegebenheiten lassen es tatsächlich zu, mit relativ wenig baulichem Aufwand den Charakter des Gebäudes zu verändern und damit die Unterbringungsqualität nachhaltig zu erhöhen. Um dieses Ziel zu erreichen, soll nunmehr im 2. bis 6. Obergeschoss jeweils ein Bewohnerzimmer in eine Küche mit je 6 Herden und 2 Spülen, im 7. Obergeschoss mit 3 Herden und 2 Spülen umgebaut werden.

Die umzubauenden Bewohnerzimmer liegen im unmittelbaren Bereich der Aufzugsvorräume und sind bereits im Zuge der seinerzeitigen Sanierung mit Türen der Brandschutzklasse T-30 – als Forderung aus dem bestehenden Brandschutzkonzept – ausgestattet worden. Der Umbau dieser Räume bedingt jedoch auch den Abriss der mit der Sanierung hierin errichteten Badezimmer inklusive der massiven nichttragenden Trennwände. An baukonstruktiven Arbeiten fallen neben dem Abbruch vor allem die Gewerke Trockenbau, Metallbau, Estrich- und Fliesenarbeiten an. Die Küchenräume selbst müssen gemäß den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben in der Brandschutzklasse F90 ausgeführt werden.

Die Änderungen der technischen Gebäudeausrüstung betreffen vor allem Abwasser- und Wasseranlagen, Starkstromanlagen für die Küchentechnik sowie die Änderung der Brandmeldeanlage. Weiterhin zu kalkulieren sind Kosten für Gerüstbau, Baustelleneinrichtung sowie Sicherungsmaßnahmen.

Die Baunebenkosten betreffen insbesondere die Planungskosten. Die avisierte Maßnahme ist aufgrund der Nutzungsänderung genehmigungspflichtig, das bereits mit dem ursprünglichen Umbau beauftragte Planungsbüro muss daher entsprechende Antragsunterlagen erstellen / vorbereiten und einreichen. Das Brandschutzkonzept muss von einem Brandschutzgutachter angepasst werden.

Die maximale Kapazität der Unterkunft reduziert sich durch den Wegfall der 6 Bewohnerzimmer auf 176 Plätze, wobei von einer tatsächlichen Belegung mit etwa 120 Personen auszugehen ist.

#### Wirtschaftliche Betrachtung und Bewertung:

##### a) Investitionen:

Die Maßnahme ist, da sie die Anlage durch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergänzt, als investiv einzustufen.

Für die beabsichtigten Umbauten wurde eine Kostenberechnung nach DIN 276 erstellt. Diese Kostenberechnung geht nach derzeitigem Planungsstand von Gesamtkosten in Höhe von 456.140,79 € aus.

##### b) Aufwendungen:

Planmäßige Abschreibungen:

Die Investitionsauszahlungen werden nach Fertigstellung (voraussichtlich im 4. Quartal 2019) über die Restnutzungsdauer des Gebäudes (dann 29,75 Jahre) abgeschrieben, die Einrichtungsgegenstände über 10 Jahre.

Insofern ist mit jährlichen Abschreibungen in Höhe von ca. 17.868 € zu rechnen.

Da für die Umsetzung dieser Maßnahme auch die mit der Sanierung fertiggestellten Bäder in den Zimmern vorab wieder entfernt werden müssen, ferner die Warmhalteküche sowie die neue Ausgabebetheke nicht mehr gebraucht werden, müssen diese dann ‚verloren gegangenen‘ Investitionen ebenfalls betrachtet und zu den Kosten hinzugerechnet werden. Diese Kosten belaufen sich gesamt auf rd. 135.000,00 € und teilen sich wie folgt auf:

Herstellung von 6 Bädern 50.000,00 €

Kücheneinrichtung derzeitige Zentralküche /  
Ausgabebetheke Speisesaal 85.000,00 €.

Berücksichtigung der wiederverwendbaren Möbel:

Die vorhandenen Geräte und Küchenmöbel können eingelagert und an geeigneter Stelle als Ersatz oder bei Bedarf für die Einrichtung einer neuen Küche verwendet werden. Die Position verringert sich somit um den reinen Wert der Geräte und Möbel.

-25.000,00 €

Somit entsteht durch die Entfernung von Gebäudeteilen ein Verlust von rund 110.000,00 €.

Dieser Verlust schlägt sich im laufenden Haushaltsjahr konsumtiv als Aufwand nieder.

#### c) Einsparpotenzial:

Einsparpotentiale ergeben sich aus wegfallenden Kosten für das Catering und für personelle Ressourcen:

Derzeit werden die Bewohner über den Träger bzw. einen Caterer gepflegt. Gleichzeitig erhalten die Bewohnerinnen und Bewohner nur reduzierte sozialrechtliche Leistungen. Mit der Umsetzung der Maßnahme wäre auch die Umstellung auf Selbstverpflegung verbunden. Als Ersatz für das wegfallende Catering würden die Betroffenen höhere sozialrechtliche Leistungen erhalten. Diese höheren Leistungen würden durch das wegfallende, kostenintensive Catering mehr als kompensiert.

Die Umwandlung zu einem Wohnheim mit dezentraler Essensbereitung trägt zur Beruhigung eines Standorts bei, wodurch sich der Bedarf an Sicherheitspersonal verringert. Darüber hinaus entfällt der Bedarf an Sicherheitspersonal zur Gewährleistung des Besuchsverbots, das nur in Notaufnahmen gilt. Bereits mit der Reduzierung des Bewachungsauftrages um einen Mitarbeiter (rund um die Uhr) kann eine Einsparung von rund 261.500,00 € brutto p.a. erzielt werden. Hiervon wird im Folgenden ausgegangen.

Erfahrungsgemäß wird auch weniger Personal des Trägers benötigt. Voraussichtlich können 5 Vollzeit-Stellen beim Küchenpersonal eingespart werden. Legt man die aktuellen Kosten eines Arbeitsplatzes gemäß KGSt® zugrunde, ergeben sich für EG 3, Vollzeit, Bereich 8 – Gesundheit, Soziales, Lehre & Erziehung, jährliche Kosten pro Stelle von 44.200 € brutto. Bei 5 Stellen ergibt sich ein Einsparpotenzial von rund 221.000,00 € brutto.

Das jährliche Einsparpotenzial liegt demnach bei rund 482.500,00 €.

#### d) Wirtschaftliche Bewertung:

Um das Vorhaben wirtschaftlich zu bewerten, wird der Gesamtaufwand der Maßnahme dem zu erzielenden Einsparpotenzial gegenübergestellt.

Der Gesamtaufwand errechnet sich aus den unter a) beschriebenen Investitionsauszahlungen (456.140,79 €) und den unter b) dargestellten Aufwendungen aus Wertberichtigungen (110.000,00 €) und liegt demnach bei rund 566.000,00 €.

Das unter c) dargestellte Einsparpotenzial summiert sich auf rund 482.500,00 € pro Jahr bzw. rund 40.208,00 € pro Monat.

Der Gesamtaufwand ist damit nach einem Jahr und 3 Monaten durch Einsparungen auszugleichen.

Da davon auszugehen ist, dass das Objekt (inklusive der neuen Einzelküchen) über diesen Zeitraum hinaus genutzt werden kann, ist auch längerfristig mit entsprechenden Einsparungen zu rechnen.

Das Umbauvorhaben ist somit auch wirtschaftlich zu befürworten.

### **Finanzierung:**

Der Umbau des Objekts Bonner Straße 478-482 wurde bereits in den vergangenen Haushaltsjahren als Einzelmaßnahme im jeweiligen Haushaltsplan ausgewiesen. Da zwischen der hier in Rede stehenden Maßnahme und dem bereits erfolgten Umbau ein zeitlicher Zusammenhang besteht, wird die noch vorhandene Finanzstelle 5620-1004-2-5149 - Sanierung Bonner Str. 478 (Bonotel) – weiterhin verwendet.

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen für die Baumaßnahme in Höhe von 417.941,79 € im Haushaltsjahr 2019 stehen im Haushaltsplan 2019 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 - Flüchtlings-WH, entsprechende Mittel zur Verfügung. Der Betrag von 417.941,79 € wird im Rahmen einer Sollumbuchung zur Finanzstelle 5620-1004-2-5149 - Sanierung Bonner Str. 478 (Bonotel) – umgeschichtet.

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen für die neuen Küchenmöbel in Höhe von 38.199,00 € im Haushaltsjahr 2019 stehen im Haushaltsplan 2019 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 09 – Auszahlungen für d. Erwerb v. bewegli. Anlagevermögen, bei der Finanzstelle 0000-1004-0-0001 - Beschaffung beweglichen Anlagevermögens, entsprechende Mittel zur Verfügung.

Zur Finanzierung der erforderlichen Aufwendungen in Höhe von 114.467,00 € im Haushaltsjahr 2019 stehen im Haushaltsplan 2019 im Teilergebnisplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 14 – bilanzielle Abschreibungen, entsprechende Mittel zur Verfügung.

Der Mittelbedarf für die Jahre 2020 ff. verteilt sich gemäß der Anlage zu den haushaltsmäßigen Auswirkungen. Die in den Folgejahren geplanten Aufwendungen sind in der weiteren Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

Anlagen