

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Neubau einer Flüchtlingsunterkunft in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden  
hier: Einstellungsbeschluss**

**Aufgabe der städtischen Flüchtlingsunterkunft Weißdornweg 21, 21 a-c, 50996 Köln-Rondorf und Versetzung der modularen Gebäude zum städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden  
hier: Rückbau- und Baubeschluss**

### Beschlussorgan

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Unterausschuss Wohnen	24.09.2021
Integrationsrat	28.09.2021
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	30.09.2021
Bauausschuss	25.10.2021
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	02.11.2021
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	08.11.2021
Finanzausschuss	08.11.2021
Rat	09.11.2021

### Beschluss:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die weitere Planung und Errichtung des Neubaus einer Flüchtlingsunterkunft in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden, Gemarkung Lövenich, Flur 19, Flurstück 1337, einzustellen.

Die Gesamtkosten bisheriger Planungen belaufen sich auf rd. 184.000 €.

2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die städtische Flüchtlingsunterkunft am Weißdornweg 21, 21 a-c, 50996 Köln-Rondorf, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 9, Flurstück 476, aufzugeben und zurückzubauen.
3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, drei der vier Gebäudekörper in Systembauweise von dem Grundstück am Weißdornweg 21, 21 a-c, 50996 Köln-Rondorf, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 9, Flurstück 476 auf das Grundstück Potsdamer Str. 1b in 50859 Köln-Weiden zu verziehen und für eine zeitlich befristete Nutzung als städtische Geflüchtetenunterkunft wieder zu errichten.

Hierzu wird die Verwaltung ermächtigt, sämtliche erforderlichen Planungsleistungen und baulichen Maßnahmen über einen Totalunternehmer zu realisieren. Einzig die Planung und Errichtung der neuen Außenanlagen an der Potsdamer Str. 1 b sind aus Kapazitätsgründen des Totalunternehmers separat zu vergeben. Die Gesamtkosten betragen voraussichtlich rd. 1.690.000 €.

Gleichzeitig werden die investiven Auszahlungsermächtigungen für die in den Gesamtkosten enthaltenen neuen Außenanlagen vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung in Höhe von 330.000 € im Teilplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen bei der Finanzstelle 5620-1004-3-5202, Neubau Potsdamer Str. 1 b freigegeben.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	330.000_€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>1.362.290</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** **ab Haushaltsjahr:** 2023

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>81.243</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>95.183</u> €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):** **ab Haushaltsjahr:** 2023

a) Erträge	<u>220.716</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

**Einsparungen:****ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Auswirkungen auf den Klimaschutz** **Nein** **Ja, positiv** (Erläuterung siehe Begründung) **Ja, negativ** (Erläuterung siehe Begründung)**Begründung****Ausgangslage****Situation am Weißdornweg:**

Am Standort Weißdornweg ist 2015 ein Systembau aus vier zweigeschossigen Gebäudekörpern für die Unterbringung von Geflüchteten über einen Totalunternehmer errichtet worden. Da die Fläche zu diesem Zeitpunkt planungsrechtlich noch nicht als Wohnbaufläche vorgesehen war, wurde die derzeit noch geltende Baugenehmigung befristet bis zum 11.09.2022 erteilt. Im Hinblick auf das zwischenzeitlich geplante Neubaugebiet „Rondorf NordWest“ konnte diese Frist auch nicht verlängert werden. Die Unterkunft Weißdornweg muss somit aus bauordnungsrechtlicher Sicht bis zu dem genannten Stichtag gänzlich zurückgebaut sein.

Aus diesem Grunde wird die Verwaltung die Unterkunft Weißdornweg bereits bis Oktober 2021 leerziehen und aufgeben. Die Systembauten und das Grundstück selbst müssen anschließend zurückgebaut werden. Um den Rückbau zeitnah gewährleisten zu können, müsste die Verwaltung kurzfristig Ingenieurleistungen in Anspruch nehmen, um die Bauleistungen zunächst zu planen und im Anschluss vergaberechtskonform zu beauftragen.

Da die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Systembauten noch lange nicht erreicht ist, hat die Verwaltung ein hohes Interesse, diese auch nach Aufgabe des Standorts am Weißdornweg weiter zu nutzen. Da der Bau in einer vergleichsweise hohen Qualität ausgeführt worden ist, kann dieser ohne weiteres eine Betriebsdauer von über 30 Jahren erreichen. Bei einem Rückbau zum 01.07.2022 werden die Gebäude voraussichtlich noch mit rund 1.215.000 € im Anlagevermögen enthalten sein, die Außenanlage mit rund 222.000 €. Ob die Bauteile bei einem ausgeschriebenen Abriss von den Unternehmen noch verwendbar sind und ob sich dies preismindernd auswirken kann, ist allerdings fraglich. Ohne Wiederverwendung des Systembaus werden des Weiteren Kosten für den Rückbau der vier Gebäudekörper inklusive Verladung, Transport und Entsorgung in Höhe von rd. 580.000 € anfallen. In diesem Fall wären die Aufwendungen aus dem laufenden Budget im Teilplan 1004 zu finanzieren. Zudem wären die Restbuchwerte der Anlagen in Höhe von rund 1,4 Mio. € mit der allgemeinen Rücklage zu verrechnen.

Ein Rückbau im Jahr 2022 ist somit als wirtschaftlich nachteilig und insbesondere auch als nicht nachhaltig zu bewerten.

### **Situation an der Potsdamer Straße:**

An der Potsdamer Straße 1b soll gemäß ursprünglicher Planung eine Unterkunft für Geflüchtete in konventioneller, massiver Bauweise entstehen. Nach derzeitigem Stand ist von investiven Gesamtkosten in Höhe von rund 3,6 Mio. € auszugehen. In seiner Sitzung am 04.02.2021 (Vorlagen-Nummer 1898/2020) hatte der Rat den Bau beschlossen.

Entgegen früherer Annahmen konnte im April dieses Jahres nur eine auf fünf Jahre befristete Baugenehmigung erteilt werden. Da der entsprechende Befreiungsbescheid von den Festsetzungen des Bebauungsplans explizit auf einen „begrenzten Nutzungszeitraum“ abstellt, ist zum heutigen Tage somit nicht von einer unbefristeten Nutzungsperspektive auszugehen. Zwar kann in fünf Jahren bzw. bei Auslaufen der erteilten Genehmigung geprüft werden, ob eine Baugenehmigung für weitere fünf Jahre erteilt werden kann. Eine entsprechende längerfristige Planungssicherheit besteht damit jedoch nicht. Ein derartiges Neubauprojekt lässt sich nur über eine sichere Nutzungsperspektive von über 20 Jahren wirtschaftlich darstellen.

Das angedachte konventionelle Gebäude ist planerisch zudem für eine qualitativ hochwertige Nutzung ausgelegt. Es erfordert einen Realisierungszeitraum ab heute bis zur Fertigstellung von mindestens 24 Monaten. Das Gebäude könnte also, selbst wenn in 2026 eine erneute befristete Genehmigung bis 2031 erteilt würde, eine Standzeit von höchstens acht Jahren erreichen.

### **Geplantes Vorgehen:**

Die Realisierung eines Gebäudes zur Unterbringung von Geflüchteten am Standort Potsdamer Straße 1b ist fester Bestandteil der Ressourcenplanung der Stadtverwaltung. Im Zuge dessen sind auch bereits erhebliche Kosten für die Nutzbarmachung des Grundstücks entstanden. Es besteht daher ein deutliches Interesse der Verwaltung, wenigstens die baurechtlich genehmigten 5 Jahre an der Potsdamer Straße in geeigneter Weise für die Unterbringung von Geflüchteten zu nutzen. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung eine kombinierte Lösung für die beiden Standorte entwickelt:

#### Projektskizze

Es werden Planungen aufgenommen, um auf dem Grundstück Potsdamer Straße 1b statt des geplanten Massivbaus nunmehr drei der vier Systembauten aus dem Weißdornweg wieder zu errichten.

Eine zeitnahe Genehmigungsreife vorausgesetzt, werden auf dem Grundstück Potsdamer Straße 1b sodann notwendige Erschließungen und Gründungen errichtet. Die Gebäude im Weißdornweg werden anschließend termingerecht zurückgebaut. Drei der vier Systemgebäude werden jedoch nicht zurückgebaut und entsorgt, sondern auf dem vorbereiteten Grundstück Potsdamer Straße wieder aufgestellt und hergerichtet. Damit einhergehend werden dort auch entsprechende Außenanlagen erstellt.

Die drei zweigeschossigen Gebäudekörper beinhalten 10 abgeschlossene Einheiten und schaffen mit Platz für maximal 59 Personen die gleichen Unterbringungskapazitäten wie der ursprünglich geplante Massivbau.

Das vierte Systemgebäude wird, sofern der Totalunternehmer keine anderweitige Verwendung findet, fachgerecht entsorgt. Die zulässige bebaubare Grundstücksgröße am Standort Potsdamer Straße 1b lässt insoweit nur die Wiedererrichtung von 3 Systembauten zu. Das Grundstück Weißdornweg wird in einen für den Investor akzeptablen Zustand versetzt und Mitte 2022 an diesen übergeben. Der Rückbau der Bodenplatte und der Versorgungsleitungen ist im Rahmen der anstehenden Erschließungsmaßnahmen einvernehmlich geregelt.

Um die bestehende baurechtliche Befristung, mithin der 11.09.2022, einzuhalten, ist angesichts der erforderlichen umfangreichen Arbeiten für dieses Szenario ein unverzügliches Handeln erforderlich.

#### Zeitraumen

Mit den Rückbauarbeiten am Weißdornweg sowie den Erschließungs- und Gründungsarbeiten an der Potsdamer Str. könnte voraussichtlich im 1. Quartal 2022 begonnen werden. Die Fertigstellung der gesamten Umsetzungsmaßnahme ist Ende des III. Quartals 2022 avisiert. Eine Belegung an der Potsdamer Str. ist voraussichtlich Anfang November 2022 möglich.

#### Projektvergabe

Diese Umsetzungsmaßnahme erfordert ein erhöhtes Maß an Expertise und Zuverlässigkeit auf Seiten der beteiligten Auftragnehmer. Es müssen sehr kurzfristig Planunterlagen erstellt und eingereicht werden. Die späteren Demontearbeiten müssen weitgehend zerstörungsfrei ablaufen, um die vorhandene Substanz so weit wie möglich erhalten zu können. Auch beim Wiederaufbau wird die Kenntnis des vorhandenen Materials von Vorteil sein. Die Unternehmen sollten daher aus der Vergangenheit auch als besonders zuverlässig bekannt sein, da die ambitionierte Zeitschiene andernfalls nicht garantiert werden kann. Nicht zuletzt ist auch fraglich, ob es Firmen gibt, die auf ihre Werkleistungen an bauseits gestelltem Material Gewährleistung geben wollen.

Diese Voraussetzungen berücksichtigend, ist es sinnvoll und angeraten, die Planung und Bauausführung durch das Unternehmen vornehmen zu lassen, das den Systembau am Weißdornweg errichtet hat. Dieses ist seinerzeit als Totalunternehmen aufgetreten und hat die Projektrealisierung – auch an anderen Standorten – von der Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe fach- und termingerecht bewerkstelligt. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass nur diese Firma die notwendigen Bauantragsunterlagen derart kurzfristig zusammenstellen kann. Da das Unternehmen zudem die zu verwendende Bausubstanz genau kennt, kann auch in diesem Fall mit hoher Fach- und Termingerechtigkeit gerechnet werden. Die Firma besitzt für das hier beschriebene Bauvorhaben insoweit ein Alleinstellungsmerkmal. Die Umsetzung des Vorhabens, bei dem zwei Baustellen eng aufeinander abgestimmt werden müssen, kommt nur auf diesem Wege in Betracht und ist somit auch vergaberichtig konform.

Für die Gesamtmaßnahme ist mit geschätzten Kosten von überschlägig rund 1,69 Mio. € brutto auszugehen. Es kann umgehend die Erstellung einer entsprechenden Kostenberechnung beauftragt werden, sobald der Rat einen entsprechenden Beschluss für die Umsetzung dieser Maßnahme gefasst hat. Aufgrund der besonderen Eilbedürftigkeit erfolgt bereits jetzt die Beteiligung der politischen Gremien.

#### Bewertung

Die für dieses Projektszenario anfallenden Kosten fallen mit 1,69 Mio. € geringer aus als für die Errichtung eines Massivbau mit 3,6 Mio. €. Dennoch sind auch diese im Verhältnis zu maximal 9 Jahren Standzeit als hoch zu bewerten. In jedem Fall ist es zwingend erforderlich, dass der Rückbau am Weißdornweg erfolgt. Die Kosten hierfür würden sich wie dargestellt auf rund 580.000 € belaufen und unabhängig von diesem Projekt anfallen.

Mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise sind wesentliche Vorteile verbunden, die gesamtstädtischen Interessen zugutekommen:

- Am Standort Potsdamer Straße kann wie geplant eine Unterkunft für Geflüchtete mit den benötigten Unterbringungskapazitäten errichtet werden.

- Da diese in kurzer Zeit bezugsfertig sein kann, wird die befristete Baugenehmigung zeitlich maximal ausgenutzt.
- Die Versetzung der Bestandsbauten ist zwar ebenfalls aufwändig, aber weit weniger kosten- und ressourcenintensiv als ein konventioneller Bau.
- Es ist nachhaltig, die bestehenden Systembauten weiter zu nutzen und ökologisch wie wirtschaftlich gegenüber einem konventionellen Neubau mit begrenzter Nutzungsdauer überlegen.
- Bestehendes Anlagevermögen wird intensiv genutzt und eine vorzeitige Abschreibung zulasten der Allgemeinen Rücklage vermieden.

Unter Abwägung sämtlicher Faktoren und Interessen ist diese Vorgehensweise die wirtschaftlichste und nachhaltigste Lösung, um Unterbringungsmöglichkeiten am Standort Potsdamer Straße zu schaffen.

Eine Totalunternehmer-Vergabe muss aufgrund besonderer Eilbedürftigkeit als Einzelangebot aufgrund Alleinstellungsmerkmal erfolgen. Nach vergaberechtlicher Vorprüfung ist der hier dargestellte Sachverhalt zur Begründung des Alleinstellungsmerkmals des vorgesehenen Unternehmens geeignet.

Die Bauaufsichtsbehörde hat verwaltungsintern in Aussicht gestellt, kurzfristig eine Umplanung in Bezug auf die kürzlich erteilte Baugenehmigung für den Standort Potsdamer Straße 1b zu begleiten. Ein neues Bauantragsverfahren kommt aus zeitlichen Gründen nicht in Betracht bzw. ist somit entbehrlich.

Eine Umsetzung des Vorhabens bedeutet einen zeitlichen wie baulichen Mehraufwand gegenüber dem bislang geplanten Szenario, lediglich den Systembau im Weißdornweg zurückzubauen. Das sehr enge Zeitfenster bleibt demgegenüber unverändert bestehen. Wenn die von der Verwaltung vorgeschlagene Handlungsalternative umgesetzt werden soll, setzt dies eine kurzfristige politische Entscheidung voraus. Sollte ein entsprechender Beschluss nicht im November dieses Jahres gefasst werden können, muss sich die Verwaltung auf den ersatzlosen Rückbau der Unterkunft Weißdornweg konzentrieren, um ihrer bauordnungsrechtlichen Verpflichtung sicher nachkommen zu können.

#### Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ein Bauvorhaben wirkt sich in aller Regel auf den Klimaschutz aus, da hierdurch ein Ressourcenverbrauch eintritt, der eine Zunahme der CO<sup>2</sup>-Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt. Zudem findet eine dauerhafte Flächenversiegelung statt, sowohl bei Neu- als auch bei Ersatzbauten. Um einer wachsenden Kölner Stadtgesellschaft Rechnung tragen zu können, werden notwendige Bauvorhaben so geplant, dass ihre Umsetzung und anschließende Nutzung unter Berücksichtigung des aktuellen Standes und Einsatzes neuer umweltschonender Technologien von Wissenschaft und Technik nachhaltig ist.

Aufgrund der begrenzten Zeitschiene und der vorhandenen Baukörper kann hier jedoch eine Planung von Maßnahmen wie Photovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung sowie E-Ladeinfrastruktur nicht umgesetzt werden, ohne das Projekt als solches zu gefährden. Im Gegenzug ist der Verzicht auf den ursprünglich geplanten Massivbau – insbesondere mit Blick auf die begrenzte mögliche Nutzungsdauer – als positiver Aspekt des Projektes im Kontext des Klimaschutzes zu bewerten.

#### **Finanzierung**

Die gesamte Maßnahme ist konsumtiv einzustufen. Ausgenommen sind die Maßnahmen, die mit der Planung und Errichtung einer neuen Außenanlage an der Potsdamer Straße verbunden sind; diese sind investiv.

Zur Deckung der investiven Bedarfe in Höhe von rd. 330.000 € stehen ausreichende Mittel zur Verfügung, da die Mittel für das ursprüngliche Bauvorhaben Potsdamer Straße 1b auf der Finanzstelle 5620-1004-3-5202, Neubau Potsdamer Str. 1 b nicht mehr benötigt werden.

Zur Finanzierung der konsumtiven Bedarfe werden im Haushaltsjahr 2022 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in folgenden Teilplanzeilen Aufwandsermächtigungen in Höhe von insgesamt 1.362.290 € zur Verfügung gestellt:

- Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen
- Teilplanzeile 14, Bilanzielle Abschreibungen
- Teilplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen

Die Deckung der Mittel erfolgt aus frei werdenden Mitteln in der Teilplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen. Im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens 2022 sind Aufwendungen eingeplant worden, die aufgrund von nicht zu erwartenden Verschiebungen bei den Anmietungen von Einrichtungen nicht weiter benötigt werden. Die Aufwendungen der vorangegangenen Haushaltsjahre aus dem Abgang von Anlagevermögen, Planungskosten für den konventionellen Neubau Potsdamer Str. 1 b in Höhe von 182.724 €, werden unmittelbar mit der allgemeinen Rücklage verrechnet. Die im laufenden Jahr für diesen Bau angefallenen Planungskosten in Höhe von 1.152 €, die zunächst investiv gebucht wurden, werden bei Einstellung der Maßnahme korrigiert und als Aufwand in 2021 ausgebucht.

Die Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagevermögen, Abriss eines Gebäudekörpers sowie der alten Außenanlagen am Weißdornweg, mit einem Restbuchwert in Höhe von 482.352 € zum Stand 01.07.2022, werden unmittelbar mit der allgemeinen Rücklage verrechnet.

Der Mittelbedarf für die Jahre 2023 ff. für den Betrieb der Unterkunft ist in der weiteren Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Dezernat V wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2023 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

Es werden Erträge in Höhe von jährlich rund 220.716 € im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in Teilplanzeile 4, öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte erwirtschaftet. Es handelt sich hier um Nutzungsgebühren gemäß der jetzt gültigen Satzung. Diese wird voraussichtlich gemäß der betriebswirtschaftlichen Kosten noch angepasst.

### **Begründung für die Dringlichkeit**

Wie oben beschrieben, kann das hier vorgeschlagene Szenario nur dann umgesetzt werden, wenn ein entsprechender Beschluss im November dieses Jahres gefasst wird.

Da die entscheidungsrelevanten Fakten erst im April dieses Jahres vorlagen, konnten auch erst dann weitere Lösungen erarbeitet und verwaltungsinterne Absprachen getroffen werden. Im Zuge dessen war es leider nicht möglich, diese Beschlussvorlage so zeitnah fertig zu stellen, dass sämtliche Ladungsfristen eingehalten werden.

Anlagen