Rechnungsprüfungsamt 08.02.2017
I/14-Es

Im Hock - Neubau eines Asylbewerberheims-
Hier: Unterlagen nach § 14 GemHVO: Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 26/025

Die Sitzungsvorlage WP 14 -20 SV 50/050 zur Sitzung des Rates am 16.12.2015, mit der das Konzept für die Maßnahmen vorgestellt wurde, hat im Rechnungsprüfungsamt vorgelegen und wurde zusammen mit der Niederschrift über die Sitzung in die Prüfung einbezogen.

Zur vorliegenden SV stelle ich folgendes fest:

Zunächst habe ich die Unterlagen anhand eines Schemas betrachtet, welches üblicherweise verwendet wird, um die Vollständigkeit der „§14-Unterlagen“ zu prüfen. Es ergab sich, dass die Unterlagen formal weitgehend den Anforderungen entsprechen, die an sie zu stellen sind: Begründungen für die Maßnahme und deren Umfang, Berechnungen der Herstellungskosten, Pläne, Folgekosten, Bauzeitenplan.

Bei der vorliegenden Berechnung handelt es sich um eine Kostenschätzung aufgrund einer Vorplanung. Eigentlich erforderliche Ausführungspläne und eine ausführliche Kostenberechnung für die vorgeschlagene Maßnahme wurde vom Fachamt nicht erstellt und liegt auch nicht vor. Es handelt sich um eine Kostenermittlung basierend auf Erfahrungswerten der Verwaltung. Dabei wurden die bereits erstellten und vergleichbaren Objekte Schalbruch 31 und Beckersheide 12 zu Grunde gelegt.
Die Asylunterkunft Im Hock soll wie die Vergleichsobjekte in modularer Bauweise erstellt werden. Somit kann ich die vom Fachamt geschätzen Herstellungskosten zumindest nachvollziehen. Die voraussichtlichen Gesamtkosten könnten in Abhängigkeit von der tatsächlichen Ausführungsplanung und den genauen Mengenansätzen abweichen. In § 14 GemHVO wird indes eine detaillierte Kostenberechnung gefordert. Die vorliegende Kostenschätzung erfüllt diese Anforderung nur zum Teil.

Unter Voraussetzung der Richtigkeit der Kostenschätzung ist die beigefügte Folgekostenberechnung der Maßnahme ist nachvollziehbar.
Die Nutzungsdauer der neuen Anlage gibt das Fachamt mit 10 Jahren an, woraus sich eine jährliche Abschreibung von 10 % ergibt.
Wie die Verwaltung im Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage WP 14 -20 SV 50/050 erläutert hat, *kann das Grundstück auf Grundlage des durch das am 20.10.2015 verkündeten Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes eingeführten § 246 Abs. 9 Baugesetzbuch mit Vorhaben, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, bebaut werden. Vor dem Hintergrund des dargestellten planungsrechtlichen Rahmens ist jedoch eine dauerhafte Umnutzung nicht – auch nicht durch eine Änderung des Bebauungsplans – möglich.*
Im Fächennutzungsplan ist der Standort (Flurstück 1558) für das geplante Objekt als Grünfläche ausgewiesen. Das bedeutet u.a., dass nach Ablauf der Nutzung ein Rückbau bzw. Abbruch erforderlich wird. Gemäß Nr. 2.2 des Bilanzierungs- und Bewertungsleitfadens der Stadt Hilden würden die Kosten dafür normalerweise bei dem Herstellungsaufwand einer „neuen“ Bebauung berücksichtigt. Da das Flurstück gem. Flächennutzungsplan jedoch nicht zur weiteren Bebauung vorgesehen ist, wären die nicht unerheblichen Kosten für Rückbau- bzw. Abbruch nach meiner Auffassung hier zumindest bei den Folgekosten zu berücksichtigen. Dadurch ergibt sich bei den Folgekostenberechnungen eine höhere jährliche Belastungen.

Nach technischer Prüfung bestehen aus meiner Sicht gegen die geplante Durchführung der Maßnahme keine Bedenken.
In wirtschaftlicher Hinsicht ist die Herstellung der Asylunterkunft in der vorgeschlagen Modulbauweise die sinnvollste Lösung. Aufgrund der Flüchtlingssituation und der damit verbunden Nachfrage sind die Beschaffungskosten jedoch sehr stark von der aktuellen Marktlage abhängig.

gez.: Enders