

Sachbearbeitung LI - Liegenschaften und Wirtschaftsförderung

Datum 10.01.2023

Geschäftszeichen LI-Oe

Beschlussorgan Gemeinderat

Sitzung am 15.02.2023 TOP

Behandlung öffentlich

GD 033/23

Betreff: Unterbringung von Geflüchteten in der Stadt Ulm
- Standortsuche in den Teilorten sowie im Stadtteil Grimmelfingen

Anlagen: Beispielhafter Grundriss sowie Ansichten Holz-Modulbauweise (Anlage 1)
Grundstücksdatenblätter zu den einzelnen Standorten (Anlage 2)

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen und die Platzzahlen sowie die Standorte zur Unterbringung von Geflüchteten in den Teilorten/im Stadtteil Grimmelfingen wie folgt zu beschließen:

a) 1. Bauabschnitt

- | | | |
|-----|------------------------|--|
| 1.1 | Mähringen | 32 Plätze |
| 1.2 | Lehr | 40 Plätze |
| 1.3 | Jungingen | 40 Plätze |
| 1.4 | Ermingen | 32 Plätze |
| 1.5 | Eggingen | 24 Plätze |
| 1.6 | Einsingen | (40 Belegung Bestandsobjekt ehemaliges Gasthaus "Adler") |
| 1.7 | Göggingen-Donaustetten | 40 Plätze |
| 1.8 | Unterweiler | 24 Plätze |
| 1.9 | Grimmelfingen | 24 Plätze |

b) 2. Bauabschnitt

(vorläufige Festlegung, die sich im Rahmen der Verteilung noch ändern kann)

- | | | |
|-----|------------------------|-----------|
| 1.2 | Lehr | 24 Plätze |
| 1.3 | Jungingen | 40 Plätze |
| 1.6 | Einsingen | 24 Plätze |
| 1.7 | Göggingen-Donaustetten | 64 Plätze |

Zur Mitzeichnung an:

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

BM 1, BM 2, BM 3, EG, EI, ER, GM, GÖ/DO, JU, LE, MÄ, SO, SUB, UW, ZSD/HE, ZSD/SB

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

Hinweis:

Die konkrete Standortempfehlung der Verwaltung sowie das Ergebnis der Anhörung in den Ortschaften werden zeitnah nachgereicht, da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht alle Anhörungen erfolgt sind.

2. Die Verwaltung mit der Umsetzung der ausgewählten Standorte für die Unterbringung von Geflüchteten in den Teilorten/im Stadtteil Grimmelfingen gemäß der festgelegten Priorisierung zu beauftragen.

3. Für die Errichtung der Modulbauten im Bauabschnitt 1 fallen folgende Kosten an:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| ▪ Hochbaumaßnahmen | 14,2 Mio. Euro |
| ▪ zusätzliche Auszahlungen | <u>1,8 Mio. Euro</u> |

Gesamtinvestitionskosten 16,0 Mio. Euro

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| ▪ Aktivierte Eigenleistungen | <u>0,658 Mio. Euro</u> |
|------------------------------|------------------------|

Gesamtinvestitionsauszahlungen 16,658 Mio. Euro

Das heißt, gegenüber der im Gemeinderat am 16.11.2022 (GD 393/22) angenommenen Gesamtinvestitionskosten fallen zusätzliche Auszahlungen in Höhe von 6 Mio. Euro an, die bisher nicht im Haushalt 2023 und der mittelfristigen Finanzplanung veranschlagt sind.

4. Die Finanzierung wird wie folgt sichergestellt:

- | | |
|--|----------------------|
| ▪ Projekt-Nr. 7.2610000.3
(Theater Ulm - Neubau Werkstatt und Proberäume) | 1,0 Mio. Euro |
| ▪ Projekt-Nr. 7.21100614
(Erweiterung Anna-Essinger-Schule) | 1,0 Mio. Euro |
| ▪ Projekt Nr. 7.11330001
(Allg. Grundvermögen der Stadt Ulm) | <u>4,0 Mio. Euro</u> |
| Gesamt | 6,0 Mio. Euro |

Die Mittel müssen dann im Rahmen der Folgejahre bei diesen Maßnahmen/Vorhaben wieder zusätzlich bereitgestellt bzw. neu angemeldet werden, vorbehaltlich der Genehmigung des Gemeinderats und der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 1.642.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	ja

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (laufend)	
PRC: 3140-670 (Flüchtlinge- Unterbringung/ Betreuung) Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400023 (Flüchtlingsunterbringung Container verschiedene)			
Einzahlungen*	2.232.000 €	Ordentliche Erträge	-112.000 €
		<i>davon Auflösung Sonderposten</i>	-112.000 €
Auszahlungen	16.000.000€	Ordentlicher Aufwand	1.596.000 €
Aktiviert Eigenleistungen	658.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	833.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	158.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	14.626.000€	Nettoressourcenbedarf	1.642.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		2024 ff.	
Auszahlungen (Bedarf):	16.000.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC: 3140.670 (Flüchtlinge- Unterbringung/ Betreuung)	763.000 €
Verfügbar:	10.000.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	6.000.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei Projekt Nr. 7.2610000.3 und 7.21100614	2.000.000 €		
Projekt Nr. 7.11330001	4.000.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Abschreibung, kalk. Verzinsung)	738.000 €
gesamt	6.000.000 €		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*Die Verwaltung hat bei der Landeskreditbank einen Antrag auf Bezuschussung der Modulbauten im Rahmen des Förderprogramms "Wohnraum für Geflüchtete" des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen gestellt. Auf die Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch, so kann aktuell noch nicht gesagt werden, ob und in welcher Höhe eine Förderung gewährt wird.

1. Ausgangssituation/Problemstellung

Die Stadt Ulm ist als kreisfreie Stadt für die vorläufige Unterbringung der ihr zugeteilten Geflüchteten zuständig. Nach Ablauf des Asylverfahrens endet die zunächst vorläufige Unterbringung und es ist dann ebenfalls Aufgabe der Stadt, eine Anschlussunterbringung zu gewährleisten, um Obdachlosigkeit zu verhindern. Zudem erhöht sich der Anspruch an Wohnfläche gemäß den gesetzlichen Regelungen zur Aufnahme von Geflüchteten im FlüAG mit Ablauf des Asylverfahrens von 7,0 qm/Person (aufgrund Sonderregelung des Landes Baden-Württemberg, gültig bis 31.12.2023, wird derzeit lediglich mit 4,5 qm/Person belegt) auf 10,0 qm/Person. Dies stellt nicht nur eine gesellschaftspolitische, sondern auch eine planerische Herausforderung dar. Derzeit hat die Stadt Ulm als untere Aufnahmebehörde weit mehr Geflüchtete in städtischer Unterbringung als in den Jahren 2015/2016. Jede Woche kommen bis zu 50 weitere Menschen hinzu, die Schutz suchen. Nachdem zu Beginn vor allem Notunterkünfte und Gemeinschaftsunterkünfte für die vorläufige Unterbringung geschaffen werden mussten, ist im Jahr 2023 vor allem die Schaffung von Plätzen zur Anschlussunterbringung erforderlich.

Damit die vorläufige Unterbringung der Geflüchteten in Wohnobjekten in der Kernstadt, beispielsweise in Gemeinschaftsunterkünften im Mähringer Weg, in der Römerstraße, in der Ulm-Messe weiter sichergestellt ist, müssen dezentrale Plätze zur Anschlussunterbringung geschaffen werden. Nur dann gibt es wieder neue Kapazitäten zur Aufnahme von Menschen, die bei uns Schutz suchen. Hierzu müssen auch die Ortschaften/Stadtteile verstärkt in die Verantwortung genommen werden. Die Stadtverwaltung sieht zudem in einer möglichst kleinteiligen, integrierten und dezentralen Verteilung der Standorte den besten Lösungsansatz für eine erfolgreiche Integration in die Stadtgesellschaft. Parallel wird zudem weiterhin mit Nachdruck um private Unterbringungsangebote geworben, sei es zur Anmietung oder zum Ankauf. Um ausreichend Wohneinheiten schaffen zu können, ist die Verfolgung beider Lösungswege zwingend erforderlich.

Ziel ist es, im Laufe des Jahres 2023 Wohnraum für rund 400 Geflüchtete in den Ortschaften im Wege der Anschlussunterbringung zu schaffen. Die Verteilung auf die Ortschaften soll hierbei möglichst gleichmäßig erfolgen. Daher wurde die Zahl pro Ortschaft mit 2,5 - 3 % der Einwohnerzahl festgelegt.

Folgende Platzzahlen sollen in den Teilorten/im Stadtteil Grimmelfingen realisiert werden:

Mähringen	35-40 Plätze
Lehr	70-80 Plätze
Jungingen	90-110 Plätze
Ermingen	30-40 Plätze
Eggingen	35-45 Plätze
Einsingen	65-75 Plätze (davon 40 Plätze im ehemaligen Gasthaus "Adler")
Gögglingen-Donaustetten	100-130 Plätze
Unterweiler	33-40 Plätze
Grimmelfingen	30-35 Plätze

2. Standards Unterbringung

Bebaut werden sollen ausgewählte Grundstücke mit hochwertigen Holz-Modulbauten (siehe Anlage 1), deren Wohneinheiten separat zugänglich sind und einer 2-3-Zimmer-Wohnung entsprechen. Die Module sind in einem zweigeschossigen Aufbau geplant (EG+OG). Jedes Modul bietet die Möglichkeit bis zu 4 Personen unterzubringen. Die geplante Holz-Modullösung fügt sich einerseits städtebaulich besser in die Umgebungsbebauung ein, ist andererseits der Situation geschuldet, aber schnell erstellt und sehr flexibel, auch in der Nachnutzung. Die Moduleinheiten, bestehend aus 6 Modulen (ca. 11x27m), haben eine Aufnahmekapazität von 24 Plätzen und sind wirtschaftlich betrachtet die kleinste umsetzbare Lösung. Kleinere Moduleinheiten können nicht wirtschaftlich hergestellt sowie betrieben werden, da die Kosten der Erschließung, die Kosten für die Erstellung der Nebenanlagen, die Kosten des Unterhalts sowie die Kosten der Betreuung der Anlage fix pro Moduleinheit unabhängig der Belegung entstehen. Die Betrachtung Kosten/Platz wird, je kleiner die Einheiten sind, daher immer unwirtschaftlicher. Weitere Größen der Moduleinheiten sind für 32 (8 Module, ca. 11x34m), 40 (10 Module, ca. 11x41m) sowie 48 Personen (12 Module, ca. 11x48m) erhältlich. Aufgrund des Integrationsgedankens will man von größeren Einheiten absehen, daher variieren die nun bestellten Moduleinheiten in den Teilorten zwischen 24 Plätzen und 40 Plätzen. Die Wohnungen können allerdings auch flexibel zusammengelegt und somit entsprechend vergrößert werden.

Die Kosten liegen über den Preisen für einfache Stahlcontainer. Trotzdem sprechen die bessere Akzeptanz der Bauten, der wiederholte Wunsch aus den Ortschaften höherwertige Bauten, die sich besser in die örtliche Umgebung einfügen, sowie kleinere Module zu stellen sowie die bessere Integrationsmöglichkeit und längere Nutzungsdauer eindeutig für die kostenintensivere, jedoch hochwertige und nachhaltige Lösung. Die Stadt strebt diese Bauweise zudem an, um zu einem späteren Zeitpunkt die Module auf dem freien Wohnungsmarkt als kostengünstige Mietobjekte auch für andere Bevölkerungsgruppen, bspw. Alleinerziehende oder Studenten, zur Verfügung zu stellen. Es wird von einer Nutzungsdauer der Holzmodule von mindestens 30 Jahren ausgegangen, weitestgehend analog einem normalen Wohnhaus.

Gegen eine kurzfristige Lösung und Nutzungsdauer sprechen zudem die Vorgaben der Landesförderung (VwV-WoGeflüchtete). Die Zweckbindung für die Unterbringung von Geflüchteten beträgt 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit des Wohnraums. Im Falle einer Bedarfsänderung innerhalb dieses Zeitraumes ist der geförderte Wohnraum bis zum Bindungsende im Sinne von Sekundärzwecken anderweitig als sozialer Mietwohnraum oder anderweitig zu sozialen Unterbringungszwecken zu nutzen. Die anderweitigen Sekundärzwecke müssen im Zuständigkeitsbereich der Städte und Gemeinden liegen. Die Verwaltung hat bei der Landeskreditbank einen Antrag auf Bezuschussung der Modulbauten im Rahmen dieses aktuellen Förderprogramms gestellt. Auf die Fördermittel besteht jedoch kein Rechtsanspruch, so dass aktuell noch nicht absehbar ist, ob eine Förderung gewährt wird.

3. Standortsuche

In einer abteilungsübergreifenden Arbeitsgruppe erfolgte auf Basis der Rahmenbedingungen eine Betrachtung sämtlicher städtischen Liegenschaften, bebaut und unbebaut. Sofort ausgesondert wurden lediglich Gebäude, die nicht zu sanieren sind bzw. Grundstücke, die nach liegenschaftlichen, baurechtlichen oder erschließungstechnischen Gesichtspunkten tatsächlich nicht genutzt oder bebaut werden können.

Für die dann noch in Frage kommenden städtischen Grundstücke wurden Datenblätter angelegt und es erfolgte eine Prüfung anhand folgender Kriterien:

- **Grundstücksgröße**

Für die Aufstellung der geplanten Module ist eine Fläche von ca. 1.000-1.500m² notwendig, um auch die Außenbereiche (Abstellflächen/-räume, Parkplätze, Spielflächen etc.) realisieren zu können.

- **Baurecht**

Die Prüfung der Standorte durch die untere Baurechtsbehörde hat ergeben, dass die Aufstellung der Holz-Module grundsätzlich, selbst im Außenbereich, genehmigungsfähig ist. Aufgrund der Beschaffung von hochwertigen, langfristig nutzbaren Holz-Modulen wurde bei der Prüfung Wert auf die Erlangung von unbefristeten Baugenehmigungen gelegt. Vorhaben im Außenbereich ohne direkten Bezug zur angrenzenden Bebauung sind daher nicht möglich. Sollte für ausgewählte Standorte entsprechend § 246 Abs. 12 BauGB aufgrund weitergehender Befreiungen eine Befristung bis max. Ende 2027 gegeben sein, muss ein Einvernehmen gegeben sein, für eine über diesen Zeitraum hinausgehende Nutzung eine Anpassung des Baurechts an dem jeweiligen Standort vorzunehmen.

Bei der baurechtlichen Beurteilung der geplanten Holzmodulgebäude für die Unterbringung Geflüchteter wird wie folgt unterschieden:

- a) Der Standort liegt innerhalb bebauter Bereiche

In diesem Fall kann das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB genehmigt werden, wenn es sich in die Umgebung einfügt.

- b) Der Standort liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans

Es wird geprüft, ob das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht oder ob - falls notwendig - von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann. Hierbei dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Weitergehende Befreiungen können auf der Grundlage des § 246 Abs. 12 BauGB auf drei Jahre befristet erteilt werden. Die Frist kann um weitere drei Jahre, längstens bis zum 31.12.2027, verlängert werden. Voraussetzung ist, dass die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Handelt es sich um ein Gewerbegebiet, kann auf der Grundlage des § 246 Abs. 10 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind.

- c) Der Standort liegt im Außenbereich und grenzt unmittelbar an den Siedlungskörper an

Diese Vorhaben können auf der Grundlage des § 246 Abs. 9 BauGB (Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte) unbefristet genehmigt werden.

- d) Der Standort liegt im Außenbereich, außerhalb des Siedlungsbereichs und ohne Anschluss an die Bebauung

Diese Vorhaben können auf der Grundlage des § 246 Abs. 13 BauGB auf drei Jahre befristet genehmigt werden. Die Frist kann um weitere drei Jahre, längstens bis zum 31.12.2027, verlängert werden. Hier ist eine Nachnutzung als Wohngebäude nicht möglich.

Für alle Standorte, ob Bebauungsplangebiet, Innenbereich oder Außenbereich ist in jedem Fall ein Bauantrag zu stellen. Da die Stadt Ulm Bauherrin ist, erfolgt die Bearbeitung und Entscheidung über Nachbareinwendungen durch das Regierungspräsidium Tübingen. Die Baugenehmigungen auf der Grundlage des § 246 BauGB müssen bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 erteilt sein.

- **tatsächliche Bebaubarkeit**
Hier wurde die Erschließungssituation (Gas, Wasser, Abwasser, Strom) des Grundstücks näher betrachtet, aber auch die Topografie des Geländes. Je länger die Erschließungswege und je unebener die Topografie, desto höhere Kosten für die Bebauung.
- **ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung**
Bei diesen beiden Punkten wurde, vor allem aufgrund der spezifischen künftigen Bewohnerstruktur, Wert auf die fußläufige Erreichbarkeit gelegt.
- **aktuelle Nutzung**
Hier wurde vor allem geprüft, ob eine landwirtschaftliche Nutzung besteht. Notwendige Flächenkündigungen haben nicht unerhebliche Auswirkungen auf die pachtenden Landwirte, vor allem, wenn es sich um Vollerwerbslandwirte handelt. Letztere sind aufgrund der steigenden Flächeninanspruchnahme durch Hochwasserschutzmaßnahmen, neue Wohn-/Gewerbebebauungen, ökologische Ausgleichsflächen, Waldaufforstungsflächen, Freiflächen-PV-Anlagen u.v.m. ohnehin bereits stark in der Bewirtschaftung eingeschränkt.
- **Integrationsmöglichkeit**
Wichtig war bei diesem Punkt die Anbindung an Schule und Kindergarten sowie die Kontaktmöglichkeiten, die in bestehenden Baugebieten eher gegeben sind als in Außenbereichslagen.

4. Standortauswahl/Priorisierung

Die unter Ziffer 3 genannten Kriterien (Grundstücksgröße, Baurecht etc.) wurden nach der Bewertung einzeln mit + (wenn Prüfergebnis positiv zu sehen ist), mit - (wenn Prüfergebnis negativ zu sehen ist) oder mit 0 (wenn Prüfergebnis weder negative noch positive Folgen hat) gekennzeichnet. Aufgrund der gewerteten Kriterien konnten dann Grundstücke identifiziert werden, die als Standorte gut geeignet wären (farblich in den Anlagen grün hinterlegt), weniger gut geeignet wären (farblich in den Anlagen gelb hinterlegt) oder gar nicht geeignet sind (farblich in den Anlagen rot hinterlegt). Grundstücke, die von Seiten des Ortschaftsrats oder der Bürgerschaft vorgeschlagen wurden, sind in den Anlagen zusätzlich blau gekennzeichnet.

In den Ortschaften werden derzeit die Ergebnisse der Prüfung vorgestellt, beraten und entsprechend priorisiert. Über die Ergebnisse dieser Ortschaftsanhörung, sowie die dann vorgeschlagene Priorisierung durch die Verwaltung, wird im Rahmen des Sachvortrages im Gemeinderat berichtet, da noch nicht alle Ergebnisse vorliegen. Ebenfalls wird eine Ergänzung

zu dieser GD erstellt, die die Ergebnisse zusammenfasst.

Die detaillierten Datenblätter aller untersuchten Grundstücke, mit Ausnahme der Privatgrundstücke, sind in Anlage 2 dargestellt.

5. Zuschüsse

Die Verwaltung hat bei der Landeskreditbank einen Antrag auf Bezuschussung der Modulbauten im Rahmen des Förderprogramms "Wohnraum für Geflüchtete" des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen gestellt. Auf die Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch, so kann aktuell noch nicht gesagt werden, ob und in welcher Höhe die Förderung gewährt wird.

6. Kosten und Finanzierung

Für die Realisierung von 400 Plätzen für Geflüchtete in den Ortschaften, wurde im November 2022 (GD 393/22) ein Kostenrahmen in Höhe von 10 Mio. Euro beschlossen. Unter anderem aufgrund der nun gewählten höherwertigen Holz-Module erhöhen sich die Beschaffungskosten entsprechend. GM hat mittlerweile Angebote eingeholt. Aufgrund der deutlich höheren Kosten werden die Holz-Modulbauten in zwei Bauabschnitten beauftragt. Bauabschnitt 1 wurde auf der Grundlage des GR-Beschlusses vom 16.11.2022 (GD 393/22/1) mit einem Auftragsvolumen von 14,2 Mio. Euro (ohne oben genannte Zusatzkosten in Höhe von ca. 1,8 Mio. Euro) bereits beauftragt und beinhaltet folgende Modulgrößen für die Ortsteile:

Mähringen	32 Plätze
Lehr	40 Plätze
Jungingen	40 Plätze
Ermingen	32 Plätze
Eggingen	24 Plätze
Einsingen	kein Modulbau, (40 Plätze in Bestandsobjekt ehemaliges Gasthaus "Adler")
Göggingen-Donaustetten	40 Plätze
Unterweiler	24 Plätze
Grimmelfingen	24 Plätze

Im ersten Bauabschnitt werden somit Kapazitäten für die Unterbringung von 256 Personen geschaffen. Im zweiten Bauabschnitt sollen die restlichen Kapazitäten (144 Plätze) ausgebaut werden. Die Kosten belaufen sich hier auf ca. 10 Mio. Euro.

Für die Realisierung von 400 Plätzen entstehen somit folgende Kosten:

- Bauabschnitt 1 16,0 Mio. Euro (davon ca. 1,8 Mio. Euro Zusatzkosten)
- Bauabschnitt 2 10,0 Mio. Euro

Gesamtsumme: ca. 26,0 Mio. Euro

Das bedeutet, für die Errichtung der Bauabschnitte 1 und 2 werden 16 Mio. Euro mehr benötigt als bisher im Haushaltsplan enthalten sind. Die Finanzierung des 2. Bauabschnitts erfolgt mit separatem Beschluss zu einem späteren Zeitpunkt.

7. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2024 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	16.658.000	20 Jahre *1	833.000
Summe Abschreibung				833.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	2.232.000	20 Jahre	-112.000
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbau	<u>16.658.000</u> 2	2,2 %	183.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau	<u>2.232.000</u> 2	2,2 %	-25.000
				158.000
Summe Kalkulatorische Kosten				879.000
Heizung/ Energie /geplant ist Gasversorgung)				140.000
Hausmeisterbetreuung; vgl. Vorlage SO für die Sitzung am 15.2.23				55.000
(Außenreinigung/ Winterdienst)				568.000
Summe Folgekosten/Jahr				1.642.000

*1 Die bilanzielle Abschreibung sieht eine Abschreibungsdauer von 20 Jahren vor. Die Stadtverwaltung geht aber von einer tatsächlichen Nutzungsdauer der Holzmodule von mindestens 30 Jahren aus. Der zeitliche Unterschied zwischen bilanzieller Abschreibung und tatsächlicher Nutzungsdauer stellt keinen Widerspruch dar.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3140-670 (Flüchtlinge- Unterbringung/ Betreuung) ab dem Haushaltsjahr 2024.