

Prüfergebnis und Verwaltungsempfehlung zur künftigen Nutzung des ehemaligen Praktiker-Baumarktes in Porz-Eil

Die Machbarkeitsstudie von „stkn_architekten“ für den Umbau des Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück Friedrich-Naumann-Str. 2 in Porz-Eil (**Anlage 3 und 3a**) wurde durch die Verwaltung umfassend geprüft.

Das Prüfergebnis berücksichtigt

- eine auf den Angaben der Studie beruhende Kostenvergleichsrechnung (**Anlage 2**).
- bau- und umweltrechtliche Gesichtspunkte
- Aspekte der Wirtschaftsförderung (Gewerbegebiet)
- Belange der Flüchtlingsunterbringung

Kostenvergleichsberechnung

Zum Kostenvergleich werden die Kosten der Herrichtung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Friedrich-Naumann-Straße 2 zur Flüchtlingsunterbringung mit den Kosten anderer Arten der Flüchtlingsunterbringung (Hotel oder Systembau) miteinander verglichen. Dabei wurden auch die zu erwartenden Kosten einer Weiternutzung der umgebauten Baumarkthalle (aktueller Ist-Zustand) in den Kostenvergleich einbezogen.

Es wurden die Kosten für jede Unterbringungsart ermittelt und jeweils für eine Nutzungsdauer von 5 bzw. 10 Jahren verglichen.

Basis der Vergleichbarkeit ist die Umrechnung der ermittelten Gesamtkosten für jede Unterkunftart in die auf jeden Unterbringungsplatz entfallenden Kosten.

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

in der Abwägung „Weiternutzung der Verkaufsfläche im bisherigen Ist-Zustand“ gegenüber einem „Umbau des Verwaltungsgebäudes“ stellt der Umbau des Verwaltungsgebäudes bereits bei einer nur fünfjährigen Nutzungsdauer die kostengünstigere Alternative dar. Da mit dem Umbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes ein deutlich besserer Unterbringungsstandard gegenüber der umgebaute Baumarkthalle geschaffen wird, ist ein Umbau auch unter diesem qualitativen Aspekt aus Sicht der Verwaltung unbedingt empfehlenswert.

Hinsichtlich des Kostenvergleiches ist zu berücksichtigen, dass in diesen folgende Kostenpositionen noch nicht einfließen konnten:

- Kosten für Gutachten (Immissionsschutz)
- Kosten etwaiger zusätzlicher baulicher Maßnahmen infolge der gutachterlichen Bewertung (Immissionsschutz)

Bau- und umweltrechtliche Gesichtspunkte

Es wurde die grundsätzliche baurechtliche Genehmigungsfähigkeit eines Umbaus des Verwaltungsgebäudes geprüft. Nachdem der Rat in seiner Sitzung am 10.09.2015 per Satzungsbeschluss die formellen Voraussetzungen geschaffen hat („soziale Nutzungen“ in diesem betreffenden Gewerbegebiet zugelassen) ist das Vorhaben dort grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die Umweltverwaltung empfiehlt zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen und gesundheitlichen Belange vor dem Bauantrag entsprechende Gutachten einzuholen. Dies bezieht sich auch auf Immissionen benachbarter Gewerbebetriebe.

Aspekte der Wirtschaftsförderung

Die Belange der umliegenden Gewerbebetriebe (maßgeblich, Deutz AG) sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die Deutz AG steht dem Umbau des

Verwaltungsgebäudes zur Flüchtlingsunterbringung nicht ablehnend gegenüber, will aber vermeiden, dass es hierdurch zu Einschränkungen bei künftigen Genehmigungen für den eigenen Gewerbebetrieb (Änderung / Erweiterung) kommt.

Durch Maßnahmen beim Umbau des Verwaltungsgebäudes ist daher den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, wie sie sich aus dem von der Umweltverwaltung empfohlenen Gutachten ergeben.

Belange der Flüchtlingsunterbringung

Der Zugang von Flüchtlingen hat sich im gesamten Bundesgebiet in den letzten Wochen gravierend erhöht. Die daraus für die Kommunen resultierenden Aufgaben sind dadurch auch in Köln für Stadtverwaltung und Stadtgesellschaft nochmals gewachsen. Diese Entwicklung ist bei der Bewertung des Prüfergebnisses dieser Machbarkeitsstudie von maßgeblicher Bedeutung.

Handlungsempfehlung der Verwaltung

In Abwägung aller fachlichen Aspekte und unter Berücksichtigung der aktuellen und erwartbaren Flüchtlingssituation, spricht die Verwaltung folgende **Handlungsempfehlung** aus:

1. Für das Verwaltungsgebäude sind die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen schnellstmöglich einzuholen und der erforderliche Umbau (auf Basis der Studie) zur Unterbringung von bis zu 250 Personen umzusetzen.
2. Die dafür erforderlichen Haushaltsmittel sind bereit zu stellen.
3. Auf die Ressource „umgebaute Baumarkthalle“ zur Unterbringung von Flüchtlingen kann für die Dauer der Umbauphase faktisch nicht verzichtet werden, da Alternativen zur Flüchtlingsunterbringung derzeit nicht zur Verfügung stehen.
4. Nach Fertigstellung des Verwaltungsgebäudes ist - in Abhängigkeit von der zu diesem Zeitpunkt gegebenen Situation bei der Flüchtlingsunterbringung - über die weitere Verwendung der momentan genutzten Fläche in der „umgebauten Baumarkthalle“ zu entscheiden.

Aus Sicht der Verwaltung kann vor dem Hintergrund der Gesamtsituation der in Ziffer 1 des Antrages AN/0470/2015 formulierten Forderung, die Nutzung des o.a. Geländes zeitlich bis zum 30.06.2016 zu beschränken, nicht gefolgt werden.

Es stehen keine geeigneten Alternativ-Ressourcen zur Flüchtlingsunterbringung zur Verfügung. Die Aufgabe der Ressource wäre darüberhinaus aus heutiger Sicht unwirtschaftlich.