

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Umbau des Verwaltungsgebäudes an der Friedrich-Naumann-Straße 2, 51149 Köln zu einer Unterkunft für Geflüchtete

Beschlussorgan

Rat

| Gremium | Datum |
|---------------------------------|------------|
| Bezirksvertretung 7 (Porz) | 14.12.2017 |
| Integrationsrat | 22.01.2018 |
| Bauausschuss | 29.01.2018 |
| Ausschuss Soziales und Senioren | 30.01.2018 |
| Finanzausschuss | 05.02.2018 |
| Rat | 06.02.2018 |

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die **Weiterplanung** für den Umbau des Verwaltungsgebäudes an der **Friedrich-Naumann-Straße 2, 51149 Köln** (ehemaliger Praktiker-Baumarkt) zu einer Unterkunft für Geflüchtete mit maximal 232 Plätzen zur Sicherstellung der städtischen Unterbringungsverpflichtung. Die Weiterplanung erfolgt dabei mit der Maßgabe, dass Nutzungseinheiten mit jeweils eigenen Küchen und Bädern entstehen sollen.

Das investive Gesamtvolumen dieser Ergänzungsplanung (nur Planungsleistung) beläuft sich voraussichtlich auf ca. 530.000 €.

Für diese Weiterplanung beschließt der Rat die nachstehende Finanzierung:

Im **Haushaltsjahr 2017**, Haushaltsplan 2017, **Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum**, werden die mit der Maßnahme verbundenen investiven Bedarfe wie folgt gedeckt:

Teilfinanzplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen:

Hier ist bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999, Flüchtlings-Wohnheime, ein Budget von 70.000.000 € zur Errichtung diverser neuer Unterbringungskapazitäten im Bereich Geflüchtete veranschlagt. Für die Planung zur Herrichtung der Unterkunft können von dort investive Finanzmittel in Höhe von 530.000 € herangezogen werden. Die Mittel werden in entsprechender Höhe im Rahmen einer Sollumbuchung zur Finanzstelle 5620-1004-7-5177, Umbau Friedrich-Naumann-Straße (Verwaltungsgebäude), umgeschichtet.

Alternativer Beschlussvorschlag A:

Der Rat beschließt den **Umbau** des Verwaltungsgebäudes an der **Friedrich-Naumann-Straße 2, 51149 Köln** (ehemaliger Praktiker-Baumarkt) zu einer Unterkunft für Geflüchtete mit maximal 232 Plätzen zur Sicherstellung der städtischen Unterbringungsverpflichtung.

Dabei werden, anders als oben beschrieben, zentrale Küchen und Bäder hergerichtet.

Das investive Gesamtvolumen der Maßnahme beläuft sich auf 4.991.949,10 €.

Hierzu beschließt der Rat ferner die nachstehend dargestellte Finanzierung:

Im **Haushaltsjahr 2016**, Haushaltsplan 2016/2017, **Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum**, wurden bereits investive Auszahlungsermächtigungen in folgender Höhe in Anspruch genommen:

Teilfinanzplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen:

Hier war bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999, Flüchtlings-Wohnheime, ein Budget von 70.000.000 € zur Errichtung diverser neuer Unterbringungskapazitäten im Bereich Geflüchtete veranschlagt. Für die Herrichtung der Unterkunft wurden von dort investive Finanzmittel in Höhe von 2.631,03 € herangezogen. Die Mittel wurden in entsprechender Höhe im Rahmen einer Sollumbuchung zur Finanzstelle 5620-1004-7-5177, Umbau Friedrich-Naumann-Straße (Verwaltungsgebäude), umgeschichtet.

Im **Haushaltsjahr 2017**, Haushaltsplan 2016/2017, **Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum**, werden die mit der Maßnahme verbundenen investiven Bedarfe wie folgt gedeckt:

Teilfinanzplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen:

Hier ist bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999, Flüchtlings-Wohnheime, ein Budget von 70.000.000 € zur Errichtung diverser neuer Unterbringungskapazitäten im Bereich Geflüchtete veranschlagt. Für die Herrichtung der Unterkunft können von dort investive Finanzmittel in Höhe von 4.989.318,07 € herangezogen werden. Die Mittel werden in entsprechender Höhe im Rahmen einer Sollumbuchung zur Finanzstelle 5620-1004-7-5177, Umbau Friedrich-Naumann-Straße (Verwaltungsgebäude), umgeschichtet.

Der **konsumtive Mittelbedarf für die Jahre ab 2018** verteilt sich gemäß der Anlage zu den haushaltsmäßigen Auswirkungen und ist im Haushaltsplan 2018 und in der mittelfristigen Finanzplanung enthalten.

Alternativer Beschlussvorschlag B:

Der Rat beschließt, die Planungen für den Umbau des Verwaltungsgebäudes an der **Friedrich-Naumann-Straße 2, 51149 Köln** (ehemaliger Praktiker-Baumarkt) zu einer Unterkunft für Geflüchtete mit maximal 232 Plätzen **einzustellen**.

Er beauftragt die Verwaltung mit der Prüfung, inwieweit das Objekt – inklusive der aktuell als Unterkunft genutzten Markthalle – anderweitig genutzt werden kann. Dies schließt die Möglichkeit ein, das Objekt wieder zu veräußern.

Das Bestandsobjekt hat noch einen Restbuchwert von ca. 1,5 Mio. €. Die bis Ende 2017 angefallenen investiven Auszahlungen in Höhe von ca. 700.000 €, die für das Bestandsobjekt teils wertsteigernde Maßnahmen enthalten, sind bei einer Veräußerung wertmäßig zu berücksichtigen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

| | | | | |
|---|-------------------------------|--|------------------|-----|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv | Investitionsauszahlungen | | <u>530.000</u> € | |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ | __% |
| <input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam | Aufwendungen für die Maßnahme | | _____ € | |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ | __% |

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** siehe Anlagen

| | |
|-------------------------------|---------------|
| a) Personalaufwendungen | <u>0,00</u> € |
| b) Sachaufwendungen etc. | <u>0,00</u> € |
| c) bilanzielle Abschreibungen | <u>0,00</u> € |

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** siehe Anlagen

| | |
|---|---------------|
| a) Erträge | <u>0,00</u> € |
| b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten | <u>0,00</u> € |

Einsparungen: **ab Haushaltsjahr:** siehe Anlagen

| | |
|--------------------------|---------------|
| a) Personalaufwendungen | <u>0,00</u> € |
| b) Sachaufwendungen etc. | <u>0,00</u> € |

Beginn, Dauer _____

Begründung**Allgemein**

Nach dem überproportionalen Anstieg zwischen 2014 und 2016 setzt sich seit Beginn des Jahres 2017 der Trend rückläufiger Zugangszahlen von Geflüchteten fort. Momentan sind in Köln rund 10.500 Geflüchtete untergebracht. Es gilt weiterhin ca. 1.600 Plätze in Notunterkünften und perspektivisch weitere Unterbringungsplätze in Objekten mit geringer Wohnqualität und hoher Kostenintensität abzubauen, z.B. Hotels. Daher ist es erforderlich, vorhandene und zusätzliche Ressourcen zur Unterbringung von Geflüchteten in besserer Qualität herzurichten.

Mit dem Umbau des Verwaltungsgebäudes an der Friedrich-Naumann-Straße 2 zu einer Unterkunft könnte die bestehende Notunterkunft in der Verkaufshalle freigezogen werden.

Die Freiziehung der bestehenden Notunterkunft in der ehemaligen Verkaufshalle würde einhergehen mit der Bevorratung von Plätzen an dieser Stelle, um auf einen unvorhergesehenen Anstieg der Zugangszahlen von Geflüchteten unmittelbar und angemessen reagieren zu können. Da sich der Gesamtkomplex / Standort mit bzw. nach dem Umbau des Verwaltungsgebäudes weiterhin in Nutzung befindet, eignet er sich zur entsprechenden Vorhaltung.

Die Vorhaltung von Notunterkunfts-Reserven ist Bestandteil des aktuellen Konzepts „Zukunfts- und bedarfsorientiertes Ressourcenmanagement für schutzsuchende Menschen“, das die Verwaltung im Oktober 2017 vorgestellt hat (vgl. Vorlage 3217/2017, Sitzung Ausschuss Soziales und Senioren am 09.11.2017).

Lage des Objekts und planungsrechtliche Grundlagen:

Das Objekt liegt in einem Gewerbegebiet an der Friedrich-Naumann-Straße 2, 51149 Köln-Eil; Ge-

markung Eil, Flur 4, Flurstücke 336, 338, 340, 382.

Gemäß § 246 Abs. 10 BauGB gilt bis zum 31.12.2019, dass in Gewerbegebieten eine Befreiung für eine Flüchtlingsunterkunft erteilt werden kann (und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugenehmigung gegeben sind), wenn nach dem vorhandenen Bebauungsplan an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind. Dies trifft für diesen Standort zu, da der Bebauungsplan entsprechend geändert wurde.

Um eine Baugenehmigung nach diesem Tatbestand zu erhalten, muss ein entsprechender Bauantrag bis Ende 2019 gestellt werden.

Historie:

Das Objekt – ein damals leer stehender Baumarkt mit Verkaufshalle und Verwaltungsgebäude – wurde Ende 2014 von der Stadt Köln beschlagnahmt, um es zur Unterbringung von Geflüchteten zu nutzen.

Daher wurde die Verkaufshalle bereits zwischen Oktober und Dezember 2014 mit Leichtbauwänden zu einer Notunterkunft für Geflüchtete umgebaut. Das Verwaltungsgebäude sollte später ebenfalls zu einer Unterkunft umgebaut werden.

Im Frühjahr 2015 wurde das Grundstück, auf dem sich Verkaufshalle und Verwaltungsgebäude befinden, von der Stadt Köln ersteigert.

Das 7-geschossige Verwaltungsgebäude ist als Bürohaus im Jahr 1974 geplant und anschließend erbaut worden. Es wird im Erdgeschoss von der ehemaligen Verkaufshalle (jetzige Notunterkunft) umschlossen, d.h. das Bürogebäude ist in diesen Hallenbau integriert. Es besitzt jedoch einen eigenständigen und unabhängigen Zugang zur Theodor-Heuss-Straße, so dass die Erdgeschossfläche des Verwaltungsgebäudes unabhängig von der Erdgeschossfläche der Verkaufshalle genutzt werden kann. Das nicht unterkellerte Flachdach-Gebäude hat eine Bruttogrundfläche von ca. 4620 m².

In seiner Sitzung am 01.06.2015 hat der Hauptausschuss die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, ob und wie der Umbau des Verwaltungsgebäudes mit dem Ziel möglich ist, eine langfristige Wohnungsnutzung für maximal 270 Geflüchtete zu ermöglichen.

Zur Prüfung künftiger Nutzungsmöglichkeiten des bisher leerstehenden Verwaltungsgebäudes wurde eine Machbarkeitsstudie bei einem externen Architekturbüro beauftragt. Hierbei wurden u.a. die Heizungs-, Sanitär-, Elektrotechnik untersucht, die Statik sowie eine mögliche Schadstoffbelastung. Diese Machbarkeitsstudie wurde dem Hauptausschuss in der Sitzung am 26.10.2015 vorgelegt.

Die weitere Verfolgung des Vorhabens wurde aufgrund der Priorisierung anderer, schneller zu realisierender Lösungen (u.a. Systembauten) zurückgestellt. Mitte 2016 wurde die Planung dann wieder aufgegriffen und bis zur HOAI-Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) fortgeführt, um im Bedarfsfall kurzfristig nach entsprechendem Baubeschluss agieren zu können.

Zur Zeit des Erwerbs und auch nach Wiederaufnahme der Planung stand im Vordergrund, schnell und günstig hohe Kapazitäten zu schaffen. Die o.g. Machbarkeitsstudie ging ebenfalls davon aus. Dementsprechend wurde der Umbau bislang so geplant, dass mit möglichst wenig Aufwand eine Unterkunft entstehen könnte. Dies bedeutete insbesondere, dass die vorhandenen Gemeinschaftssanitäranlagen beibehalten und ausgebaut / ertüchtigt würden und es auch gemeinschaftliche Küchen geben würde.

Da erst im März 2017 eine erste belastbare Kostenberechnung hierzu vorlag, verschob sich die Möglichkeit einer Beschlussfassung um mehrere Monate nach hinten. Mittlerweile ist die Planung so weit gediehen, dass mit dem Bau in Kürze begonnen werden könnte. Die Planung in dieser Form wurde durch das Rechnungsprüfungsamt auch bereits mit positivem Ergebnis geprüft.

Dabei könnte die Verkaufshalle während der Umbauphase des Verwaltungsgebäudes zunächst weiterhin als Unterkunft genutzt werden.

Erläuterung Beschlussvorschlag (Weiterplanung):

Mittlerweile – das heißt gegenüber der Situation in 2015 bzw. bis Mitte 2016 – besteht allerdings hinsichtlich der Unterbringung von Geflüchteten eine geänderte Bedarfslage. Es sollen vermehrt Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden, die den Bewohnern ein höheres Maß an Privatsphäre bieten. Die Unterkunft Friedrich-Naumann-Straße 2 (Verwaltungsgebäude) soll geeignet sein, Einzelpersonen und Familien zumindest temporär adäquat unterzubringen, um sukzessive den Übergang in reguläre Wohnformen zu ermöglichen. Um diesem Ziel näher zu kommen, könnte das Objekt wie folgt umgeplant werden:

Beabsichtigte Nutzung:

Es sollen 3 verschiedene Einheiten entstehen, vorwiegend für Familien mit 4-6 Personen. Die Größe der Einheiten soll sich an der Gliederung der bestehenden Fensteranordnungen orientieren (2 bis 4 Fensterbänder pro Einheit). Bei den Nutzungseinheiten für 4 bzw. 6 Personen sind die Schlafbereiche vom Aufenthaltsbereich der Einheit abgetrennt.

Im 1. Obergeschoss sollen bis zu 40 Personen untergebracht werden. Hier sind

- 2 Einheiten für 6 Personen,
- 6 Einheiten für 4 Personen und
- 2 Einheiten für 2 Personen geplant.

Es kann eine Belegung mit 6 Rollstuhlnutzern im 1. Obergeschoss erfolgen. Aufgrund der teilweise barrierefreien Ausführung und dem damit verbundenen erhöhten Flächenbedarf sind in diesem Geschoss weniger Plätze vorhanden.

Im 2. bis 5. Obergeschoss sollen je bis zu 48 Personen untergebracht werden. Pro Etage sind

- 3 Einheiten für 6 Personen,
- 7 Einheiten für 4 Personen und
- 1 Einheit für 2 Personen geplant.

An dem Standort können nach einem entsprechenden Umbau voraussichtlich bis zu 232 Personen untergebracht werden.

Sanitäranlagen:

Es erfolgt eine Zuordnung je einer kompakten Sanitäreinheit zu jeder Wohneinheit. Die vorhandenen Sanitärbereiche aus der Zeit der Büronutzung werden zurückgebaut. Durch eine geschickte Anordnung der Sanitärbereiche könnten Erschließungsflächen eingespart werden. Gleichzeitig könnte es gelingen, durch Anordnung der Bäder an der Fassade auf eine Lüftungsanlage zu verzichten. Da der Bedarf an behindertengerechten Unterkünften steigt, werden jedenfalls 4 Sanitäranlagen in der ersten Etage behindertengerecht ausgeführt.

Küchen:

Es erfolgt eine Zuordnung je einer Küche zu jeder Wohneinheit.

Funktionsräume:

Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich bereits Räume inklusive Sanitäranlagen, die für den Wachdienst und den sozialen Dienst genutzt werden können. Die Räume für Waschmaschinen und Trockner sowie für die Warenannahme und Essensvorbereitung der Sammelausgabe werden bereits für die Notunterkunft in der Halle genutzt. Für den Betrieb der Unterkunft im Verwaltungsgebäude müssen diese Räume nicht in Anspruch genommen werden, da die Unterkunft mit eigenen Räumlichkeiten für diese Zwecke geplant ist. Lediglich der Eingang mit Zugang zum Treppenhaus, Aufzug und Wachdienstbereich ist für die oberen Stockwerke relevant. Zudem sind im Erdgeschoss noch diverse Technik- und Funktionsräume (Heizung, Elektro, Sprinklerzentrale) vorhanden. Im Lagerbereich und im Bereich der Mensa wird jeweils ein Raum als Treppenhaus abgetrennt, das die oberen Etagen

erschließt und als zweiter Rettungsweg dient. Im Lagerbereich werden ebenfalls zwei weitere Räume als Lager abgetrennt.

Im Zwischengeschoss sind Lager- und technische Räume vorhanden, die nach einem Technikrückbau insgesamt als Lagerfläche genutzt werden. Die im Erdgeschoss begonnenen Fluchtwegtreppen werden auch hierdurch geführt. Im 1. Obergeschoss, in Ergänzung zu den dort geplanten Nutzungseinheiten, sind auch drei Büroräume für den sozialen Dienst vorgesehen. Waschmaschinen und Trockner befinden sich außerhalb der Nutzungseinheiten. Es wird aber auf jeder Etage einen Wasch- und Trockenraum geben, in dem die für diese Etage erforderlichen Geräte untergebracht werden können.

Haustechnik:

Die vorhandene Heizungsanlage wird beibehalten und teilweise erneuert. Der Aufzug wird grundsätzlich in Betrieb bleiben und genutzt werden. Zudem wird gem. dem Beschluss des Ausschusses Soziales und Senioren vom 17.09.2015 ein WLAN-Hotspot installiert. In jeder Einheit soll ein Satellitenanschluss installiert werden. Die Unterkunft wird eine Brandmeldeanlage erhalten, die auf die Leitstelle der Feuerwehr aufgeschaltet wird.

Außenanlagen:

Im Bereich vor dem ehemaligen Gartencenter sind einige Spielgeräte (Stufenreck und Schaukel) geplant sowie Sitzgruppen. Sichtschutz ist bereits vorhanden. Der vorhandene Mülltonnenstellplatz muss erweitert werden und wird auch Flächen für Sperrmüllzwischenlagerung bieten. Die Umzäunung soll insgesamt mit einem eingeflochtenen Sichtschutz ausgestattet werden. Auf dem Gelände sind 44 PKW-Stellplätze vorhanden. Dies genügt den Anforderungen an eine solche Anlage. Auch für Fahrradstellplätze ist genügend Fläche vorhanden.

Herrichtungsaufwand:

Die Architektur des Gebäudes lässt in den Etagenflächen eine freie Innenraumgestaltung zu. In den zurückliegenden Betriebsjahren wurde der Gebäudekomplex mehrfach umgebaut und teilweise energetisch ertüchtigt. Aufgrund der vorherigen Nutzung und der Grundkonzeption als Bürogebäude sind die Stockwerke sehr flexibel einzurichten und umzubauen, da in den Etagen kaum tragende Wände vorhanden sind. Aufgrund der vorhandenen Fensterbänder sind die jeweiligen Räume gut zu belichten und zu belüften. Die freitragende Statik und die unabhängige Erschließung des Bürogebäudes sind eine gute Grundlage für die geplante Umnutzung des Gebäudes zu einer Unterkunft für Geflüchtete.

Der Leitgedanke des Entwurfskonzeptes beruht darauf, die vorhandene Gebäudestruktur und die vorhandenen Innenwände weitestgehend zu erhalten, um die erforderlichen Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen und somit die entstehenden Kosten auf das Nötigste zu beschränken. Nach der Analyse des Gebäudes und nach erfolgten Abstimmungsgesprächen mit der Haustechnik und der Feuerwehr ist dies nur bedingt möglich, denn im Bereich der haustechnischen Gewerke müssen z.B. Leitungen und technische Komponenten erneuert und ergänzt werden, um die heutigen technischen Anforderungen zu erfüllen. Untersuchungen bzgl. asbesthaltiger Bauteile, Pilzbefall, PCB wurden durchgeführt und notwendige Sanierungen aufgezeigt. In einigen Teilbereichen müssen Änderungen vorgenommen werden, um das geplante Raumprogramm und die geforderten brandschutztechnischen Qualitäten zu erfüllen. All diese notwendigen Maßnahmen sind in die Kostenberechnungen und Planungsannahmen der Verwaltung eingeflossen.

Das Objekt würde nach abgeschlossener Weiterplanung und baulicher Umsetzung voraussichtlich im ersten Quartal 2019 bezugsfertig sein.

Finanzierung:

Das investive Gesamtvolumen der zusätzlich erforderlichen Planungsleistungen beläuft sich voraussichtlich auf ca. 530.000 €.

Das Ergebnis der Weiterplanung würde dem Rechnungsprüfungsamt vorgelegt und als Anlage zu einem folgenden Baubeschluss beigefügt. Sollte der Rat nach Abschluss der Planungen einen entsprechenden Baubeschluss für die Maßnahme fassen, ergibt sich ein voraussichtliches investives Gesamtvolumen von ca. 6.710.000 €.

Erläuterung Alternativer Beschlussvorschlag A (Baubeschluss Umbau):

Gegenüber dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Weiterplanung gelten die nachstehenden Rahmenbedingungen bzw. ergeben sich folgende Veränderungen:

Sanitäranlagen:

Die Anordnung der vorhandenen zentralen Sanitärbereiche wird auf allen Etagen beibehalten, wobei sie ertüchtigt werden müssen. Die WC-Bereiche werden durch zusätzliche Duschbereiche ergänzt. Da der Bedarf an behindertengerechten Unterkünften steigt, werden 4 Sanitäranlagen in der ersten Etage behindertengerecht ausgeführt. Die WC-Kabinen und die Duschkabinen sollen einzeln abgetrennt und abschließbar ausgeführt werden, um eine Zuordnung und Übertragung von Verantwortung auf die Nutzer zu ermöglichen.

Küchen:

Jede Etage soll zwei Gemeinschaftsküchen zu je 11 m² mit je 2 Kochstellen, 2 Spülen und einem Ausgussbecken erhalten. Speisen sollen selbstständig von den Bewohnern zubereitet werden. Der Verzehr der Speisen und Mahlzeiten soll in den jeweiligen Zimmern erfolgen. Eine der beiden Gemeinschaftsküchen im 1. Obergeschoss wird analog zu den dortigen Sanitäranlagen barrierefrei ausgeführt. Die Küchentüren sollen mit Schließzylindern abschließbar ausgeführt werden, damit sie jeweils konkreten Einheiten zugewiesen werden können.

Fertigstellung:

Das Objekt wird bei entsprechender Beschlussfassung voraussichtlich zum 01.12.2018 bezugsfertig sein.

Finanzierung:

Die jährlich mit der Maßnahme verbundenen haushaltsmäßigen Auswirkungen wurden ermittelt. Die hierzu beigefügte Anlage zu den haushaltsmäßigen Auswirkungen bezieht sich explizit auf diesen alternativen Beschlussvorschlag A.

Das investive Gesamtvolumen wird demnach bei 4.991.949,10 € liegen. Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes zu dieser Beschlussalternative ist ebenfalls als Anlage beigefügt.

Erläuterung Alternativer Beschlussvorschlag B (Einstellung):

Die Vorhaltung von Notunterkunfts-Reserven ist Bestandteil des aktuellen Konzepts „Zukunfts- und bedarfsorientiertes Ressourcenmanagement für schutzsuchende Menschen“, das die Verwaltung im Oktober 2017 vorgestellt hat (vgl. auch Vorlage 3217/2017). Dafür soll auch die ehemalige Verkaufshalle der Friedrich-Naumann-Straße genutzt werden.

Neben den Reserven sollen perspektivisch Unterkunftsplätze errichtet werden, die in allen Punkten den vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen in Köln entsprechen. Hierzu zählt ebenfalls, dass Einrichtungen eine Kapazität von 80 Plätzen nicht übersteigen sollen. Dieser Maßgabe würde das Objekt Verwaltungsgebäude Friedrich-Naumann-Straße nicht gerecht.

Das Bestandsobjekt hat noch einen Restbuchwert von ca. 1,5 Mio. €. Die bis Ende 2017 angefallenen investiven Auszahlungen in Höhe von ca. 700.000 €, die für das Bestandsobjekt teils wertsteigernde Maßnahmen enthalten, sind bei einer Veräußerung wertmäßig zu berücksichtigen.

Anlagen