

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	09.06.2022

### Altes Krankenhaus in der Pallenbergstraße 24 - Sachstand

In ihrer Sitzung vom 10.03.2022 hat die Bezirksvertretung Nippes auf Antrag der SPD-Fraktion beschlossen, die Verwaltung möge für das „Alte Krankenhaus“ in der Pallenbergstraße 24, 50737 Köln kurzfristig einen Planungsbeschluss vorlegen (AN/0486/2022). Die Vorlage des Planungsbeschlusses sollte demnach bis spätestens zur nächsten Sitzung der Bezirksvertretung Nippes am 28.04.2022 erfolgen.

Zusätzlich werden folgende Fragen gestellt:

1. Können Teile der Räumlichkeiten weiterhin für soziale und/oder kulturelle Verwendungen zur Verfügung gestellt werden?
2. Kann das Gebäude übergangsweise als Unterkunft für Flüchtlinge genutzt werden?

Die Verwaltung teilt hierzu Folgendes mit:

#### Aktueller Sachstand:

Das alte Krankenhaus in der Pallenbergstraße 24 wird derzeit im Gesamt-Zusammenhang mit den rückwärtigen Gebäuden betrachtet. Die Verwaltung beabsichtigt, das gesamte Areal im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus zu entwickeln, wobei das Krankenhausgebäude kernsaniert werden soll. In der letzten Mitteilung 3759/2021 wurde dieses Vorhaben bereits dargestellt und angekündigt, noch in 2022 eine Planungsbeschluss-Vorlage zu erstellen. Vorgesehen ist eine Realisierung über ein General-Unternehmen (GU).

In Vorbereitung dessen und auf einer vorangegangenen internen Machbarkeitsstudie fußend hat die Verwaltung bereits orientierende Fachgutachten für das Grundstück eingeholt, u. a. ein Bodengutachten, ein Lärmschutzgutachten, ein Verkehrsgutachten sowie eine Artenschutzprüfung. Die Fertigstellung eines Schadstoffgutachtens steht noch aus. Es zeichnet sich allerdings eine erhebliche Schadstoffbelastung ab.

Zwischenzeitlich werden die Kapazitäten der Verwaltung durch die Fluchtmigration im Zuge des Krieges in der Ukraine stark in Anspruch genommen. Die bestehenden Unterbringungsressourcen reichen nicht aus, um dem Zustrom an Geflüchteten aus dieser Region adäquat zu begegnen. Daher muss aktuell, ähnlich der Lage in 2015, vor allem die kurzfristige Errichtung von mobilen Wohneinheiten und Systembauten priorisiert werden. Für die Bearbeitung neuer Projekte im sozialen Miet-Wohnungsbau, wie er in der Pallenbergstraße erfolgen soll, stehen vor diesem Hintergrund derzeit keine hinreichenden personellen Ressourcen zur Verfügung.

Die Verwaltung ist dennoch weiterhin bestrebt, zeitnah eine entsprechende Vorlage zur Einholung des Planungsbeschlusses für das Vorhaben Pallenbergstraße 24 vorzulegen. Nach derzeitigem Stand und in Anbetracht der geschilderten aktuellen Herausforderungen wird dies jedoch erst in 2023 möglich sein. Diese aktualisierte Zeitschiene ist vorab bereits in die Mitteilung 0929/2022 (Planung

bzw. Priorisierung der Verwaltung hinsichtlich der Sozialhäuser) eingeflossen. Die nicht planbare Unterbringungssituation und akute Personalengpässe im technischen Bereich können diese Zeitschiene jedoch beeinflussen.

**Zu Frage 1:**

Hierzu verweist die Verwaltung auf die letzte Mitteilung 3759/2021. Der dort beschriebene Sachstand ist unverändert.

**Zu Frage 2:**

Das Objekt befindet sich weiterhin in einem großteils baufälligen Zustand und ist nicht zur Unterbringung von Personen geeignet. Die sanitären Anlagen sind inadäquat und teilweise nicht mehr verkehrssicher. Die Versorgungsleitungen sind veraltet, bleihaltig und marode. Es haben sich in der Vergangenheit Legionellen gebildet, die trotz Beseitigung jederzeit wieder auftreten können. Zusätzlich wurden im Vorgriff auf das benannte Schadstoffgutachten Gefahrstoffe, wie etwa asbesthaltige Materialien, entdeckt. Größtes Problem ist jedoch der mangelnde Brandschutz bzw. das fehlende Brandschutzkonzept, was einer Nutzung über das derzeitige Maß hinaus entgegensteht. Für eine Nutzung als Unterbringungseinrichtung müsste ein solches Konzept erst erstellt und ggf. ein Bauantrag eingereicht werden. Eine kurzfristige Behebung all dieser Mängel, um damit unmittelbar Unterbringungsressourcen zu schaffen – die dann auch nur einem Substandard entsprechen würden – ist dementsprechend nicht möglich.

Das Gebäude mittelfristig als Wohnheim herzurichten, das den geltenden städtischen Unterbringungsrichtlinien gerecht wird, käme wiederum in weiten Teilen einer Kernsanierung gleich, mit entsprechendem finanziellem Aufwand und Projektlaufzeiten. Dies insbesondere aus dem Grund, dass für eine mittelfristige Nutzung nur noch abgeschlossene Wohneinheiten mit eigenem Sanitär- und Küchenbereich entstehen sollen. Im Hinblick auf die oben beschriebenen, anderweitigen Planungen ergibt eine derart aufwendige Sanierung keinen Sinn.

Dies einbeziehend, richtet die Verwaltung ihre aktuellen Ressourcen derzeit dahingehend aus, kurzfristig verfügbare Unterbringungsmöglichkeiten an anderer Stelle zu schaffen.