

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Integrationsrat	16.08.2022
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	18.08.2022
Liegenschaftsausschuss	22.08.2022
Bezirksvertretung 7 (Porz)	01.09.2022

Herrichtung des ehemaligen Baumarkt-Geländes an der Friedrich-Naumann-Straße 2 in Köln-Porz-Eil als Unterbringungseinrichtung für Geflüchtete

Auf Antrag der Fraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen hat die Bezirksvertretung Porz in ihrer Sitzung am 07.04.2022 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Bezirksvertretung Porz beschließt die Verwaltung zu beauftragen, im ehemaligen Praktiker Gebäude/Halle umgehend Plätze für Flüchtlinge und andere Schutzsuchende einzurichten. Ein Verkauf soll nicht mehr angestrebt werden. Die Gesamtplanungen sind schnellstmöglich aufzunehmen damit die ersten Plätze möglichst im Laufe des Jahres zur Verfügung stehen. Die Hallenbereiche sind vorrangig zu entrümpeln und mit allen erforderlichen Ausrüstungen sukzessive neu zu bestücken. Die Heizungsanlage sowie die Brandschutztechnischen Einrichtungen sind schnellstmöglich in Betrieb zu nehmen. Ein „Küchenbereich ist wieder zu errichten. (Ggf. Zwischen-/Nebennutzung/Untervermietung für Catering, etc.) Das Hauptgebäude soll nachlaufend, sukzessive für Schulungen und Betreuungen ausgestaltet werden. Diese Bereiche sollen auch Hilfesuchenden Personen aus dem gesamten Stadtbezirk zur Verfügung stehen.“

Die Verwaltung teilt hierzu mit:

Die Immobilie des ehemaligen Praktiker-Baumarktes an der Friedrich-Naumann-Straße 2, 51145 Köln, wird seitens der Wohnungsverwaltung nicht mehr für die Unterbringung geflüchteter Menschen benötigt, da diese zur Deckung akut bestehender Bedarfe nicht geeignet ist und auch eine Sanierung der Immobilie weder bedarfsgerecht noch wirtschaftlich wäre.

Begründung:

a) Bedarf

Die Immobilie an der Friedrich-Naumann-Straße 2 wurde im Jahr 2014 von der Stadt Köln zum Zweck der Unterbringung von Geflüchteten erworben. Das Objekt besteht aus einem ehemaligen Baumarkt-Gebäude, in das ein L-förmiges Verwaltungs-Hochhaus integriert ist.

Die Fläche des Baumarktes wurde daraufhin in eine Notunterkunft für Geflüchtete umgebaut. Die Baugenehmigung sah aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben eine maximale Verweildauer von 2 – 3 Wochen vor.

Die Aufenthaltsqualität dort war ausgesprochen gering. Eine Privatsphäre für die Bewohner war aufgrund nach oben offener Wände nicht gewährleistet und sanitäre Anlagen befanden sich in Containern im Außenbereich. Zudem gab es keine Kochmöglichkeiten und die Verpflegung musste zentral über ein Catering organisiert werden.

Damals bestehende Planungen zum Umbau des in der Immobilie integrierten Bürogebäudes in eine Unterkunft mit verbessertem Standard wurden aufgrund einer Entspannung der Situation nicht weiter verfolgt. In die vorgesehene Notunterkunfts-Reserve von 1.500 Plätzen musste das Objekt in der Friedrich-Naumann-Straße auch nicht einbezogen werden, da die Reserveplätze an anderen Standorten, wie z.B. Leichtbauhallen, nachgewiesen werden konnten.

Ziel der Verwaltung ist die leitlinienkonforme Unterbringung Geflüchteter. Diese sieht grundsätzlich eine Unterbringung in abgeschlossenen Wohneinheiten vor. Dies wäre weder in dem ehemaligen Baumarkt noch im umzubauenden Verwaltungsgebäude möglich gewesen. Vor diesem Hintergrund wurde letztlich vom Rat der Stadt Köln im Juli 2018 entschieden, die Anlage Friedrich-Naumann-Straße aufzugeben und zu vermarkten (siehe Vorlage 2465/2016/2). Seitdem ist das Gebäude ungenutzt beziehungsweise leerstehend.

Die Nutzung des Gebäudes in der Friedrich-Naumann-Straße 2 wäre nur dann wieder erforderlich, wenn der Zustrom an Geflüchteten über einen Zeitraum von einem Jahr derart hoch wäre, dass Quantität vor Qualität gehen und damit leitlinienkonforme Ziele zurückgestellt werden müssten. Dies ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt -auch nach fünf Monaten des Krieges in der Ukraine- nicht ersichtlich. Ebenfalls ist die aus den Jahren 2015/16 bekannte „Sogwirkung“ für Menschen aus anderen Gebieten nicht zu erwarten.

Wenn aktuell neue Ressourcen geschaffen werden müssten, die nicht leitlinienkonform sind, sollten es solche sein, die

- kurzfristig errichtet werden können und
- ein Mindestmaß an Qualität bieten sowie eine Unterbringung für mehrere Monate vertretbar machen.

Hier sind insbesondere Wohnheime in Form mobiler Wohneinheiten geeignet, aber auch andere Unterkünfte mit nicht-abgeschlossenen Wohneinheiten. Diese verfügen zumindest über individuelle Kochmöglichkeiten und ermöglichen den Untergebrachten ein höheres Maß an Privatsphäre. Derzeit werden, unter anderem auf hierfür vorgehaltenen Reserveflächen, sehr kurzfristig neue Ressourcen geschaffen, die diesem Standard entsprechen.

Weiterhin besteht hinsichtlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes kein ergänzender Bedarf für Schulungs- oder Betreuungszwecke. Dieser war schon 2015 nicht gegeben, als an dem Standort Geflüchtete untergebracht waren. Er bestünde demnach auch heute nicht, selbst wenn der Baumarkt als Notunterkunft wieder in Betrieb ginge, und erst recht nicht ohne eine entsprechende Unterkunft an dieser Stelle. Damit ist auch der Vorschlag, das ehemalige Verwaltungsgebäude für Schulungs- und Betreuungszwecke herzurichten, nicht zielführend.

Die Wieder-Inbetriebnahme des Baumarktes samt des ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Friedrich-Naumann-Straße wäre daher weder bedarfsgerecht noch erforderlich.

b) Wirtschaftlichkeit

Ein weiterer Grund, warum die Immobilie in der Friedrich-Naumann nicht für die Unterbringung von Menschen geeignet ist, ist der bauliche Zustand des Gebäudes. Dieser lässt im Rahmen der nicht leitlinienkonformen Unterbringung die seitens der Wohnungsverwaltung erforderliche kurzfristige und zeitnahe Inbetriebnahme nicht zu. Unter Berücksichtigung des zeitlichen Vorlaufs, erforderlicher Vergabeverfahren und den notwendigen Sanierungsmaßnahmen wäre eine Inbetriebnahme nicht vor dem Jahr 2024 möglich.

Im Gebäude liegt starker Schimmelbefall vor und die technischen Anlagen wurden durch Vandalismus massiv beschädigt. Im Ergebnis einer aktuell durch die Verwaltung durchgeführten Einschätzung der Kosten für die erforderlichen Sanierungsarbeiten (u.a. Schadstoffbeseitigung, Dachsanierung) ist von Gesamtkosten i.H.v. von rd. 3,0 Mio. € auszugehen. Hierbei sind Kostenrisiken, insbesondere

steigende Baupreise als Folge des Ukraine-Konflikts, noch nicht mit eingerechnet.

Eine Herrichtung des Gebäudes wäre zudem nicht wirtschaftlich.

Daher besteht seitens der Verwaltung weiterhin die Bestrebung, das Objekt zu veräußern und einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Eine Änderung oder Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 75409/04 ist nicht vorgesehen. Die Verkaufsvorbereitungen sind unter Beteiligung der KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH bereits angelaufen. Die Auswahl der/des Kaufenden soll nach gewichteten Kriterien wie Schaffung neuer Arbeitsplätze, Nachhaltigkeit, baulicher Nutzung etc. erfolgen. Nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens sollen die Konzepte der Politik zur Entscheidung vorgelegt werden.

gez. Wolfgramm