

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

III/23/230

230/4, Hr. Halasa

Freigabedatum

05.12.2016

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Städtische Liegenschaft Maybachstr. 111 "Filmhaus Köln", 50670 Köln  
hier: Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	06.12.2016
Liegenschaftsausschuss	08.12.2016
Finanzausschuss	19.12.2016
Rat	20.12.2016

### Beschluss:

Der Rat beschließt vorbehaltlich Inkrafttretens der Haushaltssatzung 2016/2017 die Durchführung der notwendigen Baumaßnahme und erkennt den Mittelbedarf in Höhe von 2,35 Mio. € an.

Die Verwaltung wird beauftragt die dringend notwendigen Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen an der denkmalgeschützten städtischen Immobilie entsprechend den städtischen Vergaberichtlinien vorbehaltlich Inkrafttretens der Haushaltssatzung 2016/2017 auszuschreiben und verzichtet auf die Erteilung eines Vergabevorbehaltes. Nach Submission wird die Verwaltung ermächtigt, die ausgeschriebenen Arbeiten unmittelbar zu beauftragen.

Weiterhin beschließt der Rat nach Abschluss der Sanierung des Kölner Filmhauses eine dauerhafte filmkulturelle Nutzung festzuschreiben.

Die entsprechenden zahlungswirksamen Aufwendungen in Höhe von 2,35 Mio. € sind im Haushaltsplan 2016/2017 und der Mittelfristplanung in Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in Teilplanzeile 13 – veranschlagt.

Der Rat beschließt die Freigabe der im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – aus dem Vorjahr bereitstehenden zahlungswirksamen Aufwandsermächtigungen in Höhe von 1 Mio. € aus der Kulturförderabgabe.

### Beschlussalternative:

Der Rat beschließt den Verzicht auf die Sanierung und stattdessen die Stilllegung oder den Verkauf der Immobilie.

Im Fall der Stilllegung ergibt sich zwingend eine sofortige Rückzahlung der Städtebaufördermittel des

Landes in Höhe von derzeit 635.692,61 €, da die Zweckbestimmung nicht mehr erfüllt wird.

Darüber hinaus sind trotz Stilllegung der Immobilie Finanzmittel für Maßnahmen zur Verkehrssicherung, Betriebs- und Heizkosten sowie für die Gebäudesicherung mit einem geschätzten jährlichen Aufwand in Höhe von 35.000,00 € aufzuwenden.

Weiterhin beschließt der Rat trotz fehlender alternativer Raumangebote für die freie Szene darauf zu verzichten, dauerhaft eine filmkulturelle Nutzung für das Kölner Filmhaus festzuschreiben.



Gebäude wieder auf die Stadt übertragen werden. Trotz des Wechsels konnte die Stadt gegenüber dem Fördergeber eine ununterbrochene filmkulturelle Nutzung nachweisen.

Der Fördergeber hat einer Unterbrechung der Zweckbindungsdauer um den Zeitraum der Sanierungszeit zugestimmt. Die bisherige Zweckbindungsdauer wird dann um die tatsächliche Sanierungszeit verlängert.

Die Kriterien zur Ausschreibung einer neuen Trägerschaft für das Filmhaus werden zurzeit abgestimmt und zu einem späteren Zeitpunkt mit gesonderter Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

Im Vorgriff auf die anstehende Rückgabe des Erbbaurechtes hat die Liegenschaftsverwaltung bereits im Dezember 2013 die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln über die Rücknahme der Immobilie in Kenntnis gesetzt und in einem ersten gemeinsamen Ortstermin im Januar 2014 eine Vielzahl baulicher sowie technischer Mängel festgestellt.

Aus diesem Grund wurde eine Begutachtung des Gebäudes, hier insbesondere der Fachbereiche Bauwerk, Haustechnik sowie Brandschutz, durch staatlich anerkannte Sachverständige verabredet. Die Begutachtung des Gebäudes fand nach der Auswahl der Sachverständigen im Zeitraum April – August 2014 statt. Die im Anschluss daran vorgelegten Gutachten bestätigten die zwingende Verpflichtung, vorhandene Mängel am Bauwerk, Technik und Ausstattung kurzfristig zu beseitigen. Bei der Begutachtung des Gebäudes ist aufgefallen, dass die Sicherheitsbeleuchtung in weiten Teilen ohne Funktion ist, beide Flucht- und Rettungswege gänzlich fehlen bzw. nicht ausgebaut wurden, erhebliche Mängel im Brandschutz und an der Lüftungs- und Heizanlage bestehen. Die Fassadenflächen sowie die Sandsteinelemente weisen auch erhebliche Schäden auf.

Um den weiteren Betrieb des Gebäudes gewährleisten zu können, wurden in einem engen Dialog mit dem Brandschutzsachverständigen und der Bauaufsicht der Stadt Köln einige Kompensationsmaßnahmen verabredet. Nur so konnte sichergestellt werden, dass das Kino sowie die Gastronomie weiter betrieben werden konnten.

Im nächsten Schritt mussten neue Fachplaner für die einzelnen Gewerke der Sanierung des Gebäudes durch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ausgewählt und beauftragt werden, da begutachtete Ingenieurbüros nach den Vorgaben der Gebäudewirtschaft nicht mit der Mängelbeseitigung beauftragt werden dürfen. Die entsprechenden neuen Beauftragungen erfolgten im Zeitraum Mai bzw. Juli 2015.

Des Weiteren wurde entschieden, dass der barrierefreie Ausbau des Gebäudes im Rahmen der Sanierungsmaßnahme gleichfalls zu Ende geführt werden soll, d. h., dass z.B. der bereits vorgerüstete Aufzugschacht nunmehr mit Technik (Aufzugsanlage) gefüllt wird und auch behindertengerechte WC-Anlagen installiert werden.

Im Zuge der Feinplanung ist auch aufgefallen, dass das Kinofoyer lediglich als Verkehrsfläche genehmigt wurde; die in der Vergangenheit im Filmhaus gelebte Praxis war jedoch eine ganz andere. Dort wurden Events durchgeführt, Kurzfilme gezeigt, Lesungen und Diskussionsabende veranstaltet. Im jetzigen Genehmigungszustand dürfte dieser schöne Raum nicht mehr "bespielt" werden, sondern würde lediglich als reiner Durchgangsraum zum Kino dienen.

Die Liegenschaftsverwaltung verfolgt das Ziel, diesen Zustand im Zuge der anstehenden Umbau/Sanierungsmaßnahme zu bereinigen; derzeit werden Gespräche mit dem Brandschutzsachverständigen und dem Bauaufsichtsamt geführt, diesen Raum zukünftig auch als Versammlungsstätte nutzen zu können. Ein entsprechender Bauantrag ist in Prüfung.

Das beauftragte Architekturbüro entwirft bereits erste Ausbau- und Nutzungspläne.

Darüber hinaus konnte im Außenbereich des Filmhauses ein verschütteter und zugewachsener Weg "wiedergefunden" werden, der es körperbehinderten Menschen deutlich einfacher macht, vom Parkplatz in das Filmhaus/Maybachgastronomie zu gelangen. Der Parkplatz und dieser Fußweg werden im Zuge des Umbaus illuminiert, um bei Dämmerung und Dunkelheit das Sicherheitsempfinden zu steigern. Im Weiteren werden auf dem Gelände des Filmhauses Köln zwei behindertengerechte Parkplätze eingerichtet.

Immer wieder neu auftretende Erkenntnisse über vorhandene Mängel und Defizite während der Planung verzögern die Herrichtung (Baubeginn) des Gebäudes leider immer wieder. Daher ist die Planung einer derartigen komplexen Sanierungsmaßnahme im Bestand sehr schwierig und aufwendig.

Mit Schreiben vom 01.06.2016 stimmt das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Köln der beabsichtigten Sanierung der Immobilie Maybachstr. 111 zu und erklärt die Kostenvorgabe von 2.160.000 € (brutto) incl. Honorar als angemessen. Die in der Bedarfsprüfung aufgeführte Empfehlung, die geplante Sanierungsmaßnahme zu erweitern, um die Gebäudesubstanz langfristig besser gegen eindringende Feuchtigkeit zu sichern, wurde bei der Kostenkalkulation vom 11.07.2016 in Höhe von 2,7 Mio. € zunächst berücksichtigt.

Das Rechnungsprüfungsamt stützte sich bei der Stellungnahme vom 01.06.2016 zu der Kellerwandabdichtung von außen mit gleichzeitiger Sanierung der Horizontalfuge im Bereich der Kellersohle und der Regenfallleitungen unter anderem auf das Gutachten des Gutachterbüros Dipl. Ing. Architekt Hans J. Hoffstadt.

Des Weiteren führt das Rechnungsprüfungsamt aus, dass bei einer Nichtbeachtung dieser Empfehlung eine Gesundheitsgefährdung der Nutzer auch in den höher gelegenen Etagen nicht ausgeschlossen werden kann.

Darüber hinaus ist aus Sicht des Rechnungsprüfungsamtes eine vollumfängliche Feuchtesanierung auch zum Schutz der denkmalgeschützten Fassade und im Besonderen des Sandsteinsockels notwendig. Durch Feuchtigkeit eingetragene Salze führen aus fachlicher Sicht zu irreparablen Schäden und sollten vermieden werden. Eine Hydrophobierung, nur von außen und nur im Bereich der sichtbaren Fassade aufgebracht, führe nach Meinung des Rechnungsprüfungsamtes nicht zu deren dauerhaftem Erhalt.

Die vom Rechnungsprüfungsamt vorgetragene Empfehlung wurde mit der Gebäudewirtschaft sowie dem beauftragten Fachplaner Herrn Dipl. Ing. Architekt Hans J. Hoffstadt ausgiebig erörtert. Da die Empfehlung des Rechnungsprüfungsamtes nicht vollumfänglich geteilt wurde, haben die Gebäudewirtschaft, der beauftragte Fachplaner sowie das ausführende Architektenbüro Wendt das Gebäude im Rahmen eines weiteren Ortstermin erneut ausführlich begutachtet. Daran anschließend hat Herr Dipl. Ing. Architekt Hans J. Hoffstadt die beigefügte gutachterliche Stellungnahme ausgefertigt, in der eine Kellerabdichtung als nicht mehr notwendig angesehen wird, da in den Kellerräumen zukünftig keine Büronutzung mehr vorgesehen ist, da diese Räume baurechtlich keine Aufenthaltsqualität besitzen und diese auch zukünftig nicht hergestellt werden kann. Die gutachterliche Stellungnahme des öffentlich bestellten Sachverständigen Herrn Dipl. Ing. Architekt Hans J. Hoffstadt wurde umgehend an das Rechnungsprüfungsamt weitergeleitet und dort zur Kenntnis genommen, die Entscheidung wurde der Fachverwaltung überlassen.

Die Liegenschaftsverwaltung wird daher einerseits auf die aufwendige Kellerabdichtung verzichten, andererseits jedoch den Einbau einer Lüftungsanlage in den Kellerräumen vorsehen, so kann dort zukünftig ein regelmäßiger Luftaustausch sichergestellt werden. Hierdurch können Schäden an der Bausubstanz z. B. durch Schimmel nahezu ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind in nahezu allen Kellerräumen Heizungen eingebaut, so kann auch eine "Grundwärme" in den Kellerräumen sichergestellt werden.

Zwischenzeitlich konnte die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln die Kostenberechnung entsprechend anpassen; Ziel aller Beteiligten ist es, den Zeitraum der Schließung des Filmhauses Köln nicht unnötig zu verzögern.

Die Leistungsverzeichnisse aller Maßnahmen sollen von den Fachplanern in Kürze der Gebäudewirtschaft zugeleitet werden, so dass nach Ausschreibung und Vergabe voraussichtlich im April/Mai 2017 gebaut werden kann. Bei ungehindertem Bauablauf werden nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich 8 Monate benötigt.

Die Mieter des Objektes mussten die Immobilie auf Empfehlung der Fachplaner sowie der Gebäudewirtschaft für die Dauer der Maßnahme verlassen, da ein Verbleib auf Grund der Komplexität und Umfang der Maßnahme sowie versicherungsrechtlicher und brandschutzrechtlicher Bedenken nicht möglich ist. Ein Verbleiben der Mieter im Gebäude würde die Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahme auf Grund der dann noch aufwendigeren Feinplanung erheblich verteuern und deutlich verzögern. Ebenso gab es die Forderung der Bauaufsicht, den Betrieb des Gebäudes auf Grund der bestehenden Mängel zum 30.06.2016 einzustellen. Diese Frist wurde einvernehmlich auf den 30.09.2016 verlängert. Die Liegenschaftsverwaltung konnte eine Freistellung des Gebäudes, mit Ausnahme des Gastronomiebetriebes, zum 30.09.2016 sicherstellen.

Es konnte im Zusammenspiel vieler städtischer Dienststellen noch erreicht werden, das Filmhauskino Köln, welches seit vielen Jahren eine der wichtigsten Spielstätten des Film Festival Cologne (ehemals Cologne Conference) ist, auch für die Veranstaltungsreihe in 2016 zu nutzen.

Seit dem 28.10.2016 steht das Gebäude mit Ausnahme der Gastronomie leer.

Die Liegenschaftsverwaltung wird des Weiteren sicherstellen, ein optimales und gutes Ergebnis zu erzielen, damit dieses Baudenkmal nach der Sanierung wieder vollumfänglich genutzt werden kann.

Die zwischenzeitlich aktualisierte Kostenberechnung vom 16.11.2016 geht von Kosten in Höhe von insgesamt rd. 2,35 Mio. € aus. Folgender Mittelabfluss ist geplant:

2017	1.800.000 €
2018	550.000 €

Aus 2015 stehen im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – Mittel aus der Kulturförderabgabe in Höhe von 1,0 Mio. € zur Verfügung, die wiederum zur Übertragung vorgesehen werden sollen. Weitere zahlungswirksame Aufwandsermächtigungen in Höhe von 1,35 Mio. € wurden im Haushaltsplan 2016/2017 und der Mittelfristplanung im Bauunterhaltungsbudget im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – veranschlagt. Die Finanzierung der investiv abzuwickelnde Maßnahmenbestandteile wird im Rahmen der Bewirtschaftung im Teilfinanzplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen – sichergestellt.

Anlagen

### **Begründung –Beschlussalternative-**

Bei einer Stilllegung oder dem Verkauf der Immobilie ist der vom Land gewährte Zuschuss anteilig sofort in Höhe von 635.692,61 € (verbleibende Zweckbindungsfrist vom 01.08.2016 – 20.06.2023) zu erstatten. Darüber hinaus bleibt es der Entscheidung des Landes vorbehalten, inwieweit sich der Rückforderungsbetrag ab der Freistellung zum 01.08.2016 bis zum Eingang der Rückzahlung beim Land zu verzinsen ist. In diesem Fall erhöht sich die Rückforderung bei einer Mindestverzinsung von 5% um mindestens 13.243,60 € (vorläufig berechnet vom 01.08.2016 [Leerstand des Gebäudes] – 31.12.2016 [Beschlussfassung Rat]).

Weitere Aufwendungen ergeben sich bei einer Stilllegung bzw. bis zum Verkauf der Immobilie aus den anfallenden Aufwendungen für die Verkehrssicherungspflicht, Gebäudesicherung, Betriebs- und Heizkosten. Hierfür müssten nach vorsichtigen Schätzungen Finanzmittel in Höhe von rund 35.000,00 € aufgewendet werden.

Ein vergleichbares und finanzierbares Raumangebot für die freie Filmkulturszene ist in zentraler Lage jedoch nicht vorhanden. Bei dieser Bewertung wurde einbezogen, dass das Kölner Filmhaus mit den vorhandenen Räumlichkeiten als Kristallisationspunkt für die verschiedensten Arbeitsfelder an einem Ort in der Filmkultur fungieren soll. Mit der Stilllegung oder dem Verkauf des Kölner Filmhauses wird der freien Szene ein sehr wichtiger Ort entzogen, dessen filmkulturelle Bedeutung in der Begründung zum Sanierungsbeschluss bereits erläutert wurde.

### **Begründung der Dringlichkeit**

Um die Dauer des Leerstandes des Gebäudes so gering wie möglich halten zu können, ist es erforderlich, die Planungen abzuschließen und die Ausschreibungen der Leistungspakete für die Sanierung des Gebäudes zeitnah zu veranlassen.

In der Vergangenheit waren ungenutzte Gebäude immer wieder Ziel von Vandalismus; durch eine zeitnahe Beauftragung der Arbeiten, kann diese Gefahr deutlich minimiert werden, so können die Risiken weiterer Kosten vermieden werden.

Im Übrigen werden die Aufwendungen für die Verkehrssicherungspflicht, Gebäudesicherung, Betriebs- und Heizkosten weiter ansteigen. Die eingeplanten Finanzmittel in Höhe von rund 35.000,00 € werden hierfür nicht mehr ausreichen.