

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Künftige Nutzung des "Kölner Filmhauses" in der Maybachstraße 111, 50670 Köln

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	08.05.2018
Ausschuss Kunst und Kultur	15.05.2018
Rat	07.06.2018

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, für die städtische Liegenschaft Maybachstraße 111, 50670 Köln, auch „Kölner Filmhaus“ genannt, einen Nutzer für die filmkulturellen Räumlichkeiten in einem wettbewerblichen Dialog mit folgenden Maßgaben zu suchen:

1. Die Überlassung dieser Räumlichkeiten im „Kölner Filmhaus“ soll unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der erfolgten Städtebauförderung an Initiativen und Institutionen aus dem Bereich der Filmkultur und Filmbildung erfolgen. Die Überlassung des gesamten Gebäudes mit Ausnahme der Flächen des Gastronomiebetriebes erfolgt durch einen langfristigen Mietvertrag zu subventionierten Konditionen.
2. Der im Objekt befindliche Gastronomiebetrieb ist weiterhin verpachtet und verbleibt wie bisher unmittelbar bei der Liegenschaftsverwaltung und steht insoweit nicht zur Disposition.
3. Die Einrichtung „Kölner Filmhaus“ stellt einen kulturpolitisch förderungswürdigen Zweck dar. Dies ist bei der Festlegung des zu zahlenden Nutzungsentgeltes für die filmkulturellen Räumlichkeiten zu berücksichtigen.
4. Der künftige Nutzer wird dem Filmgeräteverleih Lagerräume in seinen filmkulturellen Räumlichkeiten in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus kann er mit weiteren filmkulturellen Partnern kooperieren. Die Kooperation ist konkret darzulegen. Die Erträge aus der Überlassung an den Filmgeräteverleih und den filmkulturellen Partnern stehen dem Nutzer zu.
5. Der Nutzer soll in einem wettbewerblichen Dialog ermittelt werden. Bewerbungskriterien zur Teilnahme an dem wettbewerblichen Dialog sind Angaben über bisherige Erfahrungen im Rahmen von Kinobetrieben mit film- und medienaffinen Veranstaltungen sowie den Angeboten der Filmbildung. Neben den darzulegenden Erfahrungen sollen die Bewerber ihre Eignung durch ein Betriebs- und Wirtschaftskonzept für den Betrieb des „Kölner Filmhauses“ erstellen.
6. Wird bei diesem wettbewerblichen Dialog kein Nutzer gefunden, wird die Verwaltung beauftragt, die Räumlichkeiten in sektorale Nutzungen aufzuteilen und zu vermieten.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):**ab Haushaltsjahr:** 2019

a) Erträge	<u>73.400</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung

Mit Ratsbeschluss vom 18.07.2013 wurde die Verwaltung beauftragt, die städtische Liegenschaft „Kölner Filmhaus“, Maybachstraße 111, 50670 Köln, im Rahmen des Erbbaurechts inklusive des Gastronomiebetriebes an einen Betreiber zu vergeben.

Die Verwaltung möchte von diesem Beschluss aufgrund der nachfolgenden Gründe abweichen und die bestehenden Einheiten künftig vermieten.

In dieser Liegenschaft hat der Verein „Kölner Filmhaus e.V.“ von 1998 bis Mitte 2012 das „Kölner Filmhaus“ betrieben. Zweck des Vereins war ein Ort der Filmkunst mit einem entsprechenden kulturellen Kino- und Veranstaltungsprogramm als Kernangebot. Im Jahr 1995 hatte die Stadt Köln für diesen Zweck mit dem damaligen Trägerverein „Kölner Filmhaus e.V.“ einen Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. Das Filmhaus sollte eigenverantwortlich betrieben und sich u.a. aus den Pachterträgen der Gastronomie sowie dem Vermietungsgeschäft finanzieren.

Das Land NRW hat 1989 den Um- und Ausbau des Gebäudes zum Filmhaus aus Städtebaufördermitteln als „Begegnungsstätte mit dem Schwerpunkt Film und Video“ mit einer 80%igen-Anteilsfinanzierung (damals 4.512.000 DM) finanziert.

Durch Insolvenz musste der Verein den Betrieb einstellen. Zum 01.04.2014 wurde der Heimfall ausgelöst.

Bis zum 31.07.2017 wurde das Kölner Filmhaus mittels Einzelmietverträgen entsprechend der Zweckbindung der Städtebauförderung genutzt. Seit dem 01.08.2017 ist das Gebäude bis auf den Gastronomiebetrieb freigestellt, um zwingend notwendige Instandsetzungsarbeiten durchführen. Die Verwaltung geht davon aus, dass eine erneute filmkulturelle Nutzung ab dem 01.01.2019 möglich sein wird. Der Gastronomiebetrieb, der ebenfalls Gegenstand der Förderung war, wird von dem ge-

planten wettbewerblichen Dialog nicht erfasst. Der bestehende Pachtvertrag wird angepasst und fortgesetzt.

Ziel ist es das „Kölner Filmhaus“ dauerhaft als Ort für Filmkultur zu reaktivieren und damit an die bisherige Zweckbindung anzuknüpfen.

Die Verwaltung möchte von der damaligen Beschlussfassung abweichen und den Bereich für die Filmkultur an einen Betreiber vermieten. Auch auf dieser Rechtsgrundlage wird eine langanhaltende Reaktivierung des Gebäudes durch die Zusammenarbeit mit einem Betreiber angestrebt. Durch eine mietvertragliche Grundlage wird eine Fehlentwicklung, wie sie in der Vergangenheit leider festzustellen war, vermieden.

Nach der Ausübung des Heimfalls hat die Verwaltung festgestellt, dass der frühere Erbbaurechtnnehmer seinen baulichen Verpflichtungen weitgehend nicht nachgekommen ist. Da der Erbbaurechtnnehmer mit dem betroffenen Gebäude grundsätzlich ebenso verfahren kann wie ein normaler Grundstückseigentümer, lässt sich auf dieser Rechtsgrundlage ein entsprechendes Verhalten nicht vermeiden.

Um dies in der Zukunft auszuschließen, favorisiert die Verwaltung das Mietmodell. Dieses Mietmodell ist nach der erfolgten Generalsanierung nach den gesetzlichen Bestimmungen möglich. Das Gebäude ist nach Abschluss der Sanierungsarbeiten in einem sanierten und mängelfreien Zustand.

Die städtische Grundwertabteilung hat dementsprechend folgende anzuhaltende Mietwerte ermittelt:

Für gewerbliche Räume in Köln können gemäß der Veröffentlichung der Rheinischen Immobilienbörse nachfolgende Mietspannen herangezogen werden:

Büro:	
Spitzenlage (Mediapark, u.ä.)	13,00 -21,00 €/m ²
Bevorzugte Bürolagen	11,00 -14,00 €/m ²
Stadtbezirk 1 – bevorzugte Bürolage	11,00 -18,00 €/m ²
Lager mit Produktionsfläche:	
mit Heizung	3,00 - 5,00 €/m ²
Stadtbezirk 1	2,00 - 5,00 €/m ²

In Anlehnung an die o.g. gewerbliche Mietübersicht hat die städtischen Grundwertabteilung ausgehend vom endgültigen Zustand, der Lage sowie aller bekannten mietwertrelevanten Kriterien nachfolgende Mietwerte für das Kölner Filmhaus ermittelt: Büroflächen 12,00 €/m², Lagerflächen 4,00 €/m² und das Foyer inkl. Filmvorführraum 8,00 €/m².

Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung der Flächen (Bürofläche ca. 549 m², Lagerfläche ca. 472 m² und Foyer inkl. Filmvorführraum ca. 470 m²) eine derzeitige Kaltmiete in Höhe von 12.236,00 € zuzüglich der noch nicht ermittelten Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen.

Die Überlassung an den Nutzer soll grundsätzlich zu einem reduzierten Nutzungsentgelt von 50 % des ermittelten Mietwertes erfolgen. Die Differenz des vom Nutzer zu zahlenden Nutzungsentgelts zum üblichen Mietwert in Höhe von monatlich 6.118,00 € ist dann die städtische Subvention zum Betrieb. Das Nutzungsentgelt ist hinsichtlich der Höhe noch auf seine Förderkonformität zu überprüfen.

Der zukünftige Betrieb des „Kölner Filmhauses“ soll in einem wettbewerblichen Dialog vergeben werden. Gesucht werden Bewerber die Erfahrungen nachweisen und Betreiberkonzepte vorlegen, die auf wirtschaftlich fundierten Angaben und Unterlagen den inhaltlichen Schwerpunkte auf kulturelles Kino, Filmbildung, Austausch- und Begegnungsort der Filmkultur und Filmgeräteverleih zu einem stimmigen Ganzen zusammenfügen.

Die beteiligten Fachverwaltungen sichten unter Anhörung des Beirats Filmkultur die eingegangenen Bewerbungen und wählen in einem anschließenden wettbewerblichen Dialog den zukünftigen Nutzer des „Kölner Filmhauses“ aus, der im Anschluss den Fachausschüssen und dem Rat der Stadt Köln zur Beschlussfassung vorgestellt wird.

Angestrebt wird eine Nutzungsdauer von 10 Jahren mit einer Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre.

Die Verwaltung wird nach Abschluss des wettbewerblichen Dialogs dem Rat eine erneute Beschlussvorlage zur Genehmigung des langfristigen Vertrages mit dem ausgewählten Nutzer zur Entscheidung vorlegen.

Begründung für die Dringlichkeit:

Die Dringlichkeit der Angelegenheit wird damit begründet, dass das Kölner Filmhaus sofort nach seiner Fertigstellung (voraussichtlich zum 01.01.2019) einem Nutzer übergeben werden soll. Die Beschlussfassung des Rates in seiner Sitzung am 07.06.2018 ist daher für den zeitnahen Beginn des Auswahlverfahrens erforderlich.

Anlage