

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Sanierung Orangerie im Volksgarten

Beschlussorgan

Finanzausschuss

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	13.11.2018
Ausschuss für Umwelt und Grün	20.11.2018
Liegenschaftsausschuss	27.11.2018
Finanzausschuss	17.12.2018

Beschluss:

Der Finanzausschuss beauftragt die Verwaltung mit dem Verein „Orangerie im Volksgarten e.V.“ für die Immobilie sowie die erforderliche Grundstücksfläche einen Erbbaurechtsvertrag auszuarbeiten. Der Erbbaurechtsvertrag wird mit gesonderter Beschlussvorlage eingebracht.

Um die zweckgebundene und kostensichere Verwendung der im Haushalt für die Sanierung der Orangerie vorgesehenen Mittel in Höhe von 1,8 Millionen Euro zu gewährleisten wird die Verwaltung beauftragt, die Eckwerte eines öffentlich-rechtlichen Zuschussvertrages mit dem Verein „Orangerie im Volksgarten e.V.“ zu erarbeiten und ebenfalls mit gesonderter Beschlussvorlage vorzulegen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Der Rat hat in der Sitzung am 07.11.2017 u.a. die überplanmäßige Mittelbereitstellung aus der Sonderauskehrung des LVR 2017 in Höhe von 1,8 Mio Euro für die Sanierung der Orangerie beschlossen. Die Mittelverwendung ist für fünf Bauphasen vorgesehen:

1. Austausch Fenster und Türen
2. Neubau Foyer (neuer Zugang, Barrierefreiheit)
3. Gewölbesanierung
4. Dach und Fassade
5. Backstage und Ausstattung

Die Freigabe der Mittel erfolgt durch Beschlüsse der jeweiligen Fach- sowie des Finanzausschusses.

Mit Dringlichkeitsantrag AN/0742/2018 der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11.05.2018 wird die Verwaltung beauftragt, einen Zeit-/Maßnahmenplan zur Sanierung der Orangerie vorzulegen.

Der Verein Orangerie im Volksgarten e.V. hat 2016 der Verwaltung ein Konzept zur Sanierung der Orangerie als Theaterspielstätte vorgeschlagen, das darauf basiert, die Baumaßnahmen während der üblichen spielfreien Zeiten in fünf Bauphasen durchzuführen. Die Umsetzung der 1. Bauphase (Austausch der Fenster) war zum Zeitpunkt der oben genannten Mittelbereitstellung mit Unterstützung des Landschaftsverbandes Rheinland und der Stadt Köln bereits begonnen und konnte erfolgreich realisiert werden.

Das Bauphasenkonzept wird vom Verein favorisiert, um längere Schließungen zu vermeiden und so den Spielort in der öffentlichen Wahrnehmung präsent zu halten.

Die Verwaltung hat die Durchführung der Sanierung durch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln geprüft und kommt für die Vorlage eines Zeit-/Maßnahmenplans zu folgender Einschätzung: die Gebäudewirtschaft könnte mit der Prüfung der bereits erstellten Pläne und Unterlagen frühestens ab dem 01.04.2019 beginnen. Die weiteren Schritte zur Konzepterarbeitung, Beschlussvorlage, Vergabe und Ausführung der geplanten fünf Bauphasen könnte wiederum frühestens 2021 beendet werden. Bei einer Beauftragung der Gebäudewirtschaft könnte jedoch das Bauphasenkonzept nicht umgesetzt werden, da die phasenweise Umsetzung die Ressourcen der Gebäudewirtschaft zulange binden würde und gleichzeitig in den Phasen nur nach einem eng getakteten Zeitplan gearbeitet werden kann.

In erneuten Gesprächen mit dem Verein wird eine Schließung des Theaters jedoch weiterhin sehr kritisch gesehen, zumal die Dauer der Schließung abhängig vom Bauverlauf ist. Daher favorisieren Verwaltung und Verein das geplante Bauphasenmodell und die Umsetzung der Sanierung durch den Orangerie im Volksgarten e.V.. Dafür befürwortet die Verwaltung die Übernahme der Bauherreneigenschaft durch den Verein.

Grundlage der Übernahme der Bauherreneigenschaft durch den Verein kann – gemäß Prüfung der Verwaltung – nur ein Erbbaurechtsvertrag zwischen Stadt und Verein bieten. Die Verwaltung hat geprüft, welche alternativen Vertragsformen unter den genannten Voraussetzungen möglich sind. Neben dem Erbbaurecht ist allenfalls noch das Nießbrauchrecht denkbar. Gestattungs-, Überlassungs-, oder Nutzungsverträge sind vom Inhalt her auch mietvertragsähnliche Konstrukte, im Ergebnis also Mietverträge.

Eine mietweise Überlassung mit der Verpflichtung, dass der Mieter das marode Gebäude nicht nur instand hält, sondern auch die vielen vorhandenen Mängel instand setzt, ist vom Sinn und Zweck eines Mietvertrages nicht gedeckt. Auch wenn es sich um ein gewerbliches Mietverhältnis handelt, gibt es Grenzen der Übertragung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung. Im Kern verbleibt die Instandsetzungsverpflichtung immer beim Eigentümer, sprich der Stadt Köln.

So können im Gewerbemietverhältnis zusätzlich zu der Übertragung der Schönheitsreparaturen zu-

dem auch wesentlich weitgehendere Instandhaltungs- und sogar Instandsetzungspflichten auf den Mieter „übergewälzt“ werden. Dies gilt innerhalb gewisser Schranken sogar für Instandsetzungsmaßnahmen, sofern es sich nur um solche handelt, die den Mietgegenstand betreffen, d.h. im Einflussbereich des Mieters liegen und auch nur solche Maßnahmen betreffen, die erst nach Vertragsschluss notwendig werden. Unter Berücksichtigung der Mieterinteressen wird also zumindest der mangelfreie Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn vorausgesetzt.

Dazu wurde auch höchstrichterlich entschieden, dass die Klausel „der Mieter führt alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Dach und Fach auf seine Kosten aus“ mangels Einschränkung bzw. Überschaubarkeit des Kostenrisikos unwirksam ist.

Die Zusatzfrage, ob bei einem unbefristeten Mietvertrag die Bauherreneigenschaft auf den Mieter übertragen werden kann, muss mit einem klaren Nein in Hinblick auf die angedachten Baumaßnahmen und deren Umfang beantwortet werden. Der Verein „Orangerie Theater im Volksgarten“ würde dann die Aufgaben des Bauherren und Auftraggebers anstelle der Stadt Köln (hier Kulturamt und Gebäudewirtschaft) übernehmen. Der Verein würde dann im Auftrag, aber auf Rechnung der Stadt Köln agieren.

Aus Sicht des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster ist das Erbbaurecht sowohl von der Gesetzeskonstruktion als auch von den Abläufen her das optimale Instrument für den Verein, was das Thema Vergabe, Bauaufträge, Bauherreneigenschaft, Fördermittel angeht. Durch das Erbbaurecht wird der Erbbauberechtigte in eine eigentümerähnliche Stellung gesetzt und hat daher die Bauherreneigenschaft kraft Gesetz. Mit der Beauftragung der Verwaltung wird die Berechnung des Erbbauzinses initiiert. Nach einer Bewertung des Grundstücks Volksgartenstr. 25 durch das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster im Jahr 2016 wurden die baulichen Anlagen mit 0 Euro ausgewiesen.

Die eigentümerähnliche Stellung ermöglicht dem Verein die Einwerbung von Drittmitteln, um einen angemessenen Eigenanteil an der Sanierung beitragen zu können. Für Bau- und Sanierungsmaßnahmen können von privaten gemeinnützigen Trägern gerade für Maßnahmen der Barrierefreiheit Mittel von Stiftungen wie der Gold Kraemer Stiftung und der Kämpgen Stiftung oder bei Aktion Mensch beantragt werden. Für Maßnahmen des Denkmalschutzes lassen sich Mittel bei der NRW-Stiftung beantragen.

Die Verwaltung schätzt auf Grundlage der bisherigen Zusammenarbeit das geschäftliche Gebaren des Vereins als sehr zuverlässig ein. Die Kommunikation erfolgt frühzeitig und ist als verbindlich zu bewerten und auch die Verwendungsprüfungen konnten bisher immer positiv abgeschlossen werden.

Parallel zur Ausarbeitung eines Erbbaurechtsvertrages wird die Verwaltung die Eckwerte eines öffentlich-rechtlichen Zuschussvertrages erarbeiten. Dieser umfasst die Prüfungen zu folgenden Eckwerten:

- Förderrechtlich relevante Vorgaben zur Vergabe der Bauleistungen
- verbindlicher Zeit-/Maßnahmenplan zur Umsetzung der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen
- Prüfung verschiedener Vergabemodelle, um das geplante Bauphasenmodell mit bestmöglicher Kostensicherheit umsetzen zu können (z.B. Generalunternehmerschaft; Handwerkerkooperationen)
- Maßnahmen zur Absicherung der Instandhaltungskosten nach Abschluss der Sanierung als Teil des langfristigen Betreiberkonzeptes
- Vorlage einer vertieften Kostenberechnung mit der Zielsetzung, die Sanierung mit den bereitgestellten Zuschussmitteln von 1,8 Millionen Euro zu bewerkstelligen.

Begründung der Dringlichkeit

Die Verwaltung bittet um Behandlung der Vorlage trotz eingetretener Verfristung, um mit dem Verein „Orangerie im Volksgarten e.V.“ für die Immobilie sowie die erforderliche Grundstücksfläche einen Erbbaurechtsvertrag auszuarbeiten. Der verwaltungsinterne Prüf- und Abstimmungsprozess fiel zeitlich mit der Abgabefrist der Beschlussvorlage zusammen.