

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

### Vergabe von Mietzuschüssen für Ateliers Clouth 104

### Beschlussorgan

Ausschuss Kunst und Kultur

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	29.01.2019

### Beschluss:

Der Ausschuss Kunst und Kultur beschließt die Vergabe von Mietzuschüssen für zehn Ateliers im Clouth 104 ab Bezug der Ateliers befristet für 5 Jahre.

Die Höhe der Mietzuschüsse staffelt sich für die exklusive Atelierfläche wie folgt:

- bis 17 m<sup>2</sup> 46,00 Euro
- bis 33 m<sup>2</sup> 89,00 Euro
- bis 50 m<sup>2</sup> 135,00 Euro
- bis 67 m<sup>2</sup> 150,00 Euro
- über 67 m<sup>2</sup> 210,00 Euro

Eine einmalige Wiederbewerbung für die Mietzuschüsse ist für eine weitere Dauer von 5 Jahren möglich.

Die Genehmigung der erstmaligen fünfjährigen Bezuschussung erfolgt mit gesonderter Beschlussvorlage.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Im Zuge der Übertragung des Clouth-Geländes an die Entwicklungsgesellschaft „Moderne Stadt“ wurde mittels Ratsbeschluss festgelegt, dass der Investor, der die ehemalige Halle 10 erwirbt, verpflichtet wird, eine Fläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> BGFa für ein Künstler- und Ateliergebäude zu errichten und für die Dauer von 20 Jahren eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen. Diese Verpflichtung hat der Investor Clouth 104 GmbH (Kairos Reds) übernommen und wird voraussichtlich bis August 2019 den Neubau des Gebäudes Clouth 104 fertigstellen, in dem dann ca. 2.400 m<sup>2</sup> zur Ateliernutzung zur Verfügung stehen. Die weitere konzeptionelle Nutzung des Gesamtgebäudes ist der beiliegenden Broschüre zu entnehmen.

Die Laufzeit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wurde im Grundbuch vom 24.02.2016 für die Dauer von 20 Jahren - bis zum 23.02.2036 – festgelegt.

2016 hat der Investor Kontakt mit dem Kulturamt der Stadt Köln aufgenommen. In einem konstruktiven Abstimmungsprozess wurde vertraglich vereinbart, dass für die Dauer der gesamten Laufzeit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit die Stadt ein Anmietrecht für Künstler\*innen für 10 Ateliers im Clouth 104 sichert, d.h. dass die Stadt Köln ein Belegungsrecht für 10 Ateliers erhält. Die Mietverträge werden unmittelbar zwischen der Clouth 104 GmbH und den Künstler\*innen als Gewerbemietvertrag geschlossen, so dass alle im Folgenden genannten Mietzinshöhen Nettowerte zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu betrachten sind.

Weiterhin wurde vom Investor rechtlich geprüft, dass die 10 Ateliers auch als Wohnateliers genutzt werden können, sofern ein Wohnanteil von 35 % nicht überschritten wird. Die Größe der inklusiven Mietfläche der einzelnen Ateliers liegt zwischen ca. 69 m<sup>2</sup> bis zu ca. 129 m<sup>2</sup>. Auf Basis dieser grundlegenden Voraussetzungen erhält die Stadt das Belegungsrecht für ca. 971 m<sup>2</sup> exklusive Atelierfläche zu einem Nettomietzins von 8,80 Euro zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Unter Einbeziehung der kostengünstigeren Gemein- und Sondernutzungsflächen wie Dachgarten und Stellplätze für Fahrräder, erhöht sich die inklusive Mietfläche auf ca. 1.084 m<sup>2</sup>. Für diese Gesamtmietfläche wird ein Nettomietzins von 8,95 Euro zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zugrunde gelegt. Dieser Mietzins kann mit Orientierung an die Kölner Mietspiegel für Gewerbe / bzw. Wohnen (siehe Tabellen „Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln“, Stand April 2018 (Anlage 1) und „Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen“, Gruppe 5,A, Stand Januar 2017 (Anlage 2)) als angemessen angesehen werden.

Für die 10 Ateliers plant das Kulturamt die Vergabe von Mietzuschüssen. Die Auswahl der Künstler\*innen erfolgt analog zum üblichen Vorgehen für Mietzuschüsse, welches sich an der Vergabe der städtischen Ateliers und der dort geltenden Bewertungskriterien (siehe Anlage 3) orientiert. Nach erfolgter Ausschreibung wird die Auswahl vom Atelierbeirat begleitet. Die Mietzuschüsse werden für 5 Jahre vergeben. Vor Ablauf der 5-Jahresfrist ist eine Neubewerbung möglich, aber auch erforderlich. Auf Basis der vorliegenden Bewerbungen trifft erneut der Beirat eine Auswahl. Grundsätzlich kann nur einmalig ein Mietzuschuss für weitere 5 Jahre genehmigt werden.

Laut Atelierförderkonzept des Kulturamtes werden städtische Ateliermietverträge auf 5 Jahre befristet, danach ist eine einmalige erneute Bewerbung möglich. Ziel dieser Befristung ist die Fluktuation in den subventionierten Ateliers, damit auch zuziehende und neue Künstler\*innen eine Chance auf ein städtisches Atelier erhalten. Diese Begrenzung für eine städtische Subventionierung auf maximal 10 Jahre ist auch für die Ateliers Clouth 104 mit städtischem Belegungsrecht vorgesehen.

Die Höhe des Mietzuschusses orientiert sich an der 2014 festgelegten Tabelle, wobei nach nun fünf Jahren eine Erhöhung um ca. 8 % bei den drei ersten Kategorien vorgenommen wurde und bei den beiden letzten von ca. 17 bzw. 36 %, umso die stärkere Belastung, die durch die Anmietung eines

großen Ateliers entsteht, auszugleichen.

Auch die weiteren zukünftigen Mietzuschüsse, die ab 2020 wieder neu vergeben werden, werden nach dieser Tabelle gezahlt.