

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	08.10.2019

### **Beantwortung der Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates und der Bezirksvertretungen der Stadt Köln AN/1058/2019 der Ratsgruppe GUT aus der Sitzung des Hauptausschusses vom 05.08.2019 betr.: „Kartäuserwall 18 erhalten,,**

In der Sitzung des Hauptausschusses vom 05.08.2019 hat die Ratsgruppe GUT mehrere Fragen zum Erhalt des Objekts Kartäuserwall 18 gestellt, die von der Verwaltung mit Mitteilung für die Sitzung des Hauptausschusses vom 09.09.2019 beantwortet wurden (2978/2019). In dieser Sitzung bat RM von Bülow, dass diese Beantwortung einschließlich der Beantwortung einer Rückfrage von RM Zimmermann aus derselben Sitzung auch dem Ausschuss Kunst und Kultur vorgelegt wird.

1. Beantwortung der Anfrage der Ratsgruppe GUT aus der Sitzung des Hauptausschusses vom 05.08.2019

Die Ratsgruppe GUT betont in ihrer Anfrage zunächst, dass private Wohnmietverhältnisse und sozio-kulturelle gewerbliche Mieterinnen und Mieter bereits seit Jahrzehnten gemeinsam das Projekt Kartäuserwall 18 bildeten und es sich dabei um ein wunderbares Modell handle. Jedoch seien die Mietverträge der sozio-kulturellen Nutzerinnen und Nutzer von der Vermieterin, der LEG Immobilien AG, zum 30.09.2019 gekündigt worden. Es müsse Ziel der Stadt Köln sein, das Objekt in seiner aktuellen Zusammensetzung zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund stellt die Ratsgruppe GUT die folgenden Fragen:

- 1.1 Gibt es eine Möglichkeit die Räume im Kartäuserwall 18, die dem Begriff sozio-kulturelles Gewerbe zuzuordnen sind, ebenfalls durch die geplante Milieuschutzsatzung zu erfassen?

Die Soziale Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) dient allein der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Vorhaben, die nicht den bestehenden Wohnraum betreffen, fallen nicht in den Regelungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung. Eine Einflussnahme auf die Entwicklungen des Objekts Kartäuserwall 18 kann mit diesem Instrument somit nicht genommen werden.

Soziale Erhaltungssatzungen sind ein Instrument des Besonderen Städtebaurechts und leisten weder einen Beitrag zum individuellen Mieterschutz noch zum Erhalt von Gewerbe. Hier ist der Bundesgesetzgeber gefragt, entsprechende Voraussetzungen und Regelungen zu schaffen. Nach Kenntnis der Verwaltung prüft die Bundesregierung derzeit, ob ein Bedarf für Maßnahmen zum Schutz von Gewerbemieterinnen und -mietern besteht und welche Maßnahmen hierzu ggf. geeignet wären (vgl. Drucksache 19/8434 des Deutschen Bundestags).

- 1.2 Welche Vereinbarungen/Zusagen gibt es, dass das Theater der Keller zukünftig nicht in Konkurrenz zu den bisherigen Mieter\*innen der Gewerberäume tritt?

Grundsätzlich hat die Verwaltung keinen Einfluss auf das Vermietungsgeschäft der pri-

vaten LEG Immobilien AG. Das Theater der Keller hat für den Umbau von Räumlichkeiten einen Antrag auf Bauzuschuss bei der Stadt Köln gestellt. Der Ausschuss Kunst und Kultur hat die Verwaltung beauftragt, diesen Antrag entsprechend der einzuhaltenden Kriterien zu bewilligen. Der Bauzuschuss wurde für Räume beantragt, die bereits seit Monaten von der bisherigen Mieterin nicht mehr genutzt werden, so dass aus Sicht der Verwaltung kein Nutzungskonflikt vorliegt.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Fortbestand des Theaters der Keller in der Südstadt von großer Bedeutung. Gleiches gilt für die Arbeit einiger Initiativen des Kartäuserwall 18 Selbsthilfeprojekt e. V. Das Theater der Keller hat stets betont, einer Zusammenarbeit mit den übrigen Akteuren offen gegenüberzustehen. Die Verwaltung geht daher davon aus, dass eine gütliche Zusammenarbeit von Theater der Keller und dem Kartäuserwall 18 Selbsthilfeprojekt e. V. grundsätzlich möglich wäre.

- 1.3 Das Projekt Kartäuserwall 18 wurde zu Beginn auch mit Hilfe der Stadt Köln initiiert. Wer kümmert sich nun (im Sinne einer Vermittlung) auf Seiten der Stadt Köln um die Belange der Mieter\*innen?

Das Amt für Wohnungswesen hat lediglich die Aufgabe, von Obdachlosigkeit bedrohte Personen zu unterstützen, wenn diese nicht in der Lage sind, sich selbst mit Wohnraum zu versorgen. Eine Vermittlerrolle wird das Amt für Wohnungswesen im Fall des Kartäuserwalls 18 daher nicht einnehmen. Sollte von den Mieterinnen und Mietern jedoch anderer Wohnraum gesucht werden, steht das Amt für Wohnungswesen zur Beratung bereit.

- 1.4 Am 9. Mai 2019 beschloss die Bezirksvertretung Innenstadt eine Kommission mit dem Ziel des Erhaltes des Projektes einzusetzen. Gab es schon ein Treffen mit Ergebnissen?

Auf Einladung von Herrn Bezirksbürgermeister Hupke wird die erste Kommissionssitzung am 05.09.2019 stattfinden. Eingeladen wurden Vertreterinnen und Vertreter der Bezirksvertretung Innenstadt, die Intendanz sowie Mitglieder des Förderkreises des Theaters der Keller sowie Vertreterinnen und Vertreter des Kartäuserwall 18 Selbsthilfeprojekt e. V., der LEG Immobilien AG und der Verwaltung.

- 1.5 Sieht die Stadt Köln eine Möglichkeit das Objekt von der LEG zurück zu kaufen, um es dauerhaft erhalten zu können?

Die LEG hat nicht die Absicht, das Gebäude zu veräußern. Unabhängig davon wäre ein Fortbestand der bisherigen Nutzung auch bei einem Erwerb durch die Stadt Köln nicht gegeben, da die LEG mit dem Theater der Keller einen Mietvertrag geschlossen hat, der aufgrund des im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerten Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB) auch im Falle eines Eigentümerwechsels unverändert Bestand hätte.

2. Beantwortung der Rückfrage von RM Zimmermann aus der Sitzung des Hauptausschusses vom 09.09.2019

In der Sitzung des Hauptausschusses vom 09.09.2019 wurde zu Punkt 5 der Mitteilung der Verwaltung (2978/2019) folgende Rückfrage gestellt (entsprechend dem Vorab-Auszug aus der Niederschrift):

Herr Zimmermann erläutert zu Punkt 5 der Beantwortung, dass bislang von der Verwaltung immer vermittelt worden sei, dass das Theater der Keller in einen Raum umziehen werde, der die bisherige Nutzung nicht gefährde. Nun werde in Punkt 5 mitgeteilt, dass die bisherige Nutzung nicht fortgeführt werden könne, egal wem das Gebäude gehöre. Daher möchte Herr Zimmermann wissen, worin das Problem im Mietvertrag liegt, dass die bisherige Nutzung komplett in Frage stellt.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der Mietvertrag für die Räume Theater der Keller wurde zwischen LEG Immobilien AG und Verein Theater der Keller e. V. geschlossen. Mit der bisherigen Nutzerin dieser Räume ist nach Kenntnis der Verwaltung der Nutzungsübergang einvernehmlich geklärt worden. Der Mietvertrag mit Theater der Keller e. V. hätte – wie in Punkt 5 der Mitteilung dargestellt – auch bei einer Veräußerung weiterhin Bestand. Die Stadt hat zudem auf privatrechtliche Mietverträge und deren etwaige Auswirkungen auf Dritte keine Einflussmöglichkeit.

gez. Greitemann