



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VII/VII/5

Vorlagen-Nummer

4121/2022

Freigabedatum

26.01.2023

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Delmenhorster Straße 20, Mittel für den Umbau

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	31.01.2023
Finanzausschuss	06.02.2023
Rat	09.02.2023

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln beschließt die Teilfreigabe investiver Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 400.000 € im Haushaltsjahr 2023 im Teilfinanzplan des Kulturraummanagements in der Produktgruppe 0416-Kulturförderung, Finanzstelle 9075-0416-0-AZ04 aRAP Delmenhorster Straße, für die ersten Maßnahmen des nutzungsspezifischen Ausbaus der angemieteten Flächen in der Delmenhorster Str. 20. Die Gesamtkosten für die Umbaumaßnahme liegen nach aktuellem Kalkulationsstand bei rund 1,46 Mio. € zzgl. eines finanziellen Puffers von 10 % (insgesamt 1,61 Mio. € brutto).

mieteten Flächen wird aktuell erarbeitet. Dazu wird das Raumbuch, welches im Vorfeld zur Anmietung erstellt wurde, überarbeitet und detailliert ausgearbeitet. Die konkreten Überlegungen zu den Raumaufteilungen und ihrer nutzerspezifischen Ausstattung werden sowohl mit dem Kulturamt als auch mit den entsprechenden Interessenvertretungen abgestimmt. Änderungswünsche werden - im Rahmen des machbaren und finanzierbaren Aufwands, in die Raumbücher aufgenommen. Diese Abstimmungen sollen Ende Januar/Anfang Februar 2023 abgeschlossen sein, die fertigen Raumbücher dann verbindlich als Grundlage und Leitfaden für den Umbau vorliegen.

Die Räume für den Tanz und die Ateliers werden von der Eigentümerin umgebaut. Die Herrichtung der Räume wird gemäß der Vorgaben des Raumbuches erfolgen. Erste bauliche Maßnahmen wurden bereits definiert, so dass folgende maximale Umbaukosten pro Quadratmeter vereinbart wurden:

- Räume für Tanz bis zu **490 €/m²** umbauter Raum
- Räume für Ateliernutzung bis zu **290 €/m²** umbauter Raum

Die Proberäume Tanz werden mit einem Schwingboden versehen sein, passende Verdunklungsoptionen für die Fenster sind vorgesehen sowie mobile Spiegelwände. Damit werden diese Tanzproberäume einen sehr professionellen und hohen Standard aufweisen. Für diese nutzerspezifischen Einbauten werden aus Gründen der Nachhaltigkeit hochwertige Materialien verbaut.

Die kalkulierten Umbaukosten für die Atelierräume liegen bei maximal 290 €/m². Es ist aber davon auszugehen, dass die durchschnittlichen Kosten darunter liegen werden. In vielen Fällen sind vorrangig kleinere Maßnahmen umzusetzen. So können beispielsweise die erforderlichen elektrischen Leitungen auf Putz statt unter Putz verlegt werden, was die Kosten senkt. Der angestrebte bauliche Zustand der Ateliers ist als veredelter Rohbau zu bewerten. Die späteren Nutzer*innen haben so die Möglichkeit nutzungsspezifische Bedürfnisse an Wänden und Böden in Eigenregie umzusetzen.

Zu den angemieteten Flächen zählt auch die Halle im Innenhof der Liegenschaft. In diese Halle werden Proberäume von Popkultur e.V. eingebaut werden. Popkultur wird für die Halle die Baugenehmigung auf Nutzungsänderung in Eigenregie stellen. Der Einbau von Proberäumen mit den entsprechenden schallisolierenden Wänden, Böden und Decken wird mit ca. **1.000 €/m²** pro Quadratmeter umbauter Raum kalkuliert. Hierzu wird der Politik eine gesonderte Beschlussvorlage zur Vergabe der notwendigen Fördermittel in der nächsten Sitzung vorgelegt.

Der Wert von 1.000 €/m² ist analog auch für die Proberäume anzusetzen, die zusätzlich für die „eMusik“ entstehen sollen. Hierfür wird aktuell geprüft, inwiefern die Statik des Gebäudes den Einbau von Proberäumen zulässt. Der Einbau dieser Proberäume kann durch die Eigentümerin vorgenommen werden.

Um die Räume nach erteilter Nutzungsänderungsgenehmigung sofort in Betrieb nehmen zu können, wurde mit den ersten Maßnahmen begonnen.

Zu diesen Maßnahmen zählt z.B. die dringende Untersuchung der Statik, um festzustellen, inwiefern neben der Halle auch das Bürogebäude mit Proberäumen versehen werden kann. Sollte aus Gründen der Statik dies nicht ohne weiteres möglich sein, wird berechnet werden, welche zusätzlichen Kosten geleistet werden müssten, um die statischen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu wird die Verwaltung separat informieren.

Der Eigentümer hat bereits mit vorbereitenden Maßnahmen begonnen, die nicht zum Wirkungsbereich des Bauantrags gehören. Um schnellstmöglich - nach der genehmigten Nutzungsänderung – die angemieteten Flächen nutzen zu können ist dieses Vorgehen nötig. Sie finden in den Treppenhäusern statt oder beziehen sich auf Arbeiten in den Toilettenanlagen und Teeküchen. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, dass bereits jetzt Mittel freigegeben werden, damit diese Maßnahmen von der Eigentümerin abgerechnet werden können.

Die Mittelfreigabe ist ebenfalls erforderlich, um die konkrete Raum- und Nutzungsaufteilung zu definieren. Die statischen Voraussetzungen sowie die tatsächlichen Kosten für die Herrichtung der Atelierräume bestimmen, in welchem Umfang Mittel zur Herrichtung von zusätzlichen Pro-

beräumen eingesetzt werden können. Dies bezieht sich nicht auf die Proberäume, die Popkultur e.V. in der Halle herrichten wird. Es handelt sich dabei um weitere Proberäume im Hauptgebäude selbst. Nach den finalen Abstimmungen hinsichtlich Lage und Ausstattung der Räume können die Betreiberkonzepte erstellt und abgestimmt werden. Die Details zu Mietzins, Mietdauer etc. können vereinbart werden. Ebenso kann der Vertrag mit Popkultur ausgearbeitet werden. Diese Einzelteile fließen zu einem Gesamtkonzept zusammen, welches die Verwaltung der Politik vorlegen wird. In diesem Zusammenhang wird auch dargestellt werden, in welchem Umfang weitere Mittel für die Umbaumaßnahmen freigegeben werden müssten. Die Bitte um Freigabe des Restbetrags wird zeitnah in einer gesonderten Vorlage erfolgen.

Finanzierung:

Die zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme benötigten investiven Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 1,61 Mio. € stehen im Haushaltsjahr 2023 im Teilfinanzplan des Kulturraummanagements in der Produktgruppe 0416-Kulturförderung zur Verfügung. Darin enthalten ist ein Teilbetrag in Höhe von 1,46 Mio. € aus dem „Sondertopf Atelierräume“, welcher in den Haushaltsplan 2022 in der Produktgruppe 0416-Kulturförderung in der Finanzstelle 4110-0416-0-2000 aufgrund des Beschlusses (AN/2094/2021) des Finanzausschusses vom 04.10.2021 bereitgestellt wurden. Diese wurden im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2023/2024 in 2023 erneut veranschlagt. Sie stehen unter dem Freigabevorbehalt des Fach- und Finanzausschusses. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden entsprechend bedarfsgerecht im Rahmen einer verwaltungsinternen Umbuchung innerhalb des Teilfinanzplans des Kulturraummanagements in der Produktgruppe 0416-Kulturförderung von der Finanzstelle 4110-0416-0-2000 Atelierflächen/Proberäume in städt. Immobilien zugunsten der Finanzstelle 9075-0416-0-AZ04 Delmenhorster Straße, bereitgestellt.

Begründung der Dringlichkeit:

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens war eine Vielzahl interner Abstimmungsprozesse notwendig. Diese haben zur Verzögerung der Einbringung der Vorlage geführt. Sollte die Vorlage in der Ratssitzung am 9. Februar 23 nicht beschlossen werden, kann ein Beschluss erst in der Sitzung des Rates Ende März 23 gefasst werden. Die hätte zur Folge, dass Zahlungen nicht geleistet werden können und die Entwicklung des Kulturzentrums Delmenhorster Straße 20 sich zeitlich nach hinten verschiebt. Diese Verschiebung kann einige Monate kosten, da die erforderlichen Handwerksbetriebe andere Aufträge annehmen könnten.