

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	15.06.2021

Sachstand zum Filmhaus Maybachstraße

Anlass:

In der aktuellen Presseberichterstattung zum Filmhaus Köln wurden zum Teil missverständliche Aussagen zu verschiedensten Sachverhalten rund um das Projekt getroffen. Mit dieser Mitteilung gibt die Verwaltung Auskunft zum aktuellen Stand.

Sachstand Baumaßnahme und Mietvertrag:

Die umfangreichen Sanierungs- Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand des denkmalgeschützten Gebäudes in der Maybachstr. 111 und die für die zukünftige filmkulturelle Nutzung zusätzlich erforderlichen Anpassungen an Brandschutz und Baugenehmigung sind bis auf kleinere Restarbeiten (Nacharbeiten von Malerarbeiten, Reinigen etc.) und Einstellungen (Schließenanlage, Türen, etc.) abgeschlossen.

Das Gebäude kann nach der Abnahme durch die Untere Bauaufsichtsbehörde an die Generalmieterin übergeben werden.

Avisiert ist eine Bauabnahme in der 14. Kalenderwoche 2021, so dass nach erfolgter Abnahme ein Übergabetermin mit der FK Filmhaus UG vereinbart werden kann. Voraussichtlich kann das Filmhaus (ohne Innen- und Außengastronomie) zum 01.07.2021 bzw. 15.07.2021 übergeben werden.

Die Mietvertragsverhandlungen mit der FK Filmhaus Köln UG stehen bis auf letzte Detailabstimmungen vor dem Abschluss.

Sachstand Umsetzung Nutzungskonzept laut Dialogverfahren.

Das Ergebnis des Dialogverfahrens brachte den Zuschlag für das Nutzungskonzept der heutigen Filmhaus UG Betreibergesellschaft. Laut diesem Konzept entsteht eine neue Betreibergesellschaft (FK Filmhaus UG) aus erfahrenen Akteur*innen mit umfassenden Kenntnissen aus den Bereichen der Filmkultur, des Kinobetriebs, der Aus- und Weiterbildung, der Filmbildung und der Hausverwaltung. Die FK Filmhaus Köln UG ist für die Vermietung von Büros und Lagerräumen an Initiativen der Filmkultur und weitere Interessierte verantwortlich.

Der Betrieb des Filmhauses benötigt eine Anlaufphase, da Angebote vor Ort entwickelt werden müssen, ein Stamm der langfristigen Untermieter sich aufbauen muss und kurzfristige Untervermietungen erst nach Einzug und Vorlaufzeit möglich sind.

Aufgrund dieser erforderlichen Anlaufphase sowie eines aktualisierten und ausgeglichenen Wirtschaftsplanes der künftigen Betreiberin hat der Rat der Stadt Köln am 23.03.2021 (BV 0911/2021) beschlossen, die Mietkonditionen in Bezug auf die zu zahlende Kaltmiete in der Anlaufphase und die Vertragslaufzeit wegen der Bauverzögerung anzupassen. Mit Blick auf die Dringlichkeit und den Zeitablauf war dabei nach einem Erörterungstermin mit Vertretern und Vertreterinnen der Ratsfraktionen auf die übliche Beratungsfolge verzichtet worden.

Aktuelle Entwicklungen und Presseberichte:

Durch Bauverzögerungen (u.a. auch wegen Corona) und den Mietvertragsnachverhandlungen der künftigen Betreiberin konnte die FK Filmhaus Köln UG sich gegenüber Dritten noch nicht binden.

Auf Wunsch der künftigen Betreiberin wurde ein zweiter Bauantrag gestellt, damit die gleichzeitige Nutzung von Kinosaal und Kinofoyer sowie die Erhöhung der zulässigen Personenzahl im Dachgeschoss ermöglicht wird. Hierdurch wurde der Baufortschritt erheblich verzögert. Die gesamte Baumaßnahme war letztendlich umfangreicher als ursprünglich geplant. Darüber hinaus führten unerkannte Mängel im Bestandsbau zu weiteren Bauverzögerungen. Letztendlich kam noch eine fehlerhafte Brandschutzbeschichtung hinzu, die den Abschluss der Baumaßnahme verzögert hat, da Arbeiten erneut ausgeschrieben werden mussten.

Diese gesamten Umstände führten dazu, dass das Projekt nicht wie ursprünglich geplant fertiggestellt werden konnte.

Mit dem Mieterlassbegehren der FK Filmhaus UG, welches zu dem o.g. Ratsbeschluss führte, wurde ein aktualisierter sowie ausgeglichener Wirtschaftsplan vorgelegt. Die Verwaltung musste daher – anders als dies teilweise in der Presseberichterstattung dargestellt wurde – noch bis vor kurzem davon ausgehen, dass sich das wirtschaftliche Konstrukt der FK Filmhaus UG, wie in der Ausschreibung des Dialogverfahrens vorgesehen, trägt.

Die von der FK Filmhaus UG von ihren künftigen filmkulturellen Untermieter*innen zu erwirtschafteten Mieten sind aufgrund der Bedingungen aus dem Dialogverfahren gedeckelt.

Die FK Filmhaus Köln UG ist für den künftigen Betrieb und den kalkulierten Finanzbedarf selbst verantwortlich. Der artikulierte Finanzbedarf hat sich seit dem Dialogverfahren, insbesondere in der kürzeren Vergangenheit, erheblich verändert. Die städtischen Vorgaben sind auf die Parameter des Dialogverfahrens, die institutionelle Förderung sowie in der Startphase den befristeten Kaltmieterlass begrenzt. Dies bedeutet, dass festgestellte Veränderungen in der Kostenstruktur unternehmerisch gelöst werden müssen, also entweder durch Kostenreduzierung oder Einnahmesteigerung.

Leider fokussiert die Filmhaus UG seit kurzem aber deutlich auf eine Anhebung der institutionellen Förderung von 50.000€ auf 250.000€ p.a.

Das im Dialogverfahren ausgeschriebene Betreiberkonstrukt sah und sieht ausdrücklich eine Querfinanzierung des filmkulturellen Bereichs durch (film)wirtschaftliche Segmente vor. Eine Förderung in Richtung einer Vollsubventionierung war und ist ausdrücklich nicht im Sinne des Dialogverfahrens. Das Betreiberkonstrukt ist somit unternehmerisch eigenverantwortlich durch die FK Filmhaus UG umzusetzen.

Gleichzeitig wird öffentlich die Höhe der Betrieb- und Heizkosten, die die FK Filmhaus UG auf die Untermieter*innen umlegen wird, kritisiert. Die Stadt Köln begehrt die Betriebs- und Heizkosten von der FK Filmhaus Köln UG, die für ein derartiges Gebäude mit dieser technischen Ausstattung anfallen, quasi als durchlaufenden Posten. Die darüber hinaus anfallenden weiteren Nebenkosten, die die FK Filmhaus Köln UG aufgrund eigener Kalkulation von ihren Untermieter*innen begehrt, sind Verhandlungssache zwischen der FK Filmhaus Köln UG und ihren potentiellen Untermieter*innen.

Aus Sicht der Verwaltung wäre ein Start des Betriebes mit den im Dialogverfahren definierten Zielen sowie bei in der aktuellen, kritischen Umsetzungsphase abgestimmter Vorgehensweise und Kommunikation zielführend. Das Verhältnis zwischen Verwaltung und Filmhaus UG war und ist weiter ausdrücklich vertrauensbasiert.

Abschließend wird noch einmal betont, dass die Verwaltung ein hohes Interesse an der Umsetzung des Konzeptes für ein zentrales Filmhaus hat.

Gez. Laugwitz-Aulbach