

## Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

**Bestellung eines unentgeltlichen Erbbaurechts  
zur Errichtung eines Archivgebäudes  
durch die Stiftung Forum für Künstlernachlässe Hamburg sowie  
Stellungnahme des Senats  
zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 1. Juni 2021  
(Drucksache 22/4392) „Sanierungsfonds Hamburg:  
Bauvorhaben des Forums für Künstlernachlässe unterstützen“**

I.

### **Anlass**

Die Bürgerschaft hat mit dem Beschluss zur Drucksache 22/4392 den Senat ersucht,

1. für die erforderliche Baumaßnahme des Forums für Künstlernachlässe am Sootbörn die jeweilige Höhe des konsumtiven beziehungsweise investiven Anteils der Maßnahme zu ermitteln und den Erbbaurechtsvertrag vorzubereiten,
2. im Haushaltsjahr 2021– abhängig von dem Ergebnis dieser Ermittlung – eine Ermächtigung, Kosten zu verursachen beziehungsweise Auszahlungen zu leisten, in Höhe von insgesamt bis zu 800.000 Euro
  - a. für konsumtive Maßnahmen im Einzelplan 3.3, Produktgruppe 251.02 „Künste, Kult. Leben, Kreativwirtschaft“, Kontenbereich Kosten aus Transferleistungen aus dem „Sanierungsfonds Hamburg 2020“ (Einzelplan 9.2, Produktgruppe 283.02 „Zentrale Ansätze II“) und
  - b. für investive Maßnahmen im Aufgabenbereich 251 „Kultur und Staatsarchiv“ (Einzelplan 3.3) aus der „Zentralen Sanierungsreserve Hamburg“ (Einzelplan 9.2, Aufgabenbereich 283, „Zentrale Finanzen“) bereitzustellen.
3. für die im Haushaltsjahr 2021 und 2022 dazugehörigen Abschreibungen – in Abhängigkeit vom jeweiligen Aktivierungszeitpunkt der unter Ziffer 2.b. genannten investiven Maßnahmen – die benötigten Ermächtigungen aus dem Einzelplan 9.2, Produktgruppe 283.02 „Zentrale Ansätze II“, „Sanierungsfonds Hamburg 2020“, in den Kontenbereich „Kosten aus Abschreibungen“ im Einzelplan 3.3, Produktgruppe 251.02 „Künste, Kult. Leben, Kreativwirtschaft“ zu übertragen, und
4. der Bürgerschaft über die Umsetzung der Maßnahme bis zum 30. Juni 2022 zu berichten.

Mit dieser Drucksache berichtet der Senat über den aktuellen Sachstand der Umsetzung, legt die von der Stiftung Forum für Künstlernachlässe Hamburg (SFKH) als zukünftige Erbbauberechtigte zu erfüllen-

den Bedingungen dar und ersucht die Bürgerschaft um Zustimmung zum unentgeltlichen Erbbaurecht über ein Teilstück des Grundstücks Sootbörn 22 in Hamburg-Niendorf zu den im Entwurf des Erbbaurechtsvertrags festgehaltenen und im weiteren Verlauf beschriebenen Konditionen. Das im Sootbörn 22 belegene 8.077 m<sup>2</sup> große Flurstück 11190 der Gemarkung Niendorf (eingetragen im Grundbuch von Niendorf des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 16873, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses) liegt im Verwaltungsvermögen der Behörde für Kultur und Medien (BKM) und ist mit einem Bestandsgebäude bebaut, welches als Künstlerhaus mit Ateliers und Ausstellungsfläche genutzt wird. Das Künstlerhaus wird durch die geplante Vergabe des Erbbaurechts nicht beeinträchtigt, kann aber von der Clusterbildung „Bildende Kunst“ profitieren.

Die Umsetzung der jeweiligen Handlungsfelder hat auf Grund der umfangreichen Vorbereitungen, detaillierten Kostenberechnungen und erforderlichen Vertragsverhandlungen deutlich mehr Zeit eingenommen als vorhergesehen. Diese wurden nun abgeschlossen und werden nachfolgend dargelegt.

## II.

### Bericht zum Sachstand

Zweck des zu vergebenden unentgeltlichen Erbbaurechts ist die Errichtung eines Archivgebäudes durch die Bauherrin und zukünftige Erbbaurechtsnehmerin SFKH. Das Gebäude soll dem gemeinnützigen Verein Forum für Künstlernachlässe e.V. (FKN) als Arbeits-, Veranstaltungsort und Archiv dienen. Für eine langfristige Finanzierung des Vereins können Teile der künftigen Archivflächen zur Kostendeckung an Dritte vermietet werden. Der FKN ist seit 2005 als Mieter in einer der Atelierflächen im Künstlerhaus Sootbörn ansässig, wo er seinen zentralen Aufgaben des Bewahrens und wissenschaftlichen Erforschens von Künstlernachlässen nachkommt. Zu den weiteren Kernaufgaben gehören Ausstellungen, Beratungstätigkeiten und die Vermittlungsarbeit. Mit diesem Angebot stellt der FKN ein bundesweit beachtetes Vorreitermodell dar, dessen Erhalt angesichts einer sich verstärkenden Problematik der notwendigen Archivierung und Bearbeitung von relevanten Künstlernachlässen gesichert werden soll.

Als Voraussetzungen für die Bestellung des unentgeltlichen Erbbaurechts nennt das Bürgerschaftliche Ersuchen vom 1. Juni 2021 (Drucksache 22/4392) belastbare Konzepte und Kostenfinanzierungspläne, die der zuständigen federführenden Behörde vorgelegt werden und abgestimmt sein müssen. Weiterhin gehören eine abgeschlossene Stiftungsgründung, die Ausfinanzierung des Neubaus, eine belastbare Kostenaufstellung für den laufenden Betrieb sowie ein

langfristig tragbares Trägerkonzept, das die jeweiligen Aufgaben von Verein und Stiftung klar definiert, zu den Bedingungen. Diese Bedingungen wurden seitens der SFKH erfüllt. Die Stiftung wurde im März 2021 von der Behörde für Justiz und Verbraucherschutz als rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts anerkannt. Ein Trägerkonzept sowie Kostenaufstellungen für den laufenden Betrieb sowohl für die SFKH als auch das FKN wurden der BKM vorgelegt und geprüft. Eine Baugenehmigung liegt seit dem 21. Dezember 2022 vor. Die Kostenplanung für die Errichtung des Neubaus wurde durch das Amt für Bauordnung und Hochbau (ABH) der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen am 16. Juni 2023 geprüft und bestätigt. Die Errichtungskosten für den Archivneubau betragen danach 2.045.091 Euro. Hierfür werden bis zu 800.000 Euro aus dem Sanierungsfonds der Bürgerschaft zu Verfügung gestellt (Drucksache 22/4392), 1.245.091 Euro werden von der Stiftung finanziert. Zusätzlich werden alle mit der Gewährung des Erbbaurechts verbundenen Kosten von der Stiftung getragen. Dazu gehören die Vertragsnebenkosten wie Notar-, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer sowie Vermessungskosten und Kosten für das Baucontrolling durch ABH, insgesamt ca. 56.000 Euro. Der betreffende Grundstücksteil wurde bis auf eine dort gelagerte Skulptur geräumt, diese wird bis Baubeginn entfernt. Dem vormals ansässigen Mieter Arbeiter-Samariter-Bund Ortsverband Hamburg-Eimsbüttel e.V. (ASB) wurde nach Absprache gekündigt. Die auf dem für das Erbbaurecht vorgesehenen Grundstücksteil errichtete Halle wurde vertragsgemäß durch den ASB zum 30. Juni 2022 zurückgebaut.

Der Entwurf zum Erbbaurechtsvertrag wurde final zwischen dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), der BKM und der SFKH abgestimmt. Dieser beinhaltet ein unentgeltliches Erbbaurecht für ein circa 1.815 m<sup>2</sup> großes Teilstück, welches vom Gesamtgrundstück Sootbörn 22 mit einer im Grundbuch verzeichneten Größe von 8.077 m<sup>2</sup> abzutheilen ist. Die exakte Größe des Teilstücks ist noch zu vermessen.

Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages ist mit 60 Jahren festgesetzt, sie verlängert sich im Anschluss zweimal um jeweils 20 Jahre, sofern die Freien und Hansestadt Hamburg (vertreten durch den LIG) der jeweiligen Verlängerung nicht widerspricht. Falls es auf Grund eines Widerspruchs der Freien und Hansestadt Hamburg nicht zu einer Verlängerung kommen sollte, steht der Erbbauberechtigten eine anteilige Entschädigung für das errichtete Bauwerk auf Grundlage des Verkehrswertes des Bauwerks zum Zeitpunkt der Beendigung des Erbbaurechts zu, wovon zuvor der Anteil der geleisteten Förderung der Freien und Hansestadt Hamburg prozentual abgezogen wurde. Hierfür wird der Baukostenzuschuss der Freien und

Hansestadt Hamburg ins Verhältnis zu den Errichtungskosten gesetzt und prozentual vom zu dem Zeitpunkt ermittelten Verkehrswert abgezogen. Von dem verbleibenden Betrag („Gebäudequote“) erhalte die Erbbauberechtigte eine anteilige Entschädigung in Höhe von 50%. Entschädigungsleistungen bei Auslaufen des Erbbaurechtes (nach einer Gesamtlaufzeit von maximal 100 Jahren) sind nicht vereinbart.

Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück ein Archivgebäude auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu errichten sowie fortlaufende erforderliche Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Gebäudes ist für Ende 2025 geplant. Das Gebäude soll für die gesamte Dauer des Erbbaurechtes zur Nutzung durch die SFKH und den FKN nach Maßgabe deren Stiftungs- und Vereinssatzung dienen. Diese Nutzungsbindung sichert die Förderung von Kunst und Kultur, insbesondere die Pflege und Erhaltung von Kulturwerten, sowie die Förderung der Bildung und Erziehung gemäß den Satzungen der Stiftung und des Vereins.

Die Bauverpflichtung und vertragsgemäße Verwendung des bebauten Grundstücks werden über Heimfallregelungen und Vertragsstrafen abgesichert. Im Falle einer Veräußerung des Erbbaurechtes muss die künftige Nutzung weiterhin dem vereinbarten Verwendungszweck entsprechen. Der FHH steht jederzeit ein Heimfallanspruch zu, wenn das Grundstück für Zwecke, für die eine Enteignung zulässig ist, benötigt wird. In diesem Fall hat die Erbbauberechtigte einen Anspruch auf Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln der wie oben beschriebenen festgelegten Gebäudequote, gemessen am Verkehrswert des Bauwerks zum Zeitpunkt der Ausübung des Heimfallanspruchs. Der Verkehrswert des Grundstücksteils zum Stichtag 1. Januar 2023 beträgt 479.904 Euro. Für die Bestellung eines Erbbaurechtes für eine Laufzeit von 60 Jahren würde das Einmalentgelt 359.928 Euro (75% von 479.904 Euro) betragen. Auf die Erhebung des Erbbauzinses soll verzichtet werden. Die FHH soll außerdem auf die Erhebung des Einmalentgelts für den Verlängerungszeitraum bei Ausübung der Verlängerungsoption (2 x 20 Jahre) verzichten. Das Einmalentgelt würde auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Verlängerung geltenden Bodenwerts berechnet. Da die zukünftigen Bodenwerte nicht bekannt

sind, sollte für das Einmalentgelt einschließlich der beiden Verlängerungsoptionen der derzeitige volle Bodenwert in Höhe von 479.904 Euro angesetzt werden.

Durch den Verzicht auf den Erbbauzins erhöht sich das Eigenkapital der Freien und Hansestadt Hamburg nicht.

Die Bestellung eines unentgeltlichen Erbbaurechtes bedarf der Zustimmung der Bürgerschaft nach Artikel 72 Absatz 6 Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg (HV) und nach §63 Absätze 3 und 5 Landeshaushaltsordnung. Bei der Bestellung eines Erbbaurechtes handelt es sich um die „Veräußerung von Staatsgut“ im Sinne des Artikels 72 Absatz 6 HV (Stüber, in: David/Stüber, HV, Artikel 72, Rn. 99). Nach §63 Absatz 3 Satz 1 LHO dürfen Vermögensgegenstände nur zum Verkehrswert veräußert werden. Dies gilt nach §63 Absatz 5 LHO für die Überlassung der Nutzung eines Vermögensgegenstandes entsprechend. Soll die Überlassung wie vorliegend unentgeltlich erfolgen ist, nach §63 Absatz 3 Satz 2 LHO die Zustimmung der Bürgerschaft erforderlich. Um die Zustimmung der Bürgerschaft wird deshalb nachstehend gebeten. Hervorzuheben ist bei diesem Vorhaben, dass der übergeordnete, gemeinnützige Verwendungszweck von einem ausgeprägten privatgesellschaftlichen Engagement und Mäzenatentum begleitet wird.

### III.

#### **Vorwegüberweisung**

Die Vorwegüberweisung an den zuständigen Ausschuss ist notwendig, um mit dem Bau noch in den Sommermonaten beginnen zu können. Wetterabhängige Bauverzögerungen und damit einhergehende weitere Kostensteigerungen können somit umgangen werden.

### IV.

#### **Petition**

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft möge der Bestellung des unentgeltlichen Erbbaurechtes für das vorgesehene Teilstück des Grundstücks Sootbörn 22 zur Errichtung eines Archivgebäudes durch die Stiftung Forum für Künstlernachlässe Hamburg nach Artikel 72 Absatz 6 HV und §63 LHO zustimmen.