

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Überlassung des Grundstücks Vorwerkstraße 21 — ehemaliges Vorwerk-Stift — an die aus der „Patriotischen Gesellschaft von 1765“ hervorgegangene „Stiftung Freiraum e. V.“ ohne Gegenleistung im Wege der Leihe

Das Grundstück Vorwerkstraße 21 wurde von der Stadt mit Vertrag vom 26. Mai 1866 bis zum 31. Mai 1916 an Herrn Georg Friedrich Vorwerk zum Zwecke der von ihm beabsichtigten Erbauung von Freiwohnungen für ältere Bürger gegen eine Miete von 2,— Mark Courant jährlich vermietet.

Beim Ablauf des Vertrages sind die Baulichkeiten und sonstigen Anlagen der Stadt anheimgefallen. Die Verwaltung wurde von der Sozialbehörde übernommen. Die Stiftung wurde am 31. Januar 1952 aufgehoben.

Das Gebäude des Vorwerk-Stiftes besteht inzwischen fast 120 Jahre und entspricht in seiner Grundanlage dem damaligen Wohnstandard. Die Anforderungen an die Wohnqualität — gerade für ältere Bürger — sind seit dieser Zeit erheblich gestiegen. Zahlreiche Renovierungs- und Erneuerungsmaßnahmen konnten nicht verhindern, daß das Vorwerk-Stift mehr und mehr hinter diesem Standard zurückblieb, so daß es zunehmend schwieriger wurde, freigewordene Wohnungen zu vermieten.

Die Behörde für Arbeit, Jugend und Soziales hat sich deshalb 1981 entschieden, das Vorwerk-Stift nicht länger als Altenwohnanlage zu nutzen. Diese Entscheidung ist von den ehrenamtlichen Mitwirkungsgremien der Behörde ausdrücklich bestätigt worden. Mit Wirkung vom 31. August 1982 wurde das Grundstück aus dem Verwaltungsvermögen der Behörde für Arbeit, Jugend und Soziales in das allgemeine Grundvermögen zurückgenommen. Die Werterstattung betrug 355 000 *DM*.

Aufgrund der vielen Vorschläge für eine Folgenutzung wurde die Nutzung des Stiftsgebäudes mehrfach und ausführlich in der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte und im zuständigen Fachausschuß für Jugend und Kultur behandelt. Nach sorgfältiger Prüfung aller vorliegenden Vorschläge wurde das Bezirksamt von den ehrenamtlichen Gremien beauftragt, ein Projekt zu verfolgen, das es ermöglicht, das Stiftsgebäude

einkommensschwachen Künstlern als Wohn- und Schaffensstätte zur Verfügung zu stellen.

Mit diesem Auftrag haben folgende Aspekte ihre Berücksichtigung gefunden:

- Erhalt eines Gebäudes mit Denkmal-Charakter,
- Vorhalten von preiswertem Wohnraum für junge Künstler, die etwa 4 *DM*/m² monatlich bezahlen sollen,
- Förderung einer langsam wachsenden stadtteiltypischen Identität,
- Deckung des Fehlbedarfs an stadtteilbezogener Kulturarbeit für Jugendliche und Ausländer im Karolinenviertel,
- Verknüpfung von vorhandener und neu zu schaffender Stadtteilkultur,
- Integration sozio-kultureller Aktivitäten,
- Fortführung des Stiftungsgedankens im generationsübergreifenden Sinne.

Bei den Verhandlungen, die in Ausführung des Auftrages der ehrenamtlichen Gremien vom Bezirksamt Hamburg-Mitte mit möglichen Trägern zu führen waren, war die Finanzierung einer Grundinstandsetzung ein zentrales Thema. Konkrete Lösungen zeichneten sich erst ab, als für das Haushaltsjahr 1984 durch Beschluß der Bürgerschaft ein neuer Haushaltstitel 6100.893.07 „Instandsetzungsprogramm für Altbauten zur Sicherung preiswerten Wohnungsbestandes“ gebildet worden war. Mit diesem Programm konnten Instandsetzungszuschüsse zur Abdeckung unrentierlicher Kosten bei der Wiederherstellung der Wohnnutzung einzelner Objekte unter Einbeziehung von Mieterselbstverwaltung gewährt werden. Mit der Durchführung der Instandsetzungsarbeiten war ein Betreuer zu be-

auftragen, der sowohl die fachliche Kompetenz als auch das Vertrauen der künftigen Nutzer hat und eine kostengünstige Abwicklung gewährleistet.

Diese Voraussetzung erfüllte nach Auffassung der beteiligten Behörden die aus der Patriotischen Gesellschaft von 1765 hervorgegangene „Stiftung Freiraum e.V.“, der mit Bescheid der Baubehörde vom 13. Dezember 1984 eine Zuwendung nach §§ 23/44 LHO in Höhe von rund 705 000 *DM* für die Instandsetzung des Vorwerkstift-Gebäudes bewilligt wurde.

Nachdem die Bauarbeiten inzwischen abgeschlossen sind, ist die bisher nur vorübergehend geregelte Überlassung des Grundstücks an die Stiftung Freiraum e.V. durch einen langfristigen Vertrag zu ersetzen.

Die Stiftung Freiraum e.V. übernimmt mit der Verwaltung des Vertragsgegenstandes einschließlich der Wohnungsvergabe die Verkehrssicherungspflicht und die Zahlung sämtlicher auf dem Grundstück oder durch das Grundstück entstehenden Kosten für Strom, Wasser, Gas, Abfallbeseitigung, Grundsteuer, Feuerversicherungsbeiträge sowie alle übrigen nach den gesetzlichen Bestimmungen entstehenden Kosten der Erhaltung des Vertragsgegenstandes und alle übrigen öffentlichen Lasten und Abgaben. Ausgenommen sind allein Wege- und Sielbaubeiträge. Dagegen stehen aufgrund des von der Stiftung Freiraum e.V. gesteckten Zieles des Vorhaltens von preiswertem Wohnraum für junge Künstler mit geringem Einkommen nur begrenzte Erträge.

Die Stiftung Freiraum e.V. sieht sich außerstande, neben den zu übernehmenden Verpflichtungen ganz oder teilweise ein Nutzungsentgelt zu zahlen, das bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise jährlich 66 000 *DM* betragen würde. Die Forderung eines Nutzungsentgelts würde nicht nur ein Scheitern des bisher von der Stadt mitgetragenen Konzeptes bedeuten, sondern gleichzeitig eine dem alten „Vorwerk-Stift“ gerecht werdende Anschlußnutzung in Frage stellen.

Um dem dargestellten Projekt bei diesem Sachverhalt nunmehr auch die notwendige Grundlage für eine erfolgreiche Arbeit zu geben, soll das Grundstück mit Gebäude der Stiftung Freiraum e.V. in Form eines 30jährigen Leihvertrages unentgeltlich bis zum 31. Dezember 2019 überlassen werden.

Wegen der beabsichtigten langfristigen Übertragung des Nutzungsrechts bietet sich eher eine Übertragung im Wege der Leihe als eine jährlich wiederkehrende Veranschlagung in Einnahme und Ausgabe im Haushalt an.

Die Überlassung der Nutzung eines Wertgegenstandes ohne Gegenleistung ist nach § 63 Absätze 3 und 5 der Landeshaushaltsordnung zulässig, wenn dies im Haushaltsplan, durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes zugelassen wird.

Petition

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

1. der Überlassung des bebauten Grundstücks Vorwerkstraße 21 an die „Stiftung Freiraum e.V.“ ohne Gegenleistung zu den Bedingungen des anliegenden Leihvertrages zustimmen und
2. den Beschluß über die Feststellung des Haushaltsplans der Freien und Hansestadt Hamburg für das Haushaltsjahr 1990 um folgenden neuen Artikel ergänzen:

Artikel 24

Überlassung eines Grundstücks
ohne Zahlung eines Nutzungsentgelts

Nach § 63 Absatz 3 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 5 der Landeshaushaltsordnung wird zugelassen, daß der „Stiftung Freiraum e.V.“ das Grundstück Vorwerkstraße 21 mit dem darauf befindlichen Gebäude unentgeltlich für die Dauer von 30 Jahren, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2019, im Wege der Leihe überlassen wird, und zwar zu den Bedingungen eines zwischen der Stiftung und der Freien und Hansestadt Hamburg geschlossenen Leihvertrages.

Leihvertrag

Zwischen der

Stiftung Freiraum e.V.

mit Sitz im Hause der Patriotischen Gesellschaft, Trostbrücke 4—6, 2000 Hamburg 11,
— nachfolgend „Verein“ genannt —

und der

Freien und Hansestadt Hamburg — nachfolgend „Stadt“ genannt —

Vorbemerkung

Die Stiftung Freiraum e.V. hat das Gebäude des Vorwerkstifts mit Mitteln der Freien und Hansestadt Hamburg als alternativer Baubetreuer unter Beteiligung der Nutzergruppe des Vorwerkstifts umgebaut. Ziel der Zusammenarbeit war folgendes:

1. Das denkmalschutzwürdige Gebäude, welches vor dem Umbau zeitweilig leergestanden hat, sollte nicht abgerissen, sondern erhalten und instand gesetzt werden.
2. Die so geschaffenen Räumlichkeiten sollten künstlerisch und kulturell ambitionierten Personen zur Verfügung gestellt werden gegen ein möglichst geringes, lediglich kostendeckendes Entgelt.
3. An den Instandsetzungsarbeiten sollten die Nutzer beteiligt werden. Sie sollten im Wege der Selbsthilfe einen Teil der Instandsetzungsarbeiten erbringen.

Weiteres Ziel der Zusammenarbeit zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Stiftung Freiraum e.V. ist es, das Vorwerkstift in einer Weise zu verwalten, daß von dort Impulse für die Stadtteilkultur und das Zusammenleben der Menschen im Karolinenviertel gegeben werden.

§ 1

Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist das in Hamburg 6, Vorwerkstraße 21, belegene, im Kataster mit Flurstück 204 der Gemarkung St. Pauli Nord und der Größe von 1775 m² verzeichnete Grundstück (vergleiche anl. Lageplan) mit dem darauf befindlichen Gebäude des ehemaligen Vorwerk-Stiftes. Es handelt sich um ein schutzwürdiges Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Denkmalschutzgesetz.

§ 2

Vertragszweck

Zweck dieses Vertrages ist die Überlassung des Vertragsgegenstandes an den Verein zur satzungsgemäßen und eigenverantwortlichen Instandsetzung in Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt, Verwaltung und Nutzung.

§ 3

Leistungen der Vertragsparteien

(1) Die Stadt überläßt dem Verein den Vertragsgegenstand zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung wie besehen im derzeitigen Zustand. Die Überlassung erfolgt für Wohnzwecke. Die Nutzung für andere als Wohnzwecke durch den Verein ist zulässig, wenn die nach der Zweckentfremdungsverordnung erforderlichen Genehmigungen vorliegen.

Die Stadt verpflichtet sich ferner, alle zur Erfüllung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben.

(2) Der Verein übernimmt:

- a) Zahlung sämtlicher auf dem Grundstück oder durch das Grundstück entstehenden Kosten für Strom, Wasser, Gas, Abfallbeseitigung, Grundsteuern, Feuerversicherungsbeiträge sowie die übrigen nach den gesetzlichen Bestimmungen entstehenden Kosten der Erhaltung der geliehenen Sache und alle übrigen öffentlichen Lasten und Abgaben direkt an die jeweiligen Gläubiger, auch soweit es sich um Forderungen gegen die Stadt handelt und diese in Anspruch genommen wird. Ausgenommen sind Wege- und Sielbaubeiträge, die die Stadt übernimmt. Der Verein verpflichtet sich, sämtliche ihm nach Satz 1 obliegenden Zahlungen innerhalb von 4 Wochen nach Aufforderung zu leisten;
- b) die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der durch das Hamburgische Wegegesetz in der jeweils geltenden Fassung aufgegebenen Pflichten; insoweit stellt der Verein die Stadt von jeglicher Haftung frei;
- c) die Verwaltung des Vertragsgegenstandes einschließlich der Wohnungsvergabe; die Betriebskosten des Vertragsgegenstandes im Sinne von Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung;
- d) die Besorgung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen; für die Mitwirkung der Stadt gilt Absatz 1.

(3) Die Stadt bevollmächtigt den Verein, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und alle verbindlichen Erklärungen abzugeben, die zur Erfüllung der in diesem Vertrag genannten Aufgaben erforderlich sind und diese auch gerichtlich gegenüber Dritten wahrzunehmen. Der Verein hat das Hausrecht.

(4) Der Verein verpflichtet sich, alle baulichen Veränderungen mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen und entsprechende Auflagen zu erfüllen.

(5) Der Verein hat der Stadt — hier: dem Bezirksamt Hamburg-Mitte — bis zum 1. Juli eines jeden Jahres den Jahresabschluß des Vorjahres zur Prüfung vorzulegen.

§ 4

Vertragsdauer, Kündigung

(1) Der Vertrag beginnt am 1. Januar 1990 und wird für eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019 geschlossen.

(2) Innerhalb der Laufzeit des Vertrages kann der Vertrag mit einer Frist von drei Monaten nur dann gekündigt werden, wenn

- a) der Verein sich auflöst, gelöscht wird oder das Konkursverfahren gegen ihn eröffnet wird;
- b) der Vertragszweck gemäß § 2 dieses Vertrages nicht erfüllt wird;

- c) der Verein seinen in § 3 Absatz 2 dieses Vertrages übernommenen Pflichten nicht nachkommt und die Stadt ihn zweimal hierzu aufgefordert hat und zur Erfüllung jeweils eine angemessene Frist von mindestens einem Monat gesetzt hat;
- d) die Prüfung des Jahresabschlusses des Vereins ergibt, daß der Verein in der Lage ist, ein Nutzungsentgelt ganz oder teilweise für das überlassene Grundstück zu zahlen.

§ 5

Besichtigungsrecht

Die Stadt ist befugt, das Grundstück und die Baulichkeiten zu jeder angemessenen Tageszeit zu besichtigen oder besichtigen zu lassen. Sie wird dies dem Verein rechtzeitig ankündigen.

§ 6

Sicherheitsüberwachung

Bei Unstimmigkeiten zwischen der Stadt und dem Verein über Inhalt und Umfang der Instandhaltungspflichten gemäß § 3 Absatz 2a dieses Vertrages entscheidet ein vom Verein und der Stadt gemeinsam zu benennender Architekt oder Sachverständiger.

§ 7

Modernisierung**Anschluß an Kommunikationsmittel**

(1) Der Verein ist berechtigt, im Einvernehmen mit der Stadt den Vertragsgegenstand auf eigene Kosten zu modernisie-

ren und auf sonstige Weise im Wert zu verbessern. Für erforderliche Mitwirkungshandlungen der Stadt gilt § 3 Absatz 1 und Absatz 4.

(2) Der Verein entscheidet im Einvernehmen mit der Stadt darüber, an welche Kommunikationsmittel der Vertragsgegenstand angeschlossen wird und wie dies geschehen soll.

§ 8

Mitnutzung durch die Stadt

(1) Der Verein wird den Gremien des zuständigen Bezirksamtes der Stadt Gemeinschaftsräume des Vorwerk-Stifts für gelegentliche Sitzungen kostenlos zur Verfügung stellen.

(2) Das Konzept für die Sanierung des Karolinentviertels sieht auf dem rückwärtigen unbebauten Teil des Grundstückes eine Grüngestaltung und eine Wegeverbindung vor. Der Verein stimmt diesem Konzept ausdrücklich zu und wird die erforderlichen Flächen zu gegebener Zeit auf erstes Anfordern der Stadt sofort herausgeben und aus diesem Vertrag entlassen, ohne daß es einer besonderen Kündigung bedarf. § 4 dieses Vertrages findet insoweit keine Anwendung. Die Nutzung der Flächen geschieht auf eigene Gefahr der Nutzer. Die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der gegebenenfalls durch das Hamburgische Wegegesetz in der jeweils geltenden Fassung aufgegebenen Pflichten geht vom Verein auf die Stadt über, sobald die angeforderten Flächen herausgegeben werden.

Hamburg, den

Stadt

Verein

Anlage

64.4

500

64.5

439/81

1532

1533

1534

729

823

822

Vorwerkstraße

690

469

470

203

Vorwerk-Stift
204

477

472

Ga.

473

202

Volksschule

474
518/81

686

57

58

172

77

200

193

194

177

199

6
5
4
3
7
6
5
4
3
2
1
10
11
12
13

148

561

195

76

197

510

195

511

693

100

110

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Kataster- und Vermessungsamt

Klosterwall 8 (City-Hof), 2 Hamburg