



► Nr. VO/2019/07433-01
öffentlich

Lübeck, 16.04.2019

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Kerstin Bruhse (E-Mail: kerstin.bruhse@luebeck.de Telefon: 122-2324)

Anfrage gemäß § 16 GO des BM Thomas Rathcke (FDP) zu VO/2019/06962 Bestellung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Wallstraße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.05.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
23.05.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage gem. § 16 GO des BM Thomas Rathcke (FDP) zu VO/2019/06962 Bestellung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Wallstraße

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt: Ja Nein

Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder und / oder Jugendliche durch die Beantwortung der Anfrage nicht gegeben sind.

Die Maßnahme ist: neu freiwillig vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen: Nein Ja (Anlage 1)

Antwort:

1. Welche Unterlagen für die Vergabe des Grundstücks wurden von dem Trägerverein der Kunsttankstelle eingebracht ?

Gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 26.06.2014 (VO/2014/01696) wurde der Bürgermeister beauftragt, mit dem Verein Defacto Art e.V. Gespräche zur konzeptionellen Entwicklung des ehemaligen Garagenhofes als Galerie-/Atelier-Hof aufzunehmen. Dieser Antrag wurde mit Stimmenmehrheit angenommen.

Die Hansestadt Lübeck unterstützt das Vorhaben in der Planungs- und Konzeptionsphase mit dem Ziel, den Standort zu erhalten und ihn mittelfristig als Ort für Kulturschaffende und Kreative im Bestand zu entwickeln. Der vom Fachbereich 4 erstellte Bericht vom 09.12.2014 (VO/2014/02208) spiegelt die konzeptionelle Ausrichtung dieses Projektes im Einzelnen wider. Nachdem sich herauskristallisierte, dass die Bestellung eines Erbbaurechtes für den Verein das Mittel der Wahl war, übernahm der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften die Modalitäten zur Bestellung des Erbbaurechtes.

2. Welche finanziellen Grundlagen liegen der Entscheidung zu Grunde ?

Als finanzielle Grundlage zur Berechnung des Erbbauzinses und für die Bestellung des Erbbaurechtes liegt der Bürgerschaftsbeschluss vom 24.05.2005 betreffend „Konkretisierung der Härtefallregelung zur Anpassung der Erbbauzinsen für Kirchen und andere Vereinigungen, die sozialen Zwecken dienen“ zu Grunde.

3. Inwiefern sind die jährlichen Pachtzahlungen gesichert?

Die jährlichen Erbbauzinszahlungen werden durch die im Finanzierungskonzept zu erzielenden Einnahmen erzielt (s. Punkt 6).

4. Aus welchen Einnahmen sollen d. Pacht- u. Unterhaltszahlungen finanziert werden?

Anfallende Kosten für Versicherung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Beleuchtung, Heizung, Wasserversorgung etc. sollen aus den Einnahmen des Objektes generiert werden.

5. Lag der Entscheidung ein tragfähiges, verschriftlichtest Konzept zu Grunde?

Der Verein Defacto Art e.V. hat mit Schreiben vom 24.02.2019 die Projektbeschreibung „Kunsttankstelle Defacto Art“ beim Bereich Wirtschaft und Liegenschaften eingereicht. (Anlage 1)

6. Wurde ein Finanzierungsplan vorgelegt ?

Ein Finanzierungsplan wurde mit Schreiben vom 18.04.2018 vorgelegt. Das Finanzierungskonzept sieht vor die Betriebs- und Vermietungskosten aus den zu erzielenden Mieteinnahmen aus den Ateliers zu erzielen. Ferner sollen Einnahmen aus Veranstaltung in der dort vorhandenen Halle erzielt werden.

7. Gibt es Kriterien f. ein Qualitätsmanagement o. wird die Arbeit des Vereins evaluiert?

Aufgrund seiner privatrechtlichen Natur sieht der Erbbaurechtsvertrag kein Qualitätsmanagement seitens des Bereiches 2.280.4 – Wirtschaft und Liegenschaften vor. Im Erbbaurechtsvertrag ist die Verpflichtung zum Betreiben einer Kunsttankstelle mit überprüfbaren Eckpunkten festzuhalten.

8. Besteht die Absicht, die Arbeit vom Trägerverein der Kunsttankstelle mit weiteren Mitteln aus dem Haushalt zu unterstützen ?

Gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 26.06.2014 soll die Finanzierung des zukünftigen Betriebs durch Dritte erfolgen. Weitere Mittel sind für dieses Vorhaben aus dem Haushalt nicht eingeplant.

Anlagen :

Anlage 1 – Projektbeschreibung

Senator Sven Schindler

Das Projekt Kunsttankstelle Defacto Art

24.02.2018

Der Verein Defacto Art e. V.

2006 wurde Defacto Art gegründet. Der Verein entstand aus einer Künstlergemeinschaft, die seit mindestens 1999 ein altes Lagerhaus in der Innenstadt Lübecks für Atelierräume und als Galerie genutzt hatte.

Dieser gemeinnützige Verein versteht sich als ein Forum für unterschiedlichste Kunstsparten. Eine wichtige Rolle spielt die enge Verbindung von Arbeits-, Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen. Es sollen nicht nur die künstlerischen Tätigkeiten, sondern auch Begegnungen von Künstlern, Kunstförderern und Kunstinteressierten gefördert werden.

Im Verein sind jetzt die Richtungen Grafik, Malerei, Bildhauerei, Fotografie, Videokunst, Installationen, Lyrik und Handpressendruck vertreten. Außer den „Atelierkünstlern“ gibt es weitere Vereinsmitglieder, welche in eigenen Räumen arbeiten, sich aber an den weiteren Vereinsaktivitäten beteiligen. Der Altersdurchschnitt und die finanzielle Ausstattung der Mitglieder liegen unter dem gut situierten Kunstvereine. In dem Galerieraum fanden in der Vergangenheit jährlich ca. 20 Veranstaltungen statt, in Form von Kunstausstellungen, Workshops, Literatur- und Musikabenden und kleinen Theateraufführungen.

Aufgrund der ungünstigen Lage und des stark begrenzten Nutzungsspielraums der Räumlichkeiten hat Defacto seit mehreren Jahren nach einem anderen Standort Ausschau gehalten. Hinzu kam eine Auflage des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung, welche besagte, dass das bisherige Gebäude aus Brandschutzgründen nicht mehr genutzt werden darf. Ende März 2017 musste die bisherige Bleibe verlassen werden.

Die ehemalige Tankstelle

1926 wurde in den nahe dem Holstentor gelegenen Salzspeichern der Betrieb Schulze & Oltmanns gegründet. Er bestand aus einer Autowerkstatt, eine Tankstelle und einer Garagenvermietung. 1936 sollten die Salzspeicher saniert werden, um sie danach als Kaufhaus zu nutzen. Ersatzweise erhielt der Firmengründer von der Stadt das benachbarte Grundstück Wallstraße 3-5 zur Pacht, auf dem er dann eine Tankstelle errichtete. 1951 wurde ein Garagenhof mit einer Werkstatthalle angebaut.

Ende der 80er Jahre kam der bleifreie Kraftstoff auf. Dafür hätten erhebliche Investitionen getätigt werden müssen, die nicht mehr wirtschaftlich waren und so wurde der Tankstellen-

betrieb 1989 eingestellt, nur der Garagenbetrieb und die Parkplatzvermietung wurden zunächst fortgeführt. 2011 endete der Pachtvertrag mit der Stadt.

Seit ca. 10 Jahren verfällt die Bausubstanz. Die hölzernen Garagentore wurden zunehmend marode, in den Wänden traten Risse auf, das Dach wurde an einigen Stellen undicht. Es wird berichtet, dass der Verkauf des Grundstücks zugunsten der Errichtung eines Hotels oder von Wohnblocks mit Eigentumswohnungen diskutiert wurde. Der letzte Bebauungsplan sieht aber vor, dass das Gebäude entweder im Bestand zu erhalten ist oder nach einem Abriss eine Grünfläche entstehen soll.

Das Projekt der Kunsttankstelle

In einem Zusammenwirken verschiedener lokalpolitischer Akteure entstand der Plan, Lübecks älteste Tankstelle nebst Garagenhof für Defacto Art zu nutzen. Im Februar 2015 beschloss die Bürgerschaft: „Der Bürgermeister wird beauftragt, mit dem Verein Defacto Art e. V. Gespräche zur konzeptionellen Entwicklung des ehemaligen Garagenhofs/Tankstelle ... als Galerie-/Atelierhof aufzunehmen. Die Hansestadt Lübeck unterstützt das Vorhaben in der Planung und Konzeptionsphase mit dem Ziel, den Standort zu erhalten und ihn mittelfristig als Ort für Kulturschaffende und Kreative im Bestand zu entwickeln.“

Die Pläne des Vereins sehen vor, dass aus den ehemaligen Garagen 12-14 Ateliers entstehen, welche öffentlich einsehbar und zeitweise auch für Besucher zugänglich sind. Die ehemalige Werkstatthalle soll als Ausstellungs- und Veranstaltungsraum dienen. Auch der Innenhof und die Freifläche in Richtung Trave sollen für Ausstellungen, Installationen und kleine Aufführungen genutzt werden. Ein Galeriecafé kann mindestens während der Veranstaltungen für eine Bewirtung sorgen. Dieses trägt auch dazu bei, Begegnungen zu fördern und Interesse für Kunst zu wecken.

Das inhaltliche Konzept des Vereins entspricht der bisherigen Praxis, mit einer noch größeren Attraktivität für Besucher und einer besseren öffentlichen Zugänglichkeit. Die alte Tankstelle befindet sich auf dem Weg zwischen dem Bahnhof und der Altstadt, nur ca. 50 m vom Holstentor entfernt. Viele Buslinien des Stadtverkehrs halten in der unmittelbaren Nähe. Die Wallstraße ist ein gängiger Halteplatz von Touristenbussen. Ein Parkhaus ist ca. 50 m entfernt. Die zentrale Tourist-Information befindet sich in ca. 100 Metern Entfernung.

Die Baumaßnahmen und die Kosten

Die Anlage ist für die Zwecke des Vereins grundsätzlich hervorragend geeignet. Die Gebäude sind aber in einem schlechten Zustand. Um sie vollständig nutzbar zu machen sind Siche-

rungsarbeiten, ein Ausbau des Inneren der Gebäude und die Ertüchtigung der Freiflächen notwendig.

Plan ist, jeweils 2-3 Garagen zu einem Künstleratelier zu verbinden. Diese müssen zusätzliche Dachfenster erhalten. Die Garagentore müssen aufgearbeitet werden. Die Halle soll etwas verbreitert und mit großen Fenstern und Zugängen versehen werden. Alle Räume müssen mit einer Frischwasserversorgung, Abwasseranlage, elektrischen und Heizungsinstallationen ausgestattet werden. Die Dächer müssen abgedichtet werden, es müssen Wärmeisolierungen angebracht werden. Eine Küche mit der Möglichkeit zur Verköstigung und ein Aufenthaltsraum sind einzurichten. Die Freiflächen sollen einen neuen Belag erhalten.

Bei einem perfekten Ausbau der Anlage können Kosten von bis zu 1,2 Mio. € erreicht werden. Es können jedoch alle Maßnahmen stufenweise vorgenommen werden; und schon lange vor einem vollständigen Ausbau ist zumindest eine Teilnutzung möglich, wie sie schon jetzt erfolgt. Hinsichtlich der Kosten ist wesentlich, dass der Verein über handwerklich geschulte Mitglieder verfügt, die eine Reihe von Arbeiten selber vornehmen können.

Die reinen Kosten des Aus- und Umbaus kann der Kunstverein aber nicht aufbringen. Der Verein bemüht sich um eine Unterstützung durch Stiftungen und eine Zusammenarbeit mit der Lübecker „Gesellschaft zur Beförderung gemeinnütziger Tätigkeit“.

Der Stand im Februar 2018

Defacto Art e. V. hat 2015 das Grundstück von der Stadt als „Anhandgabe“ erhalten. Seitdem wurden das stark vermüllte Gelände, die Garagen und die Halle gereinigt, wilder Bewuchs entfernt und Müll im Volumen mehrerer Container abgefahren. Das Dach wurde an mehreren Stellen abgedichtet. Es wurden Reparaturarbeiten vorgenommen, um eine gefahrlose provisorische Nutzung der Halle zu ermöglichen. Baupläne wurden erstellt und Sanierungs- und Umbaukosten errechnet.

An diesem Standort hat Defacto an drei Lübecker Museumsnächten und den Tagen des Offenen Ateliers teil genommen. Architekturstudenten der Lübecker Fachhochschule fertigten Entwürfe für einen Ausbau der Anlage an. Es fand eine Besichtigung im Rahmen des Architektursommers 2015 statt. Es hat sich ein gutes Netzwerk zu den kulturellen Einrichtungen der Stadt entwickelt, auch ein nachhaltiger Kontakt zum Vorstand des angrenzenden Bouleclubs. Dieser ist bereit, über seine Firmen auch Baumaßnahmen zu übernehmen.

Im Jahr 2017 fanden in der Kunsttankstelle 20 öffentliche Veranstaltungen statt, überwiegend Kunstaussstellungen, aber auch gut besuchte Lieder- und Chansonabende, andere Musikveranstaltungen, Lesungen und Theateraufführungen.

Defacto erhält permanent viel Zuspruch, das Projekt der Kunsttankstelle zu verwirklichen. Die Reaktionen der Öffentlichkeit und der Presse sind zahlreich und überaus positiv.

Der Verein möchte an einem der prominentesten Orte Lübecks in einer erhaltenswerten Anlage ein vielseitiges Kunst- und Kulturzentrum realisieren. Defacto Art e. V. geht davon aus, die notwendigen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Verlauf mehrerer Jahre mit Hilfe von Sponsoren, Stiftungen und durch Eigenleistungen zu bewerkstelligen. Allerdings ist noch unklar der Modus der Abgabe des Geländes durch die Stadt an den Verein.