



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 7 - V - 0 1 - 0 0 4 7  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) I

Museum für abstrakte Kunst; Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

<b>Beratungsfolge</b>		<b>DL-Nr.</b> <small>(wird von Amt 16 ausgefüllt)</small>	
a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

## Bestätigung Dezernent

G e r i c h  
Oberbürgermeister

<b>Vermerk Kämmerei</b>	Wiesbaden,
<input type="checkbox"/> Stellungnahme nicht erforderlich <input type="checkbox"/> Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen. <input type="checkbox"/> → siehe gesonderte Stellungnahme	_____ Imholz Stadtkämmerer

## A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind  **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.  
 finanzielle Auswirkungen verbunden.  
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel  rot  grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperre, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	X	2017/ 18	Kosten B- Planverfahren	53.000	53.000		301141	613900	91 Projekt Kunstmuseum
	X	2017/ 18	Deckung			53.000	300098	790398	91 QS Dezernat I
<b>Summe einmalige Kosten:</b>									

<b>Summe Folgekosten:</b>									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

## B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)

Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der Reinhard & Sonja Ernst-Stiftung zum Bau und Betrieb eines Museums für abstrakte Kunst auf dem Grundstück Wilhelmstraße 1

### Anlagen:

Entwurf des Erbbaurechtsvertrages,  
Museumspädagogisches Konzept

## C Beschlussvorschlag:

1. Dem anliegenden Entwurf eines Erbbaurechtsvertrages wird zugestimmt.
2. Dezernat I wird beauftragt, den Erbbaurechtsvertrag gemäß dem anliegenden Entwurf mit der Reinhard & Sonja Ernst-Stiftung abzuschließen.
3. Um eine möglichst rasche Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens zu gewährleisten, wird Dezernat IV/61 ermächtigt, eine externe Unterstützung durch ein Planungsbüro zu beauftragen. Die Kostenabwicklung in Höhe von 53.000 Euro erfolgt über den Innenauftrag „91 Projekt Kunstmuseum“. Die Mittel werden vorab der Genehmigung des Haushaltsplans 2018/19 durch die Aufsichtsbehörde freigegeben.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

### II. Demografische Entwicklung

*(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)*

### III. Umsetzung Barrierefreiheit

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

#### IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Mit Beschluss Nr. 0095 vom 30.03.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Empfehlung des Bürgerbeteiligungsprozesses für die Nutzung des Grundstücks Wilhelmstraße 1 aufzugreifen und mit der Reinhard & Sonja Ernst-Stiftung in Verhandlungen zu treten, um zu prüfen, wie eine Realisierung eines von der Stiftung zu finanzierenden und zu betreibenden Kunstmuseums auf dem Grundstück Wilhelmstraße 1 erfolgen kann.

Am 13.09.2017 hat der japanische Architekt Fumihiko Maki daraufhin einen ersten Entwurf der geplanten Baulichkeit im Gestaltungsbeirat der Stadt vorgestellt. Die Mitglieder des Gestaltungsbeirats waren von dem Entwurf begeistert und auch bei den Bürgerinnen und Bürgern ist er auf außerordentliche Zustimmung gestoßen. Das Projekt wird durchweg als besondere Chance für Wiesbaden gesehen: Die Stadt erhält ein Museum, das von einem der weltweit renommiertesten Architekten entworfen wurde und die Wiesbadener Wilhelmstraße weiter aufwerten wird. Es wird darüber hinaus nicht nur viele Kunstinteressierte aus der eigenen Stadt, sondern auch internationales Publikum anziehen.

Die Baukosten des Museums werden sich nach ersten Schätzungen auf etwa 45 Millionen Euro belaufen. Der von der Stiftung zu leistende Zuschuss zu den Betriebskosten wird auf jährlich 2 Millionen Euro geschätzt, so dass die Gesamtkosten des Projektes für die Stiftung über die Vertragslaufzeit nach heutigem Geldwert mit etwa 250 Millionen Euro zu veranschlagen sind. Hierbei ist noch nicht berücksichtigt, dass die „Kunstsammlung Ernst“, die den Grundstock der Dauerausstellung ausmachen wird, ebenfalls einen gutachterlich gesicherten Wert von 50-70 Millionen Euro hat.

Mit weiterem Beschluss Nr. 0302 vom 14.09.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung die Eckpunkte zum Bau und Betrieb eines Museums für abstrakte Kunst auf dem Grundstück Wilhelmstraße 1 zur Kenntnis genommen. Der Magistrat/Dezernat I wurde beauftragt, die Verhandlungen mit der Stiftung und Herrn Ernst weiterzuführen und der Stadtverordnetenversammlung bis Ende 2017 die für das geplante Projekt erforderlichen Verträge vorzulegen.

Es wurde anliegender unterschriftsreifer Entwurf eines Erbbaurechtsvertrages erarbeitet.

##### 1. Wesentliche Bestandteile des Vertrages

Das Grundstück Wilhelmstraße 1 wird der Reinhard & Sonja Ernst-Stiftung im Rahmen eines 99-jährigen Erbbaurechts zu einem symbolischen Erbbauzins von 1,00 EUR/Jahr überlassen. Im Gegenzug verpflichtet sich die Reinhard & Sonja Ernst-Stiftung auf ihre Kosten auf dem Grundstück ein Museum für moderne Kunst nach den Plänen des renommierten japanischen Architekten Fumihiko Maki zu errichten und für den gesamten Zeitraum zu betreiben.

Die geplante Baulichkeit ist innerhalb von 4 Jahren nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung herzustellen.

Herr Reinhard Ernst und die Reinhard & Sonja Ernst-Stiftung stellen gesamtschuldnerisch sicher, dass die für die Errichtung und für den Betrieb des Museums erforderlichen Finanzmittel und die in dem Gutachten Prof. Dr. Zuschlag vom 19.06.2017 beschriebene Sammlung abstrakter Kunst dem Museum zu Ausstellungszwecken während der gesamten Dauer des Erbbaurechts zur Verfügung stehen.

Aufgrund des nur symbolischen Erbbauzinses wird eine Entschädigung bei Heimfall nur für den Fall der Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf vereinbart. Die Höhe der Entschädigung beträgt 85 % des Verkehrswertes zuzüglich 25 % der Investitionskosten der letzten 20 Jahre. Unter Verkehrswert ist der gemeine Wert zu verstehen, den das Bauwerk zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts hat. Diese Entschädigungsregelung berücksichtigt, dass der Zeitwert eines nichtrentierlichen Gebäudes, wie der eines Museums, aus heutiger Sicht niedrig zu veranschlagen ist. In diesem Sinne soll der zusätzliche 25 % Ersatz der Investitionen der letzten 20 Jahre einen Anreiz bieten, das Museum bis zum Ende der Vertragszeit in sehr gutem Zustand zu erhalten. Es

soll darüber hinaus auch für die LHW ein Anreiz geschaffen werden, den Erbbaurechtsvertrag bei Vorliegen der Voraussetzungen fortzuführen.

Im Falle der Veräußerung des Grundstücks Wilhelmstraße 1 wird der Reinhard & Sonja Ernst-Stiftung ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Darüber hinaus bedarf die Veräußerung des Grundstücks der Zustimmung der Reinhard & Sonja Ernst-Stiftung. Der LHW ist ein entsprechendes dingliches Vorkaufsrecht am Erbbaurecht eingeräumt.

Die Besitzübergabe zur Ausübung des Erbbaurechts erfolgt am 30.06.2019.

## 2. Entnahme des Grundstücks - steuerliche Auswirkungen

Mit Sitzungsvorlage (Nr. 17-V-80-2334) vom 26. Oktober 2017 weist Dezernat III/Amt 80 darauf hin, dass eine anderweitige Verwendung des derzeit als Parkplatz genutzten Grundstücks Wilhelmstraße/Ecke Rheinstraße steuerrechtlich eine Entnahme aus dem Betrieb gewerblicher Art (BgA) „Parkplätze/Parkhäuser“ darstellt und somit die Zahlung von Körperschafts-, Gewerbe- und Kapitalertragssteuer sowie Solidaritätszuschlag auslöst. Die Entnahme des Grundstücks aus dem BgA erfolgt mit der Besitzübergabe zur Ausübung des Erbbaurechts.

Zur Thematik wird auf die weiteren Ausführungen in der o.g. Vorlage und dem dazugehörigen Gutachten des Steuerberaters Dr. Gastl verwiesen.

## 3. Museumspädagogisches Konzept

Das Museumsprojekt befindet sich derzeit im Stadium einer vorvertraglichen Grobplanung, bei der noch keine detaillierte Museumskonzeption erarbeitet wurde. Dementsprechend gibt es zur Museumspädagogik ebenfalls nur grundlegende Überlegungen, die in der Anlage zur Sitzungsvorlage zusammengefasst wurden. Diese machen aber bereits deutlich, dass gerade die Vermittlung der gezeigten Kunst an Kinder und Jugendliche einen hohen Stellenwert haben wird.

## 4. Bebauungsplan

Eine Bebauung des Grundstücks mit dem geplanten Museum scheint grundsätzlich nach §34 Baugesetzbuch möglich. Gleichwohl spricht eine Reihe von Gründen dafür, für das Gebiet zwischen unterer Rheinstraße, Frankfurter Straße und Bierstadter Straße einen Bebauungsplan zu erstellen. Mit diesem ließe sich u.a. auch für zukünftige Bebauungen eine einheitliche Fluchtlinie an der Wilhelmstraße (Aufgreifen der historischen Fluchtlinie) festlegen und das Grundstück Wilhelmstraße 1 als Gemeinbedarfsfläche ausweisen, was zu einer weiteren Erhöhung der Rechtssicherheit in Hinblick auf die Verwendung des Grundstücks führen würde. Derzeit ist geplant, für das Frühjahr 2018 ein zweizügiges Verfahren für einen Bebauungsplan vorzubereiten, das ab dem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung etwa 52 Wochen Bearbeitungszeit bis zum Satzungsbeschluss erfordern würde. Das Baugenehmigungsverfahren kann parallel durchgeführt werden.

## 5. Baunebenkosten

Die Kosten der angedachten Maßnahmen im Bauumfeld (Umsetzung von Elektrokästen, Straßenbeleuchtung etc., Gestaltung des öffentlichen Raumes etwa vor dem Eingang) können erst bei einem weiteren Planungsfortschritt näher beziffert werden. Die nähere Bestimmung der Maßnahmen wird voraussichtlich im Rahmen des angedachten Bebauungsplans erfolgen. Es ist aktuell davon auszugehen, dass die Kosten erst im Haushalt 2020/21 anfallen.

Das Bebauungsplanverfahren soll zügig durchgeführt werden, hierfür benötigt Amt 61 externe Unterstützung. Die Kosten hierfür betragen ca. 53.000 Euro und werden aus dem Budget des Dezernates I gedeckt. Da die Beauftragung aufgrund der späten Beschlussfassung voraussichtlich nicht mehr dieses Jahr erfolgen kann, wird vorsorglich eine Vorabfreigabe der Mittel beantragt.

**V. Geprüfte Alternativen**

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, 22. November 2017

☎ 3700 ah/ 3420 tw

G e r i c h  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Entwurf Erbbaurechtsvertrag
- Museumspädagogisches Konzept