

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Misburg-Anderten
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1918/2015

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

GENAMO - Gesellschaft zur Entwicklung des Naherholungsgebietes Misburg-Ost mbH – Fortsetzung des Projektes

Antrag,

zu beschließen, von der Ausübung des vertraglich geregelten Rücktrittsrechts (Abänderungsvertrag über die Veräußerung von Grundstücken sowie Pachtvertrag und Gestattungsverträge vom 24. August 2009) keinen Gebrauch zu machen und am Erwerb der Mergelgruben von der Heidelberg Cement AG sowie der weiteren Entwicklung des Naherholungsgebietes Misburg-Ost festzuhalten.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Aussagen zur Geschlechterdifferenzierung gemäß Beschluss des Rates vom 03.07.2003 (siehe Drucksache 1278/2003) sind im Falle dieser Drucksache nicht relevant und werden daher auch nicht näher ausgeführt.

Kostentabelle

Wie im Text in Kap. 6 dargestellt, wird der Aufwand der Stadt durch die zu erwartenden Erträge (Pachtzahlungen an die Stadt) gedeckt und es entstehen keine Kosten. Die Ertragserwartungen liegen im ungünstigsten Fall bei 80.000 – 100.000 € pro Jahr bis 2024.

Begründung des Antrages

Die GENAMO, Gesellschaft zur Entwicklung des Naherholungsgebietes Misburg-Ost mbH, ist eine städtische Beteiligungsgesellschaft. Gesellschafter sind die Heidelberg Cement AG (ehemals TEUTONIA Zementwerk AG bzw. HC Zementwerk Hannover GmbH) und die Landeshauptstadt Hannover (LHH) mit jeweils 50 % der Anteile.

Die Gründung der GENAMO erfolgte im Januar 2000. Die Heidelberg Cement AG hat die ehemaligen Mergelabbaugruben HPC I und HPC II an die LHH verkauft. Die LHH wiederum

hat beide Gruben an die GENAMO weiter verpachtet.

Gesellschaftszweck und Zielkonzept der GENAMO sehen die Verfüllung der HPC II mit unbelastetem Bodenmaterial vor. Im Zuge der Verfüllung werden durch die Erlöse aus der Bodenverwertung Erträge erwirtschaftet, mit denen die Pachtzahlungen an die LHH sowie die Kosten für die Unterhaltung des laufenden Bodenverwertungsbetriebes und die Erlebbarmachung der HPC I finanziert werden sollen. Diese Erlöse sind die einzige Einnahmequelle der GENAMO. Die jährlichen Pachtraten der GENAMO werden von der LHH zur Bezahlung des Kaufpreises für die Mergelgruben verwendet. Während die HPC I bereits vollständig bezahlt ist und sich im Eigentum der LHH befindet, wurde der Kaufpreis für die HPC II gestundet und wird von der LHH in Raten bezahlt.

Beide Gruben waren bis zum Verkauf an die LHH Privatgelände und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die HPC I ist inzwischen als Naturschutzgebiet erschlossen: Es gibt einen Rundweg mit Aussichtsturm und die Grubensohle ist im Rahmen von Führungen begehbar.

Die Erlöse der weiteren Verfüllung dienen der Refinanzierung des Kaufpreises der HPC II sowie der Finanzierung der Restverpflichtung zur Erlebbarmachung der HPC I. Die HPC II soll nach deren Verfüllung und vollständigem Erwerb durch die LHH als Naherholungsgebiet entwickelt werden. Dieses aber außerhalb des Gesellschaftszwecks der GENAMO und vorbehaltlich der Finanzierbarkeit durch die LHH.

1. Bisher erfolgte Informationen

Ausführliche Informationen zum Projekt sind den folgenden Drucksachen zu entnehmen:

Beschlussdrucksache 0890/1997:
Entwicklungskonzept Misburg-Ost

Beschlussdrucksache 1448/1999:
Entwicklung eines Naherholungsgebietes und langfristige Sicherung eines
Mergelabbaugebietes in Misburg-Ost

Informationsdrucksache 1313/2001:
Entwicklung des Naherholungsgebietes Misburg-Ost durch die GENAMO mbH – ein
Zwischenbericht

Informationsdrucksache 0578/2002:
Sachstand zur Entwicklung des Naherholungsgebietes Misburg-Ost und zu den
Bodenanlieferungen aus Hamburg-Altenwerder in die Grube HPC II

Beschlussdrucksache 0167/2009 N1:

1. Änderung des Pachtvertrages zwischen der LHH und der GENAMO für die ehemaligen Mergelgruben HPC I und HPC II
2. Änderung der Grundstücksverträge zwischen der LHH und der Teutonia Zementwerk AG zur Entwicklung des Naherholungsgebietes Misburg-Ost, im Bereich der ehemaligen Teutonia-Mergelgruben HPC I und HPC II

Informationsdrucksache 1281/2012:
Sachstandsbericht der GENAMO mbH

2. Anlass für die im Jahr 2015 notwendige Entscheidung über die Fortsetzung der Entwicklung des Naherholungsgebietes Misburg-Ost (GENAMO)

Mit den im Jahre 2009 erfolgten Änderungen/Anpassungen der Grundstücksverträge zwischen der LHH und der Heidelberg Cement AG zum Erwerb der Mergelgruben HPC I und II, wurden unter anderem auch zwei Möglichkeiten der Rückabwicklung geregelt.

- 1.) Rücktrittsrecht der LHH, vom Erwerb der HPC II, bei einvernehmlicher Aufgabe des Zielkonzeptes;
- 2.) Einseitiges Rücktrittsrecht der LHH.

Die erste Möglichkeit - das einvernehmliche Rücktrittsrecht, wurde bisher nicht wahrgenommen. Möglichkeit 2 - das einseitige Rücktrittsrecht, setzt die vollständige Bezahlung der HPC I voraus, was bereits per 31.12.2012 erledigt war und kann nur innerhalb von drei Jahren im Anschluss daran ausgeübt werden. Die Frist dafür endet also mit Ablauf des Jahres 2015 und betrifft nur die Grundstücke der HPC II. Zu den Änderungen in den Pacht- bzw. Grundstücksverträgen wird auf die Beschlussdrucksache 0167/2009 N1 verwiesen.

Es ist deshalb jetzt die Entscheidung herbeizuführen, ob die LHH von diesem einseitigen Rücktrittsrecht bezüglich des Grundstückkaufvertrages für die HPC II Gebrauch machen will oder ob der Kauf und die damit verbundene Verfüllung der HPC II und damit auch die Entwicklung des Naherholungsgebietes Misburg-Ost fortgesetzt werden soll.

Mit der Festschreibung dieses einseitigen Rücktrittsrechts hat sich die LHH die Möglichkeit offen gehalten, bei aus ihrer Sicht ungünstigem Projektverlauf vom Grundstückskaufvertrag für die HPC II zurücktreten zu können. Das wäre z. B. der Fall, wenn abzusehen wäre, dass die GENAMO für längere Zeit nicht mehr in der Lage wäre Pachtzahlungen in der Höhe zu leisten die notwendig ist, um den Kaufpreis für die HPC II vollständig refinanzieren zu können. Das hätte dann zur Folge, dass der Restkaufpreis für die HPC II aus dem Haushalt der LHH zu finanzieren wäre.

Die nachfolgenden Ausführungen und Zahlen sollen als Entscheidungsgrundlage dienen.

3. Zum bisherigen Verlauf der Verfüllung der HPC II, der Pachtzahlungen von GENAMO und dem Stand des Grunderwerbs durch LHH

Mit den von GENAMO an die LHH gezahlten Pachten bestreitet die Stadt die Kaufpreistraten an Heidelberg Cement AG. Mit den bisher überwiesenen Raten in Höhe von insgesamt 2 Mio. Euro wurde die Grube HPC I vollständig bezahlt (Kaufpreis 1.463.242 Euro) und die Grube HPC II mit bereits ca. 510.000 Euro anteilig zu ca. 45% (Kaufpreis 1.118.695 Euro). Dies wurde möglich, weil seit dem Beginn der Verfüllung im Jahr 1998 bereits ca. 6,75 Mio. t Bodenaushub in die HPC II eingelagert wurden. Das entspricht etwa 69 % des zur Verfügung stehenden Verfüllvolumens (ca. 9,8 Mio. t). Das noch freie Restvolumen betrug zu Beginn des Jahres 2015 noch ca. 3,1 Mio. t. In diesem Zeitraum wurden von der LHH Kaufpreistraten in Höhe von fast **1,6 Mio. Euro** an die Heidelberg Cement AG weitergeleitet.

Die vertraglich festgesetzte Mindestkaufpreistrater beträgt 72.000 Euro/Jahr. Während des Zeitraums von 2003 bis 2007 ist die LHH mit Kaufpreiszahlungen in Höhe von ca. **400.000 Euro** in Vorleistung gegangen, da die wirtschaftliche Situation der GENAMO während dieser Zeit keine Pachtzahlungen zugelassen hat. Die GENAMO leistet so lange weiter Pachtzahlungen, bis der Kaufpreis für die HPC II und die erbrachten Vorleistungen der LHH refinanziert worden sind.

4. Projektkalkulation zum weiteren Verlauf der GENAMO und zur Erwirtschaftung der Grundstückskaufpreise

Die gute Umsatzsituation der GENAMO hat es der LHH seit dem Jahr 2008 ermöglicht, hohe Kaufpreislraten zu zahlen, die größtenteils deutlich über der Mindestkaufpreislrate gelegen haben (Ausnahme 2012). Nachfolgende Zahlen verdeutlichen dieses:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Umsatz (€)	821.000	471.000	324.000	527.000	293.600	589.400	717.300
Kaufpreislrate (€)	328.000	117.650	80.950	184.400	23.500	206.300	287.000

Die Erlöse aus der Bodenverwertung sind die einzige Einnahmequelle der GENAMO. Schwankungen in der Baukonjunktur und auf dem damit in direktem Zusammenhang stehenden Bodenmarkt beeinflussen die Umsatzergebnisse der GENAMO. Mehr oder weniger deutlich voneinander abweichende Jahresergebnisse sind deshalb möglich.

Nachfolgend sollen zwei Szenarien den weiteren Projektverlauf verdeutlichen. Die Zahlen basieren auf den Erfahrungswerten bzw. Durchschnittswerten der vergangenen Jahre hinsichtlich realistischer Ober- und Untergrenzen.

Szenario 1 :

Auf Basis der Erfahrungswerte der vergangenen Jahre wird eine jährlich zu verwertende Bodenmenge von etwa 260.000 t als realistisch zugrunde gelegt. Die sich daraus ergebenden Umsätze bewegen sich zwischen ca. 440.000 und 520.000 Euro. Die aus diesen Umsätzen resultierenden möglichen Kaufpreislraten betragen ca. 110.000 bis 130.000 Euro/Jahr. Danach wären der Erwerb und die Refinanzierung der Grundstücke mit Ablauf des Jahres 2022 abgeschlossen.

Szenario 2 :

Ausgehend von einem weniger guten Verlauf der Bodenverwertung, bei einer jährlichen Bodenmenge von etwa 200.000 t, ist mit Umsätzen zwischen 320.000 und 400.000 Euro/Jahr zu rechnen. Die Kaufpreislraten würden sich in diesem Fall zwischen 80.000 und 100.000 Euro/Jahr bewegen. Danach wären der Erwerb und die Refinanzierung der Grundstücke mit Ablauf des Jahres 2024 abgeschlossen.

	Verwertung Boden	Umsatz	Kaufpreislraten	Dauer bis
Szenario 1	260.000 t/a	440.000–520.000 €/a	110.000-130.000€/a	2022
Szenario 2	200.000 t/a	320.000-400.000 €/a	80.000-100.000 €/a	2024

5. Auswirkungen für die LHH bei Ausübung des einseitigen Rücktrittsrechts von den Grundstücksverträgen und damit Aufgabe des Zielkonzeptes

Bei jetziger Ausübung des einseitigen Rücktrittsrechts von den Grundstücksverträgen würden sich für die LHH folgende nachteilige Konsequenzen ergeben:

- Sämtliche Grundstücke im Bereich der HPC II verbleiben im Eigentum der Heidelberg Cement AG;
- die bisher erfolgten Teilzahlungen für die Grundstücke der HPC II in Höhe von ca. 510.000 Euro wären verloren und verbleiben als vertraglich festgelegte Entschädigung

- ebenfalls bei der Heidelberg Cement AG;
- die bereits gezahlten Vorleistungen der LHH von ca. 400.000 Euro würden nicht refinanziert werden, d.h. sie wären verloren;
 - das Zielkonzept zur Entwicklung des Naherholungsgebietes Misburg-Ost mit der Schaffung zusätzlicher Freizeit- und Naherholungsflächen kann, da die LHH kein Eigentum an der Fläche HPC II erwirbt, nicht weiterverfolgt werden;
 - das Gelände der HPC II, mit der teilweise verfüllten Grube, bleibt für unabsehbare Zeit im jetzigen Zustand brach liegen, die Entwässerungspumpe würde abgeschaltet und die Grube dadurch langfristig geflutet, da die Heidelberg Cement AG keine Genehmigung zur weiteren alleinigen Verfüllung besitzt und so die Grube HPC II lediglich im jetzigen Zustand sichern muss.

Zusammenfassend würden bei der LHH folgende nachteilige finanzielle Auswirkungen (Kosten) entstehen:

Vorleistungen der LHH ca.	- 400.000 EURO
Entschädigung an die Heidelberger Cement AG ca. (bisher erfolgte Teilzahlungen auf den Kaufpreis)	- <u>510.000 EURO</u>
	- <u>910.000 EURO</u>

Die Grube HPC I bleibt von der jetzt zu treffenden Entscheidung vollständig unberührt, da sie sich bereits im Eigentum der LHH befindet.

6. Zusammenfassung

Beide Szenarien zeigen, auch unter der Annahme einer Verwertung von geringeren Bodenmengen, dass der Erwerb der Mergelgruben von der Heidelberg Cement AG sowie deren Entwicklung zu einem Naherholungsgebiet Misburg-Ost über einen Zeitraum von rund 10 Jahren abgeschlossen werden kann. In Abwägung des bisher erreichten Projektstandes zu den Kosten eines Abbruchs (ca. 910.000 EURO) wird die Fortsetzung des Erwerbs der HPC II empfohlen.

67.7
Hannover / 04.09.2015