

Entwurf vom 07.09.2009

Vorvertrag
zur Nutzung städtischer Liegenschaften und Anlagen
für den Bau und Betrieb einer Wasserkraftanlage im
Bereich der „Döhrener Wolle“

Zwischen

der Landeshauptstadt Hannover, vertreten durch den Oberbürgermeister

Trammplatz 2, 30159 Hannover

– im Folgenden Stadt Hannover genannt –

und der Firma

AUF Eberlein & Co. GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Fritz Eberlein

Hautschenmühle 1, 91587 Adelshofen

– im Folgenden AUF Eberlein oder künftiger Nutzer genannt –

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

1. Vorbemerkungen

Im Bereich des Turbinenkanals der „Döhrener Wolle“ beabsichtigt die AUF Eberlein den vorhandenen Aufstau der Leine mit Wehranlage für die umweltverträgliche Erzeugung regenerativer elektrischer Energie zu nutzen. Die von der AUF Eberlein angestrebte Planung, Stand 05/2009, ist der Stadt Hannover bekannt. Im Vorfeld wurde durch umfangreiche Gespräche mit Trägern öffentlicher Belange und anderen Beteiligten abgeklärt, dass dieses Konzept bei Einhaltung aller geltenden Vorschriften grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Die Planfeststellung liegt bei der Region Hannover, die nicht Vertragspartnerin dieser Vereinbarung ist; sie allein entscheidet sowohl über die im Verfahren zu beteiligenden Stellen und Personen als auch über die Planfeststellung der Anlage.

Beide Seiten sind bestrebt, die Nutzung der Ressource Wasserkraft an diesem Standort zu realisieren. Dieser Vorvertrag ist die Grundlage für den nach Vorliegen des Planfeststellungsbeschlusses abzuschließenden Nutzungsvertrag zwischen der Stadt Hannover und der AUF Eberlein und soll der AUF Eberlein die Sicherheit geben, das Planfeststellungsverfahren mit Rückhalt durch die Eigentümerin der bestehenden Bauwerke und Flächen zu beginnen. Die Stadt Hannover wird auf dieser Basis den endgültigen Vertrag nur abschließen, wenn AUF Eberlein einen bestandskräftigen Planfeststellungsbeschluss erhält oder dieser in Aussicht gestellt ist (z.B. Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn)

Der Vertrag soll auf 30 Jahre (erwartete Laufzeit der wasserrechtlichen Genehmigung) abgeschlossen werden. Beide Seiten werden nach Ablauf der Laufzeit und einer Folgegenehmigung der Anlage durch die zuständige Genehmigungsbehörde (auch beantragt oder in Aussicht gestellt) einer Verlängerung des Vertrages zustimmen. Dabei kann dann ein Entgelt für die Nutzung vereinbart werden.

2. Verknüpfung zur „Null-Emissionssiedlung In der Rehre“

Die Stadt Hannover unterstützt das Vorhaben unter anderem, um Emissionen des als „Null-Emissions-Siedlung“ geplanten Baugebietes „In der Rehre“ zu kompensieren. Der in diesem als Passivhaussiedlung konzipierten Quartier anfallende Restenergiebedarf von ca. 1.300 MWh/a soll bilanziell durch die CO₂-freie Gewinnung einer gleichen Energiemenge aus der Wasserkraftanlage an der „Döhrener Wolle“ ausgeglichen werden.

Die AUF Eberlein wird sich verpflichten, in der Anlage in jedem Kalenderjahr nach dem Jahr der Inbetriebnahme mindestens 1.300 MWh zu erzeugen, die sie in das Stromnetz einspeist, und der Stadt Hannover die eingespeiste elektrische Leistung ab dem Jahr der Inbetriebnahme jährlich nachzuweisen. Die eingespeiste Leistung gilt als Kompensation des CO₂-Ausstoßes für bestimmte Energiebedarfe in Hannover (z. B. Baugebiet „In der Rehre“, s. 1.) und darf nicht anderweitig als energetische Kompensation zur Verfügung gestellt werden.

3. Nutzungsumfang an der Wehranlage bzw. dem Gewässer

Generell ist vorgesehen, den Betrieb der gesamten Wehranlage der AUF Eberlein zu übertragen, die bauliche Unterhaltung der bestehenden städtischen Bauwerke wird bei der Stadt Hannover bleiben.

Unter Betrieb fällt beispielsweise

- die Bedienung der Wehranlage, um die Stauziele zu erreichen,
- die regelmäßige Reinigung und Wartung der Anlage einschließlich des Turbinenkanals und der Rechenanlage am Turbinenhaus sowie den Abtransport des Treibgutes,
- kleinere Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. ölen, schmieren, innen streichen) sowie der Ersatz von Betriebsmitteln,
- Übernahme aller Nebenkosten der Anlagen (z. B. für Strom).

Mit Unterhaltung ist gemeint

- die regelmäßige Überprüfung der Bauwerke in Bezug auf die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit,
- die Reparatur der städtischen Bauwerke (feste Bestandteile von Gebäuden und mit den Grund verbundenen Anlagen).

Die Stadt Hannover und die AUF Eberlein sichern sich für den beabsichtigten Bau und Betrieb der Anlage gegenseitig folgenden groben Umfang einer Nutzung zu (die Bauwerke sind im beigefügten Lageplan dargestellt):

Bauwerk I	Betrieb	Unterhaltung
Bauwerks-Nr. O14-201: vorhandene Wehranlage oberhalb der Brücke, Neubau 2005	AUF Eberlein	Feste Wehrschwelle und Ufermauer: Stadt Hannover
Für die bauliche Umgestaltung der Wehranlage erbringt die AUF Eberlein den Nachweis der Standsicherheit, erstellt alle erforderlichen Planungsunterlagen und beantragt alle erforderlichen Genehmigungen. Die bauliche Umgestaltung erfolgt nach den gültigen technischen Vorschriften und Normen.		
Wehranlage Aufsatz (Schlauch oder Klappen)	AUF Eberlein	AUF Eberlein
Die technische Steuerung des Wehraufsatzes (Klappen oder Schlauch) wird in oder an die Ufermauer integriert.		

Bauwerk II	Betrieb	Bauliche Unterhaltung
Bauwerks-Nr. O14-206: Turbinenkanal als Ein- und Auslaufbauwerk	AUF Eberlein	Stadt Hannover
Bauwerk III	Betrieb	Bauliche Unterhaltung
Bauwerks-Nr. O14-203 bestehend aus: Brückenbauwerk	Stadt Hannover	Stadt Hannover
und Brückenhaus mit Be- dienungsraum und Sanitäranlage, Stau- einrichtung bestehend aus 4 Schütztafeln einschl. Steuerungs- anlagen, Rechenanlage	AUF Eberlein	Stadt Hannover
Bauwerk IV	Betrieb	Bauliche Unterhaltung
Neue Wasserkraftanlage unterhalb des Brückenbauwerks	AUF Eberlein	AUF Eberlein

- a) Für die Wasserkraftanlage wird die Stadt Hannover sich verpflichten, die Zuwegung und die Nutzung der für folgende Punkte erforderlichen Flächen zu gestatten, soweit diese in ihrem Eigentum stehen:
den Bau, den Betrieb, die Instandhaltung (auch Sanierungen und Optimierungen), die Realisierung von behördlichen Auflagen und den eventuellen. Abbruch nach Betriebsbeendigung
- b) Die AUF Eberlein wird sich verpflichten, nach Abschluss ihrer Baumaßnahmen den früheren Zustand der Flächen und Anlagen in wirtschaftlich gleichwertiger Weise wieder herzustellen, ausgenommen, den für den Betrieb und die Unterhaltung der Wasserkraftanlage erforderlichen Flächen. Diese sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.

- c) Für Beschädigungen jeder Art wird eine Beseitigungspflicht des Verursachers vereinbart. Die Dauer der Nutzung durch die AUF Eberlein entspricht der Betriebsdauer einschl. Rückbau der Anlage.
- d) Soweit bauliche Veränderungen an bestehenden Bauwerken der Stadt Hannover erforderlich werden, wird sich die AUF Eberlein verpflichten, der Stadt Hannover diese anzuzeigen und mit ihr abzustimmen. Die Stadt Hannover wird ihre Zustimmung nicht unbillig verweigern.
- e) Die Stadt Hannover gestattet der AUF Eberlein die Nutzung der Räume im Brückenhaus, um dort die elektrischen Anlagen (Schalt- und Steuerungsanlagen) für die Wasserkraftanlage unterzubringen.
- f) Im späteren Nutzungsvertrag werden diese Rechte grundbuchlich gesichert.

4. Ausübung der Nutzung

- a) Der künftige Nutzer wird sich verpflichten, die Nutzung so auszuüben, dass der Zustand der Leine und der Zustand der Uferzonen möglichst nicht beeinträchtigt werden. Dennoch entstehende Beeinträchtigungen an Anlagen, Gewässer, Ufern sowie Natur und Landschaft wird der künftige Nutzer unverzüglich beseitigen.
- b) Der künftige Nutzer wird sich verpflichten, alle von ihm Gewässerabschnitt unterhalb des Brückenbauwerks bis zum Auslauf der Wasserkraftanlage errichteten Bauwerke, die dazu gehörige Nutzfläche und die Anlagen auf seine Kosten in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.
- c) Der künftige Nutzer wird die Verkehrssicherungspflicht für den unter b) beschriebenen Gewässerabschnitt auf der von ihm veränderten, rechten Seite, für die die Nutzfläche und für die Anlagen übernehmen.
- d) Der künftige Nutzer wird sich verpflichten, die Nutzung so auszuüben, dass Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter in seinem Nutzungsbereich nicht in wesentlichem Umfang beeinträchtigt werden.
- e) Der künftige Nutzer wird sich verpflichten, Art und Ausmaß des Bewuchses (zum Beispiel Bäume, Sträucher, Schilf) auf der Nutzfläche nur im zulässigen Maße zu verändern und, soweit nach der Baumschutzsatzung oder sonstiger Vorschriften erforderlich, Ersatzpflanzungen vornehmen.

- f) Der künftige Nutzer wird sich verpflichten, im Stadtgebiet Hannover keine Pestizide (zum Beispiel Herbizide, Fungizide, Insektizide) zu verwenden.
- g) Der künftige Nutzer wird sich verpflichten, durch sachgemäße Maßnahmen zu verhindern, dass bei der Nutzung, insbesondere bei dem Betrieb der Anlagen, unzulässig Stoffe in die Gewässer einschließlich des Grundwassers oder in den Boden gelangen können.

5. Finanzieller Rahmen

- a) Die von der AUF Eberlein übernommen Tätigkeiten (siehe Pkt. 3) werden vom Nutzer unentgeltlich erfolgen.
- b) Die Stadt Hannover erhält in den ersten 30 Jahren kein Entgelt für die Nutzung des Gewässers und der Anlagen. Nach Ablauf der 30 Jahre wird in Abhängigkeit von der dann bestehenden Gewinnsituation der Anlage ein Nutzungsentgelt verhandelt. Das Nutzungsentgelt wird 10 % des Umsatzes eines Kalenderjahres (d. i. zunächst die jährliche Einspeisevergütung, später der Erlös aus dem Verkauf der erzeugten Energie) nicht überschreiten. Die Zahlung des Nutzungsentgeltes an die Stadt Hannover hat spätestens drei Monate nach Ende des jeweiligen Kalenderjahres zu erfolgen.
- c) Für die städtebaulich gehobene Ausgestaltung und für die alleinige Zuordnung der CO₂-freien Stromerzeugung als Kompensation für Restenergiebedarf des Baugebiets „In der Rehre“ wird sich die die Stadt Hannover in dem Nutzungsvertrag zur Zahlung eines einmaligen Betrages von 300.000 € an die AUF Eberlein verpflichten, der bei Baubeginn zu zahlen sein wird.
- d) Alle Kosten, welche im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren, dem Bau und dem Betrieb der Wasserkraftanlage entstehen, trägt die AUF Eberlein.

6. In-Kraft-Treten und Laufzeit des Vorvertrags

Dieser Vorvertrag tritt mit dem Tage der Unterzeichnung in Kraft.

Er endet

1. mit dem Abschluss des konkreten Nutzungsvertrages, der

- a) nach bestandskräftiger Feststellung des Plans durch die Region Hannover rechtzeitig vor Baubeginn geschlossen werden soll, oder
 - b) erforderlichenfalls bei vorzeitigem Baubeginn vor bestandskräftiger Feststellung des Plans erforderlich sein kann, wobei sich die Stadt Hannover dann vorbehält, vom Vertrag entschädigungslos zurückzutreten, wenn es abschließend nicht zu einem bestandskräftigen Planfeststellungsbeschluss kommt; oder
2. wenn der Plan endgültig nicht festgestellt wird.

7. Regelungen für den Fall der Betriebsbeendigung und Übertragbarkeit

- a) Vor Beginn der Bauphase ist von der AUF Eberlein eine Bauerfüllungsbürgschaft in Höhe von 10 % der Bausumme zu erbringen, welche mit Inbetriebnahmedatum der Anlage verfällt.
- b) Zur Sicherung der Grundstückeigentümers für die ihm aus dem zukünftigen Vertragsverhältnis zustehenden oder gegebenenfalls erwachsenden Forderungen und Ansprüche wird die AUF Eberlein über die gesamte Laufzeit des künftigen Nutzungsvertrages jährlich bis zu 1,5 % des jährlichen Umsatzes (d. i. zunächst der jährliche Einspeiseerlös, später die Einnahmen aus dem Verkauf der erzeugten elektrischen Energie) mit Zins und Zinseszins als Kautionsansparen. Die Einzahlungen werden auf ein noch zu eröffnendes Kautionskonto bei der Sparkasse Hannover erfolgen, dessen Guthaben die AUF Eberlein an die Stadt zu diesem Zweck an die Stadt Hannover verpfänden wird.
- c) Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag und dem daraus folgenden Nutzungsvertrag sind durch die AUF Eberlein auf einen Rechtsnachfolger übertragbar. Die Rechte und Pflichten können dabei nur als Ganzes veräußert oder übertragen werden. Die AUF Eberlein hat die Stadt Hannover über eine entsprechende Übertragungsabsicht frühestmöglich zu informieren und muss vor rechtsgültiger Übertragung dem Rechtsnachfolger schriftlich zustimmen. Die Zustimmung muss innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Information erfolgen und darf nur in begründeten Ausnahmefällen (Insolvenz des Rechtsnachfolgers etc.) verweigert werden. Falls innerhalb von vier Wochen keine Antwort erfolgt, gilt dies als Zustimmung.

- d) Soweit die AUF Eberlein den Betrieb ohne Rechtsnachfolger aufgibt, gehen die Verwertungsrechte für alle Anlagen auf die Stadt über. Gegenseitige Ansprüche (z. B. Entschädigung für Restwert; notwendiger Instandsetzungsaufwand) sollen gegeneinander aufgerechnet werden.

8. Vertragsstrafe

Es wird folgende Vertragsstrafe vereinbart: Falls die Stadt Hannover trotz bestandskräftiger Planfeststellung für die Wasserkraftanlage entgegen den Bestimmungen dieses Vertrages den vereinbarten Nutzungsvertrag nicht abschließt, erstattet sie der AUF Eberlein alle nachgewiesenen Kosten für die Planung und das Genehmigungsverfahren bis zum Zeitpunkt der Genehmigungserlangung.

9. Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieses Vorvertrages unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien werden die unwirksame Bestimmung unverzüglich durch eine solche wirksame ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

Hannover, den

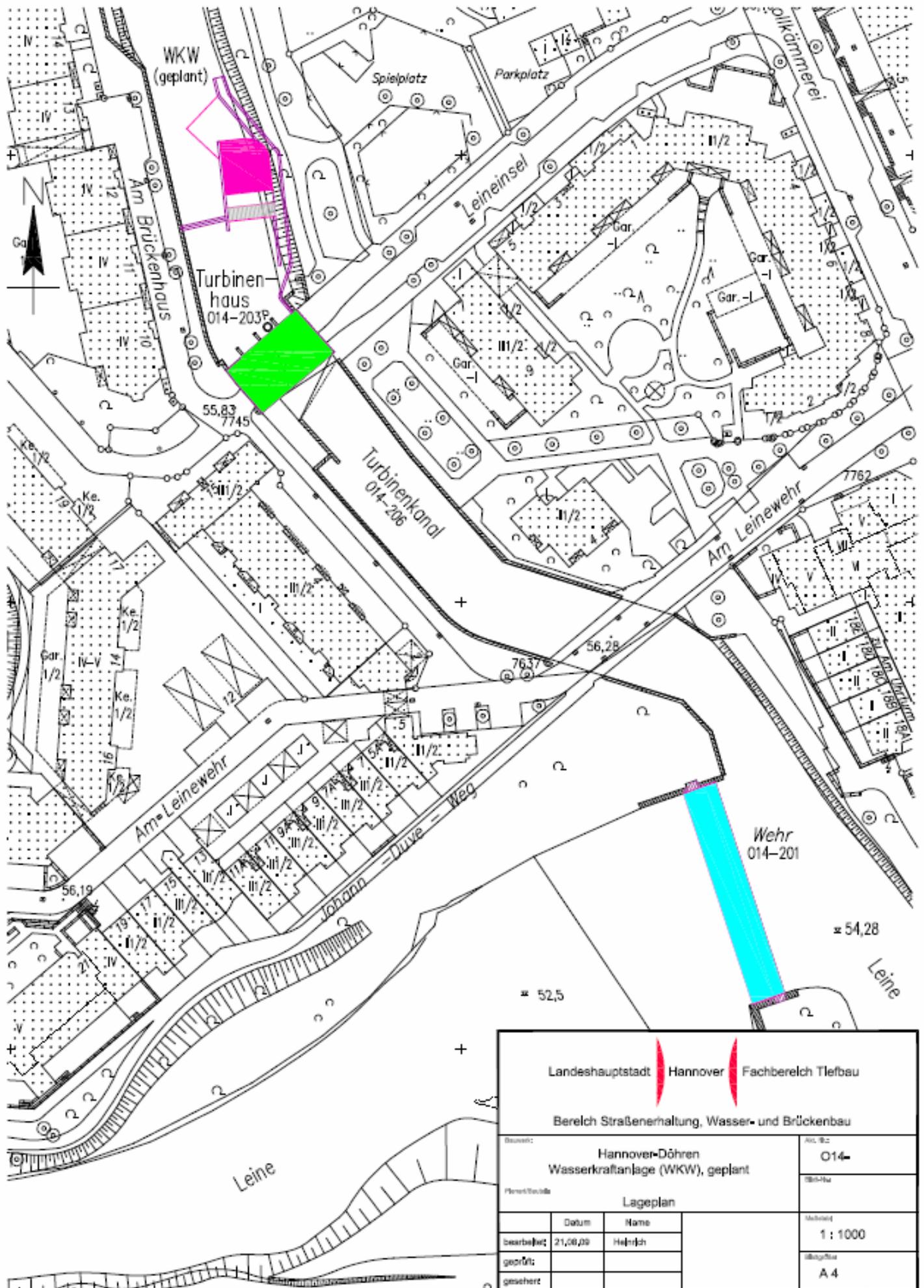
Landeshauptstadt Hannover
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

AUF Eberlein & Co. GmbH

(Hans Mönninghoff)
Erster Stadtrat,
Wirtschafts- und Umweltdezernent

(Fritz Eberlein)
Geschäftsführer

Anlage zum Vorvertrag „Wasserkraft Döhrener Wolle“ (Stadt Hannover – AUF Eberlein)



Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Tiefbau Bereich Straßenerhaltung, Wasser- und Brückenbau			
Baueinst:		Hannover-Döhren Wasserkraftanlage (WKW), geplant	
Planentwurf:		Lageplan	
Alt-Nr.:		014-	
Plan-Nr.:			
bearbeitet:		Datum: 21.08.20	
geprüft:		Name: Heinrich	
gezeichnet:			
Vermaßstab:		1 : 1000	
Blattgröße:		A 4	