

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

**b**

An den Stadtbezirksrat  
Herrenhausen-Stöcken (zur  
Kenntnis)  
In den Kulturausschuss  
In den Ausschuss für Haushalt  
Finanzen und Rechnungsprüfung  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 1106/2006  
Anzahl der Anlagen 2  
Zu TOP

---

## **Regenwaldhaus**

### **Antrag,**

zu beschließen, dass die Landeshauptstadt Hannover mit der Sea Life Deutschland GmbH einen Pachtvertrag über das Regenwaldhaus nach den in der Anlage 1 genannten Bedingungen für den Betrieb eines "Sea Life Hannover" abschließt.

### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Der abzuschließende Pachtvertrag bzw. die Nutzung des Regenwaldhauses als Sea Life Centre ist nicht geschlechtsspezifisch zu betrachten. Die Nutzung ist Frauen und Männern gleichermaßen möglich; erfahrungsgemäß werden Sea Life Centre meist von Familien mit Kindern und von Schulklassen besucht.

## Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position	Verwaltungs-haushalt; auch Investitions-folgekosten	in € p.a.	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position
<b>Einnahmen</b>			<b>Einnahmen</b>		
Finanzierungs-anteile von Dritten	0,00		Betriebsein-nahmen	29.700,00	
sonstige Ein-nahmen	0,00		Finanzeinnah-men von Dritten	80.000,00	x)
<b>Einnahmen insgesamt</b>	<b>0,00</b>		<b>Einnahmen insgesamt</b>	<b>109.700,00</b>	
<b>Ausgaben</b>			<b>Ausgaben</b>		
Erwerbsaufwand	0,00		Personal-ausgaben	0,00	
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	0,00		Sachausgaben	54.000,00	xx)
Einrichtungs-aufwand	0,00		Zuwendungen	0,00	
Investitionszu-schuss an Dritte	0,00		Kalkulatorische Kosten		
<b>Ausgaben insgesamt</b>	<b>0,00</b>		<b>Ausgaben insgesamt</b>	<b>54.000,00</b>	
<b>Finanzierungs-saldo</b>	<b>0,00</b>		<b>Überschuss/ Zuschuss</b>	<b>55.700,00</b>	

x) = geschätzter Betrag (80.000,-- bis 100.000,-- €); Einnahme aus Vertrag für Leistungen für Pflanzenpflege; Umfang/Höhe z.Zt. noch nicht feststehend (siehe Begründung)

xx) = Anteilige Rückzahlung erstatteter Vorsteuer infolge Betriebseinstellung Regenwaldhaus; umgerechnet auf mind. 10jährige Vertragsdauer (siehe Begründung)

## Begründung des Antrages

### Vorgeschichte

Im Hinblick auf die bevorstehende Weltausstellung hatte sich der Förderverein „Freunde Herrenhäuser Gärten e. V.“ 1993 in Abstimmung mit der Stadt das Ziel gesetzt, ein größeres Projekt zu realisieren, um dadurch die Weiterentwicklung des Berggartens zu fördern. Dies sollte mit dem Projekt „Regenwaldhaus“ geschehen, für das der Förderverein aus eigener Kraft die erforderlichen Finanzmittel bei Sponsoren einwerben wollte. Das Projekt Regenwaldhaus sollte als dezentraler Ausstellungsbeitrag der Expo 2000 das Thema Regenwald präsentieren.

Auf der Basis der Beschlussdrucksache Nr. 0805/1994 (Annahme einer Schenkung eines

Schauhauses für den Berggarten) wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Der von den englischen Architekten Wilson und Hole vorgelegte und später realisierte Entwurf zeichnete sich durch die Einfügung in das Landschaftsbild des Berggartens sowie das Vorhandensein eines Edutainment-Bereiches aus.

Insbesondere durch dieses Edutainment-Konzept gelang es, als Sponsoren die Volkswagen AG, die Zeitschrift GEO, sowie die Expo 2000 Hannover GmbH zu gewinnen, so dass das Regenwaldhaus im Jahr 1999 realisiert werden konnte; die Stadt stellte Grundstücke und Infrastruktur zur Verfügung. Den Betrieb des Regenwaldhauses übernahm mit der Eröffnung am 24.03.2000 die Flebbe Filmtheater GmbH & Co. KG, später umfirmiert als CxX Edutainment GmbH & Co. KG (Drucksachen 2692/1997, 3341/1997 und 3098/1998).

Nach 2-jähriger Betriebszeit hat die Firma Flebbe um Aufhebung des Betreibervertrages, der eine Laufzeit bis 2020 hatte, gebeten und als Nachfolger die Firma AMG (Attraction Management Regenwaldhaus GmbH, eine Tochtergesellschaft der in der Freizeitbranche tätigen Unternehmensberatung Wenzel Consulting AG Hamburg) vorgeschlagen.

Die Stadt hat diesem Betreiberwechsel zugestimmt und einen entsprechenden Betreibervertrag mit der Firma AMG abgeschlossen; der neue Betreibervertrag entsprach im Wesentlichen dem alten Vertrag; die AMG trat in alle anderen Rechte und Pflichten des bisherigen Betreibers ein. Der Vertrag hatte eine Laufzeit bis 2015 mit einer Verlängerungsoption. Die Erwartungen der neuen Betreiberin an den Betrieb haben sich nicht erfüllt; bereits 2003 stellten sich finanzielle Probleme ein. Im Rahmen eines Sanierungskonzeptes hat die Stadt Zahlungserleichterungen eingeräumt (Drucksache 1744/2003 N1 und Drucksache 0366/2004 N1). Gleichwohl musste am 01.02.2005 das Insolvenzverfahren über das Vermögen der AMG eröffnet werden. Der Betrieb wird seitdem vom Insolvenzverwalter weitergeführt, in reduziertem Umfang und zu veränderten Konditionen. Die Herrenhäuser Gärten führen seitdem weiterhin die Pflege der Pflanzen durch, wie dies im Betreibervertrag vereinbart war, ohne dafür die vertraglich vereinbarte Vergütung zu erhalten. Zahlungen in die vertraglich vereinbarte Instandhaltungsrücklage erfolgen nicht mehr; derartige Zahlungen waren zuletzt auch von der AMG nicht mehr geleistet worden.

## **Sachstand**

Eigentümerin des Grundstücks und des Gebäudes Regenwaldhaus ist die Landeshauptstadt Hannover.

Der Betrieb des Regenwaldhauses wird derzeit noch und vorübergehend vom Insolvenzverwalter geführt; der notwendigerweise kostendeckende Betrieb ist dem Insolvenzverwalter u.a. dadurch möglich, dass die Stadt auf die genannten vertraglich vereinbarten Zahlungen verzichtet.

Das Regenwaldhaus war von der Intention und von den tatsächlich vereinbarten Betreiberverträgen her ein privatwirtschaftlich geführtes Unternehmen, das auch keine finanziellen Zuwendungen der Stadt erhalten hat (abgesehen von den zuletzt genannten Forderungsverzichten auf Grund der besonderen Umstände).

Nach Abwicklung des Insolvenzverfahrens würde das Regenwaldhaus an die Stadt als Eigentümerin zurückfallen und von ihr – in welcher Form auch immer – betrieben werden müssen, wenn es nicht einen anderen privatwirtschaftlichen Betreiber gibt, der den Betrieb des Regenwaldhauses fortführt oder einen anderen Betrieb im Regenwaldhaus führt.

Das Regenwaldhaus ist als solches offenkundig nicht wirtschaftlich zu betreiben, es kann dauerhaft nicht die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen hohen Besucherzahlen erbringen. Dies kann nach allen Erfahrungen inzwischen als gesicherte Erkenntnis gelten. Darauf folgt, dass es ein Regenwaldhaus in der bisherigen Form, mit dem zugrunde liegenden inhaltlichen Anspruch und entsprechendem Angebot, in Zukunft nicht mehr geben kann und wird. Es stellt sich daher die Frage, was mit dem Gebäude Regenwaldhaus in Zukunft geschehen kann, welche Form der Nutzung, welcher Betrieb dort wirtschaftlich geführt werden kann.

Die Verwaltung war und ist der Auffassung, dass das privatwirtschaftlich intendierte und privatwirtschaftlich betriebene Regenwaldhaus auch in Zukunft privatwirtschaftlich betrieben werden sollte und nicht in kommunaler Trägerschaft. Voraussetzung dafür ist, dass ein geeigneter privater Betreiber mit einem Betriebskonzept gefunden wird, das den besonderen Ansprüchen genügt und entspricht, die für diesen besonderen Standort zu stellen sind und das zugleich dauerhaft wirtschaftlich tragfähig ist.

Die Sea Life Deutschland GmbH ist nach Auffassung der Verwaltung ein solcher geeigneter möglicher Betreiber mit dem Konzept eines besonderen Sea Life Centres „Sea Life Hannover – von der Leine bis in den Regenwald“.

### **Das Konzept: „Sea Life Hannover – von der Leine bis in den Regenwald“**

Es wird vorgeschlagen, mit der Sea Life Deutschland GmbH einen Pachtvertrag über die Nutzung des Regenwaldhauses für ein „Sea Life Hannover“ abzuschließen.

Die Merlin Entertainments betreibt international 33 Freizeitattraktionen, davon 23 Sea Life Centres. In Deutschland gibt es inzwischen 9 Sea Life Centres; die Sea Life Deutschland GmbH ist der vorgeschlagene Vertragspartner.

Sea Life Centres sind ganzjährig geöffnete Schauaquarien, in denen Unterwasserlebensräume dargestellt werden, durch die die Besucher eine interaktive Reise erleben. Bestandteil des Konzeptes ist auch, dass es sich nicht um ein großes Aquarium handelt, sondern um eine Vielzahl offener Becken und ein besonders großes sogenanntes Ozeanbecken.

Für Hannover ist eine Unterwasserreise „von der Leine bis in den Regenwald“ geplant. Hierfür sind ca. 30 Becken geplant, von denen das größte an der tiefsten Stelle des derzeitigen Regenwaldhauses mit einem Durchmesser von ca. 10 bis 12 m geplant ist; durch dieses Becken führt ein begehrter Acryltunnel.

Das Konzept für Sea Life Hannover ist als Anlage 2 beigefügt.

Mit der Realisierung dieses Konzeptes kann nach Auffassung der Verwaltung eine besonders geeignete, qualitätsvolle und attraktive Lösung für den Betrieb des Regenwaldhauses vorgeschlagen werden. Ein solches der Natur verbundenes Konzept passt grundsätzlich in die Herrenhäuser Gärten; durch den Erhalt eines erheblichen Teils der Regenwaldbepflanzung bleibt auch ein Teil des inhaltlichen Anspruchs des ursprünglichen Regenwaldhauses bestehen. Aquarien haben eine allgemein hohe Attraktivität und eine breitere Zielgruppe als reine Pflanzenschauhäuser. Es gibt für das Publikum mehr zu erleben, mehr Abwechslung (und damit auch mehr Wiederholungsbesucher). Die große Attraktivität der anderen Sea Life Centres in Deutschland und die hohen Besucherzahlen sind dafür ein Beleg. Für das Sea Life Hannover sind geschätzte 250.000 Besucher pro Jahr eine offenbar realistische Erwartung.

Damit wird zugleich eine weitere Attraktion für die Herrenhäuser Gärten geschaffen, und es sind neue Besucher in erheblichem Umfang zu erwarten; über geeignete Kombi-Ticket Lösungen können zumindest erhebliche Teile der Sea Life Besucher auch als Besucher für den Berggarten und/oder den Großen Garten gewonnen werden.

Die große Attraktivität einer solchen Einrichtung und die sich daraus ergebenden Besucherzahlen sind zugleich auch die erforderliche wirtschaftliche Basis für einen solchen Betrieb. Als Beleg dafür kann auf den Umstand hingewiesen werden, dass alle jemals eröffneten Sea Life Centres bis heute in Betrieb sind.

### **Finanzielle Rahmenbedingungen und Konsequenzen**

Der mit Sea Life abzuschließende Vertrag ist als Pachtvertrag für Grundstücke und Gebäude mit einer Laufzeit von insgesamt 30 Jahren gestaltet, der von Sea Life nach 10 Jahren Laufzeit erstmals und nach weiteren 10 Jahren Laufzeit ein zweites Mal ordentlich gekündigt werden kann. Damit ist eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren für den Vertrag garantiert.

Die Kosten für Umbau und Einrichtung des Regenwaldhauses zum Sea Life Hannover trägt allein die Pächterin; Gesamtkosten ca. 5 bis 6 Mio Euro.

Die Pächterin betreibt das Regenwaldhaus auf eigene Rechnung und Gefahr; das wirtschaftliche Risiko liegt allein bei ihr.

Die gesamte bauliche Unterhaltung für Regenwaldhaus nebst Zubehör und Nebenanlagen übernimmt die Pächterin und trägt dafür sämtliche Kosten. Ausgenommen von der baulichen Unterhaltung durch die Pächterin ist nur eine Instandsetzung des Glaskuppeldachs, soweit baulich konstruktive Mängel diese Instandsetzung erforderlich machen; dieses Risiko verbleibt bei der Stadt. (Betrifft nur baulich-konstruktive Mängel, die derzeit nicht erkennbar sind; betrifft nicht Mängel, die auf Verschleiß oder bestimmungsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind).

Die Pächterin haftet allein für den verkehrssicheren Zustand von Grundstück und Gebäude.

Außerdem ist vereinbart, dass die Pächterin jährlich vom 2. bis einschließlich 10. Vertragsjahr eine Pacht von jeweils 33.000,-- € zahlt, in den ersten 10 Jahren also  $9 \times 33.000,-- \text{ €} = 297.000,-- \text{ €}$ . Ab dem 11. Vertragsjahr wird eine Umsatzpacht vereinbart.

Die Pflege der Pflanzen innerhalb des Regenwaldhauses soll, wie auch in der Vergangenheit, durch Mitarbeiter der Herrenhäuser Gärten geschehen, wobei diese

Leistung entsprechend vergütet wird. Hierfür wird ein gesonderter Vertrag geschlossen. Der Umfang der Pflanzenpflege und damit auch die Höhe der Vergütung stehen zurzeit noch nicht fest. Eine Schätzung geht von einem Jahresbetrag von etwa 80.000,- bis 100.000,- € aus; dies beruht einerseits auf der früheren vertraglichen Vereinbarung über rd. 180.000,- € p.a. sowie andererseits darauf, dass sich der Umfang der Pflanzenpflege demgegenüber etwa halbieren könnte (weniger Pflanzen bzw. teilweise mit geringerem Pflegeaufwand).

Zusammengefasst bedeutet das: Mit Vertragsabschluss würde die Stadt Hannover keinerlei finanzielle Belastungen aus dem Betrieb oder der Unterhaltung des Regenwaldhauses zu tragen haben. Außerdem würde die Stadt 9 Jahre lang eine Pachteinnahme von jeweils 33.000,- €, im Vertragszeitraum also insgesamt 297.000,- € erhalten. Für Leistungen der Mitarbeiter für Pflanzenpflege würde die Stadt daneben jährlich ca. 80.000,- bis 100.000,- € erhalten.

### **Alternative Schauhaus**

Es ist zu prüfen, ob und welche Alternative – und mit welchen Konsequenzen – es zum vorgeschlagenen Projekt Sea Life Hannover gibt.

Für den Fall, dass das Sea Life Konzept nicht realisiert wird, fällt das Regenwaldhaus an die Stadt als Eigentümerin zurück. Es gibt keinen anderen privaten Betreiber mit einem realisierbaren Konzept; die Stadt muss das Haus selbst betreiben, also in kommunaler Trägerschaft. Es hat für diesen Fall Überlegungen in den Herrenhäuser Gärten gegeben, wonach das Regenwaldhaus dann in Form eines zusätzlichen Schauhauses betrieben werden könnte, in dem auch Flächen für Ausstellungen und Präsentationen vorhanden wären. Es könnte dies wie folgt geschehen:

Der Pflanzendom sollte dann im unteren Bereich, der auf Grund der schlechten Lichtverhältnisse für Unterpflanzungen schwierig ist, mit Plattformen aus Holz ausgestattet werden, um dadurch auch besser nutzbar für Veranstaltungen und gegebenenfalls auch Gastronomie zu sein. Die bisherige strenge Richtlinie, nach der nur Pflanzen eines bestimmten Gebietes des Brasilianischen Regenwaldes gezeigt werden, sollte aufgeweicht werden, um zusätzliche attraktive Pflanzen einbringen zu können.

Aufwändige Tierhaltung (wie Fledermäuse oder fruchtfressende Vögel) soll auf einfach zu haltende Vögel umgestellt werden; Pfeilfrösche und Vogelspinnen könnten bleiben. Es stünde damit ein zusätzliches großes Schauhaus zur Verfügung, in dem die im Berggarten kultivierte und bislang zu wenig beachtete Bromeliensammlung gezeigt werden könnte.

Daneben wären Flächen vorhanden, um Ausstellungen zeigen zu können und es wäre ein Vortragsraum vorhanden.

Für den Betrieb eines solchen Schauhauses wäre nach ersten Kalkulationen der Herrenhäuser Gärten mit laufenden Kosten von mehr als 600.000,- € pro Jahr zu rechnen. Dieser Kostenschätzung liegen folgende angenommene Kostenfaktoren bzw. Erfahrungswerte (Sachkosten) zugrunde:

<b>Kostenfaktor</b>	<b>Betrag</b>	<b>Bemerkungen</b>

Personal	50.000,--	zusätzliches Personal für Information und Aufsicht an Wochenenden und außerhalb der Arbeitszeiten der Gärtner
laufende Instandhaltung	80.000,-- €	tatsächliche anfallende Kosten (ohne Simulator)
Pflanzenpflege	180.000,-- €	wie bisher
Energie (Strom/Wärme)	100.000,-- €	- (20.000,-- € weniger als bisher) durch Wegfall Simulator und Abschaltung Klimaanlage
Marketing/Werbung	100.000,-- €	Notwendige zusätzliche Maßnahmen zur Erzielung deutlich höherer Besucherzahlen
Instandhaltungsrücklage	95.000,-- €	Mindestbetrag; Vergleich Vertrag RWH: 190.000,-- €
Sonstiges	35.000,-- €	20.000,-- Reinigung (450,-- €/Woche) 15.000,-- sonstiges
Summe	640.000,-- €	

Bei dieser Kostenschätzung beruhen die Sachkosten auf den Erfahrungswerten mit dem Regenwaldhaus; die Personalkosten sind äußerst niedrig angesetzt, die Instandhaltungsrücklage ist nur mit der Hälfte der derzeit vertraglich vereinbarten Summe angesetzt.

Nicht berücksichtigt ist bei dieser Kostenschätzung, dass es erheblichen Nachholbedarf für die bauliche Instandhaltung gibt, die in den letzten Jahren vernachlässigt worden ist. Hinzu kämen weiterhin einmalige Umbaukosten, die noch nicht beziffert werden können, die sicherlich aber mehrere Hunderttausend Euro betragen würden.

Diesen Mehrausgaben von hier geschätzt 640.000,-- € jährlich stehen höhere Einnahmeerwartungen aus Eintrittsgeldern gegenüber: So könnte der Eintritt für den Berggarten – mit der Begründung und Attraktion des zusätzlichen Schauhauses – insgesamt angehoben werden, und es könnten wegen dieser besonderen Attraktion zusätzliche Besucher erwartet werden.

Bei optimistischer Einschätzung dieses Potentials ließen sich daraus zusätzliche Einnahmen in einer Größenordnung von 300.000,-- € erwarten:

## Berechnungsbeispiel

120.000 vollzahlende Besucher des Berggartens zahlen 1 € zusätzlich zum aktuellen Preis (derzeit 2 €)	= + 120.000,-- €
50.000 Besucher kommen wegen des Schauhauses zusätzlich in den Berggarten und zahlen den dann vollen Preis von 3,-- €	= + 150.000,-- €
Preiserhöhung der Jahreskarten um 2,-- € und der ermäßigten Gruppenkarten für den Berggarten um 0,50 €, Mehrerlös ca.	= + 20.000,-- €
Mehreinnahmen Summe:	290.000,-- €

Zum Vergleich die verkauften Eintrittskarten in 2005:

Berggarten allein	65.900
Kombikarte Berggarten und Großer Garten	50.200
Jahreskarten (Berggarten und Großer Garten)	6.000
Gruppenkarten Berggarten und Großer Garten	15.260

Nach diesem Berechnungsbeispiel ergäbe sich - bei einer faktisch 50 %igen Erhöhung des Eintrittsgeldes für den Berggarten - eine optimistische Einnahmeerwartung von ca. 290.000,-- €.

Auch bei weiterer Einbeziehung möglicher Nebeneinnahmen aus Vermietung und Gastronomie (Annahme: 50.000,-- €) wird auch bei optimistischsten Einnahmeerwartungen deutlich, dass die zusätzlich laufenden Kosten eines solchen Schauhauses nicht durch zusätzliche Einnahmen, die mit diesem Schauhaus zu erzielen wären, erwirtschaftet werden könnten. Es müsste mit einer zusätzlichen laufenden Belastung von mindestens 300.000,-- € gerechnet werden, wobei die Kosten für notwendige bauliche Sanierung und notwendigen Umbau noch nicht eingerechnet sind.

(Die Einnahmeerwartung ließe sich rechnerisch noch erhöhen, wenn eine noch weitergehende Eintrittspreiserhöhung unterstellt wird, z.B. von derzeit 2,-- € auf 4,-- €. In diesem Fall dürften aber zumindest die angenommene Steigerung der Besucherzahlen nicht mehr erreichbar sein, wenn nicht sogar Besucherrückgänge zu befürchten wären. Auch bei Annahme einer derartigen 100%igen Eintrittspreiserhöhung für den Berggarten wäre eine Kostendeckung für das Schauhaus nicht erreichbar, ganz unabhängig von der Frage der Sinnhaftigkeit und Durchsetzbarkeit einer solchen Maßnahme.)

## Steuerzahlungen und finanzielle Gesamtbetrachtung

Die Stadt hatte seinerzeit die beim Bau des Regenwaldhauses anfallende Umsatzsteuer in Höhe von ca. 4,6 Mio DM als Vorsteuer vom Finanzamt erstattet bekommen, da das Regenwaldhaus als Betrieb gewerblicher Art (BgA) angesehen werden konnte. Diese Vorsteuer ist jedoch nach § 15 a Umsatzsteuergesetz soweit zurückzuzahlen, als mit dem Betrieb nicht mindestens 10 Jahre steuerpflichtige Umsätze getätigt werden. Die Vorsteuer muss dann anteilig für jene Jahre zurückgezahlt werden, in denen keine steuerpflichtigen Umsätze mehr getätigt werden. Der Betrieb des Regenwaldhauses wird absehbar demnächst im Rahmen des Insolvenzverfahrens eingestellt werden; ab dann werden keine steuerpflichtigen Umsätze mehr getätigt. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, die seinerzeit in Anspruch genommene Vorsteuer mit einem – entsprechend anteiligen – Teilbetrag in

Höhe von rund 540.000,-- € an das Finanzamt zurückzuzahlen. Die Rückzahlung hat mit unterschiedlich hohen jährlichen Teilbeträgen in den Jahren 2007 bis 2011 zu erfolgen.

Eine gegebenenfalls mögliche steuerliche Berücksichtigung eines nachfolgenden Betreibers des Regenwaldhauses kommt für einen Betreiber Sea Life Deutschland GmbH schon deshalb nicht in Betracht, weil die Umsätze dieses Unternehmens steuerfrei sind.

Die Stadt muss also die seinerzeit vom Finanzamt erstattete Vorsteuer anteilig in Höhe von rund 540.000,-- € zurückzahlen.

Die Rückzahlungspflicht an das Finanzamt aus der Vorsteuerberichtigung könnte im Falle des Betriebes des Regenwaldhauses in kommunaler Trägerschaft im Bereich der Herrenhäuser Gärten vermieden werden. Dem ist gegenüberzustellen, dass in diesem Fall aber die jährliche Pachtzahlung von Sea Life nicht erfolgen würde; außerdem würde es keine Vergütung für die - notwendigerweise durchzuführende - Pflanzenpflege geben.

### **Finanzielle Gesamtbetrachtung**

Unter rein finanziellen Gesichtspunkten ergibt sich danach, wenn alle Zahlungsverpflichtungen und möglichen Einnahmen berücksichtigt werden, folgende Gesamtbetrachtung (sämtlich auf den Vertragszeitraum von mindestens 10 Jahren gerechnet):

Die Realisierung des Sea Life Konzeptes stellt die Stadt von allen Unterhalts- und Betriebskosten frei;

das wirtschaftliche Risiko für den Betrieb liegt allein beim Betreiber.

Für den Vertragszeitraum von 10 Jahren ergeben sich Pachteinnahmen in Höhe von 297.000,-- €, p.a. 29.700,-- €.

Für Leistungen der Pflanzenpflege erhält die Stadt eine Vergütung von – geschätzt – jährlich 80.000,-- €.

Die Vorsteuerberichtigung in Höhe von insgesamt 540.000,-- € muss an das Finanzamt gezahlt werden (rechnerisch p.a. 54.000,-- €).

Auf den Vertragszeitraum von 10 Jahren ergeben sich somit rechnerisch durchschnittliche Einnahmen von jährlich rd. 56.000,-- € (29.700,-- + 80.000,-- ./ 54.000,-- €).

Das – von der Stadt betriebene – Schauhaus verursacht zusätzliche laufende Kosten von rd. 640.000,-- pro Jahr.

Hinzu kommen einmalige Kosten für den Umbau und die bauliche Sanierung in noch nicht bekannter Höhe.

Dagegen stehen zusätzliche Einnahmeerwartungen von bis zu 340.000,-- pro Jahr.

Die Rückzahlung an das Finanzamt entfällt, ebenso aber auch die Einnahmen aus Pacht und für Pflanzenpflege; es entfällt mithin die o.g. Einnahme von rd. 56.000,-- jährlich.

Neben den noch nicht bezifferbaren Kosten für bauliche Sanierung und Umbau muss nach dieser Schätzung mit einer zusätzlichen finanziellen Belastung von mindestens rd. 355.000,-- € jährlich gerechnet werden, wobei die Stadt das wirtschaftliche Risiko für Einnahmen und Betrieb ebenso wie für die bauliche Unterhaltung selbst zu tragen hat.

Auch bei dieser finanziellen Gesamtbetrachtung ergibt sich, dass die Realisierung des Sea Life Konzeptes eindeutig die finanziell günstigste Lösung darstellt.

Die Verwaltung empfiehlt daher, antragsgemäß zu beschließen und das Konzept „Sea Life Hannover“ im Regenwaldhaus zu realisieren.

Dez. IV  
Hannover / 08.05.2006