

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 Döhrener Leinewehrs beabsichtigt die AUF Eberlein den vorhandenen Aufstau der Leine einschließlich der vorhandenen Wehranlagen für die umweltverträgliche Erzeugung regenerativer elektrischer Energie zu nutzen.

Die von der AUF Eberlein angestrebte Planung, Stand Januar 2012, ist der Stadt Hannover bekannt. Technische Änderungen, die im Zuge des Planfeststellungsverfahrens und seiner Begleitverfahren erforderlich werden, werden von diesem Vertrag mit erfasst, soweit sie die städtischen Grundstücke betreffen, den in Satz 1 bezeichneten Zweck verfolgen und den Interessen der Stadt nicht zuwiderlaufen. Der endgültige Planungsstand wird Gegenstand des Nutzungsvertrags (Erbbaurechtsvertrags) sein, der Ziel dieses Vorvertrags ist.

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. AnwohnerInnen und Verbände wurden in mehreren Treffen im Rahmen eines vom Rat beschlossenen Nachbarschaftsdialogs in die Planung einbezogen. Dieser Dialog wird während des Planfeststellungsverfahrens und in der Bauphase fortgesetzt. 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 wird 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 Passivhaus-siedlung 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

Es ist vorgesehen, den Betrieb der gesamten bestehenden Wehranlage der AUF Eberlein zu übertragen, die Unterhaltung der bestehenden städtischen Bauwerke wird bei der Stadt

Hannover bleiben. Die von der AUF Eberlein errichteten Bauwerke sind von ihr selbst instand zu halten.

Unter Betrieb fällt beispielsweise

- die Bedienung der Wehranlage, um das Stauziel 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. 014-201, Leinewehr: a) frei zugängliche Ufermauern der 2005 neu gebauten Wehranlagen oberhalb der Brücke „Am Leinewehr“	AUF Eberlein	AUF Eberlein
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.		

noch Bauwerk I	Betrieb	Unterhaltung
b) neu zu errichtende bzw. in das bestehende Wehr zu integrierende Bauwerke: Fischpass, Krafthaus, Wehranlagen einschl. der an die Anlagen angrenzenden Ufermauer	AUF Eberlein	AUF Eberlein
Teile der technischen Steuerung des Wehraufsatzes (Klappen oder Schlauch) können in oder an die Ufermauer integriert werden.		
Bauwerk II	Betrieb	Unterhaltung
Bauwerks-Nr. 014-206: Turbinenkanal	AUF Eberlein	Stadt Hannover
Bauwerk III	Betrieb	Unterhaltung
Bauwerks-Nr. 014-203 bestehend aus: a) Brückenbauwerk	Stadt Hannover	Stadt Hannover
und b) Brückenhaus mit Bedienungsraum und Sanitäranlage, Stau-einrichtung bestehend aus 4 Schütztafeln einschl. Steuerungs-anlagen, Rechenanlage (außer Einbauten der AUF Eberlein)	AUF Eberlein	Stadt Hannover
c) der AUF Eberlein im Brückenhaus	AUF Eberlein	AUF Eberlein
ohne Bauwerksnummer	Betrieb	Unterhaltung
Kabeltrassen für die Wasserkraftanlage z. B. zwischen Wehr und Brückenhaus, zur Einspeisung	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. Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus dem Planfeststellungsbeschluss ergeben, kann die Stadt Hannover auf Flächen, die in ihrem Eigentum stehen, zulassen.
- b) Die AUF Eberlein wird sich verpflichten, nach Abschluss ihrer Baumaßnahmen den früheren Zustand der vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen und Anlagen in wirtschaftlich gleichwertiger Weise wieder herzustellen. Die für den Betrieb und die Unterhaltung der Wasserkraftanlage erforderlichen Flächen hat der künftige Nutzer in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.
- c) Für Beschädigungen jeder Art, welche auf die geplanten Maßnahmen zurückzuführen sind, wird für die Dauer der Nutzung (Betriebsdauer einschl. Rückbau der Anlage) eine Beseitigungspflicht des Verursachers vereinbart. Bei Störungen an der Wasserkraftanlage (z. B. Stillstand, Ausfall der Stromgewinnung), die infolge von Unterhaltungsarbeiten am Brückenbauwerk (Bauwerk III) entstehen, ist ein Schadenersatz durch die Stadt ausgeschlossen. Die Stadt wird diesen Einfluss auf ein Minimum beschränken.
- d) Soweit bauliche Veränderungen an bestehenden Bauwerken der Stadt Hannover erforderlich werden (z. B. um den Betrieb zu vereinfachen), wird sich die AUF Eberlein verpflichten, der Stadt Hannover diese anzuzeigen und mit ihr abzustimmen. Die Stadt Hannover wird ihre Zustimmung nicht unbillig verweigern. Hier gelten die entsprechenden Klauseln zum Rückbau.
- 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
 - aa) im Gewässerabschnitt von der Absperrkette oberhalb des Wehres bis zum Auslauf der Wasserkraftanlage und
 - bb) im angrenzenden Gewässerabschnitt des Turbinenkanals bis unmittelbar unterhalb des Brückenhauseserrichteten Bauwerke und Anlagen, die dazu gehörige Nutzfläche und die Anlagen auf seine Kosten in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.
- c) Der künftige Nutzer wird die Verkehrssicherungspflicht für alle Flächen, die er zum Betrieb seiner Anlagen verwendet, 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.
- h) Die AUF Eberlein sichert der Stadt Hannover zu, in Abstimmung mit der Fischereibehörde beim Nieders. Landesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (LAVES) alle auf die Wasserkraftanlage abgestimmten, technisch, organisatorisch und wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen zum Fischschutz zu ergreifen. Hinsichtlich der technischen Vorrichtungen werden auch Lösungen wie Rollrechen, Horizontalrechen und Fischschutzgitter mit geringer Maschenweite (15 x 8 mm) in Betracht gezogen. Dabei ist dem Lärmschutz für die Anlieger Rechnung zu tragen, z. B. durch eine Abdeckung.

5. Finanzieller Rahmen

- a) Die von der AUF Eberlein übernommenen 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 wirtschaftlichen und rechtlichen Situation der Anlage ein Nutzungsentgelt verhandelt. Das Nutzungsentgelt wird 10 % des Umsatzes eines Kalenderjahres (das ist 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. Sie sorgt für eine Haftpflichtversicherung gegen eventuelle Bauschäden über mindestens fünf Millionen Euro, insbes. auch an den bestehenden Anlagen und an Nachbargebäuden, und weist der Stadt diese Versicherung vor Baubeginn nach.
- e) Vor Beginn der Bauphase ist von der AUF Eberlein eine Bauerfüllungsbürgschaft einer Bank in Höhe der Bausumme zu erbringen, welche mit Inbetriebnahmedatum der Anlage verfällt. Sie muss im Fall der Nr. 6.4 in eine Rückbaubürgschaft umgewandelt werden können.
- f) AUF Eberlein führt auf ihre Kosten ein Beweissicherungsverfahren für Bauschäden für die angrenzenden Wohnungen durch.

6. In-Kraft-Treten und Laufzeit des Vorvertrags; Außer-Kraft-Treten des bisherigen

Vorvertrags

Dieser Vorvertrag tritt mit dem Tage der Unterzeichnung in Kraft. Er ersetzt den Vorvertrag vom 11. Mai 2010, der gleichzeitig außer Kraft tritt.

Er endet

6.1. mit dem Abschluss des konkreten Nutzungsvertrages, der

- a) nach rechtskräftiger Feststellung des Plans durch die Region Hannover rechtzeitig vor Baubeginn geschlossen werden soll oder
 - b) bei einem von der Planfeststellungsbehörde genehmigten Baubeginn vor rechtskräftiger Planfeststellung oder
- 6.2. wenn der Plan endgültig nicht festgestellt wird oder
- 6.3. wenn die AUF Eberlein vor Baubeginn feststellt, dass das Vorhaben aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (z. B. Einspeisevergütungen, Bauvorschriften etc.) nicht mehr wirtschaftlich zu errichten oder zu betreiben ist. In diesem Fall unterrichtet sie die Stadt Hannover zum frühestmöglichen Zeitpunkt oder
- 6.4. wenn es in dem unter 6.1.b) genannten Fall nicht zu einer bestandskräftigen Planfeststellung kommt. In diesem Fall muss AUF Eberlein schon getätigte Bauarbeiten vollständig auf eigene Kosten rückbauen und die Stadt kann entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten. Für diesen Fall ist die Bauerfüllungsbürgschaft (Nr. 5 e) als Rückbaubürgschaft auszugestalten.

7. Regelungen für den Fall der Betriebsbeendigung und Übertragbarkeit

Zur Sicherung des 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 1,0 % des jährlichen Umsatzes (das ist 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. 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 diese muss vor rechtsgültiger Übertragung dem Rechtsnachfolger schriftlich zustimmen. Die Zustimmung muss innerhalb von **drei Monaten** nach schriftlicher Information **einschl. prüffähigem Nachweis der Bonität und Zuverlässigkeit des Rechtsnachfolgers** erfolgen und darf nur in begründeten Ausnahmefällen verweigert werden. Falls innerhalb **dieses Zeitraums** keine Antwort erfolgt, gilt dies als Zustimmung.

- a) Für den Fall, dass AUF Eberlein oder ein Rechtsnachfolger (siehe Nr. 7 b) den Betrieb während der Laufzeit der geschlossenen Verträge aufgibt oder auf einen Leistungsgrad von unter 50 % der jährlichen Durchschnittsleistung von 3.000 MWh im vierjährigen Mittel reduziert, wird im Nutzungsvertrag sinngemäß vereinbart: Die Stadt kann von ihren vertraglichen Recht auf Vertragskündigung und Eigentumsübertragung nach einmaliger schriftlicher Aufforderung, den Betrieb wieder im vertraglich geschuldeten Umfang

aufzunehmen, Gebrauch machen. Der Anspruch auf Eigentumsübertragung umfasst alle von der AUF Eberlein oder ihren Rechtsnachfolgern eingebrachten Gegenstände, gleich ob im Eigentum der Genannten stehend oder ob sie diesen von Dritten überlassen wurden. AUF Eberlein oder ihre Rechtsnachfolger haben dieses Aneignungsrecht der Stadt in ihren Verträgen mit Dritten zu verankern und diesen die Zustimmung zu dieser Regelung aufzuerlegen, außerdem haben sie die Stadt in jedem Einzelfall vor Einbringung von nicht in ihrem Eigentum stehenden Gegenstände zu informieren. Mit diesem Eigentumsübergang gehen sämtliche sonstigen zum Betrieb der Anlage notwendigen Rechte, Lizenzen, Rechte an Patenten und Gebrauchsmustern etc. auf die Stadt über.

AUF Eberlein erhält für diesen Eigentumsübergang nebst Übertragung der genannten Rechte etc. eine Entschädigung in Höhe von 75 % des Marktwertes. Er ist von einem Gutachter für beide Seiten verbindlich festzulegen, Näheres regelt eine Schiedsvereinbarung.

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

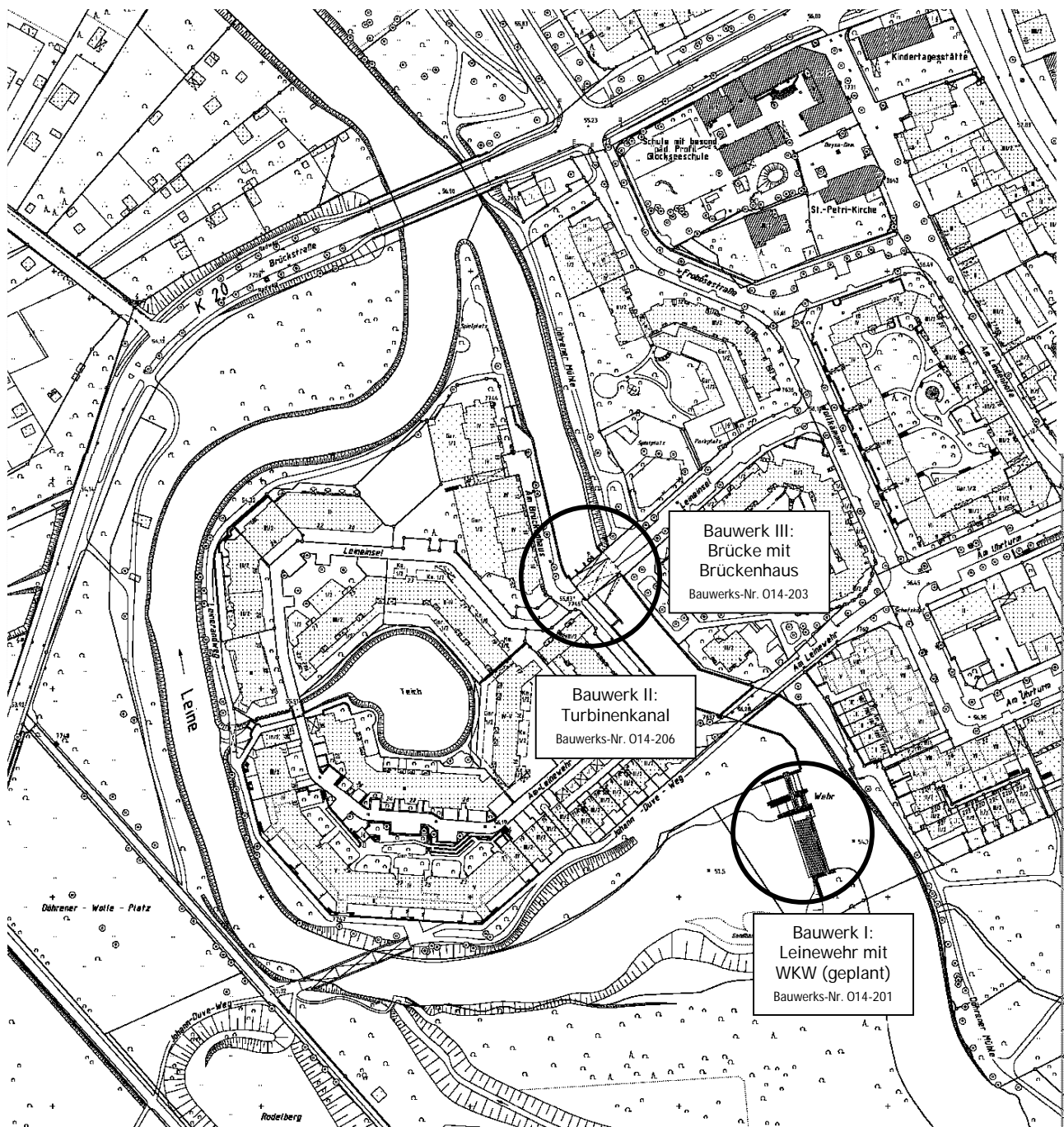
Landeshauptstadt Hannover
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

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 Umwelt und Stadtgrün Bereich Umweltschutz	
Bauwerk: Hannover-Döhren Wasserkraftanlage (WKW), geplant					
bearbeitet:	Datum	Name		Maßstab 1 : 1000	
	28.08.2012	Konerding, 67.11			