

DEZERNAT III

Datum:  
15.01.2024

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

**Flächennutzung für Windenergieanlagen  
Abschluss des Grundstücknutzungsvertrages und der Zusatzvereinbarung für den  
Windpark Deutsch Evern**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	25.01.2024	Stiftungsrat der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist
Ö	12.02.2024	Ausschuss für Umwelt, Klima, Grünflächen und Forsten
N	27.02.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	29.02.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

### **Sachverhalt:**

#### **A. Ausgangslage Raumordnungsprogramm, Grundstückseigentum, Klimaneutralität**

Der Landkreis Lüneburg erarbeitet derzeit die Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogramms (**RROP**) und plant in diesem Rahmen die zusätzliche Ausweisung von Vorranggebieten für Windenergieanlagen (**WEA**). Auf die Vorlage zur Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 21.03.2023 (VO/10573/23) wird verwiesen.

Ein vorgesehene Windvorranggebiet liegt innerhalb der Samtgemeinde Ilmenau in der Gemeinde Deutsch Evern. Etwa 2/3 der Flächen des vorgesehenen Windvorranggebiets stehen im Eigentum der Hansestadt Lüneburg (**Hansestadt**) sowie der von ihr treuhänderisch verwalteten Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist – selbstständige Stiftung des öffentlichen Rechts. Die diese Flächen umgebenden Teile der vorgesehenen Windvorrangfläche stehen im Eigentum von Privatpersonen.

Die jetzt zeitlich gebotene Gremienbefassung wurde durch die zwei betroffenen Privateigentümer in Gang gesetzt, die kurzfristig die vertragliche Bindung mit dem Bauernverband als Projektierer für die Vorrangflächen eingehen wollen und damit eine Weichenstellung auch für die städtische Beteiligung erfolgt. Ein Abwarten auf das abschließende RROP wird von dem BVNON nicht favorisiert, da die Flächen aktuell als unkritisch hinsichtlich denkbarer Flächenanpassungen erachtet werden. Das RROP wird für 2025 erwartet und würde für Projektierer von WEA zu deutlichen zeitlichen Verzögerungen führen. Der Zeitgewinn und die erfolgten Unterzeichnungen entstanden dadurch, dass sich der BVNON Gutachterkapazitäten für avifaunistische Untersuchungen gesichert hat und man im Vorgriff auf das RROP in die Vorplanung einsteigen möchte.

Aus Sicht der Hansestadt und der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist als Eigentümerinnen geeigneter Flächen des Windvorranggebietes birgt die Neuaufstellung des RROP eine große Chance, einen wichtigen regionalen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Bereits mit Beschluss vom 20.12.2021 ist der Rat der Hansestadt dem Bürgerbegehren „Klimaentscheid“ beigetreten, mit dem das Ziel die Klimaneutralität der Hansestadt bis zum Jahr 2030 anzustreben. Auch wenn die Windvorrangfläche in der Gemeinde Deutsch Evern außerhalb des Stadtgebiets liegt, so kann die Hansestadt durch die Steigerung der Produktion von Strom mittels WEA einen wichtigen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien und damit zur Klimaneutralität leisten.

Entsprechend des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 21.03.2023 hat die Verwaltung der Hansestadt sowohl Gespräche mit der Samtgemeinde Ilmenau und der Gemeinde Deutsch Evern geführt als auch gemeinsam mit diesen Gesprächen und Verhandlungen mit dem Bauernverband Nordostniedersachsen bzw. mit deren auf die Entwicklung von WEA-Projekten spezialisierten BVNON Dienstleistungs- und Projektentwicklungs GmbH (im Folgenden: **BVNON**) aufgenommen, die sich bei der Hansestadt und den Stiftungen als Interessentin an den Flächen zur Projektierung eines Windparks gemeldet hat.

Weiterführende Informationen dazu lassen sich der Beschlussvorlage „Sachstand Flächennutzung für Windkraft“ (Vorlage-Nr. VO/10573/23) entnehmen.

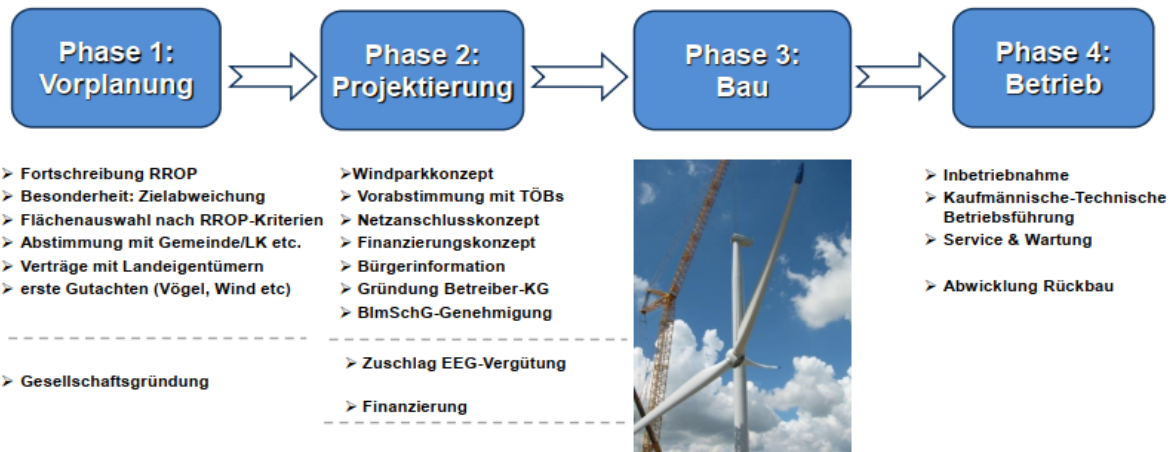
**B. Weiterentwicklung des Projekts WEA Deutsch-Evern mit Beteiligungsoption der Hansestadt und der Stiftung Hospital zum großen Heiligen Geist als Gesellschafter**

Gemäß der Projektvorstellung der BVNON gliedert sich die Entwicklung einer WEA in die vier Phasen „Vorplanung“, „Projektierung“, „Bau“ und „Betrieb“ bei einer Entwicklungsphase von insgesamt 3 – 5 Jahren.

Dabei gilt es in einem ersten Schritt der Vorplanung das Recht zur Vorbereitung der Projektierung einer WEA in Bezug auf die einzelnen Eigentumsflächen durch Nutzungsverträge zu bündeln und mittels Zusatzvereinbarung die dafür gegründete Projektentwicklungsgesellschaft mit der Vorplanung des Windparkprojektes, der Zusammenführung aller Grundstückseigentümer der Potentialfläche, der Verhandlungsführung mit den Grundstückseigentümern, den Gemeinden und dem Träger der Raumplanung zu beauftragen.

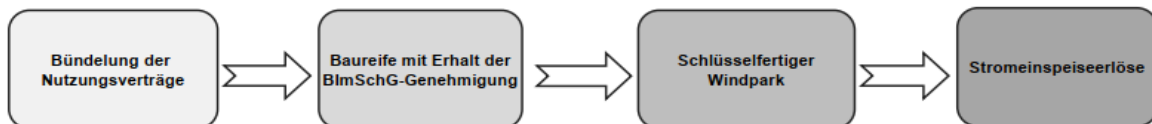
Das Projektierungsmodell der BVNON sieht dabei ausdrücklich vor, dass im Zuge der Projektphase ein adäquates Modell zur Beteiligung der Grundstückseigentümer und zur Bürger:innenbeteiligung entwickelt wird.

## Entwicklungsphasen eines Windparks



Prozess von Vorplanung bis Inbetriebnahme: 3 – 5 Jahre

## Wertsteigerung in der Projektentwicklung



© BVNON Dienstleistungs- und Projektentwicklungs GmbH: Übernommen aus der Projektpräsentation vom 27.02.2023

Bereits in der ersten Phase der Vorplanung werden durch Abschluss des „Grundstücksnutzungsvertrags – Windpark Deutsch Evern“ (**Anlage 1**) und der „Zusatzvereinbarung – Windpark Deutsch Evern“ (**Anlage 2**) spätere Erlöse an dem auf der Potentialfläche produzierten Strom in Form von Mindestnutzungsentgelten vereinbart, die nach einer festgelegten Quote auf die Eigentümer von durch WEA überbauten Flächen und alle Eigentümer innerhalb der Potentialfläche verteilt werden, die neben der BVNON Gesellschafter der Projektentwicklungs- sowie der späteren Betreibergesellschaft werden können. Dabei wird nach einer ebenfalls zuvor festgelegten Berechnungsmethode die Quote der prozentualen Beteiligungsmöglichkeit an der Windparkgesellschaft festgelegt, ohne dass aber eine Verpflichtung zur Beteiligung besteht. Im Falle der Beteiligung entsteht aber eine Verpflichtung zur Beteiligung an den Projektentwicklungskosten die einen Gesamtumfang von rd. 2,0 Mio. € (netto) haben werden. Die Samtgemeinde Ilmenau bzw. alternativ die Gemeinde Deutsch Evern hat darüber hinaus Interesse an einer Beteiligung an einer späteren Projektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mit einem geringen Gesellschaftsanteil bekundet.

**C.** Abschluss des Grundstücksnutzungsvertrags sowie der Zusatzvereinbarung mit der BVNON in der Projektphase 1 (Vorplanungsphase)

Ziel dieser Beschlussvorlage ist die Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss des „Grundstücksnutzungsvertrags – Windpark Deutsch Evern“ (**Anlage 1**) und der „Zusatzvereinbarung – Windpark Deutsch Evern“ (**Anlage 2**) aus der Perspektive der Grundstückseigentümer mit der Option einer späteren gesellschaftsrechtlichen Beteiligung an der Windparkgesellschaft.

Soweit der Verwaltung der Verhandlungsstand zwischen der BVNON und den privaten Grundstückseigentümern im Windvorranggebiet Deutsch Evern bekannt ist, hat ein Grundstückseigentümer diese Verträge für das Windkraftprojekt mit der BVNON bereits unterzeichnet bzw. die Vertragsunterzeichnung des weiteren privaten Grundstückseigentümers steht unmittelbar bevor.

Bevor auf die Details dieser beiden Verträge eingegangen wird sei vorausgeschickt, dass

1. mit dem Grundstücksnutzungsvertrag – Windpark Deutsch Evern im Wesentlichen die entgeltliche Grundstücksnutzung zu Gunsten der BVNON eingeräumt wird, sodass hiermit ein Anspruch auf Vergütung der Grundstückseigentümer entsteht und
2. mit der Zusatzvereinbarung – Windpark Deutsch Evern gewisse Festlegungen zu den Leistungen der BVNON in der Vorplanungsphase, die Übertragung der Grundstücksnutzungsrechte auf die Projektgesellschaft, die Beteiligungsoption an dieser sowie die Vergütung und Kostenerstattung zugunsten der BVNON

geregelt sind. Eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der künftigen Projektgesellschaft in der Privatrechtsform der GmbH & Co. KG sowie weitere finanzielle Verpflichtungen – mit Ausnahme etwaiger Kostenerstattung gegenüber der BVNON für Aufwendungen in der Vorplanungsphase (vgl. unter **Gliederungspunkt B.3.**) – sind mit Abschluss dieser beiden Verträge nicht verbunden. Die weiteren Schritte zur Erreichung des derzeit skizzierten Zielmodells (vgl. dazu nachfolgend unter **Gliederungspunkt D.**) werden sukzessive im Wege weiterer Beschlussfassungen durch die zuständigen Gremien und selbstverständlich unter Beachtung der Vorgaben des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (**NKomVG**) und des Haushaltsrechts umgesetzt.

Zu der in der Beschlussvorlage „Sachstand Flächennutzung für Windkraft“ für den Verwaltungsausschuss vom 21.03.2023 (Vorlage-Nr. VO/10573/23) und den Stiftungsrat am 14.03.2023 noch offenen Frage einer etwaigen vergaberechtlichen Ausschreibungspflicht bei Abschluss des Grundstücksnutzungsvertrags und der Zusatzvereinbarung Deutsch Evern hat die Verwaltung zwischenzeitlich eine vergaberechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Becker Büttner Held beauftragt. Die rechtliche Stellungnahme vom 19.12.2023 geht davon aus, dass eine vergaberechtliche Ausschreibungspflicht nicht besteht. In der Stellungnahme heißt es auszugsweise:

*„Bei der vorgesehenen Vertragsausgestaltung spricht viel dafür, dass keine vergaberechtlichen Vorgaben zu beachten sind (vgl. dazu CI): [...] Die Überlassung der in Rede stehenden Flächen an die BVNON [...] ohne die einklagbare vertragliche Verpflichtung, auf diesen WEA zu errichten und zu betreiben, stellt keinen Beschaffungsvorgang dar, der dem Vergaberecht unterfällt und Ausschreibungspflichten der öffentlichen Auftraggeber begründet.“*

Zum Grundstücksnutzungsvertrag Deutsch Evern und zur Zusatzvereinbarung Deutsch Evern im Einzelnen wie folgt:

### **1. Grundstücksnutzungsvertrag Windpark Deutsch Evern**

Durch den Grundstücksnutzungsvertrag Deutsch Evern (nachfolgend auch: **Nutzungsvertrag**) gestattet die Hansestadt und die Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist der BVNON die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der WEA für einen Zeitraum von 26 Jahren ab dem Zeitpunkt der letzten Unterzeichnung (Ziff. 1.2.1, 3.1 des Nutzungsvertrages), wobei die BVNON den Vertrag einmally einseitig um 4 Jahre verlängern kann (Ziff. 3.2 des Nutzungsvertrages). Eine Verpflichtung der BVNON zur Errichtung und zum Betrieb der WEA regelt der Nutzungsvertrag nicht (Ziff. 9 des Nutzungsvertrages). Die Vergütung der Hansestadt durch die BVNON erfolgt im Wege der Entrichtung eines Nutzungsentgeltes bestehend aus einem erlösabhängigen Nutzungsentgelt und einer Mindestpacht (Ziff. 4 des Nutzungsvertrages).

Die Ertragsplanung des BVNON für den geplanten Windpark ist angesichts der noch nicht feststehenden Vorgaben des RROP und der daraus resultierenden optimalen Ausnutzung der abschließenden Vorrangflächen mit Windenergieanlagen noch überschlägig und unverbindlich. Bei zurückhaltender Schätzung einer Aufstellung von 8 Windkraftanlagen auf den in Rede stehenden Flächen, wird mit Aufwendungen für Pachtzahlungen an betroffene Akteure und durch den errichteten Windpark betroffene Flächeneigentümer von insgesamt jährlich rd. 1,7 Mio. € kalkuliert.

Der Nutzungsvertrag endet mit Auslaufen der o.g. Vertragslaufzeit. Ein ordentliches Kündigungsrecht steht beiden Vertragsparteien nicht zu (Ziff. 10.1 des Nutzungsvertrages). Eine außerordentliche Kündigung vor Ablauf der Vertragslaufzeit steht den Parteien nur aus wichtigem Grund zu (Ziff. 10.1 des Nutzungsvertrages), wobei in Ziff. 10.2 und 10.3 sowie 10.4 des Nutzungsvertrages wichtige Gründe genannt sind, die allerdings nicht abschließend sind.

Die Verwaltung hat den Grundstücksnutzungsvertrag durch die auf Energie- und Infrastrukturrecht spezialisierten Kanzlei Becker Büttner Held rechtlich prüfen lassen.

Im Ergebnis dieser Prüfung erscheint der Nutzungsvertrag im gegenwärtigen Verhandlungsstadium bereits in weiten Teilen annahmefähig. Im Rahmen der Regelungen zum Nutzungsentgelt wurde allerdings ein **Problemfeld identifiziert, das einem Vertragsschluss ohne Vertragsanpassung derzeit noch entgegensteht.**

Das Nutzungsentgelt einschließlich der Mindestpacht wird nach der gegenwärtigen Fassung des Nutzungsvertrages erst ab Inbetriebnahme der WEA gezahlt. Im letzten Satz der Ziff. 4.2 des Nutzungsvertrages heißt es nämlich, dass das Nutzungsentgelt ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme gezahlt wird, eine Beschränkung auf das erlösabhängige Nutzungsentgelt gibt es dort nicht. Zudem dürften die nach Ziff. 4.4 des Nutzungsvertrages für das Mindestnutzungsentgelt maßgeblichen Parameter zu Vertragsbeginn noch gar nicht feststehen.

Nach dem **Urteil des BGH vom 11.11.2021, Az. IX ZR 237/20**, ist eine formularmäßige Bestimmung, mit der die Fälligkeit der vom Verwender geschuldeten Mietzahlungen von der Inbetriebnahme einer Anlage abhängig gemacht wird, **unwirksam, wenn die Inbetriebnahme von einer freien Entscheidung des Verwenders abhängt.**

Eine Frist für die Inbetriebnahme ist im Nutzungsvertrag nicht erkennbar. Zwar sieht Ziff. 10.4 des Nutzungsvertrages ein Sonderkündigungsrecht für den Fall vor, dass die Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht innerhalb einer bestimmten Frist vorliegt, aber ab der Erteilung dieser Genehmigung hat der Nutzer letztlich wohl unbegrenzt viel Zeit für die Inbetriebnahme. Es besteht deshalb ein erhebliches Risiko, dass die Regelung zur Fälligkeit unwirksam ist. Ob dies dazu führt, dass die Regelung zur Fälligkeit durch die Regelung des § 271 BGB ersetzt wird oder ob möglicherweise die gesamten Regelungen zum Nutzungsentgelt – und u.U. auch der gesamte Vertrag – unwirksam sein könnten, ist unsicher. Allerdings sind mit diesen Risiken erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen verbunden.

Diese Risiken ließen sich mit einer Vereinbarung deutlich verringern, wonach zumindest ein „**Reservierungsentgelt**“ ab einem bestimmten Stichtag gezahlt werden muss. Das Reservierungsentgelt kann zwar geringer als das Mindestnutzungsentgelt sein, sollte aber mehr als nur symbolischen Charakter haben. Der Stichtag sollte so gewählt werden, dass dieser – wie bereits erwähnt – nicht einseitig von einer freien Entscheidung des Verwenders abhängt und zudem eine jahrelange unentgeltliche Nutzung ausgeschlossen wird.

Aufgrund dieser BGH-Rechtsprechung erscheint die Einfügung einer Klausel zur Regelung eines Reservierungsentgelts geboten. Diese Klausel sollte aufgrund des Sinnzusammenhangs – bei entsprechender Verschiebung der nachfolgenden Ziffern – als Ziff. 4.5 in den Nutzungsvertrag eingefügt werden und könnte beispielsweise wie folgt lauten:

*„Ab der beiderseitigen Unterzeichnung dieses Vertrags bis zu dem Zeitpunkt, ab dem der Anspruch auf die Mindestpacht nach Ziff. 4.4 entsteht, zahlt der Nutzer dem Grundstückseigentümer ein Reservierungsentgelt in Höhe von jährlich [...] € je angefangenem Hektar des vertragsgegenständlichen Grundstücks. Das Reservierungsentgelt ist zum [TT.MM.] eines Jahres für das jeweilige Kalenderjahr zu zahlen.“*

Nicht auszuschließen ist das Risiko, dass sich die BVNON nicht auf die Einfügung einer solchen Klausel einlässt und der Vertragsschluss in der Konsequenz scheitert. Aufgrund der geschilderten Risiken muss dieser Punkt aber in jedem Fall mit der BVNON geklärt werden, andernfalls erscheint der Vertrag nicht annahmefähig. Es dürfte ohnehin auch im Interesse der BVNON liegen, den Vertrag wirksam auszugestalten.

## **2. Zusatzvereinbarung Windpark Deutsch Evern**

In der Zusatzvereinbarung Windpark Deutsch Evern (nachfolgend auch: Zusatzvereinbarung) sind im Wesentlichen folgende Aspekte mit Blick auf das Windparkprojekt geregelt: Die Leistungen der BVNON in der Vorplanungsphase (§ 2 der Zusatzvereinbarung), die Projektierung eines Bürgerwindparks (§ 3 der Zusatzvereinbarung), die Bürgerbeteiligung nach Projektierung (§ 4 der Zusatzvereinbarung), die Übertragung der Nutzungsrechte (§ 5 der Zusatzvereinbarung) und die Vergütung und Kostenerstattung der BVNON (§ 6 der Zusatzvereinbarung) sowie Schlussbestimmungen (§ 7 der Zusatzvereinbarung).

Hervorzuheben ist § 3 der Zusatzvereinbarung (Projektierung eines Bürgerwindparks), in der vor allem

auch die Beteiligungsoption der Grundstückseigentümer an der künftigen Projektgesellschaft nebst des Berechnungsmechanismus für die Beteiligungsquote geregelt ist. Abweichend von dem „Standard-Muster“ dieser Zusatzvereinbarung zwischen Grundstückseigentümern und der BVNON haben die Hansestadt und die Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist in § 3 Abs. 5 der Zusatzvereinbarung eine wichtige Sonderregelung verhandelt. Die Regelung des § 3 Abs. 5 der Zusatzvereinbarung lautet:

*„Die Stadt Lüneburg erhält die Berechtigung, sich zusätzlich zu dem ihr zustehenden rechnerischen Anteil, den rechnerischen Anteil, der dem Grundstückseigentümer Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist zusteht, zu übernehmen, soweit dieser den ihm zustehenden rechnerischen Anteil nicht in Anspruch nimmt.“*

Diese Regelung ermöglicht es der Hansestadt, die der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist als Grundstückseigentümerin zustehende gesellschaftsrechtliche Beteiligung im Bedarfsfall auch direkt zu übernehmen, sodass die gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen an der Windparkgesellschaft, die der Hansestadt und der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist gemäß ihren Grundstücksflächen zustehen, gebündelt bei der Hansestadt direkt gehalten werden könnten. Diese Möglichkeit sollte aus Sicht der Verwaltung aber nur dann zum Tragen kommen, wenn die noch zu erfolgende Beteiligung der Stiftungsaufsicht (Nds. Ministerium für Inneres und Sport) ergibt, dass aus rechtlichen Gründen eine Beteiligung an der Projektgesellschaft ausgeschlossen ist.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass § 5 der Zusatzvereinbarung die Übertragung der Nutzungsrechte von der BVNON auf eine Projektgesellschaft von einem Beschluss einer Versammlung der Grundstückseigentümer abhängig macht.

### **3. Kostenrisiko im Rahmen der Vorplanungsphase aufgrund des Abschlusses des Nutzungsvertrags und der Zusatzvereinbarung Windpark Deutsch Evern**

Der Abschluss des Nutzungsvertrags beinhaltet grundsätzlich keine finanziellen Verpflichtungen der Hansestadt und der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist. Im Gegenteil erhalten sie durch die Vergütungsregelung einen Anspruch auf Zahlung des Nutzungsentgelts gegenüber der BVNON.

Der Abschluss der Zusatzvereinbarung hingegen begründet – wenngleich keine Verpflichtung zur gesellschaftsrechtlichen Beteiligung an der Projektgesellschaft besteht – Vergütungs- und Kostenerstattungsansprüche der BVNON in der Vorplanungsphase aufgrund entstehender Planungsleistungen und Gutachtenkosten (**vgl. § 6 der Zusatzvereinbarung**).

Folglich profitieren die Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist als auch die Hansestadt beim vorliegenden Modell von attraktiven Pachteinnahmen aus dem Grundstücksnutzungsvertrag, insbesondere im Vergleich zur bisherigen Nutzung durch Forstbewirtschaftung. Der weitaus größere Anteil am wirtschaftlichen Erfolg des Windparks Deutsch Evern würde aus der potenziellen Gesellschafterstellung an der GmbH & Co. KG resultieren („Zusatzvereinbarung“). Das Kostenrisiko der Gutachterkosten in der Vorplanungsphase beläuft sich für das Windparkprojekt Deutsch Evern auf insgesamt voraussichtlich ca. 350.000,- €, die gemäß Grundstücksfläche und Höhe der erwarteten Beteiligung auf die Grundstückseigentümer verteilt werden. Bei einem Anteil der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist in Höhe von 37,23%, beträgt das Kostenrisiko für die Gutachterkosten demnach 130.305,- € und bei einem Anteil der Hansestadt in Höhe von 18,91% beträgt das Kostenrisiko für Gutachterkosten demnach 66.185,- €.

Hansestadt und Stiftung tragen das im weiteren Verlauf bezifferte wirtschaftliche Erstellungsrisiko, wenn das Projekt während der Vorplanungs- und Projektierungsphase scheitern sollte. Dieses „Risiko-kapital“ wird allein von den prognostizierten Ausschüttungen und Pachtzahlungen übertroffen. Das in den Projektphasen „Vorplanung“, „Projektierung“ und „Bau“ investierte kumulierte Eigenkapital unterliegt darüber hinaus einer sehr kurzen Kapitalbindungsdauer: Bereits ab dem 2. Betriebsjahr übersteigen die prognostizierten Ausschüttungen das investierte Eigenkapital.

Bei zurückhaltender Flächenausnutzung mit 8 Windenergieanlagen auf der aktuell zugrunde zu legenden Vorrangfläche geht die BVNON mit ihrer überschlägigen Ertragsplanung von einem anfänglichen Jahresüberschuss der Gesellschaft (nach Steuern) von rd. 400 tsd. € aus, der sich über die Betriebslaufzeit steigern und vervielfachen wird. Der Cashflow liegt unter Betrachtung von Rücklagennotwendigkeiten und nach Einsetzen der Tilgung für die Kredite bei anfänglich rd. 800 tsd. € mit ebenfalls steigender Tendenz.

Als treuhänderisch verwaltetes Stiftungsvermögen ist ein besonderer Fokus auf die Risiken sowie Potentiale für die Stiftung zum Großen Heiligen Geist zu richten. Vor dem Hintergrund des Stiftungsvermögens der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist (31.12.2022, Sachvermögen von 83,4 Mio. €) ist das Risiko wirtschaftlich tragbar. Das Vermögen der Stiftung ist sehr stark durch Immobilieninvestitionen geprägt, das Ergebnis durch Einnahmen aus Erbbaurechtsverträgen. Eine direkte Investition in erneuerbare Energien trägt zur Diversifizierung der Vermögensverteilung und der Ergebnispositionen bei.

Sollten insbesondere von Seiten der Stiftungsaufsicht Vorbehalte über das reine Pachtmodell („Grundstücksnutzungsvertrag“) hinaus bestehen und der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist eine direkte Unternehmensbeteiligung verwehrt bleiben, so wird auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 2 (§ 3 der Zusatzvereinbarung zu Gunsten der Hansestadt Lüneburg) verwiesen.

Die benötigten Ermächtigungen für die Gutachterkosten können sowohl bei der Hansestadt Lüneburg, als auch bei der Stiftung zum Großen Heiligen Geist außerplanmäßig aus Haushaltsmitteln des Jahres 2023 zur Verfügung gestellt und im Rahmen des Jahresabschlusses 2023 übertragen werden.

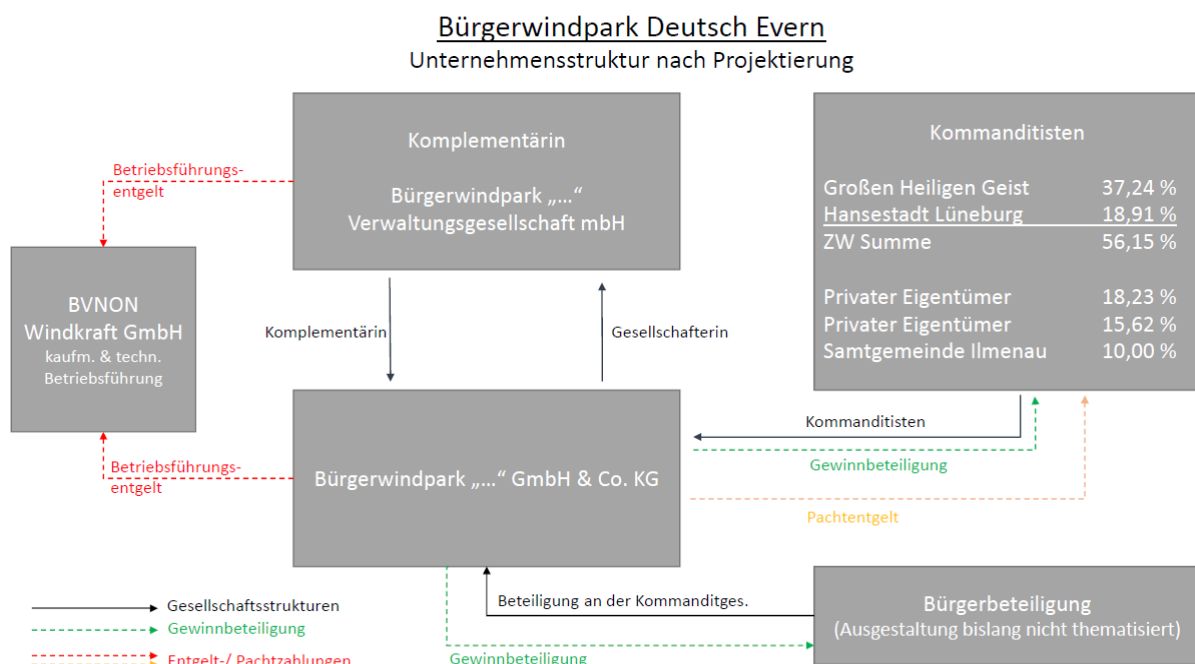
Auf Seiten der Stiftung kann die eingeplante Förderung (Ausgleich Jahresfehlbetrag) des Heiligen Geistes zugunsten des Graalstiftes (170.000,- €; SK 4317000; KS 1001; KT 315011) im Umfang von 130.400,-€ außerplanmäßig bereitgestellt werden. Bereits im frühen Stadium des Jahresabschlusses zeichnet sich auf Seiten des Graalstiftes eine positive Ergebnisentwicklung ab, sodass eine vollumfängliche Förderung durch den Geiststift nicht erforderlich wird.

Bei der Hansestadt Lüneburg kann die nicht in Anspruch genommene Ermächtigung für Zinsaufwendungen (66.200,-€; SK 4517010; KS 20040; KT 61200117) zur außerplanmäßigen Deckung herangezogen werden.

Für den Fall, dass der Stiftung eine Beteiligung an der Projektgesellschaft aus rechtlichen Gründen verwehrt werden muss (s.o.) schlägt die Verwaltung vor, dass die Hansestadt im Gegenzug für die Möglichkeit der Übernahme der Beteiligungsoption der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist in § 3 Abs. 5 der Zusatzvereinbarung auch das Kostenrisiko der Gutachterkosten übernimmt, die auf den Anteil der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist entfallen. Insoweit übernehme die Hansestadt anteilig Gutachterkosten in Höhe von insgesamt 56,14% von voraussichtlich 350.000,- €, d.h. in Höhe von insgesamt 195.185,-€ für die Hansestadt und die Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist zusammen.

#### D. Derzeit angestrebtes Zielmodell für den Windpark Deutsch Evern (Ausblick)

Im Folgenden wird graphisch skizziert, wie sich das derzeit angestrebte Zielmodell darstellt.



Abschließend wird noch einmal darauf hingewiesen, dass mit dieser Beschlussvorlage lediglich ein Votum zum Abschluss des Grundstücksnutzungsvertrags und der Zusatzvereinbarung Deutsch Evern eingeholt werden soll, nicht jedoch die etwaigen weiteren Schritte, wie z.B. eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der Windparkgesellschaft, beschlossen werden. Dabei soll dem Abschluss des Grundstücksnutzungsvertrages nur unter der Bedingung der Einfügung einer Regelung über ein Reservierungsentgelt zugestimmt werden.

Neben der Vorstellung des Projektes durch den BVNON für die Gremien, wird darüber hinaus die Befassung mit den Auswirkungen eines Windparks durch eine für den Februar 2024 angestrebte gemeinsame Sitzung von stätischen Fachausschüssen sichergestellt. In der Sitzung sollen die Vor- und Nachteile mit den Perspektiven des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung, des Ausschusses für Umwelt, Klima, Grünflächen und Forsten, des Ausschusses für Finanzen und des Ausschusses für Betriebswirtschaft und städtische Beteiligungen beleuchtet werden.

## **Folgenabschätzung:**

### **A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs**

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Herstellung und Transport, sowie Rodung sind die Auswirkungen auf die CO2-Bilanz negativ. Es lässt sich nur näherungsweise beziffern, wann sich eine Anlage amortisiert hat (s. <a href="https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/pressemitteilungen/-wie-sieht-die-co2-bilanz-eines-windrads-aus-135539.html">https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/pressemitteilungen/-wie-sieht-die-co2-bilanz-eines-windrads-aus-135539.html</a>)</li> <li>- Hoher Flächenverbrauch, da auch Waldfläche für das Herstellen von Transporttrassen (große Schleppkurven für Schwerlastverkehr), Kranaufstellfläche, Lagerung der Bauteile, Anlage von Zisternen oder Bau von Wasserleitungen (Löschwasser) gerodet werden muss.</li> <li>- Die Fläche muss im Falle von Repowering, Auf- oder Rückbau erneut gerodet werden (meist nach ca. 25 Jahren).</li> <li>- Kompensationsmaßnahmen: Die Rodung von Wald muss als Realausgleich erfolgen, es ist keine Ersatzzahlung möglich (§8 NWaldG), Ausgleich Faktor 1:1 bis 1:5</li> </ul>
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterstützung einer Energiewende durch Ausbau der Energieerzeugung aus regenerativen Energien</li> </ul>
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		



8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

## B) Klimaauswirkungen

### a) CO<sub>2</sub>-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Positiv (+): CO<sub>2</sub>-Einsparung (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

und/oder

- Negativ (-): CO<sub>2</sub>-Emissionen (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

### b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ \_\_\_\_\_ geprüft.

### c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
  - Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

## Finanzielle Auswirkungen:

### Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: ca. 600,00 Euro
  - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: Gesamtinvestitionen bis zu 95 Mio.€
- c) an Folgekosten: Berücksichtigung weiterer Projektierungskosten im Rahmen der Haushaltsplanung
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
  - Hansestadt Lüneburg
  - Betrag 66.200 €
  - Außerplanmäßige Bereitstellung von Mitteln
  - Teilhaushalt / Kostenstelle: 20000 Kämmerei, Stadtkassen und Stiftungen / 20040 Dienstleistungen Schulden
  - Produkt / Kostenträger: 612001 Allgemeine Finanzwirtschaft / 61200117 Schuldendienste

Haushaltsjahr: 2023

Stiftung Großer Heiliger Geist

Betrag 130.400 €

Außerplanmäßige Bereitstellung von Mitteln

Teilhaushalt / Kostenstelle: 1001 Allgemeine Verwaltung

Produkt / Kostenträger: 315011 Einrichtungen und Dienste für sozial Bedürftige

u. Benachteiligte

Haushaltsjahr: 2023

e) mögliche Einnahmen: Pachtentgelte & Dividenden (erfolgsabhängig)

### **Anlagen:**

Keine Anlagen

### **Beschlussvorschlag:**

#### **I. Für die Hansestadt Lüneburg**

- 1) Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, den Grundstücksnutzungsvertrags Windpark Deutsch Evern zwischen der Hansestadt Lüneburg und der BVNON Windkraft GmbH (**Anlage 1**) unter der Bedingung abzuschließen, dass folgende Ziffer 4.5 in den Vertrag mit einem angemessenen Reservierungsentgelt eingefügt wird: *„Ab der beiderseitigen Unterzeichnung dieses Vertrags bis zu dem Zeitpunkt, ab dem der Anspruch auf die Mindestpacht nach Ziff. 4.4 entsteht, zahlt der Nutzer dem Grundstückseigentümer ein Reservierungsentgelt in Höhe von jährlich [...] € je angefangenem Hektar des vertragsgegenständlichen Grundstücks. Das Reservierungsentgelt ist zum [TT.MM.] eines Jahres für das jeweilige Kalenderjahr zu zahlen.“*
- 2) Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Zusatzvereinbarung Windpark Deutsch Evern (**Anlage 2**) zwischen der Hansestadt Lüneburg und BVNON Windkraft GmbH abzuschließen.
- 3) Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, etwaige erforderliche Änderungen für die Vertragsabschlüsse (insbesondere redaktionelle Korrekturen) vorzunehmen.
- 4) Für Gutachterkosten stellt die Hansestadt Lüneburg aus Haushaltsmitteln des Jahres 2023 66.200,-€ außerplanmäßig zur Verfügung. Die Deckung erfolgt aus nicht in Anspruch genommenen Zinsaufwendungen (SK 4517010; KS 20040; KT 61200117). Im Falle der Übernahme der Gesellschaftsanteile der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist übernimmt die Hansestadt zusätzlich die unter II. 3) dieses Beschlussvorschlags genannten anteiligen Gutachterkosten von voraussichtlich 130.400,- €.

#### **II. Für die von der Hansestadt Lüneburg treuhänderisch verwaltete Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist:**

- 1) Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, den Grundstücksnutzungsvertrags Windpark Deutsch Evern zwischen der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist und der BVNON Windkraft GmbH (**Anlage 3**) unter der Bedingung abzuschließen, dass folgende Ziffer 4.5 in den Vertrag mit einem angemessenen Reservierungsentgelt eingefügt wird: *„Ab der beiderseitigen Unterzeichnung dieses Vertrags bis zu dem Zeitpunkt, ab dem der Anspruch auf die Mindestpacht nach Ziff. 4.4 entsteht, zahlt der Nutzer dem Grundstückseigentümer ein Reservierungsentgelt in Höhe von jährlich [...] € je angefangenem Hektar des vertragsgegenständlichen Grundstücks. Das Reservierungsentgelt ist zum [TT.MM.] eines Jahres für das jeweilige Kalenderjahr zu zahlen.“*
- 2) Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die Zusatzvereinbarung Windpark Deutsch Evern (**Anlage 2**) zwischen der Stiftung Hospital zum Großen Heiligen Geist und BVNON

Windkraft GmbH abzuschließen.

- 3) Für Gutachterkosten stellt die Stiftung zum Großen Heiligen Geist aus Haushaltsmitteln des Jahres 2023 130.400,-€ außerplanmäßig zur Verfügung. Die Deckung erfolgt aus Mitteln einer nicht notwendigen Förderung an den Graalstift. (SK 4317000; KS 1001; KT 315011).
- 4) Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, etwaige erforderliche Änderungen für die Vertragsabschlüsse (insbesondere redaktionelle Korrekturen) vorzunehmen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT II

02 - Finanz- und inneres Verwaltungsmanagement

01 - Büro der Oberbürgermeisterin

Bereich 20 - Kämmerei, Stadtkasse und Stiftungen

Fachbereich 2 - Finanzen

03 - Steuerung und Service

Bereich 34 - Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Bereich 74 - Grünplanung und Forsten

Fachbereich 7 - Tiefbau und Grün

DEZERNAT VI

---