

Antrag

Niedersächsisches Finanzministerium
- 23 / 27009-02-117 -

Hannover, den 21.08.2017

Herrn
Präsidenten des Niedersächsischen Landtages

Hannover

Verkauf eines Erbbaurechts mit Gebäude an die Niedersächsische Staatstheater Hannover GmbH (Bornumer Str. 154)

Anlage

Sehr geehrter Herr Präsident,

wegen Überschreitung der Wertgrenze (1 Million Euro) bitte ich, die Einwilligung des Landtages zur Veräußerung des o. a. landeseigenen Erbbaurechts nach Artikel 63 Abs. 1 NV i. V. m. § 63 Abs. 2 LHO einzuholen.

Neben den Spielstätten Opernhaus, Schauspielhaus, Cumberlandsche Galerie und Ballhof betreibt das Staatstheater Hannover weitere betriebliche Einrichtungen, die an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet verteilt sind. Unter anderem sind an der Maschstraße die Theaterwerkstätten und an der Bornumer Straße die Probebühnen untergebracht. Das landeseigene denkmalgeschützte Gebäude an der Maschstraße genügt nicht mehr den funktionalen und rechtlichen Anforderungen und weist zudem einen erheblichen Sanierungsstau auf. Insbesondere angesichts der erforderlichen Raumhöhen von 8 m und 10 m kann der Standort selbst mit erheblichen Investitionen nicht bedarfsgerecht hergerichtet werden. Der Standort muss aufgegeben werden. Das Staatstheater plant deshalb einen Neubau neben den Probebühnen, die an der Bornumer Straße in einem Gewerbegebiet auf einer größeren Liegenschaft in einem angemieteten Gewerbebau untergebracht sind. Die weiteren dortigen Gebäude sind an Gewerbebetriebe vermietet oder stehen leer. Der Standort ist für das Staatstheater ideal und bietet zudem Entwicklungsmöglichkeiten. Die Eigentümerin, die Trei Real Estate GmbH, war nur zum Verkauf der Gesamtliegenschaft bereit. Das Land hat die Immobilie mit Vertrag vom 04.08.2017 gekauft. Während die überwiegende Fläche im Eigentum der Trei GmbH stand, bestand für das Grundstück mit dem Haus Nr. 154 lediglich ein Erbbaurecht zugunsten der Trei GmbH, das im Zuge des jetzt erfolgten Ankaufs auf das Land übergegangen ist. Dieses Erbbaurecht (ca. 15 000 m²) soll jetzt unverändert an die Staatstheater GmbH veräußert werden. Über den restlichen Teil (ca. 38 000 m²) der erworbenen Liegenschaft samt aufstehender Gebäude soll zugunsten der Staatstheater GmbH ein neues Erbbaurecht bestellt werden, auf dessen Grundlage die Staatstheater GmbH an die Stelle einer abgängigen Halle (Haus Nr. 150) den Neubau für die Theaterwerkstätten errichten wird. Die Finanzierung des Neubaus ist im Landshaushalt im Einzelplan 06, Kapitel 06 74 sichergestellt. Der Neubau soll bis 2019 fertig gestellt werden. Die ersten Aufträge sollen noch in diesem Jahr erfolgen. Hierfür benötigt die Staatstheater GmbH Rechtssicherheit.

Die anderen gewerblichen Mietverhältnisse sind bedarfsgerecht kündbar bzw. bereits beendet. Die Mietverhältnisse für die beiden vorerst noch nicht vom Theater benötigten Flächen werden bis auf weiteres fortgeführt und bieten somit Zukunftspotenzial für das Theater.

Der vom Land zu zahlende Kaufpreis für die Gesamtliegenschaft beträgt 11 Millionen Euro.

Der auf Basis eines Verkehrswertgutachtens ermittelte anteilige Kaufpreis für das bestehende Erbbaurecht mit dem Gebäude Nr. 154 beträgt 2,7 Millionen Euro und entspricht dem vollen Wert gemäß § 63 Abs. 4 LHO. Die Staatstheater GmbH zahlt den Preis nicht in einer Summe an das Land, sondern als gleichbleibende Jahresrate in Höhe von 85 000 Euro über die Restlaufzeit des Erbbaurechts (41 Jahre). Dies entspricht 4 % des Kaufpreises unter Anrechnung des derzeit fälligen Erbbauzins. Den an den Grundstückseigentümer zu zahlenden Erbbauzins und das Risiko zukünftig vom Grundstückseigentümer geltend gemachter Erbbauzinssteigerungen trägt die Staatstheater GmbH. Der Verkauf des Erbbaurechts bedarf nach § 63 Abs. 2 LHO der Einwilligung des Landtages, die hiermit erbeten wird.

Der Wert der übrigen Liegenschaft beträgt 8,3 Millionen Euro. Für das ebenfalls für 41 Jahre neu zu bestellende Erbbaurecht zahlt die Staatstheater GmbH hiervon gleichfalls 4 % als jährlichen Erbbauzins an das Land.

Der Ankauf der Liegenschaft von der Trei GmbH wird aus dem Sondervermögen Landesliegenschaftsfonds Niedersachsen (LFN) vorfinanziert. Die zukünftigen laufenden Zahlungen der Staatstheater GmbH fließen als Refinanzierung zurück in das Sondervermögen.

Bereits frühzeitig hat die Region Hannover ihr starkes Interesse am Erwerb der landeseigenen Immobilie an der Maschstraße zur Erweiterung des angrenzenden Regionshauses angemeldet. Wie üblich in solchen Fällen unmittelbaren Bedarfs von Trägern öffentlicher Belange hat MF seine Bereitschaft zum Verkauf an die Region zum Gutachtenwert - also ohne Marktbeurteilung - erklärt. Allerdings ist das Objekt im Rahmen des Kulturvertrages von 1992 zwischen Land und Stadt als Bestandteil des Staatstheaters unentgeltlich auf das Land übertragen worden und ist laut Vertragswortlaut unentgeltlich an die Stadt zurück zu übertragen, wenn es für Zwecke des Staatstheaters nicht mehr benötigt wird und die Stadt die Rückübertragung verlangt. Aufgrund unterschiedlicher Vertragsauslegung ist vereinbart, den Verkaufserlös zwischen Stadt und Land hälftig zu teilen. Derzeit läuft die Wertermittlung. Da der Wert deutlich über 1 Million Euro liegen dürfte, wird zu gegebener Zeit die gesonderte Beteiligung des Landtags erfolgen.

Peter-Jürgen Schneider

Anlage

