



# HESSISCHER LANDTAG

31. 10. 2007

*Dem  
Haushaltsausschuss  
überwiesen*

## **Antrag der Landesregierung**

### **betreffend Veräußerung der Hessischen Staatsdomäne Beberbeck in Hofgeismar**

**hier:**

### **Zustimmung zur Veräußerung durch den Hessischen Landtag nach § 64 Abs. 2 LHO**

Dem Landtag wird der Antrag unterbreitet, der Veräußerung der Hessischen Staatsdomäne Beberbeck an die Besitzgesellschaft Domäne Beberbeck mbH & Co. KG Hofgeismar wie nachstehend und zu den unter Nr. 2 der Begründung genannten Bedingungen zuzustimmen:

- a) Veräußerung des Grund und Bodens einschl. aufstehender Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie des Waldbestands in einer Größe von insgesamt 806,97 ha zum Kaufpreis in Höhe von 9.226.719 €,
- b) Verkauf des zum Übergabestichtag vorhandenen sonstigen Betriebsvermögens (Maschinen, Geräte, Vorräte, Viehvermögen, Finanzanlagen einschl. Rechte) zu dem dann noch zu ermittelnden Kaufpreis (Grundlage für den Kaufpreis: wirtschaftlicher Gebrauchswert bzw. Verkehrswert der Vermögensgegenstände) und
- c) Einräumung einer Ankaufsoption für die restlichen Grundstücke der Domäne in Größe von 91,65 ha für den Fall, dass der Bedarf dieser Grundstücke für das Projekt Schloss-Beberbeck-Resort schlüssig dargelegt wird. Grundlage des Kaufpreises ist der vom Gutachterausschuss des Landkreises Kassel im Gutachten vom 12. Februar 2007 ermittelte Wert des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes. Eine entsprechende Wertabschöpfungsklausel gem. Punkt 4.2.1 wird für den Fall der Weiterveräußerung der Kaufgrundstücke (75 v.H./25 v.H.) in den Kaufvertrag aufgenommen.

### **Begründung:**

#### **1. Schloss-Beberbeck-Resort**

Mit einer von der Stadt Hofgeismar in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie vom März 2005 wurde ein "touristischer Masterplan" für die insgesamt strukturschwache Region Nordhessen angeregt. Die Region soll im Tourismus (Ganzjahrestourismus) auf einen Wachstumskurs geführt werden. In einem solchen Plan haben "Leuchtturmprojekte", die neben der eigenen ökonomischen Wirkung auch Image- und Impulseffekte für die Region mit sich bringen, eine herausgehobene Bedeutung.

Ein solches "Leuchtturmprojekt" stellt das Vorhaben "Schloss Beberbeck Resort" dar, das nahezu vollständig die Flächen der Staatsdomäne Beberbeck in Anspruch nimmt. Es soll als ein breit aufgestelltes Golf-, Ferien-, Freizeit- und Tagungsresort (Hotelanlagen, Ferienhäuser, Golfanlagen, Reitanlagen, Sportanlagen) von mehreren privaten Investoren und Betreibern entwickelt werden. Das Projekt wird in der Machbarkeitsstudie als grundsätzlich durchführbar und finanziell rentabel eingestuft. Durch die Schaffung des Resorts und der damit verbundenen Investitionen in einer Größenordnung von annähernd 400 Mio. € wird laut Machbarkeitsstudie mit der Entstehung von 900 bis 1.000 neuen Arbeitsplätzen gerechnet. Die Stadt Hofgeismar rechnet noch einmal mit der gleichen Zahl von Arbeitsplätzen als indirekte Folge.

## 2. Bedingungen des Landes für die Bereitstellung des benötigten Grundvermögens und die Gewährung einer Infrastrukturförderung

Mit Beschluss vom 29. November 2005 hat die Landesregierung unter konkret bestimmten Bedingungen ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt, die Flächen der Domäne Beberbeck für das Vorhaben zur Verfügung zu stellen sowie eine Infrastrukturförderung unter dem Vorbehalt der Bereitstellung durch den Haushaltsgesetzgeber zu gewähren.

Als Bedingungen wurden formuliert:

- a) Für die Altenpflegeeinrichtung im Schloss Beberbeck wird seitens der Stadt Hofgeismar im Einvernehmen mit der Einrichtung bzw. deren Träger vor der Veräußerung der Domäne eine ebenfalls in Hofgeismar gelegene adäquate Unterbringung zu vergleichbaren Konditionen gefunden.
- b) Die Stadt Hofgeismar verpflichtet sich, mit Veräußerung und/oder Verpachtung der Flächen an die Stadt das gesamte Personal der Domäne zu übernehmen. Die Flächen werden zweckgebunden - d.h. zur Entwicklung des begutachteten Ferienresorts - zur Verfügung gestellt.
- c) Die Stadt Hofgeismar legt gemeinsam mit der Projektgesellschaft ein Gesamtkonzept vor, das
  - die Gesamtfinanzierung des Projekts mit einem Testat eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers sowie vorbehaltloser Finanzierungsbestätigungen deutscher, europäischer oder im europäischen Wirtschaftsraum ansässiger Großbanken,
  - die genaue Nutzung und Pflege der bisherigen Domänenflächen (Kauf, Pacht, Verbleib im Besitz der öffentlichen Hand)
  - und die Eigenfinanzierung der Stadt Hofgeismar umfasst.
- d) Die Stadt Hofgeismar stellt sicher, dass die Projektentwicklungsgesellschaft für den Fall einer Nichtrealisierung des Projektes oder einzelner Teile nach Baubeginn für den Rückbau und für die Beseitigung aller auf dem Domänen Gelände entstandenen Schäden bzw. landschaftlich unvertretbarer Veränderungen haftet. Eine geeignete finanzielle Absicherung für diesen Fall ist vor Veräußerung der Flächen nachzuweisen.
- e) Eine öffentliche Infrastrukturförderung in Höhe von bis zu 30 Mio. € wird ebenfalls nur dann zur Verfügung gestellt, wenn die Investoren sich verbindlich zur plangemäßen Entwicklung des Areals verpflichtet haben und die Gesamtfinanzierung des Projekts durch Testat bzw. Bankbestätigungen gesichert ist.
- f) Das Land Hessen wird der Stadt Hofgeismar die Infrastrukturförderung - bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen - frühestens ab dem Jahr 2008, entsprechend den Bauphasen und dem tatsächlichen Baufortschritt zur Verfügung stellen.
- g) Alle vorbereitenden Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt werden von der Stadt Hofgeismar bzw. den privaten Projektpartnern auf eigenes Risiko betrieben. Jedwede Ansprüche gegenüber dem Land werden ausgeschlossen.

## 3. Stand der Planungen

Für den Erwerb der Domänenflächen, die Erschließung des Beberbeck-Resorts sowie als Verantwortliche für die endgültige Entwicklung und Durchsetzung des Konzepts für das Tourismusprojekt hat die Stadt Hofgeismar die Besitzgesellschaft Domäne-Beberbeck-mbH & Co. KG gegründet. Deren Gesellschafter sind eine ebenfalls neu gegründete städtische Besitzgesellschaft Domäne-Beberbeck-Verwaltungs-GmbH (Komplementär) und die Stadt Hofgeismar (Kommanditist). Nach den Planungen der Stadt soll das Ferienresort in 2011 eröffnet werden.

In den Entwurf des neu zu fassenden Regionalplans Nordhessen wurde das Ferienresort aufgenommen. Der Planentwurf befindet sich zurzeit im Anhörungsverfahren. Auch hat die Stadt Hofgeismar inzwischen - mit breiter Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung - zur Schaffung des

öffentlichen Baurechts die Planungen für das Ferienresort weiterbetrieben. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes steht unmittelbar bevor und wird aller Voraussicht nach noch vor Vertragsschluss erfolgen.

#### 4. Aufschiebend bedingter Kaufvertrag

##### 4.1 Begründung für den Abschluss eines solchen Vertrages

Die Stadt Hofgeismar geht davon aus, bis Ende 2007 potenzielle Investoren und Betreiber für die Realisierung des Ferienresorts gewonnen zu haben. Nach den im Rahmen dieser Bemühungen getroffenen Feststellungen benötigen die potenziellen Investoren und Projektentwickler zur Absicherung der Finanzierung des Projekts jedoch die Sicherheit, dass die Stadt Hofgeismar bzw. die Besitzgesellschaft auch über die Grundstücke verfügt. Das Inanspruchstellen der Grundstücksveräußerung durch den Kabinettsbeschluss vom 29. November 2005 erweise sich als nicht ausreichend. Für alle Projektbeteiligten (Stadt Hofgeismar, Investoren, Projektentwickler) müsse frühzeitig eine verbindliche vertragliche Grundlage bestehen, auch weil die mit vorstehendem Kabinettsbeschluss geforderten Finanzierungsbestätigungen von Banken nur auf verlässlicher rechtlicher Grundlage zu erhalten seien. Erforderlich seien in diesem Zusammenhang vertragliche Vereinbarungen über die Grundstücke zwischen dem Land Hessen und der Stadt Hofgeismar bzw. der Besitzgesellschaft einerseits und zwischen der Stadt Hofgeismar bzw. der Besitzgesellschaft und den Investoren andererseits. Ohne einen abgeschlossenen Kaufvertrag zwischen dem Land und der Stadt bzw. der Besitzgesellschaft ist aus Sicht der Stadt Hofgeismar und des die Stadt unterstützenden, auf derartige Grundstücksgeschäfte spezialisierten Notariatsbüros ein Scheitern der Verhandlungen mit potenziellen Investoren zu befürchten.

Vor diesem Hintergrund wurde zur Lösung der Entwurf eines zwischen dem Land Hessen und der Stadt Hofgeismar bzw. der Besitzgesellschaft zeitnah zu schließenden aufschiebend bedingten Kaufvertrages entwickelt, in dem sich das Land bereits jetzt verbindlich zur Übertragung der Grundstücke verpflichtet. Durch die aufschiebende Bedingung ist sichergestellt, dass das Eigentum an den für das Ferienresort benötigten Grundstücken erst und nur dann aufgegeben wird, wenn sämtliche für die Umsetzung des Projekts geforderten Bedingungen erfüllt sind. Die Stadt Hofgeismar bzw. die Besitzgesellschaft kann durch diesen Vertrag in eine überzeugendere und stärkere Verhandlungsposition gegenüber potenziellen Investoren gebracht werden und übernimmt damit die Aufgabe, die dann noch abzuschließenden Verträge mit den Investoren und mit den Betreibern so zu koordinieren, dass die Bedingungen des Kabinetts für die Umsetzung des Projekts erfüllt sind.

##### 4.2 Wesentliche Inhalte des aufschiebend bedingten Kaufvertrages

###### 4.2.1 Kaufgegenstand und Kaufpreis

###### Grundvermögen

Eine öffentliche Ausbietung des domänenfiskalischen Grundvermögens zur Veräußerung kann unterbleiben, da die Flächen an die Stadt Hofgeismar bzw. deren Besitzgesellschaft veräußert werden.

Grundlage für die Kaufpreisbildung ist das vom Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Kassel erstellte Wertgutachten vom 12. Februar 2007. In dem zum Zeitpunkt der Wertermittlung aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar ist das Bewertungsobjekt als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Ermittelt wurde daher der entwicklungs- und beeinflusste Wert der Grundstücke (Wert für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke).

Zwischenzeitlich hat die Stadt Hofgeismar einen Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und die Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes steht unmittelbar bevor. In den Kaufvertrag soll daher zusätzlich eine Wertabschöpfungsklausel des Inhalts aufgenommen werden, dass die bei der Weiterveräußerung der Kaufgrundstücke im Vergleich zum Einstandspreis (Kaufpreis) erzielten Mehrerlöse zu 75 v.H. an das Land Hessen abzuführen sind, wobei bei der Ermittlung der Mehrerlöse die der Käuferin entstandenen Erwerbs-, Entwicklungs-, Erschließungs- sowie Vermarktungskosten angerechnet werden, soweit diese nicht bereits anderweitig, z.B. im Rahmen der Infrastrukturförderung ersetzt werden. Diese Wertabschöpfungsregelung soll dem Umstand Rechnung tragen, dass durch die seit der Wertermittlung eingetretene Entwicklung eine planungsrechtliche Aufwer-

tung der Flächen erfolgt ist, die sich jedoch nur bei einem Verkauf im Rahmen der vorgesehenen Konstruktion und zu dem vorgesehenen Zweck realisiert.

Zur Staatsdomäne Beberbeck gehören Grundstücke in Größe von insgesamt 898,62 ha, von denen 806,97 ha an die Besitzgesellschaft Domäne Beberbeck mbH & Co. KG veräußert werden. Ausgenommen bleiben zunächst die ca. 4 km nordöstlich der Domäne, unterhalb der Sababurg liegenden Grundstücke in Größe von 91,65 ha. Für diese Grundstücke wird zugunsten der Käuferin eine Ankaufsoption für den Fall eingeräumt, dass der zusätzliche Bedarf für diese Fläche für das Schloss-Beberbeck-Resort schlüssig dargelegt wird. Grundlage des Kaufpreises ist der vom Gutachterausschuss des Landkreises Kassel im Gutachten vom 12. Februar 2007 ermittelte Wert des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes. Eine Wertabschöpfungsklausel entsprechend dem vorstehenden Absatz wird für den Fall der Weiterveräußerung der Kaufgrundstücke (75 v.H./25 v.H.) in den Kaufvertrag aufgenommen.

Das jetzt zu veräußernde Grundvermögen mit den dazugehörigen ermittelten Verkehrswerten gliedert sich in:

- Bebaute Grundstücke (Grund und Boden, Gebäude) = 12,89 ha. Ermittelter Wert: 4.245.112 € . Nach Anrechnung eines vom Gutachterausschuss festgelegten Wertminderungsabschlages von 25 v.H. (komplexes Bewertungsobjekt, erheblich voneinander abweichende Nutzungen, Denkmalschutz, teilweise veraltete Bausubstanz) ergibt sich ein Wert von	=	3.183.834 €
- Ackerland einschl. angrenzender Wege/Gräben = 499,12 ha. Quadratmeterpreis 0,90 €, ermittelter Wert	=	4.492.080 €
- Grünland einschl. angrenzender Wege/Gräben = 180,22 ha. Quadratmeterpreis 0,55 €. Nach Anrechnung eines vom Gutachterausschuss festgelegten Wertminderungsabschlages für im Naturschutzgebiet (57,81 ha) und Landschaftsschutzgebiet (27,31 ha) liegende Flächen ergibt sich ein Wert von =	=	919.777 €
- Waldfläche einschl. Aufwuchs sowie angrenzende Wege/Gräben = 114,74 ha. Quadratmeterpreis 0,55 €, ermittelter Wert	=	<u>631.028 €</u>
Kaufpreis für das Grundvermögen insgesamt	=	9.226.719 €.

#### Sonstiges Betriebsvermögen

Hierzu gehören das Sachanlagevermögen außer Grundvermögen, das Viehvermögen, das Umlaufvermögen und das Finanzanlagevermögen einschl. Rechte. Nicht mitverkauft werden die Guthaben der Staatsdomäne Beberbeck bei Kreditinstituten und beim Hessischen Competence Center (HCC) sowie der Kassenbestand.

Zum Tag der Besitzübergabe (s. unter Nr. 4.2.3) wird das sonstige Betriebsvermögen in einer Übergabebilanz erfasst. Dem entsprechenden Kaufpreis für das sonstige Betriebsvermögen werden die dann zeitnahen Werte (wirtschaftlicher Gebrauchswert bzw. Verkehrswert der Vermögensgegenstände) zugrunde gelegt. Einen Anhaltspunkt hierfür geben die Buchwerte aus der Bilanz des Landesbetriebes Staatsdomäne Beberbeck, die aktuell 1.405.870 € betragen (Bilanz zum 30. Juni 2006).

#### 4.2.2 Arbeitnehmer der Domäne

Entsprechend den genannten Bedingung des Landes, die Arbeitnehmer der Domäne zu übernehmen, garantiert die Stadt Hofgeismar, dass allen am Tag der Besitzübergabe im Domänenbetrieb Beberbeck beschäftigten Arbeitnehmern von der Stadt Hofgeismar oder der Käuferin das Angebot unterbreitet wird, unter voller Besitzstandswahrung in die Dienste der Stadt Hofgeismar oder der Käuferin überzutreten. Die Besitzstandswahrung beinhaltet insbesondere auch die Übernahme der erworbenen Ansprüche auf eine betriebliche Zusatzversorgung bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder und die Fortführung derselben oder einer in Umfang und Art gleichen Zusatzversorgung. Die bisherige Beschäftigungsdauer wird von der Stadt Hofgeismar bzw. von der Käuferin im Hinblick auf alle dienstzeitabhängigen Ansprüche und Rechte der Arbeitnehmer anerkannt. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Ansprüche auf den tariflichen Ausschluss einer ordentlichen Kündigung (sog. tarifliche Unkündbarkeit), Entlohnungsansprüche und Ansprüche auf Altersversorgung. Arbeitnehmer, die das Angebot der Stadt Hofgeismar bzw. der Käuferin nicht annehmen, gehen gemäß § 613a BGB

im Wege des Betriebsübergangs auf die Käuferin über. Falls Arbeitnehmer dem Übergang ihres jeweiligen Arbeitsverhältnisses widersprechen (§ 613a Abs. 6 BGB), bleiben sie beim Land beschäftigt.

#### 4.2.3 Wirksamwerden des Kaufvertrages, Besitzübergabe (Übergabestichtag)

Der aufschiebend bedingte Kaufvertrag wird seinem ganzen Inhalt nach erst mit Eintritt bestimmter Bedingungen wirksam, in denen die Vorgaben der Landesregierung aus den Kabinettsbeschlüssen vom 29. November 2005 umgesetzt wurden. Dabei hat die Stadt Hofgeismar insbesondere ein Konzept zur Gesamtfinanzierung des Projektes Schloss Beberbeck vorzulegen sowie Investitionsverpflichtungen von Investoren mit einem Investitionsvolumen von mindestens 250 Mio. € mit entsprechenden vorbehaltlosen Finanzierungsbestätigungen von Großbanken nachzuweisen.

Zur Feststellung des Eintritts der Bedingungen findet zwischen den Vertragsbeteiligten ein gemeinsamer Termin statt ("Closing-Termin"). An diesem Termin wird der Eintritt oder der endgültige Ausfall der einzelnen aufschiebenden Bedingungen von den Vertragsbeteiligten einvernehmlich festgestellt. Der Closing-Termin soll bis zum 31. März 2008 durchgeführt werden. Eine Verlängerung kann einvernehmlich vereinbart werden, sofern eine oder mehrere aufschiebende Bedingungen noch nicht eingetreten sind, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2008. Findet der Closing-Termin nicht fristgerecht statt, sind Verkäufer und Käuferin berechtigt, von dem Kaufvertrag zurückzutreten.

Die Besitzübergabe erfolgt sowohl für die veräußerten Grundstücke als auch für das verkaufte sonstige Betriebsvermögen am Ersten des übernächsten Monats, der auf den Closing-Termin folgt, in welchem der Eintritt aller aufschiebenden Bedingungen festgestellt wurde.

Die Zustimmung des Hessischen Landtages nach § 64 Abs. 2 LHO ist erforderlich, da der Wert der zu veräußernden Grundstücke mehr als 500.000 € beträgt (Nr. 5.8 der VV zu § 64 LHO).

Nachrichtlich: Infrastrukturförderung des Landes

Bezüglich der von der Landesregierung in Aussicht gestellten Infrastrukturförderung zur Erschließung des Schloss-Beberbeck-Resorts wurden vom Haushaltsgesetzgeber im Haushaltsplan 2007 die entsprechenden Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt (5 Mio. € zulasten des Haushalts 2008, 15 Mio. € zulasten des Haushalts 2009 und 10 Mio. € zulasten des Haushalts 2010). Ein Förderantrag für die städtischen Infrastrukturinvestitionen wurde bisher noch nicht gestellt, da die Projektplanungen den dafür notwendigen Detaillierungsgrad noch nicht erreicht haben. Im Haushalt 2008 sind 5 Mio. € veranschlagt. Für weitere 25 Mio. € sind Verpflichtungsermächtigungen zulasten der Haushalte 2009 und 2010 veranschlagt.

Wiesbaden, 29. Oktober 2007

Der Hessische Ministerpräsident  
**Koch**

Der Hessische Minister der Finanzen  
**Weimar**