

ARBEITSVORLAGE

Drucksachennummer:

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum
Bürgermeisterin	Lehnert, Simone	9745-10	10.06.2021
Registraturnummer		Seiten 7	Anlagen 1
Beratung / Beschlussfassung	Status	Sitzung	Top
Gemeinderat	öffentlich	22.06.2021	6

VERHANDLUNGSGEGENSTAND

Wärmeversorgung für das Neubaugebiet "In den Beeten II"

- **Aktueller Stand und weitere Vorgehensweise**
- **Grundsatzbeschluss zur Contracting-Ausschreibung in Gestalt einer Dienstleistungskonzession**

I. Beschlussvorschlag

1. Für den Bau und den Betrieb eines künftigen Nahwärmenetzes einschließlich Heizzentrale für das Wohngebiet „In den Beeten II“ und gegebenenfalls weitere Gebiete soll ein Netzbetreiber gesucht werden, der dieses auf eigene Kosten und eigenes Risiko umsetzt.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Gemeindeverwaltung zur Durchführung einer Ausschreibung im Wege der Dienstleistungskonzession zur Errichtung und dem anschließenden Betrieb eines Nahwärmeversorgungsnetzes für das Wohngebiet „In den Beeten II“. Den genauen Inhalt der Ausschreibung inkl. Eignungs- und Wertungskriterien beschließt der Gemeinderat am 20. Juli 2021.
3. Mit der Durchführung der Ausschreibung werden das Ingenieurbüro Midiplan GmbH & Co. KG, Ingenieurbüro für Energie- und Wärmetechnik, vertreten durch Herrn Frank Peetz, Höpfigheimer Str. 5, 74321 Bietigheim-Bissingen, und die Kanzlei iuscomm Rechtsanwälte - Schenek und Zimmermann Partnerschaftsgesellschaft mbB, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Kai-Markus Schenke, Panoramastraße 33, 70174 Stuttgart, beauftragt.

II. Zusammenfassung

Die Gemeinde Ingersheim beabsichtigt, für das neue Wohngebiet In den Beeten II die Wärmeversorgung über ein neues Nahwärmeversorgungsnetz sicherzustellen.

Das Ziel ist dabei, eine zukunftsfähige Wärmeversorgung zu gewährleisten, sowohl für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des gesamten Gebietes „In den Beeten II“, als auch für weitere Einwohnerinnen und Einwohner Ingersheims, da das Netz die Grundlage für weitere Versorgungsnetze in Bestandsgebieten bilden soll.

In der Sitzung des Gemeinderats am 23. März 2021 wurde dem Gemeinderat eine mögliche Konzeption hierfür vorgestellt und ein Grundsatzbeschluss für die weiteren Untersuchungen gefasst. Das Ergebnis der weiteren Überlegungen sowie der Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise werden in der Vorlage dargestellt. Die im März vorgestellte Variante 3, welche über das Bestandsgebiet (Schillerschule) in das Neubaugebiet gehen sollte, soll nicht weiterverfolgt werden. Zu kostenintensiv und aufwändig stellt sich die Umsetzung für eine praktikable Realisierung dar. Vielmehr möchte die Gemeinde einen Betreiber finden, der ein künftiges Wärmenetz sowohl baut, als auch unterhält und dafür einen kleinen Teil der Gemeinbedarfsfläche zur Verfügung gestellt bekommt (Veräußerung nach Bodenrichtwert). Damit wird der Gemeindehaushalt entlastet und gleichzeitig der Weg für die wirtschaftlichste Variante mit den besten Fördermöglichkeiten für die Bauherren im künftigen Gebiet frei gemacht.

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, einen Grundsatzbeschluss für eine Contracting-Ausschreibung in Gestalt einer Dienstleistungskonzession zu fassen.

Alle weiteren Festlegungen und Ausformulierungen der Ausschreibung werden in den Sitzungen im Juli (VA am 6. Juli und GR am 20. Juli) erfolgen.

III. Finanzielle Auswirkungen

Die Mittel für den Bau des Wärmenetzes entfallen, da die Gemeinde sowohl den Bau als auch den Betrieb des Netzes ausschreiben möchte.

Es fallen lediglich Planungs- und Beratungskosten in Höhe von rund 30.000 € (Ingenieurbüro Midiplan GmbH Co. KG und iuscomm Rechtsanwälte) für die Contracting-Ausschreibung an.

III. Sachdarstellung und Begründung:

Das Ziel der Gemeinde Ingersheim ist es, das Wohngebiet In den Beeten II mit einer zukunftsfähigen Wärmeversorgung auszustatten.

Hierfür wurde Ende 2020 die Firma ibs beauftragt, im Rahmen einer Wärmekonzeption Möglichkeiten hierfür zu prüfen. Diese wurden dem Gemeinderat am 23. März 2021 vorgestellt. Der Grundsatzbeschluss lautete, die in der Präsentation vorgestellte Variante 3, die eine Anbindung an die bestehende Pellet-Heizung in Kombination mit einem Blockheizkraftwerkes (Bau in Schulnähe) vorsah. Eine Leitung in das neue Gebiet hätte die Möglichkeit eröffnet, auch Gebäude entlang der Trasse im Bestand, mit anzuschließen.

Wie vom Gemeinderat beauftragt, hat die Verwaltung diese Variante weiter untersucht. Die Überprüfung ergab, dass die Gemeinde diese Variante derzeit nicht umsetzen möchte.

Die Gründe hierfür lauten:

Die Untersuchung von ibs ist davon ausgegangen, dass die Gemeinde Ingersheim das Leitungsnetz selbst baut.

Die aktuelle finanzielle Situation der Gemeinde lässt eine solche Investition nicht zu.

Durch den Bau würde die Gemeinde Eigentum schaffen, das sie selbst pflegen und unterhalten muss. Außerdem wirft dies auch steuerliche Fragestellungen in Bezug auf die anstehende Änderung des Umsatzsteuerrechts (§ 2b UStG) auf.

Aufgrund dieser Änderung, dass das Netz nicht von der Gemeinde gebaut wird, ändert sich die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Erhebung vom März 2021 grundlegend.

Die zugrunde gelegten Fördermöglichkeiten in Form von bestimmten Kreditaufnahmen können private Energieversorger, die das Netz statt der Gemeinde bauen müssen, nicht bekommen.

Die Variante 3 ist für einen privaten Betreiber nicht attraktiv umzusetzen, aufgrund der sehr langen Leitung von der Schule zum Neubaugebiet.

Die Gemeindeverwaltung hat sich deshalb intensiv Gedanken gemacht, wie weiter vorgegangen werden kann.

Das Ergebnis ist der folgende Vorschlag:

Die Gemeinde schreibt das Wärmenetz aus, um so das bestmögliche Ergebnis – wirtschaftlich, als auch in Bezug auf einen hohen Anteil an erneuerbaren Energien - für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes zu bekommen.

Das mit der Prüfung und Vorbereitung der technischen Umsetzung beauftragte Büro midiplan (Bietigheim-Bissingen) hat in der Prüfung der Möglichkeiten (auf Grundlage der Erhebungen von ibs) schlägt vor, in der Ausschreibung die Variante 2 mit einer Heizzentrale im Neubaugebiet mit BHKW und Holzkessel mit aufzunehmen. Diese weist folgende Vorteile auf:

- Kurze Anbindung an das Nahwärmesystem
- freie Fläche für Heizzentrale vorhanden (z.B. neben dem Spielplatz neben der Gemeinbedarfsfläche)
- Reserveflächen für zukünftige Erweiterungen gut einplanbar
- hoher Anteil erneuerbarer Wärme (laut Studie IBS 72%), dadurch sehr gute Fördermöglichkeiten für Hauseigentümer (da über 55%)
- sehr guter Kompromiss zwischen Wirtschaftlichkeit und Ökologie

Es wird deshalb vorgeschlagen, in der unten näher beschriebenen Contracting-Ausschreibung ein Hauptangebot entsprechend der Variante 2 abzufragen und Nebenangebote mit einem Mindest-Lastdeckungsanteil mit erneuerbarer Wärme von 55 % zuzulassen.

Der Prozentsatz von 55 % an erneuerbaren Energien erklärt sich laut Auskunft der Ludwigsburger Energieagentur wie folgt:

Die neue Bundesförderung erneuerbare Wärme (BEW) für effiziente Gebäude [0] fördert Neubauten (KfW 40 oder KfW 55-Standard) mit 2,5 %-Punkten zusätzlich, wenn sie mit mind. 55% erneuerbarer Wärme versorgt werden. Hier geht es übrigens nicht um die Förderung des Anschlusses, sondern um die Kosten des Neubaus (Bau- und Baunebenkosten [ohne Grundstückskosten] sowie die Kosten der Beratung, Planung und Baubegleitung).

Folgende Beispielrechnung verdeutlicht dies anschaulich:

Wenn wir im neuen Quartier rund 100 Wohneinheiten haben und diese ganz grob, konservativ betrachtet, 150.000 € Baukosten pro WE haben, werden durch die Bauherren insgesamt rund 15.000.000 € investiert. Da (aufgrund der hohen Förderung) nahezu alle diese Gebäude mind. den KfW-55-Standard erreichen werden würden bei einem Wärmenetz mit 55%-Anteil ohne weitere Maßnahmen/eigenes Zutun den Bauherren insgesamt 375.000€ zusätzliche Förderung zufließen.

Jeder Energieversorger kann dabei für sich selbst am besten kalkulieren, auf welche Art und Weise er mit einem möglichst hohen Anteil (mindestens 55%) an erneuerbaren Energien, er das Netz betreiben möchte.

Erläuterungen zur Ausschreibung im Wege einer Dienstleistungskonzession

Die Gemeinde beabsichtigt das neue Wohngebiet „In den Beeten II“ auf Grundlage des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss vom 27. April 2021, genehmigt durch das Landratsamt Ludwigsburg am 10. Juni 2021) erschließen und die im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke an die interessierten Bauwilligen zu veräußern. Dabei ist beabsichtigt die Wärmeversorgung über die Errichtung eines neuen Nahwärmeversorgungsnetzes sicherzustellen. Das Neubaugebiet umfasst 27 Bauplätze für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sowie 4 Bauplätze für Geschosswohnungsbau. Die in der beigefügten Anlage „In den Beeten II_Bauplatzgrößen“ in der Farbe Weiß gekennzeichneten Grundstücke werden mit der Rechtskraft der Umlegung im Eigentum der Gemeinde sein und sollen im Rahmen einer Bauplatzvergabe veräußert werden (siehe Tops 4 und 5 der Sitzung am 22. Juni).

In den Grundstückskaufverträgen soll ein Anschluss- und Benutzungszwang zum Anschluss an das künftige Nahwärmeversorgungsnetz und die Abnahmeverpflichtung aufgenommen werden. Einschließlich der Grundstücks- und Bauflächen, die nicht der Gemeinde, sondern privaten Grundstückseigentümern gehören, geht die Verwaltung von derzeit ca. 168 Wohneinheiten aus, die für das gesamte Gebiet realisiert werden können. Insofern wird mit voraussichtlich ca. 370 Einwohnern gerechnet, die sich über das Neubaugebiet in der Gemeinde ansiedeln können.

Die Wärmeversorgung in der Heizzentrale soll mit möglichst energieeffizienten und erneuerbaren Technologien erfolgen. Denkbar ist eine Lösung mit einem Holzheizkessel verbunden mit einem Blockheizkraftwerk. Die Wärmezentrale kann laut Vorschlag der Verwaltung auf der Allgemeinbedarfsfläche realisiert werden. Wo und in welchem Umfang wird der Gemeinderat noch festlegen, die Vorberatung hierzu soll im VA am 6. Juli 2021 erfolgen.

Da mit dem Aufbau und dem künftigen Betrieb eines Nahwärmeversorgungsnetzes erhebliche Kosten verbunden sind, die den gemeindlichen Haushalt langfristig sehr belasten würden, schlägt die Gemeindeverwaltung vor, dass nicht die Gemeinde selbst, sondern ein Energieversorgungsunternehmen, welches auf den Ausbau und Betrieb von Nahwärmenetzen spezialisiert ist auf eigene Kosten und eigenes Risiko das Netz errichtet und anschließend betreibt.

Insofern schlägt die Gemeindeverwaltung vor, einen Investorenwettbewerb in Gestalt eines Verhandlungsverfahrens durchzuführen und eine Dienstleistungskonzession zu vergeben. Die konkrete Ausgestaltung des Nahwärmenetzes, dessen Verlauf und Energieversorgung sowie die Festlegung der Versorgungsbedingungen einschließlich der Kalkulation des Nahwärmepreises liegen in der unternehmerischen Verantwortung des künftigen Betreibers.

Es ist beabsichtigt, die Konzession für eine Laufzeit von mindestens 20 Jahren zu vergeben, so dass der Schwerpunkt der Ausschreibung in wirtschaftlicher Hinsicht nicht auf dem Ausbau des Netzes, sondern dem künftigen, dauerhaften Betrieb des Nahwärmenetzes ruht. Für die Ausschreibung von Dienstleistungskonzessionen besteht derzeit gemäß der Delegierten Verordnungen (EU) 2019/1827, 2019/1828, 2019/1829 und 2019/1830 der EU-Kommission vom 30. Oktober 2019 ein Schwellenwert in Höhe von 5.350.000,00 Euro (netto), bei dessen Erreichen eine europaweite Veröffentlichung der Ausschreibung (Auftragsbekanntmachung) erforderlich wäre. Aufgrund der der Gemeinde vorliegenden Berechnungen liegt der tatsächliche Auftragswert deutlich unter der vorgenannten Wertgrenze, so dass eine regionale Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgen kann.

Gegenstand des Verfahrens ist die Einräumung und Überlassung des Wegenutzungsrechtes der Gemeinde für ihre Straßen, Wege und Plätze an den Bieter, der im Ausschreibungsverfahren das bestmögliche Angebot zur Umsetzung und Versorgung der Bürgerinnen und Bürger erwarten lässt. Mit demjenigen Bieter wird zum Abschluss des Ausschreibungsverfahrens ein Gestattungsvertrag zur Überlassung des straßenrechtlichen, hoheitlichen Wegenutzungsrechtes vereinbart. Der Vertrag enthält ferner die Verpflichtung des Bestbieters zur Errichtung und zum künftigen Betrieb des von ihm auf eigene Kosten und eigenes Risiko herzustellenden Netzes.

Der Betreiber, der den Zuschlag im Verfahren erhält, ist dann verpflichtet mit den im Erschließungsgebiet und ggf. darüber hinaus liegenden Grundstückseigentümern Lieferverträge zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse und der künftigen Lieferung der Nahwärme abzuschließen. Die Vertragsbedingungen werden in Abstimmung mit der Gemeinde aufgestellt und sind bzgl. des Inhaltes Gegenstand der Verhandlungen im Ausschreibungsverfahren.

Mit der Angebotsabgabe sollen die Bieter aufgefordert werden zu erklären, dass sie im Auftragsfall die zu liefernde Wärmeenergie zu einem Anteil von 55% aus erneuerbaren Energiequellen decken können.

Nächste Schritte nach dem Grundsatzbeschluss

Das Verhandlungsverfahren zur Vergabe der Dienstleistungskonzession erfolgt in einem dreistufigen Verfahren, welches zunächst die Veröffentlichung einer entsprechenden Bekanntmachung im Amtsblatt und der regionalen Presseorgane vorsieht. Nach Veröffentlichung der Bekanntmachung können sich interessierte Versorgungsunternehmen im Rahmen des öffentlichen Teilnahmewettbewerbs (erste Phase) um die Teilnahme im Verfahren bewerben und ihre Eignung nachweisen. Die geeigneten Bewerber werden anschließend zur Abgabe verbindlicher Erstangebote aufgefordert (zweite Phase) und haben ihre Angebote im Verhandlungsgespräch zu erläutern. Nach Abschluss der Verhandlungsgespräche werden alle geeigneten Bieter aufgefordert ein verbindliches Endangebot (last and final offer) abzugeben (dritte Phase). Das Angebot, welches die Errichtung und den künftigen Betrieb des Nahwärmeversorgungsnetzes am besten erwarten lässt und sich als das wirtschaftlichste Angebot darstellt, erhält den Zuschlag.

Dem Gemeinderat soll in der Sitzung am 20. Juli 2021 die konkrete Ausschreibung zur Beschlussfassung inkl. Eignungs- und Wertungskriterien vorgestellt werden. Erst danach erfolgt das Verhandlungsverfahren und der sich daran anschließende Teilnahmewettbewerb. Die Zuschlagsentscheidung hat der Gemeinderat am Ende des Verfahrens, voraussichtlich in der Oktobersitzung, zu treffen.



Simone Lehnert
Bürgermeisterin

Anlage 1

