



**KUNZ**

RECHTSANWÄLTE

## **NEWSLETTER**

Praxisleitfaden

Netzbezogene Nahwärmversorgung

## 1. Fakten zur Wärmewende in Deutschland

### 1.1 Die aktuelle Situation

Das aktuelle Bundes-Klimaschutzgesetz schreibt vor, dass die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045 so weit gemindert werden, dass Nettotreibhausgasneutralität erreicht wird mit dem weiteren Ziel der Erreichung negativer Treibhausgasemissionen nach dem Jahr 2050.


Das Land RLP strebt Klimaneutralität bereits bis zum Jahr 2040 an.

Die Erreichung dieser sehr anspruchsvollen Ziele setzt vor allem eine erfolgreiche Wärmewende voraus. Diese Aussage wird unter anderem durch nachstehende Fakten belegt:

- Für die Erzeugung von Wärme und auch Kälte fällt gut die Hälfte der in Deutschland verbrauchten Energie an. Fast 85 % stammen noch immer aus fossilen Quellen wie Kohle, Öl oder Gas.
- Private Haushalte sind für immerhin rund 10% der Treibhausgasemissionen durch Raumheizung und Warmwasseraufbereitung verantwortlich.

### 1.2 Die zukünftige Situation

Nach der Koalitionsvereinbarung SPD, Bündnis 90/Die Grünen, FDP 2021 sollten ab 01.01.2025 im Gebäudeenergiegesetz GEG die Energiestandards im Neubau an den KfW-EH 40-Standard angeglichen werden. Beim „Bündnistag bezahlbarer Wohnraum“ vom 25. September wurde seitens der Bundesregierung jetzt angekündigt, der neue Standard „sei in dieser Legislaturperiode nicht mehr nötig und werde ausgesetzt“ (14-Punkte-Papier Maßnahmenpaket für die Bau- und Immobilienbranche). Ob das neue politische Prinzip „billiger bauen, dafür dauerhaft höhere Heiz- bzw. Betriebskosten“ im Hinblick auf die Lebenszykluskosten richtig war, wird sich in der Zukunft zeigen. Der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) weist zumindest aktuell auf Grund der geopolitischen Entwicklungen auf erhöhte Preisrisiken bei Erdgas und Öl hin, die man dann



über die „Energiepreisbremsen“ wieder über Haushaltsmittel für Haushalte und Wirtschaft bezahlbar machen muss.

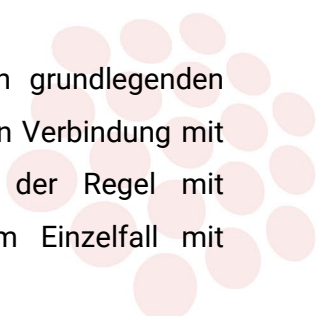
Zudem sei „mit der Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sichergestellt, dass ab 1. Januar 2024 im Neubau klimaneutral geheizt wird“ (Ziff. 2 im 14-Punkte-Papier der Bundesregierung vom 25.9.2023). Präzise müsste es heißen „im Neubau mindestens zu 65% erneuerbar geheizt wird, sofern sich dieser in einem Neubaugebiet befindet.“


Nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz - CO<sub>2</sub>KostAufG werden ab 1.1.2023 die nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz anfallenden CO<sub>2</sub>-Kosten bei Vermietungen zwischen Mieter und Vermieter im Abhängigkeit der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Heizens in kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> u. Jahr aufgeteilt. Bei schlechten Energiestandards – bei >52 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> WF u. Jahr – zahlt der Vermieter 95%, der Mieter 5% der CO<sub>2</sub>-Kosten. Bei sehr energiesparsamen Gebäuden – bei <12 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> u. Jahr – zahlt der Mieter 100%, der Vermieter 0% der CO<sub>2</sub>-Kosten. D.h. bei KfW-EH 40 würden die CO<sub>2</sub>-Kosten für den Vermieter entfallen. Bei Gewerbeimmobilien werden die CO<sub>2</sub>-Kosten hälftig zwischen Vermieter und Mieter geteilt. Man beachte hierzu auch die aktuelle Diskussion um die Preise für Erdgas und Heizöl und deren Auswirkungen auf Haushalte und Wirtschaft (Energiepreisbremsen) sowie die Diskussion um einen subventionierten Transformationsstrompreis für die energieintensive Industrie.

Daraus kann gefolgert werden:

Für Neubauten generell sowie in Neubaugebieten ist der Einsatz von Erdgas keine wirtschaftliche Option mehr. In Neubaugebieten sollte daher kein Gasnetz mehr gelegt werden, das unter dem Aspekt „auch langfristig bezahlbarer Heizkosten“ sowie unter der derzeit diskutierten Prämisse des „Wasserstoff ready“ keine wirtschaftliche Zukunft mehr hat. Vielmehr sind Neubaugebiete als „fossilenergiefreie, möglichst emissionsfreie, allenfalls im Hinblick auf die Zulassung von Biomasseheizungen als „klimaneutrale Neubaugebiete“ auszuweisen. Wärmenetze in Neubaugebieten können ausnahmsweise sinnvoll sein, wenn sie mit 100% erneuerbarer emissionsfreier, vor allem geothermischer oder sonstiger Abwärme oder über kalte Nahwärme versorgt werden.

In Neubauten mit mindestens GEG-Energiestandard, aber auch nach grundlegenden Sanierungen ist wegen des sehr niedrigen Wärmebedarfs in der Regel in Verbindung mit Photovoltaik schon heute das gebäudebezogene Heizsystem, in der Regel mit Flächenheizsystem und elektrischer Wärmepumpe, künftig auch im Einzelfall mit





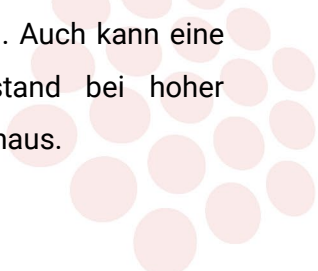
Infrartheizsystemen die wirtschaftlichste Lösung mit den günstigsten Heizkosten. Insoweit wäre ein unverzügliches Verbot des Einbaus fossiler Heizungen in allen Neubauten, nicht nur in Neubauten in Neubaugebieten sowie im Bestand im Zusammenhang mit Generalssanierungen von Gebäuden nicht nur ein relevanter Beitrag zum Klimaschutz sondern auch ein dauerhafter Schutz der Bewohner gegen weiterhin steigende Heizkosten gewesen.

### **1.3 Die Rolle der netzbezogenen Nahwärmeversorgung**

Neben einer Reihe von Maßnahmen angefangen bei der Gebäudesanierung und Gebäudedämmung, der Installation von Wärmepumpen bis hin zum oft nicht möglichen Anschluss an eine Fernwärmeversorgung kann auch - ausreichend großer Wärmebedarf vorausgesetzt - Nahwärme mit geothermischer Abwärme von Geothermiekraftwerken, mit speziellen Hochtemperatur-Wärmepumpen, mit Biomasseheizsystemen, unterstützt mit Solarthermie, oder auch hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis Biomethan im Gebäudebestand einen relevanten Beitrag zum Gelingen der Energie- und Wärmewende und damit zur Klimaneutralität leisten. Hierbei ist vorausgesetzt, dass gemäß § 29 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze - Wärmeplanungsgesetz (WPG) ein Mindestanteil erneuerbarer Energie und/oder unvermeidbarer Abwärme bis 2030 von 30%, bis 2040 von mindestens 80%, bis 2045 von 100% erreicht werden muss. Ausnahmen gelten für komplexe Maßnahmen. Ausgenommen sind Wärmenetze, die nahezu ausschließlich der Versorgung gewerblicher und industrieller Verbraucher mit Prozesswärme dienen (§ 29 Abs. 4 WPG).

In diesem Zusammenhang sei aus Sicht der an ein Nahwärmenetz angeschlossenen HauseigentümerInnen auf zahlreiche Vorteile einschließlich des damit verbundenen Komforts verwiesen. Es entfallen Kosten für eine hauseigene Wärmeerzeugungsanlage, den Schornstein, den separaten Anschluss für Erdgas sowie den Raum für den Heizkessel und die Brennstofflagerung. Man muss sich zudem nicht um die Beschaffung von Brennstoff kümmern.

Der vermeintliche Nachteil der insgesamt hohen Investitionen relativiert sich durch die hohe Förderung und die Tatsache, dass sie sich auf viele Haushalte verteilen. Auch kann eine zentrale Anlage insgesamt betrachtet, vor allem im Gebäudebestand bei hoher Wärmedichte, kostengünstiger sein als separate Anlagen in jedem Wohnhaus.



## **Wichtig:**

### **Das Projekt muss sich rechnen!**

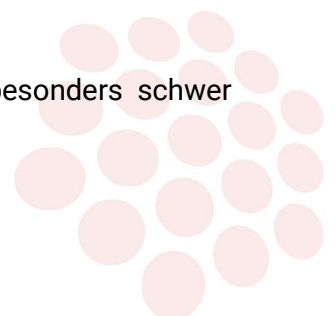
Zu beachten ist, dass die nach näherer Maßgabe von jedem Hauseigentümer bzw. Nutzer der Nahwärmeversorgung zu tragenden **Kosten** für den **Bau und den Betrieb** von Nahwärmeanlagen als essenzielle Grundlage auch für den in Wärmelieferungsverträgen zu vereinbarenden Wärmepreis zum frühestmöglichen Zeitpunkt durch kompetente Verantwortliche bzw. Mitwirkende(!) möglichst zielgenau/ verbindlich festgelegt werden. Bei jeder Planung sind grundsätzlich die Wärmekosten der Einzellösung vergleichend den Kosten der Wärmenetzlösung gegenüberzustellen. Nur wenn das Wärmenetz mit seinen Kosten auch langfristig wettbewerbsfähig zur Einzellösung ist, finden sich Anschlussnehmer. Einen Anschluss- und Benutzungszwang sollte man auch vor diesem Hintergrund erst nach gründlicher Prüfung in Betracht ziehen.

Mit der Beantwortung der Kostenfrage untrennbar verbunden ist die Erreichung einer aus wirtschaftlichen Gründen möglichst hohen Anschlussquote (Wärmedichte) im Interesse der Nutzer und in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell der Kommune als VertragspartnerIn im Zusammenhang mit der Planung, der Errichtung und dem Betrieb der Nahwärmeanlage. Das Eigentum bzw. die Verfügungsbefugnis der Kommune oder ihres kommunalen Unternehmens am Netz, an den Übergabestationen und an der Heizzentrale kann neben der damit verbundenen „kommunalen Sicherheitsgarantie“ auch Grundlage für die anzustrebende Optimalförderung sein. Diese kann nach näherer Maßgabe aber auch einem Dritten, z.B. einem Contractor, gewährt werden (siehe hierzu Ausführungen unter 3.1).

## **Empfehlung:**

In Neubaugebieten sind aufgrund des schon hohen gesetzlichen Gebäudeenergiestandards Einzelheizsysteme in der Regel genauso wirtschaftlich oder sogar wirtschaftlicher als Nahwärmenetze. Die notwendige hohe Anschlussquote sollte sich ausschließlich aus der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit ergeben. Auch die vertragliche Bindung an einen Wärmenetzanschluss über den Verkauf gemeindeeigener Grundstücke sollte nur angewendet werden, wenn sich im Vergleich zur Einzellösung zumindest Kostenparität einstellt.

Im Bestand ist ein Anschluss- und Benutzungszwang in der Regel besonders schwer umsetzbar.



## 2. Problemstellung Vergaberecht

Im Gegensatz zu den großen Kommunen, die sich mittels Inhouse-Vergaben bei der Planung, der Errichtung und dem Betrieb von Nahwärmeanlagen problemlos des Know-Hows ihrer kommunalen Unternehmen bedienen können, steht den zahlreichen kleineren Kommunen im Land RLP entsprechendes Know-How unmittelbar, z. B. über Inhouse-Vergaben, nicht zur Verfügung. Sie sind demzufolge auf die Mitwirkung kompetenter Dritter angewiesen, deren Beauftragung unter Beachtung des Haushalts- und Vergaberechts – auch wegen der damit korrespondierenden Förderung – zu erfolgen hat. Daraus resultieren nachstehende Probleme:

Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums des Innern und für Sport vom 18.08.2021 (8206) MinBl. 2021, S. 91 (im Folgenden: VV) besteht in RLP unterhalb der Schwellenwerte von derzeit 5.382.000,00 € netto für Bauleistungen im Gegensatz zum EU- und Bundesrecht ein von kommunalen Auftraggebern zu beachtendes grundsätzliches mit Förderzusagen verbundenes Verbot, GU (Generalunternehmer)-Leistungen für die Planung, den Bau (und den Betrieb) einer Nahwärmeeinrichtung auszuschreiben, falls die Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß Ziff. 7.3.2 der VV nicht vorliegen. Für GÜ (Generalübernehmer)-Leistungen gilt dieses Verbot sogar ohne Ausnahme (Ziff. 7.3.1 der VV).

Hiervon betroffen sind fast alle kleineren Kommunen im Land RLP, da bei der Planung und beim Bau der dort ins Auge gefassten Nahwärmeprojekte die genannten Schwellenwerte für Dienstleistungen in Höhe von derzeit 215.000,00 € netto und für Bauleistungen in Höhe von 5.382.000,00 € netto in der Regel nicht erreicht werden. Sie dürfen in diesen Fällen gemäß den Vorgaben der VV daher nur in Einzellosen ausschreiben und vergeben, die diversen Planungsleistungen getrennt von den diversen Bauleistungen.

Diese Regelung in der VV, auf die weiter unten unter 3.5.1 noch näher eingegangen wird, stellt für die dem Klimaschutz dienende netzbezogene Nahwärmeversorgung gerade im Bestand ein praktisch nicht überwindbares Hindernis dar.

Während ein kompetenter GU – gestützt auf eine stets notwendige Machbarkeitsstudie – für die Zusagen der Grundstückseigentümer und die Beschlussfassung der Kommune frühzeitig auf seiner Erfahrungskompetenz beruhende und **belastbare** Kostenaussagen machen kann, sind die für die GrundstückseigentümerInnen entscheidungsrelevanten

Aussagen im Falle von Losvergaben – wenn überhaupt (und von wem?) – in der Regel erst möglich

- nach Ausschreibung(?), Beauftragung und vollständiger Erbringung der Planungsleistungen
- nach erfolgter losbezogener Ausschreibung sämtlicher Gewerke und Auswertung der Angebote, was zwangsläufig auch die Vergabe der Bauleistungen zur Folge hat.

**Folge:**

Die in RLP zumeist finanzschwachen kleineren Kommunen sind gezwungen, zu einem Zeitpunkt sämtliche Planungsleistungen zu vergeben, Bauleistungen auszuschreiben und zu beauftragen, ohne dass die für die Realisierung- und Finanzierung eines Nahwärmeprojekts elementare Frage beantwortet werden kann bzw. ist, wie viele GrundstückseigentümerInnen sich überhaupt hieran beteiligen. Diese Situation wirkt sich insbesondere auf den für Nahwärmeprojekte und damit den auch für das Gelingen der Wärmewende relevanten Gebäudebestand aus, da ein Anschluss- und Benutzungszwang in bebauten Bereichen im Gegensatz zu Neubaugebieten in der Praxis aus vielerlei Gründen politisch kaum umsetzbar sein dürfte. Auch sind im Bestand in der Regel Anschlussverpflichtungen über Kaufverträge gemeindeeigener Grundstücke so gut wie ausgeschlossen, da diese wenn überhaupt nur in Ausnahmefällen zur Verfügung stehen.

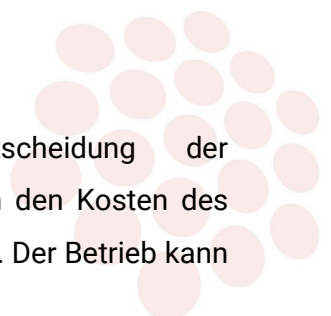
**D.h.:**


Die weiter oben genannte durch Ziff. 7.3 der VV quasi erzwungene Vorgehensweise ist vor Ort nicht realisierbar und dürfte bei den finanzschwachen Kommunen ohnehin am Veto der Kommunalaufsicht, wenn nicht schon an gemeinderechtlichen Vorschriften (§§102,103 GemO) scheitern.

Hinzu kommt, dass im Gegensatz zum GU ein(e) PlanerIn kaum bereit sein wird bzw. schon aus versicherungsrechtlichen Gründen (Kein Versicherungsschutz für Baukostenzusagen) bereit sein dürfte, sich hinsichtlich der Baukosten verbindlich festzulegen, schon gar nicht vor Auswertung sämtlicher Angebote.

**Wichtig:**

Dass zu diesem Zeitpunkt die für die Mitmach-Entscheidung der GrundstückseigentümerInnen und der Kommune relevante Frage nach den Kosten des laufenden Betriebs der Anlage noch offen ist, kommt erschwerend hinzu. Der Betrieb kann





unter diesen Rahmenbedingungen aus optimaler und verantwortbarer Sichtweise erst dann ausgeschrieben werden, wenn die Ausführung der Anlage im Detail und ihre Realisierung definitiv feststehen.

**Hinweis:**

Auch dieser Gesichtspunkt und das Erfordernis eines mit der Anlagenkonfiguration und einer effizienten Wärmeerzeugung vertrauten Betreibers sprechen dafür, Planung, Bau und Betrieb der Anlage in der Regel in eine Hand zu legen.

### **3. Lösungsorientierte Vorgehensweise**

#### **3.1 Klärung der Förderung**

Die Möglichkeiten einer Fördermittelgewährung sollten vorab ggf. unter Einschaltung der Energieagentur mit potenziellen Fördermittelgebern recherchiert werden.

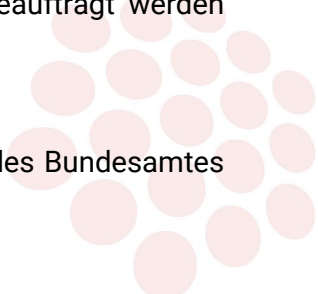
**Wichtig:**

Keine Auftragsvergaben ohne Abstimmung mit dem Fördermittelgeber!

Dieser Leitfaden kann und soll lediglich einen kurzen Überblick über aktuelle Fördermöglichkeiten geben.

Zu nennen ist hier an erster Stelle die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW). Ein entsprechender Antrag kann beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle gestellt werden. Die Förderung umfasst insgesamt vier verschiedene Module. Von der Förderung umfasst sein können die Erstellung von Transformationsplänen und Machbarkeitsstudien, der Neubau sowie die Transformation von Bestandsinfrastrukturen zu treibhausneutralen Wärmenetzen, bei Bestandswärmenetzen auch die Umsetzung gewisser Einzelmaßnahmen sowie ggf. die Betriebskosten für die Erzeugung von erneuerbaren Wärmemengen. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle weist auf seiner Website ausdrücklich darauf hin, dass Lieferungs- und Leistungsverträge für beantragte Leistungen erst nach Erhalt der Zuwendungsbescheide beauftragt werden dürfen.

Weiterführende Informationen zur BEW finden sich auf der Homepage des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle unter:





[https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieeffizienz/Waermenetze/Effiziente\\_Waermenetze/effiziente\\_waermenetze\\_node.html](https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieeffizienz/Waermenetze/Effiziente_Waermenetze/effiziente_waermenetze_node.html)

Überdies ist das Kommunale Investitionsprogramm Klimaschutz und Innovation (KIPKI) zu erwähnen. Die Landesregierung Rheinland-Pfalz stellt für Maßnahmen zum Aufbau einer nachhaltigen Wärmeversorgung einen Betrag in Höhe von 180 Millionen Euro als Pauschalförderung und weitere 60 Millionen Euro im Rahmen eines Wettbewerbes für Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung zur Verfügung. Die Fördermittelvergabe- und Auszahlung wird bei der Pauschalförderung über das Umweltministerium, beim Wettbewerb über das Wirtschaftsministerium abgewickelt.

Weiterführende Informationen zum Investitionsprogramm (KIPKI) finden sich auf der Homepage der Energieagentur unter:

<https://www.energieagentur.rlp.de/angebote/kommune/kipki/>

### **3.2 Machbarkeitsstudie als Grundlage kommunaler und privater Entscheidungsfindung**

#### **Das Projekt muss sich rechnen!**


Eine Machbarkeitsstudie ist unabdingbarer erster Schritt für eine fundierte kommunale Entscheidungsfindung, ob, wo und in welchem Umfang unter Berücksichtigung etwaiger Zuwendungen ein Nahwärmeprojekt überhaupt mit Aussicht auf Erfolg angegangen werden sollte. Zur Beantwortung dieser Fragen sind nach näherer Maßgabe Bestandsaufnahmen und Grundlagenermittlungen durchzuführen sowie vom Einzelfall abhängige Vorplanungsleistungen zumindest teilweise zu erbringen.

#### **Empfehlung:**

Die zu erbringenden Leistungen sind detailliert festzulegen. Hierfür sollte ein Pauschalhonorar vereinbart werden.

#### **Wichtig:**

Die Anforderungen an eine Auftragsvergabe sind darauf auszurichten, dass nur fachlich kompetente, mit dem Zuwendungs- und Genehmigungsprozedere sowie Wirtschaftlichkeitserfordernissen vertraute und erfahrene Auftragnehmer, die nötigenfalls sowohl die Planung, den Bau als auch den Betrieb der Nahwärmeversorgung übernehmen könnten, in Betracht kommen. Diese Vorgehensweise ist deshalb von essentieller Bedeutung, da die Machbarkeitsstudie auf Fachkompetenz und Erfahrung beruhende



grundsätzliche Aussagen zu den die BürgerInnen belastenden Investitions- und Betriebskosten einschließlich des Wärmepreises unter Berücksichtigung etwaiger Zuwendungen enthalten muss. Diese Aussagen sind Grundlage für den der kommunalen Realisierungsentscheidung vorausgehenden Akquisitions- und Bürgerdialog, an dessen Ende die grundsätzliche möglichst verbindliche Mitwirkungsbereitschaft der GrundstückseigentümerInnen gegenüber der Kommune erklärt sein sollte.

Die Erfahrung zeigt, dass viele GrundstückseigentümerInnen zu diesem Zeitpunkt lediglich ihr Interesse bekunden, sich aber noch nicht definitiv verpflichten wollen, solange die Anlage noch nicht errichtet ist und oder der Betreiber als ihr Vertragspartner noch nicht feststeht.

**Empfehlung:**

Aus Gründen der Planungs- und Investitionssicherheit sollte die Mitwirkungsbereitschaft der GrundstückseigentümerInnen gegenüber der Kommune schon zu diesem Zeitpunkt unter der Voraussetzung für verbindlich erklärt werden, dass die in der Machbarkeitsstudie genannten auf die GrundstückseigentümerInnen projizierten Kosten nicht überschritten werden.

Entfällt bei Anschluss und Benutzungszwang!

**Hinweis:**

Da die Kommunen im Regelfall Auftraggeber der Machbarkeitsstudie sein sollten, ist in vergabe- und haushaltsrechtlicher Hinsicht zu **beachten:**

- Die Beauftragung der Machbarkeitsstudie ist Teil der Klärung der Aufgabenstellung und obliegt somit der Kommune.
- Auf Basis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wird entschieden, ob und wie und mit welchen voraussichtlichen Kosten eine Realisierung möglich ist.
- Bei den meisten Projekten kleinerer Kommunen dürfte sich das Honorar für die Erstellung der Machbarkeitsstudie in der Regel unter dem in Ziff. 5.2.2 VV für Direktvergaben festgelegten Betrag in Höhe von 25.000,00 € netto bewegen.



### **3.3 Beauftragung mit weiteren Vorplanungs- ggf. teilweisen Entwurfsplanungsleistungen**

Eine Beauftragung mit weiteren Planungsleistungen zur Absicherung der in der Machbarkeitsstudie getroffenen Angaben bzgl. der zu erwartenden Kosten kann im Einzelfall insbesondere bei komplexeren Vorhaben geboten sein, bevor weitere Leistungen seitens der Kommune ausgeschrieben und vergeben werden.

Auch insoweit empfiehlt sich eine Abstimmung mit dem Fördermittelgeber.

### **3.4 Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der GrundstückseigentümerInnen**

Gestützt auf die gemäß 3.1 und 3.2 ermittelten Grundlagen wird ein umfänglicher Bürgerdialog durchgeführt mit dem Ziel, die Mitwirkungsbereitschaft der GrundstückseigentümerInnen zu eruieren.

Da im Gebäudebestand ein Anschluss- und Benutzungszwang kaum durchsetzbar sein dürfte, kommt diesem Prozess eine entscheidende Bedeutung für den Bau und den Betrieb der beabsichtigten Nahwärmeversorgung zu. Der wirtschaftliche Betrieb einer solchen Anlage hängt nämlich maßgeblich von der Anzahl der AnschlussnehmerInnen (Wärmedichte) ab. Siehe hierzu auch die Empfehlung unter 3.2.

### **3.5 Vorbereitung der Ausschreibung und Beschlussfassung im Rat**

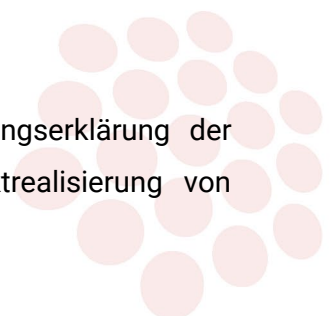
Sofern eine für den wirtschaftlichen Betrieb der Nahwärmeversorgung ausreichende Anzahl von GrundstückseigentümerInnen sich schriftlich möglichst mit dem unter 3.2 - siehe Empfehlung - vorgeschlagenen Kostenvorbehalt zum Anschluss ihrer Grundstücke bereit erklärt hat, kann im Rat über das weitere Vergabeverfahren entschieden werden.

#### **Zu beachten:**

Die Zeitspanne zwischen dem Vorliegen der Machbarkeitsstudie und der Einleitung des Vergabeverfahrens sollte so kurz wie möglich gehalten werden.

#### **Grund:**

Die Einhaltung der in der Machbarkeitsstudie und in der Mitwirkungserklärung der GrundstückseigentümerInnen genannten Kosten ist für die Projektrealisierung von



grundlegender Bedeutung. Durch Zeitverzug bedingte Kostensteigerungen sollten unbedingt vermieden werden.

### **3.5.1 Eckpunkte des Ausschreibungsinhalts**

#### **a) GU-Ausschreibung**

Aus den unter 2. genannten Gründen wird eine GU-Ausschreibung für die Planung, den Bau und den Betrieb der Nahwärmeversorgung/alternativ ohne Betrieb gemäß Ziff. 7.3.3 der VV empfohlen.

#### **b) Ermittlung des Auftragswerts**

Der voraussichtliche Auftragswert ergibt sich aus der auf Grundlage der Machbarkeitsstudie zu ermittelnden Kosten für die Planung, den Bau und den Betrieb/alternativ ohne Betrieb der Anlage. Die Betriebskosten berechnen sich nach den Vorschriften des Vergaberechts wie folgt:

Bei Aufträgen mit unbestimmter Laufzeit oder mit einer Laufzeit von mehr als 48 Monaten der 48-fache Monatswert (§ 3 Abs. 11 Nr.2 VgV).

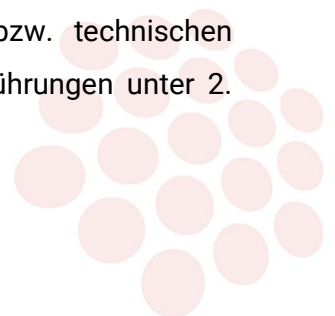
Folge:

Bei größeren Anlagen kann der für die Anwendung der VV maßgebliche Auftragswert/Schwellenwert in Höhe von 215.000,00 € netto für Dienstleistungen und 5.385.000,00 € netto für Bauleistungen überschritten sein, so dass das in der VV enthaltene GU Verbot nicht greift.

Andernfalls ist unbedingt zu beachten:

Die ansonsten erforderliche Ausnahme vom GU-Verbot nach Ziff. 7.3.3 VV ist vor der Beschlussfassung im Rat bzw. den zuständigen Gremien mit dem Fördermittelgeber abzustimmen und wie folgt zu begründen:

- Die an die Planung, die Ausführung/und den Betrieb der Nahwärmeversorgungsanlage zu stellenden für eine Realisierung unerlässlichen besonderen Anforderungen erfordern aus wirtschaftlichen bzw. technischen Gründen eine Gesamtlosvergabe. Siehe hierzu insb. die Ausführungen unter 2. sowie unter c).



- Eine umfassende Abwägung der widerstreitenden Belange führt zu dem Ergebnis, dass die für eine zusammenfassende Vergabe sprechenden Gründe nicht nur aner kennenswert sind, sondern überwiegen. Aus den unter 2. dargestellten Gründen lässt sich das Nahwärmeprojekt andernfalls nicht realisieren.

### **c) Maßgebliche Ausschreibungsinhalte**

Die Ausschreibung muss neben den üblichen an eine Ausschreibung und eine Vergabe zu stellenden Anforderungen, wie z.B. einer spezifizierten Leistungsbeschreibung mit einem Anforderungskatalog unter Festlegung der Leistungsziele, vor allem beinhalten bzw. berücksichtigen

- die Anforderungen an die Kompetenzen der AN (Eignung)
- die sich aus dem Bürgerdialog und den verbindlichen Zusagen ergebenden sowie den in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten Realisierungsbedingungen
- die für die Mitwirkungsbereitschaft der GrundstückseigentümerInnen relevante Kostenobergrenze und die Forderung nach Angabe eines damit korrespondierenden verbindlichen Pauschalpreises für die Planung, den Bau und den Betrieb/ohne Betrieb
- die möglichen Geschäftsmodelle

### **3.5.2 Mögliche Geschäftsmodelle**

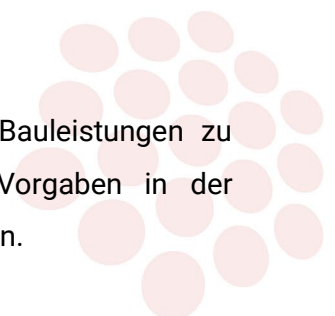
#### **a) Kommune als Bauherrin und Betreiberin**

Das unter 3 dargestellte Procedere ist unbedingt zu beachten mit der Maßgabe:

Die Kommune oder das über eine Inhouse- Vergabe beauftragte kommunale Unternehmen muss über das notwendige Know-how für den Betrieb der Anlage und die mit der Wärmelieferung verbundenen Leistungen verfügen.

Bei kleineren Kommunen kommt dieses Modell daher grundsätzlich nicht und wenn überhaupt nur unter folgenden Voraussetzungen in Betracht:

- Die Kompetenz der mit den Planungsleistungen und den Bauleistungen zu beauftragenden Auftragnehmern ist über entsprechende Vorgaben in der Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen sicherzustellen.



- Es sollte sich um kleinere Vorhaben handeln, die nur der Versorgung der gemeindeeigenen Liegenschaften dienen.
- Im Einzelfall zu prüfen:  
Die Verbandsgemeinde leistet Unterstützung. Die Anlage kann eventuell vom Eigenbetrieb Wasser/Abwasser betrieben werden. Dies erfordert allerdings eine Änderung bzw. Ergänzung der für den Eigenbetrieb geltenden Satzung.

### **b) Kommunales Unternehmen als Bauherrin und Betreiberin/interkommunale Kooperation**

Auch insofern gilt:

- Das unter 3 dargestellte Procedere ist unbedingt zu beachten.
- Das kommunale Inhouseunternehmen muss über entsprechende Kompetenzen verfügen
- Unter entsprechenden Rahmenbedingungen kommt gerade für kleinere Kommunen eine interkommunale Kooperation mit anderen Kommunen in Betracht. Insofern kann die Beteiligung an einem bereits existierenden kommunalen Unternehmen oder die Gründung eines gemeinschaftlichen kommunalen Unternehmens (GmbH, AöR etc.) sinnvoll sein. Die Beauftragung dieses "interkommunalen" Unternehmens mit der Planung, dem Bau und dem Betrieb der Anlage kann unter den für eine Inhouse- Vergabe geltenden Kriterien erfolgen. Dieses Modell setzt allerdings voraus, dass auch dieses interkommunale Unternehmen über entsprechende Kompetenzen verfügt.

Zu beachten:

Falls die Kommune mangels eigener Kompetenzen ein mit entsprechenden Kompetenzen ausgestattetes kommunales Unternehmen einer anderen Kommune mit dem Bau und dem Betrieb der Anlage beauftragen möchte, liegt grundsätzlich kein Inhousegeschäft vor. Die Leistungen müssen nach den Grundsätzen des Vergaberechts ausgeschrieben werden.

### **c) Kommune als Bauherrin/Externer als Betreiber**

Das unter 3 dargestellte Procedere ist unbedingt zu beachten.

GU-Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen, also ohne den Betrieb der Anlage.



In diesem Falle:

Erst nach Abschluss des GU-Pauschalpreisvertrages und der darauf beruhenden Planung ist die Ausschreibung des Betriebs der Anlage sinnvollerweise möglich. Der Betrieb der Anlage muss sich nämlich an der Anlagenkonfiguration orientieren.

Problem:

Die Akquisition der Grundstückseigentümer im Bestand ist sehr schwierig, da Aussagen zu den von den BürgerInnen zu bezahlenden Investitions- und Betriebskosten allein aufgrund der Personenverschiedenheit des Bauherrn und Betreibers in der Akquisitionsphase mit großen Unsicherheiten behaftet sind. Von Ausnahmen abgesehen, die bei kleinen oder nur der Versorgung gemeindeeigener Liegenschaften gegeben sein dürften, kommt dieses Modell daher wohl nur in Betracht unter der Voraussetzung eines Anschluss- und Benutzungszwangs oder der nur gemeindeeigene Grundstücke betreffenden Möglichkeit, die Grundstückskäufer zur Zahlung von Baukostenzuschüssen zu verpflichten.

Daher Empfehlung:


Um das dargestellte Problem zu minimieren, empfiehlt es sich, in die GU-Ausschreibung die Leistungen für die Planung, den Bau und den Betrieb der Anlage - auf Grundlage der Machbarkeitsstudie - einzubeziehen.

#### **d) Das Contracting-Modell**

Auch in diesem Falle ist das unter 3 dargestellte Procedere situationsbezogen zu berücksichtigen, d.h. vor allem zwischen Maßnahmen im Gebäudebestand und solchen in Neubaugebieten zu unterscheiden.

Während in Neubaugebieten über einen Anschluss oder Benutzungszwang oder im Falle gemeindeeigener Grundstücke entsprechende Anschlussverpflichtungen in den Grundstückskaufverträgen festgelegt werden können, scheiden diese Möglichkeiten im Gebäudebestand in der Regel aus.

Das Contracting-Modell hat insbesondere für kleinere Kommunen, die nicht über eigene Kompetenzen verfügen, den Vorteil, dass ein kompetentes externes Unternehmen für die Planung, den Bau und den Betrieb der Anlage einschließlich dazu gehörender Finanzierungsmodalitäten über einen langen vertraglich zu vereinbarenden Zeitraum verantwortlich zeichnet. Wie weiter oben unter 3.5.1 dargestellt, kommt



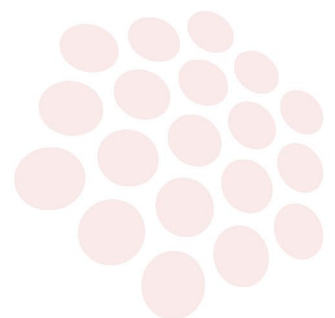
insofern den Vorgaben in der Ausschreibung i. V. m. den Inhalten der Machbarkeitsstudie eine essenzielle Bedeutung zu.

Ein weiterer Vorteil des Contracting-Modells für die angesprochenen Kommunen besteht darin, dass dieses Modell auch die oftmals propagierte Gründung kommunaler Unternehmen in den allermeisten Fällen überflüssig macht. Notwendige Rechte und Einflussnahmen der Kommunen können über entsprechende Vertragsgestaltungen gesichert werden.

#### **4. Zusammenfassung**

Die aufgezeigten Probleme verdeutlichen die Schwierigkeiten, denen sich die allermeisten Kommunen im Falle der Realisierung von netzbezogener Nahwärmeversorgung ausgesetzt sehen. Einerseits beruhen sie auf der vor allem im Gebäudebestand vorzufindenden sehr komplexen Lebenswirklichkeit, die durch oftmals erhebliche Unterschiede der die einzelnen Grundstücke und ihre Eigentümer betreffenden Ausgangs- und Interessenlagen geprägt ist. Bei der Entscheidungsfindung der Gebäude- und Grundstückseigentümer über den Anschluss an eine netzbezogene Nahwärmeversorgung erlangen das Alter und die Funktionstüchtigkeit ihrer Öl- oder Gasheizungen ebenso wie die trotz Förderung nicht immer gegebenen Finanzierungsmöglichkeiten eine große Bedeutung. Im Gegensatz zur Situation in Neubaugebieten haben diese Fakten erheblichen Einfluss auf die politische Willensbildung in den kommunalen Gremien. Auch Anlagen der Nahwärmeversorgung sind nur bezahlbar, wenn die Rahmenbedingungen stimmen, mithin also vor allem Gebäudeeigentümer in genügender Anzahl zum frühestmöglichen Zeitpunkt Ihre Mitwirkungsbereitschaft erklären bzw. in der Lage sind, eine Erklärung aufgrund belastbarer Fakten abgeben zu können.

Hinzu kommen auf Vergaberecht beruhende und durch Kompetenzdefizite zahlreicher, insbesondere kleinerer Kommunen verursachte Probleme, die die Realisierung von Nahwärmeversorgungsanlagen erschweren oder zunichte machen.





Mit obigen Ausführungen, Hinweisen und Empfehlungen wollen wir dazu beitragen, die aufgezeigten Schwierigkeiten und Hindernisse bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb dieser Anlagen zu bewältigen. Dies nach dem Motto: Die beste Art, mit Problemen fertig zu werden, ist, sie zu lösen oder noch besser erst gar nicht entstehen zu lassen.

Prof. Dr. Karl Keilen

Dr. Dr. Stefanie Theis. L.L.M.

Werner Theis

Energieexperte

Rechtsanwältin

Rechtsanwalt

Leitender Ministerialrat a. D.

Fachanwältin für Bau- und

Lehrbeauftragter an der RLP

Ehemals Bürgermeister einer

Architektenrecht

TU Kaiserslautern-Landau

Ortsgemeinde

Fachanwältin für Vergaberecht

Ministerialdirigent a. D.

Richterin am

Bürgermeister a. D.

Verfassungsgerichtshof RLP

von 06/2009 bis 06/2021

## 5. Impressum

Falls Sie unseren Newsletter zukünftig nicht mehr erhalten möchten, bitten wir Sie um Mitteilung an:

[stefania.birardi@kunzrechtsanwaelte.de](mailto:stefania.birardi@kunzrechtsanwaelte.de)

## Herausgeber

KUNZ Rechtsanwälte Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung (mbB), vertreten durch die Gesellschafter Heinrich Rohde, Dr. jur. Carsten Fuchs, Dominic Steinborn, Marcus Menster, Arnold Neuhaus, Georg Kaiser, Tim Schwarzburg, Dr. jur. Ira Ditandy, Christopher Hilgert, Michael Frohn, Marc Werdein Dr. Hermann Knott, Dr. Andreas Ziegler, Dr. Heiko A. Giermann, Christine Libor, Dr. Stefan Klöckner und Richard Haug.

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 187767802, Amtsgericht Koblenz, PR 20162

## Inhaltlich verantwortlich:

Dr. jur. Steffen Schleiden

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Telefon: 0211 8909464-770

Telefax: 0211 8909464-779

E-Mail: [steffen.schleiden@kunzrechtsanwaelte.de](mailto:steffen.schleiden@kunzrechtsanwaelte.de)

